DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "TIERRA ALTA", LOCALIZADO AL NORTE DE LA LOCALIDAD DE EL CHIVATO, DE LA CIUDAD DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.

JESÚS SILVERIO CAVAZOS CEBALLOS, 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 III, de la Constitución Política Local, y con fundamento en lo previsto por los artículos 58, fracción XXXIV, del propio texto Constitucional y 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que mediante oficio número 01.307/09 de fecha 16 de junio del año 2009 y recibido en la Dirección General de Gobierno el día 17 del mismo mes, el Secretario de 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 la modificación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**TIERRA ALTA**", localizado al Norte de la localidad de El Chivato, de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, la cual es promovida por la empresa denominada INMOBILIARIA Y DESARROLLADORA INTERNACIONAL DEL PACÍFICO S. de R.L. de C.V.

SEGUNDO.- Que el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**TIERRA ALTA**", localizado al Norte de la localidad de El Chivato, de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, fue aprobado por el H. Cabildo del Municipio de Villa de Álvarez, Colima, el 24 de noviembre del año 2005, y mediante Acuerdo de fecha 10 de julio del año 2006, el Titular del Ejecutivo a mi cargo autorizó la publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", la cual se llevó a cabo en su edición No. 36, de fecha 29 de julio del mismo año, así mismo el H. Cabildo del Municipio ya mencionado en sesión celebrada el día 5 de junio del año 2009, aprobó una modificación al Programa Parcial de Urbanización que nos ocupa, la cual afecta principalmente la lotificación del mismo, según se asienta en la constancia del acta de cabildo expedida el día 9 del mismo mes por el Secretario del Ayuntamiento, misma que obra en el expediente correspondiente que tiene a su cargo la Dirección General de Gobierno.

TERCERO.- Que el C. Ing. Eduardo Gutiérrez Navarrete, Secretario de 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 de Colima, dictaminó la congruencia la modificación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**TIERRA ALTA**", localizado al Norte de la localidad de El Chivato, de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, la cual afecta principalmente la lotificación.

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", del documento que contiene la modificación al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**TIERRA ALTA**", localizado al Norte de la localidad de El Chivato, de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, lo cual afecta principalmente la lotificación.

Por lo anteriormente expuesto he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima", del documento que contiene la modificación del Programa

Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**TIERRA ALTA**", localizado al Norte de la Localidad de El Chivato, de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, la cual afecta principalmente la lotificación, lo que fue aprobado por el H. Cabildo del Municipio de Villa de Álvarez, Colima, el día de junio del año 2009.

T R A N S I T O R I O

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

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

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, en Palacio de Gobierno el día dieciocho del mes de junio del año dos mil nueve.

Atentamente. SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN. EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO, LIC. JESÚS SILVERIO CAVAZOS CEBALLOS. Rúbrica. LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO, LICDA. YOLANDA VERDUZCO GUZMÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO, ING. EDUARDO GUTIÉRREZ NAVARRETE. Rúbrica.

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION TIERRA ALTA

El Cabildo del H. Ayuntamiento de Villa de Alvarez, Colima.

CONSIDERANDOS:

PRIMERO: Que por mandato de la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se reitera en el artículo 87 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la propia Constitución Federal de la República; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9º y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; en los artículos 45, fracción II y 47 fracción II de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; y en particular por las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

SEGUNDO: Que como queda expresado en la fracción VIII del artículo 21 de la Ley de Asentamientos Humanos, es atribución del Ayuntamiento aprobar y controlar la ejecución de los programas parciales de urbanización que propongan los particulares para el aprovechamiento urbano del suelo.

TERCERO: Que el 24 de noviembre de 2005, el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, aprueba el Programa Parcial de Urbanización Tierra Alta, y el 29 de julio de 2006 se publica en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

CUARTO: Que para proceder a formular el Programa Parcial de Urbanización Tierra Alta", se dispuso realizar estudios para determinar los usos y destinos del suelo del área específica responsabilidad del presente programa, a efecto de ordenar y regular la utilización del suelo, con el objeto de emprender acciones de conservación y crecimiento.

QUINTO: Que según el artículo 76 de la *Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima*, los Programas de Desarrollo Urbano pueden ser modificados cuando exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que le dieron origen. Dicha modificación es solicitada a la autoridad correspondiente, que en este caso es el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez.

SEXTO: Que en particular, la Modificación al Programa Parcial de Urbanización "Tierra Alta", es congruente con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez y los planes y programas de desarrollo urbano aplicables y en atención al artículo 276 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, se fundamenta en el Dictamen de Vocación del Suelo, expedido por el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez mediante oficio No DU-197/2004 del 24 de febrero de 2004, el cual señala FACTIBLE la solicitud a fin de aplicar al predio los usos Habitacional Campestre H-1.

OCTAVO: Que observando las disposiciones de los artículos 48 y 49 de la Ley General de Asentamientos Humanos y el procedimiento previsto en los artículos 279, 280 y 281 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, se verificó la participación social del proyecto de Modificación al Programa Parcial de Urbanización "Tierra Alta", integrándose al mismo las recomendaciones recibidas. Que la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano, órgano de participación social, en la VI sesión ordinaria del día 05 de Junio del 2009, recomendó al H. Ayuntamiento su aprobación.

NOVENO: Que las Comisiones del Cabildo relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos y su reglamentación, con fundamento en la fracción VIII del artículo 21 y 282, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, analizaron el proyecto de Modificación al Programa Parcial de Urbanización "Tierra Alta" y dictaminaron procedente su autorización por este Ayuntamiento.

Para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en las atribuciones que otorgan al Municipio y su Ayuntamiento el artículo 115 fracciones II, III, V y VI de la misma Constitución General de la República, precepto que en materia de asentamientos humanos se ratifica en el artículo 87 de la Constitución Política para el Estado de Colima; conforme las disposiciones del artículo 45, fracción II y del artículo 47 fracción II de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima; y en particular, en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población, en ejercicio de las facultades definidas en los artículos 9º y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos y en los artículos 21 y 282, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; en sesión extraordinaria de fecha 05 de Junio de 2009, se aprueba la:

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN TIERRA ALTA

CAPÍTULO I.

Disposiciones Generales.

Artículo 1. La Modificación al Programa Parcial de Urbanización "Tierra Alta", establece:

I. La lotificación del predio rústico de 21-96-72.95 hectáreas, propiedad de la "Inmobiliaria y Desarrolladora Internacional del Pacífico, Sociedad de Responsabilidad Limitada y Capital Variable" quien actúa como promotora.

II. Las normas de control del aprovechamiento o utilización del suelo en los predios que lo integran de acuerdo a la lotificación; y

III. Las normas aplicables a la acción urbanística, a fin de regular y controlar las acciones de conservación y crecimiento que se proyecten y realicen en el mismo.

Artículo 2. La Modificación al Programa Parcial de Urbanización Tierra Alta", del que forman parte integral los anexos gráficos y archivos de datos, contiene la expresión de los resultados de los estudios que exige la Ley sus artículos 175 al 277 para integrar dichos programas.

Artículo 3 El Área de Aplicación de la Modificación al Programa Parcial de Urbanización "Tierra Alta", incluye la totalidad del predio rústico de 21-96-72.95 hectáreas. Sus características geométricas así como las del área total de aplicación, se describen en el **Plano No D2** que se denomina "Levantamiento" en el Anexo Gráfico que forma parte integral de este Programa.

CAPÍTULO II.

De la Lotificación y la Zonificación.

Artículo 4. La presente Modificación del Programa Parcial "Tierra Alta", afecta principalmente la lotificación aprobada el 24 de noviembre de 2005, al variar sustancialmente las condiciones o circunstancias que le dieron origen al programa, la nueva lotificación se expresa en el **Plano No E1** llamado "Lotificación" que correspondiente a el Anexo Gráfico que forma parte integral de este Programa,

Artículo 5. Los lotes quedan integrados de la siguiente manera:

Manz.	Lote	Sup en mt2	Manz.	Lote	Sup en mt2	Manz.	Lote	Sup en mt2
MANZANA 064			MANZANA 068			MANZANA 074		
M 064-	1	287.18	M 068-	1	1,373.43	M 074-	1	1,441.45
M 064-	2	1,695.98	M 068-	2	1,776.25	M 074-	2	1,713.93
M 064-	3	4,352.99	M 068-	3	114.06	M 074-	3	1,948.49
M 064-	4	1,389.11	M 068-	4	1,557.19	M 074-	4	985.25
M 064-	5	1,238.05	M 068-	5	1,369.75	M 074-	5	1,845.44
M 064-	6	1,253.80	M 068-	6	1,488.91	M 074-	6	1,530.07
M 064-	7	1,636.34	M 068-	7	1,506.91	M 074-	7	808.30
M 064-	8	1,320.99	M 068-	8	1,293.28	M 074-	8	1,314.11
M 064-	9	1,824.27	M 068-	9	1,564.03	M 074-	9	1,214.74
M 064-	10	1,604.97	Lotes	9		Lotes	9	
M 064-	11	1,232.80	Sup. Total	12,043.81		Sup. Total	12,801.78	
M 064-	12	1,388.16	MANZANA 069			MANZANA 075		
M 064-	13	1,271.73	M 069-	1	86.25	M 075-	1	1,172.56
M 064-	14	1,231.82	M 069-	2	1,266.73	M 075-	2	1,589.66
M 064-	15	1,426.38	M 069-	3	1,333.10	M 075-	3	1,590.66
M 064-	16	1,247.83	M 069-	4	1,308.86	M 075-	4	1,443.97
M 064-	17	1,219.15	M 069-	5	1,282.80	M 075-	5	1,332.63
M 064-	18	1,256.07	Lotes	5		M 075-	6	1,385.69
M 064-	19	1,247.36	Sup. Total	5,277.74		M 075-	7	1,583.16
M 064-	20	1,233.82	MANZANA 070			M 075-	8	1,286.15
M 064-	21	1,492.72	M 070-	1	47.53	M 075-	9	1,203.93
M 064-	22	1,403.07	M 070-	2	1,855.60	M 075-	10	1,433.47
M 064-	23	2,203.77	M 070-	3	1,795.85	M 075-	11	1,624.83
M 064-	24	2,102.89	Lotes	3		M 075-	12	1,730.91
M 064-	25	800.00	Sup. Total	3,698.98		M 075-	13	1,467.40
Lotes	25		MANZANA 071			M 075-	14	1,289.08
Sup. Total	37,361.25		M 071-	1	5,058.46	M 075-	15	1,803.98
MANZANA 065			Lotes	1		M 075-	16	1,265.66
M 065-	1	2,356.04	Sup. Total	5,058.46		M 075-	17	1,283.95
M 065-	2	76.17	MANZANA 072			M 075-	18	1,205.72
M 065-	3	279.98	M 072-	1	1,164.82	M 075-	19	1,201.16
Lotes	3		M 072-	2	3,918.10	M 075-	20	1,203.07
Sup. Total	2,712.19		M 072-	3	6,625.42	M 075-	21	1,201.91
MANZANA 066			M 072-	4	66.92	M 075-	22	1,274.69
M 066-	1	899.68	Lotes	4		M 075-	23	1,200.08
M 066-	2	190.47	Sup. Total	11,775.26		M 075-	24	1,361.79
M 066-	3	1,237.31	MANZANA 073			M 075-	25	1,226.88
M 066-	4	1,292.70	M 073-	1	413.96	M 075-	26	1,227.32
M 066-	5	1,314.39	M 073-	2	1,499.53	M 075-	27	1,472.55
M 066-	6	529.93	M 073-	3	1,250.15	M 075-	28	1,221.40
Lotes	6		M 073-	4	1,252.81	M 075-	29	1,201.90
Sup. Total	5,464.48		M 073-	5	3,405.50	Lotes	29	
MANZANA 067			M 073-	6	1,734.36	Sup. Total	39,486.16	
M 067-	1	1,293.51	M 073-	7	92.67	MANZANA 076		
M 067-	2	1,286.10	M 073-	8	1,268.88	M 076-	1	1,450.87
M 067-	3	45.39	M 073-	9	1,216.48	M 076-	2	1,900.90
M 067-	4	1,321.94	M 073-	10	1,795.00	M 076-	3	1,542.41
M 067-	5	1,245.17	Lotes	10		Lotes	3	
Lotes	5		Sup. Total	13,929.34		Sup. Total	4,894.18	
Sup. Total	5,192.11							

* Las celdas oscuras corresponden a los predios de cesión para destinos.

Artículo 6. Según se exige en el inciso e), de la fracción VIII, del artículo 276 de *La Ley*, las claves de los predios fueron asignadas por la autoridad catastral competente.

Artículo 7. Todas las obras y construcciones que se realicen en predios comprendidos en el Área de Aplicación del Programa, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las normas de zonificación, conforme lo ordenan los artículos 11, 94, 126 y 252 de la Ley Estatal. Sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

Artículo 8. La utilización del suelo comprendido en el Área de Aplicación se sujetará a las normas de zonificación del Programa Parcial que se aprueba y a las disposiciones que establecen:

- I) La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima;
- II) El Reglamento de Zonificación del Estado de Colima;
- III) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente;
- IV) Los reglamentos y disposiciones municipales de edificación;

Artículo 9. De acuerdo a lo señalado en el Capítulo IV del *Reglamento*, se establecen los tipos de Zonas para el área de aplicación del Programa, las cuales se indican gráficamente en el **Plano No E2** denominado "Zonificación".

Artículo 10. Integran el presente Programa, la siguientes zonas:

I- H1. Zona Habitacional Campestre, que se sujetará a lo descrito en el Artículo 54 del *Reglamento*, y atenderá a los usos que se les asigna en el artículo 51 y que son los siguientes:

ZONA	CATEGORIA	GRUPOS PERMITIDOS
H1: HABITA- CIONAL CAMPESTRE	Predominante	Habitacional Campestre
	Compatible	Granjas y Huertos
	Compatible	Alojamiento Temporal Restringido
	Compatible	Vivienda Aislada
	Compatible	Recreación en Espacios Abiertos

Los lotes, predios y las edificaciones construidas dentro de las zonas Habitacional Campestre, H1, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que señala el artículo 53 del *Reglamento*.

II- H1A. Zona Habitacional Campestre de intensidad A, son aquellas zonas habitacional campestre en las que se restringe la altura a dos niveles, así como la superficie sobre la que se puede construir y la ubicación de la construcción a fin de garantizar el derecho a la vista de las propiedades vecinas. Atenderá a los siguientes usos:

ZONA	CATEGORIA	GRUPOS PERMITIDOS
H1: HABITA- CIONAL CAMPESTRE	Predominante	Habitacional Campestre
	Compatible	Ninguno

Los lotes, predios y las edificaciones construidas dentro de las zonas Habitacional Campestre de intensidad A, **H1A**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- a. La *densidad máxima* será de 30 habitantes por hectárea, que equivale a 6 viviendas por hectárea; (para este cálculo se considerará como una sola unidad la zona **H1A** más su correspondiente **EVp**)
- b. La *superficie mínima* del lote será de 1200 metros cuadrados; (para este cálculo se considerará como una sola unidad la zona **H1A** más su correspondiente **EVp**)
- c. El *frente mínimo del lote* a la vía pública o áreas comunes, será de 30.00 metros lineales; (para este cálculo se considerará como una sola unidad la zona **H1A** más su correspondiente **EVp**)
- d. El *índice de de edificación* será de 1200 metros cuadrados por vivienda (para este cálculo se considerará como una sola unidad la zona **H1A** más su correspondiente **EVp**)
- e. El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor a 0.15 y, consecuentemente, la superficie edificable no será más del 15 por ciento de la superficie total del lote; (para este cálculo se considerará como una sola unidad la zona **H1A** más su correspondiente **EVp**)
- f. El *coeficiente de utilización del suelo* no será mayor a 0.30 y, consecuentemente, la superficie construida máxima no será más del 30 por ciento de la superficie total del lote; (para este cálculo se considerará como una sola unidad la zona **H1A** más su correspondiente **EVp**)
- g. La *altura máxima* será de 8.50 metros medidos a partir de la plataforma donde se ubica la zona **H1A**
- h. Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para cuatro automóviles;
- i. La *restricción frontal* será de siete metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo de 70 por ciento de área jardinada;
- j. Las *restricciones laterales* serán de cinco metros;
- k. La *restricción posterior* será de cinco metros, y
- l. El *modo de edificación* será abierto

III- H1B. Zona Habitacional Campestre de intensidad B, son aquellas zonas habitacional campestre en las que se restringe la altura a un nivel, así como la superficie sobre la que se puede construir y la ubicación de la construcción a fin de garantizar el derecho a la vista de las propiedades vecinas. Atenderá a los siguientes usos:

ZONA	CATEGORIA	GRUPOS PERMITIDOS
H1: HABITA- CIONAL CAMPESTRE	Predominante Compatible	Habitacional Campestre Ninguno

Los lotes, predios y las edificaciones construidas dentro de las zonas Habitacional Campestre de intensidad B, **H1B**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- a. La *densidad máxima* será de 30 habitantes por hectárea, que equivale a 6 viviendas por hectárea; (para este cálculo se considerará como una sola unidad la zona **H1B** más su correspondiente **EVp**)
- b. La *superficie mínima* del lote será de 1200 metros cuadrados; (para este cálculo se considerará como una sola unidad la zona **H1B** más su correspondiente **EVp**)
- c. El *frente mínimo del lote* a la vía pública o áreas comunes, será de 30.00 metros lineales; (para este cálculo se considerará como una sola unidad la zona **H1B** más su correspondiente **EVp**)
- d. El *índice de edificación* será de 1200 metros cuadrados por vivienda (para este cálculo se considerará como una sola unidad la zona **H1B** más su correspondiente **EVp**)
- e. El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor a 0.30 y, consecuentemente, la superficie edificable no será más del 30 por ciento de la superficie total del lote; (para este cálculo se considerará como una sola unidad la zona **H1A** más su correspondiente **EVp**)
- f. El *coeficiente de utilización del suelo* no será mayor a 0.30 y, consecuentemente, la superficie construida máxima no será más del 30 por ciento de la superficie total del lote; (para este cálculo se considerará como una sola unidad la zona **H1A** más su correspondiente **EVp**)
- g. La *altura máxima* será de 4.50 metros medidos a partir de la plataforma donde se ubica la zona **H1A**
- h. Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para cuatro automóviles;
- i. La *restricción frontal* será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo de 70 por ciento de área jardinada;
- j. Las *restricciones laterales* serán de cinco metros;
- k. La *restricción posterior* será de cinco metros, y
- l. El *modo de edificación* será abierto

IV- EV. Zona de Espacios Verdes Abiertos, que se sujetará a lo descrito en el artículo 119 del *Reglamento*, y atenderá a los usos que se les asigna en el artículo 116 y que son los siguientes:

ZONA	CATEGORIA	GRUPOS PERMITIDOS
EV. ESP. VERDES ABIERTOS	Predominante Compatible	Recreación en espacios abiertos Ninguno

Las Zonas de Espacios Verdes Abiertos, se agregan a las zonas federales de los causes a fin de potenciar su belleza natural y coadyuvar a la protección del medio ambiente de esas zonas, por ello la única actividad permitida es el tránsito peatonal y la contemplación e interpretación del paisaje natural, y por lo tanto queda prohibida toda construcción que no sea derivada de esas actividades. Dada su naturaleza de protección al medio ambiente quedan prohibidas todas aquellas actividades que signifiquen un daño potencial como fumar, hacer campamentos o encender fogatas.

V- EVp. Zona de Espacios Verdes Abiertos Privados, son las zonas afectas a espacios verdes abiertos dedicados a la recreación, que se reservan en cada uno de los predios campestres, a fin de precisar la ubicación del espacio construido y garantizar de esa manera la correcta disposición de las casas. De tal manera que se asegure tanto la privacidad como el derecho a la vista. Al ser complemento de las zonas H1 los predios que llevan la mancuerna de zonas H1-EVp se sujetarán a lo descrito para las zonas H1, y atenderán a los siguientes usos:

ZONA	CATEGORIA	GRUPOS PERMITIDOS
EVp. ESP. VERDES ABIERTOS PRIVADOS	Predominante	Recreación en espacios abiertos
	Compatible	Estacionamientos con cubierta ligera
	Compatible	Terrazas no cubiertas

VI- EI. Zona de Equipamiento Institucional, que se sujetará a lo descrito en el artículo 117 del Reglamento, y atenderá a los usos que se les asigna en el artículo 116 y que son los siguientes:

ZONA	CATEGORIA	GRUPOS PERMITIDOS
IN. EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL	Predominante	Equipamiento urbano de barrio
	Predominante	Equipamiento urbano general
	Compatible	Recreación en espacios abiertos

VII- IN. Zona de Equipamiento para la Infraestructura, que se sujetará a lo descrito en el artículo 121 del Reglamento, y atenderá a los usos que se les asigna en el artículo 116, y que son los siguientes.

ZONA	CATEGORIA	GRUPOS PERMITIDOS
IN. EQUIPAMIENTO PARA LA INFRAESTRUCTURA	Predominante	Equipamiento para la infraestructura
	Compatible	Ninguno

VIII- INP. Zona de Equipamiento para la Infraestructura de naturaleza privada, que se sujetará a lo descrito en el artículo 121 del Reglamento, exceptuando las fracciones V a X por no ser aplicables, y atenderá a los usos que se les asigna en el artículo 116. Las Zonas de Equipamiento para la Infraestructura de naturaleza privada, son aquellas que forman el perímetro del predio y contienen la barda del mismo, que a fin de salvaguardar la integridad del desarrollo es propiedad de todos los adquirentes de lotes y su parte proporcional se añadirá a la escritura de cada predio

Artículo 11. Las actividades o giros que es FACTIBLE desarrollar dentro de los Grupos permitidos, compatibles y condicionados, que se describen para cada Zona, son las que exhaustivamente se detallan en el Cuadro 3 del artículo 29 del Reglamento, y como queda enunciado en el artículo 28 del mismo Ordenamiento, los usos que NO se clasifiquen en alguna de las tres categorías descritas se consideran USOS PROHIBIDOS y no deben permitirse en la zona señalada.

Artículo 12. La superficie total del predio, se distribuye entre las diversas Zonas de la siguiente manera:

ZONA	Superficie	ZONA	Superficie	ZONA	Superficie
H1-1	6,625.42	H1-2	3,405.50		
			TOTAL H1	10,030.92	
H1A-1-1	1,371.64	H1A-5-5	347.73	H1A-6-18	334.38
H1A-1-2	417.37	H1A-5-6	308.23	H1A-6-19	429.24
H1A-1-3	395.45	H1A-6-1	355.50	H1A-6-20	336.72
H1A-1-4	325.83	H1A-6-2	499.02	H1A-6-21	543.09
H1A-1-5	309.54	H1A-6-3	319.64	H1A-8-1	348.60
H1A-1-6	311.19	H1A-6-4	341.62	H1A-8-2	371.51
H1A-1-7	428.92	H1A-6-5	337.01	H1A-9-1	526.31
H1A-1-8	368.33	H1A-6-6	314.74	H1A-9-2	500.50
H1A-1-9	333.18	H1A-6-7	317.61	H1A-10-1	328.74
H1A-3-1	339.84	H1A-6-8	306.14	H1A-10-2	325.15
H1A-3-2	384.81	H1A-6-9	306.62	H1A-11-1	344.30
H1A-3-3	420.14	H1A-6-10	311.00	H1A-11-2	386.81
H1A-3-4	493.91	H1A-6-11	311.93	H1A-11-3	408.09
H1A-4-1	646.87	H1A-6-12	341.41	H1A-11-4	406.20
H1A-4-2	484.77	H1A-6-13	342.16	H1A-12-1	513.84
H1A-5-1	376.36	H1A-6-14	335.33	H1A-12-2	420.20
H1A-5-2	333.93	H1A-6-15	351.08	H1A-12-3	311.01
H1A-5-3	319.17	H1A-6-16	478.95		
H1A-5-4	371.36	H1A-6-17	316.55		
			TOTAL H1A	21,809.57	9.928%
H1B-1-1	424.11	H1B-2-1	691.74	H1B-7-1	1,237.31
H1B-1-2	347.92	H1B-3-1	375.76	H1B-7-2	302.95
H1B-1-3	339.92	H1B-3-2	501.21	H1B-7-3	342.06
H1B-1-4	348.07	H1B-3-3	637.82	H1B-8-1	649.77
H1B-1-5	438.73	H1B-6-1	332.04	H1B-10-1	331.04
H1B-1-6	409.42	H1B-6-2	310.03	H1B-10-2	319.28
H1B-1-7	323.49	H1B-6-3	419.30	H1B-12-1	371.58
H1B-1-8	335.01	H1B-6-4	330.55	H1B-12-2	337.83
H1B-1-9	368.71	H1B-6-5	314.00	H1B-12-3	279.77
H1B-1-10	348.07	H1B-6-6	506.54	H1B-12-4	419.35
H1B-1-11	323.14	H1B-6-7	419.29		
			TOTAL H1B	13,435.81	6.116%
EVp-1	23,374.94	EVp-5	6,230.81	EVp-9	2,624.67
EVp-2	1,666.56	EVp-6	28,167.50	EVp-10	3,842.45
EVp-3	7,858.44	EVp-7	1,962.45	EVp-11	3,630.04
EVp-4	3,174.90	EVp-8	3,519.32	EVp-12	7,789.42
			TOTAL EVp	93,841.50	42.719%
EV-1	1,695.98	EV-6	76.17	EV-10	1,164.82
EV-2	808.30	EV-7	279.98	EV-11	3,918.10
EV-3	413.96	EV-8	899.68	EV-12	5,058.46
EV-4	985.25	EV-9	1,734.36	EV-13	529.93
EV-5	1,172.56				
			TOTAL EV	18,737.55	8.530%
EI-1	1,488.91				
			TOTAL EI	1,488.91	0.678%
IN-1	800.00				
			TOTAL IN	800.00	0.364%
INP-1	287.18	INP-4	114.06	INP-7	66.92
INP-2	190.47	INP-5	86.25	INP-8	92.67
INP-3	45.39	INP-6	47.53		
			TOTAL INP	930.47	0.424%
CA-1	1,929.869	CA-2	6,878.324	CA-3	3,733.068
			TOTAL CA	12,541.261	5.709%
SC -1	582.65				
			TOTAL SC	582.65	0.265%
VIALIDAD			45,473.95	20.70%	
SUP. TOTAL			219,672.595	100.00%	

Artículo 13. Las áreas CA y SC, por ser del dominio público de la nación, no son motivo de obligación alguna en términos de la cesión para destinos. En relación a la zona H1, según la fracción II, del artículo 139, le corresponde una cesión del 10% del total de la superficie bruta a desarrollar. De esa manera cuantificado, la superficie bruta del predio es de 219,672.595 metros cuadrados, menos 12,541.261 metros cuadrados de zona federal **CA** y 582.65 metros cuadrados de zona de restricción de la carretera **SC**, para totalizar 206,548.868 metros cuadrados, por lo que corresponde ceder 20,654.89 mt².

Dicha cesión se cumple al entregar al Municipio los siguientes predios:

Manz./lote	Sup.	Destino
064/002	1,695.98	Espacios Verdes Abiertos
064/025	800.00	Infraestructura
065/002	76.17	Espacios Verdes Abiertos
065/003	279.98	Espacios Verdes Abiertos
066/001	899.68	Espacios Verdes Abiertos
066/006	529.93	Espacios Verdes Abiertos
068/006	1,488.91	Equipamiento Institucional
071/001	5,058.46	Espacios Verdes Abiertos
072/001	1,164.82	Espacios Verdes Abiertos
072/002	3,918.10	Espacios Verdes Abiertos
073/001	413.96	Espacios Verdes Abiertos
073/006	1,734.36	Espacios Verdes Abiertos
074/004	985.25	Espacios Verdes Abiertos
074/007	808.30	Espacios Verdes Abiertos
075/001	1,172.56	Espacios Verdes Abiertos
TOTAL	21,026.46	

CAPÍTULO III.

De los criterios técnicos de la modificación al Programa Parcial de Urbanización "Tierra Alta"

Artículo 14. Además de las normas contenidas en el *Reglamento de Zonificación*, aplican a todos los predios contenidos dentro del Programa Parcial de Urbanización "Tierra Alta", las siguientes normas:

I. Normas de diseño arquitectónico;

a) Todas las edificaciones deberán construirse dentro de la zona del predio destinada al uso Habitacional Campestre **H1**, reservando el resto del predio definido como Espacios Verdes Abiertos Privados **EVp**, para la dotación de jardines, terrazas descubiertas y caminos de acceso. En estas zonas está permitida la ubicación de estacionamientos, sujetos a tener una cubierta de tipo pergola, construida con madera y con una altura no mayor de 3.00 metros.

b) Todas las edificaciones deberán diseñarse, con el mínimo de excavaciones, cortes y rellenos. Las caras visibles de los muros o estructuras para vestibular los accesos no podrán ser de una altura mayor a 1.20 m. dentro de la plataforma de desplante.

c) Predominio del macizo sobre el vano:

La superficie de ventanas, puertas, lucernarios, etc. por ningún motivo deberá sobrepasar el 40% de la dedicada a muros en cada fachada, si la fachada se encuentra atrás de una cubierta porticada, se puede llegar al 100% de ventana.

d) Cubiertas:

Todas las cubiertas deberán ser de dos o cuatro aguas, con una pendiente de 15% mínimo y del 20% máximo con los aleros y cumbreras alineados de oriente a poniente y con cubierta de teja de barro natural (no se permiten tejas vidriadas o de color).

e) Miradores:

Se permite la construcción de un máximo de 64 metros cuadrados de cubierta plana, siempre y cuando sean utilizados como mirador. Estos pueden cubrirse con pergolas de madera

f) Tinacos:

Queda estrictamente prohibida la instalación de tinacos, calentadores solares, equipos de aire acondicionado que sean visibles por las construcciones vecinas.

g) Patios de servicio:

Los patios de servicio y tendaderos deberán estar protegidos de la vista de los predios vecinos, no se autoriza ninguna instalación de servicio con carácter provisional que afecte la vista de futuros propietarios.

h) Bardas perimetrales:

Las bardas de la Calle de Distribución CD-1 y a las colindancias laterales y posteriores serán de piedra (canto rodado) acomodada tipo tecorral de 1.10 mt. de alto. En las Calles Locales CL-1 a CL-19 no se permite ningún tipo de barda.

i) Antenas:

Queda estrictamente prohibida la instalación de antenas sobre las losas de las azoteas o en cualquier otro punto que sean visibles por las construcciones vecinas.

j) Materiales:

Solo se podrán usar los siguientes materiales de acabados: aplanados, apalillados o rústicos con castillos y dalas ocultos; piedra natural, cantera en bloques o placas de 2.5 centímetros de espesor, no laminadas; adobe; y bloques de concreto texturizados de color perteneciente a la "paleta cromática" anexa al proyecto ejecutivo de urbanización. Quedan prohibido, el uso de materiales o sistemas dependientes de tecnologías contaminantes o elementos de arquitecturas ajenas a la región.

k) Colorismo:

Los colores de las construcciones deberán ser escogidos de acuerdo a una "paleta cromática" anexa al proyecto ejecutivo de urbanización con sus correspondientes tonos y proporciones. Quedan excluidos el blanco y los colores primarios

l) Alumbrado exterior de las casas:

La fuente luminosa del alumbrado exterior y de jardines de las construcciones, deberán ocultarse, y en ningún caso podrá ser del tipo de reflectores adosados a las paredes para evitar la luminosidad sobre la casa del vecino.

II. Normas de protección a los elementos naturales, flora y fauna.

a) Vegetación:

Está permitida la plantación únicamente de árboles y plantas nativas de la región, según lo establecido en la Paleta Vegetal anexa al proyecto ejecutivo de urbanización. Es responsabilidad del propietario el arbolado de cada predio, conservar el estado en que se encuentra en el sitio y en la medida de lo posible, mejorarlo para lo cual el adquirente se compromete a:

- 1) El proyecto de jardinería es parte esencial de la edificación, y el Ayuntamiento debe requerirlo como requisito de la licencia de construcción
- 2) Ningún árbol protegido deberá ser removido sin la previa autorización del Ayuntamiento de Villa de Álvarez.
- 3) En los predios que carezcan de árboles, señalarán en su proyecto de jardinería la ubicación y especie de aquellos que se pretenda inducir, debiendo de prevalecer el criterio de sembrado de árboles nativos de la zona que se señalan en la Paleta Vegetal anexa al proyecto ejecutivo.
- 4) El proyecto de jardinería deberá ejecutarse como parte de los elementos que constituyen la edificación y el Ayuntamiento de Villa de Álvarez no otorgará el acta de terminación de obra ni la licencia de habitabilidad sin haber cumplido esta etapa

b) Fauna:

Se deberá conservar la fauna local prohibiendo estrictamente su captura, caza o comercio.

Ningún animal doméstico o mascota deberá estar libre para circular sin la custodia y control de su dueño o responsable.

III. Normas de protección urbana y social durante los procesos constructivos

a) Estas Normas son aplicables para efectuar cualquier tipo de obra.

b) Antes de iniciar cualquier trabajo, el contratista deberá de presentar la notificación de propietario en la que se informe a la administración el nombre de la compañía que realizará la obra, nombre y firmas de arquitectos o personas responsables de la obra, además de las fechas programadas de iniciación y terminación de obra. Asimismo deberá otorgar una garantía por el 5% del monto de los trabajos a ejecutar, para asegurar la observancia y el cumplimiento del presente Reglamento de Construcción, así como para cubrir los daños que se pueda ocasionar a las instalaciones comunes.

c) En caso de no disponerse de energía eléctrica para las obras, el contratista deberá solicitar en la compañía de Luz el servicio que para este específico objeto se requiera. Queda prohibido durante la construcción el uso de plantas generadoras de energía eléctrica.

d) La obra se llevará a cabo de tal forma que no altere la seguridad ni tranquilidad de los ocupantes del Desarrollo, por lo que serán sancionados los trabajadores que ocasionen problemas, tales como ruido excesivo, manejo inadecuado de materiales y herramientas, uso de materiales con emisión de olores molestos. etc. Los trabajos se deberán efectuar de las 8:00 hrs. A las 18:00 hrs.

e) El contratista deberá mantener un responsable de la obra que los represente, con autoridad para decidir y resolver situaciones que se originen dentro de la misma.

f) No se permite dejar materiales ni objetos en áreas fuera de la propiedad.

g) Durante la construcción proporcionará a sus trabajadores instalaciones sanitarias desde el inicio de las obras, que deberán instalarse con un mínimo de tres metros de distancia del machuelo y con la puerta en la parte trasera oculta a la vista de la vialidad.

h) Queda prohibido el abandono de basuras. Será obligatorio que en cada obra se cuente con un mínimo de 3 tambos de 200 lts. En donde se deberá depositar todo desecho o desperdicio que genere la obra, esta basura deberá retirarse con toda regularidad. No estará permitido hacer quemas de esta basura.

i) Al término de la obra, las instalaciones deberán de ser adecuadas según lineamientos del Desarrollo y con facilidades para poder hacer su mantenimiento.

j) Cualquier asunto relacionado con esta reglamentación y todo lo derivado de la obra, deberá ser tratado entre el Responsable de la obra y el Administrador, por ningún motivo se permitirá que un trabajador requiera o trate algo directamente, ya que no tendrá validez las decisiones, instrucciones o acuerdos que se tomen.

k) El contratista deberá presentar a la administración una CARTA RESPONSIVA adicional a la fianza que exige el Comité Técnico en la que se obliga a reparar cualquier daño causado, debiéndose de hacer la reparación en el momento en que sea requerido por la Administración y en especial las calles, camellones y muros y puentes con el mismo tipo de terminado que tiene todo el Desarrollo.

Artículo 15. A las zonas descritas responden determinados criterios y obras mínimas de urbanización, mismas que se describen a su vez en el Capítulo XVIII del *Reglamento*. A la zona Habitacional Campestre (**H1**), dominante en este Programa Parcial, corresponden las obras mínimas que señala el artículo 169, a las cuales deben ajustarse todas las acciones tendentes a acondicionar el predio para cumplir con los objetivos que aquí mismo se le señalan.

Artículo 16. En lo referente a la obligación de dotar de agua potable con tomas domiciliarias, que señala la fracción I del artículo 169 del *Reglamento de Zonificación*, se cuenta con la autorización de un pozo profundo por parte de la Comisión Nacional del Agua, cuya localización determinó la CNA con las coordenadas Lat.19°14'38", Long. 103°41'38" tal ubicación se señala en el **Plano No E1**. Dicho pozo se destinará para los fines domésticos campestres, las instalaciones que se requieran deberán cumplir con las normas que para tal efecto contempla el *Reglamento de Zonificación* en los artículos 185 al 189. La tubería de dotación de agua potable será subterránea, y construida a base de PVC hidráulico RD 26 de los diámetros que señale el Proyecto Ejecutivo.

A pesar de que la fracción II del artículo 169 permite la colocación de fosas sépticas para el tratamiento de las aguas residuales, la posibilidad técnica de llevar dichas aguas al sistema de recolección de aguas residuales de El Chivato, se construirá una red que las conduzca a ese destino, por lo que queda estrictamente prohibida la construcción de fosas para ese fin. Los colectores necesarios para llevar las aguas residuales hasta la infraestructura de El Chivato deberán cumplir con los criterios que establece el *Reglamento de Zonificación* en sus artículos 190 a 192. Los colectores serán construidos de tubería del diámetro que determine el proyecto ejecutivo y del material, que según las normas aplicables para la zona, determine el organismo operador. El proyecto ejecutivo también definirá el tamaño y posición de los posos de visita.

Artículo 17. En lo referente a las vialidades, son dos los tipos que afectan al predio y que se indican gráficamente en el **Plano No 4E** denominado "Vialidad", del anexo gráfico, deben responder a las especificaciones que se señalan en el *Reglamento*.

I- Calle de Distribución (**CD-1**). El sistema vial del asentamiento se estructura con una calle de distribución **CD-1** que tiene acceso por la carretera Villa de Álvarez - El Naranjal. Conduce el tráfico hacia las calles locales, y además tiene una importante responsabilidad paisajística, por lo que se han dotado de significativos elementos jardinados. Se sujeta a lo que dispone el artículo 215 del *Reglamento de Zonificación*, como calle de distribución de intensidad A, se propone para ellas una sección variable de va de 13.00 metros hasta 26.00 metros. Sus elementos se detallan en el **Plano No E4**.

II- Las Calles Locales (**CL**). La función principal de la calle de distribución es la de conducir el tráfico, por lo que por medio de ella no se accede a los lotes. Los lotes tienen su acceso a través de 19 calles locales que operan como rinconadas y que dan servicio a un máximo de seis lotes, todas con sección de 12.00, según se detalla en el **Plano No E4**.

Todas las vialidades al interior del desarrollo serán construidas de los siguientes materiales: la calzada será de empedrado tradicional sobre base y subbase compactadas, según las especificaciones que determine el proyecto ejecutivo; a ambos lados llevará cenefas de piedra (30 cms del lado del camellón y 60 cms del lado de los predios) las aceras serán jardinadas según lo permite el inciso c de la fracción II del artículo 167 del *Reglamento*.

Artículo 18. Según se solicita en el inciso g, de la fracción VIII del artículo 276 de la *Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima*, el presente Programa Parcial de Urbanización debe contener la nomenclatura de las calles a fin de que sean modificadas o ratificadas por el H Ayuntamiento con su aprobación. La nomenclatura propuesta es la siguiente:

- Calle de Distribución CD-1: Paseo de las Tierras Altas.
- Calle Local CL-1: Tierra de Hojas.
- Calle Local CL-2: Tierra Negra.
- Calle Local CL-3: Tierra del Ayer.
- Calle Local CL-4: Tierra de Barros.
- Calle Local CL-5: Tierra Viva.
- Calle Local CL-6: Tierra Mojada.
- Calle Local CL-7: Tierra de Cafetos.
- Calle Local CL-8: Sendero de los Secretos.
- Calle Local CL-9: Sendero de los Pericos.
- Calle Local CL-10: Sendero de los Cocuyos.
- Calle Local CL-11: Sendero del Fuego.
- Calle Local CL-12: Sendero de las Nubes.
- Calle Local CL-13: Sendero de las Piedras.
- Calle Local CL-14: Sendero del Centinela.
- Calle Local CL-15: Sendero de la Memoria.
- Calle Local CL-16: Sendero del Cañaveral.
- Calle Local CL-17: Sendero de la Luna.
- Calle Local CL-18: Sendero Adentro.
- Calle Local CL-19: Sendero Viejo.

Artículo 19. Como lo señala el artículo 169 del *Reglamento*, se exige como parte de las obras mínimas de urbanización, la red eléctrica con servicio de baja tensión, instalación oculta. La instalación de suministro eléctrico deberá ajustarse a la *Norma Oficial Mexicana para Instalaciones Eléctricas NOM-001-SEMP-1994* y las normas de construcción y especificaciones de la *Comisión Federal de Electricidad*, y en general al contenido de los artículos 193 al 195 del *Reglamento de Zonificación*.

El alumbrado público no es exigido por el *Reglamento* para este tipo de desarrollos, sin embargo, por la necesidad de mantener iluminada la vialidad a nivel de suelo, se instalará un sistema de alumbrado conformado por bolardos a nivel de piso, con luz indirecta.

Artículo 20. Los desechos sólidos deben en todo caso ser retirados del lugar para su disposición final en lugares autorizados. Quedan estrictamente prohibidas las fosas para enterrar residuos sólidos en el interior del predio o en sus inmediaciones. Cuando por el interés personal del usuario, se separen los residuos de origen orgánico con intención de disponerlos en rellenos u otros métodos tendentes a la producción de composta, deberá obtener la autorización expresa y por escrito de todos los vecinos inmediatamente colindantes.

El retiro de los desechos sólidos del desarrollo, queda bajo estricta responsabilidad de la "Asociación de Propietarios de Tierra Alta", y no se permite ningún almacenamiento superior a dos días.

CAPÍTULO IV.

De las acciones de crecimiento derivadas del Programa Parcial de Urbanización "Tierra Alta"

Artículo 21. A fin de llevar a cabo los objetivos del presente programa, las acciones que se requieran ejecutar para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad del promotor, y en apego a lo que establece el artículo 293 de *La Ley*, éste estará obligado a costear por su cuenta las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa..

Artículo 22. Como señala el artículo 331 de la *Ley de Asentamientos Humanos del Estado*, una vez autorizada la "Modificación al Programa Parcial de Urbanización Tierra Alta", y el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez haya incorporado al municipio los predios resultantes del mismo, se podrán escriturar los predios a sus adquirentes.

Dado que el desarrollo se pretende edificar mediante en procedimiento de urbanización y edificación simultáneas, previsto en los artículos 261 y 332 frac. II, las licencias de construcción de aquellas acciones tendentes a aplicar el uso del suelo acordes a la zonificación establecida, podrán ser expedidas una vez aprobado el presente Programa Parcial y el Proyecto Ejecutivo para las áreas y predios donde se pretendan realizar dichas obras.

Artículo 23. Según señala el párrafo cuarto artículo 351 de la Ley de Asentamientos Humanos:

"En los casos del aprovechamiento urbano de tipo campestre, granjas, turísticos y todos aquellos que se encuentren fuera de la estructura urbana, o que así quede establecido en su Programa Parcial correspondiente, el acto de Municipalización tendrá que ser acompañado por la integración formal de la asociación encargada de prestar en lo sucesivo los servicios urbanos de carácter municipal, enterando al Ayuntamiento del monto de las tarifas correspondientes, el cual las autorizará y vigilará su cumplimiento."

Para tal efecto, se constituye la "Asociación de Propietarios de Tierra Alta", que tendrá como objeto prestar los servicios urbanos de carácter municipal señalados en su acta constitutiva y en base al convenio firmado con el Ayuntamiento de Villa de Álvarez.

Contará también de con un comité técnico, que será quien otorgará su visto bueno a los proyectos a construir que hayan cumplido con todos los requisitos de ley y puedan obtener su licencia de la autoridad competente.

TRANSITORIOS

Primero. Las disposiciones del Programa Parcial de Urbanización "Tierra Alta", entrarán en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

Segundo. Una vez publicado el Programa deberá ser inscrito en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

Salón de Sesiones de Cabildo del H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez.

Villa de Álvarez, Colima, a 05 de Junio del 2009.