

1.- ANTECEDENTES

En este apartado, se mencionan los antecedentes de propiedad para la promoción del presente estudio.

1. Mediante Título de Propiedad Número **718**, de fecha **12 de febrero de 2004**, emitido a favor del Sr. **Rodolfo Corona Velasco** (finado), por el Registro Agrario Nacional Delegación Colima; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Folio Real número **182232-1** de fecha **15 de junio de 2004**, se acredita la **parcela 19 Z-1 P1/3** con superficie original escriturada de **10-90-52.55 Has.**, perteneciente al ejido Villa de Álvarez, dentro de los límites municipales de Colima, identificada con la clave catastral **02-04-66-000-019-000**.
2. Mediante Escritura Pública Número **24,369** de fecha **29 de julio de 2011**, expedida por el **Lic. Rogelio A. Gaitán y Gaitán**, Titular de la **Notaria Pública número 14** de la ciudad de Villa de Álvarez, Colima, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real número **182232-1** de fecha **8 de noviembre del 2011**, hace constar la adjudicación de bienes del Sr. Rodolfo Corona Velasco a favor de la **Sra. Alicia Olivares Urzua** como única y universal heredera de la **parcela 19 Z-1 P1/3** con superficie escriturada de **10-90-52.55 Has.**, perteneciente al ejido Villa de Álvarez, dentro de los límites municipales de Colima, e identificada con la clave catastral **02-04-66-000-019-000**.
3. Mediante Escritura Pública Número **24,197** de fecha **7 de marzo de 2014**, expedida por el **Lic. Juan José Sevilla Solorzano**, Titular de la **Notaria Pública número 2** de la ciudad de Colima, Colima, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real número **182232-1** de fecha **24 de abril del 2014**, hace constar el contrato de Compra-venta celebrado entre la Sra. **Alicia Olivares Urzua** en su carácter de vendedora y el **Sr. Juvenal Ocegüera Moreno** en su carácter de comprador de una acción de propiedad o parte alícuota equivalente al **4.584%** (5,000.00 m² de superficie) de la **parcela 19 Z-1 P1/3**.
4. Mediante Escritura Pública Número **24,198** de fecha **7 de marzo de 2014**, expedida por el **Lic. Juan José Sevilla Solorzano**, Titular de la **Notaria Pública número 2** de la ciudad de Colima, Colima, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad, bajo el folio real número **182232-1** de fecha **19 de mayo del 2014**, hace constar el contrato de Compra-venta celebrado entre la Sra. **Alicia Olivares Urzua** en su carácter de vendedora y el **Sr. Héctor de la Mora de la Mora** en su carácter de comprador de una acción de propiedad o parte alícuota equivalente al **9.166%** (10,000.00 m² de superficie) de la **parcela 19 Z-1 P1/3**.
5. Mediante Escritura Pública Número **27,012** de fecha **21 de septiembre de 2018**, expedida por el **Lic. Juan José Sevilla Solorzano**, Titular de la **Notaria Pública número 2** de la ciudad de Colima, Colima, e inscrita en el Registro Público de la

Propiedad, bajo el folio real número **182232-1** de fecha **5 de marzo del 2019**, hace constar el contrato de Compra-venta celebrado entre los **Sres. José Alfonso Corona Cuevas y Karina Susana Barbosa Reyes** en su carácter de vendedores y el **Sr. Abraham Ocegüera Torres** en su carácter de comprador de una acción de propiedad o parte alícuota equivalente al **4.584%** (5,000.00 m² de superficie) de la **parcela 19 Z-1 P1/3**.

Quedando representada el **100%** de la superficie de la **parcela 19 Z-1 P1/3** de la siguiente manera:

ESC. PUB	FECHA	FOLIO RPP	ACCIÓN %	COPROPIETARIO	SUP. EN M ²	CLAVE CATASTRAL
24,369	29 de julio de 2011	182232-1	81.666%	Sra. Alicia Olivares Urzua	89,052.55m ²	02-04-66-000-019-000
24,197	7 de marzo de 2014	182232-1	4.584%	Sr. Juvenal Ocegüera Moreno	5,000.00m ²	
24,198	7 de marzo de 2014	182232-1	9.166%	Sr. Héctor de la Mora de la Mora	10,000.00m ²	
27,012	21 de sept. de 2018	182232-1	4.584%	Abraham Ocegüera Torres	5,000.00m ²	
SUPERFICIE TOTAL					109,052.55m²	



Vista del Predio y el camino de acceso. (Imagen Google)

Por lo anterior, los Sres. Alicia Olivares Urzua, Juvenal Ocegüera Moreno, Héctor de la Mora de la Mora y Abraham Ocegüera Torres, adquieren en copropiedad el inmueble referido, para generar un proyecto HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA, por lo que de conformidad con el Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima, someten a consideración del H. Ayuntamiento Constitucional de Colima, el presente estudio que justifica y establece la posibilidad de modificar esta política de intensidad y de ocupación del suelo para realizar el proyecto referido.

2. FUNDAMENTACIÓN

2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Señala que habrá un Plan Nacional de Desarrollo al cual se sujetaran los programas de la administración Pública Federal, además de establecer los principios rectores de planeación, al señalar que el estado organizará un sistema nacional de planeación democrática, mediante la participación y de los planes de desarrollo, como instrumentos de los diversos sectores sociales recogiendo sus demandas y aspiraciones para después ser incorporadas en los planes y programas de desarrollo. Así mismo, establece la participación de la Nación en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos del país y la concurrencia de los tres niveles de gobierno en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos.

Señala en su artículo 115, la atribución del Municipio para la regulación del uso de suelo y la formulación de los planes y programas de Desarrollo Urbano.

A razón de las atribuciones señaladas en la Constitución Federal, se crearon diversas legislaciones tanto en el ámbito federal como en el ámbito local, con la finalidad de fijar las normas básicas e instrumentos de gestión y planeación para los asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, mismos que señalan a continuación.

2.2 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre del año 2016, en la que dentro de sus disposiciones establece que **la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben de conducirse en apego a los principios de política pública** de: Derecho a la ciudad, Equidad e inclusión, Derecho a la propiedad urbana, Coherencia y racionalidad, Participación democrática y transparencia, Productividad y eficiencia, Protección y progresividad del Espacio Público, Resiliencia, seguridad urbana y riesgos, y Accesibilidad universal y movilidad.

Así mismo, establece que los **programas** estatales de ordenamiento territorial y **desarrollo urbano**, los planes o programas municipales de desarrollo urbano, **serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales**, con las formalidades previstas en la legislación estatal en la materia, y en congruencia con las normas oficiales mexicanas en la materia. Las autoridades públicas encargadas de la ejecución de los planes y programas referidos, tienen la obligación de facilitar su consulta pública de forma física en sus oficinas y de forma electrónica, a través de sus sitios web, en términos de la legislación en materia de transparencia.

Por su parte, la legislación estatal de desarrollo urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, **modificación**, evaluación y vigilancia de los planes o **programas de desarrollo urbano**.

2.3 Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Publicada en el periódico oficial “El Estado de Colima” el día 07 de mayo del año de 1994 y dentro de sus objetivos generales se encuentran:

- I. El de lograr un mayor desarrollo en el Estado,
- II. Regular el aprovechamiento del suelo urbano, acorde a la función social de la propiedad, con respeto a las garantías individuales y sociales que consagra la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- III. Reforzar la política de desarrollo en el Estado de Colima, para reducir los desequilibrios regionales, garantizando la elevación de la calidad de vida de la población rural y urbana, la conservación del ambiente y el aprovechamiento de los recursos naturales, conforme los fines que señala el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal;
- IV. Promover el adecuado ordenamiento territorial y ecológico de los asentamientos humanos, y
- V. Impulsar una mayor participación social en la planeación, ordenamiento y regulación de los centros de población, así como en la dotación y administración de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

Además tiene el objeto de fijar la concurrencia del Estado y de los Municipios en materia de desarrollo urbano para la planeación, ordenación y regulación de los centros de población; definir las normas para planear y regular las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el estado, así mismo definir los principios conforme a los cuales **el Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar** las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios.

Establece que los programas de desarrollo urbano de centros de población, son el conjunto de disposiciones para ordenar y regular las áreas que los integran y delimitan, sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como las bases para la programación de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento. Además, precisa que los PDUS deben establecer: La delimitación del centro de población; la zonificación primaria y secundaria; 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.

Los programas de desarrollo urbano de centros de población, serán elaborados, aprobados, ejecutados, **controlados y evaluados** por los ayuntamientos correspondientes, observando la coordinación con el Gobierno del Estado, y en su caso, con la Federación. Precisando que **podrán ser modificados** o cancelados cuando exista **una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen, estas modificaciones** o cancelación, **podrán ser solicitadas ante la autoridad correspondiente, por los ciudadanos del Estado**, entre otros.

A los **Ayuntamientos** les corresponde **formular, aprobar y administrar** la **zonificación de los centros de población en su territorio**; para ese efecto se entenderá por zonificación:

- I. La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población;
- II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas, dentro de las áreas a que se refiere la fracción anterior;
- III. La determinación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- IV. La determinación y reglamentación de usos, destinos y reservas;
- V. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- VI. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VII. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- VIII. Las reservas para la expansión de los centros de población

2.4 Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima.

El Reglamento tiene como disposiciones generales, establecer el **conjunto de normas técnicas y de procedimiento para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial** de los centros de población en el Municipio, a través de los programas de desarrollo urbano. Para tal efecto se establecen:

- a) La clasificación general de las áreas y predios;
- b) La definición de la utilización general del suelo;
- c) La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- d) La clasificación de los usos y destinos de áreas y predios,
- e) Las normas de control de usos del suelo, indicando la compatibilidad de los usos y destinos en cada zona;
- f) Las normas de control de intensidad de la edificación;
- g) Las normas para el control de riesgos y la prevención de desastres y siniestros, aplicables según el tipo de utilización del suelo;
- h) Las normas a que se sujetara la utilización de las edificaciones y sitios afectos al patrimonio arquitectónico y urbano del Municipio;

La zonificación, por su grado de detalle, se clasifica en dos categorías:

- I. **Zonificación primaria:** En la que se determinan los aprovechamientos genéricos, o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde a los programas estatal, regionales de desarrollo urbano y a los programas de desarrollo urbano de centros de población, y
- II. **Zonificación secundaria:** En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los programas parciales de urbanización.

2.5 Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal, Col.

El H. Ayuntamiento de Colima promueve y autoriza el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población El Chanal, Col., vigente a partir del 29 de Agosto de 2009, (y fe de erratas el 10 de Octubre del mismo año), mismo que ubica al predio dentro de un polígono de **Área de Reserva Urbana a Ocuparse en el Largo Plazo RU-LP-2**, con una zonificación **Habitacional de Densidad Baja H2-3** y una franja de usos **Mixtos de Barrio de Intensidad Baja MB1-3** paralela a las vialidades de proyecto **AC-1** y la calle de Distribución **CD-1**, y dentro de la estructura urbana se tiene prevista la **Calle de Distribución CD-1 que es continuidad de la calle Esmeralda**, con una sección de 19.40 metros, adicionando una ciclovía bidireccional de 2.20 metros de ancho en una de las aceras de la vialidad, y la **Arteria Colectora** de proyecto **AC-1** que habrá de consolidar su sección en la vialidad regional 1 que corresponde al camino que comunica a El Chanal con La Capacha, con un derecho de vía de proyecto de 27.80 metros, así como la consolidación del centro vecinal **CV-2**.

Tal situación imposibilita en estos momentos llevar a cabo el desarrollo solicitado; por lo que se elabora el presente estudio para modificar el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población El Chanal, Col., mismo que se somete a consideración del H. Cabildo del municipio de Colima, para su revisión y en su caso la aprobación correspondiente.

Clasificación de áreas

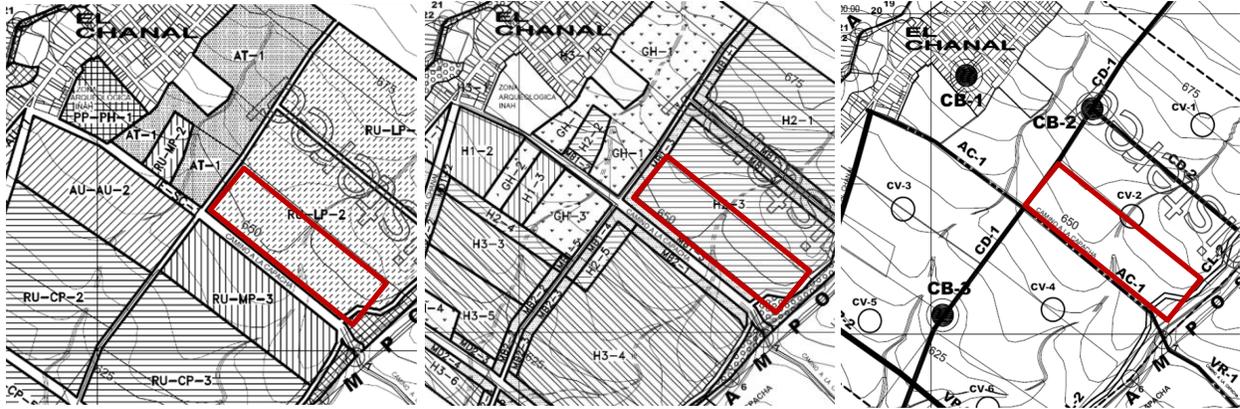
RU-LP-2 Área de Reserva Urbana a Ocuparse en el Largo Plazo.

Zonificación

- H2-3** Habitacional de Densidad Baja.
- MB1-3** Mixto de Barrio de Intensidad Baja.

Estructura urbana

- AC-1** Arteria Colectora (Camino El Chanal-La Capacha)
- CD-1** Calle de Distribución (Calle Esmeralda)
- CV-2** Centro vecinal CV-2



Estrategia Urbana del Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal”

3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Los promotores del predio identificado catastralmente con la clave **02-04-66-000-019-000**, pretenden **modificar el horizonte de ocupación de uso del suelo** asignado por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población al inmueble, en virtud de encontrarse como **Área de Reserva Urbana a Ocuparse a Largo Plazo**, así mismo, será necesario la **modificación de su zonificación de Habitacional Densidad Baja a Habitacional Densidad Media**, y finalmente, **modificar la descripción del Centro Vecinal CV-2**.

El objetivo de este estudio, es el de aportar los elementos técnicos y jurídicos que posibiliten autorizar, la modificación de la política de ocupación, la vocación del uso del suelo y la estructura urbana del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población el Chanal, Col. vigente, en una superficie de **109,052.55m²**, con frente al camino El Chanal-La Capacha, entre la zona arqueológica de El Chanal al poniente, parcela 13 de por medio, el arroyo Campos hacia el oriente y la parcela 17 al norte.

Al solicitar la presente modificación, los promotores reconocen que **el H. Ayuntamiento Constitucional de Colima, es la autoridad competente a la que se refieren la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos**, que es su ley reglamentaria, por lo que basan su propuesta en las siguientes premisas:

- Que el predio se localiza en un área apta para el crecimiento urbano, según se expuso en la estrategia general de desarrollo del propio PDU de El Chanal.
- Que el mercado inmobiliario con fines habitacionales en densidades medias y bajas se ubica en la zona norte central de la ciudad de Colima, en la franja comprendida entre las avenidas Venustiano Carranza e Ignacio Sandoval, razón principal que impulso la elaboración de los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población del Chanal y La Capacha, cuya función es ordenar y vincular las nuevas zonas habitacionales con las existentes, así como alinearse con las políticas contenidas en el PDU de Colima, vigente desde el año 2000.
- Que el mejoramiento realizado a la Prol. de la Av. Venustiano Carranza antes camino Colima-El Chanal, ha impulsado desarrollos habitacionales de densidad media como son: Residencial Romanza, Residencial la Primavera, Residencial Colibrí, Residencial Valle Verde, El Roble Residencial, Montevista Residencial, Terranova (en proyecto), etc.
- Que recientemente se llevó a cabo la modificación de la zonificación del fraccionamiento “Granjas y Campestres el Chanal” para el terreno donde se desarrolló el fraccionamiento denominado “Montevista Residencial”, así como un predio vecino a éste, en donde se pretende llevar a cabo un Desarrollo Condominal Habitacional de Densidad Media (en proceso).
- Que la densidad habitacional que se pretende asignar al predio, es el mismo que se promueve en la ciudad de Colima en su colindancia norte y finalmente esta demanda es la que impulsa el crecimiento hacia las zonas próximas a La Capacha y a El Chanal.

- Que con objeto de ofertar un desarrollo inmobiliario más accesible al mercado residencial, es necesaria la redensificación del predio mediante el cambio de uso de la parcela de Habitacional de Densidad Baja (H2) a Habitacional de Densidad Media (H3).
- En términos generales, la zona que nos ocupa reúne las condiciones para considerarla apta para el desarrollo en el corto plazo, así como para el incremento de densidad, ya que dispone de las factibilidades de conexión a las obras de infraestructura básica; de agua potable, drenaje sanitario, suministro eléctrico, así como la conexión al sistema vial.
- Que el predio de interés, se encuentra liberado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, Delegación Colima.
- Que en términos generales la modificación propuesta, pretende la ocupación inmediata del predio bajo el principio de la saturación equilibrada, sostenible y costeable del lote motivo del presente estudio, con las siguientes acciones:
 - Se solicita la autorización para **modificar la Clasificación de Áreas** del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal, Colima, específicamente para del predio con clave **02-04-66-000-019-000** identificado como **Área de Reserva Urbana a Ocuparse a Largo Plazo** a **ÁREA DE RESERVA URBANA A OCUPARSE A CORTO PLAZO**.
 - Se solicita la autorización para **modificar la Zonificación** del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal, Colima, específicamente para del predio con clave **02-04-66-000-019-000** identificado como **Habitacional de Baja Densidad** y zona **Mixta de Barrio de Intensidad Baja** a una zona de tipo **HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H3** y **MIXTA DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA MB-2** la franja con frente a la Arteria Colectora AC-1 y a la CD-1, ambas de proyecto.
 - Se solicita la autorización para **modificar la Estructura Urbana** del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal, Colima, específicamente la descripción del CV-2.

4.- DIAGNÓSTICO

4.1.- Localización

El predio motivo del presente estudio se identifica con la clave catastral **02-04-66-000-019-000**, perteneciente al ejido Villa de Álvarez, en el municipio de Colima, mismo que se encuentra ubicado al norte del Camino El Chanal-La Capacha, al oriente de la zona arqueológica de El Chanal, parcela 13 de por medio, al poniente del Arroyo Campos y al sur de la parcela 17 del ejido referido.



Localización. (Google)

En la actualidad el predio de interés, se encuentra breña, limitado en sus proximidades por zonas habitacionales, la localidad de El Chanal (zonificado como H3) y la Zona Arqueológica; al sur el fraccionamiento Residencial Romanza, Valle Verde, Montevista Residencial (zonificados como H3), y el fraccionamiento Granjas y Campestres El Chanal.



Vista del predio a desarrollar. (Google)

4.2.- Infraestructura y Servicios

Agua Potable y Drenaje Sanitario. El predio cuenta con la factibilidad de conexión a la infraestructura hidráulica y sanitaria, lo anterior según lo hacen constar el oficio número **02-CI-654/18** de fecha del 30 de noviembre del 2018 y en el cual se menciona que para el agua potable se deberá construir la línea de alimentación a la red de la Localidad de la Capacha y para el drenaje sanitario se entroncará a la red municipal del fraccionamiento Residencial Valle Verde, ubicado al sur del predio de interés.

Energía Eléctrica. El predio cuenta con la factibilidad de conexión a la infraestructura eléctrica, según lo hacen constar el oficio número **DPC-097/2018** de fecha del 14 de noviembre de 2018.

Accesibilidad. El predio tiene accesibilidad directa a través del camino a **El Chanal-La Capacha** y de la prolongación de la **Av. Venustiano Carranza** parcialmente consolidadas, estas vías conectarán directamente con el área de estudio.



Vista de Av. Venustiano Carranza. (Google)



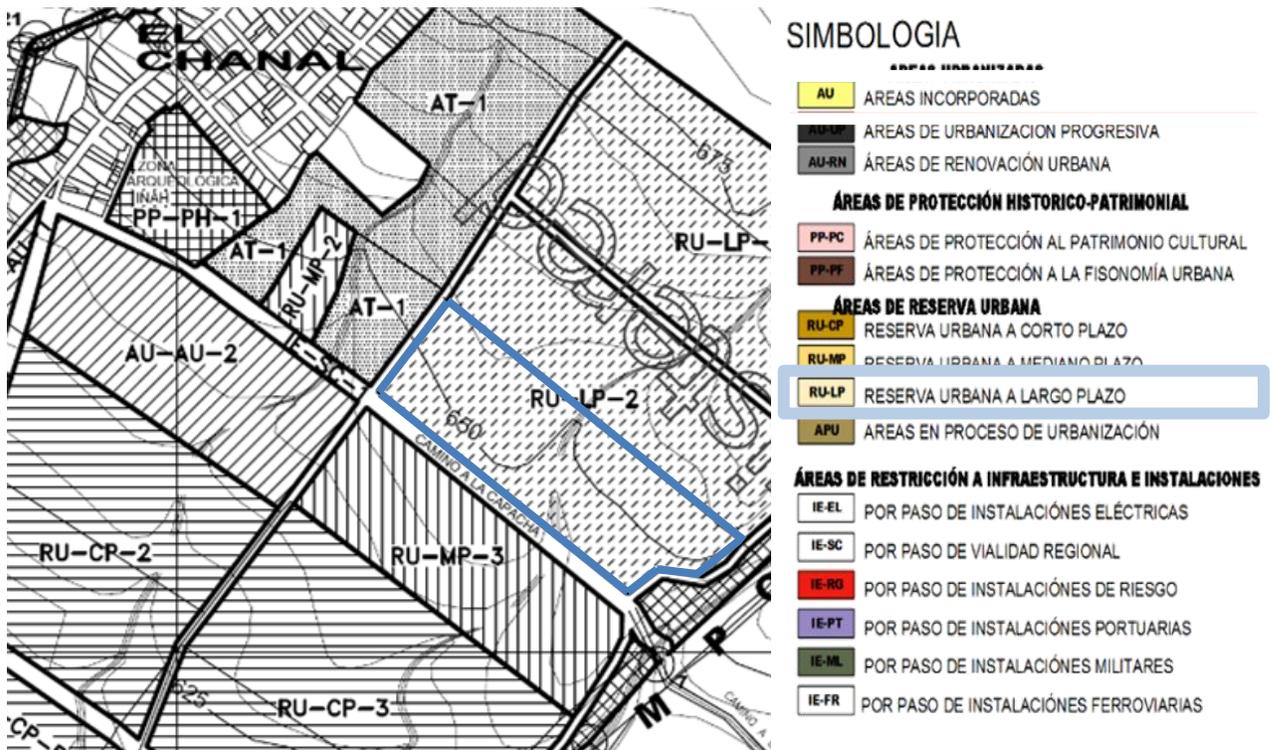
Vista de Camino El Chanal-La Capacha. (Google)

4.3.- Clasificación de Áreas

El predio de acuerdo a la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal, se encuentra como Área de Reserva Urbana a Largo Plazo **RU-LP-2**, misma que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, en el Artículo 16 las describe de la siguiente manera:

Áreas de reserva urbana: las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de obras de urbanización básica, sin las cuales no se podrá autorizar modalidad alguna de aprovechamiento urbano. Se identificarán con la clave **RU** y el número que las especifica. Las áreas de reserva urbana se subdividen en:

- I. **Áreas de reserva urbana a corto plazo:** las áreas pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica, que determinan la disponibilidad de agua potable y la posibilidad de conexión a la red de drenaje sanitario, así como el suministro eléctrico y la conexión al sistema vial, o donde es factible realizarlas de inmediato. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave CP;
- II. **Áreas de reserva urbana a mediano plazo:** las áreas pertenecientes a la reserva urbana que son potencialmente urbanizables pero no cuentan con las obras de infraestructura básica a que se refieren el inciso anterior, y no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura, abasto y desecho de manera inmediata. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave MP; y
- III. **Áreas de reserva urbana a largo plazo:** las áreas pertenecientes a la reserva urbana, que son potencialmente urbanizables pero que no cuentan con las obras de infraestructura básica a que se refieren el inciso a) que antecede y no está programado realizarlas inmediatamente. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave LP.



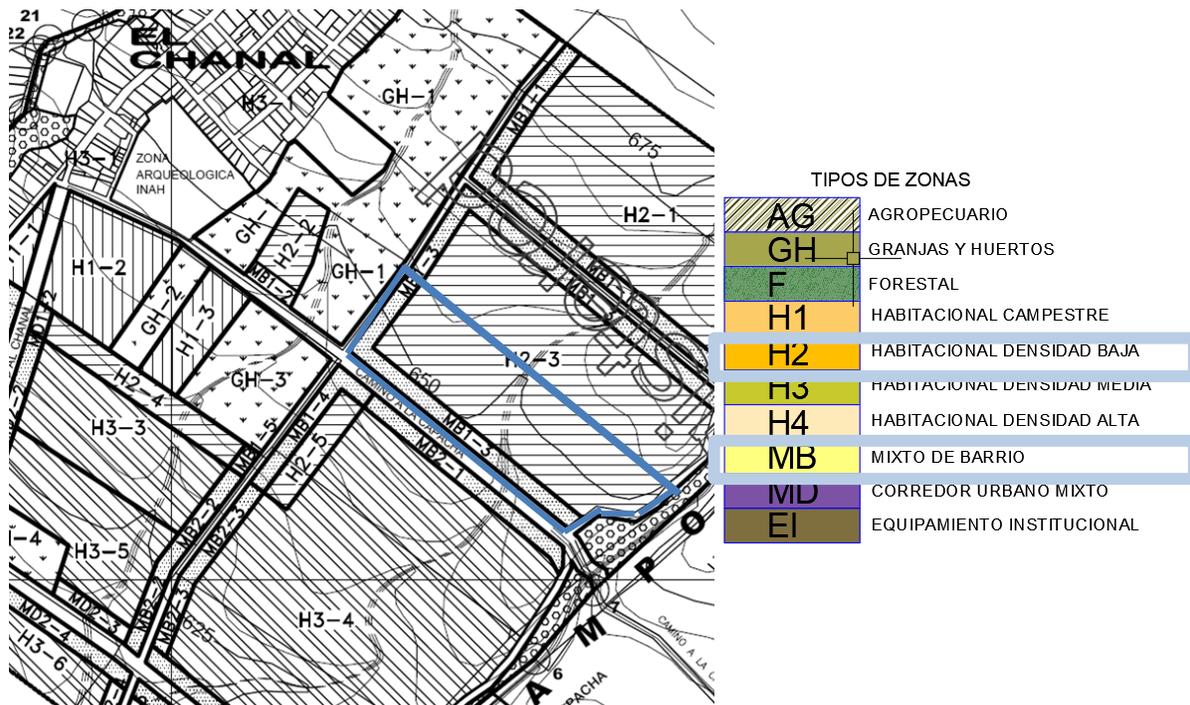
Clasificación de Áreas (PDU El Chanal)

No obstante que el PDU clasifica al predio de estudio como un Área de Reserva Urbana a ocuparse a Largo Plazo, el terreno cuenta en su entorno inmediato con obras de infraestructura básica, garantizando la disponibilidad de agua potable y la conexión a la red de drenaje sanitario, así como el suministro eléctrico y la conexión al sistema vial, contándose con las acreditaciones suficientes emitidas por los organismos operadores.

Adicionalmente a lo anterior, el predio de interés, cuenta con oficio número 401.F (4)115.2018/317 emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia de fecha 25 de junio de 2018 en donde manifiestan la liberación del predio para efectos de llevar a cabo el proyecto solicitado por los promotores.

4.4.- Zonificación

El Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal, ubica al predio dentro de una zona **Habitacional Densidad Baja**, con la clave **(H2-3)**, con franjas de usos **Mixtos de Barrio de Intensidad Baja**, identificadas con la clave **(MB1-3)**, paralelas a las vialidades de proyecto denominadas AC-1 y CD-1.



Zonificación de Áreas (PDU El Chanal)

El artículo 50 del Reglamento, establece el fin que tienen las zonas habitacionales, destacando el mejoramiento de la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

- I Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de éstas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana;

- II. Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;
- III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;
- IV. Proteger las zonas contra el tránsito pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de automóviles estacionados en la calle;
- V. Proteger el carácter de ciertas áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto; y
- VI. Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

Así mismo, el artículo 67 del reglamento, establece que las zonas de usos mixtos son aquellas en las que la habitación se mezcla con actividades relativas al comercio y los servicios, así como con instalaciones de equipamiento urbano. Por su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

- I. **Mixto de barrio:** las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios estrictamente barriales; en ellas el uso habitacional no podrá ser menor del 75 por ciento de la superficie aprovechable de la zona. Generalmente se constituyen alrededor de los centros vecinales o centros de barrio, o en corredores internos del barrio.
- II. **Corredor urbano mixto:**
- III. **Mixto central:**

Cada uno de estos tipos, a su vez, se subdividen en tres rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo estos: intensidad baja, intensidad media e intensidad alta, además los tipos corredor urbano mixto y mixto central tienen un rango adicional denominado intensidad máxima.

Por su parte el artículo 51 establece los grupos de usos y destinos permitidos las zonas habitacionales densidad baja.

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	VIVIENDA AISLADA
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD BAJA	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD BAJA	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS

Así también, el artículo 68 del Reglamento de Zonificación establece los grupos de usos y destinos permitidos las zonas Mixtos de Barrio.

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
MIXTO DE BARRIO DE INTENSIDAD BAJA MB-1	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL

Uso o destino predominante: es el o los usos o destinos que caracterizan de manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso o destino compatible: es el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de las zonas, estando también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso o destino condicionado: es el o los usos que tienen funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

De acuerdo con el cuadro no.5 de El Reglamento las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, se describen a continuación:

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIO NAMIEN TO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	% JARD	M. EDIF.
H2-U	300	12	R	300	0.6	1.2	2	4	3	-	40	Semic
H2-H	500	10	R	250	0.6	1.2	2	5	3	-	40	Semic
H2-V	800	20	R	200	0.6	1.2	2	5	3	-	40	Varía
MB-1	400	20	R	-	0.6	1.8	R	5	3	-	40	Varía

S/N= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla semcer=semicerrado
S/N = SEGÚN NORMA S/T = SEGÚN TABLA SC = SEMICERRADO

4.5.- Estructura Urbana

4.5.1.- Estructura territorial

De acuerdo a la estrategia de estructura urbana correspondiente al Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal, en la colindancia norte del predio del presente estudio, se tiene proyectado el centro vecinal CV-2, con las características que a continuación se enuncian:

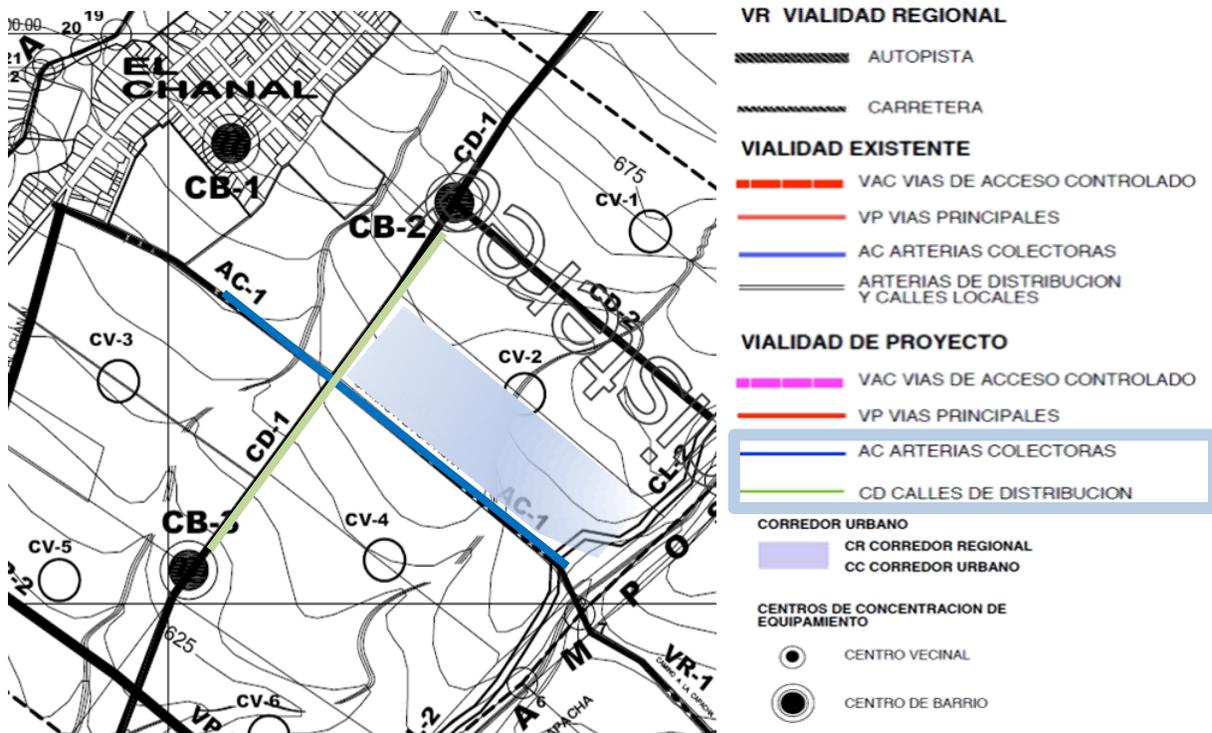
CV-2 Centro Vecinal 2, que concentra el equipamiento de la unidad vecinal correspondiente al área de reserva urbana a largo plazo RU-LP-2 de 20.109 hectáreas, ubicada entre las vialidades CD-1, CL-2, AC-1 y CD-2.

4.5.1.- Estructura vial

De acuerdo a la estrategia de estructura urbana correspondiente al Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal, en la colindancia sur del predio del presente estudio, se tiene proyectada la **Arteria Colectora AC-1** que corresponde al actual Camino Colima-La Capacha; así mismo, se tiene proyectada la prolongación de la calle de Distribución CD-1, denominada Esmeralda. Dichas vialidades habrán de ajustarse a las normas de diseño establecidas en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima

Las arterias colectoras sirven a un doble propósito, al permitir el movimiento entre las vías principales y las calles de distribución y locales, así como dar acceso directo a las propiedades colindantes.

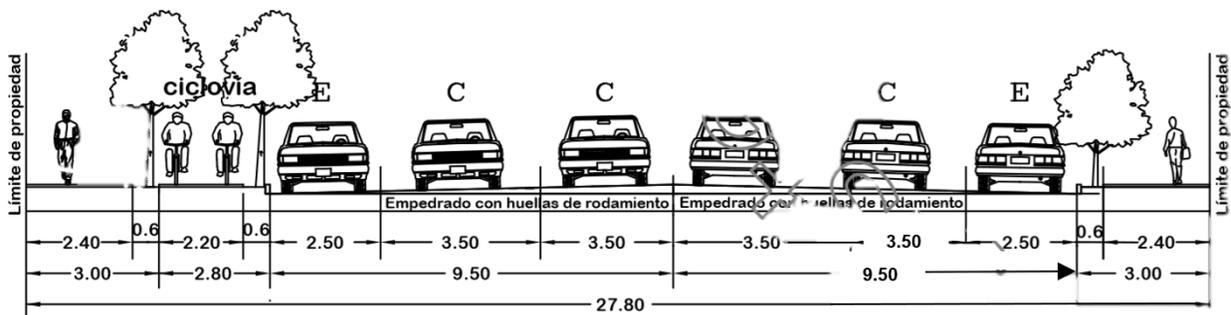
Por su parte las calles de distribución, tienen como función, dar acceso a las propiedades colindantes, también conducen el tránsito de las calles locales que intersectan, generalmente esta función la desempeñan dentro de una zona habitacional específica, debiendo estar conectadas con el sistema de arterias colectoras. Este tipo de calles no debe alojar rutas de transporte público, ni de carga ni de pasajeros;



Estructura Urbana (PDU El Chanal)

De acuerdo a la estrategia general en materia de estructuración vial establecida por el Programa de Desarrollo Urbano, define las siguientes características geométricas para la Arteria Colectora AC-1 que será el frente al predio de interés, así mismo la modificación realizada al PDU publicada el 31 de mayo de 2014, establece las características concernientes a la Calle de Distribución CD-1:

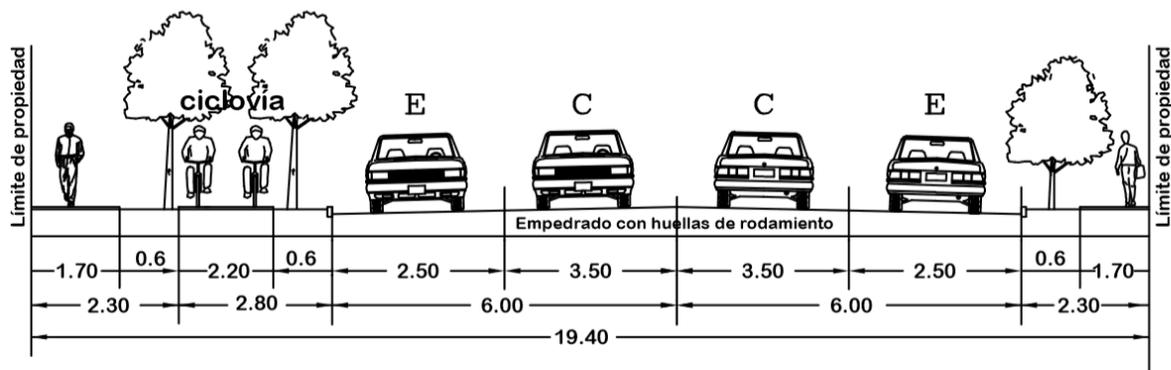
AC-1: Arteria colectora de proyecto, se ubicará en la vialidad regional 1 que corresponde al camino que comunica a El Chanal con la Capacha, el derecho de vía debe ser de 27.80 metros y debe ajustarse a las normas establecidas en el artículo 214 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, adicionando una ciclovía bidireccional de 2.20 metros de ancho en una de las aceras de la vialidad.



Arteria colectora (AC-1)

Sección prevista para la AC-1 en la estrategia de Estructura Urbana (PDU El Chanal)

CD-1: Calle de distribución de proyecto, se ubica al oriente y casi paralela a la vialidad primaria VP-1 (camino Colima-El Chanal), el derecho de vía debe ser de 19.40 metros y debe ajustarse a las normas establecidas en el artículo 223 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, adicionando una ciclovía bidireccional de 2.20 metros de ancho en una de las aceras de la vialidad.



Calle de Distribución (CD-1 y CD-2)

Sección prevista para la CD-1 en la estrategia de Estructura Urbana (PDU El Chanal)

5.- ESTRATEGIA URBANA PROPUESTA

5.1.- MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA URBANA

5.1.1- A LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

Se modifica la clasificación de áreas establecida por el PDU de El Chanal, específicamente para la parcela 19 Z-1 P1/3 del ejido Villa de Álvarez dentro del municipio de Colima, de **AREA DE RESERVA URBANA A LARGO PLAZO (RU-LP)**, a un área de **RESERVA URBANA A CORTO PLAZO (RU-CP)**, para quedar de la siguiente manera:

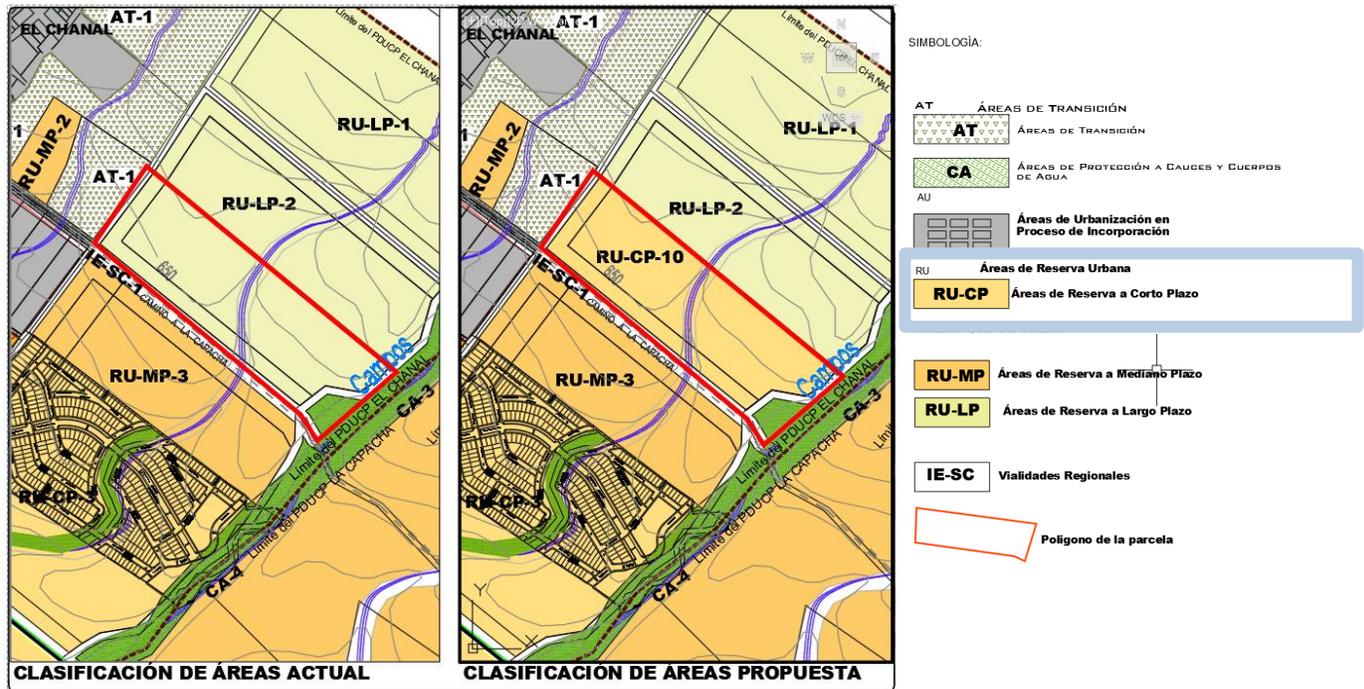
CLASIFICACIÓN DE AREAS ACTUAL (PUBLICADA)

RU-LP-2 Área limitada al norte con el área de reserva urbana a desarrollar a largo plazo RU-LP-1 con calle de distribución CD-2 de por medio, al oriente por el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA-3 con calle local CL-2 de por medio, al sur el área de reserva urbana a desarrollar a largo plazo (sic) RU-MP-3 con arteria colectora AC-1 que corresponde al camino El Chanal-La Capacha y al poniente con el área de transición AT-1 con calle de distribución CD-1 de por medio. Con una superficie aproximada de 20.109 hectáreas.

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS A MODIFICAR (PROPUESTA)

RU-LP-2 Área limitada al norte con el área de reserva urbana a desarrollar a largo plazo RU-LP-1 con calle de distribución CD-2 de por medio, al oriente por el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA-3 con calle local CL-2 de por medio, al sur con el área de reserva urbana a desarrollar a corto plazo RU-CP-10 y al poniente con la calle de distribución CD-1. Con una superficie aproximada de 9.204 hectáreas.

RU-CP-10 Área limitada al norte con el área de reserva urbana a desarrollar a largo plazo RU-LP-2, al oriente por el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA-3 con calle local CL-2 de por medio, al sur con la arteria colectora de proyecto AC-1 que corresponde al camino El Chanal-La Capacha y al poniente con la calle de distribución CD-1. Con una superficie aproximada de 10.905 hectáreas.



5.1.2- A LA ZONIFICACIÓN

Se modifica la zona **HABITACIONAL DENSIDAD BAJA (H2)** y la zona **MIXTA DE BARRIO DE INTENSIDAD BAJA (MB1)**, específicamente referente al predio que nos ocupa a una zona de tipo **HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H3** y **MIXTA DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA MB-2** respectivamente, para quedar de la siguiente manera:

ZONIFICACIÓN ACTUAL (PUBLICADA)

H2-3 Zona limitada al norte, sur y poniente por zona mixto de barrio intensidad baja MB1-3, al oriente por la zona forestal F-3 con calle local CL-2 de por medio. Con una superficie aproximada de 15.971 hectáreas.

MB1-3 Se ubica en los límites norte, poniente y sur de la zona habitacional densidad media (sic) H2-3. Con una superficie aproximada de 4.140 hectáreas.

ZONIFICACIÓN A MODIFICAR (PROPUESTA)

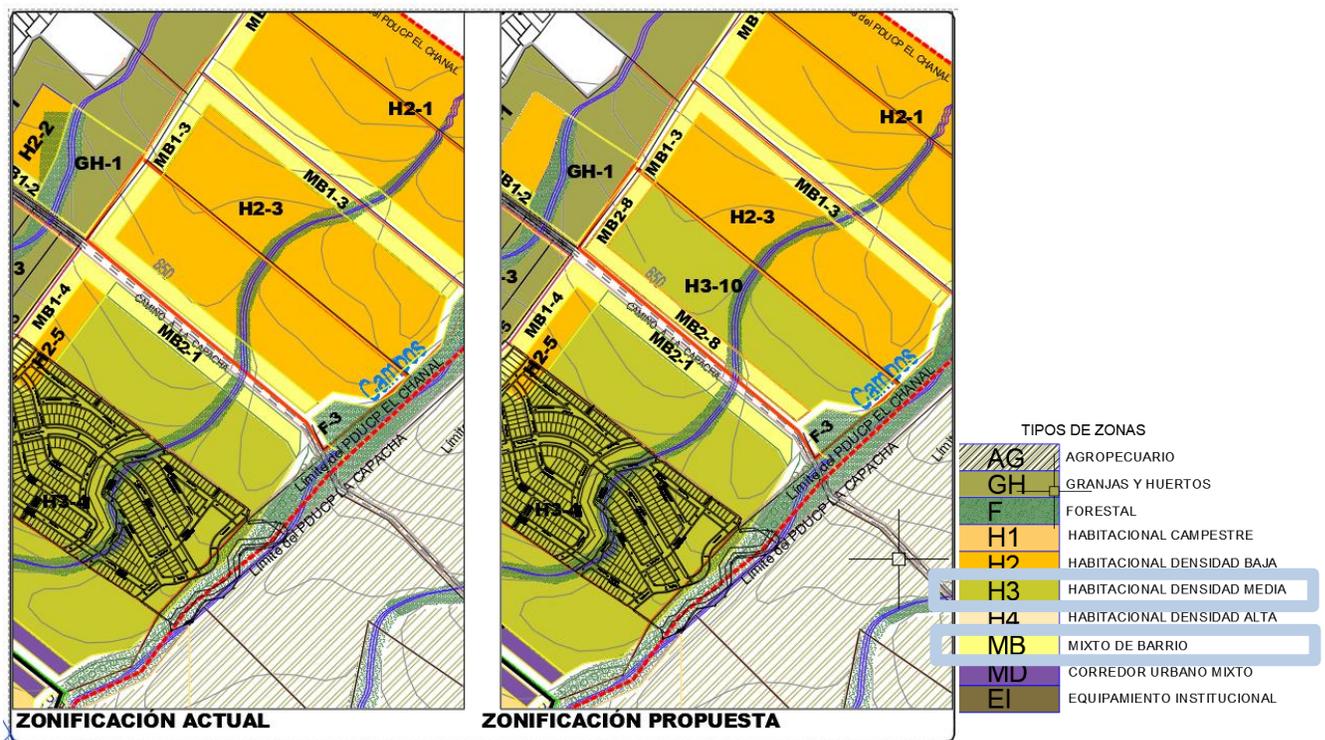
H2-3 Zona limitada al norte y poniente por zona mixto de barrio intensidad baja MB1-3, al oriente por la zona forestal F-3 con calle local CL-2 de por medio, al sur con la zona

habitacional de densidad media H3-10. Con una superficie aproximada de 6.989 hectáreas.

H3-10: Zona habitacional de Densidad Media. Corresponde al área de reserva urbana a corto plazo RU-CP-10, con una superficie aproximada de 8.982 ha., limitada al norte por la zona Habitacional densidad baja H2-3, al sur por la arteria colectora AC-1 correspondiente al Camino el Chanal-La Capacha, al oriente por la zona forestal F-3 con calle local CL-2 de por medio, y al poniente por la zona mixta de Barrio de intensidad media MB2-8.

MB1-3 Se ubica en los límites norte y poniente de la zona habitacional densidad baja H2-3. Con una superficie aproximada de 2.217 hectáreas.

MB2-8: Zona Mixta de Barrio de Intensidad Media. Corresponde a las franjas paralelas a las vialidades AC-1 y CD-1 dentro del área de reserva urbana a corto plazo RU-CP-10, con



una superficie aproximada de 1.923 ha.

Los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del municipio de Colima son permitidos en las zonas **Habitacional de Densidad Media H3** en sus modalidades de **unifamiliar** y **plurifamiliar**, así como las de las zonas de tipo **Mixto de Barrio de Intensidad Media MB-2**, se enlistan en el siguiente cuadro:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO

DENSIDAD MEDIA H3-U	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA H3-H	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO. TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA H3-V	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO. TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA MB-2	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL

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 reglamento de zonificación, 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.

De acuerdo con el cuadro no.5 de El Reglamento las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, se describen a continuación:

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIO NAMIEN TO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
H3-U	140.0	8.0	R	140	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semic
H3-H	260	8.0	R	130	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semic

H3-V	480	16	R	120	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Varía
MB-2	250	5	R	-	0.7	2.1	R	5	3	-	20	Varía

S/N= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla semcer=semicerrado
S/N = SEGÚN NORMA S/T = SEGÚN TABLA SC = SEMICERRADO

SIMBOLOGÍA

C.O.S. = COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO: Es el factor de superficie máxima de lote permitida para edificación.

C.U.S. = COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO: Es el factor del área máxima de edificabilidad en el lote.

DENSIDAD: SE REFIERE AL NUMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA BRUTA DE TERRENO.

EST: ESTACIONAMIENTO: INDICA NUMERO DE CAJONES POR UNIDAD DE VIVIENDA O POR CANTIDAD DE M2. CONSTRUIDOS.

R= LA QUE RESULTE DE APLICAR LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y DE UTILIZACIÓN DEL SUELO.

5.1.3- A LA ESTRUCTURA URBANA

Se modifica la descripción del **CENTRO VECINAL CV-2** como consecuencia de los cambios a la clasificación de áreas, para quedar de la siguiente manera:

ESTRUCTURA URBANA ACTUAL (PUBLICADA)

CV-2 Centro Vecinal 2, que concentra el equipamiento de la unidad vecinal correspondiente al área de reserva urbana a largo plazo RU-LP-2 de 20.109 hectáreas, ubicada entre las vialidades CD-1, CL-2, AC-1 y CD-2.

ESTRUCTURA URBANA A MODIFICAR (PROPUESTA)

CV-2 Centro Vecinal 2, que concentra el equipamiento de la unidad vecinal correspondiente al área de reserva urbana a largo plazo RU-LP-2 de 9.204 hectáreas y al área de reserva urbana a corto plazo RU-CP-10 de 10.905 hectáreas, ubicadas entre las vialidades CD-1, CL-2, AC-1 y CD-2.

6.- CONCLUSIONES

Al analizar las condiciones actuales del predio no incorporado propiedad los Sres. Alicia Olivares Urzua, Juvenal Ocegüera Moreno, Héctor de la Mora de la Mora y Abraham Ocegüera Torres, identificado con la clave catastral **02-04-66-000-019-000**, parcela **19 Z-1 P1/3** con superficie original escriturada de **10-90-52.55 Has.**, perteneciente al ejido Villa de Álvarez, dentro de los límites municipales de Colima, mismo que motivó el presente estudio que modifica el Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal, se concluye que éste no presenta problema legal y técnico alguno, a las disposiciones establecidas en la normatividad urbana vigente, por lo que es factible lo siguiente:

- La modificación a la clasificación de áreas establecida por el PDU de El Chanal, de **AREA DE RESERVA URBANA A LARGO PLAZO (RU-LP-2)**, a un área de **RESERVA URBANA A CORTO PLAZO (RU-CP-10)**.
- El cambio a la estrategia de zonificación del Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal específicamente referente al predio que nos ocupa, de zona **HABITACIONAL DENSIDAD BAJA (H2)** y zona **MIXTA DE BARRIO DE INTENSIDAD BAJA (MB1)**, a una zona de tipo **HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H3-10** y **MIXTA DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA MB2-8** respectivamente.
- Se modifica la descripción del **CENTRO VECINAL CV-2**, derivado del cambio a la clasificación de áreas del PDU.

Por otro lado, el presente Estudio, asegura la integridad del Programa de Desarrollo Urbano vigente y contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable Ayuntamiento de Colima y que su justificación se ha manifestado en los términos jurídicos reglamentarios expresados en los apartados correspondientes.

Una vez autorizado y publicado el presente estudio, se deberá cumplir con lo establecido en el Título Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos referente la elaboración del Programa Parcial de urbanización y Proyecto Ejecutivo de Urbanización correspondientes, así como los demás tramites derivados del proyecto.

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.