

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN CAMPESTRE LOS MURMULLOS, UBICADO EN COLINDANCIA NORTE DE LA COMUNIDAD DE LOS LLANITOS DENTRO DE LA ZONA ORIENTE DE LA POBLACIÓN DEL CENTRO DE POBLACIÓN COMALA, CON FRENTE ACTUAL A CALLE LUIS SPOTA SAAVEDRA, LIMITA AL SUR CON LA ZONA NATURAL PROTEGIDA “LAS HUERTAS”, EN EL MUNICIPIO DE COMALA, COLIMA.

JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracción IV, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por el artículo 58, fracción XXXVII, del propio texto constitucional y los numerales 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.305/2020, de fecha 06 de noviembre de 2020, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día de su fecha, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Campestre Los Murmullos**, ubicado en colindancia norte de la comunidad de los Llanitos dentro de la zona oriente de la población del centro de población Comala, con frente actual a calle Luis Spota Saavedra, limita al sur con la zona natural protegida “Las Huertas”, en el municipio de Comala, Colima, promovido por el C. Jesús Cárdenas Sánchez.

SEGUNDO.- Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Comala, Colima, celebrada el 26 de mayo del 2020, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Campestre Los Murmullos**, ubicado en colindancia norte de la comunidad de los Llanitos dentro de la zona oriente de la población del centro de población Comala, con frente actual a calle Luis Spota Saavedra, limita al sur con la zona natural protegida “Las Huertas”, en el municipio de Comala, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el 09 de junio de 2020, por la Secretaría del citado Ayuntamiento, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

TERCERO.- Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, dictaminó la congruencia del estudio que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Campestre Los Murmullos**, ubicado en colindancia norte de la comunidad de los Llanitos dentro de la zona oriente de la población del centro de población Comala, con frente actual a calle Luis Spota Saavedra, limita al sur con la zona natural protegida “Las Huertas”, en el municipio de Comala, Colima, según consta en el documento que contiene el Programa Parcial de Urbanización del cual solicita su publicación.

CUARTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, el documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Campestre Los Murmullos**, ubicado en colindancia norte de la comunidad de los Llanitos dentro de la zona oriente de la población del centro de población Comala, con frente actual a calle Luis Spota Saavedra, limita al sur con la zona natural protegida “Las Huertas”, en el municipio de Comala, Colima, conforme se asienta en los Considerandos anteriores, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

En tal virtud, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido con las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”, del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Campestre Los Murmullos**, ubicado en colindancia norte de la comunidad de los Llanitos dentro de la zona oriente de la población del centro de población Comala, con frente actual a calle Luis Spota Saavedra, limita al sur con la zona natural protegida “Las Huertas”, en el municipio de Comala, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 26 de mayo del 2020, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos

terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional “*El Estado de Colima*”.

Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y observe.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 10 de noviembre de 2020.

Atentamente
“SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN”
**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ**

Firma.

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
RUBÉN PÉREZ ANGUIANO**

Firma.

**EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y
DESARROLLO URBANO
JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO**

Firma.

H. AYUNTAMIENTO DE COMALA
**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN “CAMPESTRE LOS MURMULLOS”
VERSIÓN ABREVIADA**

Antecedentes

Este programa parcial tiene aplicación territorial en la cabecera municipal de Comala, en un predio propiedad del **C. Dr. Jesús Cárdenas Sánchez** como consta en el Título de Propiedad No. 000000000538 expedido por instrucciones del C. Vicente Fox Quesada, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, firmado por la Delegado del Registro Agrario Nacional la Lic. Yolanda Verduzco Guzmán con fecha 14 de marzo de 2003 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real No. 172492-1 el 9 de julio de 2003. Mismo que rectificó su superficie, medidas y linderos mediante acto de PROTOCOLIZACIÓN DEL PLANO de fecha 10 de mayo de 2012, elaborado por el Ingeniero D. Camilo Camargo Casian, con Cédula Profesional No. 32337684, asentado en Escritura Pública No. 27,736, expedida por el Licenciado Juan José Sevilla Solórzano, Titular de la Notaría Pública No. 2 de la Ciudad de Colima, el día 6 de noviembre de 2019.

Marco Legal

En materia de desarrollo urbano, las disposiciones derivadas del marco jurídico vigente son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer la concurrencia de los diferentes órdenes de gobierno, fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial y los asentamientos humanos, así como definir los principios para determinar los usos y los destinos de las áreas y los predios que integran el centro de población.

De esta manera, el **Programa Parcial de Urbanización “Campestre Los Murmullos”**, tiene fundamento en los siguientes preceptos: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos: 27 párrafo tercero, 73 fracción XXIX-C y 115 fracciones II, III, V y VI; Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, artículo 58 y 90; Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, artículo 45; Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Urbano; Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, artículos 21 fracción I, 43, 57, 58, 59, 275, 276 y 277; y Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, artículos 11 fracción VII y 14.

El Programa Parcial de Urbanización **“Campestre Los Murmullos”** determina su estrategia en congruencia con los lineamientos de regulación y control urbano establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población Comala, Colima, señalados a través del Dictamen de Vocación de Uso del Suelo Modalidad III, con número de oficio **DOPDU-328/2019 expedido el 27 de septiembre de 2019** por parte de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Comala.

Objetivos generales.

- Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población, y en este caso, del territorio municipal.
- Regular y controlar la urbanización, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación, indicando las normas de morfología de la edificación.

Objetivos específicos.

- Generar 7 lotes urbanizados incluyendo las áreas de cesión.
- Consolidar y eficientar los recursos y servicios urbanos del Centro de Población Comala urbanizando una zona habitacional campestre en una superficie de **8,743.67 m²**, los cuales deberán ocuparse conforme las disposiciones del presente programa.
- Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo a la zonificación que se establezca en la estrategia.

Localización

El área de aplicación se ubica en la cabecera municipal de Comala, en colindancia norte con la comunidad de Los Llanitos, dentro de la zona oriente del centro de población Comala. Con frente actual a calle Luis Spota Saavedra; limita al sur con la zona natural protegida "Las Huertas".

El presente Programa Parcial de Urbanización pretende hacer un aprovechamiento únicamente en una superficie de 8,743.67 m², sin intervenir el resto del predio, mismo que conservará su estado rústico con las condiciones que tenía antes de la propuesta del presente programa. La superficie resto, fuera de la aplicación del presente instrumento, es de 9,174.84 m². Misma que se señala en las estrategias como futuro desarrollo para su incorporación futura (Ver planos del Anexo Gráfico). Cabe señalar que en esta superficie (no urbanizada) existe una edificación de 377.61 m² construidos; con permiso de construcción emitido el 19 de marzo de 2001 a nombre del C. Jesús Cárdenas Sánchez (otorgado como vivienda aislada en los términos que establece el artículo 29, fracción IV, inciso a) y el artículo 36, ambos del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima), como se demuestra con recibo de pago No. 29601, emitido por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento del municipio de Comala (Ver Anexos Documentales).

Estrategia de Zonificación

El área de aplicación del presente instrumento de planeación urbana se localiza en una área identificada como Área de Transición AT-2, que funge como separadora entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas, que colinda al oeste con ANe-3, al norte, calle de por medio con al ANe-2 y AU-RN-11; y al este con el AU-2. Que según el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permiten aquellas instalaciones, con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población. En estas áreas tendrán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento institucionales y agropecuarios. Por lo que es PROCEDENTE el aprovechamiento urbano para el uso Habitacional Campestre, H1.

En función de las zonas asignadas la normas de control de edificación serán las establecidas en los artículos 52; 54; 119, fracción I; 12; 139, fracción II; 167, fracción I inciso d), y fracción II inciso c); y 169 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

Lotificación

Como resultado del presente instrumento de planeación urbana, que urbaniza una superficie de 8,924.79 m², en un desarrollo Habitacional Campestre de 7 (siete) lotes de los cuales 5 (cinco) lotes son Habitacionales Campestre tipo (H1), con superficies promedio de 1,200 m², con frentes > 30.00 metros, 2 (dos) son del tipo Espacios Verdes y Abiertos (EV) destinados para Jardín Vecinal con una superficie total de 896.23 m².

NÚMERO DE LOTES		
USOS Y DESTINOS		CANTIDAD
H1	HABITACIONAL CAMPESTRE	5
EV	ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS	2
TOTAL		7

LOTE	MZ. 03-02-35-021		MZ. 03-02-35-022	
	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE
1	EV	314.94	EV	561.34
2	H1	1,200.93	H1	1,200.04
3	H1	1,201.83	H1	1,200.16
4			H1	1,201.57
SUMA	3		4	
H1	2	2,402.76	3	3,601.77
EV	1	314.94	1	561.34
TOTAL	3	2,717.70	4	4,163.11

El resumen general de superficies y los porcentajes del aprovechamiento que resultan son los siguientes:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
TIPO DE ÁREA	SUPERFICIE (m ²)	% DEL ÁREA APROVECHADA
VENDIBLE	6,004.53	68.67 %
CESIÓN	876.28	10.02 %
VIALIDAD	1,862.86	21.31 %
TOTAL URBANIZADO	8,743.67	100.00 %
ÁREA RÚSTICA (no urbanizada)	9,174.84	
TOTAL DEL PREDIO	17,918.51	

Áreas de cesión.

La superficie de cesión se determina de acuerdo a lo dispuesto en la fracción II del artículo 139 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, donde se establece que para las zonas habitacional campestre, tipo H1, la cesión al Ayuntamiento comprenderá el diez por ciento de la superficie bruta de la zona a desarrollar. De esta manera el área de cesión proyectada para el Ayuntamiento se sujeta a lo siguiente:

CÁLCULO DE ÁREA DE CESIÓN		
USOS	CÁLCULO	CANTIDAD (m ²)
H1	10.00% DE SUPERFICIE BRUTA	
	0.1	8,743.67
SUPERFICIE DE CESIÓN		874.37
SUPERFICIE DE CESIÓN CALCULADA		874.37
SUPERFICIE DE CESIÓN REAL		876.28
SUPERÁVIT		1.91

Equipamiento Urbano

De conformidad con la clasificación de áreas, como Área de Transición (AT-2), establecida en el PDUCP de Comala vigente; sumado a las condiciones naturales de la zona (su cercanía a la zona natural protegida "Las Huertas"); a las características del medio físico transformado, y a los establecidos en el artículo 30, fracción V, primer párrafo del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, que dice que para las Áreas de Transición serán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento institucionales y agropecuarias. Es entonces, que el presente programa parcial de urbanización propone para el Área de Cesión, el acondicionamiento de un destino de convivencia pública que preserve el entorno natural y favorezca su mejoramiento y conservación, que además atiende las líneas de actuación y estrategias del Plan Municipal de Desarrollo 2019-2021, y que con ello, la zona siga funcionando como separadora entre las áreas urbanas y el área naturales protegida "Las Huertas", aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas, así como integrarse al desarrollo habitacional de baja intensidad de uso del suelo propuesto, que además podrá generar (parcialmente) su propia infraestructura sin depender en su totalidad del área urbana actual del centro de población.

Por lo señalado, y determinados por la ubicación y por los requerimientos normativos de cobertura de equipamientos, según el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima y de las Guías al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la antigua SEDESOL; de la Estrategias del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de

Comala; de los equipamientos públicos y privados existentes; así como de la superficie del área de aplicación, el Programa Parcial de Urbanización "Campestre Los Murrullos" propone la construcción de un JARDÍN VECINAL.

Estrategia de Estructura Vial.

Por su tamaño y por su alcance el presente instrumento proyecta solo una calle de tipo local y la adecuación de la calle con que se conecta (Luis Spota Saavedra) Arteria Colectora existente, con las siguientes características normativas:

Calle Local Intensidad A (CL-A) Paseo de los Cardenales. Corresponde a las vialidades con sección de 12.00 metros con 2 (dos) carriles de circulación de 3.00m, 2 (dos) aceras de 3.00 metros cada una; El pavimento para estas calles será de empedrado con piedra bola, en los carriles de circulación. En la aceras se ubicará un andador de terracería compactada como requerimiento mínimo, trazada según permita vegetación existente.

Arteria Colectora Existente (AC) Luis Spota Saavedra. Vialidad del interior del área urbana, del grupo de calles que opera como Arterias Colectoras que sirve y/o apoya al Sistema de Vialidad Primaria, que integra el circuito formado por Degollado-Salvador Rangel-Luis Spota. Opera en su estado actual con una sección promedio real de 9.00 metros. De acuerdo a las indicaciones de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Comala esta vialidad se ajustará al máximo de 12.00 metros, conformado por 2 carriles de circulación de 3 metros, un carril de estacionamiento de 2.40 metros y banquetas de 1.80 metros en cada acera.

Criterios de ingeniería y configuración urbana

Pavimentación: Con base en lo establecido en el artículo 167, fracción I, inciso d), la preparación de las terracerías será mediante medios mecánicos. Se realizará el mejoramiento de terracerías, rellenando todas las depresiones topográficas existentes en el terreno, hasta lograr mantener una pendiente regular; ejecutando los cortes y terraplenes de acuerdo al proyecto, en el caso de terraplenes, compactando al 95% Proctor en capas no mayores a 20 cms. a nivel de subrasante, posteriormente se colocará un pavimento de empedrado que conformarán dos carriles que suman 6.00 metros.

Aceras: Con base en lo establecido en el artículo 167, fracción II, inciso c), se construirán de acuerdo a las secciones especificadas en el proyecto de lotificación, ya que estas al igual que el uso de área jardinada en ellas, pueden variar dependiendo de la ubicación e intención del proyecto general; estas áreas permanecerán en su estado natural con tratamiento a base de cubrepisos y jardinería inducida; la franja del andador peatonal será de 1.20 metros de ancho con un acabado de tierra apisonada o gravilla como mínimo.

Guarniciones: Se construirá como contención del empedrado de los carriles de circulación, a base de machuelo o losas de concreto a nivel, colado in situ a base de concreto con una resistencia a la compresión de $f'c = 250 \text{ kg/cm}^2$.

Rampas: En las esquinas del fraccionamiento se dotará de rampas para discapacitados, estas se diseñarán con una pendiente del 6% y serán de concreto antiderrapante.

Señalética: Toda la señalización para nomenclaturas será la que establece el Manual de Dispositivos para el Control del tránsito en Calles y Carreteras de la SCT. O en su caso el indicado por la autoridad municipal.

Vegetación: No se derribará ningún árbol. El mayor porcentaje de vegetación de la urbanización ya existe en el predio, por lo que se mantendrá. Se proponen especies nuevas resistentes a las condiciones climáticas y urbanas, tales como almendros, pingüicas, tabachines, neem y primavera, colocados tanto en aceras como en áreas verdes. La estrategia de arborización se ejecutará de manera inmediata una vez concluidas las obras de urbanización.

Red telefónica: La red telefónica se plantea subterránea, así como las acometidas y se deberá de acatar las normas de la compañía telefónica correspondiente para su instalación.

Red de electrificación: Se construirán las instalaciones del tipo híbridas media tensión aérea (externas al área de aplicación) y baja tensión subterráneas (dentro del área de aplicación), tanto la de distribución como el alumbrado. La fuente de abastecimiento eléctrico se obtendrá a través de la infraestructura a cargo de la Comisión Federal de Electricidad, los requerimientos técnicos serán establecidos en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización, en consideración a las normas técnicas que establece CFE, según señala la Factibilidad No. DPC-115/2019 de fecha 09 de noviembre de 2019 (Ver Anexo Factibilidades).

Alumbrado Público. El poste utilizado para el alumbrado público será tipo metálico de hasta 7.00 metros de longitud, con instalación oculta, y se utilizarán luminarias de vapor de sodio de alta presión con sistema integral de ahorro de energía, para lo cual se presentará proyecto para a la Dirección de Servicios Públicos Municipales para su autorización, previo visto bueno de CFE., para la integración del Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

Agua potable: Con fundamento en el artículo 169, fracción I, el abastecimiento será a través de la red municipal que opera el Organismo Operador del Servicio (O.O.); la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de Comala (COMAPAC). El punto de conexión será fuera del área de aplicación sobre la línea de distribución existente en el cruce que forman las calles Luis Spota Saavedra y la calle Prof. Pablo Silva García (calle a Nogueras). La fuente principal de abastecimiento provendrá del Sistema "El Llano" que opera COMAPAC. Las condiciones del servicio se otorgan según indica el Organismo Operador en la Factibilidad de Servicio No. Factibilidad-F-11//2019, expedida el 21 de noviembre de 2019. La distribución se realizará desde el punto de conexión a través de derivaciones en tuberías de 3" instaladas en la vía pública (calles locales); se utilizarán válvulas de control según indique el O.O. El sistema constructivo se acatará según establecen las normas técnicas vigentes emitidas por CONAGUA. Tal y como lo establece la Factibilidad señalada el servicio de agua potable que otorga el Organismo Operador (COMAPAC) se distribuirá por horarios de manera discontinua.

Drenaje Sanitario y Pluvial: Con fundamento en el artículo 169, fracción II, las aguas residuales de origen doméstico se dispondrán en fosas sépticas (biodigestores) conforme a especificaciones de la COMAPAC. Mediante equipos para el tratamiento primario de aguas negras y grises para su descarga a suelo (pozo de absorción o infiltración); de autolimpieza para purga de lodo, sin necesidad de usar equipo especial; que utiliza un filtro anaerobio interno que aumenta la eficiencia de tratamiento del agua, no requiere de electricidad para su funcionamiento o algún producto químico para tratar el agua; de polietileno de alta densidad. Cumpliendo con la NOM-006-CONAGUA-1997 "Fosas sépticas prefabricadas – especificaciones y métodos de prueba".

El manejo de las aguas pluviales se realizará de manera natural a través de las calles con pendiente orientada a poniente. El mayor volumen de agua de lluvia se absorberá naturalmente dentro del área de aplicación, el resto se dirigirá conforme a la pendiente actual. No existen riesgos de inundación en la zona.

Acciones urbanas.

Las acciones necesarias para lograr los objetivos que plantea el Programa Parcial de Urbanización "Campestre Los Murmullos", son responsabilidad del promovente, el C. Dr. Jesús Cárdenas Sánchez en calidad de representante legal, quien está obligada de conformidad a lo dispuesto en el artículo 293 de la LAHEC a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa y al Proyecto Ejecutivo de Urbanización que la autoridad municipal autorice.

Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición pública o privada, requerirá la autorización del H. Ayuntamiento de Comala, conforme a lo dispuesto en los artículos 333 y 363 de la LAHEC.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 293 y 294 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima (LAHEC) y 146 fracción I del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima (RZEC), el promovente está obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización definidas conforme al Proyecto Ejecutivo de Urbanización autorizado, incluyendo las obras de infraestructura y equipamiento que correspondan a las áreas destinadas para espacios verdes abiertos (EV).

Reglamento Interno.

Este Reglamento tiene como objetivo principal el conservar la belleza natural, comodidad, y orden del "Campestre Los Murmullos", tendientes a garantizar las condiciones más favorables para que cada una de las familias disfrute su propiedad y preserve la plusvalía de su inversión.

Artículo 1.- Este Reglamento Interno es de observancia general, y complementario del contrato de compraventa y regirá en todos los predios, construcciones o ampliaciones que se ejecuten en el fraccionamiento.

Artículo 2.- A ningún adquirente se le autorizará construcción alguna o el jardinado de su lote sin haber obtenido previamente el deslinde del predio; que se deberá solicitar al Promovente o a quien resulte responsable de la administración del fraccionamiento.

Artículo 3.- Se autoriza la fusión de dos o más lotes para formar una sola área común, en la inteligencia que dentro de ella el número de casas no sea superior al número de lotes fusionados, el adquirente por su cuenta obtendrá el permiso de fusión respectivo con las autoridades competentes.

Artículo 4.- Los lotes deberán acatar las restricciones y los coeficientes dispuestos en el apartado de la A. Estrategia de Zonificación del Programa Parcial de Urbanización "Campestre Los Murmullos", que a continuación se mencionan: el coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.40 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 40 por ciento de la superficie total del lote; El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 0.8 y,

por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 80 por ciento de la superficie total del lote; la altura máxima de las edificaciones será la que resulte de la construcción de 2 (dos) niveles; preferentemente la restricción frontal será de siete metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 70 por ciento como área jardinada; las restricciones laterales serán de cuatro metros en todas las colindancias laterales, esta superficie será totalmente jardinada; la restricción posterior será preferentemente de cinco metros. En el caso de los lotes 1 y 2 de la Manzana 001, por su configuración y características, se podrá autorizar construcción en las áreas de restricción presentando proyecto de edificación justificando la invasión de las restricciones. Lo anterior siempre y cuando se conserve el C.O.S y el C.U.S señalado; el modo de edificación será abierto.

Artículo 5.- Todos los propietarios de lote tienen la obligación de sembrar plantas cubrepisos en la acera frente a su lote evitando la invasión de la misma con setos, plantas, árboles o construcciones. El mantenimiento correspondiente en las aceras será a cargo de cada propietario.

Artículo 6.- Para delimitar cualquier lote únicamente podrán utilizarse plantas, setos, vallas, cercas de madera o muros de tabique o piedra con altura máxima de 90 centímetros. Queda prohibido construir bardas perimetrales con altura mayor o ubicar marquesinas o arcos en los límites del lote.

Artículo 7.- El propietario de cualquier lote se responsabilizará de cuidar que únicamente se delimite la superficie adquirida, marcada mediante mojoneras y que sirven como referencia para delimitar las propiedades; dichas mojoneras no se deben ocultar con materiales ni ser removidas durante o después de la construcción, cualquier alteración que sufran deberá corregirse por cuenta del propietario.

Artículo 8.- Todos los terrenos deberán contar con un área de estacionamiento con capacidad mínima para cuatro automóviles. No se podrá utilizar el área de las aceras y los carriles de circulación como estacionamiento bajo ninguna circunstancia, a excepción de emergencias.

Artículo 9.- Queda prohibida la instalación de casas prefabricadas que se trasladan en remolque, así como las prefabricadas de lámina o similares.

Artículo 10.- Los muros exteriores (fachadas) y perfiles de losas deben ser aplanados o repellados, y terminados con pintura blanca o clara; en algunas fachadas se podrá utilizar muro de piedra o tabique aparente, pero nunca siendo mayor del 50% de la superficie.

Artículo 11.- Todos los elementos de servicio (depósito para gas, calentador, lavadero, tinaco, equipo de aire acondicionado, bomba, etc.), deberán estar ubicados en los planos respectivos y se evitara su visibilidad desde cualquier punto del exterior, por medio de muros de tabique o piedra. Ya que se hace necesaria una zona de tendido, la casa deberá contar con patio de servicio bardeado.

Artículo 12.- Las protecciones de herrería que se empleen en puertas o ventanas deberán estar siempre por la parte de adentro de la casa, facilitando esto la apertura de ventanas, así como la estética de la casa.

Artículo 13.- Los cuartos de servicio, cuartos de máquinas (cuando sean superficiales) o cualquier otra construcción, deberá formar una sola unidad con la construcción principal, si esto fuese imposible, deberán armonizar con el conjunto, además de que se construirán con los mismos materiales y características de la casa.

Artículo 14.- Las albercas que se construyan contarán con equipo de recirculación de agua, tendrán un volumen máximo de 40.00 m³ de agua y no podrán estar al frente del lote; se sujetarán a las disposiciones del Organismo Operador del agua del municipio.

Artículo 15.- Cada propietario deberá contar dentro de su lote una cisterna para almacenar agua con volumen suficiente para dos o tres días y así poder prever cualquier falla en el suministro de esta por parte del fraccionamiento. No menor a 3,000 litros.

Artículo 16.- Dentro del lote se instalará o construirá un sistema de biodigestor de aguas residuales con pozo de absorción para el tratamiento de las aguas negras, acatando lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-006-CNA-1997. Es obligación del propietario obtener el permiso correspondiente ante la CONAGUA.

Artículo 17.- Los biodigestores deberán construirse a una distancia no menor a 60 metros de cuerpos de agua utilizados como fuentes de abastecimiento; 30 metros de pozos de agua; 15 metros de corrientes superficiales y 5 metros de la edificación o predios colindantes. Los propietarios serán responsables del mantenimiento de los biodigestores, según señale el manual de operación del equipo.

Artículo 18.- Las aguas jabonosas o grises deberán separarse de las aguas negras, para que sean utilizadas en el riego de áreas verdes. Deberán incluirse en el proyecto de edificación sistemas de captación de agua pluvial para la utilización para consumo, riego de áreas verdes o llenado de albercas.

Artículo 19.- Los proyectos de edificación deberán incluir sistemas mixtos de abastecimientos eléctricos y calentadores solares, mismos que deberán aparecer en los planos de instalaciones del proyecto ejecutivo que será autorizado por el H. Ayuntamiento.

Artículo 20.- Al realizar las obras de construcción o remodelación queda estrictamente prohibido utilizar los predios colindantes, y mucho menos la vía pública, para bodega, almacén de materiales o desechos de la obra; estos últimos deberán ser sacados del fraccionamiento. Queda prohibido utilizar la vía pública para elaboración de "mezclas", concretos o cualquier otro insumo de construcciones que deje residuos sobre vialidad.

Artículo 21.- El propietario de la construcción es responsable de todos los daños que se ocasionen a las obras del fraccionamiento o instalaciones, así como a personas, por el uso de vehículos o materiales.

Artículo 22.- El fraccionamiento exigirá el respeto de este Reglamento a cualquier persona a quien posteriormente le fuera cedida la propiedad.

Artículo 23.- Para evitar el desperdicio de agua, así como desperfectos en la red eléctrica e hidráulica del fraccionamiento, el murete de instalaciones deberá construirse de inmediato. Así mismo deberá, instalarse un interruptor de donde se tomará la energía eléctrica. No se podrán conectar clandestinamente a la red eléctrica o hidráulica del fraccionamiento. Para poder utilizar la energía eléctrica deberán hacer un contrato provisional en la oficina de la CFE correspondiente. Una vez terminada la obra será obligación del propietario tramitar ante la CFE su contrato y conexión definitiva. De igual manera para la utilización del servicio de agua potable los propietarios tienen la obligación de contratar previamente el servicio ante el Organismo Operador.

Artículo 24.- Inmediatamente de comenzar la obra, por higiene y para evitar un foco de infección, se instalará una letrina sanitaria que será retirada, al igual que el material sobrante, al término de la obra. El material producto de excavación y cascajo no podrá ser depositado en ningún predio dentro del fraccionamiento.

Artículo 25.- Las cuotas de cooperación que pudieran establecerse no incluirán los daños específicos a propiedades comunes del fraccionamiento tales como calles, farolas, redes de agua, electricidad, etc. Por tal motivo las reparaciones de los daños ocasionados por el personal de la obra o bien descarga de materiales en la misma, mal uso de las áreas comunes, accidentes, maltratos a mobiliarios; daños en general, deberán ser pagados por el propietario del lote.

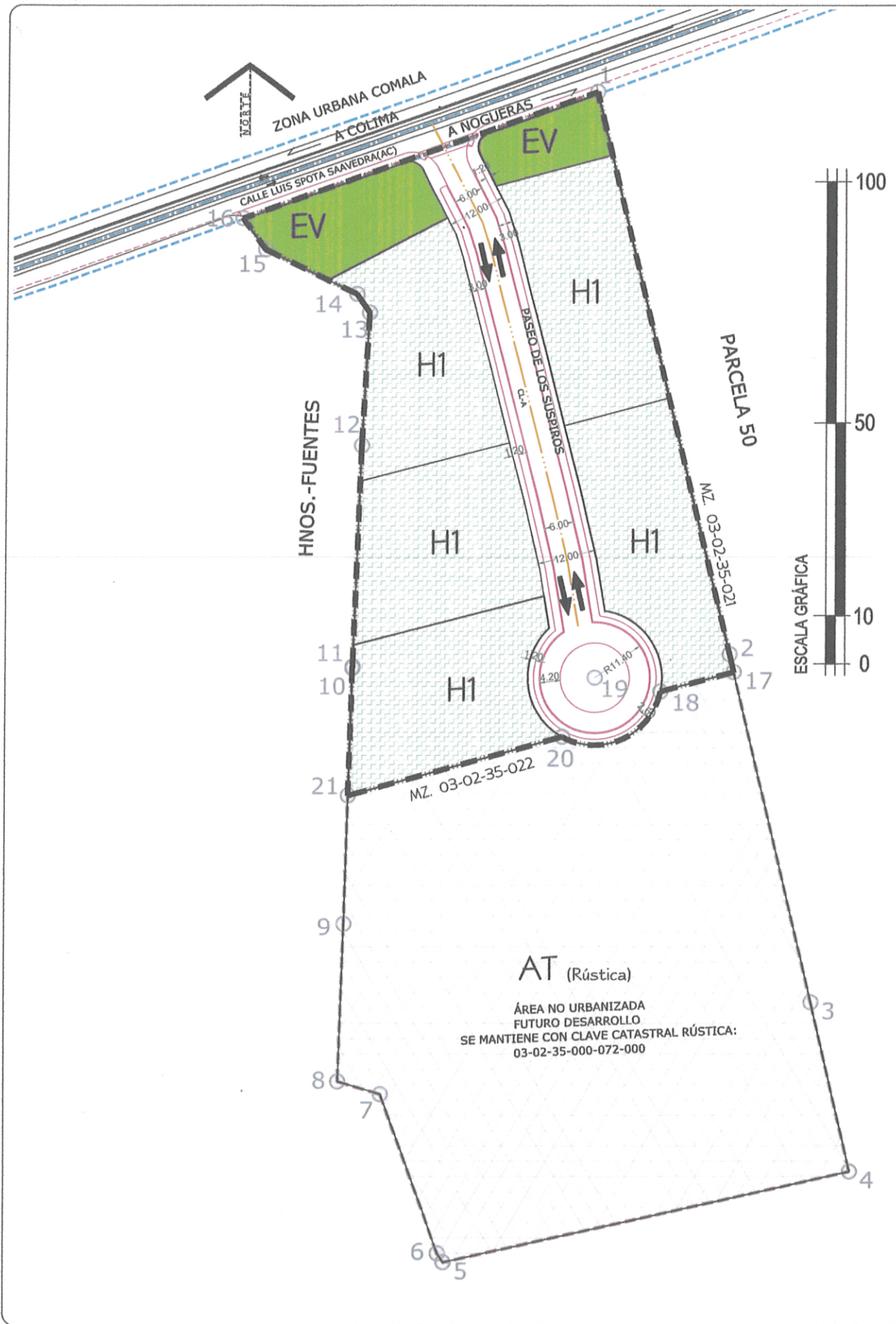
Artículo 26.- Las reuniones y fiestas que haga un propietario dentro de su lote serán con moderación, pues se trata de un fraccionamiento residencial. La música, micrófonos o cualquier aparato que genere ruido deberán ser a un volumen razonable de modo que no se escuche en los lotes vecinos. Cada propietario se hará responsable de cualquier daño ocasionado voluntaria o involuntariamente por sus invitados, por lo que deberá resarcir el daño, ya sea al fraccionamiento o a quien resulte perjudicado. Tanto la vialidad central como el retorno, deberán de mantenerse libres por lo que no podrán utilizarse para estacionar vehículos o dejar otros objetos que la obstruyan.

Artículo 27.- Los propietarios se abstendrán de tener ganado o cualquier animal que cause molestias o riesgo sanitario. Los animales domésticos permanecerán dentro de la propiedad de su dueño y son su responsabilidad, debiendo vacunarlos y mantenerlos sanos, no pudiendo tener criaderos de animales en su lote. Las mascotas no podrán andar libremente en las vialidades ni en las zonas comunes.

Artículo 28.- Referente a la recolección de desechos (basura), los propietarios tendrán la obligación de separarlos en orgánicos e inorgánicos (plásticos, papel, cartón y cristal), debiendo depositarlos en bolsas negras cerradas y colocarlas al frente del acceso al fraccionamiento, los días de la semana que señale el H. Ayuntamiento. Si la basura no está seleccionada de la forma descrita no será recolectada, o según lo indique la Dirección de Servicios Públicos del municipio. Se recomienda tener un compostero en cada lote para los desechos de alimentos.

Artículo 29.- Queda prohibido la utilización de los inmuebles para fines comerciales y de servicios lucrativos de uso para alojamiento temporal (casas de huéspedes, renta de cuartos, tiempos compartidos, Airbnb, o similares), sin que se hayan obtenidos las autorizaciones correspondientes ante la autoridad municipal y se haya conseguido el Visto Bueno del total de los vecinos y/o propietarios del fraccionamiento.

Artículo 30.- El presente Reglamento será respetado por todos los propietarios, pero también por los arrendatarios, o usufructuarios, o cualquiera que tenga posesión de un lote. El propietario que pretenda rentar, vender, o transmitir de cualquier forma su lote a otra persona deberá hacer de su conocimiento previamente este Reglamento.



USOS DE SUELO PERMISIBLES

Zona	Categoría	Grupos Permitidos
H1	Habitacional campestre	Predominante Compatible Compatible Compatible Compatible
EV	Espacios verdes abiertos	Predominante Compatible

ZONAS	NORMAS															
	DENSIDAD	DENSIDAD BAJA	DIMENSIONAMIENTO	COEFICIENTE	ALTO	ESTAC	RESTRICCIONES									
HABITACIONAL	Campestre	H1	Habitantes por hectárea	Viviendas por hectárea	Índice de edificación (m ² /viv.)	Superficie mínima del terreno (m ²)	Frente mínimo de lote (metros)	Coef. De ocupación del suelo	Coef. De utilización del suelo	Máxims, Result. COS y CUS	Cajones por unidad	% de frente jardinado	Restricción frontal (metros)	Restricción lateral	Restricción posterior	Modo de edificación
EQUIPAMIENTO	Espacios Verdes	EV	30	6	1200	1200	30	0.4	0.8	R	4	70	7	4	5	Abierto
					s/norma			0.05	0.05	R	s/tabla					Abierto

NÚMERO DE LOTES		
USOS Y DESTINOS	CANTIDAD	
H1 HABITACIONAL CAMPESTRE	5	
EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS	2	
TOTAL	7	

SUPERFICIE POR USO		
USOS Y DESTINOS	m2	
H1 HABITACIONAL CAMPESTRE	6,004.53	
EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS	876.28	
TOTAL	6,880.81	

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
TIPO DE AREA	SUPERFICIE (m2)	% DEL AREA APROVECHADA
VENDIBLE	6,004.53	68.67%
CESIÓN	876.28	10.02%
VIALIDAD	1,862.86	21.31%
TOTAL URBANIZADO	8,743.67	100.00%
ÁREA RÚSTICA	9,174.84	
TOTAL PREDIO	17,918.51	



SIEMBOLOGÍA

ZONIFICACIÓN

- H1 HABITACIONAL CAMPESTRE
- EV ÁREAS VERDES Y ABIERTAS
- AT ÁREA NO URBANIZADA

SENTIDO VIAL

- SENTIDO VIAL
- EJE DE CALLE EXISTENTE (LUIS SPOTA SAAVEDRA)

PROMOVENTE
DR. JESÚS CÁRDENAS SÁNCHEZ

PLANO
USOS Y DESTINOS DEL SUELO

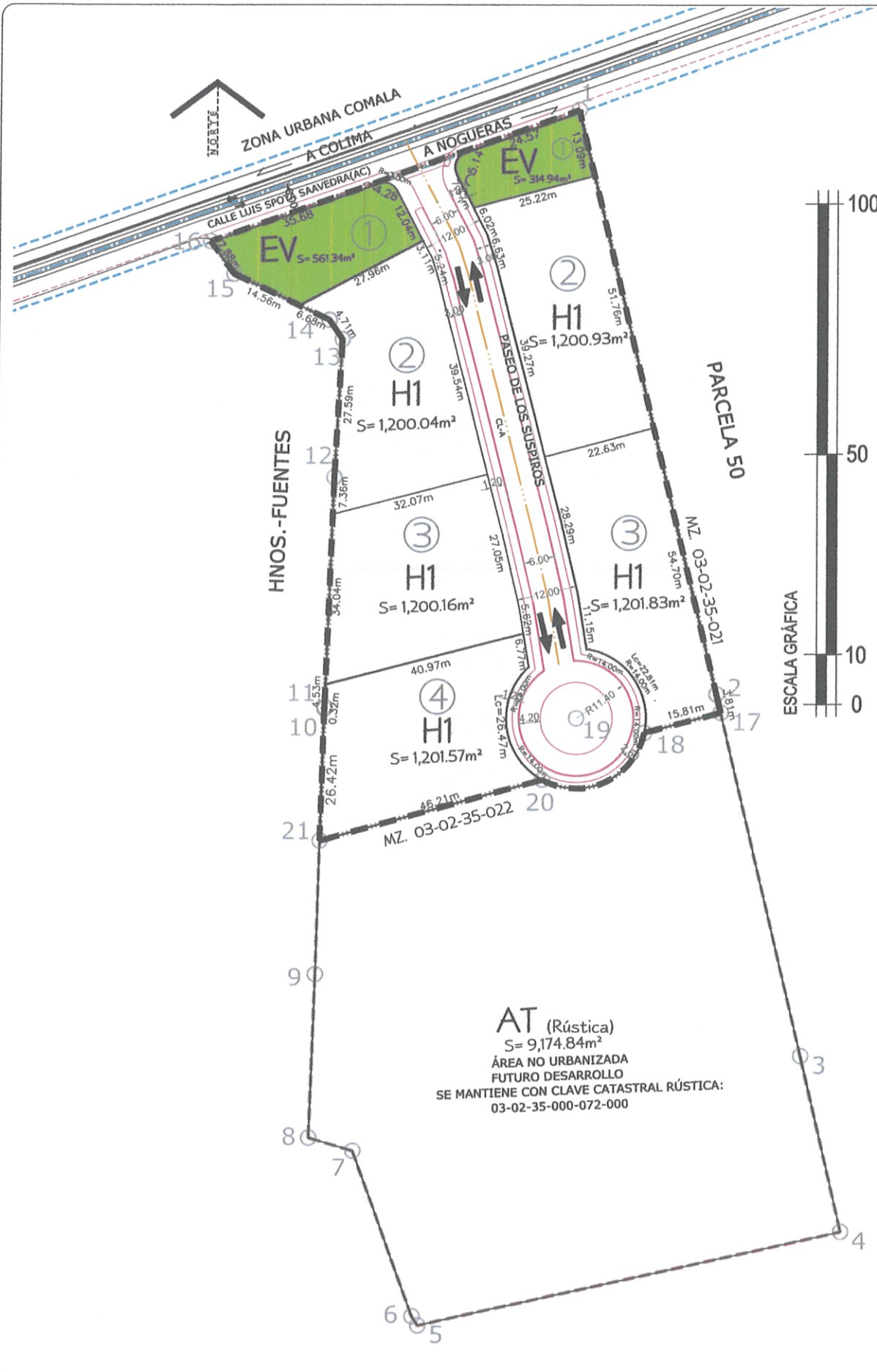
NO. DE LÁMINA
E1

M. ARQ. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD
Ced. Prof. 5718717
Perito Urbano 03/2019

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
COMALA, COLIMA, COL.
SECRETARÍA MUNICIPAL

FECHA
02/2020

ESCALA
S/ESC



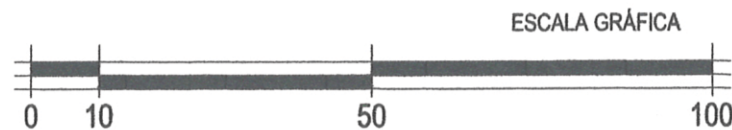
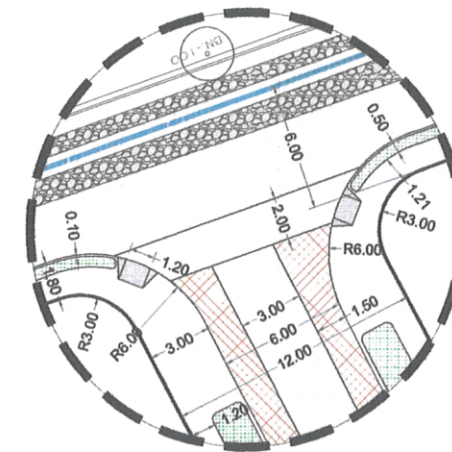
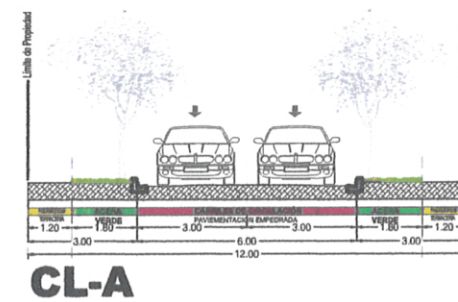
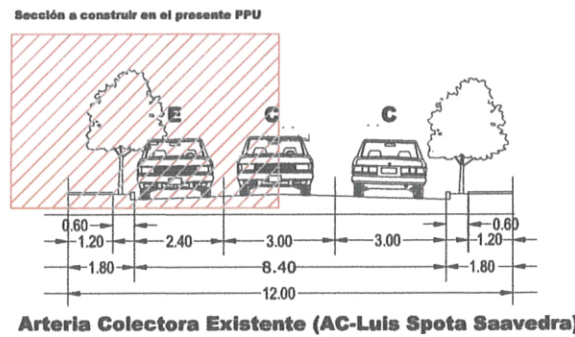
CALCULO DE AREA DE CESIÓN		
USOS	CALCULO	CANTIDAD (m2)
H1	10.00% DE LA SUPERFICIE BRUTA	
	0.1	8,743.67
SUPERFICIE DE CESIÓN		874.37

SUPERFICIE DE CESION CALCULADA	874.37
SUPERFICIE DE CESION REAL	876.28
SUPERAVIT	1.91

LOTE	MZ. 03-02-35-021		MZ. 03-02-35-022	
	USO	SUPERFICIE	USO	SUPERFICIE
1	EV	314.94	EV	561.34
2	H1	1,200.93	H1	1,200.04
3	H1	1,201.83	H1	1,200.16
4			H1	1,201.57
SUMA	3		4	
H1	2	2,402.76	3	3,601.77
EV	1	314.94	1	561.34
TOTAL	3	2,717.70	4	4,163.11

NÚMERO DE LOTES		
USOS Y DESTINOS		CANTIDAD
H1	HABITACIONAL CAMPESTRE	5
EV	ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS	2
TOTAL		7

SUPERFICIE POR USO		
USOS Y DESTINOS		m2
H1	HABITACIONAL CAMPESTRE	6,004.53
EV	ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS	876.28
TOTAL		6,880.81



RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
TIPO DE AREA	SUPERFICIE (m2)	% DEL AREA APROVECHADA
VENDIBLE	6,004.53	68.67%
CESIÓN	876.28	10.02%
VIALIDAD	1,862.86	21.31%
TOTAL URBANIZADO	8,743.67	100.00%
ÁREA RÚSTICA	9,174.84	
TOTAL PREDIO	17,918.51	

PROMOVENTE
DR. JESÚS CÁRDENAS SÁNCHEZ

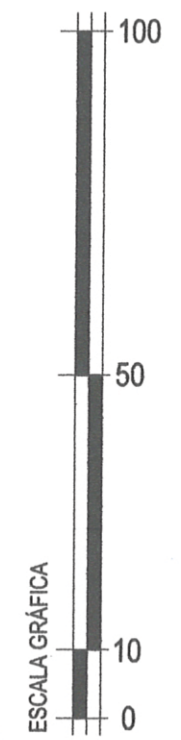
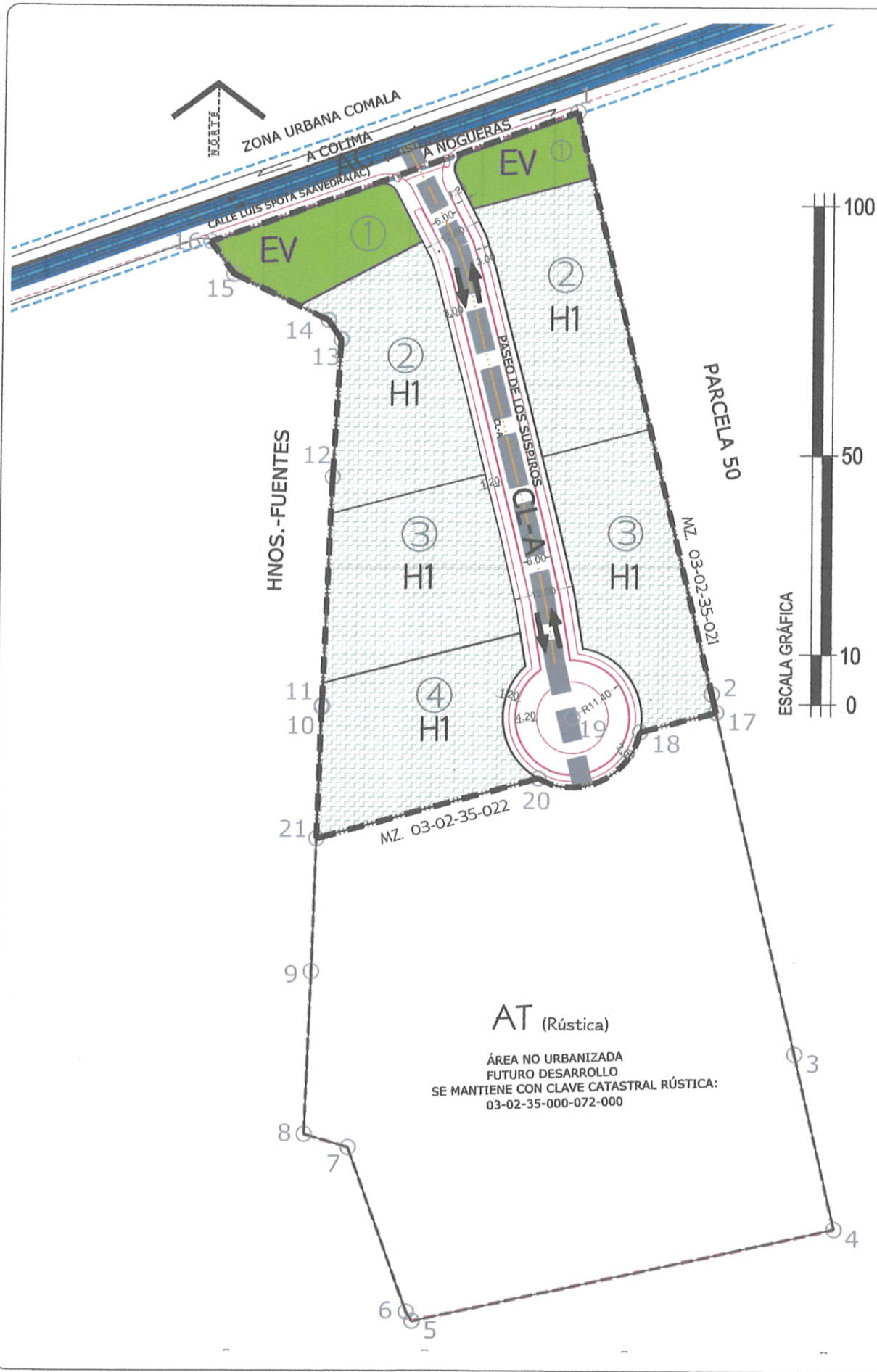
PLANO
NOTIFICACIÓN E2

PERITO URBANO:
 M. ABO. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD
 Cel. Prof. 5718717
 Perito Urbano 03/2019

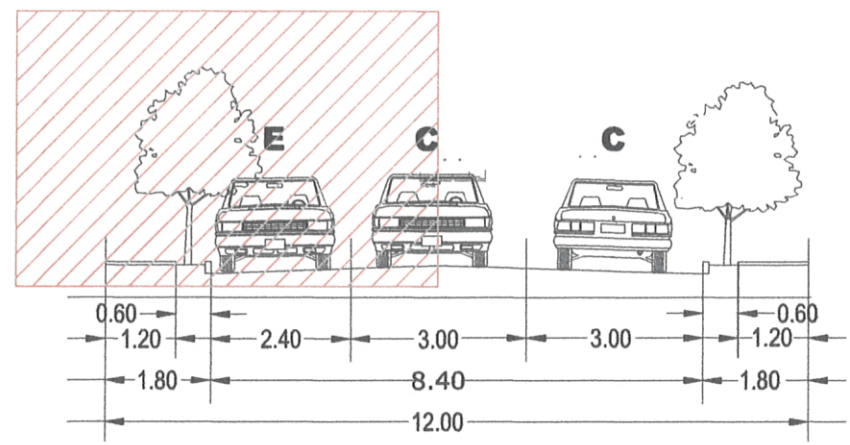
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
 COMALA, COL.
 SECRETARÍA MUNICIPAL

FECHA
 02/2020

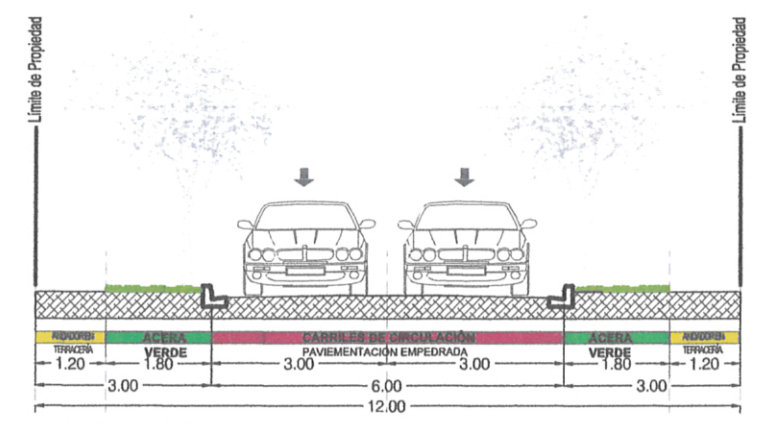
ESCALA
 S/ESC



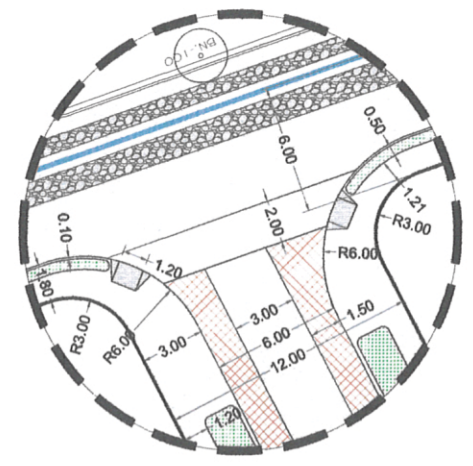
Sección a construir en el presente PPU



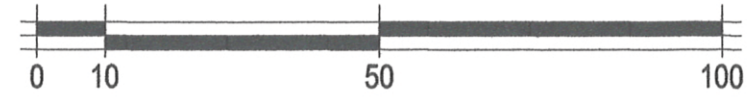
Arteria Colectora Existente (AC-Luis Spota Saavedra)



CL-A



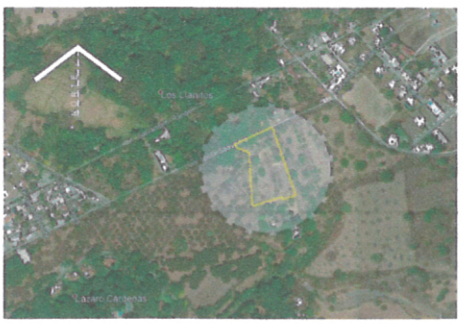
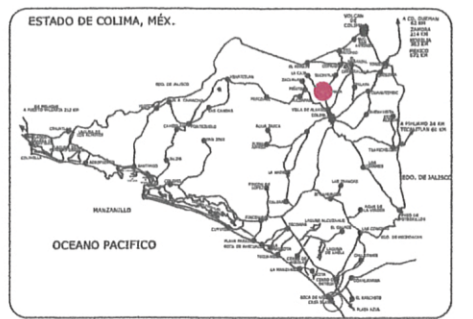
ESCALA GRÁFICA



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "CAMPESTRE LOS MURMULLOS"



H. AYUNTAMIENTO DE COMALA
 DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO



SIMBOLOGÍA

- CALLE LOCAL EXISTENTE
PDU: ARTERIA COLECTORA (AC)
- CALLE LOCAL (CL-A)
INTENSIDAD A
- SENTIDO VIAL

PROMOVENTE
DR. JESÚS CÁRDENAS SÁNCHEZ

PLANO
ESTRUCTURA URBANA
 NO. DE LÁMINA
E3
 M. ARO. JUAN ANTONIO CALDERÓN MAFUD
 Céd. Prof. 5711717
 Perito Urbano 03/2019
 H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
 COMALA, COL.
 SECRETARÍA MUNICIPAL
 FECHA
 02/2020
 ESCALA
 S/ESC