

DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN "EL CHANAL", PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE COLIMA, ÚNICAMENTE EN LO QUE VE A LA ZONIFICACIÓN DEL POLÍGONO IDENTIFICADO COMO GH-4, QUE SE DIVIDE EN TRES ZONAS DIFERENTES: GH-4, H3-5 Y MD2-2.

MARIO ANGUIANO MORENO, 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 02.057/2015, de fecha 11 de marzo del año en curso, y recibido en la Dirección General de Gobierno el mismo día, el Director de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría 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 una modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población "EL CHANAL", perteneciente al municipio de Colima, lo cual es promovido por la C. Celia Guadalupe Prado Pérez.

SEGUNDO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población "EL CHANAL", perteneciente al municipio de Colima, fue aprobado por el H. Cabildo el 16 de julio del año 2009, y mediante Acuerdo del Titular del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", en su edición No. 40, de fecha 29 de agosto del mismo año. Con fecha 9 de febrero de 2015 el H. Cabildo del Municipio ya mencionado, aprobó una modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población ya mencionado, únicamente en lo que ve a la zonificación del polígono identificado como GH-4, que se divide en tres zonas diferentes: GH-4, H3-5 y MD2-2, conforme se asienta en el documento del cual solicitan su publicación.

TERCERO.- Que el 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 de la modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población "EL CHANAL", perteneciente al Municipio de Colima, únicamente en lo que ve a la zonificación del polígono identificado como GH-4, que se divide en tres zonas diferentes: GH-4, H3-5 y MD2-2.

CUARTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima", el documento que contiene la modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población "EL CHANAL", perteneciente al Municipio de Colima, en los términos mencionados en el Considerando anterior.

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 de Desarrollo Urbano del Centro de Población "EL CHANAL", perteneciente al Municipio de Colima, únicamente en lo que ve a la zonificación del polígono identificado como GH-4, que se divide en tres zonas diferentes: GH-4, H3-5 y MD2-2, lo cual fue aprobado por el H. Cabildo del municipio de Colima, el día 9 de febrero del año 2015.

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, en Palacio de Gobierno el día 11 once de marzo del año dos mil quince.

Atentamente. SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN. **EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA**, LIC. MARIO ANGUIANO MORENO. Rúbrica. **EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**, LIC. ROGELIO HUMBERTO RUEDA SÁNCHEZ. Rúbrica. **EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO**, ARQ. JOSÉ FERNANDO MORÁN RODRÍGUEZ. Rúbrica.

1 ANTECEDENTES

El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de "El Chanal" es el documento rector del crecimiento urbano en el Centro de Población de "El Chanal" y por tanto, el principal elemento orientador del Desarrollo en su ámbito territorial de aplicación.

Es así mismo uno de los instrumentos para la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población que señalan tanto la Ley General de Asentamientos Humanos, como la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, en su apartado del sistema estatal de planeación.

Un estudio tendiente a modificar la estrategia de tal instrumento en cualquiera de sus áreas y zonas debe estar en concordancia con su estructura y metodología, de ahí la conveniencia de hacer un breve repaso de sus propósitos y estrategia.

El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de "El Chanal" tiene como metas específicas las siguientes:

De Planeación Urbana

- 1.- Establecer lineamientos para la organización de la Estructura Urbana.
- 2.- Asignar los usos y destinos de áreas y predios dentro del Área de aplicación, considerando el medio natural, los aspectos sociales y del medio transformado, así como los patrones de la oferta y demanda en materia de inversiones en vivienda, de acuerdo a las directrices de desarrollo económico de la región.
- 3.- Proteger la zona arqueológica y su área de influencia, conservando el patrimonio de la cultura Chanal.
- 4.- Instrumentar el Programa de Desarrollo Urbano en congruencia al marco jurídico de Planeación.
- 5.- Identificar las áreas sujetas a la elaboración y ejecución de Programas Parciales de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento Urbano.
- 6.- Identificar las áreas sujetas a la elaboración y ejecución de Programas Sectoriales.
- 7.- Identificar las áreas sujetas a la conservación del patrimonio natural.
- 8.- Identificar las áreas sujetas a conservación de la imagen urbana y patrimonio urbano arquitectónico, y
- 9.- Promover la inserción de la figura de la evaluación urbana, con el fin de eficientar la implementación y ejecución de acciones que mejoren la calidad de vida de los habitantes.

De suelo urbano.

1. Definir estrategias para optimizar la ocupación del suelo, en congruencia con los principios de sustentabilidad.

2. Regular las áreas de crecimiento urbano a corto, mediano y largo plazo, de acuerdo a los principios del desarrollo sustentable.
3. Garantizar un área de transición que proteja la identidad de la población.
4. Propiciar una estructura urbana adecuada para áreas de futuro crecimiento de acuerdo a las características culturales de la población.
5. Proteger las acciones de conservación y rescate del patrimonio arqueológico.
6. Instrumentar acciones para la revitalización urbana de la localidad.
7. Implementar acciones para la rehabilitación del centro urbano de la localidad.
8. Garantizar un área para el futuro desarrollo de equipamiento de apoyo al turismo, como complemento de la zona arqueológica.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El objetivo de este estudio es el de aportar los elementos técnicos y jurídicos que hagan posible la autorización para modificar una superficie de **9,500m²** de Granjas y huertos a Habitacional de Densidad media y Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media a un predio Urbano; con la finalidad de generar un desarrollo Habitacional de Densidad Media.

Bases de Planeación:

El Programa de Desarrollo Urbano del Chanal, vigente a partir del 29 de Agosto del año 2009, ubica al predio objeto del presente estudio en una zona Granjas y Huertos (**GH-4**)

Por lo que se refiere a la clasificación de áreas, el Programa ubica esta zona en un Área de Reserva Urbana a Corto Plazo (**RU-CP-2**).

En lo referente a la Estructura Urbana, el predio se ve afectado por la Av. Prolongación Venustiano Carranza establecida como Vialidad Primaria VP-1.

Mediante la escritura pública número **20,951**, expedido por el Lic. Miguel Ángel Flores Puentes el 16 de marzo de 2006 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el folio Real número **208442-1**, se hace constar el **CONTRATO DE COMPRA-VENTA** que celebraron por la parte vendedora el **Señor Heliodoro Martínez Suarez** y por la parte compradora la **Sra. Celia Guadalupe Prado Perez** sobre la **FINCA URBANA** identificado con el nombre **RANCHO LA ESPERANZA**, con clave catastral 02-04-66-000-021-003 con una superficie de **9,500.00m²**.

Dicha superficie fue subdividida del predio que resultó del proyecto de Programa Parcial de Urbanización, denominado "**La Esperanza**" el cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Colima el sábado 21 de abril de 2001. Posteriormente el predio fue incorporado según lo hace constar la publicación del sábado 15 de septiembre de 2001. La propuesta que la promovente **Sra. CELIA GUADALUPE PRADO PEREZ**, somete a la consideración del Honorable Cabildo con la finalidad de obtener su autorización para el cambio de uso del suelo del predio de su propiedad, se resume de la siguiente manera:

Uso actual del predio:

Granjas y Huertos GH-4

Uso y densidad propuesta para el predio:

Habitacional Densidad Media H3

Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media MD2

Posteriormente, una vez obtenida la autorización del cambio de zonificación solicitado, el promovente definirá el aprovechamiento específico modificando el Programa Parcial de Urbanización "La Esperanza".

Esta propuesta encuentra su justificación técnica en los siguientes argumentos:

- El predio se localiza en un área apta para el crecimiento urbano, según se expuso en la estrategia general de desarrollo del Programa de Desarrollo Urbano vigente.
- La política de crecimiento que se establece en el Programa de Desarrollo Urbano es a Corto Plazo.
- La expansión del área urbana en esta zona de la ciudad ya alcanzó la colindancia de este predio, y empiezan a desarrollarse los predios colindantes al norte, lo que ejerce una fuerte presión inmobiliaria sobre éste en particular.
- El uso del suelo que se pretende asignar al predio, es el mismo que se presenta en sus colindancias norte y oriente.

FUNDAMENTACIÓN

Marco jurídico:

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 27, párrafo tercero establece la participación de la Nación en la Ordenación y Regulación de los Asentamientos Humanos del país, en el artículo 73, fracción XXIX-C, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia; y en el artículo 115, fracciones II, III, V y VI señala la atribución de los ayuntamientos en cuanto a la Regulación del uso del suelo y la formulación de los planes y programas de Desarrollo Urbano.

Aclara además que en ningún caso se deberá cancelar un programa de desarrollo urbano, sin que se apruebe o publique uno nuevo.

Así mismo establece en su artículo 77 que la modificación podrá ser solicitada entre otros, por los ciudadanos del Estado.

Al solicitar el presente cambio de uso del suelo, el promovente reconoce que el ayuntamiento de Colima, por conducto de su Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología es la autoridad competente a la que se refieren la Constitución General y la Ley General de Asentamientos Humanos que es su ley reglamentaria y basa su propuesta en las siguientes premisas.

- Se solicita a la autoridad municipal la autorización para el cambio de uso del suelo, ya que es la misma que en su momento autorizó el instrumento de planeación del desarrollo urbano vigente y en consecuencia el uso y densidad actual del predio.
- Esta modificación permite en el corto plazo contar con una mayor oferta de suelo apto para la construcción de vivienda de tipo medio, una de las menos favorecidas en términos de número de unidades ofertadas.
- Existe la factibilidad técnica para proporcionar los servicios municipales básicos como agua potable, drenaje y otros como energía eléctrica.

Bases y Criterios de Ordenamiento.

Se presentan a continuación las disposiciones legales que corresponden al planteamiento de reasignación o modificación del uso del suelo establecido originalmente en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de "El Chanal". En este caso se describen los ordenamientos de carácter local aplicables al caso:

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE COLIMA

ARTÍCULO 10.- Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

De los Programas de Desarrollo Urbano de los centros de población

ARTÍCULO 55.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, derivados de los programas municipales de desarrollo urbano contendrán, además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 43 de esta Ley, lo siguiente:

- I. Las determinaciones relativas a:
 - a) La delimitación del centro de población;
 - b) La zonificación primaria y secundaria;
 - c) Las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población, para lo cual se determinarán en áreas y zonas, de acuerdo con sus características, aprovechamiento y condiciones generales, conforme a las normas establecidas por el Reglamento Estatal de Zonificación;

De la administración de la planeación del desarrollo urbano

ARTÍCULO 76.- Los programas de desarrollo urbano, podrán ser modificados o cancelados cuando:

- I. Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen;

ARTÍCULO 77.- La modificación o cancelación, podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente por:

.....VIII. Los ciudadanos del Estado.

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE COLIMA

A continuación se enumeran las disposiciones del Reglamento de Zonificación para las zonas habitacionales densidad media H3, definidas en el capítulo IX Reglamentación de Zonas Habitacionales; en este caso los artículos 56, 59 y 62 que abordan esta densidad en sus tres modalidades: unifamiliar, plurifamiliar horizontal y plurifamiliar vertical, respectivamente.

Artículo 57. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas habitacionales, unifamiliar densidad media**, tipo **H3-U** estarán sujetas al cumplimiento de las siguientes lineamientos:

- I. La *densidad máxima* será de 215 habitantes por hectárea, lo que representa 43 viviendas por hectárea;
- II. La *superficie mínima del lote* será de 140 metros cuadrados;
- III. El *frente mínimo del lote* será de 8 metros lineales;
- IV. El *índice de edificación* será de 140 metros cuadrados por vivienda;
- V. El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar mas del 70 por ciento de la superficie total del lote;
- VI. El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 140 por ciento de la superficie total del lote;
- VII. La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII. Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para un automóvil, o en áreas comunes de estacionamiento el equivalente a un automóvil por vivienda, a una distancia no mayor a 80 metros;
- IX. La *restricción frontal* será de tres metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área jardinada, la autoridad municipal, podrá en forma condicionada autorizar dentro de esta restricción la construcción de cubierta para estacionamiento siempre y cuando se conserve el porcentaje de área jardinada;
- X. Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;

- XI. Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF), en las cuales se aplicaran las disposiciones particulares para cada caso;
- XII. La *restricción posterior* será de tres metros; y
- XIII. El *modo de edificación* será semi-cerrado.

Artículo 61. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas habitacionales, plurifamiliar horizontal densidad media**, tipo **H3-H** estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. La *densidad máxima* será de 230 habitantes por hectárea, lo que representa 46 viviendas por hectárea;
- II. La *superficie mínima del lote* será de 260 metros cuadrados;
- III. El *frente mínimo del lote* será de 8 metros lineales;
- IV. El *índice de edificación* será de 130 metros cuadrados por vivienda;
- V. El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar mas del 70 por ciento de la superficie total del lote;
- VI. El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 140 por ciento de la superficie total del lote.
- VII. La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII. Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para un automóvil por vivienda, ó su equivalente en áreas comunes de estacionamiento a una distancia no mayor de 80 metros;
- IX. La *restricción frontal* será de tres metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área jardinada, la autoridad municipal, podrá en forma condicionada autorizar dentro de esta restricción la construcción de cubierta para estacionamiento, siempre y cuando se conserve el porcentaje de área jardinada;
- X. Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- XI. Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF), en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- XII. La *restricción posterior* será de tres metros;
- XIII. El *modo de edificación* será semi-cerrado.

Artículo 65. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas habitacionales, plurifamiliar vertical densidad media**, tipo **H3-V** estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. La *densidad máxima* será de 250 habitantes por hectárea, lo que representa 50 viviendas por hectárea;
- II. La *superficie mínima del lote* será de 480 metros cuadrados;
- III. El *frente mínimo del lote* será de 16 metros lineales;
- IV. El *índice de edificación* será de 120 metros cuadrados por vivienda;
- V. El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar mas del 70 por ciento de la superficie total del lote;
- VI. El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 140 por ciento de la superficie total del lote;

- VII. La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII. Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para un automóvil por vivienda, o su equivalente en áreas comunes de estacionamiento, a una distancia no mayor de 80 metros;
- IX. La *restricción frontal* será de tres metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área jardinada, la autoridad municipal, podrá en forma condicionada autorizar dentro de esta restricción la construcción de cubierta para estacionamiento, siempre y cuando se conserve el porcentaje de área jardinada;
- X. Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- XI. La *restricción posterior* será de tres metros; y
- XII. El *modo de edificación* será abierto, semi-abierto o semi-cerrado.

Artículo 71. Los predios o lotes y edificaciones construidas en las **zonas de uso mixto de barrio intensidad media, MB-2; corredor urbano mixto intensidad media, MD-2; y mixto central intensidad media, MC-2,** estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. La superficie mínima del lote será de 250 metros cuadrados;
- II. El frente mínimo del lote será de 15 metros lineales;
- III. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;
- IV. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.1 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 210 por ciento de la superficie total del lote;
- V. La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VI. Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el cuadro 6, según el tipo de actividades a desempeñar;
- VII. La restricción frontal será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área jardinada;
- VIII. Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- IX. Las restricciones frontales y laterales, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- X. La restricción posterior será de tres metros; y
- XI. El modo de edificación será variable.

Por lo que se refiere a los criterios de compatibilidad, estos quedan definidos en el artículo 51 y se presentan a continuación:

ZONA		CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
H3-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA	PREDOMINANTE COMPATIBLE COMPATIBLE CONDICIONADO CONDICIONADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR ALOJAM. TEMPORAL RESTRINGIDO ESPACIOS ABIERTOS COMERCIAL Y SERVICIOS BÁSICOS OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
H3-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL, DENSIDAD MEDIA	PREDOMINANTE COMPATIBLE COMPATIBLE CONDICIONADO CONDICIONADO	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALOJAM TEMPORAL RESTRINGIDO ESPACIOS ABIERTOS COMERCIAL Y SERVICIOS BÁSICOS OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
H3-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL, DENSIDAD MEDIA	PREDOMINANTE COMPATIBLE COMPATIBLE COMPATIBLE CONDICIONADO CONDICIONADO	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALOJAM. TEMPORAL RESTRINGIDO ESPACIOS ABIERTOS COMERCIAL Y SERVICIOS BÁSICOS OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
MD-2	CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD MEDIA	PREDOMINANTE PREDOMINANTE PREDOMINANTE COMPATIBLE COMPATIBLE COMPATIBLE COMPATIBLE COMPATIBLE COMPATIBLE COMPATIBLE COMPATIBLE COMPATIBLE COMPATIBLE COMPATIBLE COMPATIBLE COMPATIBLE COMPATIBLE CONDICIONADO	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL VIVIENDA UNIFAMILIAR ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS COM. Y SERV. ESPECIALIZADOS CENTROS DE DIVERSIÓN CENTROS COMERCIALES COM. Y SERV. DE IMPACTO MAYOR OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA OFICINAS EN GENERAL MANUFACTURAS DOMICILIARIAS MANUFACTURAS MENORES EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL ESPACIOS ABIERTOS COMERCIO TEMPORAL

DIAGNÓSTICO

Localización.

El predio se localiza al norte de esta ciudad capital, circunscrito en el Programa de Desarrollo Urbano de centro de Población de "El Chanal", como se muestra en el **plano E1**.

Problemática Ambiental

No se identificaron situaciones de contaminación ambiental, solo las provocadas por las obras de urbanización que se han llevado en esa zona de la ciudad,, cuenta con todo tipo de servicios públicos como agua potable, desalojo de aguas servidas y recolección de desechos sólidos y no se observa contaminación por otras fuentes ya que no esta rodeado por usos que emitan ruidos o contaminación atmosférica alguna y la forestación en esta parte de la ciudad presenta situaciones favorables por la presencia del Río Colima.

Por lo anteriormente expuesto, podemos determinar que la zona de ubicación del predio tiene buenas condiciones de calidad ambiental que deben mantenerse a fin que soporten adecuadamente el asiento de la población.

Accesibilidad

Al predio se accesa a través de una vialidad catalogada por el propio programa de Desarrollo Urbano vigente como vía principal (avenida Venustiano Carranza), denominada VP-1; esta vía se integra de manera directa con el tercer anillo periférico y la avenida Felipe Sevilla del Río, en Colima, desde donde se puede desplazar a cualquier zona de la ciudad conurbada.

Clasificación de áreas

El predio objeto de estudio se encuentra dentro del área de Reserva Urbana a Corto Plazo (**RU-CP-2**) del PDU vigente; no obstante que el predio es Urbano.

Uno de los elementos que condicionan o determinan el plazo u horizonte de ocupación de las reservas urbanas, es la disponibilidad de infraestructura municipal para la prestación de los servicios básicos como: agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, además de su proximidad con áreas ya urbanizadas; en este sentido, dado que el predio ya es urbano, cuenta con la infraestructura antes mencionada, sin embargo y debido a que con el presente estudio se pretende hacer más intensivo el suelo, generando aproximadamente 30 lotes, al respecto se cuenta con los oficios que emiten los distintos organismos que operan los servicios con las características siguientes:

AGUA POTABLE: en este rubro, la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de los Municipios de Colima y Villa de Álvarez mediante el oficio **02-CI-DG-299/14** de fecha del 19 de septiembre de 2014 en el cual señala existe factibilidad de conexión a la red existente la cual se ubica sobre la prolongación Venustiano Carranza.

DRENAJE SANITARIO: en este rubro, la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de los Municipios de Colima y Villa de Álvarez mediante el oficio **02-CI-DG-299/14** de fecha del 19 de septiembre de 2014 en el cual señala existe factibilidad de conexión a la red existente la cual se ubica sobre la prolongación Venustiano Carranza.

ENERGÍA ELÉCTRICA: por lo que respecta al servicio de energía eléctrica, la Comisión Federal de Electricidad determina que si existe factibilidad de conexión, lo anterior de acuerdo al oficio número **DPC-035/2014** de fecha del 29 de mayo de 2014.

MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA

A la clasificación de áreas

En lo referente a la clasificación de Áreas, el presente instrumento no modifica esta estrategia, por lo que seguirá vigente la del PDU autorizado.

A la Zonificación

Como se dijo anteriormente, el predio objeto de estudio se encuentra dentro del área de aplicación del PDU de "El Chanal" en el **plano E-2** se muestra la zonificación vigente Granjas y Huertos (GH-4) así como la modificada Habitacional de Densidad Media H3 y Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media MD2.

Según lo define el artículo 18 del Reglamento de Zonificación, para formular la zonificación, los Programas de desarrollo Urbano subdividirán un área territorial en los distintos tipos de zonas, que identifican y determinan los aprovechamientos predominantes que se permiten en las mismas y que se norman por la reglamentación que el propio reglamento establece en los capítulos VII al XIII.

En este sentido, esta propuesta pretende modificar el uso actual para el predio, que actualmente es el de Granjas y Huertos por el de **Habitacional Densidad Media "H3" y Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media "MD2" la cual quedará de la siguiente manera:**

Zonificación actual **GH, Granjas y Huertos**

Zonificación propuesta (ampliación): **H3-5 Habitacional de Densidad Media y Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media.**

La descripción de las zonas antes descritas deberá modificarse de la siguiente forma:

Dice:

GRANJAS Y HUERTOS (GH)

GH-4 Zona Agropecuaria Granjas y Huertos, limitada al norte y oriente por la zona agropecuario (habitacional campestre H1-4); al sur con la zona corredor urbano mixto intensidad media MD2-3 y zona corredor urbano mixto intensidad baja MD1-3, con vialidad principal VP-2 de por medio y al poniente con zona corredor urbano mixto

intensidad baja MD1-1 con vialidad principal VP-1 de por medio que corresponde al camino Colima-El Chanal. Con una superficie aproximada de 1.582 hectáreas.

Deberá decir:

GH-4 Zona Agropecuaria Granjas y Huertos, limitada al norte y oriente por la zona habitacional de densidad media (H3-5); al sur con la zona de Granjas y huertos GH-4, y al poniente con vialidad principal VP-1. Con una superficie aproximada de 0.632 hectáreas.

HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA (H3)

H3-5, Zona que corresponde al programa parcial Campestre la Primavera, limitada al norte con la zona habitacional densidad media H3-3; al oriente con la zona mixto de barrio intensidad media MB2-2; al sur con zona agropecuario granjas y huertos GH-4, y con la zona corredor urbano mixto intensidad media MD2-3 y al poniente con la zona corredor urbano mixto intensidad media MD2-2 y zona agropecuario granjas y huertos GH-4. Con una superficie aproximada de 6.156 hectáreas.

Deberá decir:

H3-5, Zona que corresponde al programa parcial Campestre la Primavera y La Esperanza, limitada al norte con la zona habitacional densidad media H3-3; al oriente con la zona mixto de barrio intensidad media MB2-2; al sur con zona agropecuario granjas y huertos GH-4, y con la zona corredor urbano mixto intensidad media MD2-3 y al poniente con la zona corredor urbano mixto intensidad media MD2-2 y zona agropecuario granjas y huertos GH-4. Con una superficie aproximada de 6.92 hectáreas.

CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD MEDIA (MD2)

Dice:

MD2-2 Se ubica en el límite poniente de la zona habitacional densidad media H3-3. Con una superficie aproximada de 0.487 hectáreas.

Deberá decir:

MD2-2 Se ubica en el límite poniente de la zona habitacional densidad media H3-3. Con una superficie aproximada de 0.667 hectáreas.

El artículo 19 del mismo Reglamento de Zonificación señala que por su grado de detalle la zonificación se clasifica en dos categorías, designando como *zonificación primaria* aquella que es propia de los Programa de Desarrollo Urbano de los Centros de Población; correspondiendo a los programas parciales de urbanización la determinación de la zonificación secundaria.

En este sentido, de acuerdo a la zonificación propuesta, será competencia del programa parcial de urbanización respectivo la asignación de los usos específicos o zonificación secundaria, de acuerdo al cuadro 2 del mismo reglamento y que a continuación se sintetiza:

ZONIFICACIÓN PRIMARIA PROGRAMA DE CENTRO DE POBLACIÓN	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
H3 HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	H3-U UNIFAMILIAR
	H3-H PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	H3-V PLURIFAMILIAR VERTICAL
MD CORREDOR URBANO MIXTO	MD-1, INTENSIDAD BAJA
	MD-2, INTENSIDAD MEDIA
	MD-3 INTENSIDAD ALTA
	MD-4 INTENSIDAD MÁXIMA

Estructura Urbana

No se modifica la estructura establecida en el Programa de Desarrollo Urbano Vigente.

Por lo que respecta a la estructura Territorial en la presente modificación no se crea ningún elemento de la estructura territorial ya sea Centro Vecinal o Centro de Barrio.

CONCLUSIONES

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es factible la propuesta ya que no se afecta el interés colectivo al modificar la zonificación en una superficie de 0.95has., en un predio localizado al norte de la ciudad capital; por el contrario contribuirá a satisfacer las necesidades de un sector social que demanda vivienda de tipo medio, la cual permite densidades menos intensivas, favoreciendo de esta manera aspectos de conservación del medio y de fisonomía urbana.

Por otro lado, se respetan y atienden los objetivos y estrategia del PDU al asumirse los que motivan esta propuesta como derivados de aquellos.

De igual forma, el estudio contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable ayuntamiento y cuya justificación se expresa en los considerandos del mismo.

Para que surta los efectos legales, los artículos del decreto contendrán el texto de la modificación que pasará a formar parte del Programa de Desarrollo Urbano, en caso de que la autoridad municipal resuelva su autorización. Se integrará al Programa de Desarrollo Urbano de "El Chanal", que contiene la expresión de resultado de los estudios técnicos, físicos, geográficos, medio natural y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico en su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para conservación de los objetivos que se determinan en el mismo Programa.

Una vez publicado en el Periódico Oficial se deberá tramitar como Modificación al Programa Parcial de Urbanización "**La Esperanza**".

Corresponde a las autoridades concurrentes, y a la sociedad organizada, llevar a la práctica las estrategias que el programa concluye, esto con el propósito de cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución General de la República.