

INTRODUCCIÓN

El Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Colima (PDUCC) es uno de los instrumentos de ordenación del territorio más importante del municipio de Colima; por diversos motivos o iniciativas ha sufrido una serie de modificaciones a lo largo de su vigencia; sin embargo las modificaciones demuestran que es un instrumento que responde a las necesidades de la dinámica urbana de la población.

La forma de apropiarse y transformar el terreno necesitan de un instrumento que permanezca en análisis y transformación constante, sin perder su congruencia con los instrumentos de planeación y el sustento jurídico que le dan vigencia como son la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Urbano, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, así como el Reglamento de Zonificación del Estado y la propia municipal

Las modificaciones a los instrumentos de planeación, como se precisa con anterioridad, buscan que el PDUCC mantenga su vigencia y contenga los esquemas y procesos de las dinámicas urbanas, en este caso en particular de la ciudad de Colima y de manera concreta de la zona señalada como Reserva urbana de Corto plazo **RU-CP-30,31,37 y 38**.

ANTECEDENTES

Mediante la **escritura 9,656** en la Ciudad de Colima el día **27 de mes de Junio del año 2007**, el **Licenciado Arturo Noriega Campero**, titular de la **notaria número 11**, hace constar el **CONTRATO DE DONACION PURA Y GRATUITA** que celebran el señor Francisco Zaragoza Vázquez, asistido de su esposa la señora Amelia de la Fuente Delgado y de la otra parte el señor **J. Jesús Zaragoza de la Fuente**, **ADQUIEREN** el **INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO** fracción del **lote número 6** del potrero denominado **“el llano”** que formo parte del predio rustico **“el peregrino”** con superficie según plano rectificado de **2-10-58 Has**, con las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE:** en 247.12 mts con la propiedad donada; **AL SUR:** en 240.80 mts con la propiedad de la señora Rosa Vázquez Chávez de Zaragoza y **AL ORIENTE:** en 90.42 mts con la carretera nacional Colima-Manzanillo de por medio con la propiedad de Nicolás Mesina y **AL PONIENTE:** en 88.71 mts con la propiedad privada.

Bajo la misma escritura manifiestan **en los antecedente el donante** que el inmueble materia de este contrato es el mismo que **adquirió junto con otros bienes**, por **adjudicación en la sucesión testamentaria** a bienes de la **señora Rosa Vázquez Chávez de Zaragoza**, como **albacea otorgo a favor del mismo**, como único y universal heredero, en la **escritura 3,365** ante el notario público

número 1 el licenciado Manuel Ahumada Orozco, el **6 de Febrero de 1970** en el libro 131 de la propiedad, el siguiente día 19, donde paso al folio número 8,012,014 anotándose en su favor en el departamento de catastro.

Dicha escritura está inscrita en el registro público de la propiedad **con folio 225217-1** el día **21 de noviembre de 2007** con prelación 531768.

En la **escritura 9,657** en la ciudad de Colima el día **27 de Junio del año 2007**, el Licenciado **Arturo Noriega Campero**, titular de la **notaria número 11** hace constar el **CONTRATO DE DONACION PURA Y GRATUITA** que celebra el señor **Francisco Zaragoza Vázquez**, asistido de su esposa Amalia de la Fuente Delgado y de la otra parte el señor J. Jesús Zaragoza de la Fuente, conforme al **INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO** fracción rustica denominada **“el llano”** que perteneció al rancho “el peregrino” de la municipalidad de Colima, con superficie rectificada según el plano de **16-26-99.18 Has.** Con las siguientes medidas y colindancias; AL NORTE en 204.63 mts con la propiedad del instituto de vivienda del estado de colima: AL SUR: en 247.12 mts con la propiedad recién adquirida del señor J. Jesús Zaragoza de la fuente; AL ORIENTE: en línea quebrada que en su totalidad mide 681.25 con terrenos de Ferrocarriles Nacionales de México y propiedad privada antes de la señora María Guadalupe Vázquez; AL PONIENTE: en 641.55 mts con terrenos de Román Mendoza, al efecto los otorgantes exhiben por triplicado plano de inmueble descrito y al cual se sujetan copia del cual agrego apéndice de este volumen formando el folio “A” del legajo del mismo número de esta escritura, otra copia deposita en el registro público de la propiedad de esta Capital y la tercera copia se anexa al primer testimonio que este instrumento expida para el donatario.

La escritura 9,657 manifiesta como antecedentes de la propiedad los mismos antes mencionados en la escritura **9,656** firmada el día 27 de mes de Junio del año 2007, antes el Licenciado Arturo Noriega Campero, titular de la notaria número 11 y antes descrita.

Mediante la **escritura 22,576** el día **27 de Mayo del año 2015** ante el **licenciado Rafael Verduzco Zepeda**, notario adscrito asociado al licenciado Rafael Verduzco Curiel, titular de la **notaria publica número 13**, compadeció el señor **J. Jesús Zaragoza de la Fuente**, persona que se identificó plenamente, manifestando que otorga un **PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS Y PARA ACTOS DE ADMINISTRACION Y DOMINIO LIMITADO** a favor de la empresa **DELAMO GRUPO CONSTRUCTOR S.A DE C.V.** Representada por el señor RAMON DE LA MORA AVILA en su carácter de representante legal de la empresa, debiéndole ejercer única y exclusivamente en todo lo relacionado con urbanizar, fraccionar, comercializar dos fracciones del terreno señalado como polígono 1 fracción rustica denominada “el llano”

que formo parte del predio rustico "el peregrino" de esta municipalidad de colima y cuenta con la superficie de **16-26-99.18 Has.** Y el polígono 2 fracción del lote 6 del potrero "el llano" con **2-10-58.00 Has** pudiendo realizar la obra, trámites necesarios, y gastos inherentes o relacionados para la urbanización, fraccionamiento, construcción y comercialización del área vendible, en su caso.

ACTA CONSTITUTIVA.-la escritura número **27,941** de fecha **24 de Agosto del año 2017** el licenciado **Rafael Verduzco Zepeda**, notario adscrito asociado al licenciado Rafael Verduzco Curiel titular de la **notaria publica numero 13** compadecen al señor **Ramón de la Mora Ávila** en su carácter de Administrador Único de la empresa denominada **DELAMO GRUPO CONSTRUCTOR S.A DE C.V.** con el objeto de **PROTOCOLIZAR** los acuerdos adaptados en la asamblea General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el **8 de Agosto del 2017** con las declaraciones que manifiestan el compareciente que la empresa **DELAMO GRUPO CONSTRUCTOR S.A DE C.V.** se constituyó mediante la **escritura pública 8,703** otorgada en la ciudad de Colima el día **8 de Mayo del 2007** ante la fe del suscrito notario relativa a la constitución de la sociedad mercantil denominada **DELAMO GRUPO COSNTRUCTOR S.A DE C.V.** cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el registro público de la propiedad con **folio mercantil 203645*1** el **11 de Mayo del 2007**, misma en la que designan al compareciente como ADMINISTRADOR UNICO confiriéndole las siguientes facultades.- ADMINISTRACION, clausura decima primera.- inciso a).-,b).-,c).- poder general amplísimo para ejercer actos de dominio conforme a los términos del artículo 2554 del código civil para el distrito federal y sus concordantes en los estados de la república Mexicana, así como los demás preceptos correlativos de los ordenamientos vigentes en los demás lugares donde se ejercite el mandato, con todas las facultades de dueño.

EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION del fraccionamiento **FRANCISCO ZARAGOZA VAZQUEZ** que el cabildo de esta ciudad de Colima, en sesión ordinaria celebra el día **11 de Abril de 2017** aprueba el desarrollo dentro del predio a que se refiere el inciso c) que antecede, mismo que se ubica al sur de la Ciudad de Colima, publicado en el ejemplar **número 52** del **periódico oficial del gobierno del estado de Colima**, habiendo quedado inscrito bajo el folio real número **315149-1** de fecha **15 de Diciembre del 2017** ante el registro público de la propiedad de la ciudad de Colima.

Mediante la **escritura 30,891** del día **27 de Septiembre del año 2018**, ante el licenciado Rafael Verduzco Curiel notario público 13, el señor Ramón De La Mora Ávila en su poder de Apodera de la empresa denominada **DELAMO GRUPO CONSTRUCTOR S.A de C.V.** **promotor** del fraccionamiento denominado **FRANCISCO ZARAGOZA VAZQUEZ** manifiesta su deseo de

elevanto a instrumento público LA CERTIFICACION de fecha **26 de Septiembre del año 2018** expedida por el secretario del H. Ayuntamiento Constitucional de Colima, certifica la sesión ordinaria celebrada por el H. Cabildo el mismo día correspondiente al acta no. 149 que aprueba por unanimidad de votos acuerdo que indica la **INCORPORACION MUNICIPAL ANTICIPADA** de la **ETAPA 1** Del fraccionamiento denominado **FRANCISCO ZARAGOZA VAZQUEZ** ubicado al sur de la ciudad de Colima, comprendiendo una **superficie de 40,171.59 m²** de los cuales 17,491.34 m² corresponden al área de vialidad y 22,680.25 m² correspondientes al área vendible, misma que promueve el señor J. Jesús Zaragoza de la Fuente y/o Lic. Ramón De la Mora Ávila en carácter de representante legal de la empresa DELAMO GRUPO CONSTRUCTOR S.A DE C.V. y promotor del citado fraccionamiento. Escritura inscrita en el registro público de la propiedad con **folios 315149, del 32866-1 al 328845-1** el día **1 de octubre del 2018** y con **prelación 1334159**.

Con el fin de sustentar el planteamiento del presente análisis, se tienen a consideración las siguientes bases jurídicas y de planeación:

BASES JURÍDICAS

El presente planteamiento, en atención a lo dispuesto en el artículo 276, fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima se sustenta observando las siguientes Bases Jurídicas:

Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos, en los artículos 26, 27, párrafo tercero; 73 fracción XXIX-C; 87 y 115 fracciones II, III, V y VI establece la participación de la nación en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos dentro del territorio nacional, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia, la facultad de los estado para expedir leyes en materia de desarrollo urbano y la atribución de los ayuntamientos en cuanto a la regulación del uso del suelo, así como a la formulación y aplicación de Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Urbano¹; misma que establece la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y de los municipios para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; así como fija las normas básicas para la planeación de los centros de población; define los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población y determina las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos. En esta Ley se fijan las normas básicas para planear y regular el ordenamiento

¹ Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016; http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_281116.pdf

territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, (artículo 1°, fracción II), así mismo esta planeación tenderá a mejorar la calidad de vida de la población rural y urbana, mediante el desarrollo socioeconómico sustentable del país, armonizando la interpelación de las ciudades y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización. (Artículo 3°, fracc. II). Corresponde a los municipios Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento. (artículo 11, fracción I)

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima; publicada en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el día 7 de mayo de 1994, teniendo la última reforma publicada el 16 de noviembre de 2011, mediante decreto 385, define que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano tenderán a mejorar las condiciones de la población urbana y rural mediante la zonificación del suelo.

Esta zonificación permitirá determinar, regular y controlar las provisiones, usos, destinos y reservas de los centros de población. Así también fijan las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población (artículo 1 fracc.II).

De igual manera se definen los principios con los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar las correspondientes provisiones de usos, reservas y destinos del suelo. Así mismo deja bien claro que las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población se consideran como programas parciales, señalando los mecanismos e instrumentos que lo conforman.

Esta misma Ley establece las normas generales de operación para los programas de reservas territoriales a fin de regular la oferta de suelo urbano, establece las normas generales para el aprovechamiento urbano del suelo, determina las atribuciones de las autoridades competentes en la aplicación de la Ley. El Capítulo VI del Título Tercero, establece la definición y lineamientos generales para la formulación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano; y en el Artículo 21, fracción I, faculta a los Ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar los programas del ámbito de su competencia.

El artículo 40, señala que la planeación del desarrollo urbano en la entidad, se llevará a cabo a través de un Sistema Estatal, integrado por los siguientes programas:

I. Básicos:

- a) El Programa Estatal de Desarrollo Urbano;
- b) Los programas municipales de desarrollo urbano;
- c) Los programas de ordenación de las zonas conurbadas y demás, y
- d) Los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población.**

Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, publicado el **31 de octubre de 2009**; en el cual se describen los tipos básicos de zonas, la clasificación de usos de suelo y la reglamentación de áreas que estén contenidas en los programas parciales de urbanización. De manera particular, presenta la reglamentación zonas habitacionales y los grupos de usos y destinos permitidos en estas.

En este sentido y por así convenir a los intereses del propietario y promotor se solicita al H. Ayuntamiento de Colima la **modificación** al Programa de Desarrollo Urbano de Colima en lo referente a la **Zona de Servicios a la Industria y al Comercio S-16, y S-17 a Habitacional de Densidad Alta (H4)** manteniendo los corredores que establecen las distintas jerarquías de las vialidades y la **modificación** al Programa de Desarrollo Urbano de Colima en lo relativo a la **Vialidad Principal denominada FRANCISCO ZARAGOZA VAZQUEZ** en un tramo a partir de la calle y avenida conocida como Carlos Zaragoza de la Fuente.

BASES DE PLANEACIÓN

Con base en la legislación vigente, los programas parciales son un instrumento que está inscrito en el sistema de planeación democrática. Éste sistema que parte del Plan Nacional de Desarrollo y a su vez de los planes sectoriales; sirven como base a los Planes Estatales así como a los municipales respectivamente; y es en estos últimos donde toman sustento los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población; que son el punto de partida de los programas parciales de urbanización.

El Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018; basa su organización y manejo en 5 ejes estratégicos, de los cuales en el eje 4 (Desarrollo Urbano, Infraestructura y Servicios Públicos), en lo que corresponde al ámbito urbano se observan una serie de estrategias, líneas de acción y metas:

- i. Garantizar la aplicación de las políticas de ordenamiento territorial en el municipio;

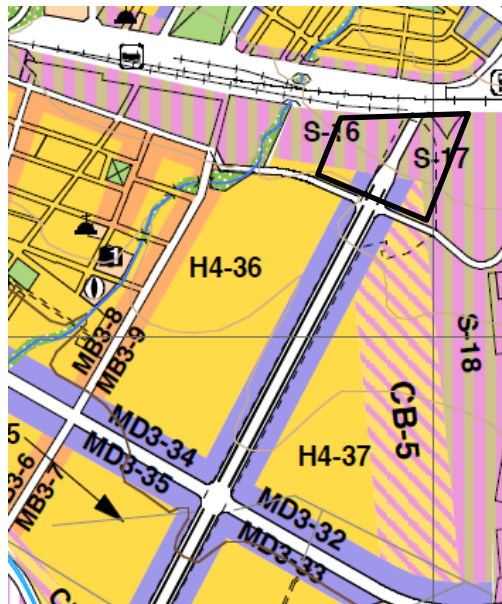
- ii. Generar las condiciones óptimas de movilidad para el peatón y el transporte público y privado, respetando los resultados de movilidad vigentes;
- iii. Obtener el liderazgo de la zona metropolitana Colima-Villa de Álvarez promoviendo un desarrollo urbano con visión de futuro.

Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Colima (PDUCC), mismo que se encuentra vigente desde el 16 de diciembre de 2000. Instrumento que plantea la estructuración urbana de la ciudad de Colima y que señala y describe a la Vialidad Primaria Vp-8.

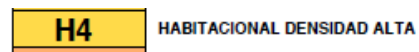
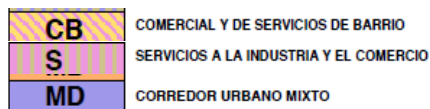
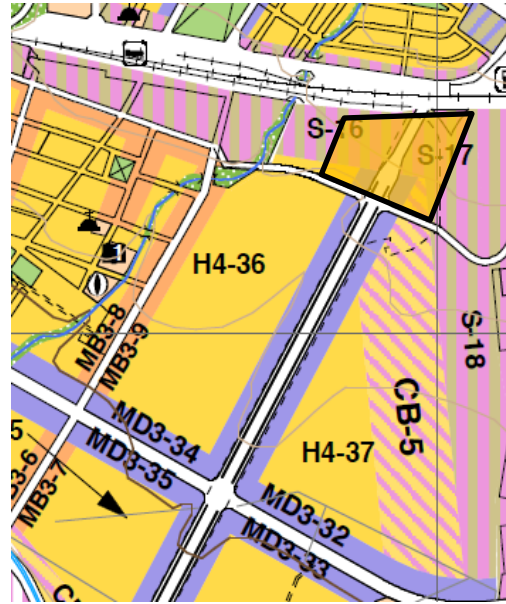
PROPUESTA DE MODIFICACION A LA ZONIFICACION

ZONIFICACION ACTUAL	PROPUESTA DE ZONIFICACION
Servicios a la Industria y el Comercio (S-16)	Habitacional Densidad Alta (H4-U)
Servicios a la Industria y el Comercio (S-17)	Habitacional Densidad Alta (H4-U)
Comercial y de Servicios de Barrio (CB-5)	Habitacional Densidad Alta (H4-U)

SITUACION



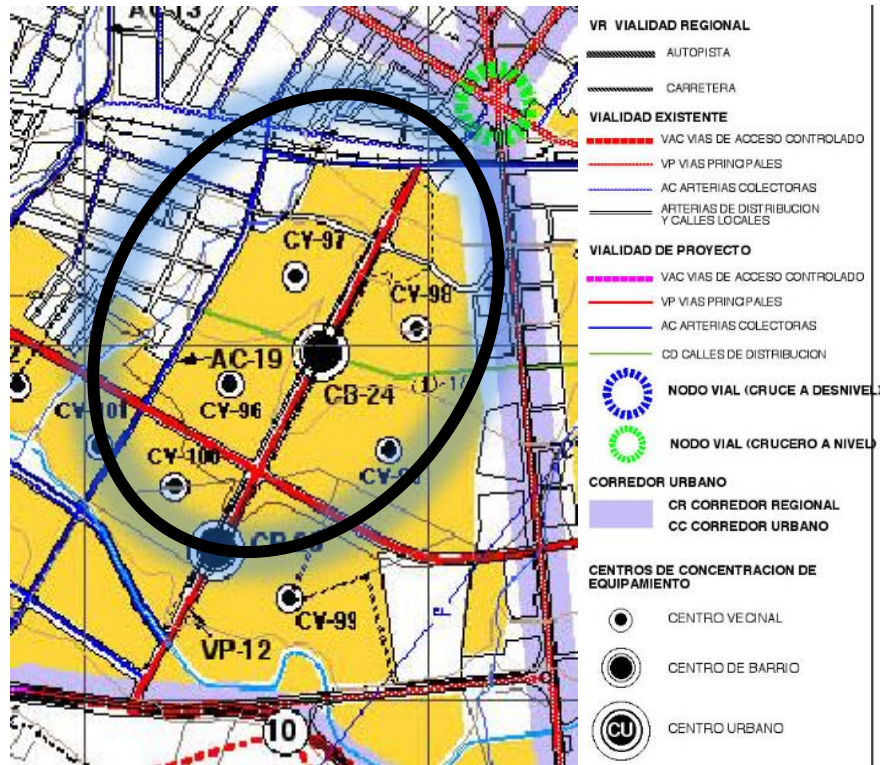
PROPUESTA



LOCALIZACIÓN

En el PDUCC la zona que nos ocupa es en el trayecto de las Arterias Colectoras denominadas Av. Liceo de Varones y Av. Francisco Zaragoza Vázquez y a la calle de Distribución 5 de Febrero correspondientes al fraccionamiento "FRANCISCO ZARAGOZA VAZQUEZ".² A continuación se anexa el gráfico 1, en donde se identifica el nombre de la vialidad y su referencia en el PDUCC.

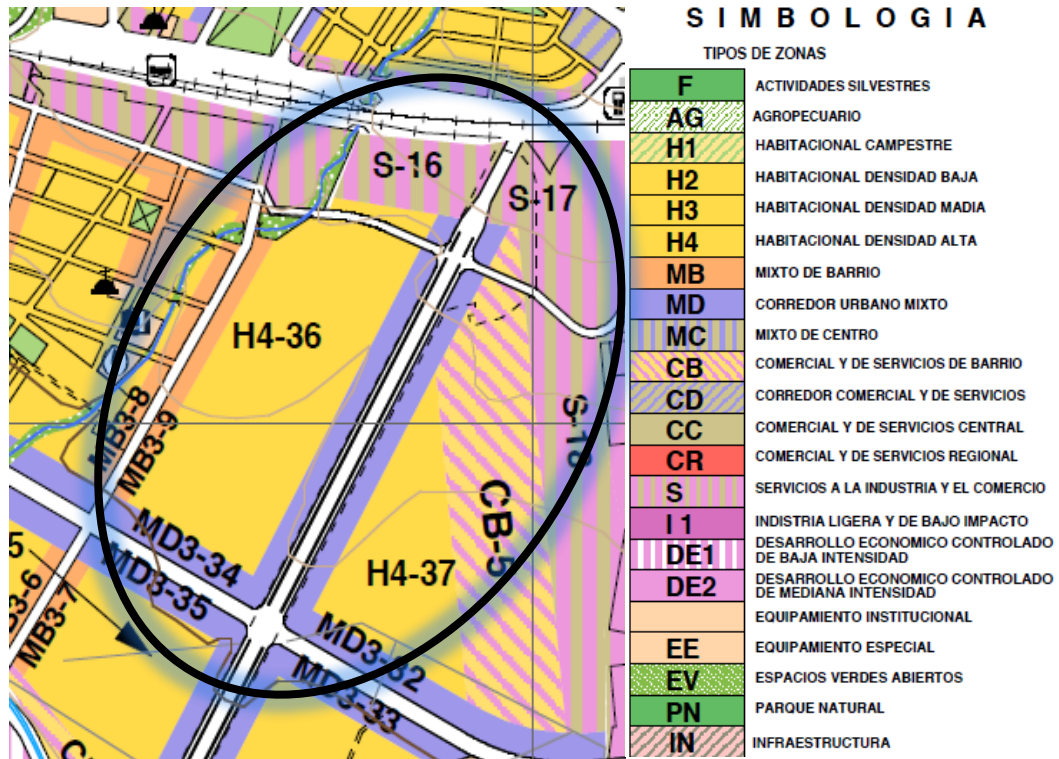
Gráfico 1 Estructura Urbana



² Información obtenida de la modificación al PDUCC publicada en el periódico oficial "El Estado de Colima" el 18 de abril de 2015.

En el PDUCC destina la zona habitacional densidad alta, corredores urbanos mixtos y servicios a la industria correspondientes al fraccionamiento "FRANCISCO ZARAGOZA VAZQUEZ". A continuación se anexa y el comercio a el gráfico 2, en donde se identifica las zonas y su referencia en el PDUCC.

Gráfico 2 Zonificación



OBJETIVOS

El presente estudio propone la modificación al PDUCC en lo referente a la zona de servicios a la industria, para lo cual se establecen los siguientes objetivos:

- **Modificar al cambio** de la zona de servicios a la industria y al comercio, comercial y de servicios de barrio, corredor urbano mixto por habitacional densidad alta
- **Modificar** la Vialidad Principal **Francisco Zaragoza Vázquez** en un tramo a partir de la calle y avenida denominada Carlos Zaragoza de la Fuente

PLANTEAMIENTO

Modificación a la Zona de Servicios a la Industria y al Comercio, Comercial y de Servicios de Barrio, Corredor Urbano Mixto por Habitacional Densidad Alta y modificación de la Vialidad Principal Francisco Zaragoza Vázquez en un tramo a partir de la calle y avenida denominada Carlos Zaragoza de la Fuente

La ciudad de Colima, a través de los años se ha caracterizado por ofertar suelo sobre todo para vivienda con densidades medias (H3-U); en el caso del suelo para vivienda unifamiliar de densidad alta (H4-U), la oferta ha consistido en la comercialización del lote con la vivienda. Por lo general, el promotor es quien urbaniza, edifica y oferta vivienda.

Es un hecho que el mercado inmobiliario ha saturado su oferta en vivienda en la zona poniente de la zona metropolitana de Colima y Villa de Álvarez, urbanizando y edificando de forma acelerada grandes extensiones de tierra inclinando la apropiación y crecimiento poblacional hacia zonas vulnerables y carentes de infraestructura.

Por otro lado, la ciudad de Colima a diferencia de Villa de Álvarez ha venido modificando sus reservas de Largo y mediano plazo, programándolas a un plazo corto debido a la necesidad de satisfacer la demanda habitacional conocida como “de interés social”; aunque ofertando con lotes de mayores dimensiones y propuestas de vivienda con mejores acabados.

Es importante mencionar que el Programa de Desarrollo Urbano de Colima es un instrumento de control y ordenamiento urbano, que en su primer planteamiento buscó orientar y programar el crecimiento urbano mediante la clasificación de áreas de reserva urbana, sin embargo, como el programa no ha sido actualizado muchas de las áreas programadas en el mediano y largo plazo se han visto alcanzadas por el crecimiento formal e informal de la ciudad.

De manera particular, la zona que nos ocupa reúne las condiciones de obra de infraestructura básica para realizar la modificación, esto es disponibilidad de agua potable y la posibilidad de la conexión de red de drenaje sanitaria así como el suministro eléctrico y la conexión al sistema vial.

La industria sigue siendo un activo muy importante para lograr un desarrollo urbano integrado y relacionado socialmente, los servicios a la industria y el comercio son también zonas de alcance urbano y regional que se caracterizan por que su uso predominante lo componen las actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de un bajo

impacto; normalmente se localizan cercanas a zonas industriales, por lo que de acuerdo al desarrollo y planeación del fraccionamiento de FRANCISCO ZARAGOZA VAZQUEZ y su estructura urbana, las reservas del suelo al comercio y a la industria que se encuentran tanto en el interior del fraccionamiento como en sus vecinos colindantes son suficientes para proveer y atender al perímetro de población y sus necesidades hacia este sector, por lo que en lo que se refiere a la ZONA el planteamiento de la modificación al programa de Desarrollo Urbano de Colima, específicamente en la estrategia de Zonificación se centra básicamente en el **cambio de Servicios a la Industria y al Comercio a Habitacional de Densidad Alta.**

Para justificar la modificación a la programación de áreas que señala el PDUCC se obtuvieron y tramitaron las siguientes factibilidades:

FACTIBILIDAD DE ENERGIA ELECTRICA: Emitida por la Comisión Federal de Electricidad (CFE); mediante oficio DPC-068/2018 con fecha del 3 de Agosto del 2018

FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y DE DRENAJE SANITARIO: Emitida por la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado (CIAPACOV); mediante oficio 02-CI-460/2018 de fecha 13 Agosto 2018

ZONIFICACION ACTUAL	PROPUESTA DE ZONIFICACION
Servicios a la Industria y el Comercio (S-16)	Habitacional Densidad Alta (H4-U)
Servicios a la Industria y el Comercio (S-17)	Habitacional Densidad Alta (H4-U)
Comercial y de Servicios de Barrio (CB-5)	Habitacional Densidad Alta (H4-U)

Las zonas Habitacionales de Densidad Alta creadas son las siguientes

H4-36a: Área conformada por un polígono, que cuenta con una superficie aproximada de 12,050.24 m2., delimitada al norte las vías del ferrocarril y por zona de Servicios a la Industria y al Comercio S-16, al sur con la zona Habitacional Densidad Alta H4-36, al oriente con la zona de Servicios a la Industria y al Comercio S-17 y al poniente con la continuación de la zona de Servicios a la Industria y al Comercio S-16. Correspondiente al Área de Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-30.

H4-37a: Área conformada por un polígono, que cuenta con una superficie aproximada de 11,709.36 m2., delimitada al norte las vías del ferrocarril y por zona de Servicios a la Industria y al Comercio S-17, al sur con la zona Habitacional Densidad Alta H4-37 y la zona Servicios a la Industria y al

Comercio CB-5, al oriente con la zona de Servicios a la Industria y al Comercio S-18 y al poniente con la continuación de la zona de Servicios a la Industria y al Comercio S-16. Correspondiente al Área de Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-38.

Gráfico 2 Estructura Urbana PDUCC. Situación vigente

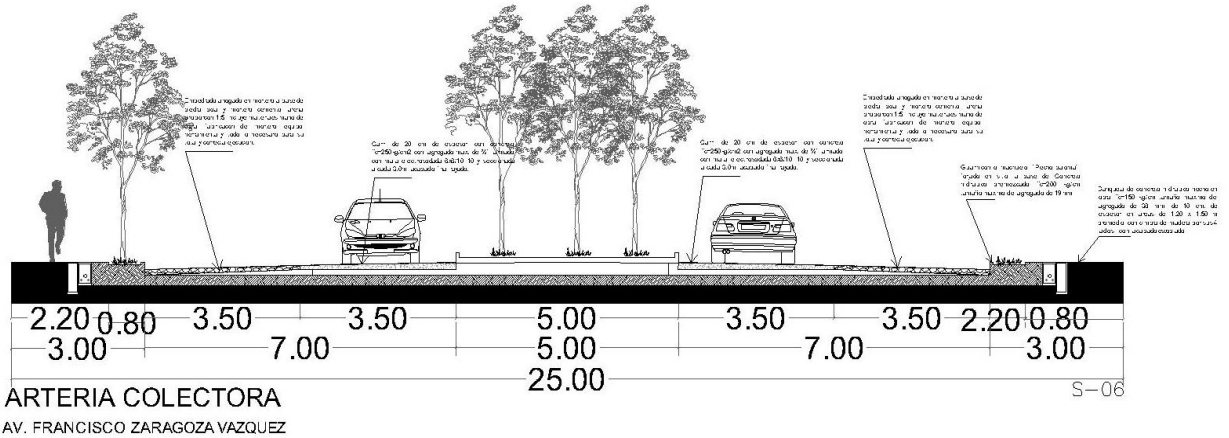


Fuente: Página internet SEIDUR

MODIFICACIÓN A LA ESTRUCTURA URBANA

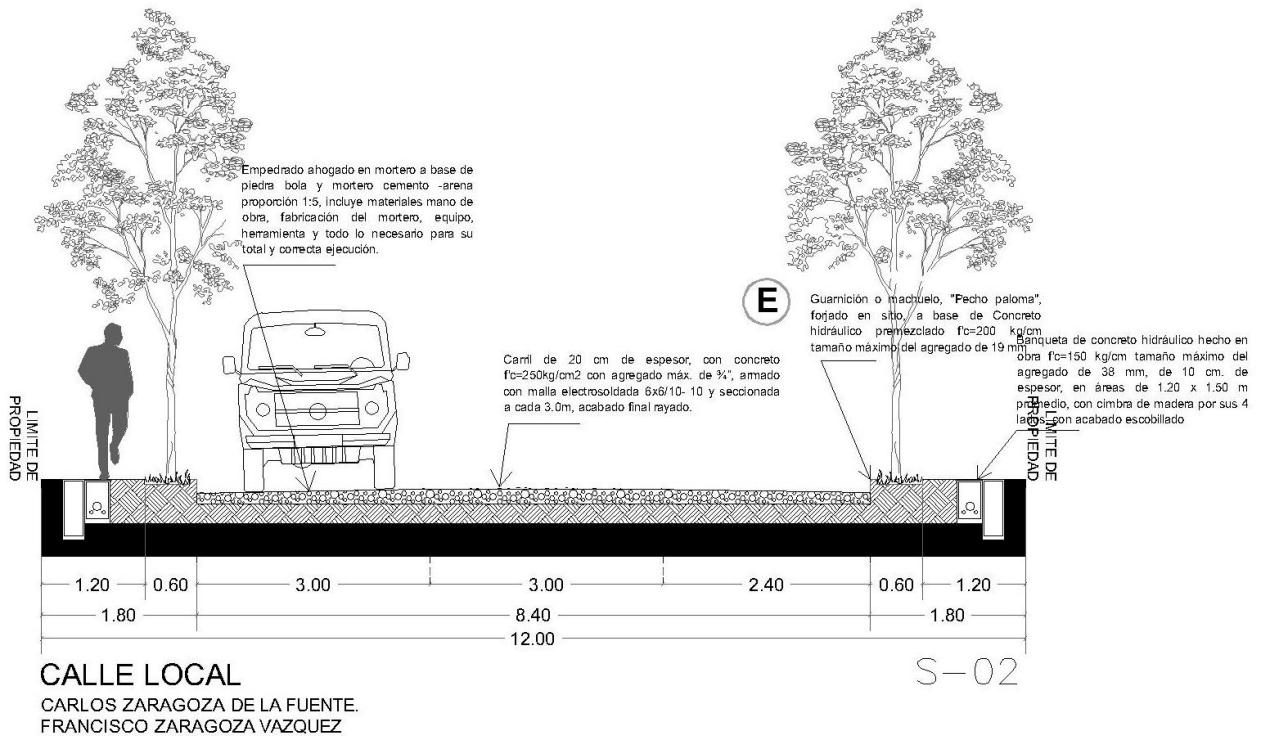
El predio se ve afectado por la estructura urbana establecida en el Programa de Desarrollo Urbano, siendo la Vialidad Principal de **Avenida FRANCISCO ZARAZOGA VAZQUEZ** la que interviene; la sección actual se observa en el siguiente gráfico 2 y el PDUCC señala lo siguiente:

“Vía Principal, es la continuación de **Avenida FRANCISCO ZARAZOGA VAZQUEZ**, entre las vías del ferrocarril y la vialidad Principal conocida como Avenida Liceo de Varones, que van perpendiculares a la zona industrial y a la zona de comercio que establece el PDUCC. El derecho de vía debe ser de **25.00 metros** y debe ajustarse a las normas que establece el Reglamento de Zonificación en su artículo 213.”



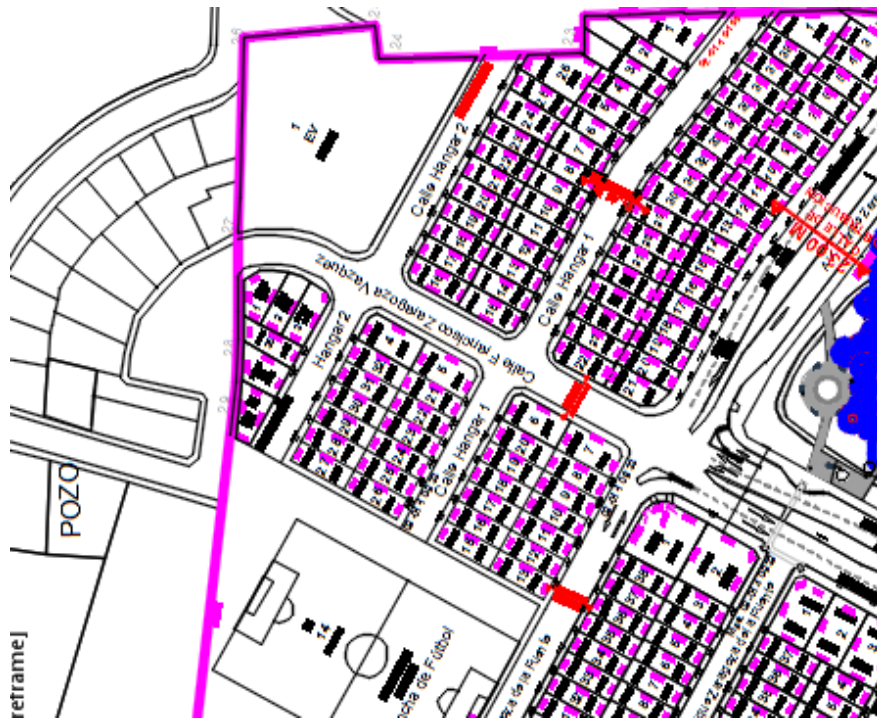
La propuesta de modificación del presente estudio propone lo siguiente:

“Vía Principal, es la continuación de la Avenida FRANCISCO ZARAZOGA VAZQUEZ hasta el llegar al entronque entre la avenida Francisco Zaragoza Vázquez y la calle y avenida de mismo nombre: Carlos Zaragoza de la Fuente con un derecho de vía de 25.00 m; a partir de la vialidad Carlos Zaragoza de la Fuente, El derecho de vía debe ser de 12.00 metros y debe ajustarse a las normas que establece el Reglamento de Zonificación en su artículo 213.”



La justificación para reducir la sección la Avenida FRANCISCO ZARAZOGA VAZQUEZ en un tramo se debe a lo siguiente:

- I. Por cuestiones de **seguridad**, la colindancia con la colonia de patios de ferrocarril ha condicionado la movilidad en su perímetro exterior a una circulación moderada, y se consideran disponer de entre las zonas un amortiguamiento para no generar accidentes en la transición y a su vez permitir la accesibilidad y conectividad con el fraccionamiento FRANCISCO ZARAGOZA VAZQUEZ, creando un circuito local más a la Ciudad.
- II. Con la colonia al norte de patios de ferrocarril y sus condiciones actuales sería **INVIABLE** continuar con la sección de la Avenida FRANCISCO ZARAGOZA VAZQUEZ, ya que conectarían a una plazoleta vial que no se encuentra completamente solucionada por la colonia a la que pertenece y la velocidad de los autos con la que se llegaría al entroncar sería inconveniente, siendo calles locales, se propone se modifique su sección del tramo a partir de la calle y vialidad conocida como Carlos Zaragoza de la Fuente.



En lo que respecta a la **Estructura Territorial**; se plantea crear dos Centros Vecinales, CV-97a y CV-98a, mismo que se ubican en los cruces de la calle y avenida denominada Carlos Zaragoza de la Fuente que se ubican al centro de los polígonos correspondientes a las zonas que se proponen realizar en cambio H4-36a y H4-37a de uso habitacional densidad alta.

SITUACION ACTUAL



CENTROS DE CONCENTRACION DE EQUIPAMIENTO

- CENTRO VECINAL
- CENTRO DE BARRIO
- CENTRO URBANO

PROPUESTA



CENTROS DE CONCENTRACION DE EQUIPAMIENTO

- CENTRO VECINAL
- CENTRO DE BARRIO
- CENTRO URBANO

CD CALLES DE DISTRIBUCION

RESUMEN

Con el fin de generar oferta apta de suelo habitacional de densidad alta (H4), es que se promueve por la **Sr. J. Jesús Zaragoza de la Fuente**, en calidad de propietario fracción rustica denominada “**el llano**” y el **Lic. Ramón de la Mora Ávila**, en su carácter de **representante legal** de **DELAMO Grupo Constructor, S.A. DE C.V.** con el fin de obtener la autorización del Honorable Cabildo, lo siguiente:

1. **Modificación a la Zona de Servicios a la Industria y al Comercio, Comercial y de Servicios de Barrio, Corredor Urbano Mixto por Habitacional Densidad Alta**, El total de superficie que se crea en la modificación para la zona habitacional de densidad alta de H4 es de 23,759.60 m².
2. **Modificación de la Vialidad Principal Francisco Zaragoza Vázquez** en un tramo a partir de la calle y avenida denominada Carlos Zaragoza de la Fuente, para garantiza la seguridad de los desarrollos al reducir su sección y crear una conectividad entre colonias.

CONCLUSIONES FINALES

Una vez habiendo cumplido con lo establecido en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, el presente estudio concluye;

Se realizan **cambios** en la clasificación de áreas en la **zonificación** y a la estructura vial establecidas del programa de Desarrollo Urbano de Colima.

El total de superficie que se crea en la modificación para la zona **habitacional de densidad alta** de H4 es de **23,759.60 m²**.

De acuerdo a los argumentos planteados con anterioridad, creemos que la modificación en la sección de la **Vialidad Principal Francisco Zaragoza Vázquez**, no altera la estructura urbana de la zona, por el contrario, acentúa la transición entre las densidades habitacionales y refuerza la estrategia planteada en el Programa. Garantiza la seguridad de los desarrollos al reducir su sección y crear una conectividad entre colonias.