



PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN
PUNTA RAZA
DESARROLLO TURÍSTICO
RESIDENCIAL

MUNICIPIO DE COMPOSTELA, NAYARIT



PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN PUNTA RAZA DESARROLLO TURÍSTICO RESIDENCIAL

MUNICIPIO DE COMPOSTELA – NAYARIT

ÍNDICE

- I. ENUNCIADO DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.
 - 1. Ubicación.
- II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA Y REFERENCIA A LA PLANEACIÓN URBANA DE NIVEL SUPERIOR.
- III. OBJETIVOS.
- IV. DIAGNÓSTICO.
 - 1. Definición del Área de Aplicación.
 - 2. Delimitación del Área de Aplicación.
- V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO.
 - 1. Normatividad urbana en el Área de Aplicación.
 - 2. Zonificación Secundaria en el Área de Aplicación.
 - 3. Descripción del proyecto.
 - 4. Normatividad y lineamientos generales de desarrollo urbano en el Área de Aplicación.
 - 5. Determinación de Áreas de Donación.
- VI. ACCIONES PROPUESTAS Y CRITERIOS DE INGENIERÍA URBANA.
- VII. INSTRUMENTACIÓN JURÍDICA.
- VIII. ANEXO GRÁFICO.



I. ENUNCIADO DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN.

En acato a la legislación urbana y a la planeación del desarrollo urbano aplicables a las acciones urbanísticas a realizar en el Estado de Nayarit, y consecuente con los objetivos y esfuerzos del Sector Público para el desarrollo sustentable de la zona costera del estado, especialmente el corredor denominado Riviera Nayarit, se presenta el Plan Parcial de Urbanización Punta Raza Desarrollo Turístico Residencial, mediante el cual se busca concretar una acción de ordenamiento territorial y regulación urbana congruente con los principios y criterios establecidos por el desarrollo urbano de la zona.

1. UBICACIÓN.

(Anexo Gráfico, Plano A-01)

El Desarrollo Punta Raza se localiza en la parte surponiente del Estado de Nayarit, en el corredor turístico RIVIERA NAYARIT, Municipio de Compostela, inmediatamente al oeste del asentamiento Los Ayala – Rincón de Guayabitos y al noroeste del poblado El Monteón, que se encuentra a 2.5 Kms del sitio y que es por donde se ingresará al desarrollo aprovechando su cercanía a la carretera MEX-200 Tepic – Puerto Vallarta.

II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA Y REFERENCIAS A LA PLANEACIÓN URBANA.

El Plan Parcial de Urbanización Punta Raza Desarrollo Turístico Residencial (PPUPR) es consecuente con las políticas y objetivos del Plan de Desarrollo Compostela, Nayarit, 2008 – 2011, congruente con las disposiciones y



estudios de actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano Compostela y se sustenta en el marco jurídico vigente en el Estado de Nayarit, en lo particular en las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Nayarit para los efectos legales correspondientes en la realización, enajenación, operación y mantenimiento de los productos inmobiliarios generados por la acción urbanística, además de las leyes y normas federales aplicables por las características del medio natural.

1. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NAYARIT.

Artículo 42 Bis.- Los Planes Parciales de Urbanización son los instrumentos ejecutivos para la realización de acciones de urbanización, cuya elaboración corresponde a los particulares, en los casos previstos por esta ley.

Será obligatorio formular un Plan Parcial de Urbanización cuando implique.

- I. Transformar el suelo rústico a urbanizado en áreas de reserva urbana ó en reservas territoriales, determinando los usos y destinos correspondientes.
- II. Transformar el suelo rústico mediante obras de urbanización en predios localizados fuera del centro de población, determinando los usos y destinos correspondientes, en predios de propiedad o privada o social;



- III. Establecer o modificar los usos y destinos para una zona específica den centro de población ó para una zona de crecimiento.
- IV. Determinar áreas de restricción por paso de redes de infraestructura; o
- V. Determinar obligaciones específicas a cargo de los propietarios de predios y fincas, en acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

Artículo 42 Ter.- Los Planes mencionados en el artículo anterior se formularán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Determinarán la zonificación secundaria ó específica, señalando los usos, destinos y reservas en los predios donde se proponga realizar.
- II. Regularán y controlarán la urbanización y la edificación, y en general, la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación.
- III. Autorizarán la subdivisión o lotificación del predio o predios a desarrollar, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que les correspondan;
- IV. Delimitarán e identificarán las áreas de donación, conforme los lineamientos previstos en el presente ordenamiento.
- V. En su caso, propondrán la permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 195 Bis de esta Ley, con la finalidad de promover una mejor distribución



de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población;

- VI. Determinarán en forma específica las áreas de restricción; regularán y controlarán la urbanización y la edificación; y en general determinarán la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación.
- VII. Integrarán las obras, acciones e inversiones con la estructura urbana del centro de población; y
- VIII. En su caso, determinarán los predios que resultarán beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de obras de urbanización o edificación, para integrar la infraestructura o el equipamiento urbano del centro de población.

Artículo 42 Quarter.- Los Planes Parciales de Urbanización, además de los elementos básicos que señala el artículo 37 de esta Ley, contendrán como mínimo lo siguiente:

- I. El enunciado del Plan y datos generales del proyecto.
- II. La referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población o del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del cual se derivan;
- III. La fundamentación jurídica;
- IV. Los objetivos generales y específicos;
- V. La delimitación del área de estudio y del área de aplicación;
- VI. El análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización;
- VII. La determinación de los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse, definiendo



las normas de control de densidad de la edificación, y en su caso, los mecanismos que permitan la transferencia y compensación de densidades y/o usos de suelo para cada tipo de zona.

- VIII. La referencia a las normas de diseño urbano, relativas a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:
- a) Los criterios de diseño de las vialidades, precisando las secciones mínimas y normas de trazo en función a su jerarquía.
 - b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;
 - c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;
 - d) Las obras de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
 - e) La determinación de las áreas de donación, en función de las características de cada zona;
 - f) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de donación requeridas en cada tipo de zona;
 - g) En su caso, la propuesta de permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 195 Bis de esta Ley;
 - h) Las normas de configuración urbana e imagen visual; y
 - i) Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;
- IX. En el caso de acciones de conservación o mejoramiento, además de los elementos aplicables antes mencionados,



deberá de considerarse la zonificación específica con las restricciones, en su caso, respecto de los predios y fincas objetos de estas acciones.

Así mismo, contendrán los plazos y condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios, den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo plan parcial.

Artículo 52.-

- I. El Ayuntamiento en Sesión de Cabildo acordará que se elabore el Proyecto de Plan correspondiente, a excepción de los Planes Parciales de Urbanización, en que será suficiente que el promotor notifique al área técnica correspondiente del Ayuntamiento el inicio de la elaboración del mismo;
- II. Formulados los Proyectos de Planes a que se refiere la fracción anterior serán presentados al Ayuntamiento en Sesión de Cabildo, en la cual se acordará someterlos a consulta pública.

2. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE COMPOSTELA.

El proyecto para la actualización del PMDUC tiene por objetivo establecer las políticas, criterios y normas específicas de ordenamiento territorial y regulación urbana para el municipio de Compostela en concordancia con los planes y programas de desarrollo urbano del Estado de Nayarit.



Para la zona en que se ubica el sitio sujeto a la acción urbanística que se pretende, el PMDU Compostela clasifica la totalidad del polígono particular que afectará para actividades turísticas, sujeto a un uso TH-2-EST, proyecto estratégico para uso turístico hotelero de densidad baja, 30 cuartos por Ha, o su equivalente de 15 viviendas por Ha, esto en relación a la superficie bruta de la propiedad.

El área del estero Punta Raza, inserta entre el cerro del Toro, al norte de la propiedad, y la playa Punta Raza, al sur de la misma, la clasifica como AP/AS, Área de prevención ecológica para actividades silvestres. Asimismo, las áreas en torno a la propiedad sujeta a desarrollo, se clasifican como AG, Agropecuaria, y AC/AS, Área de conservación ecológica para actividades silvestres, las ubicadas al este y sur del Desarrollo Punta Raza; TH-1 turístico hotelero de mínima densidad en toda el área sur de las mencionadas y H2, Habitacional Densidad Baja (19 vivs/Ha) para el área urbana actual de Los Ayala, siguiendo hacia la carretera MEX-200 áreas clasificadas como turísticas especiales para usos TER-1, Ecológico Residencial de densidad mínima, el (AU) área urbana de El Monteón sujeta a usos H-1, H-2, H-3, y H-J, Habitacional densidad mínima, densidad baja, densidad media y habitacional jardín respectivamente, usos mixtos a lo largo de la carretera regional y núcleo de servicios en el ingreso a El Monteón; con áreas de reserva urbana para usos de residencial ecológico de mínima densidad (TER-1), residencial de baja (TR-2) y media densidad (TR-3), habitacional de densidad alta ((H4) 60 vivs/Ha) y mixto regional (MR), turístico campestre (TC) al sureste de la carretera hasta el límite del área de amortiguamiento de la Reserva de la Biosfera Sierra de Vallejo.



III. OBJETIVOS.

1. OBJETIVO GENERAL.

Crear, operar y mantener un desarrollo turístico fundamentado en el potencial del sitio y en el mercado turístico nacional e internacional a satisfacer, todo sustentado en su factibilidad legal, ambiental, técnica, social, política y económica, de tal manera que satisfaga los intereses públicos y privados que toda acción de desarrollo debe conllevar.

2. OBJETIVOS PARTICULARES.

- Conciliar el potencial del sitio con el del mercado turístico a satisfacer, así como con los intereses y recursos del Sector Público y del promovente de la acción urbanística.
- Concretar una acción urbanística acorde al interés público y apoyos e incentivos gubernamentales en el área.
- Crear una oferta de suelo urbano para el turismo regional, nacional e internacional de alto nivel.
- Coadyuvar en el desarrollo urbano del área de influencia e inmediata incentivando el logro de mejores estándares de calidad ambiental y condiciones socioeconómicas en la población vecina.



IV. DIAGNÓSTICO.

1. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO (Anexo Gráfico, Plano A-02)

Para los efectos del Plan Parcial de Urbanización Punta Raza y en virtud del área de acción que tendrá el Desarrollo Punta Raza, esto es, la zona de afectación e influencia directa del mismo en sus etapas de construcción y operación y sus relaciones funcionales, se define como Área de Estudio la comprendida en la comprendida entre la línea litoral desde el estero Canalán, con coordenadas UTM Datum WGS84 $X= 465827.4346$ y $Y= 2320969=5003$, y que con rumbo norte va hasta el promontorio Punta Raza, siguiendo con dirección este hasta la colina ubicada al NE de Los Ayala, con coordenadas $X= 470649.1345$ y $Y= 2325265.3716$; la línea imaginaria de dicha colina y que con dirección sur va hasta su cruce con la carretera MEX-200, coordenadas $X= 471870.3320$ y $Y= 2324044.1741$ siguiendo por dicha carretera con rumbo sur - suroeste hasta el vértice con coordenadas $X= 468862.6543$ y $Y= 2320410.4076$, y de ahí una línea imaginaria con dirección NO hasta encontrar el cauce del escurrimiento sin nombre con dirección oeste se une al del arroyo El Monteón y desemboca en el estero Canalán.

El territorio comprendido en dicho cuadrante, con una superficie de 21.27 Km², limita al oeste y norte con el Océano Pacífico; al NE con el área urbana Rincón de Guayabitos, al este y SE con la carretera MEX-200 y al SO con el cauce del escurrimiento sin nombre que va de la carretera a la boca del estero Canalán, que la divide del área clasificada como agrícola en el PM de DU de Compostela (Anexo Gráfico, Plano A-03)



Del mencionado plan de desarrollo urbano y los estudios de campo realizados en la zona se desprenden las características siguientes del Área de Estudio.

a. MEDIO FÍSICO NATURAL.

- Geología. (Anexo Gráfico, Plano D-01)

El territorio contenido en el Área de Estudio presenta una formación rocosa del tipo ígneo extrusiva básica Basáltica en el macizo montañoso, con una pequeña porción de conglomerado y aluvial en la ladera que da a la carretera MEX-200; afloraciones rocosas sobretodo en Punta Raza y cantiles en el frente de playa, palustre en torno al estero y aluvial en el valle El Monteón.

- Edafología. (Anexo Gráfico, Plano D- 01)

Predomina el suelo Feozen haplico con Regosol eutríco, Fluvisol eutríco o Litosol de textura superficial media y lecho rocoso entre 10 a 50 cms de profundidad, que cubre la parte este del valle El Monteón y todo el macizo montañoso, a excepción de la parte SO del mismo que cae a la playa Canalán, la parte alta del C. El Toro y del parteaguas al oeste de Los Ayala, que presentan porciones de suelo Luvisol ortíco de textura media y fase rocosa de 10 a 50 cms de profundidad. El anfiteatro que se forma cuyo frente es Playa Punta Raza presenta un suelo Regosol eutríco de clase textural gruesa y Zolonchal gleyico con más del 15% de saturación de sodio y textura fina en el área en torno al estero. En el área adyacente al arroyo El Monteón se encuentran suelos Fluvisol eutríco y Cambisol gleyico de textura media, con suelo



Cambisol eutrico de textura media en el pequeño valle costero ocupado por el área urbana de Los Ayala.

– Topografía. (Anexo Gráfico, Plano D- 02)

El relieve del Área de Estudio comprende topoformas bien diferenciadas: Valles costeros de tierras planas con pendientes menores al 5% que a manera de anfiteatros se abren al mar, como son los posteriores a la playa Punta Raza y playa Los Ayala; el valle de El Monteón desde la playa Canalán hasta las estribaciones de la Sierra de Vallejo, cruzando la carretera MEX-200, y el macizo montañoso cuyo parteaguas principal los define, con alturas de 100 m hasta 240 m sobre el nivel del mar y pendientes predominantes del 10% al 30% y pronunciadas del 30% hasta el 100% con acantilados en el frente costero norte. La interfase tierra - agua se da en forma dramática en los acantilados y escarpes del frente costero del norte y las microplayas que contienen, abriéndose en las playas de Los Ayala, Punta Raza y Canalán, con los frentes estuarinos del estero Punta Raza y el de Canalán.

– Hidrografía. (Anexo Gráfico D-02)

Los principales cuerpos de agua contenidos en el Área de Estudio los constituyen el estero Punta Raza, de nivel variable estacional debido a que está sujeto a la precipitación pluvial más que a las afectaciones por mareas, ya que el mar en muy contadas ocasiones le aporta agua salada; y el estero y laguna litoral de Canalán, en el extremo SO del área de estudio. El resto de rasgos hidrográficos lo constituyen los cauces de escurrimientos de



temporal de forma dendrífica que bajan del macizo montañoso a los valles mencionados o directamente al frente marino, y el llamado arroyo El Monteón y sus afluentes que cruzan el valle del mismo nombre de este a oeste hasta desembocar en el estero Canalán.

En virtud de las condiciones climáticas, topografía, composición litográfica, suelos, cauces y el sistema de fallas y fracturas, el flujo del agua subterránea se da hacia el oeste, a la llanura costera, lo que da como resultado condiciones favorables para la obtención de aguas del subsuelo en las partes bajas, como es el caso en el área de la acción urbanística que se pretende.

– Flora y Fauna.

La flora del área se encuentra representada principalmente por seis asociaciones vegetales: Palmar natural (*Orbignya guacoyule*), Selva baja caducifolia, selva mediana subcaducifolia, vegetación de humedales, manglar y vegetación costera, aunadas a áreas cultivadas, sistemas naturales que exhiben un considerable grado de perturbación por causas natural y humanas.

La fauna que se encuentra en el área es característica de un sistema alterado. La diversidad, abundancia y densidad de la vegetación que manifiesta la zona es una reducida diversidad de hábitats para especies faunísticas, registrándose reptiles y anfibios, aves y mamíferos menores principalmente en poblaciones reducidas por las actividades antropogénicas que cada vez más se dan en la zona.



– **Clima.**

En el área se presenta un clima cálido subhúmedo con lluvias en verano (AW2(w)(i) Köppen, modificada por E. García (1988), con una precipitación total anual de 1491.6 mm y lluvias invernales de menos del 5%, sin registro de heladas, presentándose una precipitación de mayo a octubre de 1000 a 1200 mm.

El clima pertenece al grupo de climas cálidos, asociados generalmente a comunidades de selva baja caducifolia y vegetación secundaria, con una temperatura media anual que oscila entre 16.1° C a 33.57°C, presentándose en el verano las mayores (33.45°C y 33.66°C) y las mínimas en el periodo invernal (16.1°C – 16.00°C), con vientos dominantes del SE.

El régimen de temperaturas es similar a las zonas costeras del trópico, la temperatura mínima diaria se da cerca de las 7:00 horas, coincidiendo con altos valores de humedad relativa, las máximas temperaturas se alcanzan alrededor de las 15:00 horas lo cual, aunado a la humedad, ocasiona calor sofocante, sobretodo en los meses de mayo a noviembre, calor que se matiza con la brisa marina del oeste o sudoeste después del mediodía.

El área es de poca nubosidad durante el año, siendo los meses más despejados febrero, abril, mayo y noviembre, y el mes de julio el más nublado, seguido por los meses del periodo de lluvia. La niebla aparece al final de la noche y primeras horas de la mañana, disipándose a medida que el sol levanta.



Los intemperismos a lo que está expuesta el área son ciclones tropicales de mayo a octubre y granizadas asociadas a intensas tormentas eléctricas de verano, con mayor ocurrencia en septiembre, el mes más lluvioso del año.

- Uso actual y uso potencial del suelo. (Anexo Gráfico, Plano D-03)

En el valle del Monteón se presenta un uso de agricultura de temporal con tipo de cultivo permanente o anual, con manchas de selva secundaria mediana subcaducifolia, misma que se da en el macizo montañoso entreverado con palmar y pequeñas áreas agrícolas de temporal de cultivos semipermanentes.

En el valle de la playa Punta Raza selva mediana subcaducifolia y palmar en su parte norte, agricultura de temporal permanente con cultivos anual, igual que en torno a Los Ayala, y manglar en torno al estero Punta Raza y matorral costero a lo largo y paralelo a la playa.

En el Valle Monteón y porción de Los Ayala el potencial de usos del suelo es de 2ª por deficiencia de agua misma que en la porción sur del área plana tras la playa Punta Raza, en donde su parte norte cruza con el estero es de 2ª a 7ª clase por inundación a salinidad, alcalinidad – sodicidad y carencia de agua. En la ladera oeste del macizo es 3ª clase por pendiente del terreno y obstrucciones, y en las partes altas el potencial de uso va de 2ª a 7ª clase por deficiencia de agua, fósforo, obstrucciones y pendientes.



b. MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO (Anexo Gráfico, Plano D-03)

La estructura territorial conformada, o medio hecho por el hombre, manifiesta como rasgos principales la carretera MEX-200 Tepic – Puerto Vallarta, que en conjunto con la vía regional en proyecto establecerá un corredor de movilidad regional que proveerá de relaciones funcionales adecuadas a las demandas futuras producto del desarrollo de la zona. El incipiente sistema de vías vehiculares se complementa con los accesos carreteros a Los Ayala a través de Rincón de Guayabitos, y a El Monteón, que prosigue a nivel de brecha a la playa Punta Raza y a la playa Canalán, además de los caminos para la operación agrícola del valle.

Las áreas urbanas de El Monteón (1589 Hbts) y Los Ayala (370 Hbts) son los asentamientos humanos con relación directa con el futuro desarrollo, mismos a los que el PMDUC les define las reservas para absorber los usos y destinos que requerirían en virtud del crecimiento acelerado y de altas tasas que es previsible debido no sólo al desarrollo que se propone si no por las sinergias que se pueden esperar por los otros que se planean en la zona. (Anexo Gráfico, Plano A-03)

La demás área plana se encuentra en explotación agrícola de temporal en su mayoría, con el macizo montañoso cubierto de selva mediana subcaducifolia alterada con porciones desmontadas.

Dicha estructura territorial se complementa con los derechos o servidumbres creadas por las zonas federales de cauces de escurrimientos, estero y frente de mar, así como de redes de infraestructura y las delimitaciones por el régimen de propiedad, que en su mayoría son parcelas ejidales, con polígonos del Gobierno



Estatual a través del FIBBA, algunas de propiedad privada y otros en proceso de regularización.

El Monteón presenta una traza urbana incipiente, con una retícula indeterminada y con dimensiones manzanas producto de parcelas de origen de área urbana ejidal, lo que le otorga una densidad de población baja en relación a la demanda de los productos inmobiliarios a que se verá sometido debido a la influencia de los desarrollos a los que servirá como poblado de apoyo, y que marcarán un cambio sustancial en la economía del poblado y de la zona que, con los controles debidos, deberá representar mejores condiciones de vida para la población, ya que sus hasta ahora escasos servicios y equipamiento – vialidad, agua potable, electricidad, alumbrado, drenaje sanitario sin tratamiento, deficiente drenaje pluvial, telecomunicaciones; educación preescolar, primaria y secundaria; clínica de primer contacto; Panteón, campo deportivo, culto – se verán mejoradas cuantitativa y cualitativamente.

Los Ayala, de uso residencial predominante, se verá impactada de manera más limitada, ya que en servicios depende del área urbana de Rincón de Guayabitos.

Las principales actividades económicas en el área de estudio corresponden a agricultura y ganadería, con comercio y turismo en menor proporción aunque en aumento. La PEA en Los Ayala del 35.84% se ocupa el 16.9%, 19.3% y 62.1% en el sector primario, secundario y terciario respectivamente, mientras que la PEA en El Monteón del 34.66% el 29.2% está en el sector primario, el 27.7% en el secundario y el 42.5% en el terciario, estructura que cambiará significativamente por la actividad turística que inducirá el desarrollo



Punta Raza y demás que se impulsan en la zona y que tiende a crear y mantener empleos de mayor calidad, ingresos fiscales y otros beneficios directos e indirectos para la economía.

La calidad ambiental en el Área de Estudio se ve comprometida principalmente por la pérdida de cobertura vegetal por la actividad agrícola y los efectos de la disposición de agroquímicos en el medio natural; descarga de aguas residuales sin tratamiento al subsuelo y a cauces de escurrimientos pluviales y falta de cobertura de drenaje sanitario adecuado; conflictos viales en los cruceros carreteros y una pobre imagen urbana en los poblados, además de los efectos indeseables de las ladrilleras y polvaredas y humos por falta de cubierta vegetal, pavimentos e incendios en época de estiaje.

Como pronóstico, de seguir con las tendencias de crecimiento urbano de forma espontánea, los cambios de usos del suelo de agrícola a forestal a urbano pudieran contraer efectos indeseables y a crear una estructura territorial inadecuada al potencial que presenta el medio natural, con invasión de cauces de escurrimientos y servidumbres de vialidad e infraestructura que dificultarían mejoras a futuro, de donde se hace imprescindible operar los controles que para tal efecto establece la legislación aplicable y la actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, cuya normatividad y regulación coadyuvará en la creación y sostenimiento de una estructura espacial adecuada para el logro de mejores condiciones de vida para la población presente y futura del área, sobre todo para aprovechar en forma positiva lo que se desprenderá del desarrollo turístico de la zona y región.



2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN. (Anexo Gráfico, Plano E-01)

Para los efectos del presente Plan Parcial de Urbanización se establece como Área de Aplicación (Plano E-01, Anexo Gráfico) el polígono de propiedad compuesto por dos fracciones ubicados una Punta Raza II, inmediatamente al oeste del área urbana Los Ayala, limitando con el Océano Pacífico al norte y oeste y el estero Punta Raza y áreas rústicas al sur. La otra fracción, Punta Raza I se localiza al sur del estero Punta Raza, limitando al oeste con el Océano Pacífico y terrenos rústicos al este y sur.

La fracción norte denominada Punta Raza I, con una superficie de 123-01-62.06 Has, y la fracción SO Punta Raza II con una superficie de 165.66 Ha, están contenidas entre las coordenadas geográficas 21° 06'15'' y 21° 02'10'' de latitud norte y 105° 17'20'' y 105 19'10'' de longitud oeste y se describen en los cuadros de construcción de las Tablas 1 y 2.



Tabla 1
Área de Aplicación.
Cuadro de Construcción Polígono Punta Raza I

PUNTA RAZA 1					
VÉRTICE	X	Y			
ZFE219	467,515.26	2,325,365.30	M187	467,271.91	2,322,659.51
ZFE220	467,589.47	2,325,343.82	M188	466,988.32	2,322,720.91
ZFE221	467,704.17	2,325,289.20	MOJZF1	466,899.82	2,322,727.56
ZFE222	467,701.99	2,325,172.16	ZF3	466,919.74	2,322,771.09
ZFE223	467,703.65	2,325,058.89	ZF4A	466,950.03	2,322,806.71
ZFE224	467,746.20	2,324,968.69	ZF4	466,965.58	2,322,857.49
ZFE225	467,755.50	2,324,857.92	ZF5	466,985.83	2,322,957.30
ZFE226	467,804.59	2,324,867.33	ZF6	467,018.15	2,323,056.31
ZFE180	467,803.05	2,324,977.22	ZF7	467,046.98	2,323,168.14
ZFE127	467,804.18	2,325,020.50	ZF8	467,078.68	2,323,291.14
ZFE128	467,793.39	2,325,049.84	ZF9	467,092.32	2,323,351.98
ZFE129	467,774.17	2,325,062.75	MOJZF2	467,099.95	2,323,374.41
ZFE179	467,760.90	2,325,084.83	ZF10	467,127.69	2,323,488.54
ZFE131	467,764.75	2,325,108.74	ZF11	467,170.44	2,323,671.24
ZFE132	467,768.53	2,325,142.88	ZF12	467,196.54	2,323,784.41
ZFE133	467,763.34	2,325,187.12	ZF13	467,221.31	2,323,908.04
ZFE134	467,764.43	2,325,233.28	ZF13A	467,241.27	2,323,999.96
ZFE176	467,854.60	2,325,214.46	ZF14	467,278.24	2,324,168.55
M181	467,796.37	2,324,664.78	MOJZF15	467,293.15	2,324,244.45
M182	467,743.07	2,324,156.97	ZF16	467,330.09	2,324,459.57
M183	467,689.83	2,323,836.59	ZF17	467,363.54	2,324,653.52
M184	467,645.33	2,323,499.46	ZF18	467,386.63	2,324,804.14
M185	467,589.67	2,323,207.35	ZF19	467,427.30	2,325,133.02
M186	467,449.84	2,322,629.64	ZF20	467,446.99	2,325,310.89
			ZF21	467,470.66	2,325,346.09
				SUPERFICIE	1'230,162.07 m ²



Tablas 2 Área de Aplicación.

Cuadro de Construcción del polígono Punta Raza II

PUNTA RAZA 2		
VÉRTICE	X	Y
239	467,482.40	2,326,045.34
240	467,573.83	2,326,089.41
241	467,652.75	2,326,155.48
242	467,749.21	2,326,188.10
243	467,847.51	2,326,197.08
244	467,943.17	2,326,220.14
245	468,034.40	2,326,208.43
246	468,127.56	2,326,213.29
247	468,211.16	2,326,170.53
248	468,286.17	2,326,104.11
249	468,333.97	2,326,042.30
250	468,450.42	2,326,054.14
251	468,492.93	2,325,976.89
252	468,468.30	2,325,911.10
253	468,532.97	2,325,828.10
254	468,606.65	2,325,809.28
255	468,721.75	2,325,801.54
256	468,885.88	2,325,714.30
84	468,994.23	2,325,614.93
85	469,025.75	2,325,514.66
87	469,069.02	2,325,310.53
88	469,086.41	2,325,227.69
89	469,117.42	2,325,148.36
90	469,269.70	2,325,094.26
91	469,319.02	2,325,002.49
92	469,452.93	2,324,999.77
93	469,546.55	2,324,971.10
94	469,617.39	2,324,911.29
500	469,635.61	2,324,846.12
501	469,630.46	2,324,796.91
502	469,627.74	2,324,785.55
503	469,629.27	2,324,764.68
504	469,625.69	2,324,732.92
505	469,629.17	2,324,681.18
506	469,637.49	2,324,642.05

507	469,683.38	2,324,644.52
508	469,722.29	2,324,646.17
509	469,743.82	2,324,647.25
510	469,755.83	2,324,648.09
511	469,752.52	2,324,687.13
512	469,770.41	2,324,688.33
513	469,774.13	2,324,689.51
514	469,788.98	2,324,701.89
515	469,807.58	2,324,710.22
516	469,817.11	2,324,709.21
165	469,818.76	2,324,675.39
166	469,907.17	2,324,588.63
167	469,941.70	2,324,499.40
157	469,684.38	2,324,485.40
161	469,408.26	2,324,587.47
172	469,128.23	2,324,724.27
173	468,870.20	2,324,823.77
PST	468,678.53	2,324,897.75
174	468,491.95	2,324,969.76
227	468,454.64	2,325,030.21
228	468,359.25	2,325,083.79
229	468,297.69	2,325,159.64
230	468,210.80	2,325,208.24
231	468,137.75	2,325,254.97
232	468,040.97	2,325,301.73
233	467,948.82	2,325,301.63
234	467,872.01	2,325,339.45
235	467,806.58	2,325,407.45
236	467,701.52	2,325,441.73
237	467,611.64	2,325,457.97
238	467,524.22	2,325,470.02
215	467,455.51	2,325,549.82
216	467,453.79	2,325,663.20
217	467,447.41	2,325,763.57
218	467,457.81	2,325,874.26
239	467,482.40	2,326,045.34
	SUPERFICIE	1'656,588.29 m ²



V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO.

1. NORMATIVIDAD URBANA EN EL ÁREA DE ESTUDIO (Plano E-02)

De acuerdo a los estudios realizados para la actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Estado de Nayarit, en el Área de Estudio se demarcan la Clasificación de Áreas siguiente:

- AU.- Áreas urbanizadas de El Monteón y Los Ayala.
- RU-CP.- Área de reserva urbana al corto plazo.
Áreas adyacentes al norte y sur del poblado El Monteón y al sur del área urbana de los Ayala.
- RU-MP.- Área de reserva urbana al mediano plazo.
- RU-LP.- Área de reserva urbana al largo plazo.
Áreas al NE y SO del poblado El Monteón.
- AR-TUR-ESP.- Áreas Turísticas de control especial.
Áreas en el valle El Monteón y parte Se del macizo montañoso, al NO de la carretera MEX-200.
- TH-2-EST.- Área Turística para proyecto estratégico.
Área de los dos polígonos de la acción urbanística Punta Raza, Desarrollo Turístico Residencial.
- AC.- Área de Conservación ecológica.
En macizo montañoso y en torno a cauce de arroyo El Monteón, al oeste del poblado.
- AP.- Área de Prevención ecológica.
Valle al este del macizo montañoso al sur del estero Punta Raza.
- AT.- Área de Transición.
Área paralela a la carretera MEX-200.
- Área restringida por nodo vial cruce carretero actual MEX-200 con proyecto de carretera regional.
- Área de Protección a cauces y cuerpos de agua.



En lo referente a la zonificación secundaria en el Área de Estudio, el PMDU Compostela, Nayarit, señala los siguientes usos y destinos y normas a las que estarán sujetas las diversas zonas que integran el Área de Estudio.

- AP-AS.- Vaso del estero Punta Raza y área adyacente al mismo. Área de prevención ecológica para actividades silvestres posibles de aprovecharse para actividades recreativas relacionadas con el ecoturismo que sean compatibles con la conservación de sus condiciones naturales.
- AC-AS.- Áreas de conservación ecológica para actividades silvestres. Corresponden a las cimas del macizo montañoso en virtud de sus características fisiográficas, sujetas a la conservación de sus rasgos naturales y actividades compatibles a tal fin.
- EV.- Espacios Verdes, abiertos y recreativos.- Áreas que deberán permanecer como espacios abiertos pudiendo utilizarse como equipamientos urbano en tales condiciones. En el Área de Estudio son las ubicadas en la ladera este del macizo montañoso y en la margen norte del cauce del arroyo El Monteón.
- AG.- Agropecuario.- Área para usos agropecuarios localizada al oeste del macizo montañoso y sur del estero Punta Raza.
- GH.- Granjas y Huertos.- Áreas al extremo oeste del Área de Estudio, destinada al cultivo de huertos, hortalizas y granjas avícolas y apiarios, con una densidad de dos viviendas por Ha lote mínimo de 4000 m² con frente mínimo de 40 m, COS de 0.2 y CUS 0.4.
- TH-1.- Uso turístico hotelero de mínima densidad de 15 cuartos por Ha y sujetas a las normas y lineamientos señalados en el Art. 20, Fracción II del PMDU Compostela, uso señalado para las zonas ubicadas en las laderas este, sur y suroeste del macizo montañoso.
- TH-2.- Uso Turístico Hotelero de baja densidad de 30 cuartos por Ha, sujetas a las normas y lineamientos señalados en el Art. 20, Fracción II



del PMDU Compostela, en parte de la ladera noreste del macizo montañoso que da al área urbana de Rincón de Guayabitos y extensión de la de Los Ayala.

- TER-1.- Uso Ecológico residencial mínima densidad de 0.25 vivienda por Ha, sujetas a las normas y lineamientos que señala el Art. 20, Fracción II del PMDU Compostela, en la parte noreste del valle de El Monteón.
- TH-2-EST.- Turístico hotelero de baja densidad estratégico, que corresponde a la acción urbanística Punta Raza Desarrollo Turístico Residencial, con una densidad máxima de 30 cuartos por Ha o 15 vivs/Ha.
- HJ.- Habitacional Jardín, con una densidad de 3 vivs/Ha y sujetas a las normas y lineamientos señalados en el Art. 21, Fracción III del PMDU Compostela, en zona al suroeste del poblado El Monteón, hasta el cauce que sirve de límite al Área de Estudio.
- H-1.- Habitacional densidad mínima, de 10 vivs/Ha sujetas a las normas y lineamientos que señala el Art. 20, Fracción III del PMDU Compostela, en el área urbana de El Monteón.
- H-2.- Habitacional densidad baja 19 vivs/Ha y según normas y lineamientos señalados en el Art. 20, Fracción III del PMDU Compostela, en las áreas y reservas urbanas ubicadas al norte del Área urbana de El Monteón y en el área urbana de Los Ayala.
- H-3.- Habitacional densidad media, 39 viv/Ha y según normas y lineamientos señalados en el Art. 20, Fracción III del PMDU Compostela, en la zona suroeste de El Monteón.
- M.- Zona Mixta, franja paralela al noroeste de la carretera MEX-200, en el tramo al sureste de la reserva urbana TER-1.
- S.- Zona de servicios, en torno al cruce carretero propuesto en la carretera MEX-200 y proyecto carretera regional.



Con la asignación de tales usos, solamente en el Área de Estudio se consignan las áreas urbanizables con suficiente capacidad para absorber de manera positiva el crecimiento urbano que podría inducir la acción urbanística propuesta en el presente Plan Parcial de Urbanización, a lo que se adicionarían las demás áreas y reserva urbana previstas para Rincón de Guayabitos, la Peñita de Jaltemba, Villa Morelos y Úrsulo Galván, por lo que mediando una adecuada aplicación de los postulados del PMDU Compostela, se pueden garantizar los múltiples beneficios sociales que en los aspectos de ordenamiento territorial y regulación urbana se pueden desprender de la realización del proyecto Punta Raza Desarrollo Turístico.

2. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA EN ÁREA DE APLICACIÓN. (Anexo Gráfico, Plano E-03)

De la normatividad y señalamientos contenidos en el PMDU Compostela, se desprenden que para el Área de Aplicación delimitada para la realización de la acción urbanística Punta Raza Desarrollos Turístico Residencial, se le asigna un uso TH-2-EST para los dos polígonos que la conforman y un uso AP/AS, Área de Prevención Ecológica y Actividades Silvestres en el vaso del estero Punta Raza y zona federal aledaña, que puede dar cabida a actividades relativas al ecoturismo y acciones que contribuyan a la preservación y mejoramiento de sus condiciones y características naturales.

La propuesta de zonificación primaria y asignación de usos en el Área de Aplicación del Plan Parcial de Urbanización Punta Raza Desarrollo Turístico Residencial, se establece con apego a la normatividad y lineamientos que señala el PMDU Compostela, quedando su realización sujeta a lo que establece la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el



Estado de Nayarit al respecto y demás leyes, reglamentos y disposiciones legales aplicables.

3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO. (Plano E-04 Plan Maestro de Usos del Suelo – Anexo Gráfico)

En congruencia con el potencial que presenta el territorio comprendido en el Área de Aplicación y su zona inmediata y los señalamientos dados en el PMDU Compostela, la estructura espacial se propone en estricto apego a las condicionantes que para la urbanización manifiesta el sitio en aras de crear y mantener un espacio urbano de la más alta calidad ambiental en beneficio de los usuarios en particular y de la población en general.

El Área de Aplicación de 288.67 Ha (Plano E-04, Apdo IV-2), dividida en dos parcelas, la denominada Punta Raza I, de 123.02 Ha ubicada al sur del estero Punta Raza, mismo que la divide de Punta Raza II, de 165.66 Ha.

– ACCESO GENERAL AL DESARROLLO.

La vía de acceso al desarrollo se desprende la carretera MEX-200, a la altura del arroyo El Monteón, desde donde mediante un entronque diseñado bajo las especificaciones de la SCT para garantizar la seguridad de tránsito en el mismo, se desprende una vía a todo lo largo de la margen derecha del arroyo mencionado, hasta entroncar con el camino existente El Monteón – Playa Punta Raza, inmediatamente al noroeste de la población. En todo su trayecto la vía tendrá 4.2 Km de longitud, dos carriles de circulación de 3.50 m de ancho cada uno, pavimento asfáltico de 6 cms de espesor y las obras complementarias necesarias para el manejo del drenaje pluvial y dotar de la mayor seguridad a los usuarios



a. PUNTA RAZA I. (Anexo Gráfico, Plano E-04)

– VIALIDAD

La estructura urbana se establece a partir del acceso al desarrollo ubicado en el vértice oeste del sitio, donde la vía conforma el espacio de bienvenida permitiendo el retorno vehicular tanto de quien ingresa como de quien sale del desarrollo. Del control de acceso parte un paseo vehicular (V.1) que es la calle principal que vertebra el conjunto, que con un trazo apegado de las condiciones topográficas del pie del risco que conforma el macizo montañoso ubicado en el extremo sureste del polígono y al límite este de la propiedad, llega hasta el estero Punta Raza, con un derecho de vía de 25 y 30 m, longitud de 4.2 Km y sección de doble carril de 3.50 m de ancho cada uno, mismos que se dividen en forma secuencial con un trazo sinuoso para formar áreas verdes centrales y laterales que facilitan el ingreso a cada lote o predio que se propone para los diversos usos que ofrecerá el desarrollo. De la amplia glorieta localizada en el extremo sureste, al pie de la ladera, parte una calle secundaria (V.Ia) que con una sección de doble carril de 6 m de ancho, dará acceso al área residencial de 21.39 Ha ubicada en las partes altas que conforma el macizo montañoso en ese punto. Un sendero de 4 m de ancho acompañará la vía en todo su largo permitiendo recorridos peatonales y ciclistas, mismo que se complementa con tres corredores que irán de la vialidad principal descrita a la playa, permitiendo el acceso comunal a la misma.

Desde la vialidad principal (V.I) de Punta Raza I, de la glorieta frente al lote H5, se desprende una calle de doble carril de circulación (V.e) que irá bordeando la falda del macizo montañoso hasta encontrar la vialidad principal de Punta Raza II (V.2) en la conjunción de los lotes CS-4 y ML 6, 7 y 8, con lo que se ligarán ambas partes del desarrollo y permitirá relaciones funcionales con los poblados de Los Ayala y El Monteón,



además de proveer acceso al área natural provocada por el macizo montañoso y el estero.

El tratamiento paisajístico que se dará en todo el sistema vial, con una superficie de 8.09 Ha, será con base al respeto y conservación de la vegetación existente y a la inducción de especies propias de la región; señalamiento, equipamiento y mobiliario urbano de carácter rústico a fin de lograr una atmósfera de relajamiento y de alto nivel de calidad y atractivo.

El pavimento vehicular se dará con carpeta de concreto color natural (0.18 m de espesor) con entrecalles, faldones y áreas peatonales de concreto a color, lo que unido al señalamiento e iluminación que se propone dotará de seguridad al usuario.

– USOS DEL SUELO.

Aprovechando el relieve prácticamente plano de la mayor parte del predio frente a la playa Punta Raza, a partir del área de motivo de acceso al desarrollo y hacia el estero – LOT-P.1 densidad 0 cts/ha, COS 0.25M CUS 0.50 – se ubica el macrolote CP-1 de 2.57 Ha para uso de Club de Playa y residencial, COS 0.25, CUS 0.50, densidad de 40 cts/Ha y altura máxima de 10.50 m. inmediatamente al norte el predio P de 6.72 Ha “Pueblito”, para usos de comercio, servicios, habitacionales, hotelería y los compatibles y complementarios a los mismos – COS 0.25, CUS 0.50, densidad 80 cts/Ha, altura máxima 14 m; siguiendo con el lote hotelero condominial H1 – 18.02 HA, COS 0.25, CUS 0.50, densidad 40 cts/Ha, altura máxima 17.5 m –, y siete lotes hoteleros condominiales, H2 a H8 a y b con una superficie conjunta de 64.23 Ha, COS 0.25, CUS 0.50 y altura máxima de 17.50 m, con 18.50 m en el H8b. En el extremo SE del polígono se ubica el macrolote ML13, con superficie de 21.39 Ha, uso habitacional condominial, COS 0.25, CUS 0.50, densidad 14 cts/Ha y altura máxima 10.50 m.



Tabla 3 USOS DEL SUELO E ÍNDICES URBANÍSTICOS PUNTA RAZA I

LOTE	CLAVE	SUPERFICIE (M2)	COS 0.25 M2	CUS 0.5 M2	DENSIDAD CTO/HA	Nº CTOS/LOT E	ALTURA (M)
------	-------	----------------------	-------------------	------------------	--------------------	---------------------	-----------------

PUNTA RAZA 1

PÓRTICO DE INGRESO	LOT-P1	4,467.47	2,233.74	2,233.74	-	-	-
LOTE HOTELERO CONDOMINIAL 1	H1	180,236.14	45,059.04	90,118.07	40.00	721	17.50
PUEBLITO(COMERCIO, RESIDENCIAL Y HOTELERO	P	67,228.26	16,807.07	33,614.13	80.00	538	14.00
LOTE HOTELERO CONDOMINIAL 2	H2	94,068.35	23,517.09	47,034.18	40.00	376	17.50
LOTE HOTELERO CONDOMINIAL 3	H3	91,320.88	22,830.22	45,660.44	40.00	365	17.50
LOTE HOTELERO CONDOMINIAL 4	H4	89,121.57	22,280.39	44,560.79	40.00	356	17.50
LOTE HOTELERO CONDOMINIAL 5	H5	86,425.75	21,606.44	43,212.88	40.00	346	17.50
LOTE HOTELERO CONDOMINIAL 6	H6	83,651.18	20,912.79	41,825.59	40.00	335	17.50
LOTE HOTELERO CONDOMINIAL 7	H7	76,930.78	19,232.70	38,465.39	40.00	308	17.50
LOTE HOTELERO CONDOMINIAL 8a	H8a	103,607.20	25,901.80	51,803.60	30.00	311	17.50
LOTE HOTELERO CONDOMINIAL 8b	H8b	17,264.51	4,316.13	8,632.26	10.00	17	17.50
MACROLOTE CONDOMINIAL 13	ML13	213,992.92	53,498.23	106,996.46	14.00	300	10.50
ACCESO A PLAYA 1	CR-P1	4,742.87	1,185.72	2,371.43	-	-	-
ACCESO A PLAYA 2	CR-P1	5,056.60	1,264.15	2,528.30	-	-	-
ACCESO A PLAYA 3	CR-P2	5,318.58	1,329.65	2,659.29	-	-	-
CLUB DE PLAYA Y RESIDENCIAS	CP.1	25,748.74	6,437.19	12,874.37	40.00	103	10.50
SERVICIOS 2 (POZO)	POZO	75.99	37.99	37.99	-	-	-
VIALIDAD Y ÁREAS VERDES	V	80,904.28	-	-	-	-	-

SUB-TOT.	1,230,162.0 7	288,450.31	574,628.89	4,076
----------	------------------	------------	------------	-------



b. PUNTA RAZA II

– VIALIDAD.

El acceso principal al sitio se ubica en el extremo este del polígono y como continuación de la vialidad actual del poblado Los Ayala. En el área PI.2 del pórtico de acceso – Superficie 0.16 Ha, COS 0.25, CUS 0.50 – se establece el control de ingreso al desarrollo a fin de garantizar la máxima seguridad a los usuarios y a la población de la zona, de donde parte la vía principal (V.2) que dará acceso a las partes componentes del desarrollo, con una longitud de 4.7 Km, derecho de vía de 15 m trazo con apego a las características del relieve y cubierta vegetal, sección de doble carril de 7 m de ancho, con las obras y estructuras complementarias para garantizar su estabilidad, la agradabilidad del recorrido, la seguridad del usuario y el apego a las características del terreno. De dicha vía (V.2), a la altura de los lotes CS-4 y ML 6, 7 y 8, se desprende una vía (V2.a) trazo y derecho de vía de 12 m consecuente a las características del terreno y a la agradabilidad de su recorrido y seguridad del usuario.

El tratamiento técnico y paisajístico de dichas vías, con una superficie total de 10.78 Ha, se dará con base a pavimento de concreto (0.18 m de espesor) con entrecalles, faldones y áreas de piedra de la región, cunetas y guarniciones de concreto y cruces peatones de concreto a color, minimizando terraplenes y obras de contención y tratamiento adecuado de cortes y drenaje pluvial superficial a fin de salvaguardar las condiciones naturales del área y proveer de la mayor eficiencia técnica y seguridad y agradabilidad de tránsito, a lo que se contribuirá con adecuados señalamientos, iluminación y adecuación paisajística de los espacios en torno a la ruta.



– USOS DEL SUELO.

Consecuente con las particulares condiciones y rasgos naturales del sitio, los usos del suelo se establecen en grandes áreas que pueden ser utilizadas en los usos asignados y congruentes con las normas y lineamientos urbanos que se señalan para cada uno de ellos. Así, se definen macrolotes para uso habitacional condominial (ML 1 a ML 12) con superficies variables de 0.89 Ha a 34.48 Ha, con COS de 0.25, CUS 0.50, altura máxima 10.50 m y densidad de 15 cts/Ha en ML 4 y 5; 21 cts/Ha en ML 7, 25 cts/Ha en ML 8, 11 y 12; y 30 cts/Ha en ML 1, 2, 3, 6, 9 y 10. Para uso hotelero condominial los predios H9 y H10 con superficies de 13.41 Ha y 7.26 Ha respectivamente, COS 0.25, CUS 0.50; densidad de 40 cts/Ha y altura máxima de 10.50 m. lotes CS-1 a CS-4 para usos comerciales y de servicios de 0.07 Ha a 1 Ha de superficie, COS 0.25, CUS 0.50, altura máxima de 10.50 m y densidades de 12 cts/Ha en CS-2 y CS-4, de 20 cts/Ha en CS-3 y de 30 cts/Ha en CD-1. Lote CP-2 para uso de club de playa con superficie de 3.95 Ha, COS 0.25, CUS 0.50, densidad de 30 cts/Ha y altura máxima de 10.50 m; lote SV para instalaciones de servicios de 0.57 Ha, COS 0.25, CUS 0.50 y densidad de 6 cts/Ha y lote PI-2 que funge como área de acceso, de 0.16 Ha, COS 0.25 y CUS 0.50.

Las densidades así dosificadas en los lotes que conforman el desarrollo, cumplen con la densidad bruta de 30 cts/Ha señaladas para el total del Área de Aplicación de la acción urbanística.

– MARINA.

Los usos en Punta Raza II se complementaran con las instalaciones que darán cabida a una marina pública para dar abrigo a servicio a embarcaciones para la navegación recreativa, con una capacidad de 205 espacios de atraque (muelles) de 30' a 120' de eslora.



Dadas las características oceanográficas del sitio en donde se ubica la marina, esta será del tipo externo – dársena e instalaciones totalmente en el medio marino – con estructuras de protección con base a dos escolleras, una de 350 m de longitud, la principal; al lado noreste que protegerá del oleaje de aguas profundas del Océano Pacífico; y otra corta al sur de la dársena para conformar la entrada a la misma y garantizar aguas calmas en su interior y la protección a la pequeña playa existente inmediata.

En el frente de mar en donde se ubica la dársena, a todo lo largo de esta se construirá un malecón que a la vez de fungir como estructura de protección y conformación del cuerpo de agua, servirá para dar acceso vehicular y peatonal al área y para la ubicación de los servicios a las embarcaciones y su personal y al público en general, con estacionamiento, comercio y servicios, muelles de servicio, rampa de botado y administración de la operación general de la marina, todo de acuerdo a la normatividad vigente y aplicable a ese tipo de instalaciones.

Tabla 4
USOS DEL SUELO E ÍNDICES URBANÍSTICOS PUNTA RAZA II

LOTE	CLAVE	SUPERFICIE M2	COS 0.25 M2	CUS 0.5 M2	DENSIDAD CTO/HAS	Nº CTO/LOTE	ALTURA M
PUNTA RAZA 2							
LOTE HOTELERO CONDOMINIAL 9	H9	134,119.97	33,529.99	67,059.99	40.00	536	10.50
LOTE HOTELERO CONDOMINIAL 10	H10	72,644.88	18,161.22	36,322.44	40.00	290	10.50
MACROLOTE CONDOMINIAL 1	ML1	261,632.08	65,408.02	130,816.04	30.00	785	10.50
MACROLOTE CONDOMINIAL 2	ML2	344,899.48	86,224.87	172,449.74	30.00	1,035	10.50
MACROLOTE CONDOMINIAL 3	ML3	192,201.39	48,050.35	96,100.70	30.00	577	10.50
MACROLOTE CONDOMINIAL 4	ML4	42,216.30	10,554.08	21,108.15	15.00	63	10.50
MACROLOTE CONDOMINIAL 5	ML5	58,085.83	14,521.46	29,042.92	15.00	87	10.50
MACROLOTE CONDOMINIAL 6	ML6	153,256.06	38,314.02	76,628.03	30.00	460	10.50
MACROLOTE CONDOMINIAL 7	ML7	31,896.72	7,974.18	15,948.36	21.00	67	10.50
MACROLOTE CONDOMINIAL 8	ML8	44,456.44	11,114.11	22,228.22	25.00	111	10.50



MACROLOTE CONDOMINIAL 9	ML9	54,532.94	13,633.24	27,266.47	30.00	164	10.50
MACROLOTE CONDOMINIAL 10	ML-10	53,680.72	13,420.18	26,840.36	30.00	161	10.50
MACROLOTE CONDOMINIAL 11	ML-11	8,948.14	2,237.04	4,474.07	25.00	22	10.50
MACROLOTE CONDOMINIAL 12	ML-12	26,644.73	6,661.18	13,322.37	25.00	67	10.50
CLUB DE PLAYA 2	CP-2	39,542.44	9,885.61	19,771.22	30.00	119	10.50
COMERCIO Y SERVICIOS 1	CS-1	709.64	177.41	354.82	30.00	2	10.50
COMERCIO Y SERVICIOS 2	CS-2	9,013.78	2,253.45	4,506.89	12.00	11	10.50
COMERCIO Y SERVICIOS 3	CS-3	2,856.91	714.23	1,428.46	20.00	6	10.50
COMERCIO Y SERVICIOS 4	CS-4	10,015.82	2,503.96	5,007.91	12.00	12	10.50
SERVICIOS	SV	5,751.95	2,875.98	2,875.98	6.00	3	-
LOTE PÓRICO INGRESO	LOT-P2	1613.7335	806.87	806.87	-	-	-
VIALIDAD Y ÁREAS VERDES	V	107,868.34	-	-	-	-	-
SUB-TOT.		1,656,588.29	389,021.41	774,359.98		4,577	Cuartos

– SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA.

En el Área de Aplicación todas las redes para los servicios comunitarios de agua potable, electricidad, alumbrado, voz y datos, riego, drenaje sanitario y pluvial, tratamiento y disposición de aguas servidas, serán subterráneas y ocultas, con los materiales, equipos y mano de obra, operación y mantenimiento de la mayor calidad que posibilita el mercado mundial.

– AGUA POTABLE.

El abasto general al desarrollo se dará por medio de la explotación de cinco pozos profundos ubicados dentro del Área de Aplicación, complementados con tres pozos localizados en la margen derecha del arroyo El Monteón, todo bajo la normatividad que para tales fines impone la CNA.

El sistema contará con la captación de los tres pozos de El Monteón y acueducto hasta el sitio de desarrollo y los cinco pozos mencionados dentro del mismo, tanques de almacenamiento y regulación, líneas de impulsión y red de distribución mediante un circuito manzanero de tubería



de PVC hidráulico RD-26 o la que se defina en el diseño particular de los tramos que integrarán el sistema, de tal forma que se cumpla con las normas vigentes y especificaciones del organismo operador, con tomas domiciliarias a cada lote o predio y según el uso a que se destine cada uno; todo para garantizar un abasto de 110 LPS en GMD con dotación de 300 litros por día por habitante, previendo en el cálculo del sistema los consumos máximos horario y diario.

– DRENAJE SANITARIO Y TRATAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS.

En el área plana de Punta Raza I, para dar el servicio a los lotes hoteleros y demás usos ahí dispuestos, se instalará una planta con capacidad de 40 l/seg para el tratamiento de las aguas servidas, lo que dará a nivel secundario para cumplir con la norma aplicable para utilizar las aguas tratadas en riego o disponerlas en ambientes naturales.

Tanto en el área de topografía accidentada en la parte SE de Punta Raza I, lote ML 13, como en la totalidad del desarrollo en Punta Raza II, las redes de captación y conducción sanitaria se limitarán a las que permitan las condiciones topográficas del sitio para dar servicio a un determinado conjunto de viviendas, con base a la cual se dispondrá la capacidad de la planta de tratamiento correspondiente y la red de atajeas y de las tuberías de captación de las aguas tratadas para su uso en riego o disponerlas al ambiente natural, subsuelo o cauces de escurrimientos pluviales del área.

En su totalidad, la red de tuberías, cárcamos y plantas para el drenaje sanitario se realizarán con la tecnología, materiales y equipos de óptima calidad y hermeticidad requerida para garantizar la calidad del servicio y la ambiental de la instalación.



– DRENAJE PLUVIAL

El sistema de drenaje pluvial se da en función del patrón de escurrimientos y características del sitio, para con ello acentuar la preservación de sus rasgos naturales, minimizar impactos ambientales indeseables al medio y aprovechar su potencial al máximo.

El diseño topográfico de la vialidad y conformación de plataformas y movimientos de tierras, cortes y terraplenes, se da con el objetivo de crear un sistema de drenaje superficial acorde al relieve del terreno, captando las aguas pluviales que bajan de las partes altas acondicionando los cauces para aminorar escorrentías, inducir la infiltración al subsuelo y conducir las al vaso del estero Punta Raza y al mar de forma tal que se eviten efectos indeseables al medio existente o creado, a lo cual ayudará los alabeos de la vialidad y áreas libres, tipos de pavimentos, cunetas y contracunetas, alcantarillas, lavaderos, estructuras de protección en cortes y taludes y drenes superficiales, sistema que se ejercerá y mantendrá en condiciones óptimas a fin de que la captación, conducción y disposición final de las aguas pluviales esté al nivel del desarrollo que se pretende.

– ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO

La alimentación de la energía eléctrica al desarrollo se dará mediante la extensión de la red de alta tensión de la subestación Guayabitos, que alimentará la subestación que se construirá en terrenos del desarrollo en las inmediaciones del acceso desde Los Ayala.

De la subestación futura saldrán seis circuitos en media tensión con voltaje de 23 000 V, que fungirá como red de distribución que alimentará por medio de seccionadoras al pie de cada lote o área inmobiliaria en el



desarrollo, con tipo de conductos de aluminio o XLP calibre 500 Kcm, con un neutro corrido con cobre desnudo cal. awg. Tres circuitos alimentarán la zona hotelera enlazados mediante equipos de seccionamiento para un mejor respaldo del servicio, y los otros tres se destinarán a las zonas habitacional, de comercio y servicios y marina. Los transformadores serán en su totalidad sumergibles trifásicos y sólo en el caso del alumbrado comunal son monofásicos sumergibles alojados en pozos de visita tipo de banqueta.

– VOZ Y DATOS.

Mediante circuitos cerrados en ductería y cableados subterráneos se dotará al desarrollo de las instalaciones requeridas para la captación y distribución de los servicios de telefonía, televisión y multimedia de acuerdo a las necesidades de cada una de las áreas inmobiliarias del desarrollo; así como la interfonía entre las partes componentes del mismo para los adecuados controles y sistemas de seguridad de usuarios y visitantes, todo mediante el uso de tecnología de punta y equipos, materiales y mano de obra que garanticen el más alto nivel de servicio.

– RIEGO DE ÁREAS VERDES.

Las áreas verdes comunales contarán con sistema de riego automatizado y programado para riegos nocturnos, utilizando las demasías de las aguas tratadas en las plantas particulares de cada lote o grupo de viviendas y complementadas con el sistema de abasto de agua del desarrollo cuando sea necesario.

4. NORMATIVIDAD Y LINEAMIENTOS GENERALES DE DESARROLLO URBANO EN EL ÁREA DE APLICACIÓN.



Toda acción de urbanización y edificación a llevarse a cabo en el Área de Aplicación estará sujeta a las normas y lineamientos que se señalan y demás que se deriven de la aplicación de las leyes, reglamentos y planes de desarrollo urbano por las autoridades correspondientes.

- Densidad inmobiliaria.- De acuerdo al PMDU de Compostela, al Área de Aplicación, se le asigna una densidad bruta de 30 cuartos o 15 viviendas por Ha., entendiéndose como tal la relación del número de unidades con la superficie total del predio motivo de la acción urbanística.

Para cumplir con tal fin a cada predio o lote resultante de la subdivisión del Área de Aplicación se le asigna una densidad inmobiliaria indicada en las tablas 3 y 4 para Punta Raza I y II respectivamente, y se refiere al número de unidades - cuartos o viviendas - posibles de construirse en un lote o predio determinado en función de su superficie, de tal manera que la suma de unidades producto de la aplicación de la densidad inmobiliaria indicada para cada lote, coincida o sea menor que la densidad bruta asignada para el total del Área de Aplicación.

De acuerdo a la densidad bruta señalada en el Área de Aplicación de 288.67 Ha, se podrán construir hasta 8660 cuartos en total, o 4330 viviendas, a razón de 30 cts/Ha o 15 vivs/Ha respectivamente, y de aplicarse en su totalidad la densidad inmobiliaria señalada para cada predio y según los usos dispuestos se tendrían 4076 cuartos en Punta Raza I y 4577 cuartos en Punta Raza II, para un total de 8653 cuartos en las 288.67 Ha, afectadas por la acción urbanística, en la cual privarán los siguientes señalamientos.

- Área de Desplante.- Se refiere al área del lote inscrita dentro de las servidumbres frontales, laterales y posteriores indicadas para el mismo,



en donde se aplicará el coeficiente de ocupación del suelo (COS) definido para el predio de que se trate.

– Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).-

Factor que multiplicado por la superficie total del predio de que se trate determinará el área máxima a ocupar con construcción cubierta que deberá quedar dentro del ÁREA DE DESPLANTE. Para los usos Hotelero y Habitacional el COS será de 0.25, permitiéndose en ambos casos la construcción de sótanos sin que cuenten para el COS siempre y cuando no se manifiesten como volumen construido al exterior.

– Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).-

Factor que multiplicado por la superficie total del predio de que se trate determinará la superficie máxima construible, misma que deberá inscribirse en el ÁREA DE DESPLANTE a excepción de las indicadas en las servidumbres frontal y de playa.

Para el uso Hotelero Condominial, para el Habitacional y demás dispuestos en el desarrollo el CUS será de 0.50, pudiéndose dar la construcción de sótanos sin que se cuenten para el CUS siempre y cuando no se manifiesten como volumen construido al exterior.

– Altura Máxima.-

Para el uso Hotelero se permitirán cinco niveles ó 17.50 mts. a partir del nivel del terreno natural. Permittiéndose adicionar el quinto nivel, únicamente un 25% del área del cuarto nivel.



Para el uso Habitacional se permitirán Tres niveles ó 10.50 mts. A partir del terreno natural. Permittedse adicionar el tercer nivel, únicamente un 25% del área del segundo nivel.

En techos de palapa o similar se permitirá una altura máxima de 17.5 mts.

En bardas, en donde se permitan, la altura máxima será de 1.60m, debiendo ser esta de piedra de banco local.

En todos los casos la altura máxima se medirá desde el plano horizontal que forme el piso de la edificación de que se trate en su contacto con el nivel natural del terreno en que se desplante.

– Servidumbres.-

Laterales: En aras de mantener corredores verdes desde la vialidad principal hasta la zona de la playa, en las colindancias entre lotes se mantendrá una franja de 15m de ancho a partir del límite del lote hasta el ÁREA DE DESPLANTE libre de todo tipo de construcción, debiéndose tratar con vegetación propia de la región y de las especies de uso autorizado para el desarrollo, pudiendo cubrirse con pavimento como área descubierta hasta en un 10% de la superficie de la misma. En los límites laterales de los lotes, no se permitirá ningún tipo de subdivisión excepto setos con material vegetal de las especies permitidas para el desarrollo, pudiéndose utilizar mallas o alambrados hasta una altura de 1.60 mts siempre y cuando queden totalmente cubiertos por el seto mencionado, o bardas de piedra de la región en donde se permitan.



Frontal: Con objeto de preservar el mayor espacio abierto posible en la vialidad principal, a partir del derecho de vía de la misma se deberá dejar una franja de 50m de ancho libre de todo tipo de edificación por arriba del nivel de terreno natural, en donde se permitirán sótanos, debiendo tratarse como área verde extensión de la vía adyacente.

En ésta área sólo se permitirá la construcción de caseta de control de acceso de hasta 100m² de construcción techada y el motivo de ingreso e imagen de la denominación comercial de la empresa de que se trate, lo que deberá estar a una distancia no menor a 20m del límite frontal del predio, pudiéndose tratar hasta el 50% del área tratada con pavimentos permitidos en el desarrollo.

En la colindancia con el derecho de vía de la calle se permitirá barda de piedra de banco local, con una altura máxima de 1.60m.

Frente de playa: A partir del límite del predio con la playa, se deberá dejar una franja de 50m libre de construcción techada a excepción de cubiertas de "palapa" que ocupen no más del 10% de su superficie, pavimentos y cuerpos de agua hasta en un 40% de su superficie, debiendo dominar el espacio tratado como área verde con especies vegetales propias de la región y permitidas para el desarrollo.

- Corredores peatonales de acceso a la playa.-

A fin de garantizar el acceso comunal a la playa, se tienen previstos senderos entre los lotes hoteleros que irán desde la vialidad principal a la playa, en donde habrá servicios a los usuarios de la misma.

5. DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE DONACIÓN.



Para el cumplimiento de lo relativo a las Áreas de Donación requeridas en toda acción urbanística conforme a las leyes vigentes y aplicables, se estará a lo dispuesto en la cláusula Quinta, párrafo Tercero del Convenio celebrado por el H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Compostela Nayarit y la empresa denominada Punta Raza Desarrollos S.A. de C.V. de fecha, 14 de enero de 2008, cuyo objeto se refiera a la autorización de la acción urbanística motivo del presente Plan Parcial de Urbanización.

VI. ACCIONES PROPUESTAS Y CRITERIOS DE INGENIERÍA URBANA.

1. En consecuencia con los objetivos perseguidos en la realización del Plan Parcial de Urbanización Punta Raza Desarrollo Turístico Residencial, se identifican las principales acciones de desarrollo urbano agrupadas de acuerdo a la apertura programática del sector, indicando involucrados o responsables y el plazo de ejecución

TABLA 5 Programa de acciones de Desarrollo Urbano

Nº	ACCIONES	RESPONSABLES	PLAZO		
			Corto	Mediano	Largo
1. Planeación de Desarrollo Urbano					
1.1	Aprobación del Plan Parcial de Urbanización Punta Raza Desarrollo Turístico Residencial	Ayuntamiento	X		
1.2	Publicación y Registro del Plan Parcial de Urbanización	Ayuntamiento	X		
1.3	Aplicación de la normatividad para el desarrollo urbano en Área de Estudio	Ayuntamiento Gobierno del Estado Gobierno Federal	X	X	X



2. Suelo Urbano					
2.1	Urbanización del Área de Aplicación (Vialidades - Infraestructura - Lotificación - Arquitectura de Paisaje)	Desarrollador Maestro	X	X	
2.2	Edificación en Área de Aplicación	Desarrollador Maestro - Desarrollador Secundario	X	X	
3. Infraestructura Externa					
3.1	Construcción y operación sistema de abasto de agua potable - Perforación, equipamiento 5 pozos en el Área de Aplicación y 3 pozos en Área El Monteón - Acueducto - Ests de bombeo	Desarrollador Maestro	X	X	
3.2	Sistema abasto energía eléctrica (línea AT - Subestación Los Ayala)	Desarrollador Maestro Desarrollos en la zona CFE	X	X	
4. Vialidad Externa					
4.1	Crucero carretero MEX-200	Desarrollador Maestro SCT	X		
4.2	Camino acceso carretera MEX-200 - El Monteón (1.7 Km)	Desarrollador Maestro CNA	X		
4.3	Rehabilitación camino acceso El Monteón - Punta Raza (2.5 Km)	Desarrollador Maestro	X		
5. Servicios Generales					
5.1	Convenio con Ayuntamiento de Compostela para crear y operar servicio de recolección, almacenamiento, transporte y disposición final de residuos sólidos del desarrollo	Desarrollador Maestro Ayuntamiento	X	X	X
6. Áreas de Donación					
6.1	Convenio con Ayuntamiento para permuta de áreas de donación	Desarrollador Maestro Ayuntamiento	X		
6.2	Realización de acciones para pago de áreas de donación según convenio	Desarrollador Maestro Ayuntamiento	X	X	



7. Protección Ambiental y riego urbano					
7.1	Promoción creación de área natural protegida en zona montañosa al este del Área de Aplicación	Ayuntamiento	X	X	
7.2	Plan de Restauración ambiental Estero Punta Raza	Desarrollador Maestro SEMARNAT	X	X	
7.3	Acondicionamiento y mantenimiento cauce arroyo El Monteón tramo Carretera MEX-200 a El Monteón	Desarrollador Maestro SEMARNAT Ayuntamiento	X	X	X
7.4	Programa de prevención de incendios forestales	SEMARNAT SEMANAY Ayuntamiento	X	X	X
7.5	Programa de contingencia en casos de desastres naturales	Protección Civil del Estado Ayuntamiento	X	X	X
8. Participación Ciudadana					
8.1	Programa de concientización y difusión del Plan Parcial de Urbanización, señalando aspectos de conservación del Patrimonio ambiental, así como el aprovechamiento y protección racional del agua, de áreas verdes y el reciclaje de desechos.	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X	X	
8.2	Promover grupos de ciudadanos e instituciones interesados en la participación de la toma de decisiones en materia de Desarrollo Urbano y medio ambiente	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X	X	
8.3	Promover la organización ciudadana mediante la formación de Juntas de Vecinos, en los diferentes Centros Vecinales	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X		
8.4	Promover la participación ciudadana en la aplicación, modificación o propuestas de reglamentos y/o normas ambientales adecuadas	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X		
8.5	Conformar la junta de vecinos que formulen y de seguimiento al reglamento interno para el régimen de condominio del desarrollo	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X	X	



9. Régimen de Propiedad					
9.1	Convenio de autorización de la acción urbanística y destino de los inmuebles del régimen de propiedad en condominio	Ayuntamiento Desarrollador Maestro	X		

2. CRITERIOS DE INGENIERÍA URBANA.

En la acción urbanística que plantea el Plan Parcial de Urbanización, tanto en las obras externas al Área de Aplicación como en la urbanización y edificación a realizar en el desarrollo en particular, se emplearán los más altos estándares de calidad desde la planeación y diseño, hasta en los procedimientos y procesos constructivos, mano de obra, materiales y equipos en general, todo con la finalidad de adecuarse al medio y aprovechar su potencial en el logro de un desarrollo del más alto nivel de calidad en sus procesos de construcción, operación y mantenimiento.

- Vialidad de Acceso.
 - a. Crucero Carretero.- El diseño en cuanto a carriles de desincorporación e integración, radios de giro, señalamiento y balizamiento y demás particularidades del entronque carretero se da con apego a la normatividad de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes para su debida autorización.
 - b. Tramo camino carretera MEX-200 – El Monteón.- (1.7 Km)
La vía se alija en la servidumbre generada por la zona federal de la margen derecha del arroyo El Monteón (10 m de ancho) con la autorización de la CNA, con un cuerpo de terraplén de espesor variable, caja rompedora



de capilaridad 0.20 m de espesor con piedra de \varnothing 3", subrasante de 0.20 m y base de 0.20 m de material de banco seleccionado y granulometría según recomendaciones de la mecánica de suelos para el sitio, compactada al 100% y carpeta asfáltica de 0.06 m de espesor y 7 m de ancho con sobrecanchos en curvas, con los alabeos, cunetas, alcantarillas y lavaderos para un adecuado drenaje pluvial hacia el cauce del arroyo, a fin de proporcionar seguridad y agradabilidad en el recorrido y facilitar el mantenimiento de la vía.

- c. Tramo camino El Monteón – Punta Raza.- El tramo de 2.5 Km existente se acondicionará bajo las mismas técnicas constructivas empleadas para el anterior adecuándolo a la topografía y naturaleza del terreno, en un derecho de vía variable con base a tales condicionantes y a las propiedades en las márgenes de la vía actual.

– Urbanización en el Área de Aplicación.

Con un trazo consecuente con el relieve plano del terreno, el perfil de la vialidad se da en función del patrón de drenaje pluvial del sitio a fin de retomar las aguas provenientes de las laderas montañosas y conducir las por superficie suavemente al vaso del estero, de donde discurrirán al mar en la fluctuaciones estacionales del mismo y con ello dotar al desarrollo de un funcionamiento y durabilidad de los mayores niveles de calidad. Así, el cuerpo del terraplén de material seleccionado y compactado en forma adecuada se minimiza sobre una capa rompedora de capilaridad de 0.20 m de piedra de \varnothing 3", subrasante y base de 0.20 m de espesor cada una, compactada, impermeabilizada esta para recibir una



losa de concreto de 0.18 m de espesor, 7 m de ancho, con faldones y entrecalles de piedra del lugar recibida en mortero y confinadas con guarniciones de concreto con las resistencias adecuadas a la función y a la naturaleza sísmica del lugar. La sección de la vía principal en Punta Raza I se dará en un derecho de vía variable de 25 a 30 m, en donde se complementa con un sendero peatonal – ciclista de 4 m de ancho de losa de concreto de 0.08 m de espesor, con cruceros de carril vehicular propios para el uso de personas con problemas de discapacidad. Con tales características el sendero comunica la vía vehicular con la playa, dotando de accesibilidad comunal a la misma.

En la parte montañosa, utilizando similar estructura el trazo y sección de la vialidad se apega a las características del relieve, con carril de circulación doble de 7 m de ancho, acotamientos y sobreechancos en curvas minimizando cortes y terraplenes, con las obras de protección necesarias para contrarrestar efectos erosivos e indeseables en la vía y conservando los elementos vegetales principales, ubicando cunetas, contracunetas, lavaderos, alcantarillas y alabeos para garantizar seguridad, agradabilidad y durabilidad y adecuado mantenimiento en todo su trayecto.

- Instalaciones de servicio.

Mediante la utilización de tecnología de punta, las redes e instalaciones de agua potable, electricidad y alumbrado, drenaje sanitario, tratamiento de aguas servidas y reuso de las mismas, riego y voz y datos se planean, diseñan y construyen para un óptimo servicio y duración, ocultas en su mayor parte



para minimizar la perturbación al paisaje que puedan ocasionar.

– Arquitectura de Paisaje.

Como parte de la urbanización del Área de Aplicación, las áreas verdes se adecuarán conservando especímenes vegetales existentes e induciendo especies propias de la región. Bardas bajas de piedra de la zona en aparejo propio de “lienzo rural”, portones, señalamientos y mobiliario de piedra y madera con carácter rústico y acondicionamiento de drenes superficiales y cauces de escurrimientos, lo que en conjunto tiende a preservar la imagen natural en que se basa el gran potencial que para el turismo y actividades recreativas posee el sitio.

– Edificación.

El diseño arquitectónico y estructural de toda la edificación del Área de Aplicación será mediante los más altos estándares de calidad, cumpliendo sobradamente con los reglamentos estatales y municipales al respecto, con el reglamento interno del desarrollo y, sobretodo, en las condicionantes del medio en cuanto al nivel sísmico de la zona y los efectos climáticos a que está expuesta.



VII. INSTRUMENTACIÓN JURÍDICA

1. Procedimiento para la aprobación del Plan Parcial de Urbanización.

El Artículo 52 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit señala el procedimiento para la aprobación del Plan Parcial de Urbanización:

- I. El Ayuntamiento en Sesión de Cabildo acordará se elabore el proyecto del plan correspondiente, a excepción de los Planes Parciales de Urbanización, en que será suficiente que el promotor notifique al área técnica correspondiente del Ayuntamiento el inicio de la elaboración del mismo.
- II. Formulados los proyectos de Planes a que se refiere la fracción anterior serán presentados al Ayuntamiento en Sesión de Cabildo, en el cual se acordará someterlos a consulta pública.
- III. La dependencia municipal en materia de planeación urbana con la colaboración del Consejo Consultivo Municipal correspondiente, coordinará el proceso de audiencias públicas, a fin de promover la participación ciudadana en su elaboración;
- IV. A ese efecto la referida dependencia publicará y exhibirá ... una versión abreviada del Proyecto, formulará y desahogará las audiencias públicas, y señalará un plazo de 30 días ... para que los ciudadanos, asociaciones y organizaciones de vecinos formulen por escrito sus observaciones, críticas y proposiciones concretas, hecho lo cual y realizadas las modificaciones procedentes, lo remitirá al Consejo Consultivo Municipal correspondiente para que emita su opinión;
- V. El Consejo Consultivo Municipal dispondrá de un término de 20 días naturales para emitirla:



- VI. En caso de que la opinión sea desfavorable o contraria al Proyecto de Plan, éste lo regresará a la dependencia municipal para el efecto de que lo revise y analice, a fin de que el Ayuntamiento resuelva en definitiva;
- VII. Terminado o ajustado el Proyecto, el Presidente Municipal lo remitirá a la Secretaría para que emita el dictamen de congruencia con los planes y programas vigentes a nivel estatal y regional; y
- VIII. Recabado el dictamen de congruencia o los comentarios y recomendaciones de la Secretaría, se procederá a revisar el Proyecto para considerar las opiniones, hecho lo cual se turnará al Presidente Municipal para dictaminación, mismo que será presentado en Sesión de Cabildo para su aprobación.

El Ayuntamiento, en su caso, podrá autorizar los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y de Urbanización, cuando existan contradicciones con los instrumentos de planeación de nivel superior previstos en el presente Título, cuando a juicio de aquel se justifique que las condiciones dieron origen a la realización de tales instrumentos observar una variación substancial, o cuando justifiquen la realización de una obra, acción o inversión que presente mejores condiciones a las originalmente dispuestas.

El Artículo 53 de la misma Ley señala "(...) En lo que se refiere a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los Planes de Urbanización, bastará la aprobación del Cabildo, su publicación e inscripción, remitiendo copia al Congreso para su conocimiento".

2. ACTA DE CABILDO EXTRAORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE COMPOSTELA, NAYARIT.

El H. Cabildo Constitucional del Municipio de Compostela, Nayarit; en ejercicio de la facultad que le confiere la Constitución



Política de los Estados Unidos y Mexicanos en su artículo 115, fracción V, en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en su artículo 17, inciso I, y

CONSIDERANDO

Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos constituyen el marco jurídico fundamental conforme al cual los tres órdenes de gobierno participan en la ordenación y regulación del desarrollo urbano del país; que dentro de dicho marco, la ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit constituye el instrumento que determina los lineamientos y principios rectores, así como los instrumentos para llevar a cabo los objetivos señalados en el artículo 27 de la Constitución Federal.

Que la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit tiene como objeto ordenar la planeación y mejoramiento de los centros de población en el estado, entre otros fines, determinando como medidas de ordenamiento y regulación urbana la aprobación y cumplimiento de planes y la asignación de usos, reservas y destinos de áreas y predios y los demás que señala dicha ley, declarando para tal efecto de utilidad pública la formulación y ejecución de planes para el desarrollo urbano del estado.

Que el Plan Parcial de Urbanización para Punta Raza Desarrollo Turístico Residencial es un instrumento técnico – jurídico; derivado de los estudios y análisis técnicos realizados en la actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, y que es sometido a la aprobación de cabildo.



Por lo antes expuesto, este H. Ayuntamiento ha tenido a bien aprobar:

Plan Parcial de Urbanización Punta Raza Desarrollo Turístico Residencial.

ARTÍCULO PRIMERO.- Se aprueba el Plan Parcial de Urbanización Punta Raza Desarrollo Turístico Residencial que detalla los objetivos y lineamientos para el desarrollo urbano, así como los programas y normas de carácter obligatorios establecidos para su Área de Aplicación.

El Área de Aplicación del Plan Parcial de Urbanización para Punta Raza Desarrollo Turístico Residencial, donde deberá aplicarse su normatividad, se define en el punto IV-2 del Plan Parcial de Urbanización, y se encuentra formado por la poligonal que se define en el plano E-01.

ARTÍCULO SEGUNDO.- En apego a lo dispuesto en el Título Primero, Capítulo I de la ley de Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado para el estado de Nayarit, para los efectos de ordenar y regular las actividades en el municipio, la clasificación del territorio comprende:

a).- CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS.

Derivado del análisis realizado en el presente Plan Parcial de Urbanización, se determina que la clasificación de áreas obtenida es congruente con el proyecto de diseño urbano aprobado para el presente Desarrollo Turístico y con los



lineamientos y normatividad de usos y destinos del suelo señalados por la autoridad municipal en la zona.

b).- SEÑALAMIENTO DE USOS Y DESTINOS.

Las áreas urbanas comprendidas en el Área de Aplicación de Plan quedarán sujetas a los Usos y Destinos definidos en los términos del artículo 95 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.

Para los fines del presente Plan Parcial de Urbanización se establecen en su Área de Aplicación los Usos y Destinos e índices urbanísticos señalados en las Tabla 3 y Tabla 4 del mismo.

ARTÍCULO TERCERO.- Las autoridades estatales y municipales, sólo otorgarán las licencias, autorizaciones o permisos de construcción, reconstrucción, fraccionamiento o cualquier otra relacionada con el desarrollo urbano, de conformidad con lo previsto en el Plan Parcial de Urbanización que se aprueba.

ARTÍCULO CUARTO.- Para todos los efectos legales, el Plan Parcial de Urbanización que se aprueba en este acto, contiene en los planos de zonificación y usos de suelo, las declaratorias por las que se asigna por causa de utilidad pública y de beneficio social, los fines públicos y privados a los que se sujetará el aprovechamiento de los predios y áreas comprendidos en el Área de Aplicación.

ARTÍCULO QUINTO.- Los titulares de derechos reales, no podrán realizar ninguna forma de aprovechamiento que modifique las características actuales de las áreas y predios declarados como usos y destinos que comprende el presente Plan, sólo podrán ser



declarados a los usos y destinos asignados a partir de la entrada en vigor del presente Plan Parcial de Urbanización.

ARTÍCULO SEXTO.- Todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de las áreas y predios señalados en estas declaratorias.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Los notarios públicos sólo podrán autorizar las escrituras públicas ó bien régimen en condominio siempre y cuando observen que se cumpla con lo dispuesto en el artículo anterior, en las que inserten las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios contenidas en el presente Plan y se obtenga y cumpla con el certificado del Registro Público de la propiedad correspondiente.

TRANSITORIOS

Primero. Las disposiciones del Plan Parcial de Urbanización del "Punta Raza Desarrollo Turístico Residencial", en el municipio de Compostela, Nayarit, entrarán en vigor a partir de su publicación en forma abreviada en el PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO, Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit, registrado como artículo de segunda clase con fecha 1ro. De Diciembre de 1921.

Segundo. Una vez publicado el Plan deberá ser inscrito en la Oficinas del Registro Público de la Propiedad y en los diversos registros de planeación del desarrollo urbano, a partir de esa fecha se queda en vigencia el Plan Parcial de Urbanización.



SALÓN DE SESIONES DEL HONORABLE VI AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.

Compostela, Nayarit a ____ de _____ del 2009.-
_____, Presidente Municipal.- *Rúbrica*
_____, Secretario del Ayuntamiento.- *Rúbrica*.

VIII. ANEXO GRAFICO.

- Plano A-01. Ubicación.
- Plano A-02. Área de Estudio.
- Planos D-01, D-02, D-03: Síntesis de Análisis del Área de Estudio. Medio Físico Natural y Transformado.
- Plano E-01. Delimitación Área de Aplicación.
- Plano E-02. Normatividad urbana en Área de Estudio.
- Plano E-03. Zonificación Primaria y Secundaria en Área de Aplicación.
- Plano E-04. Plan Maestro de Desarrollo Urbano. Usos del Suelo en Área de Aplicación.

PUNTA RAZA DESARROLLOS S.A. DE C.V.
Guadalajara, Jalisco, Mayo 2009