

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE COLIMA



MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN Y LOTIFICACIÓN DEL PREDIO 02-01-01-195-007-000 DE HABITACIONAL DENSIDAD BAJA (H2) A HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U)

Promotor

Sr. Rafael Espinosa Flores

Ubicación

Esquina que forman la calle Gabriela Mistral y Gabino Barreda, en la Colonia Lomas de Vista Hermosa

Perito Urbano

M. ARQ. GUILLERMO RENÉ DÍAZ BALTAZAR

No. de Registro

PU-19-01-RF

Colima, Colima a julio del 2019



SECRETARÍA

Índice

ANTECEDENTES 3

DIAGNÓSTICO 4

 Localización 4

 Infraestructura Urbana 4

 Agua Potable y Alcantarillado Sanitario 4

 Electrificación 4

 Vialidad 5

 Clasificación de áreas 7

 Zonificación 8

PROPUESTA 9

 Grupos y usos permitidos 9

 Lineamientos 10

CONCLUSIONES FINALES 11



Three handwritten signatures in blue ink are located in the lower right quadrant of the page. The top signature is the most prominent, followed by two smaller ones below it.

ANTECEDENTES

En el predio sujeto del presente estudio se encontraba hasta el año 2003, un edificio de departamentos de 4 niveles; como resultado del diagnóstico estructural tuvo que ser demolido y permaneció sin cambios hasta 6 de agosto del 2014, ya que los condóminos vendieron el terreno (543.59 m²) al Sr. Javier Cruz Alcaraz (escritura 20,805); éste a su vez, dividió la propiedad y le vendió 286.36 m² al vecino colindante al norte, mismo que construyó en el 2015 una ampliación de su vivienda.

El resto de la propiedad (257.23 m²) se adquirió por la Sra. Martha Catalina Rico López el 31 de octubre de 2017, según consta en la escritura 42,687 celebrada en la Notaría No. 17 y con folio real 305632-1.

Con base en la escritura pública 42,687 del 31 de octubre de 2017, llevada a cabo en la Notaría 14 del Lic. Rogelio A. Gaitán y Gaitán, los Sres. Javier Cruz Alcaraz, asistido de su esposa la Sra. María Guadalupe Chávez Montaña, venden a la Sra. Martha Catalina Rico López el predio que a continuación se describe:

Lote de terreno urbano marcado con el número 007 de la manzana 195 de la calle Gabino Barrera #671 de la Colonia Lomas Vista Hermosa, ubicado en esta ciudad de Colima, Colima con una superficie de 257.23 m² correspondiéndole la clave catastral 02-01-01-195-007-000.



Ilustración 1 Vista frontal del terreno. Elaboración propia.

Según el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población para la ciudad de Colima, el predio se encuentra en el Área Urbanizada Incorporada AU-11; con uso del suelo consignado como Habitacional Densidad Baja (H2-20).

En virtud de llevar a cabo la redensificación de la zona a través del cambio de densidad del predio, en apego a la visión de las políticas públicas federales, relativas a incentivar el aprovechamiento del suelo baldío o en desuso, para garantizar un aprovechamiento urbano del suelo más eficiente, es que se propone **MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN Y LOTIFICACIÓN DEL PREDIO 02-01-01-195-007-000 DE HABITACIONAL DENSIDAD BAJA (H2) A HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U).**



DIAGNÓSTICO

Localización

El lote objeto de la presente modificación, se ubica en la calle Gabino Barreda #671, haciendo esquina con la calle Gabriela Mistral, en la Colonia Lomas Vista Hermosa; colonia que se emplaza al norte de la ciudad de Colima.



Ilustración 2 Ubicación del terreno. Recuperado en: Google Maps.

Infraestructura Urbana

Debido a que el predio se localiza en una zona urbanizada, cuenta con la totalidad de servicios de la zona, relativos a: electrificación, alumbrado público, agua potable, drenaje sanitario, mismos que ya tienen contemplado el uso comercial, que es de mayor intensidad a la Habitacional Densidad Baja (H2), con el que está consignado, en el Programa de Desarrollo Urbano.

Agua Potable y Alcantarillado Sanitario

De manera particular, dado que se pretende densificar de Habitacional Densidad Baja (H2) a Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U), para un mejor aprovechamiento del predio, se anexa el contrato No. 002489580, llevado a cabo ante el organismo operador (CIAPACOV), donde se garantiza la disponibilidad del Servicio de Agua Potable y Drenaje Sanitario para el uso solicitado.

Electrificación

En lo que corresponde al servicio de Energía Eléctrica, la Comisión Federal de Electricidad (CFE) otorgó el servicio a 220 en 3 fases, lo anterior consta en oficio de presupuesto de obra 1452/2018 y el pago de la misma bajo el régimen de aportación para la ejecución de obras necesarias a cargo de C.F.E.

MUNICIPIO DE COLIMA, COLIMA
SECRETARÍA
[Handwritten signature]

Vialidad

Debido a que el predio se localiza en una esquina, garantiza su acceso a la vía pública a través de la calle Gabriela Mistral con sentido vial poniente-oriente y la calle Gabino Barreda con sentido vial sur-norte.



Ilustración 3. Vista Oriente de Calle Gabino Barreda, sentido vial Poniente a Oriente. Elaboración propia.

La calle Gabino Barreda, se puede considerar con una jerarquía de Calle de Distribución, ya que cuenta una sección de 16.00 m., con un sentido de circulación que va de sur a norte; con el diseño geométrico siguiente: Aceras de 2.0mts, banquetas de 1.60 m., 2 carriles de circulación de 3.50mts., cada uno; 2 carriles para estacionamiento de 2.50mts., dispuestos uno a cada lado de la vialidad.

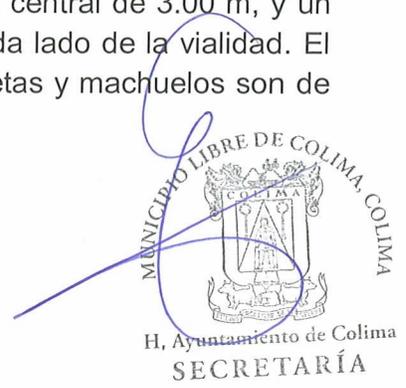
El pavimento del arroyo vehicular de la calle Gabino Barreda, desde el cruce de San Fernando hasta el cruce con la calle Gabriela Mistral, es de empedrado.

MUNICIPIO LIBRE DE COLIMA, COLIMA
H, Ayuntamiento de Colima
SECRETARÍA



Ilustración 4. Vista Norte de la Calle Gabriela Mistral, sentido vial Sur-Norte. Elaboración Propia.

La calle Gabriela Mistral, tiene una jerarquía de vialidad local, ya que garantiza una sección total de 11.40 m., con un sentido de circulación que va de poniente a oriente, con la distribución geométrica siguiente: Aceras de 1.80 m., banquetas de 1.20 m. con una franja jardinada de 60cm, un carril de circulación central de 3.00 m, y un carril de estacionamiento de 2.40 m., dispuesto uno a cada lado de la vialidad. El pavimento del arroyo vehicular es de adoquín, las banquetas y machuelos son de concreto simple, en buen estado de conservación.



Handwritten signatures in blue ink, consisting of three distinct scribbles.

Clasificación de áreas.

El fraccionamiento Lomas Vista Hermosa fue un desarrollo que se llevó a cabo con la Ley de fraccionamientos, por lo que, el antecedente jurídico de planeación es a base de un plano de lotificación con medidas y superficies de cada lote, pero sin consignación secundaria de zonificación.

Lo anterior, derivó a que fuera hasta el 16 de diciembre del año 2000, en que se publica en el Periódico Oficial el Estado de Colima, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población para la ciudad de Colima, que se consignara una zonificación primaria y por tanto genérica a la zona habitacional existente, sin particularización específica de cada lote.

Actualmente, el lote motivo de la presente modificación, según la estrategia de Clasificación de Áreas del Programa de Desarrollo Urbano referido, se localiza en el Área Urbanizada AU-12 y AU-11.

Corresponde a una fracción de lomas Vista Hermosa y Lomas de Circunvalación, limita por los viales Sevilla del Río, Constitución y Camino Real, y por el área AU-RN-19. Tiene una superficie de 68.93 has.

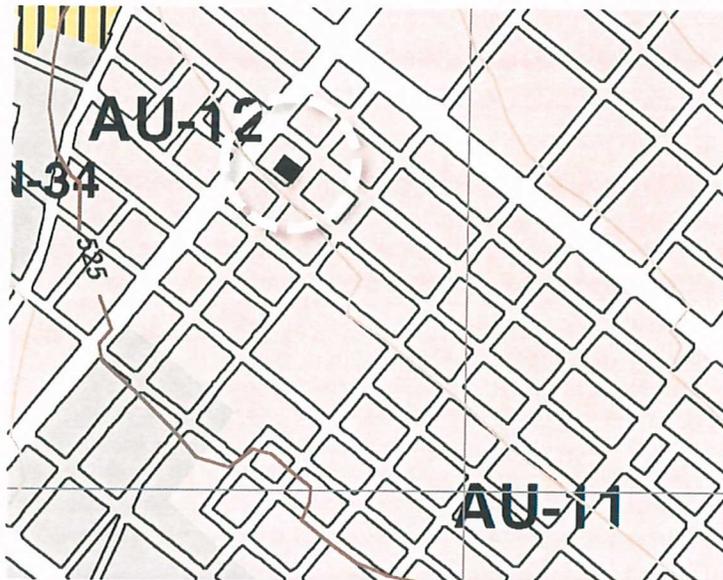


Ilustración 5. Terreno ubicado en su clasificación de área. Recuperado en el Programa de Desarrollo Urbano de Colima.

Las áreas urbanizadas, según el artículo 16 del Reglamento de Zonificación del municipio de Colima, son áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, además de considerarlas como zonas incorporadas en las cuales el Municipio ya recibió las obras de urbanización correspondientes.

MUNICIPIO LIBRE DE COLIMA, COLIMA
H, Ayuntamiento de Colima
SECRETARÍA

Zonificación

En lo que respecta a la Estrategia de Zonificación, el Programa de Desarrollo Urbano, reconoce al predio como parte del fraccionamiento Lomas Vista Hermosa, dentro de la zona Habitacional Densidad Baja H2-20; misma que se describe como:

H2-20 Zona habitacional de densidad baja. Corresponde al área urbana AU-11, con una superficie aproximada de 13.09 ha.

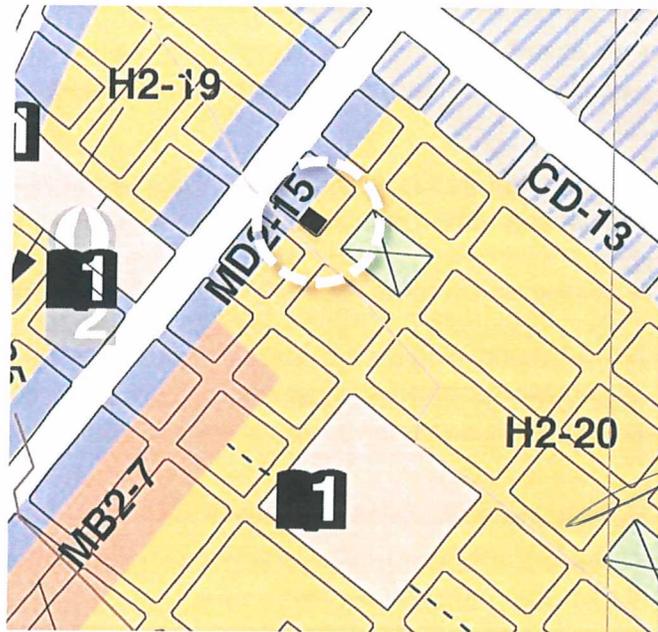


Ilustración 6. Terreno ubicado en su zonificación. Recuperado en el Programa de Desarrollo Urbano de Colima.

Lineamientos

De conformidad al artículo 57 del Reglamento de Zonificación para el municipio de Colima, los predios o lotes y las edificaciones construidas en esta zona estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

ZONA	SUP. MÍNIMA	C.O.S.	C.U.S.	ALTURA	FRENTE MINIMO
H4-U	90m2	80%	160%	COS/CUS	6m
RESTRICCIÓN FRONTAL	ÁREA DE JARDÍN	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIÓN POSTERIOR	MODO EDIFICACION	ÍNDICE DE EDIFICACIÓN
1.00m	30%	1 cajones/vivienda	3.00m	Semi-Cerrado o Cerrado	90m2/vivienda

La zona inmediata ha venido modificando sus dinámicas internas; edificaciones que alojaban vivienda habitacional, ahora alojan oficinas y giros comerciales que complementan la zona. El hecho de hacer énfasis por parte del Gobierno municipal en una jerarquía secundaria de la calle Gabino Barreda e incentivar su uso como vía alterna a la Av. Constitución en su sentido sur a norte, ha traído consigo una mayor circulación vehicular por la zona; lo cual ha logrado incrementar el número de personas que circulan en el área.

Se presenta una oportunidad de generar 2 lotes habitacionales, que permitan su comercialización y edificación con celeridad, ya que, la utilización de 1 solo lote, que ha permanecido baldío por más de 5 años ha disminuido el aprovechamiento de la zona.

Las políticas federales determinan como una prioridad urbanística, la eficiencia de recursos hidráulicos, de movilidad y por ende de mejoramiento de la calidad de vida; todo tipo de acciones urbanas que tiendan a la redensificación y re-aprovechamiento de los baldíos urbanos y de las zonas de baja densidad, a fin de lograr un desarrollo armónico y equilibrado en todo el territorio de las ciudades.

De conformidad al marco jurídico establecido en la ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima la planeación urbana, el reordenamiento y regulación de los asentamientos humanos, a través de acciones, inversiones, obras y servicios, que efficienten la infraestructura existente; es que se propone la presente modificación **de Habitacional Densidad Baja (H2) a Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U)**, para tener un mejor aprovechamiento y rendimiento del espacio urbano.



Handwritten signatures in blue ink.

CONCLUSIONES FINALES

Por la argumentación antes descrita, se considera que no existe impedimento técnico o legal, para llevar a cabo la Modificación a la zonificación y lotificación del predio con clave catastral 02-01-01-195-007-000 de la Colonia Lomas Vista Hermosa, **de Habitacional densidad Baja (H2) a Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U).**

Lo anterior, debido a que el predio se localiza en un polígono apto para la densificación de urbana, y de acuerdo a las políticas urbanas federales, estatales y municipales, la acciones que favorezcan la adecuada re-densificación de las zonas urbanas consolidadas y el reaprovechamiento de baldíos urbanos, incentivan la inversión productiva y el dinamismo social y económico de la ciudad de Colima.

Es importante que estos corredores comerciales se consoliden, ya que, por su ubicación, el impacto puede considerarse de manera metropolitana, puesto que evitan la existencia de baldíos urbanos, permitiendo la concentración de mayor población en zonas dotadas con infraestructura, servicios, conectividad y mejor movilidad, favoreciendo la calidad de vida de los ciudadanos que viven o trabajan en la ciudad de Colima, incluso en la ciudad conurbada de Villa de Álvarez.

Cabe mencionar, que estas medidas permitirán maximizar la inversión en infraestructura urbana y equipamiento, lo cual ayuda a mejorar la calidad de vida de los habitantes.



The image shows three handwritten signatures in blue ink. The top signature is a large, stylized 'A' shape. Below it are two smaller, more complex signatures.