

PERIODICO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT

Registrado como Artículo de Segunda Clase el 1o. de Diciembre de 1921

Director: Lic. Jorge Armando Verdín López

Sección Tercera

Tomo CLXXXIII

Tepic, Nayarit; 17 de Septiembre de 2008

Número: 049

Tiraje: 100

SUMARIO

**PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN, DESARROLLO
“ALTAVELA” EN SAN VICENTE MUNICIPIO DE
BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT.**

1

CAPITULO UNO. ANTECEDENTES**UNO.1****DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO****EL PROYECTO**

Se pretende llevar a cabo un proyecto habitacional, que contemple diferentes tipos de vivienda para abarcar diferentes segmentos; partiendo de vivienda de interés social hasta vivienda tipo medio-residencial. El proyecto considera un total de 4,411 viviendas, y considera diversas áreas de esparcimiento y áreas verdes, así como todo el equipamiento de acuerdo a reglamentos.

El fraccionamiento ALTAVELA, promovido por la empresa Consorcio Ara, ofrecerá propuestas de buena calidad, con espacios habitables, avenidas y calles de tamaños óptimos para los desplazamientos internos.

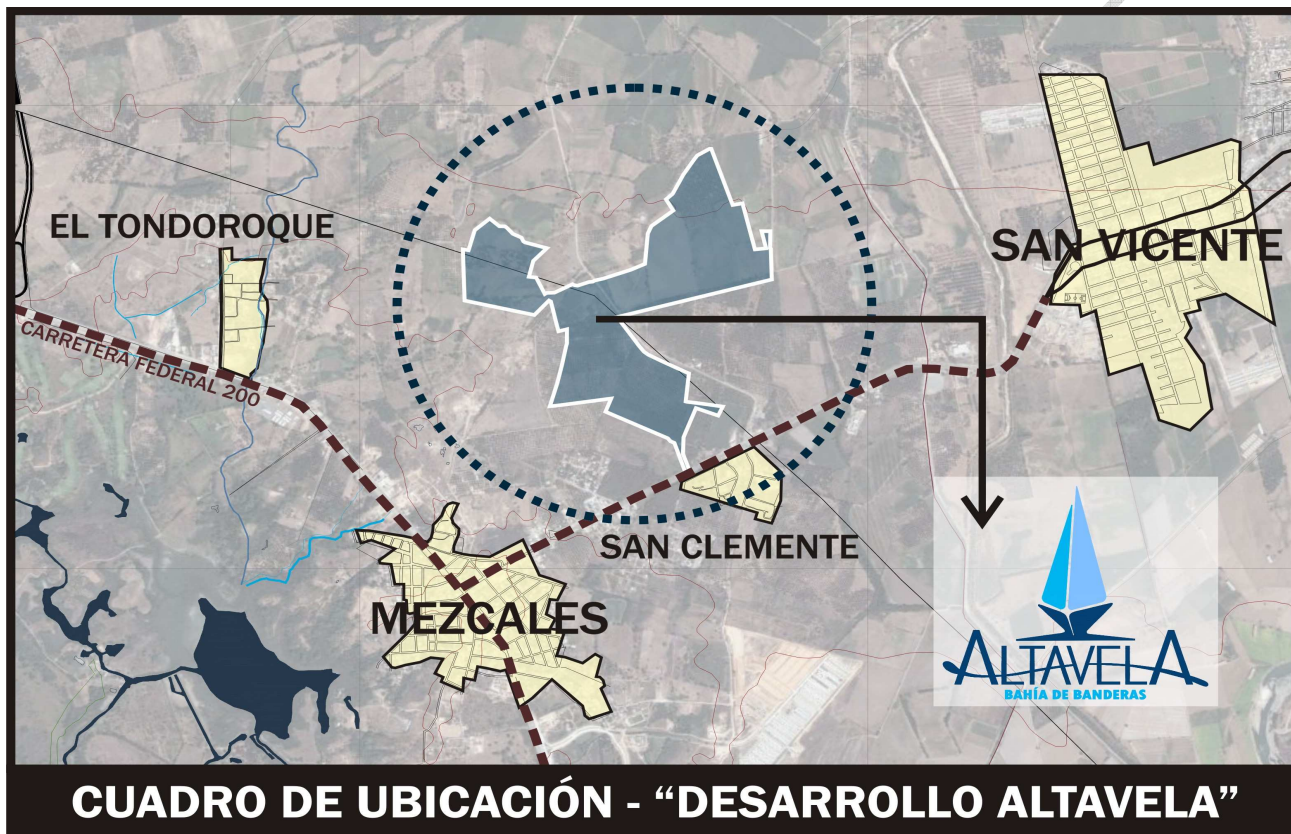
En los proyectos de esta empresa, se consideran manuales de imagen urbana y paisajismo, contemplando el entorno donde se ubiquen, por lo que la imagen del desarrollo será uno de los puntos más importantes del desarrollo.

NOMBRE**DESARROLLO "ALTAVELA"****DATOS GENERALES DEL PROYECTO****PROMOTOR DEL PROYECTO:****CONSORCIO DE INGENIERÍA INTEGRAL S.A. DE C.V.****TIPO DE FRACCIONAMIENTO:****INTERES SOCIAL – POPULAR - RESIDENCIAL MEDIO****SUPERFICIE DEL AREA DE APLICACION:****847,944.53 M2****SUPERFICIE DEL AREA DE ESTUDIO:****1209 HECTAREAS****USO DE SUELO PROPUESTO:****HABITACIONAL H-211****AREA VENDIBLE:****435,072.17 M2 CON UN TOTAL DE 4,411 VIVIENDAS****AREAS DE DONACION:****66,449.33 M2****AREA DE VIALIDADES:****251,747.36 M2**

UBICACIÓN

El área del proyecto motivo del presente estudio se localiza entre los centros de población de Mezcales, y el centro de población de San Vicente, y dicha zona se le conoce como los manguitos o San Clemente de Lima.

Este se encuentra en la parte central del valle con zonas con pendientes casi nulas, y que anteriormente eran zonas de agricultura o huertas de frutas.



USO DEL SUELO Y DENSIDAD

El uso de suelo actual del predio contempla dos tipos de uso de suelo que son:

- 30.90 hectáreas de uso de suelo habitacional y, H-211
- 53.89 hectáreas de uso agrícola

PROPUESTA DEL PROYECTO

CANTIDAD DE VIVIENDAS PROYECTO – DESARROLLO ALTAVELA		
CONCEPTO	CANTIDAD	PORCENTAJE PERMITIDO
Vivienda PLURIFAMILIAR	1,356	60 %
Vivienda UNIFAMILIAR	3,055	40 %
SUPERFICIE TOTAL	4, 411	100.00 %

UNO.2 FUNDAMENTACION JURÍDICA

El presente **Plan Parcial de Urbanización DESARROLLO ALTAVELA** se realiza en cumplimiento a la ordenanza establecida en el Artículo 42 Bis de las reformas y adiciones a diversas disposiciones de la **Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit**, mismas que fueron publicadas el pasado Sábado 1 de Septiembre de 2007 en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit.

Lo anterior en virtud a que la acción urbanística pretendida, incide en los supuestos estipulados en las fracciones I, III y IV del artículo referido, mismas que se describen a continuación:

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:

- *Transformar el suelo rústico a urbanizado en áreas de reserva urbana o en reservas territoriales, determinando los usos y destinos correspondientes;*

III. Establecer o modificar los usos y destinos para una zona específica del centro de población ó para una zona de crecimiento;

IV. Determinar áreas de restricción por paso de redes de infraestructura;

UNO.3 OBJETIVO GENERAL

OBJETIVO GENERAL

"BUSCAR LA CONSOLIDACION DEL USO DE SUELO HABITACIONAL ADAPTADO AL ENTORNO, QUE SUSTENTE PERFECTAMENTE EL FRACCIONAMIENTO DE TIPO POPULAR Y MEDIO ALTAVELA, RESPETANDO LA NORMATIVA Y LAS LEYES APLICABLES, ASI COMO LA MENOR ALTERACION AL ENTORNO URBANO-NATURAL, ESTABLECIENDO TODOS LOS ELEMENTOS URBANO-ARQUITECTONICOS NECESARIOS PARA CONSTRUIR UN DESARROLLO SUSTENTABLE"

UNO.4 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área de estudio del Plan Parcial de Urbanización **DESARROLLO ALTAVELA** tiene una superficie de 1198-34-79.2937 Has., el cual está delimitado en base a un Sistema Geográfico Nacional INEGI-UTM la cual queda delimitada de la siguiente forma:

COORDENADAS / ÁREA DE ESTUDIO DESARROLLO ALTAVELA		
VÉRTICE	COORDENADAS	
	X	Y
1	469,974.0699	2'295,066.3332
2	473,822.8004	2'295,066.3332
3	473,822.8004	2'291,952.7145
4	469,974.0699	2'291,962.7145

2

CAPITULO DOS. DIAGNÓSTICO

DOS.1 PRONÓSTICO

De acuerdo a los momentos que se están desarrollando en el municipio de Bahía de Banderas, lo cual a llevado a un crecimiento económico, turístico y habitacional acelerado a implicado diversos temas en los cuales es imponderante actuar.

De acuerdo al análisis de la región, en los cuales aun tomando en cuenta que son diversas locaciones geográficas, tienen en común una problemática generalizada por encontrarse dentro del municipio.

Por lo que de acuerdo a estas características y problemática similar se establecen en este capítulo dos pronósticos en los cuales se establece uno donde los niveles de actuación del gobierno y privado han sido tomados en cuenta y otro donde la problemática no ha sido contemplada ni atacada:

Por lo tanto se establecen los dos pronósticos en los cuales se establece una breve visión de las consecuencias o tendencias en cada caso:

PRONOSTICO NEGATIVO (Sin actuación)

En este caso se deriva de una problemática actual en la cual no se atienden las situaciones por parte de ninguna autoridad, en donde no existen soluciones preventivas y solo correctivas, por lo que en un futuro el desarrollo más que ser una solución se convierte en una presión social:

- Falta de cobertura y calidad en los servicios básicos de agua potable, drenaje sanitario, alumbrado público, recolección de residuos, transporte público y seguridad

pública; esto se traduce en presión social permanente a la administración pública para la obtención de estos servicios con muy elevados costos de ejecución y operación por la falta de planeación.

- La permanente incompatibilidad de usos de suelo y actividades económicas por la falta de instrumentos de planeación urbana específicos.
- Falta de áreas de donación y de equipamientos en los asentamientos irregulares, lo que se convierte en una caótica presión a la administración pública por espacios educativos, de salud, de recreación y deporte entre otros, mismos que debieron de haberse generado por los mismos desarrolladores inmobiliarios como una obligación de ley.
- Crecimiento desordenado de los principales centros de población a través de asentamientos humanos irregulares, ajenos al cumplimiento de la normatividad urbana y sin certeza jurídica en la tenencia de la tierra, situación que se traduce en una fuerte inestabilidad social y presión a la administración pública para la regularización de la tenencia de la tierra.
- Las descargas de aguas residuales a cuerpos de agua, los tiraderos de basura clandestinos y la fuerte presión del crecimiento desordenado hacia zonas forestales o preferentemente forestales sin mecanismos para la compensación de daños, se traducen un riesgoso desequilibrio ambiental con repercusiones en la salud de la población local y la modificación de los ecosistemas, pérdida de la cobertura vegetal, de comunidades de flora y fauna y la consecuente modificación del clima.

PRONOSTICO POSITIVO (Con actuación)

En este caso se considera una buena estrategia y planeación urbana del desarrollo total del municipio, en los cuales antes de atender y solucionar problemas, estos se prevén, y se contemplan para no generarlos.

Todo esto apoyaría en la optimización de recursos, que logren un desarrollo de la región sustentable.

- Con base en novedosos esquemas de administración de los nuevos desarrollos habitacionales, se lograría la prestación de los servicios básicos de agua potable, drenaje sanitario, alumbrado público, recolección de residuos, transporte público y seguridad pública, lo que se traduce en una mejor calidad de vida de sus habitantes.
- A partir de esquemas de asociación público-privada, se puede generar la infraestructura necesaria en plantas de tratamiento y rellenos sanitarios para lograr un equilibrio entre lo ambiental y lo urbano, complementando con programas en la comunidad para la generación de menos residuos, separación y reciclaje de basura, uso eficiente y racional del agua, ahorro de energía y de respeto al medio ambiente.
- Mediante la justa aplicación de la normatividad urbana y ambiental, se lograría contar con un mosaico de instrumentos de planeación urbana que pueden permitir el crecimiento de los principales centros de población mediante células autosuficientes, que cuentan con infraestructura adecuada y de calidad, con sus equipamientos de salud, educación, abasto y comercio, recreación y deporte, vinculados a través de una eficiente estructura vial, todo esto a partir de sus propios instrumentos de planeación.

3

CAPITULO TRES. NORMATIVIDAD**TRES.1****NORMATIVIDAD DE LAS ZONAS HABITACIONALES (H-211)**

Las normas de control para las zonas habitacionales contenidas en el área de aplicación; responden en un primer nivel a lo señalado en los artículos 146 a 181 del Título Séptimo de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit. De igual forma, la presente normatividad obedece a las Normas Oficiales así como a diferentes condicionantes técnicas de carácter complementario propuestas en el presente Plan.

La normatividad para este tipo de zonas tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

- Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, permitiendo asimismo aquellos usos que complementan la actividad habitacional y que se clasifican en la categoría de usos y destinos permitidos de la zona, con el objeto de garantizar la autosuficiencia de estas y evitar el desplazamiento de los habitantes a otras zonas;
- Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;
- Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;
- Proteger las zonas contra el tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de automóviles estacionados en las calles;

Debido al carácter del proyecto, los diferentes tipos de zonas habitacionales establecidas en el área de estudio del presente Plan son:

- I. Zona de tipo **HABITACIONAL UNIFAMILIAR (TIPO H-211)**, considerada como densidad alta de hasta **50 viviendas por hectárea**; y
- II. Zona de tipo **HABITACIONAL PLURIFAMILIAR TIPO (TIPO H-211)**, considerada como densidad alta de hasta **87 viviendas por hectárea**.

Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales de tipo **HABITACIONAL UNIFAMILIAR (TIPO H-211)**, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- A) La densidad máxima será 50 viviendas por hectárea;
- B) La superficie mínima del lote será de 90.00 metros cuadrados;
- C) El frente mínimo del lote será de 6 metros lineales;

D) El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80% de la superficie total del lote;

E) El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.6 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 160% por ciento de la superficie total del lote;

F) La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;

G) La restricción frontal será de dos metros y medio, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área jardinada;

H) La restricción posterior será de dos metros y medio;

I) Se deberá de tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima para un automóvil; y

J) El modo de edificación será cerrado o semicerrado.

Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales de tipo **HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL (TIPO H-211)**, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

A) La densidad máxima será 87 viviendas por hectárea;

B) La superficie mínima del lote será de 120.00 metros cuadrados;

C) El número máximo de viviendas por lote será de: 2 viviendas

D) El frente mínimo del lote será de 8 metros lineales;

E) El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80% de la superficie total del lote;

F) El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.6 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 160% por ciento de la superficie total del lote;

G) La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;

H) La restricción frontal será de dos metros y medio, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área jardinada;

I) La restricción posterior será de dos metros y medio;

J) Se deberá de tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima para dos automóviles

K) El modo de edificación será cerrado o semicerrado.

TRES.4

NORMATIVIDAD DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN

Las normas de control para las áreas de donación dentro del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se consideran sobre la base de lo establecido en los artículos 188 y 195 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit. Por lo tanto, se considerarán como áreas de donación a las áreas mínimas que el promotor deberá ceder al Estado y al Municipio: las cuales deberán distribuirse de manera equilibrada considerando el tipo de zona de que se trate, como su servicio y compatibilidad de uso.

De lo anterior se desprenden como destinos para las áreas de donación los siguientes:

Equipamiento: Que corresponde a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de las actividades de la comunidad; así como de los servicios públicos (salud,

educación, recreación, cultura, administración y seguridad) en las cuales serán necesarias edificaciones que alberguen este tipo de actividades cuidando su acceso, uso y seguridad indispensables;

La determinación de la superficie de las áreas de donación se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicándose los siguientes porcentajes mínimos:

POR TIPO DE ACCIÓN URBANÍSTICA:	
Fraccionamientos Populares	El área de cesión será del 15% de la superficie neta vendible; del área de aplicación.
Fraccionamientos Medios	

Queda establecido además como normas de control para las zonas habitacionales que:

1. Las áreas de cesión 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;

2. En ningún caso podrán cuantificarse como áreas de donación las siguientes áreas:

- a) Terrenos con pendientes mayores del 15%;
- b) Terrenos nivelados mediante relleno
- c) Terrenos ubicados en zanjones;
- d) Terrenos afectados por restricciones federales o estatales;
- e) Camellones u otras áreas verdes en vialidades; y
- f) En general todos, todos aquellos terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados.

En las obras de urbanización que se realicen por etapas, se deberá garantizar el total de la superficie de las áreas de donaciones, realizándose las obras mínimas de urbanización y las de equipamiento requeridas.

NORMAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

El fraccionador deberá construir, con independencia de las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las siguientes obras complementarias:

Por cada 300 viviendas previstas:

- Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales; y
- Plaza cívica;

Por cada 500 viviendas previstas:

- Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales; y
- Plaza cívica;
- Primaria de seis aulas y las oficinas administrativas;

Por cada 1,000 viviendas previstas:

- Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales; y
- Primaria de seis aulas y las oficinas administrativas;
- Plaza cívica;
- Jardines vecinales;
- Juegos infantiles; y
- Zona deportiva.

Por lo tanto, atendiendo esta normatividad aplicable al proyecto, a continuación se presenta el Equipamiento Urbano que será edificado como parte las responsabilidades y beneficios que generará a la empresa CONSORCIO HOGAR:

EQUIPAMIENTO URBANO TABLA COMPARATIVA		
L.A.H. Y D.U. PARA EL EDO. DE NAY., VIGENTE	EL PROYECTO, DESARROLLO ALTAVELA PROPONE	OBSERVACIONES
18 Aulas de Jardín de niños de acuerdo con las especificaciones oficiales	11 Aulas de Jardín de niños de acuerdo con las especificaciones oficiales	Hacen falta 5 Aulas de Jardín de niños , de acuerdo con las especificaciones oficiales.
24 Aulas de Primaria y oficinas administrativas.	18 Aulas de Primaria y oficinas administrativas.	Hacen falta 6 Aulas de Primaria y oficinas administrativas.
No se mencionan	11 Aulas de Secundaria	El Proyecto, Desarrollo Altavela está considerando en el proyecto 9 aulas de Secundaria , las cuales no se mencionan en la Ley, pero se pueden usar para complementar.
5 Plazas Cívicas	1 Plaza Cívica (macro)	Hacen falta 4 Plazas Cívicas .
4 Jardines Vecinales	Más de 22,000 M2 en varios polígonos por todo el desarrollo	En el cuadro de áreas proporcionado se mencionan "Jardines vecinales" pero no se especifica el número ni el área de Jardines Vecinales en el plano de lotificación del Proyecto, Desarrollo Altavela.
4 áreas de Juegos Infantiles	Más de 6,000 m2 en varios polígonos por todo el desarrollo	No se especifica si existen áreas con uso de Juegos Infantiles .
4 Zonas Deportivas	10 Multicanchas	En el cuadro de áreas proporcionado se mencionan "Áreas Deportivas", pero no se especifica el número ni el área de Zonas Deportivas , en el plano de lotificación del Proyecto, Desarrollo Altavela.

4

CAPITULO CUATRO. ESTRATEGIA GENERAL DEL PROYECTO

CUATRO.1 ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN

En los Planos E.1, E.1.1, E.2 y , se presenta la zonificación propuesta en el Plan Parcial, de acuerdo a lo que señala el artículo 95 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit. Así como en los usos y destinos que marca el actual Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas.

Se describirán los usos contemplados en el proyecto, de acuerdo a las áreas establecidas en este mismo.

AREAS DE USO HABITACIONAL (H-211)**PLANO E.2 y E.2.1 ESTRUCTURA URBANA / USOS DE SUELO**

Estas zonas se identifican en el Plano **E.2** con las claves **H-211**, y quedan sujetas a las normas básicas de control establecidas en el Capítulo Tres de Normatividad del presente Plan Parcial; y que se describen a continuación

El fraccionamiento cuenta con 63 Manzanas en donde se localizan las áreas habitacionales que conforman los polígonos con el uso de suelo habitacional H-211, y que contemplan un área total en el proyecto de:

CUADRO DE DISTRIBUCION DE AREAS HABITACIONALES DESARROLLO ALTAVELA		
UBICACION	USO	METROS CUADRADOS
M-1	H-211	7619.32
M-2	H-211	18,516.72
M-3	H-211	15,210.97
M-4	H-211	0.0
M-5	H-211	22,219.20
M-6	H-211	35,199.90
M-7	H-211	2,312.49
M-8	H-211	0.0
M-9	H-211	2,462.97
M-10	H-211	20,483.50
M-11	H-211	1,281.00
M-12	H-211	2,013.00
M-13	H-211	0.0
M-14	H-211	6,932.72
M-15	H-211	7,337.47
M-16	H-211	51,670.45
M-17	H-211	10,852.56
M-18	H-211	0.0
M-19	H-211	16,818.08
M-20	H-211	785.11
M-21	H-211	13,249.97
M-22	H-211	2,573.64
M-23	H-211	2,013.00
M-24	H-211	11,860.97
M-25	H-211	1,746.11
M-26	H-211	3,744.77
M-27	H-211	1,617.77
M-28	H-211	18,289.33
M-29	H-211	2,344.28
M-30	H-211	2,344.28
M-31	H-211	1,617.78
M-32	H-211	2,196.00
M-33	H-211	17,412.96
M-34	H-211	2,870.12
M-35	H-211	0.0

M-36	H-211	2,745.00
M-37	H-211	1,830.00
M-38	H-211	1,647.00
M-39	H-211	18,864.23
M-40	H-211	1,830.00
M-41	H-211	2,076.00
M-42	H-211	6,970.48
M-43	H-211	2,379.00
M-44	H-211	5,519.43
M-45	H-211	2,362.25
M-46	H-211	3,204.37
M-47	H-211	16,111.87
M-48	H-211	4,143.39
M-49	H-211	4,077.58
M-50	H-211	1,833.83
M-51	H-211	0.0
M-52	H-211	1,844.43
M-53	H-211	5,026.94
M-54	H-211	3,294.00
M-55	H-211	2,912.82
M-56	H-211	3,111.00
M-57	H-211	12,890.93
M-58	H-211	2,928.00
M-59	H-211	2,091.63
M-60	H-211	1,515.69
M-61	H-211	916.74
M-62	H-211	3,124.59
M-63	H-211	3,492.30
M-64	H-211	3,105.63
TOTAL		427, 012.53

AREAS DE USO COMERCIAL (AC)*PLANO E.2.1 ESTRUCTURA URBANA / USOS DE SUELO*

Estas zonas se identifican en el Plano **E.2.1** con las claves **AC**, y quedan sujetas a las normas básicas de control establecidas en el Capítulo Tres de Normatividad del presente Plan Parcial; y que se describen a continuación

Área Comercial AC**8,059.64 M²****AREAS DE DONACION AD***PLANO E.2.2 ESTRUCTURA URBANA / USOS DE SUELO*

Estas zonas se identifican en el Plano **E.2.2** con las claves **AD**. Y quedan sujetas a las normas básicas de control establecidas en el Capítulo Tres de Normatividad del presente Plan Parcial; y que se describen a continuación

El fraccionamiento cuenta con dos tipos de áreas de donación contempladas de la siguiente forma 15 polígonos que se consideran para Equipamiento, y 4 polígonos considerados para infraestructura.

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DEL ÁREA DE DONACIÓN PARA EQUIPAMIENTO DESARROLLO ALTAVELA		
DONACIÓN	UBICACIÓN	SUPERFICIE
AD-01	MANZANA 1	633.191 M2
AD-02	MANZANA 4	1, 546.049 M2
AD-03	MANZANA 5	1, 077.109 M2
AD-04	MANZANA 13	2, 226.745 M2
AD-05	MANZANA 18	1, 749.138 M2
AD-06	MANZANA 22	10, 429.272 M2
AD-07	MANZANA 26	4, 298.34 M2
AD-08	MANZANA 35	502. 538 M2
AD-09	MANZANA 36	9, 450.973 M2
AD-10	MANZANA 42	8, 844.879 M2
AD-11	MANZANA 48	3, 264.566 M2
AD-12	MANZANA 51	4, 545.778 M2
AD-13	MANZANA 59	3, 539.769 M2
SUBTOTAL		52, 108.347 M2

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DEL ÁREA DE DONACIÓN PARA INFRAESTRUCTURA DESARROLLO ALTAVELA		
DONACIÓN	UBICACIÓN	SUPERFICIE
I-01	MANZANA 2	5, 952.048 M2
I-02	MANZANA 8	660.427 M2
I-03	MANZANA 16	737.249 M2
I-04	MANZANA 18	618.469 M2
I-05	MANZANA 19	3, 333.933 M2
I-06	MANZANA 28	273.642 M2
SUBTOTAL		11, 575.828 M2

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DEL ÁREA DE DONACIÓN PARA ESPARCIMIENTO DESARROLLO ALTAVELA		
DONACIÓN	USO	SUPERFICIE
DE-01	MANZANA 15, LOTE 40	611.678 M2
DE-02	MANZANA 16, LOTE 35	727.910 M2
DE-03	MANZANA 17, LOTE 28	522.363 M2
SUBTOTAL		2,765.15 M2

AREAS VERDES AV*PLANO E.2.3 ESTRUCTURA URBANA / USOS DE SUELO*

Estas zonas se identifican en el Plano **E.2.3** con las claves **AV**, y quedan sujetas a las normas básicas de control establecidas en el Capítulo Tres de Normatividad del presente Plan Parcial; y que se describen a continuación

El fraccionamiento cuenta con diversas áreas verdes en todo el área del predio, que contemplan diversos polígonos, y que en conjunto hacen la suma de:

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE ÁREAS VERDES EN VIA PUBLICA DESARROLLO ALTAVELA		
UBICACION	USO	METROS CUADRADOS
M-1	AREA VERDE	111.19
M-1	AREA VERDE	140.61
M-2	AREA VERDE	119.10
M-2	AREA VERDE	182.06
M-2	AREA VERDE	187.31
M-2	AREA VERDE	85.10
M-3	AREA VERDE	96.41
M-3	AREA VERDE	216.51
M-3	AREA VERDE	145.35
M-3	AREA VERDE	72.48
M-3	AREA VERDE	72.14
M-5	AREA VERDE	68.30
M-5	AREA VERDE	200.48
M-5	AREA VERDE	68.30
M-5	AREA VERDE	214.00
M-5	AREA VERDE	63.55
M-6	AREA VERDE	68.30
M-6	AREA VERDE	200.48
M-6	AREA VERDE	68.29
M-6	AREA VERDE	28.23
M-6	AREA VERDE	96.52
M-6	AREA VERDE	134.71
M-6	AREA VERDE	97.48

M-10	AREA VERDE	145.41
M-10	AREA VERDE	216.59
M-10	AREA VERDE	145.41
M-14	AREA VERDE	99.03
M-14	AREA VERDE	103.31
M-15	AREA VERDE	103.87
M-15	AREA VERDE	133.96
M-16	AREA VERDE	46.51
M-16	AREA VERDE	33.51
M-16	AREA VERDE	103.16
M-16	AREA VERDE	140.14
M-16	AREA VERDE	137.57
M-16	AREA VERDE	98.56
M-16	AREA VERDE	94.37
M-16	AREA VERDE	98.57
M-16	AREA VERDE	29.78
M-16	AREA VERDE	99.41
M-16	AREA VERDE	169.57
M-16	AREA VERDE	217.27
M-16	AREA VERDE	72.35
M-17	AREA VERDE	324.74
M-17	AREA VERDE	97.79
M-17	AREA VERDE	143.65
M-17	AREA VERDE	71.18
M-19	AREA VERDE	127.92
M-19	AREA VERDE	244.70
M-19	AREA VERDE	205.22
M-19	AREA VERDE	434.34
M-21	AREA VERDE	46.06
M-21	AREA VERDE	49.67
VIALIDAD	AREA VERDE	1021.84
VIALIDAD	AREA VERDE	604.01
VIALIDAD	AREA VERDE	345.95
VIALIDAD	AREA VERDE	221.00
VIALIDAD	AREA VERDE	216.74
VIALIDAD	AREA VERDE	575.21
VIALIDAD	AREA VERDE	212.22
VIALIDAD	AREA VERDE	724.86
VIALIDAD	AREA VERDE	65.71
VIALIDAD	AREA VERDE	219.16
VIALIDAD	AREA VERDE	270.61
VIALIDAD	AREA VERDE	56.40
VIALIDAD	AREA VERDE	428.14
VIALIDAD	AREA VERDE	454.09
VIALIDAD	AREA VERDE	478.22
VIALIDAD	AREA VERDE	16.03
VIALIDAD	AREA VERDE	3670.60
VIALIDAD	AREA VERDE	75.24
VIALIDAD	AREA VERDE	1087.22
VIALIDAD	AREA VERDE	201.06
VIALIDAD	AREA VERDE	189.18

VIALIDAD	AREA VERDE	169.21
VIALIDAD	AREA VERDE	507.54
VIALIDAD	AREA VERDE	79.28
VIALIDAD	AREA VERDE	696.33
VIALIDAD	AREA VERDE	650.46
VIALIDAD	AREA VERDE	238.52
VIALIDAD	AREA VERDE	1881.62
VIALIDAD	AREA VERDE	266.76
VIALIDAD	AREA VERDE	251.27
VIALIDAD	AREA VERDE	431.89
VIALIDAD	AREA VERDE	91.72
VIALIDAD	AREA VERDE	76.96
VIALIDAD	AREA VERDE	777.76
VIALIDAD	AREA VERDE	439.21
VIALIDAD	AREA VERDE	440.38
TOTAL		25,323.31 M2

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DEL ÁREA VERDE PARA JARDINES DESARROLLO ALTAVELA		
DONACIÓN	UBICACIÓN	SUPERFICIE
AVUC-01	MANZANA 3, LOTE 27	460.247
AVUC-02	MANZANA 3, LOTE 27	460.247
AVUC-03	MANZANA 3, LOTE 20	456.425
AVUC-04	MANZANA 6, LOTE 1	91.493
AVUC-05	MANZANA 6, LOTE 13	189.916
AVUC-06	MANZANA 6, LOTE 17	101.358
AVUC-07	MANZANA 6, LOTE 18	58.081
AVUC-08	MANZANA 6, LOTE 1	96.976
AVUC-09	MANZANA 6, LOTE 28	140.522
AVUC-10	MANZANA 6, LOTE 44	465.772
AVUC-11	MANZANA 6, LOTE 29	460.283
AVUC-12	MANZANA 6, LOTE 29	460.283
AVUC-13	MANZANA 6, LOTE 42	351.038
AVUC-14	MANZANA 10, LOTE 27	460.283
AVUC-15	MANZANA 10, LOTE 27	460.283
AVUC-16	MANZANA 14, LOTE 20	441.429
AVUC-17	MANZANA 16, LOTE 27	460.283
AVUC-18	MANZANA 16, LOTE 52	122.543
AVUC-19	MANZANA 16, LOTE 85	92.109
AVUC-20	MANZANA 16, LOTE 29	460.283
AVUC-21	MANZANA 16, LOTE 29	455.133
AVUC-22	MANZANA 16, LOTE 18	340.733
AVUC-23	MANZANA 16, LOTE 9	199.473
AVUC-24	MANZANA 16, LOTE 30	406.727
AVUC-25	MANZANA 16, LOTE 62	64.722
AVUC-26	MANZANA 16, LOTE 13	414.182
AVUC-27	MANZANA 17, LOTE 28	522.363
AVUC-28	MANZANA 17, LOTE 15	382.522

AVUC-29	MANZANA 21, LOTE 1	144.522
AVUC-30	MANZANA 21, LOTE 25	343.926
AVUC-31	MANZANA 21, LOTE 51	134.655
AVUC-32	MANZANA 21, LOTE 1	145.444
AVUC-33	MANZANA 21, LOTE 36	113.018
SUBTOTAL		9, 434.911 M2

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DEL ÁREA VERDE PARA JARDINES EN CLUSTER DESARROLLO ALTAVELA		
DONACIÓN	USO	SUPERFICIE
AVUC-01	MANZANA 1	1, 759.259 M2
AVUC-02	MANZANA 2	1, 211.047 M2
AVUC-03	MANZANA 2	1, 342.283 M2
AVUC-04	MANZANA 2	1, 132.943 M2
AVUC-05	MANZANA 5	1, 287.887 M2
AVUC-06	MANZANA 5	1, 287.887 M2
AVUC-07	MANZANA 5	1, 287.887 M2
AVUC-08	MANZANA 5	1, 214.972 M2
AVUC-09	MANZANA 6	1, 287.887 M2
AVUC-10	MANZANA 6	1, 287.887 M2
AVUC-11	MANZANA 16	1, 450.446 M2
AVUC-12	MANZANA 16	1, 432.283 M2
AVUC-13	MANZANA 19	1, 936.165 M2
AVUC-14	MANZANA 19	1, 832.937 M2
AVUC-15	MANZANA 19	1, 207.534 M2
SUBTOTAL		20, 712.44 M2

AREAS DE VIALIDAD VI*PLANO E.2.3 ESTRUCTURA URBANA / USOS DE SUELO*

Estas zonas se identifican en el Plano **E.2** con las claves **VI**, y quedan sujetas a las normas básicas de control establecidas en el Capítulo Tres de Normatividad del presente Plan Parcial; y que se describen a continuación

El fraccionamiento cuenta con diferentes tipos de vialidades dentro del predio, las cuales son los enlaces para los diferentes usos del proyecto, estas contemplan una superficie de:

Área de Vialidades	Total	251,747.36 M²
---------------------------	--------------	---------------------------------

AREAS DE AFECTACION (POR VIALIDAD, POR CNA y por SERVIDUMBRE DE PASO)*PLANO E.2.3 ESTRUCTURA URBANA / USOS DE SUELO*

Estas zonas se identifican en el Plano **E.2.3** con las claves **AF-VI Y AF-CNA, AF-SP** y quedan sujetas a las normas básicas de control establecidas en el Capítulo Tres de Normatividad del presente Plan Parcial; y que se describen a continuación

El fraccionamiento cuenta con diferentes tipos de afectaciones dentro del predio las cuales quedan de la siguiente forma:

Área de Afectación por vialidad	32,084.34 M²
Área de Afectación por CNA	4,894.10 M²
Servidumbre de paso	2,226.58 M²

RESUMEN DE AREAS

USOS DE SUELO EN EL PREDIO "ALTAVELA"				
CONCEPTO		SUPERFICIE	SUPERFICIE	%
ÁREA VENDIBLE	ÁREA HABITACIONAL (Área Habitacional en Cluster, Área Habitacional en Condominio y Área Habitacional en Conjunto Urbano)	427, 012.53 M ²	435,072.17 M ²	51.30 %
	ÁREA COMERCIAL	8,059.649 M ²		
ÁREA DE DONACIÓN	DONACIÓN PARA EQUIPAMIENTO	52, 108.347 M ²	66,449.33 M ²	7.83% (15.27% DEL ÁREA NETA VENDIBLE)
	DONACIÓN PARA INFRAESTRUCTURA	11, 575.828 M ²		
	DONACIÓN PARA ESPARCIMIENTO	2,765.15 M ²		
ÁREA VERDE	JARDINES	9, 434.911 M ²	55, 470.66 M ²	6.54 %
	EN VÍA PÚBLICA	25, 323.313 M ²		
	JARDINES EN CLUSTER	20,712.44 M ²		
SUPERFICIE DE AFECTACIÓN	AFECTACIÓN POR VIALIDAD	32,084.342 M ²	39, 205.01 M ²	4.62 %
	AFECTACIÓN POR CNA	4, 894.109 M ²		
	SERVIDUMBRE PASO	2, 226.582 M ²		
ÁREA DE VIALIDAD			251, 747.364 M ²	29.68 %
SUPERFICIE TOTAL			847, 944.534 M ²	100.00 %

TRANSITORIOS.

Primero. Las disposiciones del **PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL DESARROLLO “ALTAVELA”**, en el Municipio de Bahía de Banderas, 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.

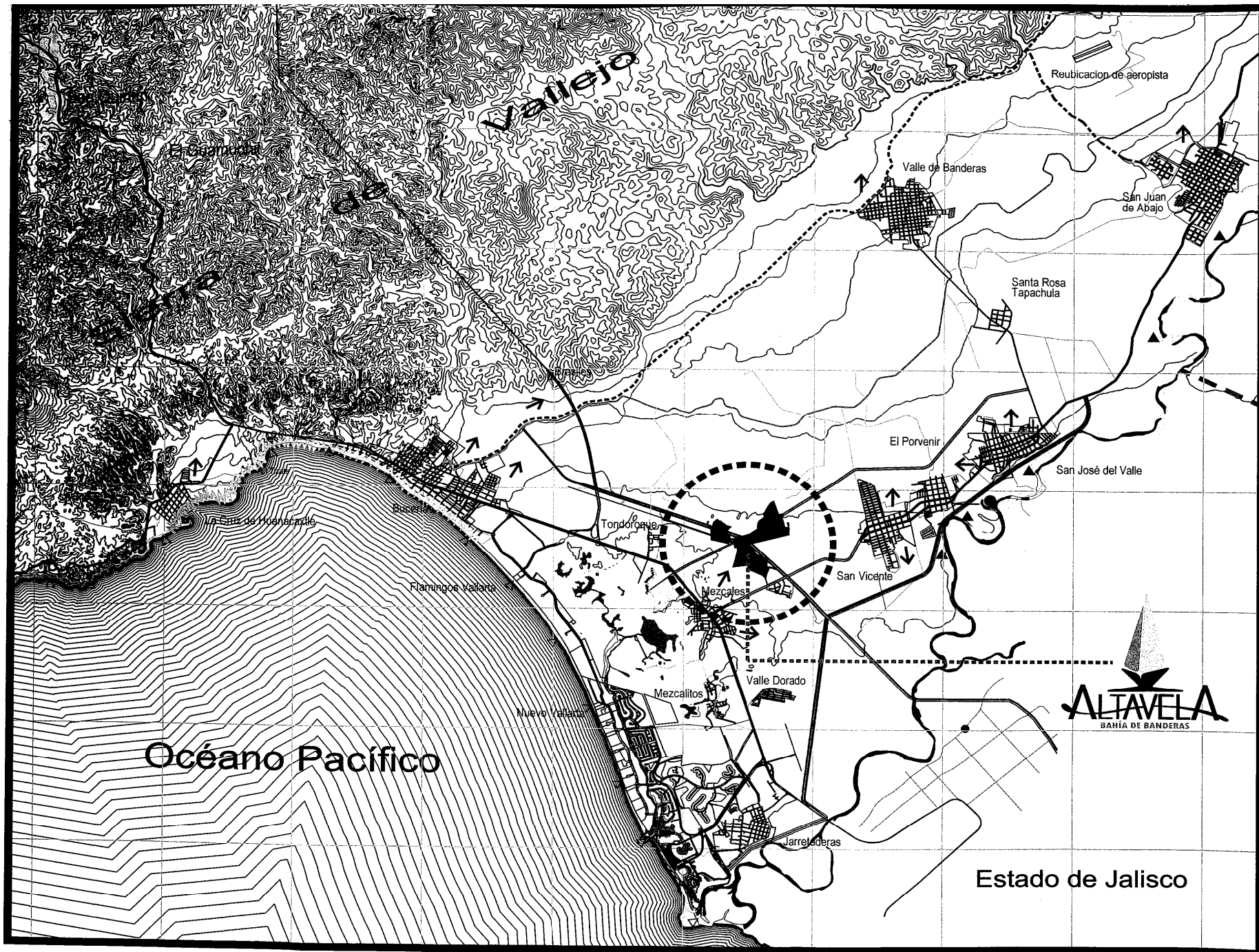
Segundo. Una vez publicado el Plan deberá ser inscrito en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad y en los diversos registros de planeación del desarrollo urbano, a partir de esa fecha se queda en vigencia el Plan Parcial.

Tercero. El presente **PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL DESARROLLO “ALTAVELA”** en el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, será integrado en la Zonificación de la Actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas del Estado de Nayarit.

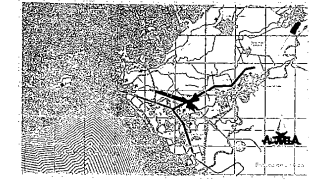
SALÓN DE SESIONES DEL HONORABLE VI AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE BAHÍA DE BANDERAS NAYARIT.

Valle de Banderas Nayarit, a 11 de Septiembre del 2008. **DR. JAIME ALONSO CUEVAS TELLO**, PRESIDENTE MUNICIPAL.- *Rúbrica.*- **DR. HÉCTOR GONZALO REGALADO CURIEL**, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.- *Rúbrica.*

COPIA DE INTERNET



PLANO DE LOCALIZACIÓN



PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN - DESARROLLO ALTAVELA -

PLANO DE ANTECEDENTES
TÍTULO UNO

ARC. ARGELIA SÁNCHEZ VERDÍN
ARC. OCTAVIO PÉREZ MEDINA
ARC. OCTAVIO PÉREZ MEDINA

EDIFICIO DE SAN VICENTE
EDIFICIO DE EL VALLE DE BANDERAS
EDIFICIO DE SAN VICENTE
MAY A.R.T.

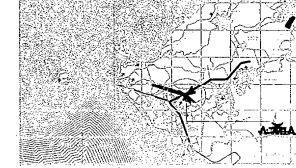
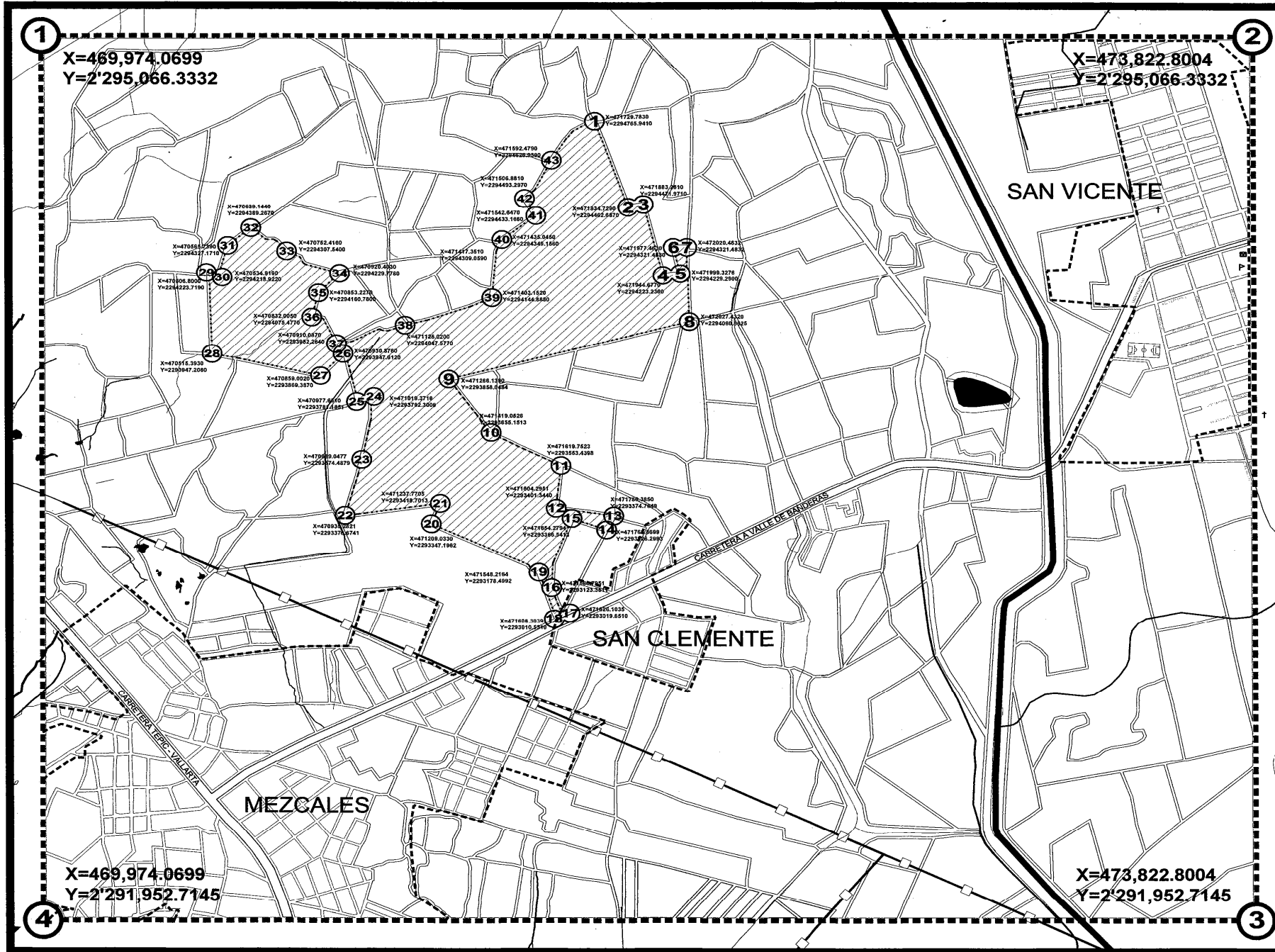


A.1

A.L.P.U.-ALTAVELA
1:75000
FEBRERO 2008



Estado de Jalisco



SIMBOLOGÍA

- ①-②-③-④ ÁREA DE ESTUDIO
1198-34-79.2937 Has.
- ⑤-⑥-⑦-⑧ ÁREA DE APLICACIÓN
84-79-44.534 Has.

PLANO DEL ÁREA DE ESTUDIO Y DEL ÁREA DE APLICACIÓN

PLANO DE ANTECEDENTES
CAPÍTULO UNO

ARQ. ARGELIA SÁNCHEZ VERDÍN
ARQ. OCTAVIO PÉREZ MEDINA
ARQ. OCTAVIO PÉREZ MEDINA

EDIFICIO SAN VICENTE
EDIFICIO VALLE DE BANDERAS
BAHÍA DE BANDERAS
N.A.T.A.R.I.T.



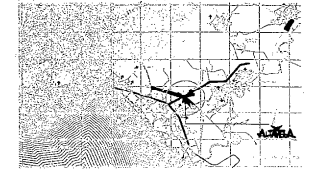
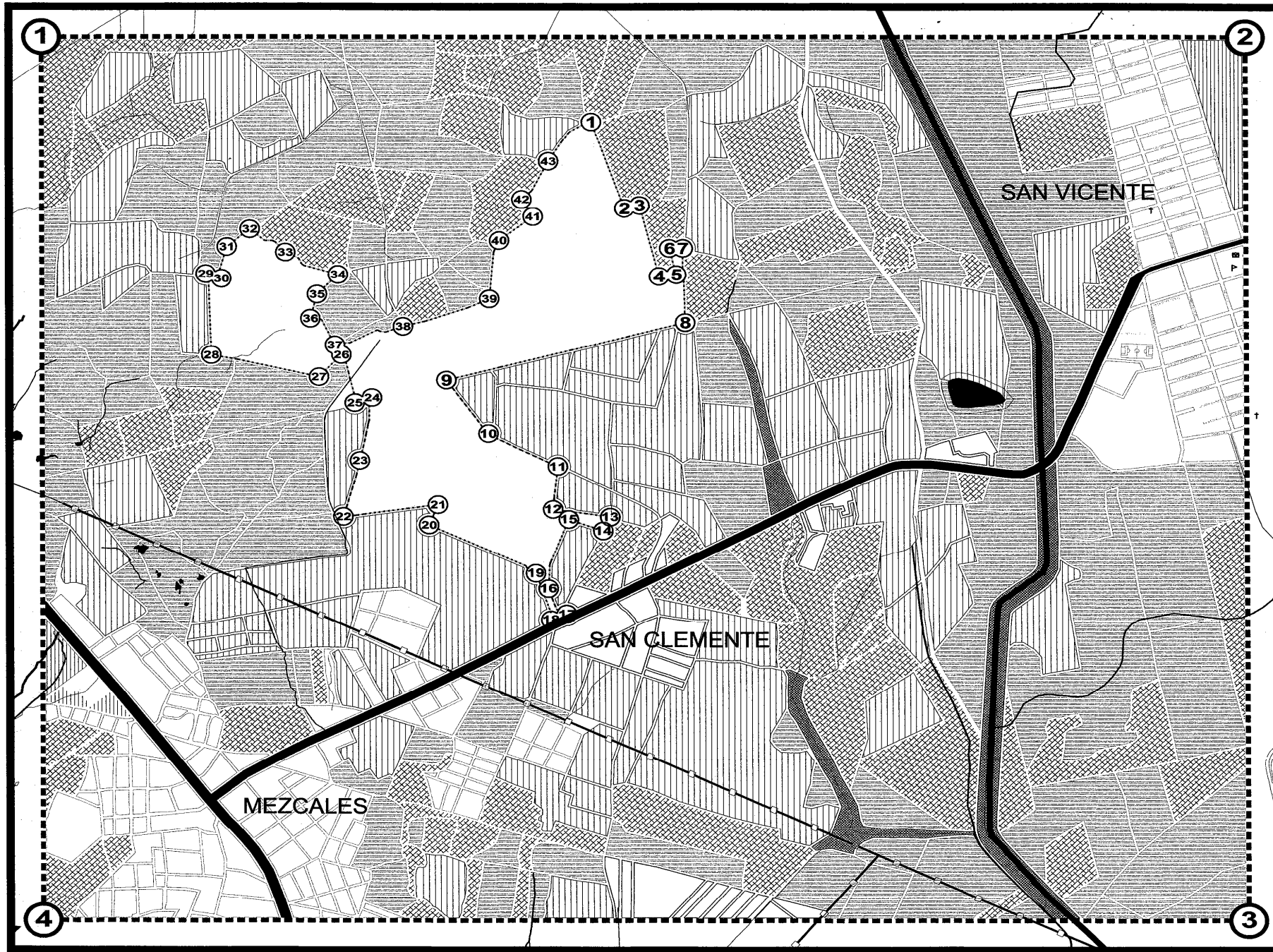
A.2

A.2.PPU-ALTAVELA
1:33000
FEBRERO 2008



ARQUITECTA
ARQUITECTURA INTEGRAL

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN - DESARROLLO ALTAVELA -



SIMBOLOGÍA

- ①-② ③-④ **ÁREA DE APLICACIÓN**
84-79-44.534 Has.
- CARRETERA - 4 CARRILES**
- CORRIENTE DE AGUA INTERMITENTE**
- CUERPO DE AGUA**
- GRANJAS - HUERTOS**
- VEGETACIÓN BAJA O NULA**
- VEGETACIÓN MEDIA**
- VEGETACIÓN DENSA**

ANÁLISIS DE LAS CONDICIONANTES NATURALES

PLANO DE DIAGNÓSTICO
CAPÍTULO DOS

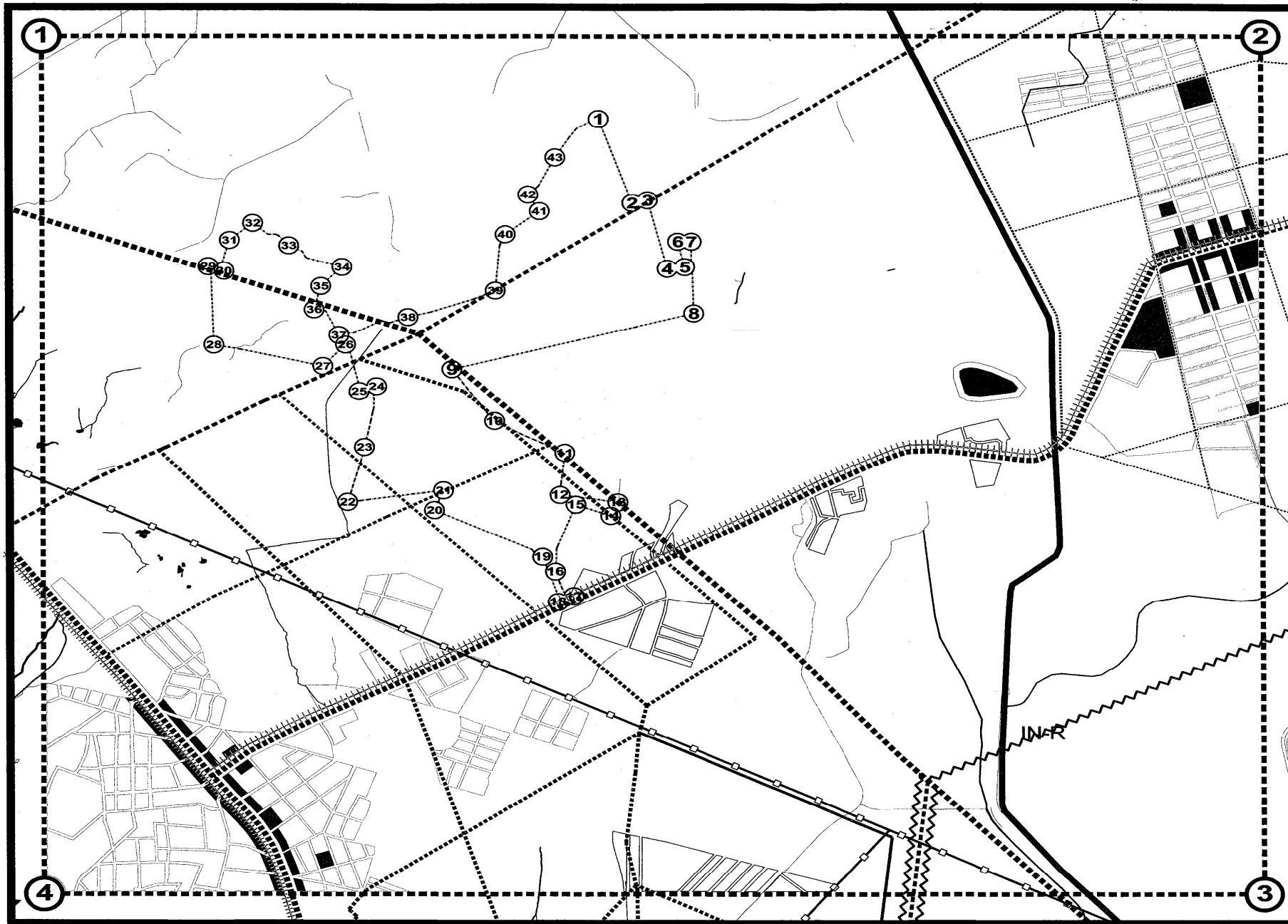
ARQ. ARGELIA SÁNCHEZ VERDÍN
ARQ. OCTAVIO PÉREZ MEDINA
ARQ. OCTAVIO PÉREZ MEDINA



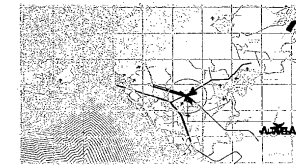
D.1
D.1.PPI-ALTAVELA
1:13890
FEBRERO 2006



PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN - DESARROLLO ALTAVELA -



ANÁLISIS DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS



SIMBOLOGÍA

- ①-② 84-79-44.534 Has. **ÁREA DE APLICACIÓN**
- **VIALIDAD REGIONAL**
- **VIALIDAD REGIONAL (PROPUESTA)**
- **VIALIDAD PRIMARIA (PROPUESTA)**
- **CUERPO /CORRIENTE DE AGUA INTERMITENTE**
- **RESTRICCIÓN CFE**
- ||||| **TELEFONÍA**
- **EQUIPAMIENTO**
- ED **EDUCACIÓN**
- RD **RECREACIÓN Y DEPORTE**
- S **SALUD**
- IN-R **INFRAESTRUCTURA REGIONAL**
- **USO COMERCIAL**
- **USO COMERCIAL**

PLANO DE DIAGNÓSTICO
CAPÍTULO DOS

ARQ. ARGELIA SÁNCHEZ VERDÍN
ARQ. OCTAVIO PÉREZ MEDINA
ARQ. OCTAVIO PÉREZ MEDINA

EDIFICIO BANCA UTE
EDIFICIO WALK DE BANDERAS
BAHÍA DE BANDERAS
NAYARIT



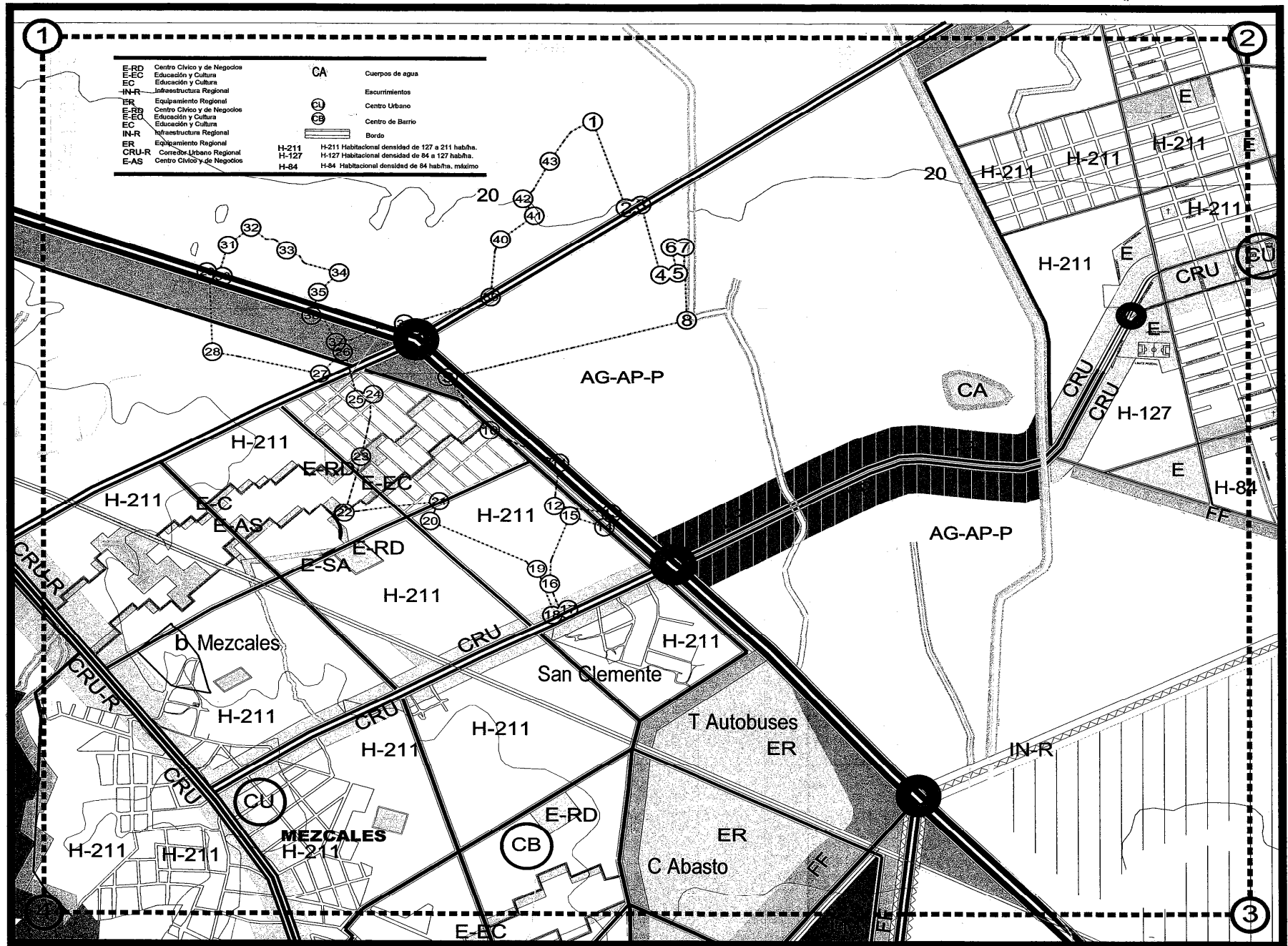
D.2

D.2-PPU-ALTAVELA
1:13000
FEBRERO 2008



ARQUITECTA
ARQUITECTURA INTEGRAL

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN - DESARROLLO ALTAVELA -



SIMBOLOGÍA

- USOS DE SUELO PROPIETARIOS DE ACUERDO AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE BAHÍA DE BANDERAS
- ÁREA DE APLICACIÓN 84-73-44.334 Hts.
 - Entronque Vial
 - Carretera 4 - Carriles
 - Carretera 2 - Carriles
 - Vialidad Primaria
 - Canales
 - Área Verde
 - Área Agrícola de Alta Productividad Protegida
 - Área Natural de Bosque de Amortiguamiento, menor densidad forestal
 - Franja de Forestación
 - Franja zona Hortícola con árboles tradicionales
 - Zona de Reserva para el Crecimiento Habitacional
 - Habitacional densidad bruta de 127 a 211 hab/ha.
 - CRU
 - Corredor Urbano
 - Unidad Habitacional Fov "Bahía de Banderas" San José del Valle
 - b
 - E
 - Equipamiento
 - Zona Habitacional Actual
 - Corredor Urbano Pequeña Industria y Servicios
 - Desarrollo Turístico
 - Zona Industria Mediana
 - Zona de Riesgo
 - Línea de alta tensión
 - Proyecto carretero
 - Vialidad Primaria
 - Curva de nivel

Ubicación aproximada. Deberá sujetarse a usos, tipo de parcelación, intersecciones y vialidad primaria, contenidas en el presente Plan

USOS DE SUELO - PLAN MUNICIPAL DE BAHÍA DE BANDERAS

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN - DESARROLLO ALTAVELA -

PLANO DE DIAGNÓSTICO
CAPÍTULO DOS

ARG. ARGELIA SÁNCHEZ VERDÍN
ARG. OCTAVIO PÉREZ MEDINA
ARG. OCTAVIO PÉREZ MEDINA

EJIDO DE SAN VICENTE
EJIDO DE VALLE DE BANDERAS
BAHÍA DE BANDERAS
SAN JUAN

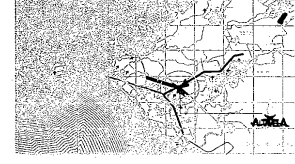
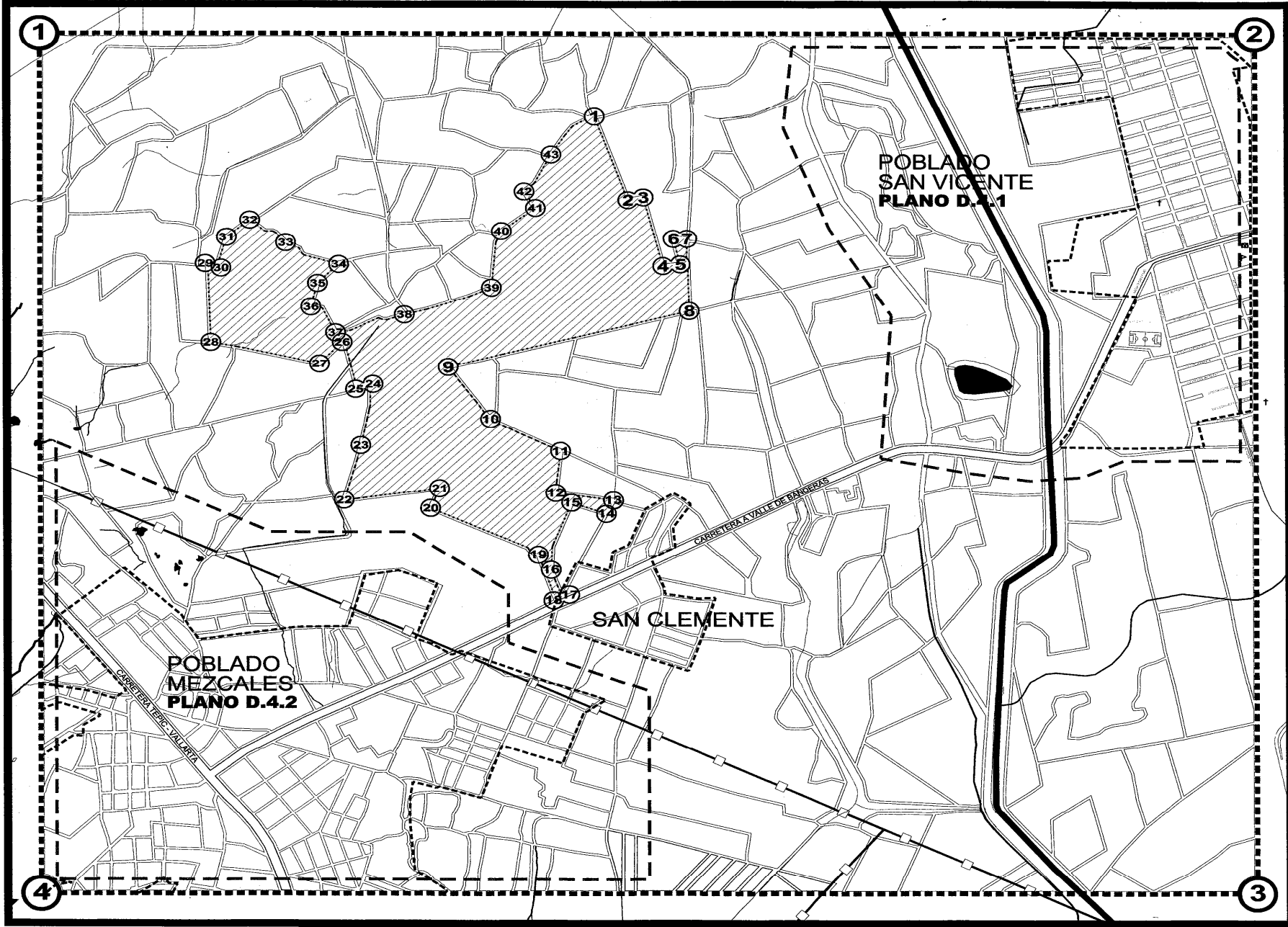


D.3

D.3.PDU-ALTAVELA
1:13,000
FEBRERO 2008



ARQUITECTA
ARQUITECTURA INTEGRAL



SIMBOLOGÍA

- ①-②-③-④ ÁREA DE ESTUDIO
1198-34-79.2937 Has.
- ①-②-③-④ ÁREA DE APLICACIÓN
84-79-44.534 Has.

IMAGEN URBANA

PLANO DE DIAGNÓSTICO
CAPÍTULO DOS

- ARQ. ARGELIA SÁNCHEZ VERDÍN
- ARQ. OCTAVIO PÉREZ MEDINA
- ARQ. OCTAVIO PÉREZ MEDINA



D.4

D.4.PPU-ALTAVELA
1:13000
FEBRERO 2008

ARQUITECTA
ARQUITECTURA INTEGRAL

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN - DESARROLLO ALTAVELA -

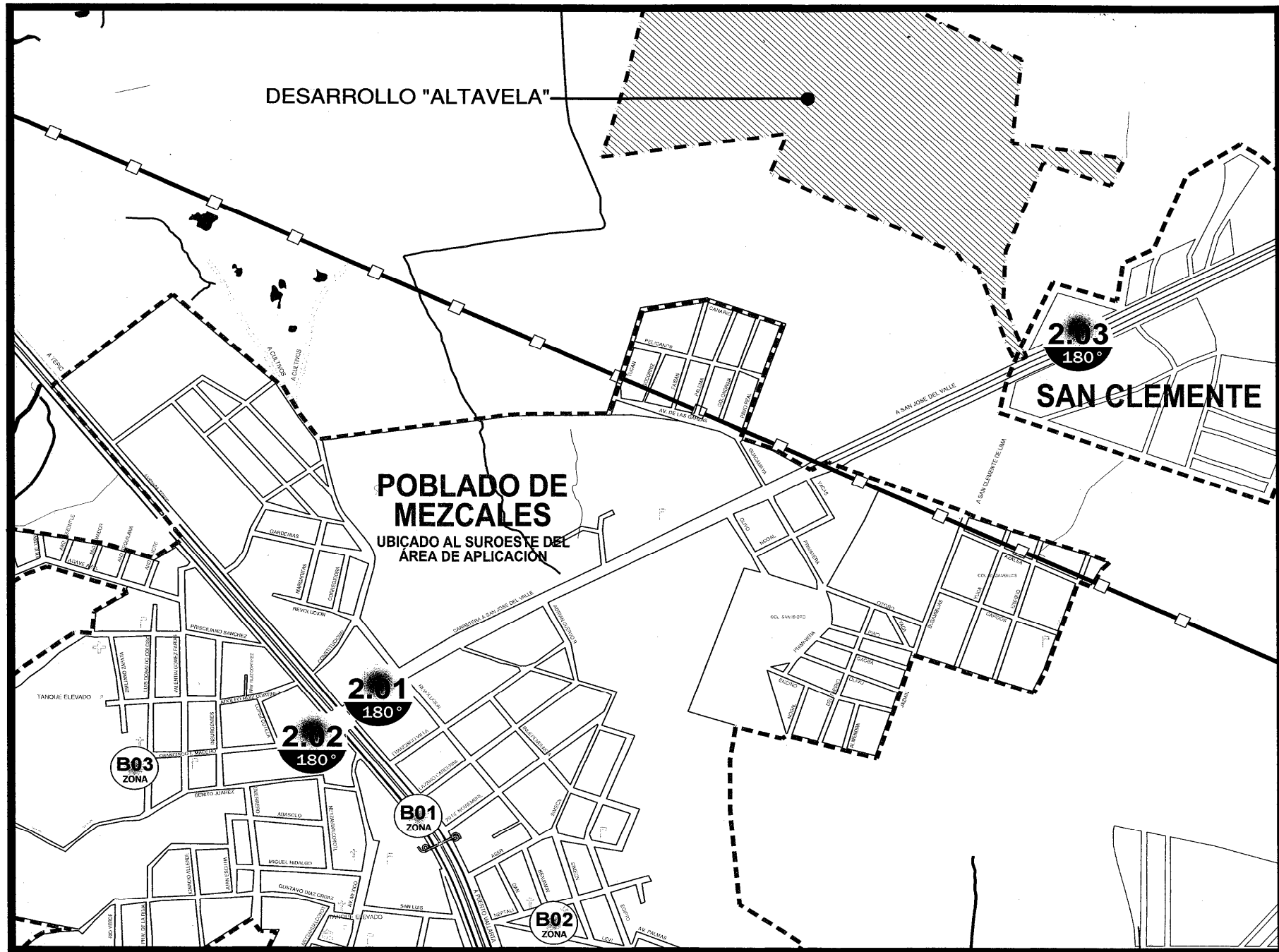
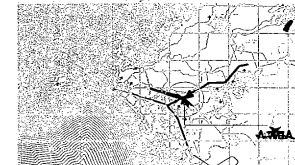


IMAGEN URBANA - POBLADO DE MEZCALES Y SAN CLEMENTE



SIMBOLOGÍA

-  **ÁREA DE APLICACIÓN**
84-79-44.534 Has.
-  **DELIMITACIÓN POBLADO DE SAN VICENTE**
-  **PANEO DE FOTOGRAFÍAS 180°**
Valencia Lazary Carrión / PANELO SUR-NORTE
Tramo Independencia y Reforma
-  **PANEO DE FOTOGRAFÍAS 180°**
Valencia Lazary Carrión / PANELO SUR-NORTE
Tramo Independencia y Reforma
-  **PANEO DE FOTOGRAFÍAS 180°**
Valencia Lazary Carrión / PANELO SUR-NORTE
Tramo Independencia y Reforma
-  **PUNTE PEATONAL MEZCALES**
-  **EQUIPAMIENTO RELIGIOSO POBLADO DE MEZCALES**
-  **EQUIPAMIENTO RELIGIOSO REFUGIO LAGUNA**

PLANO DE DIAGNÓSTICO
CAPÍTULO DOS

ARQ. ARGELIA SÁNCHEZ VERDÍN
ARQ. OCTAVIO PEREZ MEDINA
ARQ. OCTAVIO PEREZ MEDINA



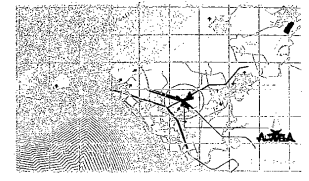
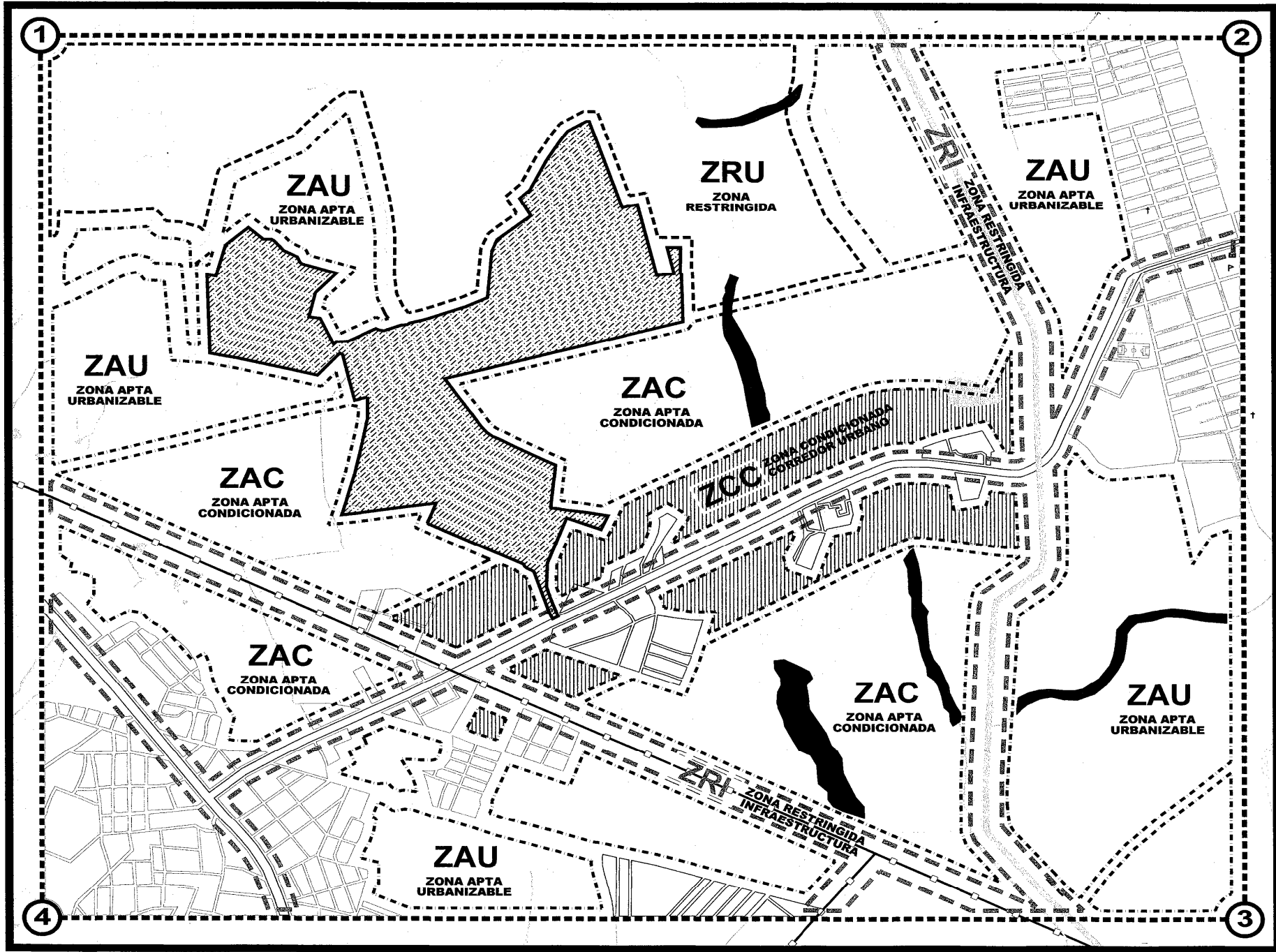
D.4.2

D.4.2.PPU-ALTAVELA
1:6500
FEBRERO 2008



ARQUITECTA
ARQUITECTURA INTEGRAL

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN - DESARROLLO ALTAVELA -



SIMBOLOGÍA

- ÁREA DE APLICACIÓN**
84-79-44.534 Has.
- ZAU** ZONA APTA URBANIZACIÓN
- ZAC** ZONA APTA CONDICIONADA POR REGIMEN DE PROPIEDAD EJIDAL
- ZCC** ZONA APTA CONDICIONADA POR CORREDOR URBANO (CRU)
- ZRU** ZONA RESTRINGIDA URBANIZACIÓN
- ZRI** ZONA RESTRINGIDA POR INFRAESTRUCTURA
- ZONA SUCEPTIBLE DE INUNDACIÓN O CAÑALES**

SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN - DESARROLLO ALTAVELA -

PLANO DE DIAGNÓSTICO
CAPÍTULO DOS

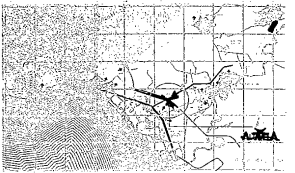
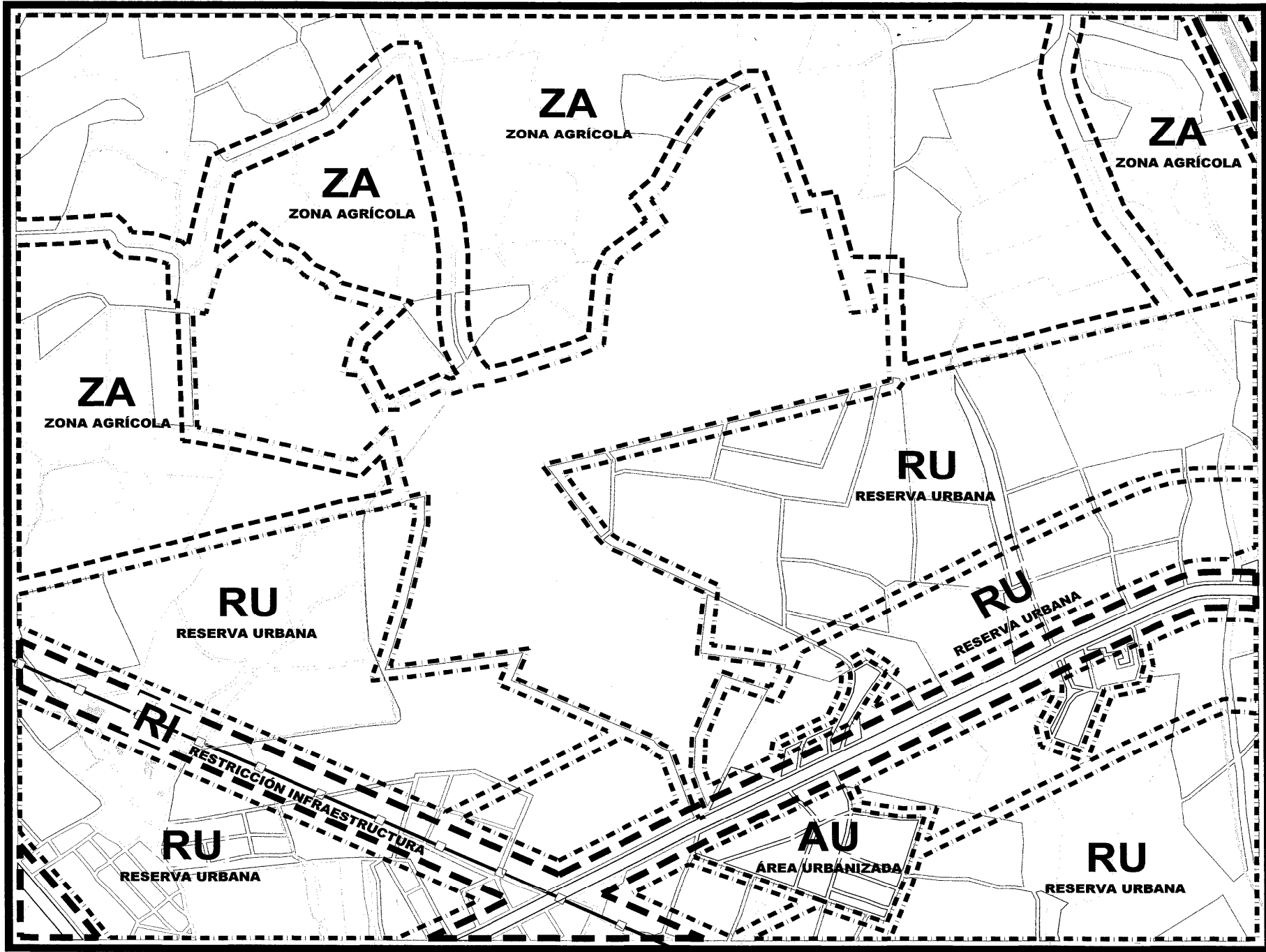
D.5

D.S. PPU-ALTAVELA
1:133000
FEBRERO 2008

ARQ. ARGELIA SÁNCHEZ VERDÍN
ARQ. OCTAVIO PÉREZ MEDINA
ARQ. OCTAVIO PÉREZ MEDINA



ARQUITECTURA INTEGRAL



SIMBOLOGÍA

- ①---② **ÁREA DE APLICACIÓN**
88-69-20.0285 Has.
- [ZR] **ZONA RESTRINGIDA URBANIZACIÓN**
- [RU] **RESERVA URBANA**

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

PLANO DE ESTRATEGIA
CAPÍTULO CUATRO

ARQ. ARGELIA SÁNCHEZ VERDÍN
ARQ. OCTAVIO PÉREZ MEDINA
ARQ. OCTAVIO PÉREZ MEDINA

EJIDO DE SAN VICENTE
EJIDO DE VALLE DE BANDERAS
BARRIO DE BANDERAS
MAYARITÍ



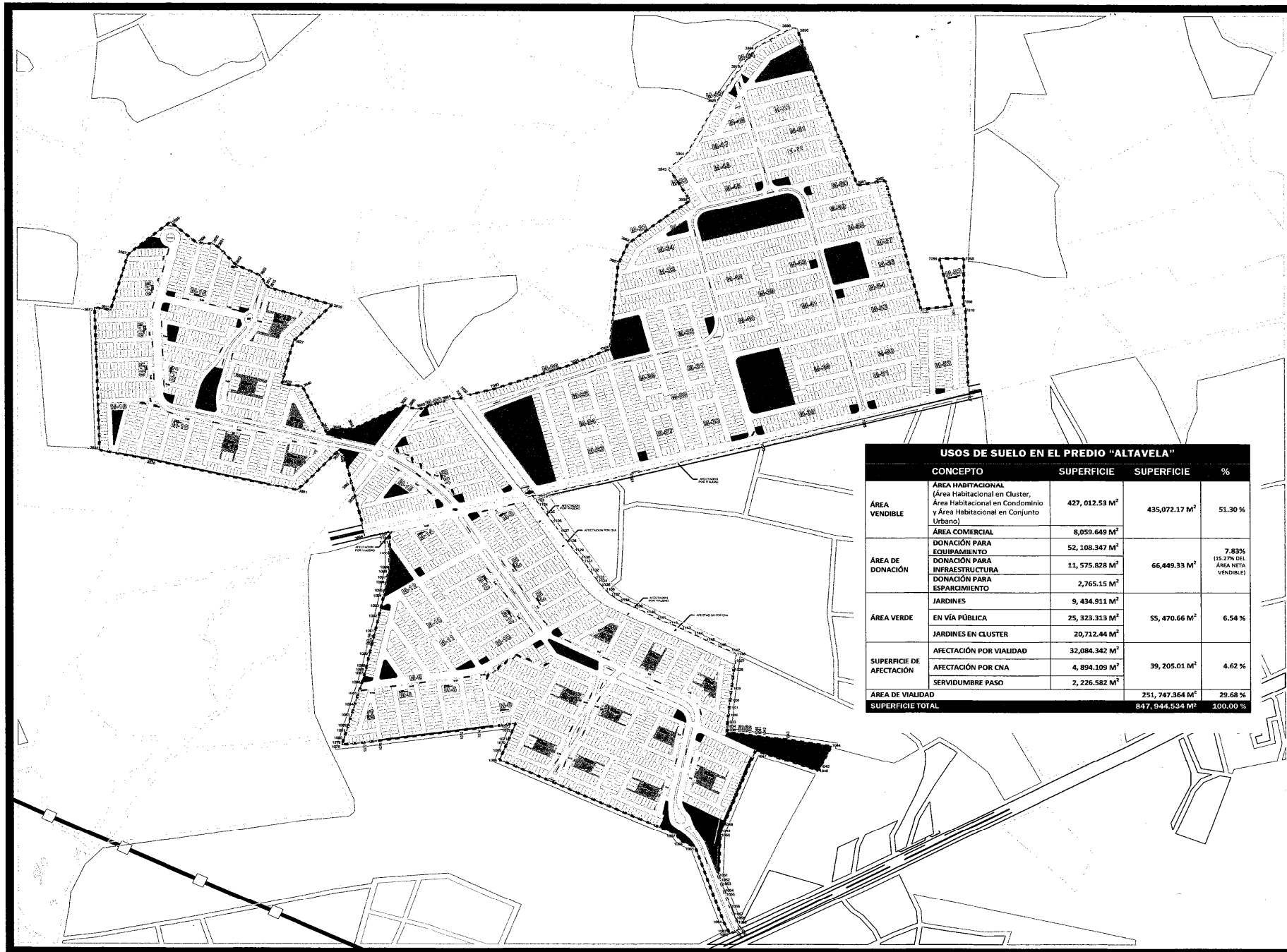
E.1

E.S. PPU-ALTAVELA
1:8500
FEBRERO 2008

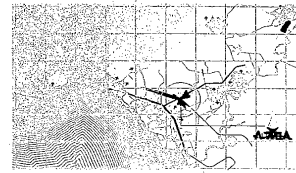


ARQUITECTA
ARQUITECTURA INTEGRAL

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN - DESARROLLO ALTAVELA -



USOS DE SUELO EN EL PREDIO "ALTAVELA"			
CONCEPTO	SUPERFICIE	SUPERFICIE	%
ÁREA HABITACIONAL (Área Habitacional en Cluster, Área Habitacional en Condominio y Área Habitacional en Conjunto Urbano)	427, 012.53 M ²	435,072.17 M ²	51.30 %
ÁREA VENDIBLE	8,059.649 M ²		
ÁREA COMERCIAL	52, 108.347 M ²		
ÁREA DE DONACIÓN	11, 575.828 M ²	66,449.33 M ²	7.83% (15.27% DEL ÁREA NETA VENDIBLE)
DONACIÓN PARA EQUIPAMIENTO	2,765.15 M ²		
DONACIÓN PARA INFRAESTRUCTURA	9, 434.911 M ²		
DONACIÓN PARA ESPARCIMIENTO	25, 323.313 M ²	55, 470.66 M ²	6.54 %
JARDINES	20,712.44 M ²		
ÁREA VERDE	32,084.342 M ²		
EN VÍA PÚBLICA	4, 894.109 M ²	39, 205.01 M ²	4.62 %
JARDINES EN CLUSTER	2, 226.582 M ²		
SUPERFICIE DE AFECTACIÓN		251, 747.364 M ²	29.68 %
AFECTACIÓN POR VIALIDAD			
AFECTACIÓN POR CNA			
SERVIDUMBRE PASO			
ÁREA DE VIALIDAD		847, 944.534 M ²	100.00 %
SUPERFICIE TOTAL			



SIMBOLOGÍA

- ②-①-④
③-②-④ **ÁREA DE APLICACIÓN**
84-79-44.534 Has.
- **ÁREA HABITACIONAL**
- **ÁREA COMERCIAL**
- **ÁREA DE DONACIÓN**
- **ÁREA DE VIALIDAD**
- **ÁREA COMUN EN CLUSTER**
- A.V. **ÁREA VERDE**
- **ZONA DE AFECTACIÓN**

ESTRUCTURA URBANA / USOS DEL SUELO

PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN - DESARROLLO ALTAVELA -

**PLANO DE
ESTRATEGIA
CAPÍTULO CUATRO**

ARQ. ARGELIA SÁNCHEZ VERDÍN
ARQ. OCTAVIO PÉREZ MEDINA
ARQ. OCTAVIO PÉREZ MEDINA

ELIMIO DE SAN VICENTE
CERES
BAHÍA DE BANDERAS
NAYARIT



E.2

E.1.PPU-ALTAVELA
1:8500
FEBRERO 2008



ARQUITECTA
ARQUITECTURA INTEGRAL