



V.1

**Programa Parcial de Urbanización**

**Desarrollo Turístico**

# **“Hotel Boutique Platanitos”**

**Playa Platanitos, municipio de Compostela, Nayarit**



**INSTITUCIONES NORMATIVAS**



**H. Ayuntamiento constitucional  
de Compostela, Nayarit**



**Gobierno del Estado de  
Nayarit**



I.	ANTECEDENTES.....	3
I.1.	Enunciado del Programa Parcial de Urbanización .....	3
I.1.1.	Datos generales del proyecto .....	3
I.1.2.	Descripción general del proyecto [Plano E-4] .....	3
I.1.3.	Localización [Plano A-1] .....	5
I.1.4.	Delimitación del área de aplicación [Plano E-1] .....	6
I.1.5.	Antecedentes de planeación en la zona de estudio .....	6
I.1.6.	Marco jurídico .....	7
I.1.6.1.	Nivel Federal .....	7
I.1.6.1.1.	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. ....	7
I.1.6.1.2.	Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. ....	7
I.1.6.1.3.	Ley de Planeación .....	7
I.1.6.1.4.	Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.....	7
I.1.6.1.5.	Ley de Aguas Nacionales. ....	7
I.1.6.2.	Nivel estatal.....	7
I.1.6.2.1.	Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit.....	7
I.1.6.2.2.	Ley de Planeación del Estado de Nayarit.....	7
I.1.6.2.3.	Ley Municipal del Estado de Nayarit. ....	7
I.1.6.2.4.	Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.....	7
I.1.6.2.5.	Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit.....	7
I.1.6.3.	Nivel Municipal .....	7
I.1.6.3.1.	Reglamento de zonificación y usos del suelo de Compostela Nayarit7	
I.1.6.3.2.	Reglamento para la Prestación de Servicios Turísticos en el Municipio de Compostela, Nayarit. ....	7
I.1.6.3.3.	Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Compostela, Nayarit. ....	8
II.	DIAGNOSTICO - PRONOSTICO .....	9
II.1.	Diagnostico .....	9
II.1.1.	Fortalezas y debilidades .....	9
II.1.2.	Potencialidades .....	10
II.1.3.	Síntesis del Diagnostico – Pronostico .....	11
II.1.3.1.	Medio físico natural .....	11
II.1.3.2.	Medio antropogénico (medio físico transformado) .....	11
II.1.3.3.	Medio socioeconómico. ....	11
III.	Objetivos y metas .....	13
III.1.	Definición de objetivos generales .....	13



III.2.	Objetivos particulares .....	13
III.3.	Metas .....	13
IV.	Normatividad para el área de estudio.....	14
IV.1.	Normatividad de Usos y destinos .....	16
IV.2.	Normas de control para las zonas de uso turístico hotelero de baja densidad TH-2.....	16
IV.3.	Normas de control para las áreas para destino de equipamiento institucional EQ-I (Áreas de donación) .....	18
IV.4.	Normatividad para circulación vehicular y peatonal .....	20
IV.4.1.	Normas de control para las personas con discapacidad .....	21
IV.4.2.	Obras mínimas de urbanización .....	23
IV.4.3.	Normas de configuración urbana y visual .....	23
IV.4.4.	Criterios de obras para personas con discapacidad.....	25
V.	Estrategia de Desarrollo Urbano .....	30
V.1.	Imagen objetivo.....	30
V.2.	Concepto general de la estrategia .....	30
V.2.1.	Políticas de desarrollo urbano .....	30
V.2.1.1.	De mejoramiento .....	31
V.2.1.2.	De conservación.....	31
V.2.1.3.	De crecimiento.....	31
V.3.	Estructura urbana.....	32
V.3.1.	Estructura vial [Plano E-2] .....	32
V.4.	Zonificación primaria [Plano E-3].....	32
V.5.	Zonificación específica [Plano E-4].....	33
VI.	Programático y corresponsabilidad sectorial.....	34
VI.1.	Programa de acciones a ejecutar. ....	34



## I. ANTECEDENTES

### I.1. Enunciado del Programa Parcial de Urbanización

El presente Programa Parcial de Urbanización se elaboró bajo la modalidad de la acción urbanística privada, guardando congruencia con las disposiciones establecidas en los artículos 52, 53 Y 54, relativos a la elaboración, disposiciones generales y contenidas de los Programas Parciales de Urbanización, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

La acción urbanística que se pretende realizar, promoviendo su autorización ante el H. Ayuntamiento de Compostela, Nayarit, y el Gobierno del Estado de Nayarit, a través del presente Programa Parcial de Urbanización. Por medio del presente estudio se establecerán las bases legales y técnicas para la integración del predio al área urbana actual.

#### I.1.1. Datos generales del proyecto

- **Nombre del Proyecto:**

Programa Parcial de Urbanización Desarrollo Turístico "Hotel Boutique Platanitos"

- **Ubicación:**

Lotes 1 y 2 de la manzana 6, de la zona 1, así como el lote 1, de la manzana 1, zona 2, en el poblado de Platanitos, municipio de Compostela, Nayarit.

- **Promovente:**

Promotora Plátano Macho Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable.

- **Área de aplicación del proyecto:**

12,109.772 M<sup>2</sup>

- **Uso de suelo propuesto:**

Turístico Hotelero de Baja Densidad (TH2)

#### I.1.2. Descripción general del proyecto [Plano E-4]

El sitio donde se pretende llevar a cabo la construcción del "Hotel boutique Platanitos", se localiza en la playa Platanitos municipio de Compostela, Nayarit, el polígono del proyecto cuenta con una superficie de 12,109.77 m<sup>2</sup>. Será un proyecto de baja densidad, ya que únicamente serán construidos 1,965.43 m<sup>2</sup>, que representa un 16.23% del total de la superficie del proyecto, lo que significa que un 83.77% de la superficie del proyecto serán áreas y espacios no edificables.

El desarrollo contará con doce suites con una habitación (terraza, cocineta, jacuzzi, sanitario), además de una suite con dos habitaciones (terraza, cocineta, jacuzzi, sanitario), para un total de trece suites en todo el desarrollo.

Se podrá arribar al desarrollo través de automóviles, para los cuales habrá cajones de estacionamiento suficientes para cada una de las suites en el ingreso de este, una vez ingresado, la movilidad al interior será a través de carros de golf, ya que la vialidad interna que comunica el desarrollo tendrá una sección de 2.5 y 3 metros, esto debido a la topografía del sitio.





El programa arquitectónico del desarrollo se complementa con los siguientes espacios: una caseta de seguridad, área de recepción y eventos, área de terraza y restaurante, área de meditación y spa, área de servicios (cuarto de máquinas, almacén, circuito cerrado, cuarto de limpieza, SITE, cuarto de control y planta de tratamiento de aguas residuales), área de alberca y amenidades.

La superficie restante serán áreas verdes naturales y espacios abiertos.

Programa Arquitectónico:

El proyecto del Hotel Boutique Platanitos contara con los siguientes espacios:

- 1.- Vialidad
- 2.- Recepción y Eventos
- 3.- Caseta de Vigilancia
- 4.- Estacionamiento
- 5.- Área de Servicios
- 6.- Suites
- 7.- Amenidades
- 8.- Restaurante y Terraza
- 9.- Spa / Áreas de Meditación
- 10.- Andadores y Escaleras
- 11.- Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR)
- 12.- GYM
- 13.- Áreas Verdes y Espacios Abiertos.



A continuación, se presenta la tabla de dosificación de espacios del Desarrollo turístico. (Tabla I-1)

**Tabla I-1.- Dosificación general de superficies**

Área	Clave	Áreas del proyecto		C.O.S.	
		Sup. (m2)	% del total	Sup. (m2)	% del total
Vialidad	1	622.19	5.14%		
Recepción y Eventos	2	300.64	2.48%	300.64	2.48%
Caseta	3	9.21	0.08%	9.21	0.08%
Estacionamiento	4	470.39	3.88%		
Servicio	5	275.03	2.27%	275.03	2.27%
Suites	6	941.67	7.78%	941.67	7.78%
Amenidades	7	623.03	5.14%		
Restaurante y Terraza	8	272.99	2.25%	272.99	2.25%
Spa / Áreas de meditación	9	133.13	1.10%	133.13	1.10%
Andadores y Escaleras	10	790.42	6.53%		
Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR)	11	8.52	0.07%		
GYM	12	32.76	0.27%	32.76	0.27%
Áreas Verdes y Espacios Abiertos	13	7,629.79	63.01%		
Total		<b>2,109.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,965.43</b>	<b>16.23%</b>

Simbología

	Áreas edificadas cubiertas (C.O.S.)
	Áreas y espacios no edificados

### I.1.3. Localización [Plano A-1]

Lotes 1 y 2 de la manzana 6, de la zona 1, así como el lote 1, de la manzana 1, zona 2, en el poblado de Platanitos, municipio de Compostela, Nayarit.

nUbicación del área de estudio [Plano A-2]

Para los efectos del programa parcial de urbanización para la Desarrollo Turístico "Hotel Boutique Platanitos", se tomó como área de estudio el área de influencia inmediata del predio. Esta zona comprende los siguientes vértices y coordenadas:

**Tabla I-2.- Delimitación del área de estudio georreferenciada en coordenadas UTM**

Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
Est	Pv				Y	X
				1	2,363,591.0000	473,534.0000
1	2	N 90°00'00" e	9,000.000	2	2,363,591.0000	482,534.0000
2	3	S 00°00'00" e	7,430.000	3	2,356,161.0000	482,534.0000
3	4	N 90°00'00" w	9,000.000	4	2,356,161.0000	473,534.0000
4	1	N 00°00'00" e	7,430.000	1	2,363,591.0000	473,534.0000
Superficie = 66,870,000.000 m2						

**I.1.4. Delimitación del área de aplicación [Plano E-1]**

El área de aplicación que ampara el presente Programa Parcial de Urbanización corresponde al polígono identificado en el plano E-1 como la fusión de los lotes 1 y 2 de la manzana 6, de la zona 1, así como el lote 1, de la manzana 1, zona 2, en el poblado de Platanitos, municipio de Compostela, Nayarit.

El área de aplicación cuenta con una superficie total de 12,109.772 metros cuadrados, mismo que se describe con el siguiente cuadro de construcción:

**Tabla I-3.- Delimitación del área de aplicación**

Cuadro de construcción área de aplicación						
Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
Est	PV				Y	X
				1	2,361,210.9995	474,753.4999
1	2	S 78°40'01.78" E	29.26	2	2,361,205.2500	474,782.1880
2	3	S 26°10'48.92" E	115.67	3	2,361,101.4490	474,833.2200
3	4	S 35°23'38.11" E	21.20	4	2,361,084.1670	474,845.4989
4	5	S 38°11'33.78" W	4.17	5	2,361,080.8896	474,842.9206
5	6	S 35°28'16.36" E	31.27	6	2,361,055.4231	474,861.0664
6	7	S 38°12'29.53" W	28.14	7	2,361,033.3083	474,843.6586
7	8	N 51°53'00.17" W	58.96	8	2,361,069.7022	474,797.2714
8	9	S 48°33'06.07" W	46.37	9	2,361,039.0090	474,762.5160
9	10	N 44°42'03.30" W	31.81	10	2,361,061.6172	474,740.1426
10	11	N 06°17'39.15" W	34.09	11	2,361,095.4975	474,736.4056
11	1	N 08°25'07.19" E	116.76	1	2,361,210.9995	474,753.4999
<b>SUPERFICIE = 12,109.772 M2</b>						

**I.1.5. Antecedentes de planeación en la zona de estudio**

Uno de los principios de la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos establecidos por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, es el de la coherencia y racionalidad, que consiste en adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales que se resumen en la tabla siguiente "Marco de Planeación del Programa Parcial de Urbanización" y que sustenta las posibilidades del ordenamiento del Área de Estudio, en el ámbito de Gobierno, de la Planeación del Desarrollo Urbano y en el aspecto Ambiental.

**Tabla I-4.- Marco de planeación del Plan Parcial de Urbanización**

Planes de gobierno		
Ámbito Nacional	Ámbito Estatal	Ámbito Municipal
Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024	Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2021-2027	Plan de Desarrollo Municipal Compostela 2021-2024
Planes o programas de desarrollo urbano		
Programa de fomento a la planeación urbana, metropolitana y ordenamiento territorial (PUMOT).		Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Estado de Nayarit 2017



## **I.1.6. Marco jurídico**

### **I.1.6.1. Nivel Federal**

#### **I.1.6.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

Artículo 115, fracción V, incisos "a" al "d"

#### **I.1.6.1.2. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.**

Artículos 13, 28 y 30

#### **I.1.6.1.3. Ley de Planeación**

Artículo 20

#### **I.1.6.1.4. Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.**

Artículos 8 y 23

#### **I.1.6.1.5. Ley de Aguas Nacionales.**

Artículo 87 y 88

### **I.1.6.2. Nivel estatal**

#### **I.1.6.2.1. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit.**

Artículo 111

#### **I.1.6.2.2. Ley de Planeación del Estado de Nayarit.**

Artículos 3 y 45

#### **I.1.6.2.3. Ley Municipal del Estado de Nayarit.**

Artículo 61

#### **I.1.6.2.4. Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.**

Artículos 17, 18, 40, 50, 52, 53 y 54

#### **I.1.6.2.5. Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit.**

Artículos 5, 12, 33, 34 y 35

### **I.1.6.3. Nivel Municipal**

#### **I.1.6.3.1. Reglamento de zonificación y usos del suelo de Compostela Nayarit**

Artículo 2

#### **I.1.6.3.2. Reglamento para la Prestación de Servicios Turísticos en el Municipio de Compostela, Nayarit.**

Artículos 11 y 28



### **I.1.6.3.3. Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Compostela, Nayarit.**

Artículos 11, 16, 24, 25, 26 y 27

Publicada en la Tercera Sección del Periódico Oficial del Estado de Nayarit el día 8 de septiembre de 2007.





## II. DIAGNOSTICO - PRONOSTICO

### II.1. Diagnostico

#### II.1.1. Fortalezas y debilidades

Tabla II-1.-Las fortalezas y debilidades corresponden al sector interno y las potencialidades y amenazas al sector externo<sup>1</sup>

Fortalezas	Debilidades
<b>Medio físico natural</b>	
<b>Topografía:</b> El sitio del proyecto cuenta con pendientes que limitan el desarrollo urbano a proyectos con baja densidad.	<b>Edafología:</b> El área de estudio presenta tres tipos de suelos clasificados como de tipo "problemáticos": S1.- Suelo Expansivos; S3.- Suelos granulares sueltos; S5.- Suelos corrosivos. El sitio del proyecto se ubica dentro de suelos clasificados como S3.
<b>Geología:</b> El área de estudio presenta algunas fallas geológicas que no afectan el sitio del proyecto. Mientras que el sitio del proyecto se ubica dentro de un tipo de roca de tipo basalto, que aumenta los costos de urbanización.	<b>Uso de suelo y vegetación:</b> El área de estudio presenta zonas consideradas como de uso forestal entre las que se encuentran: <ul style="list-style-type: none"><li>• Selva perennifolia</li><li>• Vegetación hidrófila (manglar)</li><li>• Vegetación halófila</li></ul> De estas clasificaciones, el sitio del proyecto se ubica dentro de una zona tipificada como selva perennifolia, por lo que habrá que realizar los análisis correspondientes para determinar si es necesario presentar Estudio técnico justificativo para el cambio de uso de suelo ante las autoridades ambientales.
<b>Hidrología:</b> El área de estudio cuenta con algunos cuerpos de agua (estero El Custodio), que no afecta el sitio del proyecto. El sitio del proyecto se ubica dentro de una zona tipificada con posibilidades medias para la extracción de agua del subsuelo.	Existen especies en el área de estudio identificadas bajo algún estatus de protección por la "Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.
<b>Clima:</b> Clima cálido	<b>Riesgos del medio físico natural:</b> Zona con riesgos moderados de fenómenos naturales, requerirá de un estudio de riesgos generales y un programa interno de protección civil
<b>Medio físico transformado</b>	
La carretera estatal 76 proporciona acceso al sitio del proyecto	No existe la factibilidad para suministrar los servicios públicos municipales al proyecto, por lo que el proyecto tendrá que ser autosuficiente.
Tenencia de la tierra El régimen de propiedad del sitio del proyecto es de tipo pequeña propiedad.	

<sup>1</sup> Fuente. Elaboración de Soluciones Arquitectónicas e Ingeniería,



Construcción de Desarrollo turísticos en la zona, como Costa Canuva, La Mandarin, etc, coadyuva a la consolidación turística de la zona.	
Cercanía centros de población que proveen áreas de comercio y servicios consolidadas como Ixtapa de la Concepción y Zacualpan	
Línea de distribución eléctrica para el suministro de energía.	

## II.1.2.Potencialidades

**Tabla II-2.- Potencialidades y amenazas del sector**

Potencialidades	Amenazas
Medio físico natural	
Clima cálido, playas limpias, zona tipificada en la escala mínima de riesgos por desastres naturales.	Campañas negativas en los medios de comunicaron en cuanto a la mala calidad bacteriológica de las aguas de las playas de la región.
Recursos naturales en la región: litoral, sierra, valle, selva, biodiversidad en flora y fauna.	
Medio físico transformado	
Ampliación y mejoramiento a las vías terrestres proyectadas en la zona, que consolidaran más la comunicación en la región	Altos niveles de generación de desechos sólidos, falta de programas de manejo integral, sitios de disposición final y proliferación de tiraderos clandestinos a la orilla de la carretera y las playas.
Actualmente se encuentra en proceso de ampliación el aeropuerto de Tepic, el cual permitirá albergar vuelos de tipo internacional	Falta de regulación a la imagen urbana en las localidades de la zona
	Falta de ordenamiento del transporte público.
	Falta de una plataforma de servicios turísticos de calidad y diversificados: (alimentos y bebidas, recreación y entretenimiento, cultura, etc.), que impide promover el destino más allá de "sol y de playa".
Medio socioeconómico	
Inercia de inversión en la Riviera Nayarit	Crecimiento acelerado de la población como consecuencia de movimientos inmigrantes
Cercanía con Jalisco, un estado que desplaza históricamente más del 50% del turismo nacional en vacaciones de verano durante el 2007	
Creciente afluencia de turismo Internacional, principalmente proveniente de Canadá y Estados Unidos	
Recursos humanos: hospitalidad y vocación de servicio	
Gastronomía	
Ambiente de la zona de pueblos típicos mexicanos	



### **II.1.3. Síntesis del Diagnostico – Pronostico**

#### **II.1.3.1. Medio físico natural**

- La topografía en el polígono de aplicación cuenta con pendientes de tipo T2, T3 y T4. que condiciona el desarrollo urbano a proyectos con baja densidad.
- Geológicamente el suelo presenta algunas fallas que no afectan el sitio del proyecto. Por otro lado, el sitio del proyecto se encuentra asentado sobre roca de tipo basalto que pueden encarecer los costos de urbanización del desarrollo.
- Edafológicamente, el área de aplicación presenta suelos corrosivos, lo que condiciona al mejoramiento de este para evitar asentamientos del suelo y corrosión a las redes de infraestructura.
- En cuanto al tema de la hidrología, el área de aplicación no tiene afectaciones directas que condicionen el desarrollo, además de que existen posibilidades medias de extracción de agua potable en la zona.
- El clima predominante presenta condiciones favorables que atraen el turismo.
- El sitio del proyecto se ubica dentro de una zona tipificada como selva perennifolia, por lo que habrá que realizar los análisis correspondientes para determinar si es necesario presentar Estudio técnico justificativo para el cambio de uso de suelo ante las autoridades ambientales.
- Existen especies de fauna en el área de estudio identificadas bajo algún estatus de protección por la "Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.
- La zona presenta riesgos naturales, entre los de mayor relevancia serán los relacionados a desastres naturales como sismos, huracanes, tormentas tropicales. Para lo anterior se deberá contar un estudio de riesgos generales además de un programa de interno de protección civil tanto para la construcción como para la operación del desarrollo.

#### **II.1.3.2. Medio antropogénico (medio físico transformado)**

- El sitio del proyecto tiene acceso directo por la carretera estatal 76, así mismo existen proyectos en la zona mejoramientos y ampliaciones a las redes viales.
- Actualmente se encuentra en operación la autopista Jala – Puerto Vallarta, lo que una vez puesta en operación facilitará el traslado de turismo nacional, principalmente de Jalisco, Guanajuato, Zacatecas, Aguascalientes, Ciudad de México.
- Se identifica la ampliación del aeropuerto de Tepic, el cual se convertirá en uno de tipo internacional, mismo promoverá vuelos internacionales, y con ello pueda atraer más turismo nacional e internacional.
- En cuanto a los servicios públicos municipales, la zona de aplicación no cuenta con la factibilidad suministro de estos, por lo que el desarrollo tendrá que ser autosuficiente.
- Régimen de propiedad del área de aplicación es de tipo pequeña propiedad.

#### **II.1.3.3. Medio socioeconómico.**

- Existe una elevada tasa de migración en el destino que necesita orientar las políticas públicas hacia la planeación urbana ordenada y sistemática en la región.



- Gastronomía rica y diversa que atrae al turismo.
- Hospitalidad y vocación de servicio de los lugareños hacia el turismo.
- Existe una inercia de inversión en toda la zona conocida como la Riviera Nayarit, específicamente en la costa del municipio de Compostela, con la construcción de desarrollos turísticos, como La Mandarina, Costa Canuva.
- Mercado potencial nacional en el estado de Jalisco, que en los últimos años ha movilizado más del 50% del turismo nacional.
- Creciente afluencia de turismo internacional, principalmente de Canadá y Estados Unidos.



### III. OBJETIVOS Y METAS

El presente Plan Parcial de Urbanización, busca responder a los siguientes objetivos, los cuales contribuirán al éxito del presente proyecto, la integración urbana del área de aplicación de este con respecto a los distintos sectores de la población.

#### III.1. Definición de objetivos generales

- Preservar las condiciones ambientales del área de aplicación del proyecto.
- Promover un desarrollo urbano integral y equilibrado.
- Establecer un ordenamiento, y establecer las medidas necesarias para las provisiones, usos y destinos del suelo.
- Generar infraestructura y equipamiento para beneficio del desarrollo turístico.
- Responder a la demanda de los servicios que prestara el establecimiento una vez puesto en operación, de acuerdo con el crecimiento en la zona.

#### III.2. Objetivos particulares

- Contar con un instrumento que defina la zonificación primaria y específica de la zona de aplicación, así como su regulación y administración.
- Lograr el cambio de uso de suelo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit que es de espacios verdes (EV) y turístico hotelero de baja densidad (TH-2).
- Dotar de la infraestructura necesaria al desarrollo turístico.
- Regular y controlar la edificación.
- Escriturar en favor del municipio de Compostela la superficie correspondiente como área de donación.

#### III.3. Metas

- Aprobación e implementación de este Programa Parcial de Urbanización.
- Introducir un sistema de abastecimiento de agua potable al desarrollo turístico.
- Crear un sistema para el servicio de alcantarillado sanitario;
- Introducción de la red de energía eléctrica y alumbrado público para el desarrollo.
- |Construcción de edificaciones del proyecto (Vialidad, recepción y eventos, caseta de vigilancia, estacionamiento, área de servicios, suites, amenidades, restaurante y terraza, spa / áreas de meditación, andadores y escaleras, planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR), gimnasio, áreas verdes y espacios abiertos).





## IV. NORMATIVIDAD PARA EL ÁREA DE ESTUDIO

Para efectos de la aplicación del presente Programa parcial de urbanización se establecen las siguientes normas generales de desarrollo urbano que fueron formuladas en congruencia con el marco jurídico y de planeación vigente en el estado de Nayarit y en específico en Compostela.

### A. Definiciones

Para los efectos de este Programa parcial de urbanización se establecen las siguientes definiciones:

**Zonificación primaria.** Es la clasificación y delimitación de los sectores o colonias con usos y destinos predominantes homogéneos.

**Zonificación secundaria.** Es la asignación de usos y destinos permitidos que se aplican a los predios de las colonias y sectores delimitados.

**Usos permitidos.** Son los establecidos en la zonificación secundaria y cuya área de aplicación se expresa gráficamente en los planos correspondientes. Estos usos están sujetos a las limitaciones sobre intensidades de utilización y ocupación del suelo, dimensión de lotes, secciones viales y en su caso alturas máximas.

**Usos prohibidos.** Son todos aquellos que no están contemplados en la zonificación primaria y secundaria ni en los planos que forman parte del presente Programa parcial de urbanización.

**Mezcla de usos.** Es la combinación necesaria o tolerada de usos particulares en una zona.

**Uso mixto.** Es la mezcla de usos permitidos en un mismo predio.

**Coefficiente de utilización del suelo (CUS).** Es la superficie máxima de construcción permitida, resultante de sumar todos los pisos o niveles por construir, con exclusión de los estacionamientos cubiertos, circulaciones verticales y andadores externos cubiertos que den servicios al inmueble.

**Coefficiente de ocupación del suelo (COS).** Es la proporción de la superficie total del predio que como máximo puede ocuparse con edificación y que resulta de dejar libre de construcción el área mínima que el plan fija en porcentaje de dicha superficie.

### B. Reglas generales

La aplicación del Programa se sujeta a las reglas siguientes:

Las licencias de uso del suelo, de construcción y de funcionamiento se ajustarán a: las regulaciones contenidas en las zonificaciones primaria y secundaria, a la normatividad contenida en el Programa Parcial de Urbanización, a las restricciones federales, estatales y municipales, a las demás normas aplicables de la LAHOTDUEN.

El señalamiento de áreas urbanizables no exime al propietario de cumplir con los procedimientos y requisitos para su aprovechamiento.

Los límites de las zonas demarcadas en los planos se interpretarán conforme a las reglas que se indican:

- Los lotes o predios según los deslindes marcado en los planos de lotificación correspondientes;



- En las vialidades, los límites se tomarán a partir del eje de estas vías;
- En las manzanas a partir del eje de estas;

En los ríos, canales y otros cuerpos de agua, siguiente el eje de los cauces o vasos de acuerdo con la ley federal de aguas y su reglamentación.

Para las situaciones no comprendidas en los puntos anteriores, la autoridad competente para la expedición de las licencias de uso del suelo y de construcción interpretará los límites de la zona pertinente.

El señalamiento de las restricciones federales y estatales en los planos correspondientes sólo tiene por objeto representar cartográficamente las franjas afectas a prohibición absoluta de construcción o en su caso permiso de ésta con sujeción a condiciones de tipo y/o altura. Toda construcción dentro del polígono de aplicación está afecta a las restricciones federales y estatales previstas en las leyes y reglamentos correspondientes.

A partir de la fecha en que entre en vigor el presente Plan Parcial de Urbanización, conforme a derecho dejarán de aplicarse las normas de uso del suelo, construcción, imagen urbana y demás análogas que pudieran estar establecidas en otros instrumentos como reglamentos de colonias, contratos de compra-venta o enajenación de lotes a cualquier otro título, desde que dichas materias quedan reguladas únicamente por las disposiciones contempladas en este Programa y en los planos que forman parte del mismo.

### **C. Usos y destinos permitidos y sus limitaciones.**

Los usos y destinos permitidos de acuerdo con la zonificación primaria y específica quedan sujetos a las reglas que a continuación se señalan:

Los usos generales tal y como se delimitan en el plano E-3.

Los usos específicos comprendidos en cada categoría de uso general se establecen en el plano E-4 y en la tabla de usos y destinos.

Los usos y destinos específicos quedan afectos a limitaciones relativas a: intensidades máximas de utilización y ocupación; dimensiones mínimas de frente y superficie para lotes resultantes de subdivisiones y, en su caso, a las alturas máximas y demás que, con el mismo criterio se establece en los planos indicados.

### **D. De las áreas libres de construcción.**

Para permitir la infiltración del agua al subsuelo la superficie mínima del área libre de construcción que se fija en este Programa Parcial de Urbanización se mantendrá jardinada, compactada o pavimentada con materiales que permitan la filtración del agua pluvial.

### **E. De los destinos para equipamiento.**

No podrá cambiar el uso del suelo en las áreas destinadas a equipamiento contempladas en la zonificación del presente Programa, tampoco sus construcciones en ninguna circunstancia y cualquiera que sea su régimen de propiedad.

### **F. De las prohibiciones.**

En el polígono de aplicación se prohíbe:

El establecimiento y funcionamiento de establecimientos y demás actividades que resulten como usos incompatibles con el uso turístico hotelero de baja densidad de acuerdo con las normas de control propuestas en el capítulo siguiente.

### **G. Del ordenamiento ecológico**



Para garantizar la sustentabilidad del desarrollo urbano en el área de aplicación del presente Programa parcial de urbanización se establecen las siguientes prohibiciones:

El derribo de árboles en espacios públicos y áreas verdes, sin previa anuencia de la autoridad competente;

La disposición de basura y las descargas de aguas servidas en áreas comunes;

El vertimiento de grasas, aceites, pinturas y solventes en el drenaje, las banquetas, la vialidad, camellones y áreas verdes

El establecimiento de servicios que operen con máquinas herramientas que produzcan ruido y vibraciones en zonas habitacionales.

#### H. De las tramitaciones pendientes.

Las autorizaciones, permisos y licencias en trámite se sujetarán a las disposiciones de este Programa a partir de la fecha que entre en vigor.

### IV.1. Normatividad de Usos y destinos

Este proyecto se registrará bajo la modalidad de régimen en condominio para lo cual se establecerán las normas de control para las zonas que comprenderá dicho desarrollo.

### IV.2. Normas de control para las zonas de uso turístico hotelero de baja densidad TH-2

La unidad "Turístico Hotelero de baja densidad (TH-2)", constituye el área destinada a la localización de establecimientos que ofrecen al público servicios de alojamiento, con una densidad máxima de 15 cuartos hoteleros por hectárea.

En esta unidad de uso se permite el desarrollo de albergues o posadas, casas de huéspedes, Condohoteles, hoteles con todos los servicios, moteles de paso y similares, tráiler park, villas hoteleras y viviendas de tipo residencial.

Para las zonas turísticas de baja densidad la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

Tabla IV-1.- Normas para el Control de la Urbanización y la Edificación de las zonas de uso turístico hotelero de baja densidad TH-2

Clave	Zona uso predominante	Actividad o giro de uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos
TH-2	Turístico hotelero baja densidad	Albergues o posadas	●	Turístico hotelero mediana densidad
		Casas de huéspedes		Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales
		Condohoteles	○	
		Hoteles con todos los servicios		



Clave	Zona uso predominante	Actividad o giro de uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos
		Condohoteles		
		Hoteles con todos los servicios		
		Moteles de paso y similares		
		Tráiler park		
		Villas hoteleras	■	
<b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS</b>				
● PREDOMINANTE ○ COMPATIBLE ■ CONDICIONADO				

Así mismo este tipo de zonas turísticas están sujetas al cumplimiento de las siguientes normas de control para la urbanización y construcción.

**Tabla IV-2.- normas de control para la urbanización y edificación de las Zonas Turísticas baja densidad (TH-2).**

	Normas													
	Densidad	Dimensionamiento	Coeficiente	Alto	Estac.	Restricciones								
	Habitantes por hectárea													
	Cuartos hoteleros por hectárea													
	Viviendas por hectárea													
	Índice de edificación													
	Superficie mínima de terreno													
	Frente mínimo de lote													
	Coef. De ocupación del suelo (COS)													
	Coef. De utilización del suelo (CUS)													
	Niveles permitidos													
	Cajones por unidad													
	% de frente jardinada													
	Restricción frontal													
	Restricción lateral													
Restricción posterior														
Modo de edificación														
Zonas														



Turístico	Hotelera baja densidad	TH-2	80-100	15	10	---	VARIABLE	VARIABLE	0.25	1.20	4	1	0.75	10	5	10	Abierto
-----------	------------------------	------	--------	----	----	-----	----------	----------	------	------	---	---	------	----	---	----	---------

Cuando en este tipo de zonas se constituya en régimen condominal, se podrán agrupar viviendas y unidades turísticas y sus instalaciones mediante el mecanismo instrumentado para compensar las áreas del proyecto turístico integral con previo dictamen técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento, quedando sin efecto la superficie mínima del lote, pero se deberá de respetar en todo momento la densidad de cuartos hoteleros y/o viviendas por hectárea, así mismo las superficies libres, quedarán determinadas exclusivamente como espacios verdes y espacios abiertos para garantizar su conservación.

### IV.3. Normas de control para las áreas para destino de equipamiento institucional EQ-I (Áreas de donación)

Las zonas de equipamiento urbano son el conjunto de edificios y espacios predominantemente de uso público, en el que se realizan actividades complementarias a la habitación, trabajo y desarrollo humano, o bien, en las que las instituciones del sector público o privado proporcionan en su caso a la población servicios en el rubro de salud, educación, recreación, cultura, administración y seguridad.

En cuanto a las áreas de donación que, por Ley, el proyecto Desarrollo Turístico "Hotel Boutique Platanitos", tiene la obligación de ceder a título gratuito al ayuntamiento de Compostela, en la siguiente tabla se realiza un análisis de lo que al respecto señala la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit:

**Tabla IV-3.-Análisis legal para las áreas de donación**

Artículo	Transcripción	Análisis
<b>Artículo 53</b>	<p>Los Programas mencionados en el artículo anterior se formularán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones:</p> <p>IV.- Delimitarán e identificarán las áreas de donación, conforme los lineamientos previstos en el presente ordenamiento;</p> <p>....V.- En su caso, <b>propondrán la permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 230 de esta Ley</b>, 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;....</p>	<p>Como se puede apreciar en el presente artículo, la Ley prevé que, dentro de los Programas Parciales de Urbanización, el promovente de este podrá optar delimitar e identificar el área de donación, o bien, optar por la permuta de las áreas de donación de acuerdo con lo previsto en el artículo 230 de la Ley.</p>





<b>Artículo 175</b>	<p>Los desarrollos inmobiliarios que se pretendan realizar bajo la denominación de régimen en condominio no perderán la categoría de fraccionamiento señalada en el artículo 170 de esta Ley.</p> <p>Los fraccionamientos realizados bajo la modalidad de régimen en condominio deberán resolver en forma interna los mantenimientos preventivos y correctivos a los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, de alumbrado público y áreas verdes, y el servicio permanente y continuo de recolección de basura y vigilancia, hacia el interior de sus cotos.</p> <p>Los desarrollos realizados bajo la modalidad de régimen en condominio les corresponderán donar al municipio el 6% de la superficie neta del fraccionamiento,</p> <p><b>En caso de que el proyecto del régimen de condominio contemple la construcción y operación de una planta de tratamiento de aguas residuales, la donación será del 4% del área neta del fraccionamiento.</b></p>	<p>En este artículo se establecen los porcentajes de áreas de donación que deberán ceder a título gratuito en favor del ayuntamiento respectivo los promoventes de desarrollos bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio, de acuerdo.</p> <p>Para el caso del Desarrollo Turístico "Hotel Boutique Platanitos", el proyecto se realizará bajo esta modalidad.</p> <p>Considerando que el proyecto integral cuenta con plantas de tratamiento de aguas residuales, la donación será del 4% del área neta del desarrollo.</p>
<b>Artículo 229</b>	<p>Las áreas de donación establecidas para cada tipo de fraccionamiento, en ningún caso podrán ser inferiores a los 500 metros cuadrados ni tener un ancho menor a los 15.00 metros, debiendo localizarse frente a una vía pública.</p> <p>En ningún caso podrán cuantificarse como áreas de donación las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>I. Terrenos con pendientes mayores del 15%;</li><li>II. Terrenos nivelados mediante relleno;</li><li>III. Terrenos ubicados en zanjones;</li><li>IV. Terrenos afectados por restricciones federales o estatales;</li><li>V. Camellones u otras áreas verdes en vialidades; y</li><li>VI. En general, todos aquellos terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados.</li></ul>	<p>El promovente opto por permutar las áreas de donación en el proyecto maestro, de acuerdo con lo establecido en el artículo 230 de la Ley (en su momento artículo 195 bis) , mismo que de describe en el punto siguiente.</p>
<b>Artículo 230</b>	<p>El Ayuntamiento podrá aceptar la permuta de las áreas de donación, cuando se pretenda promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y de los servicios públicos.</p> <p>Los predios y el equipamiento que se ofrezcan en permuta, deberán localizarse preferentemente en el mismo centro de población, en el área de estudio o en la unidad territorial que, en su caso, establezca el Plan Parcial.</p> <p>El urbanizador podrá continuar el proceso de autorización, ejecución y recepción de obras de su proyecto, si garantiza concluir la permuta, mediante una fianza expedida por una compañía</p>	<p>En el presente artículo, se establece el mecanismo para llevar a cabo el procedimiento de Permuta de las áreas de donación.</p>



	<p>autorizada, por el monto que se determine en el avalúo y acepte como equivalente;</p> <p>Cuando las áreas de donación a que obliga esta Ley, por la naturaleza de las obras, acciones e inversiones no representen mejoras a la calidad de vida de la población local, el Ayuntamiento, podrá convenir con el desarrollador, que el valor total o parcial de los bienes afectos a la donación se destinen a obras, acciones o ingresos municipales que decida el propio Ayuntamiento.</p> <p>Para garantizar la equivalencia razonable de entre los bienes permutados, se deberá contar con un avalúo emitido por un perito certificado, a fin de obtener el valor comercial del área permutable, y el costo de las obras de urbanización a ejecutarse y del equipamiento respectivo.</p> <p>En las zonas habitacionales de alta densidad no deberán permutarse las áreas de donación ni su equipamiento, éstas se deberán determinar y aportar en los mismos predios a urbanizar.</p>	
--	---	--

Conclusiones:

Conclusiones:

- El Desarrollo Turístico "Hotel Boutique Platanitos", se desarrollara bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio, y en el mismo se construirá una planta de tratamiento de aguas negras, ya que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en su artículo 175, establece que el porcentaje de donación es de un 4% de la superficie neta a desarrollar, por lo que para el caso del proyecto, la superficie de área de donación será la siguiente:

Superficie neta para desarrollar: 12,109.772 m<sup>2</sup>

Superficie equivalente al 4%: 484.39 m<sup>2</sup>

- Para el presente Programa Parcial de Urbanización, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en su artículo 53 inciso V, el promovente del Desarrollo Turístico "Hotel Boutique Platanitos" ha optado promover la permuta de las áreas de donación, cuyo mecanismo se especifica en el artículo 230 bis de la citada Ley.

#### IV.4. Normatividad para circulación vehicular y peatonal

Las normas mínimas para áreas de circulación vehicular y peatonal para este tipo de establecimientos fueron tomadas de lo establecido en el Reglamento de la Ley de asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano para el Estado de Nayarit, las cuales se describen a continuación en la tabla IV-5

**Tabla IV-4.-Normatividad para las pareas de circulación vehicular y peatonal del proyecto**

Articulo	Descripción
----------	-------------



34, Fracción III	<p>En proyectos residenciales que impliquen movilidad mínima a desarrollarse sobre zonas con vegetación inalterada y con alto grado de conservación de hábitat original, se podrán autorizar anchos menores en las vialidades a fin de preservar en lo posible el entorno ecológico del predio. Se deberán cumplir los siguientes requisitos:</p> <p>a) Que se presenten en el predio pendientes mayores al 5%.</p> <p>b) Que se cuente con un levantamiento geo referenciado del arbolado existente en el predio.</p> <p>c) Que en el trazo de vialidades se tome en cuenta el levantamiento anterior, evitando al máximo posible el derribo de los árboles, priorizando los de mayor talla.</p> <p>d) Que el promovente presente una solicitud de opinión técnica a la Secretaría</p>
------------------	---

Fuente: Reglamento de la Ley de asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano para el Estado de Nayarit

Con el sustento anterior, y en virtud de como se demostró en el diagnóstico del presente estudio, el sitio del proyecto cumple con todas las características descritas en la fracción III del artículo 34 de la Ley de asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano para el Estado de Nayarit, por lo que las vialidades serán de tipo preferentemente peatonal, en las cuales solo se permitirá la circulación de carros de golf, por lo cual el arroyo vehicular tendrá una sección de 3.5 metros. Cabe hacer mención que una vez en operación el proyecto, los usuarios podrán acceder al desarrollo en vehículos particulares, para lo cual se dispondrán de cajones de estacionamiento al ingreso, y la circulación al interior del desarrollo será exclusivamente caminando o en carros de golf.

#### IV.4.1. Normas de control para las personas con discapacidad.

De acuerdo con el artículo 6 (fracciones I al V), de la Ley para la protección e inclusión social de las personas con discapacidad del estado de Nayarit (LPISPD) las personas discapacitadas<sup>2</sup> deben gozar de los siguientes derechos:

Artículo 6:

- I. El derecho a un trato digno;
- II. El acceso a las instalaciones educativas, servicios de salud, cultura, recreación y deporte;
- III. Igualdad de oportunidades de acuerdo con su perfil profesional, técnico o manual;
- IV. El libre desplazamiento en los espacios públicos cerrados o abiertos, de cualquier índole;
- V. La facilidad de acceso y desplazamiento en el interior de los espacios laborales y comerciales; la facilidad en el acceso a los distintos medios de comunicación y transporte y los demás que establezca esta ley, acuerden o convengan las autoridades competentes y otros ordenamientos.
- VI. ....

<sup>2</sup> Toda persona con capacidad disminuida o limitada para realizar las actividades necesarias en su normal desempeño físico, mental, ocupacional y económico como consecuencia de una insuficiencia somática o psicológica. (artículo 2)



A efecto de facilitar la movilidad y acceso de las personas discapacitadas tanto en vías y espacios públicos como en edificaciones de equipamiento y servicios del área de aplicación se retoman las siguientes normas de la ley citada:

Artículo 35:

"Las construcciones o modificaciones de los edificios públicos y privados destinados a un uso que implique la concurrencia de público, deberán contemplar facilidades urbanísticas y arquitectónicas adecuadas a las necesidades de las personas con discapacidad en los términos de esta Ley y demás disposiciones aplicables."

Artículo 35 bis:

"Las instancias encargadas de autorizar los proyectos para la construcción, remodelación, así como la apertura de espacios destinados a prestar servicios al público procurarán que cuenten con rampas de acceso para las personas en sillas de ruedas, escalones universales fijos y móviles para las personas de talla pequeña y guías o surcos lineales para las personas con discapacidad visual."

Artículo 41:

"Las instalaciones y edificios públicos, calles, calzadas, puentes, avenidas, parques y jardines existentes y cuya vida útil sean aún considerable serán adaptados gradualmente, de acuerdo con el orden de prioridades que establezcan los presupuestos."

Adicionalmente, en cuanto a las acciones de control para garantizar el cumplimiento de las normas relativas a este tema, la misma ley establece lo siguiente:

Artículo 38:

"Las autoridades competentes del Estado y Municipios en materia de asentamientos humanos aprobarán las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas conteniendo las condiciones a que deberán ajustarse los proyectos, el catálogo de edificios a los que serán de aplicación las mismas y el procedimiento de autorización, fiscalización y, en su caso, sanción."

Artículo 48:

"Los ayuntamientos asumirán, en los términos de este ordenamiento y convenios que suscriba con el Ejecutivo del Estado, un programa de supresión de barreras arquitectónicas y vigilarán dentro de su respectiva esfera de competencia, el cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta Ley y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia."

Artículo 64:

"Las oficinas municipales encargadas de obras públicas o desarrollo urbano se abstendrán de extender licencias de construcción, o de autorizar la realización de obras en la vía pública, así como de otorgar permisos o concesiones para el aprovechamiento de dicha vía o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a un servicio público, si en los planos o proyectos que a sus consideraciones se sometan no se observan con estricto rigor las disposiciones de esta Ley."

Por otra parte, es necesario considerar que diversos tipos de discapacidad implican requerimientos diferentes al resto de las personas para el desplazamiento con la ayuda de



equipo y accesorios como: muletas, bastón, silla de ruedas, andaderas, perros lazarillos, aparatos auditivos, prótesis, entre otros. Algunos de estos accesorios les hacen posible moverse, sin embargo, su utilización requiere mayores espacios y diseños especiales. Asimismo, se prevé que se incrementará sustancialmente el peso del grupo de adultos mayores respecto a la población total, quienes también requerirán de espacios e instalaciones especiales que permitan su movilidad y vida cotidiana. Por lo anterior, además de las disposiciones planteadas previamente se proponen las normas siguientes:

- Para definir las medidas de pasillos, andadores, anchos de puertas y demás espacios e instalaciones se tomarán en cuenta las áreas de movimiento y desplazamiento de personas que utilicen los accesorios mencionados, así como las limitaciones sensoriales de las personas con capacidades diferentes (invidentes, débiles visuales, sordomudos, etc.) De forma tal que puedan moverse, tener acceso a los espacios o edificaciones a construir y puedan relacionarse con el ambiente construido sin menoscabo de su seguridad e integridad física;
- Los mismos criterios previamente señalados se tomarán en cuenta para el diseño de mobiliario urbano en cuanto a alturas, profundidades, materiales y características que garanticen la accesibilidad de los discapacitados y adultos mayores;
- Al interior de las edificaciones se debe prever la localización adecuada de muebles sanitarios, cocinas, closet, puertas, apagadores, contactos, llaves de agua, timbres y aparatos de intercomunicación, entre otros.;
- Al interior de las edificaciones y espacios de uso público se deberá contar con posibilidades de recorrido libre de obstáculos para el desplazamiento, tanto desde la vía pública hacia el interior como dentro de las edificaciones, por personas con capacidades diferentes y adultos mayores;
- Las condiciones anteriores serán requisito para la autorización de construcciones nuevas o para las ampliaciones de las existentes, por lo que es obligación de los constructores darles cumplimiento.

#### **IV.4.2. Obras mínimas de urbanización**

Entre las obligaciones de los promoventes, la LAHOTDUEN en su artículo 209 especifica las obras mínimas de urbanización que deben cumplir los fraccionamientos para comercio y servicios, las cuales se transcriben de forma textual:

*"Las obras mínimas de urbanización deberán corresponder al tipo de fraccionamiento predominante en la zona de su ubicación".*

Por lo que será el municipio el que especifique las obras mínimas que deberán ser construidas para el presente proyecto.

#### **IV.4.3. Normas de configuración urbana y visual**

Con el propósito de contribuir a mejorar la funcionalidad de la estructura urbana de la zona de aplicación del presente Programa Parcial de Urbanización se proponen las siguientes normas de configuración urbana:





- El desarrollo turístico deberá estar alejado como mínimo de las siguientes instalaciones:

Tabla IV-5.- Distancias recomendadas del establecimiento a instalaciones peligrosas

Distancia	Instalaciones
50m	Cualquier ducto de petróleo sus derivados.
30m	Vía férrea.
10m	Vialidad primaria de acceso controlado.
100m	Canal de desagüe a cielo abierto.
30m	Transmisión eléctrica de alta tensión.
25m	Zonas industriales pesadas semipesados, o zonas de almacenaje a gran escala de bajo riesgo.
50m	Zonas industriales o de almacenamiento de alto riesgo.
10m	Zonas industriales ligeras y medianas.
30m	Talleres de reparación de maquinaria o transporte pesado.
10m	Complejos patrimoniales históricos no integrados al desarrollo urbano.
20m	Preservaciones agrológicas o ecológicas.
1,000m	Cabecera de una pista de aeropuerto de mediano y largo alcance.

- Las áreas de restricción por cauces o cuerpos de agua; por presentar pendientes mayores al 30%; y los zanjones y áreas que presenten vulnerabilidad a riesgos no podrán ser ocupados por ningún motivo para fines urbanos.
- Las áreas verdes tanto interiores como exteriores deberán arborizarse densamente con árboles y/o arbustos.

En cuanto a las normas de configuración visual y en virtud de que la zona no cuenta con una imagen urbana definida, se recomienda a formular un Reglamento de Imagen Urbana que contenga normas sobre los siguientes aspectos:

- Fachadas. Se especificarán alturas, niveles, estilos arquitectónicos y materiales de construcción.
- Mobiliario urbano. Normar la localización e instalación de mobiliario urbano como luminarias, postes, bancas, arriates, basureros, casetas telefónicas, paraderos y juegos infantiles. Ya sea que se trate de prototipos o de diseños especiales deben ser funcionales, acordes a la imagen urbana y ser autorizados por el ayuntamiento.
- Vegetación urbana. Se deberán normar las especies, el espaciamiento, las alturas y la dosificación en espacios públicos y privados, incluyendo parques, jardines, áreas verdes, plazas públicas. Las especies para sembrar serán acordes al clima y se considerarán sus características en cuanto a ramificación de la raíz, follaje y altura.
- Señalamientos. Se establecen los tipos de señalamientos, sus características y lineamientos para su ubicación. En general su diseño ya sean prototipos o ex profeso serán autorizadas por el ayuntamiento; en el caso del señalamiento vial los diseños y características serán acordes a las normas internacionales correspondientes.
- Anuncios. Se plantearán normas y lineamientos complementarios y congruentes con el Reglamento de Anuncios vigente.
- Uso específico del suelo. Se plantearán normas y criterios de diseño urbano complementarios y congruentes con el marco jurídico y de planeación vigente.

Atendiendo a las características climáticas en general de la región y considerando la vegetación urbana como un elemento que podría contribuir positivamente en la imagen urbana del área de aplicación se proponen las siguientes normas en esta materia:



- La ubicación de árboles y plantas en camellones, gloriets, banquetas y áreas cercanas a vialidades atenderá lo siguiente:
  - A una distancia mínima de 6 m respecto al sitio de la señalización vertical preventiva e informativa de forma tal que no se obstruya la visual de conductores y peatones;
  - Utilizar especies cuya altura no afecte el cableado aéreo o en su caso prever operativos periódicos de poda
  - Evitar especies que causen fracturas o deterioro del pavimento o del piso especialmente en camellones y banquetas o que puedan afectar las redes de infraestructura subterránea.
- En la plantación de vegetación se atenderán los siguientes aspectos:
  - Espacio suficiente entre árboles y plantas,
  - Utilizar una cepa generosa que garantice el desarrollo adecuado del árbol,
  - Dejar libre la superficie del suelo equivalente al diámetro de la copa, para permitir filtración y humedad;
  - Procurar uniformidad de especies sobre todo en espacios reducidos ya que especies diferentes tienen requerimientos distintos de agua, luz y espacios;
  - Utilizar preferentemente especies adecuadas a las condiciones climáticas, así como resistentes a efectos de fuentes contaminantes;
  - Colocar protecciones temporales o definitivas cuando de acuerdo con el tipo de especie o edad de los árboles se requiera para garantizar su crecimiento.

#### IV.4.4. Criterios de obras para personas con discapacidad.

Como ya se señaló, para facilitar el acceso y desplazamiento de las personas con discapacidad los espacios y edificaciones destinadas a un uso que implique la concurrencia de público, las vialidades, banquetas y andadores, las plazas, parques y jardines deben contar con instalaciones adecuadas a las necesidades de este grupo de población.

Para ello, se deberá promover la realización de obras de modificación en los espacios existentes y su consideración en los proyectos a desarrollar, de manera que las siguientes instalaciones permitan el acceso de la población discapacitada:

- Rampas, escaleras o elevadores;
- Puertas, interiores y exteriores;
- Sanitarios; y
- Los demás espacios físicos que se requieran de acuerdo con el tipo de actividad que se desarrolle en el inmueble.

Los proyectos para la construcción e instalación de infraestructura y equipamiento público contemplarán los siguientes criterios establecidos en la ley para la protección e inclusión de las personas con discapacidad del estado de Nayarit, a fin de que tales inmuebles resulten de fácil acceso para las personas con discapacidad:

Artículo 39:

"Las aceras deben permitir en las esquinas o sitios propicios para el cruce de personas, las facilidades para que los discapacitados en sillas de ruedas puedan, en forma independiente y con el máximo de seguridad, descender o ascender de las mismas, por la cual los pavimentos deberán ser resistentes, rugosos y antiderrapantes."

Artículo 43:



"Los lugares destinados para el estacionamiento de vehículos automotores en la vía pública, deberán de contar, en las zonas comerciales por lo menos con un espacio por manzana para el ascenso y descenso de personas con discapacidad.

Dichos espacios serán diseñados de acuerdo con los requerimientos específicos e identificados claramente con señalamientos de reserva para uso exclusivo.

Estas medidas podrán aplicarse en zonas de estacionamiento restringido inclusive, siempre y cuando no se afecte de manera substancial la vialidad y el tránsito de los demás vehículos y sea por el menor tiempo posible."

Artículo 44:

"Fuera de las zonas comerciales a que se refiere el artículo anterior, pero en sitios en que se establezcan oficinas públicas o privadas, escuelas, centros deportivos, de recreación o culturales, o cualesquiera otros con acceso al público, deberán contar por igual con espacios para el estacionamiento, ascenso o descenso exclusivo para personas con discapacidad."

Artículo 46:

"Los edificios que tengan escaleras en su acceso desde la vía pública, deberán contar con un sistema de rampas para dar servicio a las personas con discapacidad, instalándose o adecuándose en su caso pasamanos, barandales o elevadores con las características de seguridad y diseño que disponga la autoridad."

Adicionalmente a lo anterior, el proyecto de construcción del conjunto habitacional contempla los siguientes criterios a fin de que tales inmuebles resulten de fácil acceso para las personas con discapacidad:

Artículo 40:

"En las propiedades particulares que tengan en la banqueta pendientes para el acceso de vehículos, deberá disminuirse el borde o guarnición hacia el interior de la edificación para no impedir la libre circulación de personas que se transporten en sillas de ruedas o accesorios de apoyo para su locomoción."

Artículo 47:

"El Ejecutivo del Estado y los Municipios procurarán que en los programas para el desarrollo urbano se establezcan las adecuaciones urbanísticas y arquitectónicas que se requieran conforme a las necesidades de las personas con discapacidad debiéndose contemplar las directrices a que deban someterse los proyectos de construcciones o modificaciones respectivas.

Los proyectos de construcción de zonas urbanas de nueva creación y conjuntos habitacionales que constituyan un complejo arquitectónico, contemplarán las directrices antes señaladas, a fin de que tales inmuebles resulten de fácil acceso para las personas con discapacidad."

A continuación, se presentan criterios específicos de diseño por tipo de espacio que deberán ser contemplados a efecto de cumplir con los lineamientos en materia de accesibilidad e integración de las personas con capacidades diferentes y de adultos mayores:



## **Espacios abiertos**

### **Andadores**

- Las circulaciones peatonales en espacios exteriores deben tener un ancho mínimo de 1.50 m.
- Superficies antiderrapantes, firmes y uniformes.
- Colocación de barandal en ambos lados del andador.
- Pendiente máxima en rampas de 6 a 8%.
- Áreas de descanso sombreadas a cada 30 m máximo.
- Cambio de textura o tira fácil en cruces de andadores y descansos para orientar a invidentes.
- Separación máxima de 13 mm en rejillas.
- Vegetación a una distancia de 75 cm, altura mínima de ramas de árboles 1.80 metros.
- Selección de árboles cuyas raíces no tiendan a romper el pavimento o las banquetas y no tengan ramas quebradizas y follaje excesivo.

### **Áreas de descanso**

- Estas áreas se podrán localizar junto a andadores, en áreas verdes, plazas, parques o jardines cuando su dimensión lo permita.
- Se ubicarán fuera de la circulación peatonal pero lo suficientemente cerca para ser identificadas por lo peatones
- El mobiliario de estos espacios debe permitir el acceso y uso por personas discapacitadas en especial con silla de ruedas
- Diseñar colocación de árboles o pérgolas para proporcionar sombra a personas con discapacidad
- Altura mínima de ramas de árboles 1.80 m
- Señalización con símbolo internacional de accesibilidad

### **Banquetas**

- Se dejará libre de obstáculos un ancho mínimo de 1.20 m
- En esa área no se podrá colocar mobiliario urbano ni puestos ambulantes
- Cuando se realicen obras, reparaciones u ocupación temporal de las banquetas se deberán prever medidas para facilitar el paso de personas con discapacidad, incluyendo barreras y señales que puedan ser percibidas por invidentes
- El mobiliario y en su caso puestos ambulantes estarán a una distancia mínima de 1 metros de las rampas peatonales
- Los pavimentos deben ser continuos sin cambios bruscos de nivel, la diferencia máxima podrá ser de 6 mm
- La señalización deberá presentar cambios de textura para orientar a invidentes
- El diseño de entradas para autos se resolverá con rampas laterales con una pendiente de 6%, deben permitir el tránsito por las aceras y evitar riesgos

### **Pasos peatonales**

- Cuando exista camellón se dejará un paso con ancho mínimo de 1.50 m al mismo nivel de la calle, pero con cambio de textura
- Se requiere colocar un soporte, barandal o tubo como apoyo para las personas que transitan
- Se deberá cumplir con las especificaciones para rampas en banquetas con una pendiente máxima de 8%.



- Se deben pintar líneas de cruce peatonal e instalar señalamiento internacional de accesibilidad.
- Materiales que permitan superficies antiderrapantes, firmes y uniformes.
- Evitar entrecalles y rejillas con separación mayor de 13 mm.

### **Estacionamientos**

- Si se utilizan pavimentos permeables se deberán proponer andadores de pavimento firme y antiderrapante hasta la entrada del lugar.
- Se deberá destinar por lo menos un cajón por cada 25 para uso exclusivo de personas con discapacidad, lo más cercano posible a la entrada de la edificación.
- Las medidas del cajón serán 5 por 3.8 m.
- El cajón debe ubicarse preferentemente en el mismo nivel de la entrada a la edificación, de no ser así se requiere una rampa con un ancho mínimo de 1.50 m y pendiente del 6 al 8%.
- Señalamiento horizontal y vertical del símbolo internacional de accesibilidad.

### **Rampas en banquetas**

- El diseño y construcción de rampas en banquetas se realizarán de acuerdo con la dimensión y peralte de estas.
- El ancho mínimo será de 1.50 m y la pendiente entre 6 y 8%. En banquetas con peralte menor a 12 cm la pendiente puede ser hasta del 10%.
- La superficie debe ser firme y antiderrapante
- Deben preverse medidas y señalamiento para impedir que los autos suban a la banqueta y el estacionamiento frente a las rampas

### **Otros**

- Cuando menos unos de cada cinco teléfonos públicos deben contar con disco y auricular a no menos de 1.20 m del piso
- La señalización para la identificación de espacios y edificios de uso público deberá hacerse mediante el empleo de placas con número, leyendas o símbolos estampados y con colores identificables por débiles visuales.

### **Espacios cerrados**

#### **Entradas a edificaciones**

- Contarán con un umbral al mismo nivel entre el exterior y el interior de al menos 1.50 por 1.50 m de cada lado
- La pendiente del umbral será del 2% para evitar encharcamiento y entrada de agua el interior
- De existir rejillas su separación máxima será de 13 mm.
- La entrada debe contar con cubierta fija a una altura adecuada.
- Si alguna de las entradas o la principal no es accesible, se debe señalar la ubicación de la que es accesible más próxima
- El área de acceso debe estar libre de obstáculos
- Si existe timbre debe estar a una altura máxima de 1.20 cm, el número oficial debe ser legible a una distancia de 20 m y en braille.

#### **Escaleras a edificaciones**



- Deberán estar diseñadas o adaptadas para el uso por personas con discapacidad y por adultos mayores.
- Deben contar con barandal a ambos lados.
- Piso firme y antiderrapante.
- Cambio de textura en el piso al inicio y al final de las escaleras.
- Contraste entre huellas y peraltes.
- Si son exteriores los escalones deben tener una pendiente máxima de 2% para evitar encharcamientos.
- Cuando exista circulación o paso por debajo de las escaleras deben existir barreras o señales para evitar riesgos para invidentes.
- Cuidar que los remates del escalón sean boleados y ochavados y no sobresalgan más de 3.5 cm.
- Los pasamos se deben estar firmemente asegurados, a una altura de 90 y 75 cm. Del piso y prolongarse 30 cm. Después de primer y último escalar terminando en curva y sin obstrucciones para la mano.
- Las dimensiones de ese espacio serán: 1.25 de fondo y 0.90 m de frente, libre de butacas fijas
- El piso deber ser horizontal, antiderrapante y fuera del área de circulaciones, cerca de los accesos y de las salidas de emergencia, señalizado con símbolo internacional de accesibilidad.
- Contar con barandal o sardinel contar con asiento no fijo para personas con muletas o bastón.

#### **Sanitarios en edificaciones**

- Se debe destinar por lo menos un espacio por cada 10 sanitarios que permita el acceso y uso de personas con discapacidad
- El espacio para excusado será de: 1.70 por 1.70
- Se colocarán barras de apoyo sobre muros y gancho de 12 cm para muletas o bastón
- La puerta debe tener un ancho de 1 a 1.20 m, puede ser plegadiza o de abatimiento interior.
- El área deber estar libre de obstáculo
- El piso deber antiderrapante con cambio de textura
- El WC debe tener una altura de 50 cm
- Debe existir por lo menos un lavamanos que permite el fácil acceso y los tubos inferiores de agua caliente deben estar aislados
- Se debe colocar tira táctil o loseta con textura diferentes para orientación de invidentes.

#### **Elevadores en edificaciones de más de un piso.**

- Se debe contar con al menos un elevador con capacidad para transportar simultáneamente a una persona en silla de ruedas y a otra de pie.
- El elevador se deber ubicar ceca de la entrada principal
- La señalización debe incluir braille y alto relieve enano de los lados de las puertas a 1.20 m de altura.
- El piso deber ser antiderrapante y el área de acceso libre de obstáculos
- Se debe programar un tiempo de apertura de puertas de 15 segundos y exactitud en la parada con respecto al piso.
- Debe contar con botones de emergencia en la parte inferior del tablero y diferente al resto de los botones.





- Se instalarán barandales a 75 y 90 cm de altura en los tres lados con una separación de 5 cm de la pared.
- Separación máxima de 2 cm entre elevador y piso
- Ojo eléctrico a 20 cm de altura para impedir que la puerta se cierra al pasar una silla de ruedas.

## V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

### V.1. Imagen objetivo

El planteamiento principal del presente Programa Parcial de Urbanización se basa en el diagnóstico de los tres principales componentes del desarrollo urbano (conservación, mejoramiento y crecimiento).

### V.2. Concepto general de la estrategia

La imagen objetivo a alcanzar con la aplicación de este Programa Parcial de Urbanización es la siguiente:

#### Medio físico natural

- Mejorar las propiedades físicas del suelo sobre los cuales se desplantarán las edificaciones y vialidades pertenecientes al desarrollo.
- Protección a las redes de infraestructura contra la corrosión.
- Elaboración de un estudio de riesgos generales y de un Programa Interno de Protección Civil, para minimizar los riesgos contra desastres naturales en la zona.
- Elaboración de una manifestación de impacto ambiental que identifique y establezca medidas claras y concisas para mitigar los impactos que el proyecto pudiera genera en sus diferentes etapas de desarrollo, y presentarlo ante las autoridades competentes para su revisión y validación.

#### Medio físico transformado

- El diseño urbano del desarrollo turístico tendrá una estructura urbana ordenada, coherente y funcional, e integrado funcionalmente, lo cual facilitará un aprovechamiento racional y eficiente del suelo urbano y las capacidades de su infraestructura urbana.
- Se proveerán los Servicios de agua potable, energía eléctrica y alumbrado público de forma autosuficiente.

#### Medio socioeconómico

- Se ofertará un servicio de hospedaje para una demanda creciente en la zona.
- El desarrollo y construcción del presente establecimiento generara empleo y derrama económica de forma directa e indirecta.

#### V.2.1. Políticas de desarrollo urbano

Para efectos de este Programa Parcial de Urbanización, se entenderá por:

**Conservación:** Son acciones de conservación de sitios con alto valor ambiental, histórico y/o cultural que deben ser sujetos a políticas de preservación.

**Crecimiento:** La acción tendiente a ordenar y regular el proyecto a ejecutar dentro del área de aplicación, además de la expansión de las obras de infraestructura necesarias para dotar el desarrollo turístico de servicios públicos.





**Mejoramiento:** La acción tendiente a renovar o adecuar las obras de infraestructura dentro del área de estudio que sean necesarias para el correcto funcionamiento del proyecto dentro del área de aplicación.

Basándose en las conclusiones del diagnóstico – pronóstico; se realizará la planeación estratégica<sup>3</sup>, a continuación, se proponen de acuerdo con las políticas aplicables, para alcanzar los objetivos anteriormente propuestos.

En el proceso se revisó la congruencia entre los diferentes lineamientos establecidos por los diversos instrumentos jurídicos, planes y programas que se relacionan directamente con el área de aplicación<sup>4</sup>. Partiendo principalmente de la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit (LAHOTDUEN), así como el Plan de Desarrollo Urbano de Compostela se retoman las siguientes políticas que son aplicables en el área de aplicación de acuerdo con su vocación y aptitud territorial.

#### V.2.1.1. De mejoramiento

Para el caso del presente desarrollo las políticas de mejoramiento serán aplicadas en:

- **Suelos.** - Se realizará un mejoramiento de este, para mejorar las propiedades físicas del mismo y no tener problemas en la urbanización.

#### V.2.1.2. De conservación.

Esta política se aplicará sobre los 7,629.79 m<sup>2</sup> de terreno que representa un 63.01% de la superficie total de aplicación, esta parte del terreno quedará en su estado natural (sin construcción), y se identifican en el proyecto como áreas verdes y espacios abiertos.

#### V.2.1.3. De crecimiento

El tercer tipo de política de desarrollo urbano corresponde al crecimiento que es definido en la LAHOTDUEN como la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población. Relacionado con este concepto, el artículo 170 señala lo siguiente:

*“Se entiende por fraccionamiento, toda división de un terreno en manzanas y/o lotes que requieran la apertura de una o más vías públicas o privadas, o que requieran conexión directa o indirecta con vialidades previamente existentes; o bien que exista la ejecución de obras de urbanización que permitan al predio o inmueble que se pretende fraccionar, la dotación y/o utilización de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, según los requerimientos de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que le correspondan”.*

<sup>3</sup> La matriz FODA fue la base para el análisis de brechas cuyos resultados derivaron en la definición de las políticas y estrategias generales y particulares que son objeto de este capítulo.

<sup>4</sup> Corresponden a los mismos planes y programas analizados en el capítulo de Antecedentes.



En este caso el presente proyecto se puede tipificar como un desarrollo turístico bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio, por lo que de acuerdo con el artículo 175:

"Los desarrollos inmobiliarios que se pretendan realizar bajo la denominación de régimen en condominio no perderán la categoría de fraccionamiento señalada en el artículo 170 de esta Ley".

De acuerdo con lo anterior, la urbanización del desarrollo turístico es una acción de crecimiento en sí.

### V.3. Estructura urbana

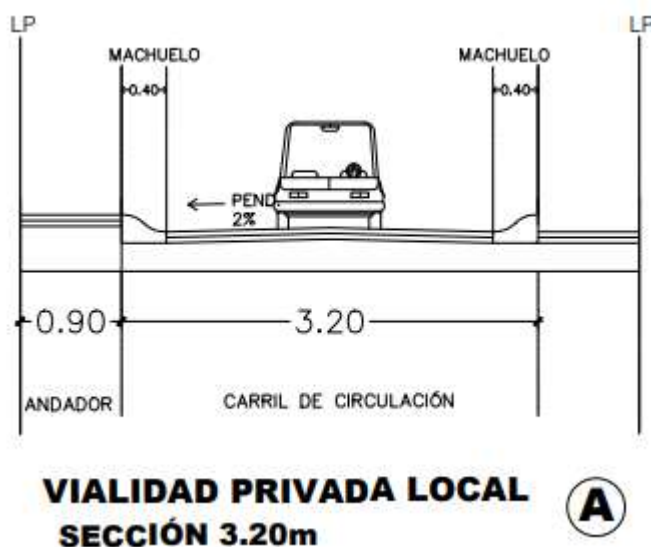
#### V.3.1. Estructura vial [Plano E-2]

La estructura vial en el Programa Parcial de Urbanización para este desarrollo está integrada en forma jerarquizada por los siguientes tipos de vías:

##### A. Vialidades Privadas Locales tipo "A"

Son vialidades especiales para carros de golf, ya que la vialidad interna que comunica el desarrollo tendrá una sección de 2.5 y 3 metros, esto debido a la topografía del sitio. Cabe hacer mención que los huéspedes del desarrollo podrán acceder al mismo en vehículos particulares, los cuales contará con cajones de estacionamiento suficientes al ingreso- La circulación al interior del desarrollo será de forma peatonal o en carros de golf. (Ver imagen V-1).

Imagen V-1.- Sección vial en vialidades tipo "A"



### V.4. Zonificación primaria [Plano E-3]

La zonificación primaria se define como la clasificación del territorio del área de aplicación de los planes parciales de urbanización que deriva en la delimitación de los sectores o zonas homogéneas.<sup>5</sup> De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de

5 SEDESOL "manual de planeación metropolitana".



Compostela, en la zonificación primaria la clasificación de áreas del presente Programa Parcial corresponde a la siguiente clasificación:

- **Áreas de Uso Turístico Hotelero de Baja Densidad (TH-2)**

La totalidad del área de aplicación estará tipificada bajo este uso de suelo (12,109.772 m<sup>2</sup>)

## V.5. Zonificación específica [Plano E-4]

La zonificación específica es la planta de conjunto del proyecto arquitectónico para el Desarrollo Turístico, en la que se pueden apreciar las distintas áreas que conforman el proyecto, aso como la dosificación de superficies, misma que se describen a continuación:

**Tabla V-1.- Dosificación de superficies del proyecto a nivel de terreno natural**

Área	Clave	Sup. (m2)	% del total
Vialidad	1	622.19	5.14%
Recepción y Eventos	2	300.64	2.48%
Caseta de control de acceso	3	9.21	0.08%
Estacionamiento	4	470.39	3.88%
Servicio	5	275.03	2.27%
Suites	6	941.67	7.78%
Amenidades	7	623.03	5.14%
Restaurante y Terraza	8	272.99	2.25%
Spa / Áreas de meditación	9	133.13	1.10%
Andadores y Escaleras	10	790.42	6.53%
Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR)	11	8.52	0.07%
Gimnasio	12	32.76	0.27%
Áreas Verdes y Espacios Abiertos	13	7,629.81	63.01%
Total		<b>12,109.78</b>	<b>100.00%</b>



## VI. PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

### VI.1. Programa de acciones a ejecutar.

Para la consecución de las metas del Programa Parcial de Urbanización para la Desarrollo Turístico "Hotel Boutique Platanitos", se identificaron las acciones y obras descritas a continuación, agrupadas de acuerdo con la apertura programática del sector desarrollo urbano. En el listado se define la institución responsable y el plazo

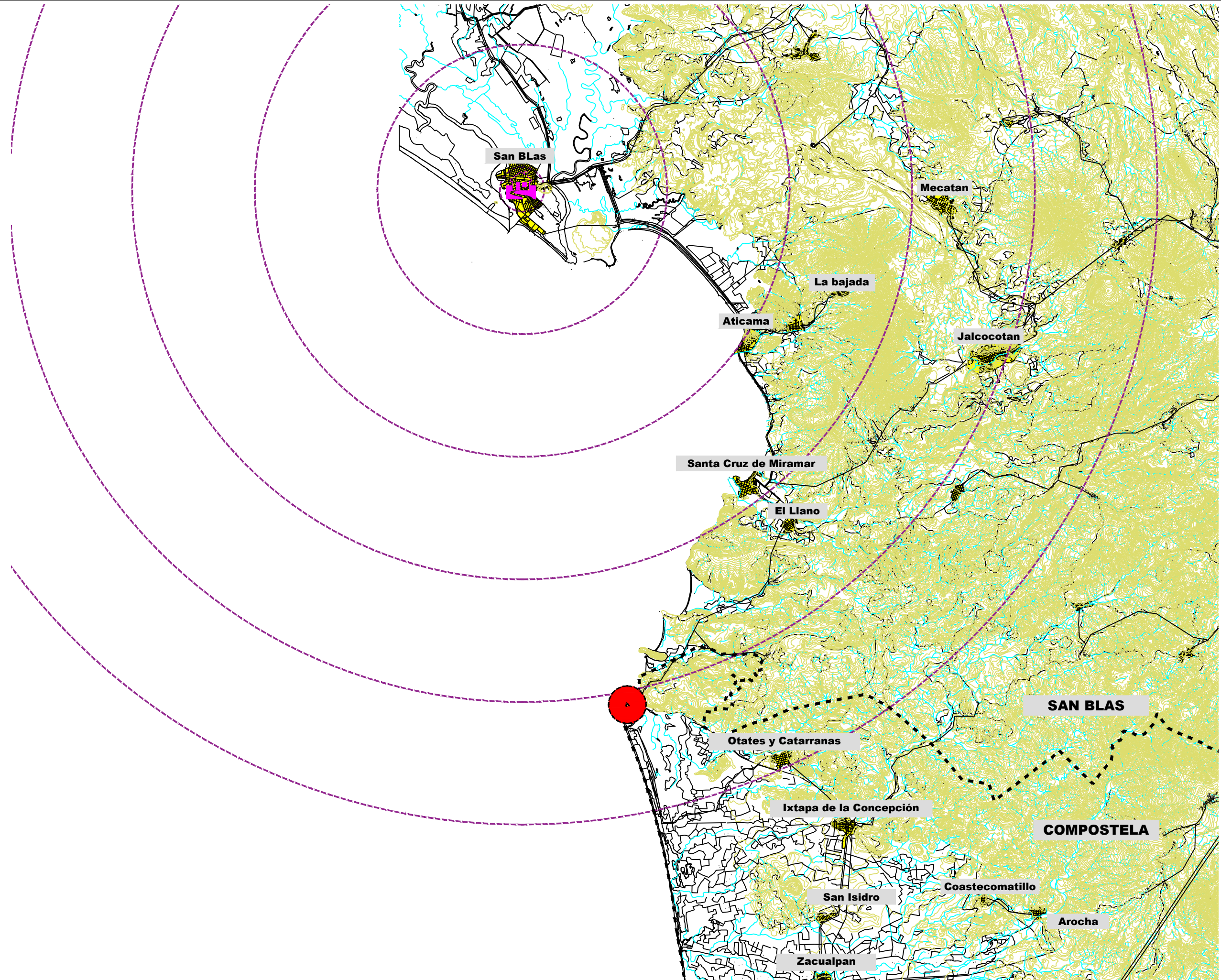
**Tabla VI-1.- programa de acciones, obras e inversiones a realizar en el proyecto.**

Acciones		Responsables	Plazos		
			Cp	Mp	Lp
1. Planeación del desarrollo urbano					
1.1	Aprobación del Programa Parcial de Urbanización para la Desarrollo Turístico” Hotel Boutique Platanitos”	Ayuntamiento Compostela	X		
1.2	Publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit, el Programa Parcial de Urbanización para la Desarrollo turístico” Hotel Boutique Platanitos”.	Promovente	X		
1.3	Aplicar las políticas de control del desarrollo urbano que se determinan dentro del Programa Parcial de Urbanización para la Desarrollo turístico” Hotel Boutique Platanitos”	Promovente	X		
2. Suelo urbano.					
2.1	Inscripción en el registro público de la propiedad y catastro de los planos definitivos	Promovente	X		
2.2	Urbanización del área de aplicación.	Promovente	X		
3. Infraestructura					
3.1	Proyecto y construcción del sistema de abastecimiento de agua potable para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización para la Desarrollo turístico ”Hotel Boutique Platanitos”	Promovente	X	X	X



Acciones		Responsables	Plazos		
			Cp	Mp	Lp
3.2	Proyecto y construcción de la red general de drenaje sanitario para la captación de aguas negras para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización para la Desarrollo Turístico "Hotel Boutique Platanitos".	Promovente	X	X	X
3.3	Proyecto y construcción de la línea primaria para el abasto de energía eléctrica para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización para la Desarrollo Turístico "Hotel Boutique Platanitos".	Promovente	X	X	X
<b>4. Vialidad y transporte.</b>					
4.1	Proyecto y construcción de las áreas de circulación vehicular.	Promovente	X	X	X
<b>5. Equipamiento</b>					
5.1	Urbanización de las áreas verdes en el área de aplicación del Programa a corto plazo.	Promovente	X		
5.2	Permuta de las áreas de donación al ayuntamiento (mediano plazo).	Promovente		X	
<b>6. Servicios públicos</b>					
6.1	Implantación del servicio de captación, recolección y tratamiento desechos sólidos.	Ayuntamiento Compostela		X	
<b>7. Protección ambiental y riesgo urbano.</b>					
7.1	Elaboración y autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental para el desarrollo turístico	Promovente/secretaria del medio ambiente del estado	X		
7.2	Implementación de programas de riesgos generales.	Promovente	X		
7.3.	Implementación de un programa de protección civil para la obra y la operación del desarrollo turístico	Promovente	X		
<b>8. Trámites legales.</b>					
8.1	Tramites, permisos y licencias de construcción.	Promovente	X		





**PROGRAMA PARCIAL  
DE URBANIZACION**  
**DESARROLLO TURISTICO**  
**"HOTEL BOUTIQUE PLATANITOS"**  
PLATANITOS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVENTE:

Promotora Platano  
Macho Sociedad de  
Responsabilidad Limitada  
de Capital Variable

CONSULTORIA:

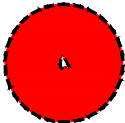


MASTERPLAN CONSULTORIA

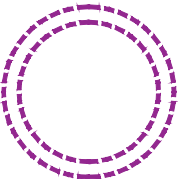
**SIMBOLOGIA:**



CABECERA MUNICIPAL  
MAS CERCANA



UBICACION DEL AREA DE  
APLICACION DEL ESTUDIO



RADIO @ 5000 MTS. A LA  
CABECERA MUNICIPAL

plano:  
**MACROLOCALIZACION**

No. PLANO:

**A-1**



ARCHIVO DIGITAL:

A1\_LOC\_HBP

ELABORO:

L.E.R.R.

ESCALA:

1:100,000

REVISO:

M.A.R.C.

FECHA:

ABRIL 2024

Vo. Bo.

M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS:



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE  
COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.



1

X= 473,534.0000  
Y=2,363,591.0000

2

X= 482,534.0000  
Y= 2,363,591.0000

4

X= 473,534.0000  
Y= 2,356,161.0000

3

X= 482,534.0000  
Y= 2,356,161.0000

**PROGRAMA PARCIAL  
DE URBANIZACION  
DESARROLLO TURISTICO  
"HOTEL BOUTIQUE PLATANITOS"  
PLATANITOS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT**

PROMOVENTE:

Promotora Platano  
Macho Sociedad de  
Responsabilidad Limitada  
de Capital Variable

CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

**SIMBOLOGIA:**

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
1	2	N 90°00'00" E	9,000.000	2	2,363,591.0000	482,534.0000
2	3	S 00°00'00" E	7,430.000	3	2,356,161.0000	482,534.0000
3	4	N 90°00'00" W	9,000.000	4	2,356,161.0000	473,534.0000
4	1	N 00°00'00" E	7,430.000	1	2,363,591.0000	473,534.0000
SUPERFICIE = 66,870,000.000 m2						



**SIGNOS CONVENCIONALES**

- POLIGONO DEL AREA DE ESTUDIO		- VIALIDAD REGIONAL	
- POLIGONO DEL AREA DE APLICACION		- TRAZA URBANA	
- LIMITES MUNICIPALES		- BRECHAS Y CAMINOS	
- LIMITE DE PARCELA EJIDAL		- CURVAS DE NIVEL	
- ESCURRIMIENTOS INTERMITENTES		- LINEA DE ALTA TENSION	
- CUERPOS DE AGUA			

plano:

**DELIMITACIÓN DEL  
ÁREA DE ESTUDIO**

No. PLANO:

**A-2**

ESCALA:  
**1:30,000**

ESCALA GRAFICA  
0 200 400 500



ARCHIVO DIGITAL:  
A2\_A\_EST\_HBP

ESCALA:  
INDICADA

FECHA:  
ABRIL 2024

ELABORO:  
L.E.R.R.

REVISO:  
M.A.R.C.

Vo. Bo.  
M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS:

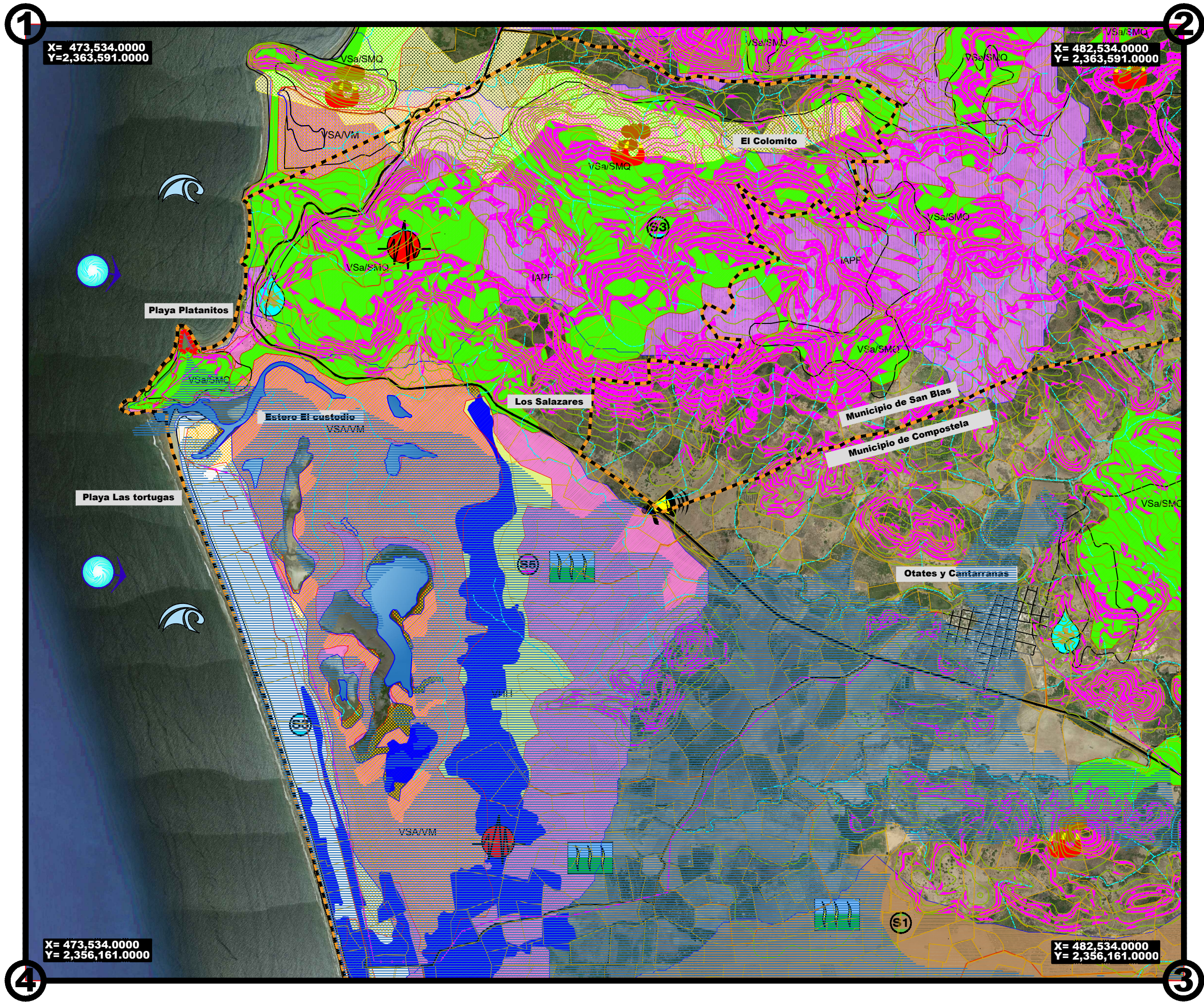


AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE  
COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.





# PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION DESARROLLO TURISTICO "HOTEL BOUTIQUE PLATANITOS" PLATANITOS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVENTE:

Promotora Platano  
Macho Sociedad de  
Responsabilidad Limitada  
de Capital Variable

CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

## SIMBOLOGIA:

### TOPOGRAFIA

**T4** PENDIENTES MAYORES AL 30%, REPRESENTAN CONDICIONANTES SEVERAS AL DESARROLLO URBANO

### EDAFOLÓGIA (SUELOS PROBLEMATICOS)

**S1** SUELOS EXPANSIVOS

**S3** SUELOS GRANULAR SUELTO

**S5** SUELOS CORROSIVOS

### HIDROLOGÍA SUBTERRANEA

MATERIAL CONSOLIDADO CON POSIBILIDADES MEDIAS

### USO DE SUELO Y VEGETACIÓN

**VSa/SMQ** SELVA PERENNIFOLIA

**VSa/VM** VEGETACIÓN HIDROFILA / MANGLAR

**VHH** VEGETACIÓN HALOFILA

### RIESGOS Y VULNERABILIDAD NATURAL

**RIESGO POR DESBORDAMIENTO DE ESCURRIENTO**

**TSUNAMI**

**SISMO**

**HURACAN**

**RIESGO DE INCENDIO**

**CONTAMINACION POR RUIDO**

**CONTAMINACION DE SUELO POR AGROQUIMICOS**

**CONTAMINACION DE SUELO Y MANTOS FREATICOS POR DESCARGAS SIN TRATAMIENTO.**

### SIGNOS CONVENCIONALES

- POLIGONO DEL AREA DE ESTUDIO

- POLIGONO DEL AREA DE APLICACIÓN

- LÍMITES MUNICIPALES

- LÍMITE DE PARCELA EJIDAL

- ESCURRIENTOS INTERMITENTES

- CUERPOS DE AGUA

- VIALIDAD REGIONAL

- TRAZA URBANA

- BRECHAS Y CAMINOS

- CURVAS DE NIVEL

- LINEA DE ALTA TENSION

plano:  
**CONDICIONANTES DEL  
MEDIO FISICO NATURAL**

No. PLANO:

**D-9**

ESCALA :  
**1:30,000**

ESCALA GRAFICA



ARCHIVO DIGITAL:

D09\_COND\_MFN\_HBP

ELABORO:

L.E.R.R.

REVISO:

M.A.R.C.

FECHA:

ABRIL 2024

Vo. Bo.

M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS:



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE  
COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.

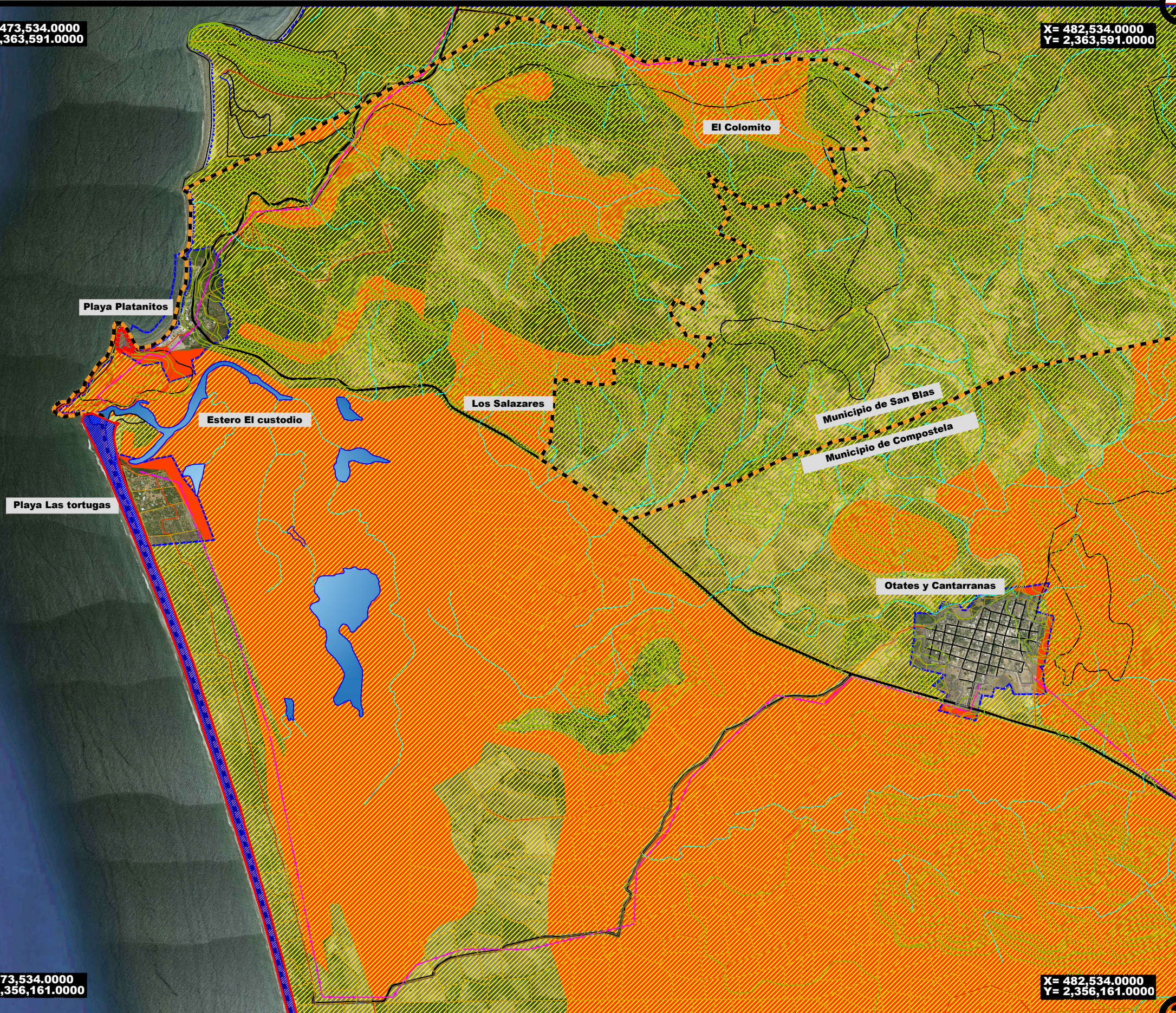


1

X= 473,534.0000  
Y=2,363,591.0000

2

X= 482,534.0000  
Y= 2,363,591.0000



4

X= 473,534.0000  
Y= 2,356,161.0000

3

X= 482,534.0000  
Y= 2,356,161.0000

# PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION DESARROLLO TURISTICO "HOTEL BOUTIQUE PLATANITOS" PLATANITOS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVENTE:

Promotora Platano  
Macho Sociedad de  
Responsabilidad Limitada  
de Capital Variable

CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

## SIMBOLOGIA:

### ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO

USO DE SUELO NO COMPATIBLE PARA  
DESARROLLOS TURISTICOS Y HABITACIONALES  
SEGUN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE  
COMPOSTELA



### VIALIDAD

- VIALIDADES COLECTORAS PROPUESTAS  
(MEJORAMIENTO)

VCP

### INFRAESTRUCTURA

ÁREAS SIN REDES DE SERVICIOS  
PUBLICOS



### ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

ÁREAS NATURAL PROTEGIDA "PLAYA PLATANITO"



### SIGNOS CONVENCIONALES

- POLIGONO DEL AREA DE ESTUDIO		- VIALIDAD REGIONAL	
- POLIGONO DEL AREA DE APLICACION		- TRAZA URBANA	
- LIMITES MUNICIPALES		- BRECHAS Y CAMINOS	
- LIMITE DE PARCELA EJIDAL		- CURVAS DE NIVEL	
- ESCURRIMIENTOS INTERMITENTES		- LINEA DE ALTA TENSION	
- CUERPOS DE AGUA			

## CONDICIONANTES DEL MEDIO FISICO TRANSFORMADO

ESCALA :  
1:30,000

ESCALA GRAFICA



No. PLANO:

D-16

ARCHIVO DIGITAL:

D16\_COND MFT\_HBP

ELABORO:

L.E.R.R.

REVISO:

M.A.R.C.

FECHA:

ABRIL 2024

Vo. Bo.

M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORATIVAS:

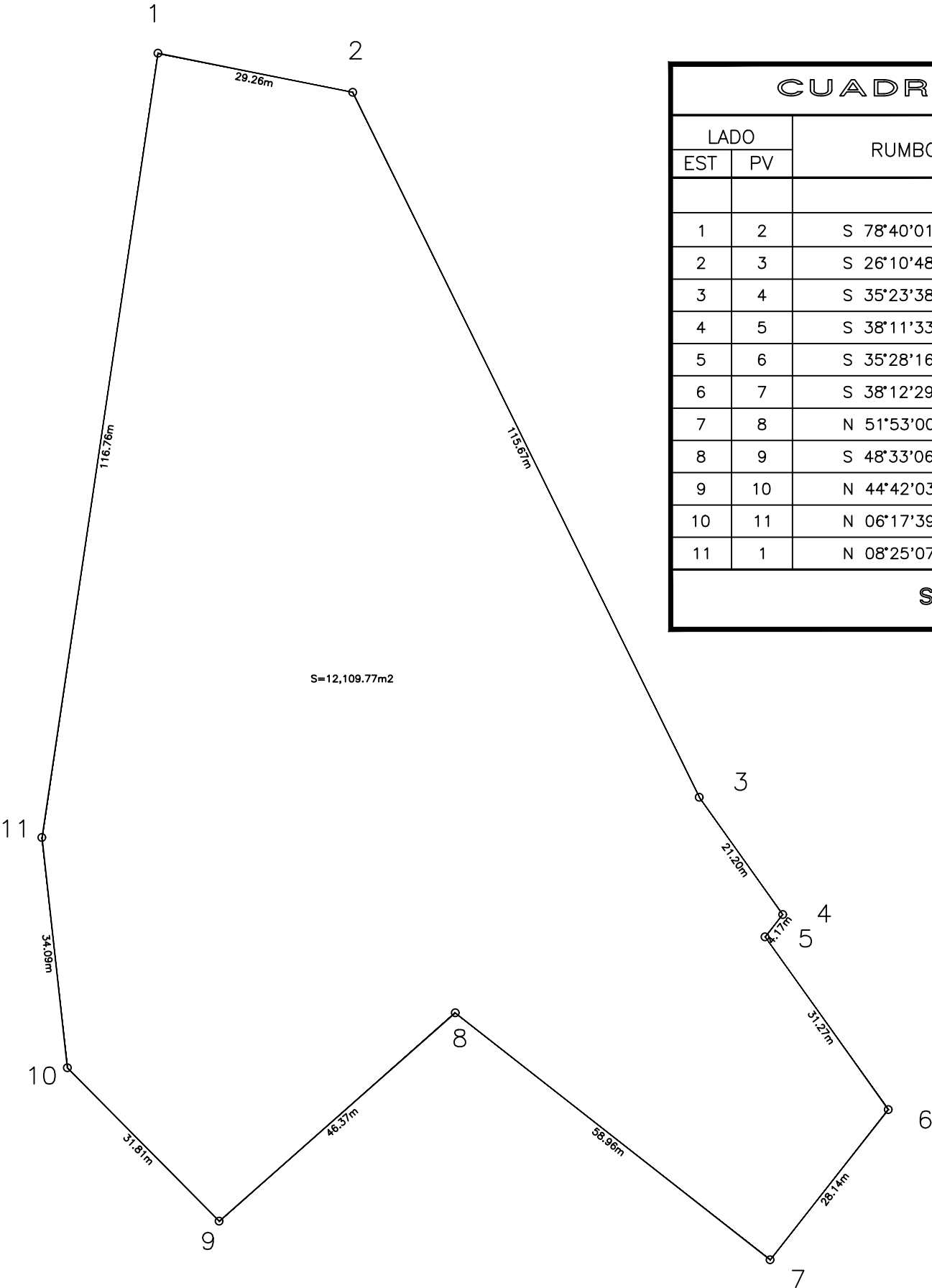


AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE  
COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.





CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				1	2,361,210.9995	474,753.4999
1	2	S 78°40'01.78" E	29.259	2	2,361,205.2500	474,782.1880
2	3	S 26°10'48.92" E	115.667	3	2,361,101.4490	474,833.2200
3	4	S 35°23'38.11" E	21.200	4	2,361,084.1670	474,845.4989
4	5	S 38°11'33.78" W	4.170	5	2,361,080.8896	474,842.9206
5	6	S 35°28'16.36" E	31.270	6	2,361,055.4231	474,861.0664
6	7	S 38°12'29.53" W	28.144	7	2,361,033.3083	474,843.6586
7	8	N 51°53'00.17" W	58.960	8	2,361,069.7022	474,797.2714
8	9	S 48°33'06.07" W	46.368	9	2,361,039.0090	474,762.5160
9	10	N 44°42'03.30" W	31.807	10	2,361,061.6172	474,740.1426
10	11	N 06°17'39.15" W	34.086	11	2,361,095.4975	474,736.4056
11	1	N 08°25'07.19" E	116.760	1	2,361,210.9995	474,753.4999
SUPERFICIE = 12,109.772 m2						

PROGRAMA PARCIAL  
DE URBANIZACION

DESARROLLO TURISTICO


"HOTEL BOUTIQUE PLATANITOS"

PLATANITOS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVENTE:

Promotora Platano  
Macho Sociedad de  
Responsabilidad Limitada  
de Capital Variable

CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

SIMBOLOGÍA

13 Numero de vertice

o

Vertice

—

Limite de propiedad

19.27 Distancia

plano:

DELIMITACIÓN DEL  
ÁREA DE APLICACION


No. PLANO:

E-1

ESCALA :

1:800

ESCALA GRAFICA



ARCHIVO DIGITAL:

E1\_A APLI\_HBP

ELABORO:

L.E.R.R.

ESCALA:

INDICADA

REVISO:

M.A.R.C.


FECHA:

ABRIL 2024


Vo. Bo.

M.A.R.C.

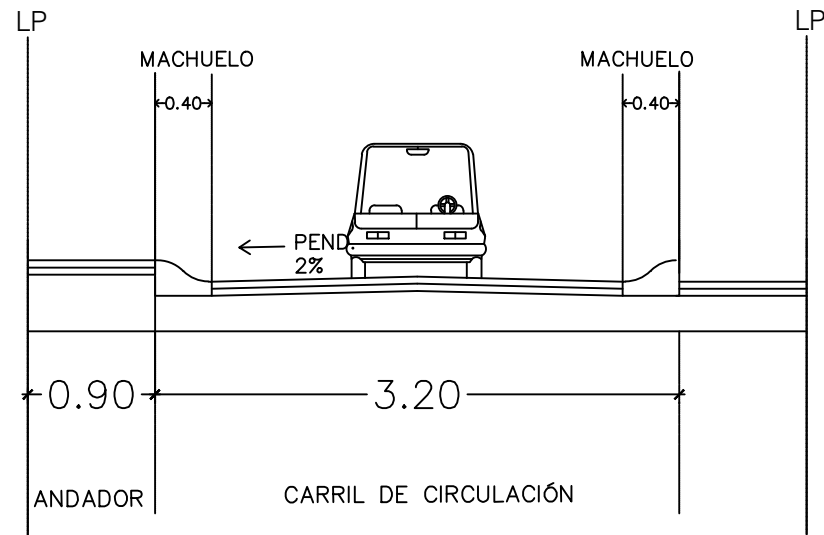
INSTITUCIONES NORMATIVAS:



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE  
COMPOSTELA, NAYARIT.

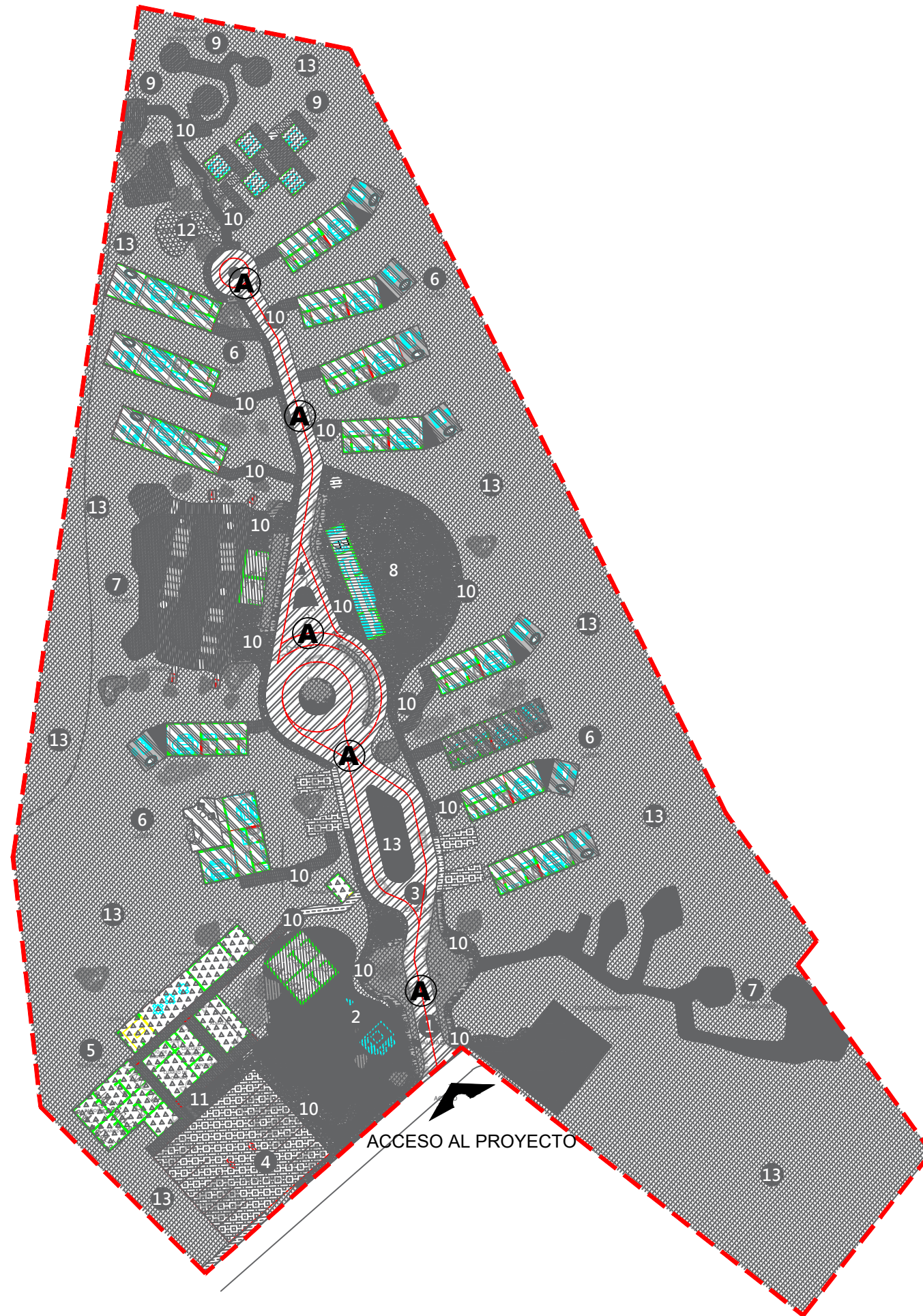


GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.



VIALIDAD PRIVADA LOCAL  
SECCIÓN 3.20m

A



# PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION DESARROLLO TURISTICO "HOTEL BOUTIQUE PLATANITOS" PLATANITOS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVENTE:

Promotora Platano  
Macho Sociedad de  
Responsabilidad Limitada  
de Capital Variable

CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

## SIMBOLOGIA:

- Limite de Poligono
- 1 VIALIDAD
- 2 RECEPCION Y EVENTOS
- 3 CASETA
- 4 ESTACIONAMIENTO
- 5 SERVICIO
- 6 SUITES
- 7 AMENIDADES
- 8 RESTAURANTE Y TERRAZA
- 9 SPA - AREAS DE MEDITACION
- 10 ANDADORES Y ESCALERAS
- 11 PTAR
- 12 GYM
- 13 AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS

## Simbología



ACCESO AL PROYECTO



VIALIDAD LOCAL TIPO PRIVADA

plano:

ESTRUCTURA VIAL

No. PLANO:

E-2

ESCALA:



NORTE:



ARCHIVO DIGITAL:

EZ\_EST\_VIAL\_HBP

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

ABRIL 2024

ELABORO:

L.E.R.R.

REVISO:

M.A.R.C.

Vo. Bo.

M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS:



AYUNTAMIENTO  
CONSTITUCIONAL DE  
COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO  
DE NAYARIT.





Normas de control de la urbanización y la edificación		Turístico hotelero de baja densidad TH-2
Unidad tipo		Cuartos
Unidades por hectárea		15
Superficie mínima de lote		Variable
Frente mínimo de lote		VARIABLE
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)		0..20
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)		1.20
Numero de niveles permitido		4

**PROGRAMA PARCIAL  
DE URBANIZACION  
DESARROLLO TURISTICO  
"HOTEL BOUTIQUE PLATANITOS"**  
PLATANITOS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVENTE:

Promotora Platano  
Macho Sociedad de  
Responsabilidad Limitada  
de Capital Variable

CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

**SIMBOLOGIA:**

--- Limite de Poligono



USO TURISTICO HOTELERO DE  
BAJA DENSIDAD

plano:

**ZONIFICACION  
PRIMARIA**

No. PLANO:

**E-3**

ESCALA :



NORTE :

ARCHIVO DIGITAL:

E3\_Z PRIM\_HBP

ELABORO:

L.E.R.R.

ESCALA:

INDICADA

REVISO:

M.A.R.C.

FECHA:

ABRIL 2024

Vo. Bo.

M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS:

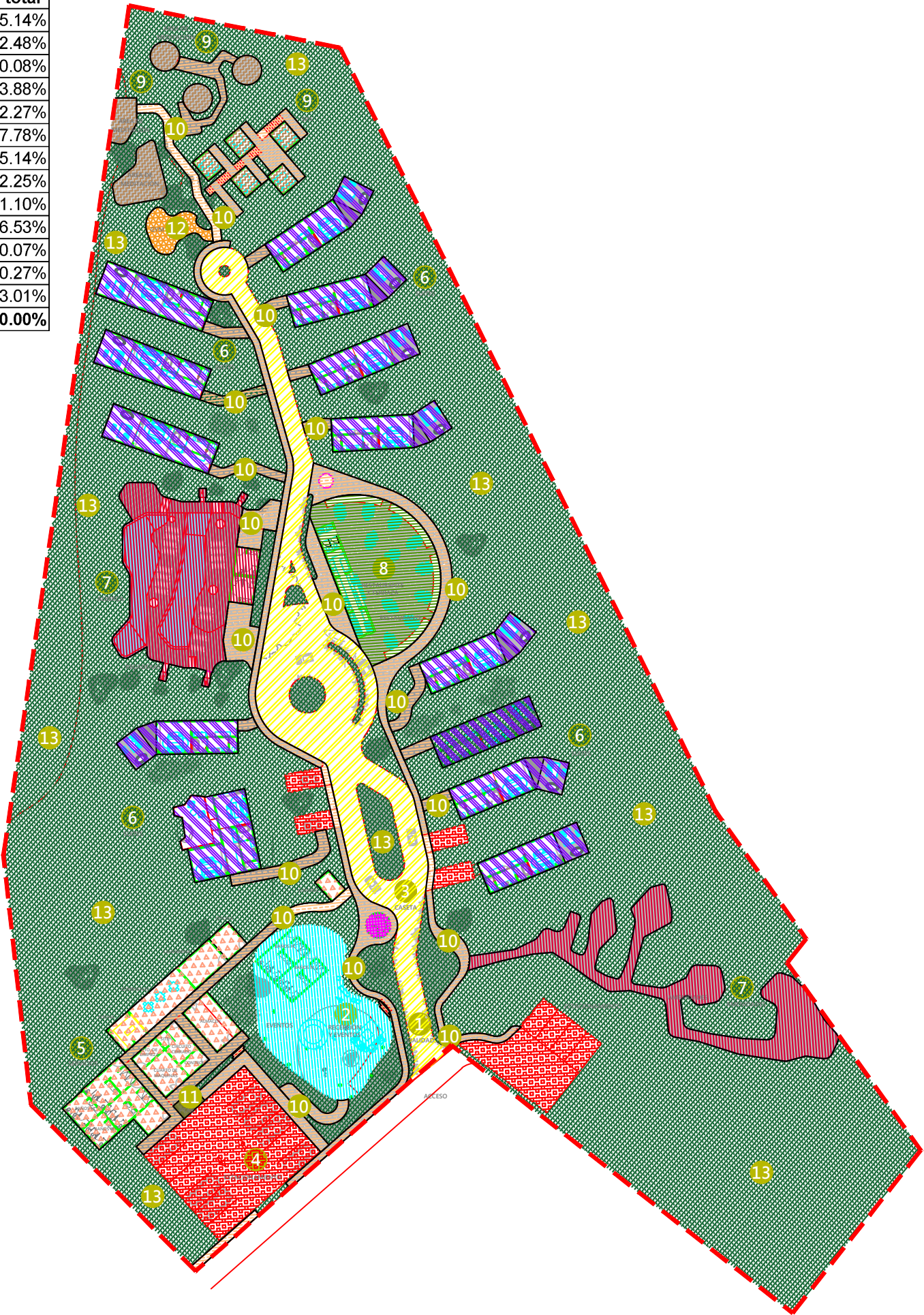


AYUNTAMIENTO  
CONSTITUCIONAL DE  
COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO  
DE NAYARIT.

Area	Clave	Superficie (m2)	% del total
Vialidad	1	622.19	5.14%
Recepcion y Eventos	2	300.64	2.48%
Caseta	3	9.21	0.08%
Estacionamiento	4	470.39	3.88%
Servicio	5	275.03	2.27%
Suites	6	941.67	7.78%
Amenidades	7	623.03	5.14%
Restaurante y Terraza	8	272.99	2.25%
Spa / Areas de Meditacion	9	133.13	1.10%
Andadores y Escaleras	10	790.42	6.53%
Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR)	11	8.52	0.07%
GYM	12	32.76	0.27%
Areas Verdes y Espacios Abiertos	13	7,629.81	63.01%
Total		12,109.78	100.00%

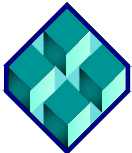


**PROGRAMA PARCIAL  
DE URBANIZACION  
DESARROLLO TURISTICO  
"HOTEL BOUTIQUE PLATANITOS"**  
PLATANITOS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVENTE:

Promotora Platano  
Macho Sociedad de  
Responsabilidad Limitada  
de Capital Variable

CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

**SIMBOLOGIA:**

- Limite de Poligono
- 1 VIALIDAD
- 2 RECEPCION Y EVENTOS
- 3 CASETA
- 4 ESTACIONAMIENTO
- 5 SERVICIO
- 6 SUITES
- 7 AMENIDADES
- 8 RESTAURANTE Y TERRAZA
- 9 SPA - AREAS DE MEDITACION
- 10 ANDADORES Y ESCALERAS
- 11 PTAR
- 12 GYM
- 13 AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS

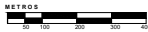
plano:

**ZONIFICACION  
ESPECIFICA**

No. PLANO:

**E-4**

ESCALA :



NORTE :

ARCHIVO DIGITAL:

E4\_Z ESP\_HBP

ELABORO:

L.E.R.R.

ESCALA:

INDICADA

REVISO:

M.A.R.C.

FECHA:

ABRIL 2024

Vo. Bo.

M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS:



AYUNTAMIENTO  
CONSTITUCIONAL DE  
COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO  
DE NAYARIT.