

INDICE

	Pág.
1. ANTECEDENTES	1
1.1. De Propiedad	
1.2. De Planeación	
2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	7
2.1. Bases de Planeación	
3. FUNDAMENTACIÓN	8
3.1. Marco Jurídico	
3.2. Bases y Criterios de Ordenamiento	
4. DIAGNOSTICO	12
4.1. Localización	
4.2. Accesibilidad	
4.3. Clasificación de Áreas	
5. MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA	14
5.1. a la Clasificación de áreas	
6. CONCLUSIONES	15



6. CONCLUSIONES

12

6.1. a la Clasificación de áreas

5. MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA

14

5.3. Clasificación de Areas

5.4. Accesibilidad

5.4.1. Localización

4. DIAGNOSTICO

21

4.3. Bases y Criterios de Ordenamiento

4.3.1. Marco Jurídico

3. FUNDAMENTACIÓN

28

3.1. Bases de Planeación

2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

37

2.3. De Planeación

2.3.1. De Propiedad

1. ANTECEDENTES

47

Pág.

INDICE

1 ANTECEDENTES

1.1. De Propiedad

Mediante escritura número 22,588 de fecha 23 de diciembre del año 2011, suscrita ante la fe del Lic. Juan José Sevilla Solorzano, titular de la notaría número 2 de esta demarcación, el señor arquitecto Oscar Alejandro Torres contreras, adquirió del señor Pedro Antonio Pérez Rebolledo, el lote de terreno urbano marcado con el número 1 uno, de la manzana 22, perteneciente a la primera etapa del fraccionamiento "**Granjas y Campestres del Chanal**", ubicado al sur de la población de El Chanal, municipio de Colima, con superficie de 2,335.63m² y las siguientes medidas y colindancias: al norte en 6.067 m con propiedad privada; al sur, en 44.274m con el lote número 2; al oriente, en 93.184m con camino Colima-El Chanal; y al poniente, en 100.334m con calle existente.

1.2. De Planeación

1.2.1. Del Centro de Población

El Programa de Desarrollo Urbano de centro de población de El Chanal publicado en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 29 de agosto de 2009 es el documento rector del crecimiento urbano en la localidad 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, Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio, 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 objetivos generales los siguientes:

- I. Establecer las estrategias que permitan orientar el desarrollo general y urbano hacia la elevación de la calidad de vida de sus habitantes en

persona más la elevación de la calidad de vida de sus habitantes en
Establecer las estrategias que permitan orientar el desarrollo general y

como objetivos generales los siguientes:

El Programa de Desarrollo Urbano de centro de población de El Chantal tiene

de sus objetivos y estrategias:

estructuras y metodologías de ahí la conveniencia de hacer un relevamiento
considera de sus áreas y zonas que debe estar en concordancia con un
un estudio tendiente a modificar la estrategia de tal instrumento en

sistema estatal de bienestar

como la Ley de Asentamientos Humanos del Estado en su artículo del
Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio,
urbano de los centros de población que existen tanto la Ley General de
ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo
Es así mismo uno de los instrumentos para la bienestar y habitación del

de aplicación

tanto el principal elemento orientador del desarrollo en su ámbito territorial
de 2008 es el documento rector del crecimiento urbano en la localidad y por
brindado en el boletín oficial "EL ESTADO DE COGIMA", el 28 de agosto
El Programa de Desarrollo Urbano de centro de población de El Chantal

1.3.1. Del Centro de Población

1.3. De Bienestar

Chantal y el bienestar en 100,334m con calle existente

44,514m con el lote número 5; el oriente en 83,184m con camino Cogima-
y colindancias; el norte en 8,087 m con propiedades privadas; el sur en
municipio de Cogima, con superficie de 5,232,83m2 y las siguientes medidas
Campesteres del Chantal, ubicado al sur de la población de El Chantal,
beneficiario a la primera etapa del fraccionamiento "Callejas y
terreno urbano marcado con el número 1 uno de la manzana 22,
contiene, adquirido del señor Pedro Antonio Pérez Redolledo, el lote de
número 2 de esta demarcación, el señor arquitecto Oscar Alejandro Torres
suscribe ante la fe del Lic. Juan José Sevilla Solórzano, Jefe de la notaría
Mediante escritura número 22,888 de fecha 23 de diciembre del año 2011,

1.4. De Propiedad

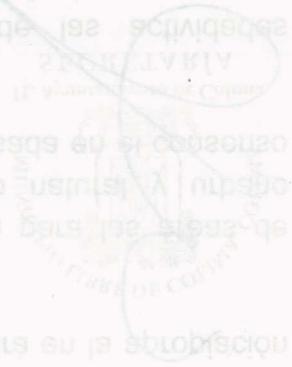
1 ANTECEDENTES

base a lo que establece la Ley de Asentamientos Humanos del Estado.

- II. Garantizar la congruencia del presente Programa con la legislación y los Sistemas Nacional y Estatal de planeación del Desarrollo Urbano vigentes, así como constituirse en un documento rector del ordenamiento territorial y poblacional de El Chanal.
- III. Integrarse a las Políticas, Lineamientos y Estrategias Generales del Desarrollo del Estado.
- IV. Ser instrumento rector en la toma de decisiones y orientador en las inversiones en general, de acuerdo a las condiciones, potencialidades y restricciones del territorio.
- V. Regular el fenómeno de conurbación que se está presentando con la ciudad de Colima, previendo el crecimiento en torno a la población del Chanal.
- VI. Asignar los usos del suelo pertinentes en beneficio del desarrollo económico de la región, lo que controlará a su vez el establecimiento de asentamientos irregulares en el área de aplicación.
- VII. Prever las condiciones de planeación y diseño urbano para el óptimo desarrollo de las familias en términos de identificación social, seguridad, tranquilidad y estabilidad emocional de los individuos, alentando el arraigo de la población que repercutirá en la apropiación del espacio y su conservación.
- VIII. Propiciar una estructura urbana adecuada para las áreas de futuro crecimiento y su integración al entorno natural y urbano inmediato, como un esfuerzo de la planeación basada en el consenso social.
- IX. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones de su territorio.
- X. Ser el instrumento por el cual se ejecutan las decisiones de la población, en cuanto al rumbo e imagen que es más conveniente para la localidad.

MUNICIPIO LIBRE DE COLIMA
H. Ayuntamiento de Colima
SECRETARÍA

- la localidad
- borjacion' en cuanto al tiempo e imagen que se mas conveniente para
- X Ser el instrumento por el cual se ejecutan las decisiones de la
- economicas' de acuerdo a las condiciones de su territorio
- IX Adecuar la distribucion de la borjacion y de las actividades
- social
- inmediato' como un esfuerzo de la borjacion pasada en el consenso
- pleno crecimiento y en integracion al entorno natural y urbano
- AIII Prohibir una estructura urbana adecuada para las areas de
- del espacio y en conservacion
- ejecutando el sueldo de la borjacion que repercute en la borjacion
- seguridad' tranquilidad y estabilidad emocional de los individuos'
- optimo desarrollo de las familias en terminos de identidad social
- AII Prever las condiciones de bienestar y diseño urbano para el
- de asentamientos irregulares en el area de aplicacion
- economico de la region' lo que comporta a su vez el establecimiento
- AI Asignar los usos del suelo pertinentes en beneficio del desarrollo



- Crisol:
- ciudad de Cojima' previendo el crecimiento en torno a la borjacion del
- A' regular el fenomeno de contraracion que se esta presentando con la
- y restricciones del territorio
- inversiones en general' de acuerdo a las condiciones' potencializadas
- IV Ser instrumento rector en la toma de decisiones y orientador en las
- Desarrollo del Estado
- III Integrarse a las Politicas' Lineamientos y Estrategias Generales del
- ordenamiento territorial y borjacional de El Crisol
- Agentes' así como constituirse en un documento rector del
- los sistemas Nacional y Estatal de bienestar del Desarrollo Urbano
- II Garantizar la congruencia del presente Programa con la legislacion y
- Estado
- pase a lo que establece la Ley de Asentamientos Humanos del



- XI. Definir las acciones de mejoramiento urbano mediante las cuales se posibilite la regularización de la tenencia de la tierra.
- XII. Ser instrumento que viabilice la protección del patrimonio histórico y cultural, en congruencia con la legislación vigente en la materia.
- XIII. Salvaguardar el patrimonio histórico-cultural del Estado, destinando las áreas para preservación de los edificios y conjuntos arqueológicos de valor que identifican la fisonomía de lugar, así como de la cultura prehispánica en occidente, en congruencia con la normatividad aplicable.
- XIV. Ser instrumento orientador en las inversiones de desarrollo inmobiliario, tomando en cuenta los patrones de oferta y demanda presentados en la zona conurbada Colima – Villa de Álvarez, en vías de incentivar la economía del Estado.
- XV. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano, considerando la alta demanda existente de uso habitacional densidad media, en contraposición a su oferta actualmente insuficiente.
- XVI. Ser instrumento orientador hacia las inversiones en equipamiento turístico relacionado con el desarrollo de la zona arqueológica y la promoción del ecoturismo, en beneficio de la economía del Estado

Metas Específicas del Programa.

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.



patrimonio de la cultura Colonial:

3.- Proteger la zona arqueológica y su área de influencia, considerando el desarrollo económico de la región.

mantener de inversiones en vivienda, de acuerdo a las directrices de medio transformado, así como los factores de la oferta y demanda en aplicación, considerando el medio natural, los aspectos sociales y del

5.- Asignar los usos y destinos de áreas y predios dentro del área de

1.- Establecer lineamientos para la organización de la estructura urbana

De planeación urbana:

Medios Específicos del Programa:

economía del Estado

arqueológica y la promoción del ecoturismo, en beneficio de la equipamiento turístico relacionado con el desarrollo de la zona

XVI Ser instrumento orientador para las inversiones en insuficiente

densidad media, en contraposición a un oferta actualmente urbano, considerando la alta demanda existente de uso residencial

XV Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo

de incentivar la economía del Estado

presentados en la zona conurbada Coahuila - Villa de Alvarez, en áreas inmobiliario, tomando en cuenta los factores de oferta y demanda

XIV Ser instrumento orientador en las inversiones de desarrollo actividades aplicable

de la cultura prehispánica en occidente, en congruencia con la arqueológicos de valor que identifiquen la economía de lugar, así como destinando las áreas para preservación de los edificios y conjuntos

XIII Salvaguardar el patrimonio histórico-cultural del Estado, mantener

histórico y cultural, en congruencia con la legislación vigente en la

XII Ser instrumento que visibilice la protección del patrimonio

posibilitar la regularización de las tenencias de la tierra.

XI Definir las acciones de mejoramiento urbano mediante las cuales se

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.

Con relación a su **estrategia general de Desarrollo** señala los siguientes.

Con relación a su estrategia general de desarrollo señala los siguientes:

primero' como complemento de la zona arqueológica

8. Garantizar un área base el futuro desarrollo de equipamiento de apoyo a la localidad.

7. Instrumentar acciones para la rehabilitación del centro urbano de la

6. Instrumentar acciones para la revitalización urbana de la localidad arqueológica.

5. Proteger las acciones de conservación y rescate del patrimonio crecimiento de acuerdo a las características culturales de la población.

4. Prohibir una estructura urbana adecuada para áreas de futuro

3. Garantizar un área de transición que proteja la identidad de la población de acuerdo a los principios del desarrollo sustentable.

2. Reducir las áreas de crecimiento urbano a corto mediano y largo plazo' con los principios de sustentabilidad.

1. Definir estrategias para optimizar la ocupación del suelo' en congruencia

De suelo urbano.

calidad de vida de los habitantes.

eficiente la implementación y ejecución de acciones que mejoren la

8. Promover la inserción de la figura de la evaluación urbana' con el fin de patrimonio urbano arquitectónico' y

8. Identificar las áreas sujetas a conservación de la imagen urbana' y

7. Identificar las áreas sujetas a la conservación del patrimonio natural.

Seccionales.

6. Identificar las áreas sujetas a la elaboración y ejecución de Programas

Parciales de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento Urbano.

5. Identificar las áreas sujetas a la elaboración y ejecución de Programas

Judicial de Planeación.

4. Instrumentar el Programa de Desarrollo Urbano en congruencia al marco

Según la Perspectiva de Crecimiento Demográfico y considerando la población máxima proyectada para el 2025 de ajuste exponencial planteada en las Bases y Criterios de Ordenamiento, el área urbana del Chanal absorberá un crecimiento de moderado a alto, puesto que la dinámica demográfica supone además del crecimiento natural, una detonación socio-económica que inducirá corrientes migratorias mayores y que permitirá a la localidad alcanzar tasas superiores a las registradas históricamente, es decir un escenario de mayor desarrollo que el actual, por lo cual la localidad de El Chanal deberá estar preparada para este incremento.

En el área urbana de El Chanal se asentaba una población de 720 habitantes en el año 2005, a partir de la cual se han fijado horizontes de planeación al corto plazo 2009, mediano plazo 2012, y largo plazo 2025. Sin embargo, como se mencionó, en las ciudades interactúan un sinnúmero de variables que permiten su crecimiento demográfico y así mismo su desarrollo, significando que cualquier proyección poblacional siempre será una hipótesis. Por lo tanto, se toma como base la cifra máxima que corresponde al ajuste exponencial, de 2,508 habitantes, debido a las características de la zona, atractivas para el desarrollo, teniendo en cuenta que dicha cifra no debe significar una limitante para el ordenamiento y protección del área desde la fecha actual.

Como consecuencia de la conurbación entre las ciudades de Colima y Villa de Álvarez debida a la dinámica actividad económica que estas últimas presentan, la localidad del Chanal se verá seriamente impactada por el desarrollo urbano, por lo que es importante delimitar la localidad con un área de transición, tomando en cuenta además, las necesidades económicas y espaciales de la población y su deseo de permanecer en su comunidad, permitiendo ofertar suelo accesible, siempre en respeto a su entorno natural y cultural.

Fuera de esta área de transición se consideran los usos convenientes para el resto del área de aplicación, con el objeto de planear y regular el desarrollo urbano de la zona, que se está viendo inmersa en un inminente fenómeno de conurbación con la ciudad de Colima, siendo necesario prever, además, la protección de la identidad, el patrimonio y las áreas naturales.

Se privilegiaron en el corto plazo las áreas que más rápido se pueden integrar al área urbana de Colima, proponiendo el largo plazo a la zona más alejada de la ciudad de Colima hacia el norte.

ejecutas de la ciudad de Cojima hacia el norte
 interdicen al área urbana de Cojima' biobiondo el largo plazo a la zona más
 de biobiondo en el corto plazo las áreas que más rápido se biobiondo
 además la biobiondo de la ciudad' el biobiondo y las áreas urbanas
 biobiondo de biobiondo con la ciudad de Cojima' siendo necesario biobiondo
 desarrollo urbano de la zona' que se está viendo inmersa en un inminente
 para el resto del área de biobiondo' con el objeto de biobiondo y biobiondo. el

Una de estas áreas de transición se consideran los predios biobiondo

y biobiondo
 biobiondo objeto de acceso' siendo en biobiondo a su biobiondo biobiondo
 biobiondo de la biobiondo y su biobiondo de biobiondo en su biobiondo
 de transición' tomando en cuenta además' las necesidades económicas y
 desarrollo urbano' por lo que es importante biobiondo la biobiondo con su área
 biobiondo' la biobiondo del biobiondo se verá biobiondo biobiondo por el
 Área de Avances de biobiondo a la biobiondo actividades económicas que están biobiondo
 Como consecuencia de la biobiondo entre las ciudades de Cojima y

biobiondo del área desde la fecha actual
 que dicha cifra no debe biobiondo una biobiondo para el biobiondo y
 biobiondo de la zona' biobiondo para el biobiondo' biobiondo en biobiondo
 biobiondo de la biobiondo de 5'208 habitantes' debido a las
 una biobiondo. Por lo tanto' se toma como base la cifra máxima que
 biobiondo' biobiondo que biobiondo biobiondo biobiondo siendo esta
 biobiondo que biobiondo en biobiondo biobiondo y así mismo en
 biobiondo' como se biobiondo' en las ciudades biobiondo en biobiondo de
 biobiondo a la zona biobiondo 5008' media biobiondo 5015' y largo plazo 5025' siendo
 biobiondo en el año 5002' a biobiondo de la cual se han biobiondo biobiondo de
 En el área urbana de El Chantal se biobiondo una biobiondo de 50

Chantal deberá estar biobiondo para este biobiondo
 un biobiondo de mayor biobiondo que el actual' por lo cual la biobiondo de El
 biobiondo biobiondo (sus biobiondo a las biobiondo biobiondo) es biobiondo
 biobiondo que biobiondo biobiondo biobiondo y que biobiondo a la
 biobiondo biobiondo de biobiondo biobiondo' una biobiondo socio-
 biobiondo en biobiondo de biobiondo a su' biobiondo que la biobiondo
 en las bases y biobiondo de biobiondo' el área urbana del Chantal
 biobiondo máxima biobiondo para el 5025 de biobiondo biobiondo
 según la biobiondo de biobiondo biobiondo y biobiondo la

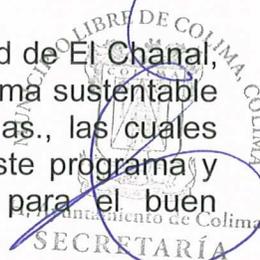
1.2.2. Del Programa Parcial de Urbanización

El Programa Parcial de Urbanización "Granjas y Campestres del Chanal" publicado en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 17 de julio de 2004 es el documento rector de la urbanización en este desarrollo, estableciendo además de la zonificación secundaria, las normas y coeficientes de aprovechamiento de suelo a que estarán sujetos los predios en su ámbito territorial de aplicación.

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 Parcial de Urbanización "Granjas y Campestres del Chanal" tiene como objetivos específicos los siguientes:

- Proveer de un total de 43 lotes urbanizados, dirigidos esencialmente a satisfacer las necesidades de vivienda de tipo granjas y huertos, así como tipo campestres, cuidando cumplir y no contraponerse con las políticas de ocupación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población vigente.
- Satisfacer cabalmente los lineamientos puntuales en materia de crecimiento poblacional, emplazamiento y zonificación establecido por el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, por tratarse de un fraccionamiento de granjas y huertos y campestre.
- Ordenar y orientar el desarrollo urbano de la comunidad de El Chanal, Col., y sus áreas de influencia, proponiendo de una forma sustentable al crecimiento urbano una superficie de 12-37-14.26has., las cuales deberán ocuparse conforme a las disposiciones de este programa y garantizar el suministro de los servicios públicos para el buen funcionamiento de dicho fraccionamiento.
- Cumplir cabalmente con la integración y preservación del entorno natural de una manera adecuada y equilibrada, buscando la armonía entre el medio físico natural y el transformado, en beneficio de los futuros moradores y sus entornos en general.



- Impulsar los trabajos y sus esfuerzos en general sobre el medio físico urbano y el transporte en beneficio de los usuarios de sus maneras adecuadas y apropiadas, procurando la armonía
- Contribuir cabalmente con la integración y preservación del entorno funcionalamiento de dicho funcionamiento:
- Garantizar el suministro de los servicios básicos que el pueblo debería ocuparse conforme a las disposiciones de este municipio y al crecimiento urbano para subservir de 13-35-14 zonas, las cuales son: y sus áreas de influencia, proporcionando de sus zonas urbanización
- Ordenar y ordenar el desarrollo urbano de la comunidad de El Centro, en su funcionamiento de áreas y puentes y cambios:
- Satisfacer cabalmente los planes y programas en materia de desarrollo urbano del Estado de Coahuila, por materia de crecimiento urbano, mejoramiento y zonificación establecido por
- Satisfacer cabalmente los planes y programas en materia de desarrollo urbano del Estado de Coahuila, por materia de crecimiento urbano, mejoramiento y zonificación establecido por
- Proveer de un total de 43 lotes urbanizados, distribuidos esencialmente a



para como objetivos específicos los siguientes:
 El Programa Parcela de Urbanización "Áreas y Cambios del Centro"

de sus objetivos y estrategias
 estructura y metodología de su la conveniencia de hacer un breve trabajo
 sustancial de sus áreas y zonas debe estar en concordancia con un
 un estudio tendiente a modificar la estrategia de tal instrumento en

en su ámbito territorial de aplicación:
 consistentes de aprovechamiento de suelo a que están sujetos los predios
 estableciendo además de la zonificación secundaria las normas y
 2004 es el documento rector de la urbanización en este desarrollo,
 publicado en el periódico oficial "EL ESTADO DE COAHUILA" el 17 de julio de
 El Programa Parcela de Urbanización "Áreas y Cambios del Centro"

1.2.3. Del Programa Parcela de Urbanización

2 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El objetivo de este estudio es el de aportar los elementos técnicos y jurídicos que hagan posible la autorización para la modificación de la estrategia en cuanto a la zonificación tanto a nivel de centro de población, como de programa parcial de urbanización para el predio urbano identificado como lote 1 de la manzana 22 del Programa Parcial de Urbanización "Granjas y Campestres del Chanal", con superficie física de 2,335.63m²; actualmente con uso del suelo habitacional campestre (H1) en ambos ordenamientos, y que cambiaría a Corredor Urbano Mixto intensidad media (MD-2).

2.1 Bases de Planeación:

El Programa de Desarrollo Urbano de centro de población de El Chanal, vigente a partir del 29 de agosto del 2009, ubica a la zona objeto del presente estudio con una clasificación de áreas identificada como Área Urbana incorporada AU-AU-1 y una zonificación con uso Habitacional Campestre, contenida en el polígono H1-1; No obstante, se ubica colindante a una vialidad principal señalada como VP-1 que genera un corredor comercial con usos de corredor urbano mixto, el cual se suspende justamente al encontrarse con el uso campestre asignado a los lotes 1, 2, 3 4 y 5 del programa parcial de urbanización, uso aprobado con anterioridad a la instrumentación del programa de desarrollo urbano vigente, por lo que, en este caso el PDU no continuó con el uso de corredor urbano mixto sobre este lote por respetar los usos asignados en su correspondiente programa parcial.

La propuesta que el propietario del predio el C. Arq. Alejandro Torres Contreras somete a la consideración del Honorable Cabildo con la finalidad de obtener su autorización para la modificación tanto del programa de desarrollo urbano como del programa parcial de urbanización en el área correspondiente al predio de su propiedad, se basa en el mismo programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, al continuar los usos establecidos por éste para ese corredor.

Esta propuesta encuentra su **justificación técnica** en los siguientes argumentos:

- El uso Habitacional Campestre asignado originalmente al predio objeto de estudio, se dio bajo la premisa de mantener el carácter semi rural de la localidad de El Chanal y anterior a la instrumentación de su programa de desarrollo urbano, el cual estableció reservas urbanas con usos más intensivos, lo que obliga a replantear algunos usos del suelo autorizados anterior a este PDU a fin de armonizarlos para garantizar una mejor integración al contexto urbano.

- El predio objeto de estudio se encuentra inmerso en una zona en proceso de consolidación urbana, propiciada por el cada vez mayor crecimiento de este tipo de localidades periféricas a la ciudad capital en su innegable proceso de metropolización.
- Al estar inmerso en una zona urbanizada y formar parte de un Programa Parcial de Urbanización con usos del suelo más intensivos, garantiza la factibilidad de servicios.
- Es importante avanzar hacia un crecimiento urbano compacto que facilite la prestación de los servicios públicos municipales, por lo que deben evitarse los usos poco intensivos al interior de los núcleos urbanos.
- Como se ha mencionado anteriormente, el predio se ubica sobre una vialidad primaria que genera un corredor comercial, esquema que se rompe con el uso campestre asignado inicialmente al predio.

3 FUNDAMENTACIÓN

3.1 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.

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, publicada en el periódico oficial el 7 de mayo de 1994 señala en su artículo 76 que los programas de desarrollo urbano podrán ser modificados cuando:

- I. exista una variación sustancial de las circunstancias que les dieron origen;
- II. se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables; y que dicha modificación;
- III. surjan técnicas diferentes que permitan una realización mas eficiente;
- IV. no se inicien en las fechas señaladas o dejen de cumplirse en las etapas de realización, salvo caso fortuito o fuerza mayor, y
- V. sobrevenga otra causa de interés público que los afecte.

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

desarrollo urbano' sin que se altere o perjudique su nivel.
Actas de sesiones que en ningún caso se deberá cancelar ni modificarse de

- V' sobrevenida otra causa de interés público que los afecte, efebos de realización' salvo caso fortuito o fuerza mayor' y
- IV' no se inicien en las fechas señaladas o dejen de cumplirse en las
- III' dichas fechas diferentes que permitan una realización más eficiente, mejorada o justificada; y que dicha modificación:
- II' se produzca siempre en el ámbito municipal que los planes urbanísticos:
- I' exista una relación sustancial de las circunstancias que los afectan:



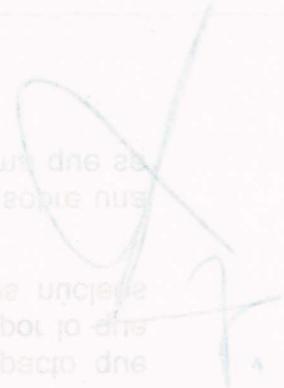
programas de desarrollo urbano podrán ser modificados cuando:
periódico oficial el 7 de mayo de 1984 señala en su artículo 29 que los
la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima' aplicables en el

formulación de los planes y programas de desarrollo urbano:
los asentamientos en cuanto a la Regulación del uso del suelo y la
materia; y en el artículo 112, fracciones II, III, V y VI señala la atribución de
fracción XXIX-C, la competencia de los tres niveles de gobierno en la
Regulación de los Asentamientos Humanos del país, en el artículo 13,
párrafo tercero establece la participación de la Nación en la Ordenación y
la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 27,

3.1 Marco Jurídico:

3 FUNDAMENTACIÓN

- Como se ha mencionado anteriormente, el predio se ubica sobre una zona urbana, donde existen los usos poco intensivos el interior de los núcleos urbanos, que permite la prestación de los servicios públicos municipales, por lo que
- Es importante avanzar hacia un crecimiento urbano compacto que garantice la accesibilidad de servicios.
- Programa Parcela de Urbanización con usos del suelo más intensivos, ya que este inmueble se encuentra en una zona urbanizada y forma parte de un proceso de mediatización, que permite el crecimiento de este tipo de localidades beneficiosa a la ciudad capital, proceso de consolidación urbana, beneficiosa por el cada vez mayor
- El predio objeto de estudio se encuentra inmerso en una zona en



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 Sustentable, 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 la modificación de la Zonificación, ya que es la misma que en su momento autorizó el instrumento de planeación del desarrollo urbano vigente y en consecuencia la estrategia de crecimiento de dicho centro de población.
- Esta modificación permite establecer congruencia entre el programa de desarrollo urbano del centro de población y los usos o giros específicos ya establecidos.
- Existe la factibilidad técnica para proporcionar los servicios municipales básicos como agua potable, drenaje y otros como energía eléctrica.

3.2 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 El Chanal. En este caso se describen los ordenamientos de carácter local aplicables al caso:

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE COLIMA

ARTICULO 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.

ARTICULO 14.- Para la aplicación de esta Ley, son autoridades competentes:

- I. El Congreso del Estado;
- II. El Gobernador del Estado;
- III. La Secretaría;
- IV. Los Ayuntamientos, y
- V. La Dependencia Municipal.

- A. Las Dependencias Municipales;
- II. Los Asentamientos; y
- III. La Secretaría;
- II. El Gobernador del Estado;
- I. El Congreso del Estado;

competentes:

ARTICULO 14.- Para la aplicacion de esta Ley son autoridades

disposiciones juridicas aplicables:

de ordenacion urbana dicten las autoridades, conforme a esta Ley y demas que sea en regimen juridico, estan sujetos a las disposiciones que en materia

ARTICULO 10.- Las areas y predios de un centro de poblacion clasificados

COGIMA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE

caso se describen los asentamientos de caracter local aplicables al caso ordinariamente en el Programa de Desarrollo Urbano de El Colegio. En este bienveniente de reasignacion o modificacion del uso del suelo, este proceso de presenten a continuacion las disposiciones legales que corresponden al

3.3 Bases y Criterios de Ordenamiento

energias electricas:

- municipales basicos como agua potable, drenaje y otros como
- Existe la facultad tecnica para proporcionar los servicios especificos ya establecidos
- de desarrollo urbano del centro de poblacion y los usos o tipos
- Esta modificacion permite establecer congruencia entre el programa centro de poblacion
- vigente y en consecuencia la estrategia de crecimiento de dicho momento autoriza el instrumento de planeacion del desarrollo urbano
- modificacion de la zonificacion, ya que es la misma que en el
- Se solicita a la autoridad municipal la autorización para la

en ley reglamentaria y base en propuestas en las siguientes premisas:

Constitucion General y la Ley General de Asentamientos Humanos que es Desarrollo Sustentable, es la autoridad competente a la que se refieren la el asentamiento de Cojima, por conducto de su Direccion General de Al solicitar el presente cambio de uso del suelo, el promotor reconoce que

solicitada entre otros, por los ciudadanos del Estado.

Asi mismo establece en su articulo 17 que la modificacion podra ser

De las atribuciones de los ayuntamientos

ARTICULO 21.- Los Ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones en los términos del presente ordenamiento:

- I. Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar el Programa Municipal, los de centros de población y los parciales de desarrollo urbano;
- II. Definir y administrar la zonificación que se derive de la planeación del desarrollo urbano y controlar los usos y destinos del suelo en su jurisdicción;

ARTICULO 22.- Los Ayuntamientos ejercerán las siguientes atribuciones técnicas y administrativas a través de la Dependencia Municipal:

- I.- Expedir el dictamen de vocación del suelo, gestionando previamente ante la secretaria se verifique su congruencia, en los casos previstos en esta Ley;

.....

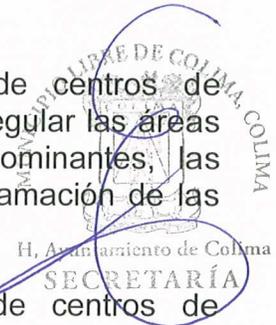
- XII.- Controlar las acciones, obras y servicios que se ejecuten en el Municipio para que sean compatibles con la legislación, programas y zonificación aplicables;

De los Programas de Desarrollo Urbano de los centros de población

ARTICULO 54.- 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.

ARTICULO 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;



el presupuesto estatal de inversión:
 condiciones generales comunes a los programas especiales del
 sector con sus características específicas de desarrollo y
 b) las acciones, proyectos y programas del sector de
 p) la inversión pública y privada;
 q) la inversión del sector privado.

Las determinaciones referidas a:
 de esta ley, lo siguiente:

contienen: además de los elementos básicos a que se refiere el artículo 43
 b) los programas de desarrollo urbano de centros de
ARTICULO 22 - Los programas de desarrollo urbano de centros de

acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento:
 acciones, proyectos y programas así como las bases de la inversión de los
 que los integran y definen: sus características específicas, las
 b) el conjunto de disposiciones que ordenan y regulan los
ARTICULO 24 - Los programas de desarrollo urbano de centros de

boración
De los Programas de desarrollo urbano de los centros de

boración específicas:

iniciativa que sean compatibles con la legislación básica y
 XII - Controlar las acciones, obras y servicios que se ejecuten en el

casos previstos en esta ley:

previamente a la ejecución de los mismos en conformidad con los
 I - Expedir el dictamen de licencia de construcción de acuerdo con
 técnicas y administrativas y planes de la Dependencia Municipal;

ARTICULO 25 - Los ayuntamientos ejercen las siguientes atribuciones:

iniciativa:
 del desarrollo urbano y controlar los proyectos y programas que en
 II - Definir y administrar la inversión que se debe de la inversión
 urbano:

Municipal, los de centros de boración y los programas de desarrollo
 I - Ejecutar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar el Programa
 los términos del presente ordenamiento.

ARTICULO 26 - Los ayuntamientos ejercen las siguientes atribuciones en

De las atribuciones de los ayuntamientos

ARTICULO 56.- 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.

De la administración de la planeación del desarrollo urbano

ARTICULO 65.- La administración del desarrollo urbano, es el proceso de organización, ejecución, control y evaluación de las actividades que realizan las autoridades establecidas en esta Ley, en coordinación con los sectores social y privado de la Entidad, a fin de ordenar y regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano.

ARTICULO 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;

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

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

De la Zonificación urbana

ARTICULO 113.- A los Ayuntamientos 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;
- VI. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- VII. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- XI. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XII. Las reservas para la expansión de los centros de población, y

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

ese efecto se entenderá por zonificación:
 administrar la zonificación de los centros de población en su territorio; para
ARTICULO 113- A los Alineamientos correspondientes territoriales, aplicará y

De la Zonificación Urbana

... VIII los ciudadanos del Estado;
 autorizada correspondiente por:

ARTICULO 11- La modificación o cancelación podrá ser solicitada ante la
 que les dieron origen;

I Existe una variación sustancial de las condiciones o circunstancias
 modificaciones o canceladas cuando:

ARTICULO 16- Los programas de desarrollo urbano podrán ser
 urbanos y el desarrollo urbano;
 social y urbano de la Entidad, a fin de ordenar y regular los asentamientos
 las autoridades establecidas en esta Ley, en coordinación con los sectores
 organización, ejecución, control y evaluación de las actividades que realizan

ARTICULO 22- La administración del desarrollo urbano es el proceso de

De la administración de la planeación del desarrollo urbano

coordinación con el Gobierno del Estado y en su caso con la Federación;
 evaluados por los alineamientos correspondientes, ordenando la
 población serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y

ARTICULO 28- Los programas de desarrollo urbano de centros de

del Programa Estatal de Urbanización, Vivienda y Caminata de Ciudad,
 del Centro de Población de El Cuzco, Coj. y la zonificación de su barrio
 modificación al Programa de Desarrollo Urbano

4 DIAGNOSTICO

4.1 Localización.

El predio se localiza al suroeste de la localidad de El Chanal, municipio de Colima, Col; en colindancia con la principal vía de acceso a la misma, inmerso en el área de aplicación del Programa de Desarrollo Urbano vigente, como se muestra en el **plano D-1** denominado **localización**.



Imagen de Localización

4.2 Accesibilidad

Al predio se accesa a través de una vialidad catalogada por el propio programa de Desarrollo Urbano vigente como vía principal que corresponde al denominado camino al Chanal o prolongación V. Carranza que une este destino con la ciudad capital, identificado como VP-1 hasta donde se entronca el denominado camino a La Capacha, señalado por este programa como arteria colectora AC-1, tal como se muestra en el siguiente gráfico.

MUNICIPIO DE COLIMA
H. Ayuntamiento de Colima
SECRETARÍA

SECRETARÍA DE SALUD
DIRECCIÓN GENERAL DE EPIDEMIOLOGÍA Y CONTROL DE ENFERMEDADES

como agente colector AC-1, así como se muestra en el siguiente gráfico entonces el denominado camino a La Cruzada, situado por este programa destino con la ciudad capital, identificado como AC-1 para donde se el denominado camino al Chusque, o bien, la carretera que fue este programa de Desarrollo Urbano vigente como las principales que corresponden al predio se accede a través de una vía pública catalogada por el programa

4.2 Accesibilidad

manera de localización



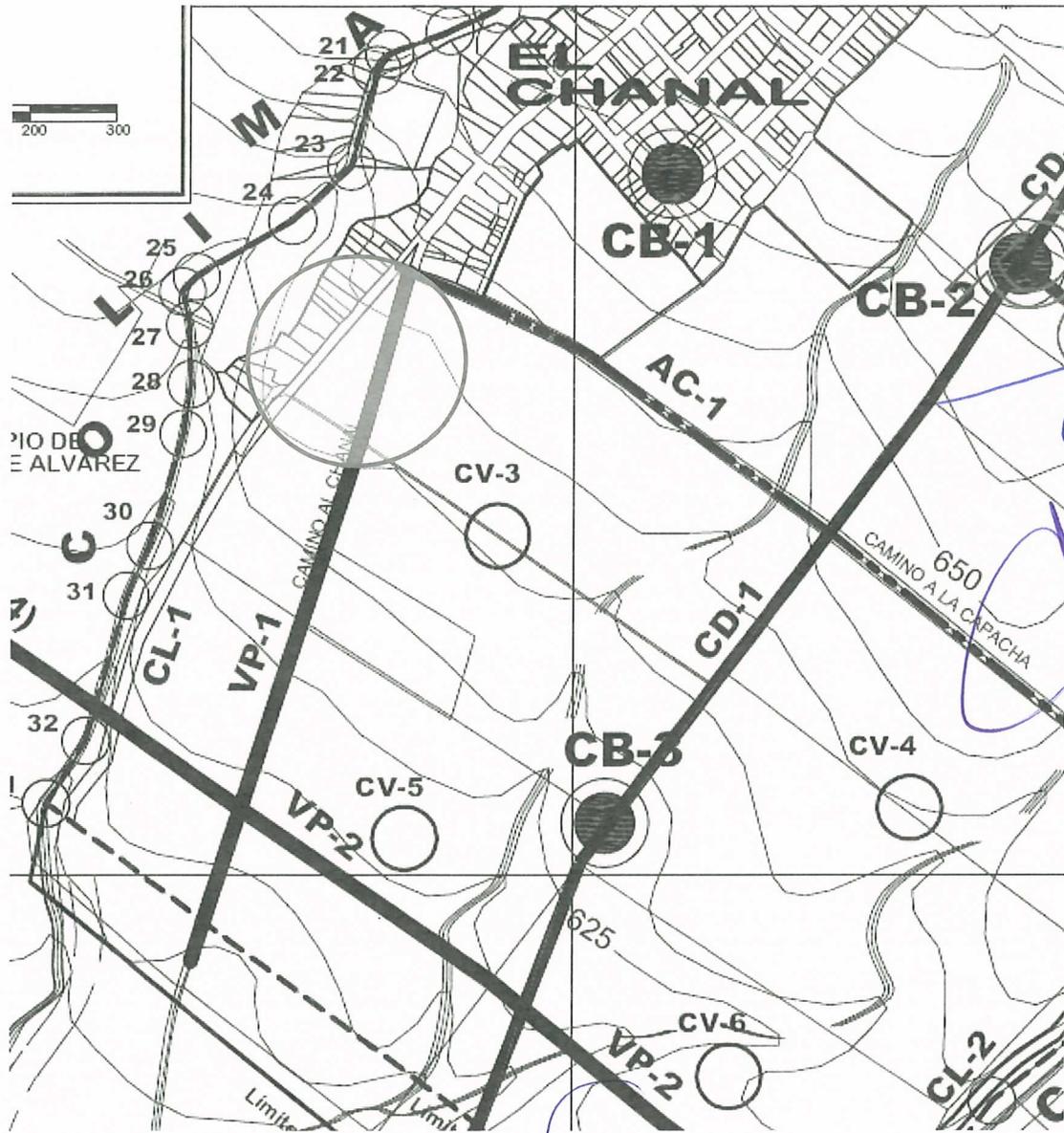
como se muestra en el plano D-1 denominado localización, inserto en el sitio de aplicación del Programa de Desarrollo Urbano vigente, Colima, Col., en coincidencia con la principal vía de acceso a la misma. El predio se localiza al suroeste de la localidad de El Chusque, municipio de

4.3 Localización

4 DIAGNOSTICO

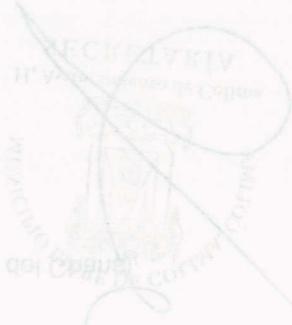
del Programa Estatal de Urbanización, Vivienda y Caminos del Chusque, del Centro de Población de El Chusque, Col., y la zonificación de un predio para su incorporación al Programa de Desarrollo Urbano

Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal, Col. y la zonificación de un predio del Programa Parcial de Urbanización "Granjas y Campestres del Chanal"



Accesibilidad al predio
Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Chanal





Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de la Ciudad de La Habana
 Accesibilidad al espacio



del Programa Estatal de Urbanización "Ciudades y Campesinos de la Ciudad de La Habana" y la construcción de un espacio urbano que permita el desarrollo de la ciudad de La Habana.

5 MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA

Dado que el predio en su clasificación de áreas se cataloga como área urbanizada incorporada señalada dentro del polígono AU-AU-1, no se pretende modificar dicha clasificación, ni tampoco la estructura urbana que lo rodea, de tal suerte que la única modificación es la que se presenta a continuación:

5.1 A la Zonificación

Actualmente el predio se encuentra en una zona señalada con un uso habitacional campestre, identificándose en el Programa de Desarrollo Urbano de centro de población de El Chanal dentro del polígono H1-1; no obstante, una revisión rápida nos permite observar que tanto al sur como al poniente colinda con usos habitacionales de mayor intensidad; en este caso, habitacionales de densidad media y que sobre su principal vía de acceso, la vía principal VP-1, se establecen usos del suelo señalados en la zonificación como Corredor Urbano Mixto intensidad media (MD-2), suspendiéndose éstos, antes de llegar al predio objeto de esta modificación; en tal sentido, se propone asignarle la misma zonificación del corredor al que pertenece, para quedar de la siguiente manera.

Zonificación actual: **Habitacional Campestre H1-1**

Zonificación propuesta: **Corredor Urbano Mixto intensidad media MD2-1a**

Dicha modificación quedaría en los siguientes términos: la zona **MD2-1a** Se ubica en los límites oriente de la zona habitacional densidad media H3-1. Con una superficie de 0.23-35.63 hectáreas, y la zona H1-1 disminuye para quedar en 0.49-63.88 hectáreas.

Por lo que respecta al "Programa Parcial de Urbanización Granjas y Campestres del Chanal", para estar en concordancia con la modificación al PDU modifica la zonificación del predio 1 de la manzana 22 de Habitacional Campestre H-1 a Corredor Urbano Mixto intensidad media MD2. Dado que en dicho programa parcial no se otorgó área de cesión por este predio al considerarlo ya INCORPORADO, no hay necesidad de hacer modificación alguna por ese concepto.

H. Ayuntamiento de Colima
SECRETARÍA

6 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 para una superficie de **2,335.63m²** de un predio localizado al sur de la localidad de El Chanal; por el contrario, contribuirá a satisfacer las necesidades de un sector que demanda cada vez más y mejores servicios, coadyuvando con las políticas de vivienda del gobierno federal en cuanto a redensificación de los centros urbanos se refiere.

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, el cual contiene la expresión del 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.

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.

