

1. ANTECEDENTES

El predio que motiva el presente estudio, se encuentra acreditado mediante la escritura pública **40,789** de fecha **7 de septiembre de 2018** celebrada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Flores Vizcaino, titular de la Notaria Pública Núm. 10 de la ciudad capital del Estado de Colima, misma que contiene la **adjudicación de bienes de la sucesión testamentaria del Sr. Gilberto Morfín Salazar a favor de la Sra. Estela Zamora González en su carácter de albacea y heredera, así como la protocolización de la rectificación de las medidas y superficies** de conformidad con levantamiento realizado por el Ing. Arturo Figueroa Romero, acreditando una extensión superficial de **5,455.73m²**, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad en el **Folio Real** número **22737-1** de fecha del **16 de octubre de 2018**.

Por lo anterior, el motivo que da origen a la presente modificación, surge debido al interés de la propietaria del inmueble la **Sra. Estela Zamora González** por llevar a cabo un desarrollo de vivienda de interés social en el predio urbano señalado en el párrafo anterior identificado con la clave catastral **02-01-02-123-002-000**.

Sin embargo, el Programa de Desarrollo Urbano de Colima, promovido y autorizado por el H. Ayuntamiento de Colima, vigente a partir del 16 de diciembre de 2000, ubica al predio objeto del presente estudio en un **Área de Urbana de Renovación Urbana** denominada **AU-RN-23**, con una zonificación de **Servicios a la Industria y el Comercio S-39** con frente a las calles Progreso, Pról. Benito Juárez y la calle 18 de Marzo que tiene jerarquía de **Arteria Colectora**.

Clasificación de áreas

AU-RN-23 Área de Urbana de Renovación Urbana.

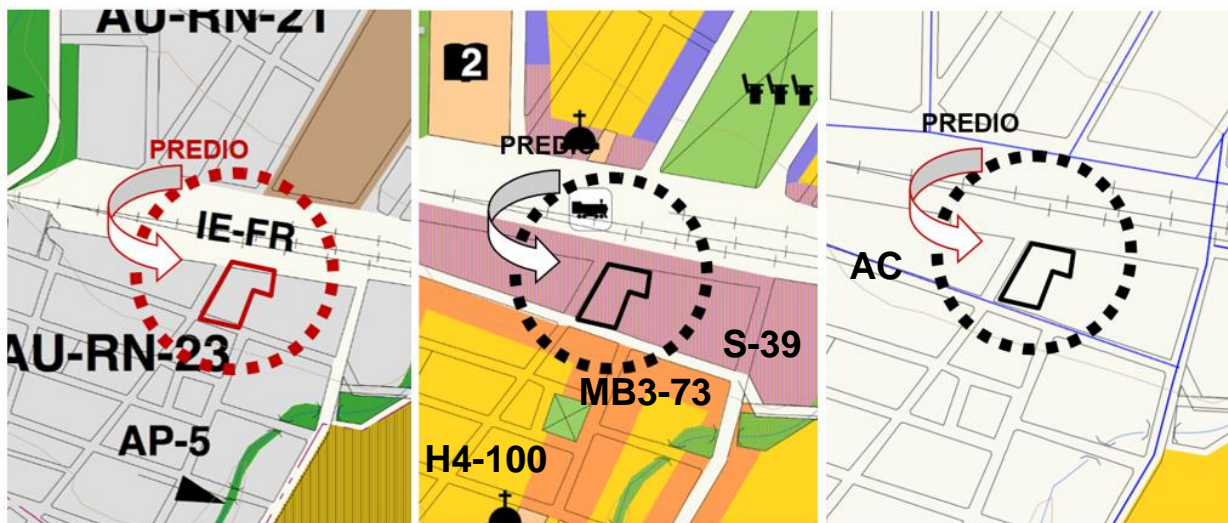
Zonificación

S-39 Servicios a la Industria y el Comercio.

Estructura Urbana

AC Arteria Colectora (Calle 18 de Marzo).

Lineamientos del área de aplicación de acuerdo a la estrategia del PDU de Colima.



Lo anterior, imposibilita llevara cabo dicho desarrollo, toda vez que de acuerdo a los cuadros de compatibilidad del Reglamento de Zonificación, establecen como prohibido el emplazamiento de usos habitacionales en dicha zona, por lo que se elabora el presente estudio para modificar el Programa de Desarrollo Urbano el cual se somete al H. Cabildo del municipio de Colima, para su revisión y la aprobación correspondiente.

El objetivo de este estudio, es el de aportar los elementos técnicos y jurídicos que posibiliten autorizar, la modificación de la vocación del uso del suelo del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima vigente en una superficie de **5,455.73m²**, en la esquina formada por las calles **Progreso y Pról. Benito Juárez**; misma que deberá ajustarse a las normas de Control de la Edificación señaladas en el Reglamento de Zonificación para el municipio de Colima.

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

- Que no obstante que el PDU de Colima vigente desde el año 2000, prevé la

ubicación en el predio y las franjas paralelas a las vías del tren de usos de servicios a la industria y el comercio, estas no han podido detonarse por la ausencia de condiciones geométricas que permitan el desarrollo de un sistema vial que facilite el movimiento vehicular que generarían estas zonas S sin causar impactos negativos sobre las zonas habitacionales de la colonia denominada el Tivoli.

- Cabe mencionar que de origen prever por el PDU DE COLIMA zonas de tipo S inmediatas a las zonas habitacionales del Tivoli, ha sido un desacierto por resultar incompatible en términos operativos y legales, en virtud de que los giros industriales que estas zonas pueden llegar a alojar, en determinado momento generarían impactos a la salud de la población residente en las zonas habitacionales, adicionalmente la mezcla vehicular de tipo doméstico y carga pesada generarían un ambiente vulnerable para los incidentes viales. Lo anterior, en virtud de que las zonas S de conformidad con lo establecido en el reglamento de zonificación, pueden alojar actividades de abastos, almacenamientos, talleres de servicios, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto; por lo que su ubicación adecuada deberá ser en las inmediaciones a las zonas industriales y centros de abastos, quedando excluida su ubicación en las proximidades con zonas habitacionales.
- Que la oferta de suelo para vivienda de tipo popular en la Ciudad de Colima, se impulsa en la zona oriente y sur principalmente, sin embargo, esta se desarrolla aperturando nuevo suelo de la reserva del centro de población. Como claro ejemplo de esto se pueden citar los fraccionamientos “Bosques del Sur” en sus secciones Primera, Segunda, Tercera y Cuarta, así como el fraccionamiento “Puerta del Valle”, que tiene programado alojar en su desarrollo un poco más de 10,000 habitantes, Francisco Zaragoza, etc.
- Con la presente propuesta se pretende poner en práctica la política federal de aprovechar los predios baldíos urbanos, saneando las actividades que se dan entorno a los lotes que quedan como vacíos urbanos al interior de las ciudades.

- Que, al tratarse de un área urbana, la zona dispone de los servicios e infraestructuras necesarias para el adecuado funcionamiento del uso a desarrollar.
 - Existe factibilidad de conexión a la red general de agua potable.
 - Existe factibilidad de conexión a la red general de drenaje sanitario.
 - Existe factibilidad de conexión a la red de electrificación.
 - El predio en la actualidad, tiene condiciones de accesibilidad para fines habitacionales, no así para usos de servicios a la industria y el comercio.

- Que el entorno inmediato al predio de estudio aloja prioritariamente usos habitacionales de altas densidades.

- Que, al autorizarse los usos propuestos, se estaría garantizando por un lado la utilización de las infraestructuras existentes, y por otro, el acceso de la futura población residente a los equipamientos y servicios de la zona, así como a los sistemas de transporte disponibles, lo que en términos de economía urbana es el escenario ideal para las administraciones municipales.

- Que las zonas Mixto de Barrio Intensidad Alta y Habitacional de Alta Densidad que se pretende asignar al predio, es acorde a las que se promueven en las zonas inmediatas al predio de interés.

- Que la modificación propuesta, pretende la ocupación del predio bajo la premisa de la saturación equilibrada del lote actualmente baldío, con las siguientes acciones:
 - Se solicita la autorización para **modificar la zonificación de la manzana 123**, de la zona **002, específicamente el lote 002**, con superficie de **5,455.73m²**, de la colonia "El Tivoli"; de zona de tipo Servicios a la Industria y el Comercio **S-39**, a una zona de tipo **Mixto de Barrio de Intensidad Alta MB-3** con frente a la arteria colectora **AC** denominada 18 de Marzo, y resto de la propiedad como zona **Habitacional de Alta Densidad H4**, precisando que los predios resultantes, así como las edificaciones que se realicen al interior de los

mismos, se ajustarán a los lineamientos previstos por el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima.

2.- DIAGNÓSTICO

2.1.- Localización:

El predio se encuentra ubicado en el norte de la colonia El Tívoli localizada al sur de la ciudad de Colima, en la esquina que forman las calles Progreso con la calle Pról. Benito Juárez y la arteria colectora denominada 18 de Marzo.

El predio identificado con la clave catastral **02-01-02-123-002-000**, tiene **5,455.73m²** de superficie, con las siguientes medidas y colindancias:

- Al Norte:** En línea formada por dos tramos que en suma miden 82.55m con la calle Progreso;
- Al Sur:** En línea que partiendo de oriente a poniente mide en su primer tramo 24.7m con, quebrando en línea hacia el norte en 5.08 m., doblando al poniente en línea formada por dos tramos que mide 33.40 m, quebrando hacia el sur en 38.69 m, y termina doblando hacia el poniente en 51.62 m, el primer tramo con el lote 004, los siguientes tres tramos con el Condominio "Factor Mexicano", y el último tramo con la calle 18 de Marzo;
- Al Oriente:** En 47.77m con lote 003; y
- Al Poniente:** En 76.20m con la calle Pról. Benito Juárez.

Localización del área de aplicación.



2.2.- Infraestructura y Servicios:

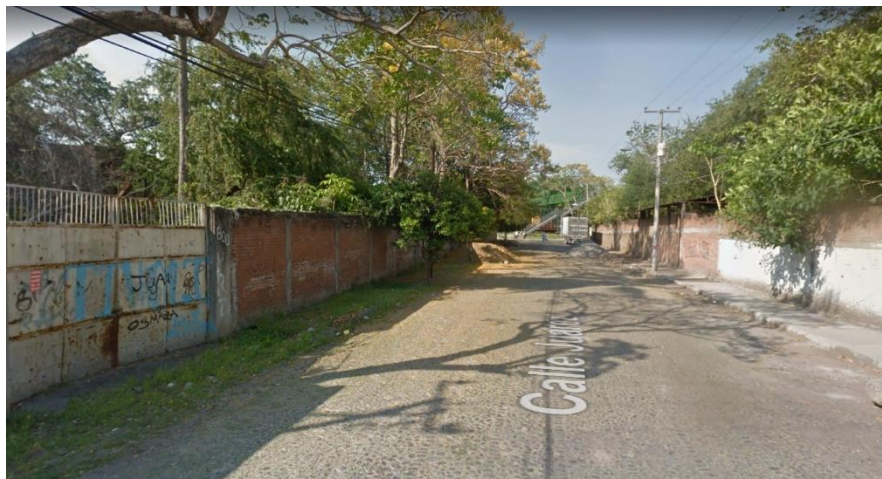
Agua Potable y Drenaje Sanitario. El predio cuenta con la factibilidad de conexión a las infraestructuras hidráulica y sanitaria, lo anterior según lo hace constar el oficio número **02-CI-742/17** de fecha del 21 de diciembre de 2017 y en el cual se menciona que para el agua potable se deberá entroncar a la línea de 6" existente en la esquina de la calle Belisario Domínguez y 18 de marzo, y en lo referente al drenaje sanitario, se deberá de entroncar a la red existente en la calle 18 de marzo.

Energía Eléctrica. El predio cuenta con la factibilidad de conexión a la infraestructura eléctrica, según lo hace constar el oficio número **DPC-079/2017** de fecha del 23 de noviembre de 2017.

Accesibilidad. El predio tiene accesibilidad a través de 3 calles, la calle Progreso que es paralela al derecho de vía correspondiente a la vía del ferrocarril; calle local Pról. Benito Juárez, actualmente consolidada, y finalmente por la arteria colectora denominada 18 de Marzo, misma que se encuentra consolidada, la primera en condiciones deficientes que requerirán de cierto grado de intervención, misma que deberá quedar perfectamente establecida en el estudio de Programa Parcial de Urbanización que al respecto se realice, y las dos últimas en condiciones aceptables de mantenimiento.



Vista de la calle Progreso



Vista de la calle Prol. Benito Juárez.



Vista de la arteria colectora 18 de Marzo.

2.3.- Clasificación de Áreas

El predio se encuentra, de Acuerdo a la Estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Colima como **Área Urbana de Renovación Urbana (AU-RN-23)**, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima en el Artículo 16 establece lo siguiente referente a las áreas urbanizadas:

Áreas urbanizadas: son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal; o con la aceptación expresa del Ayuntamiento, están en proceso de acordarla.

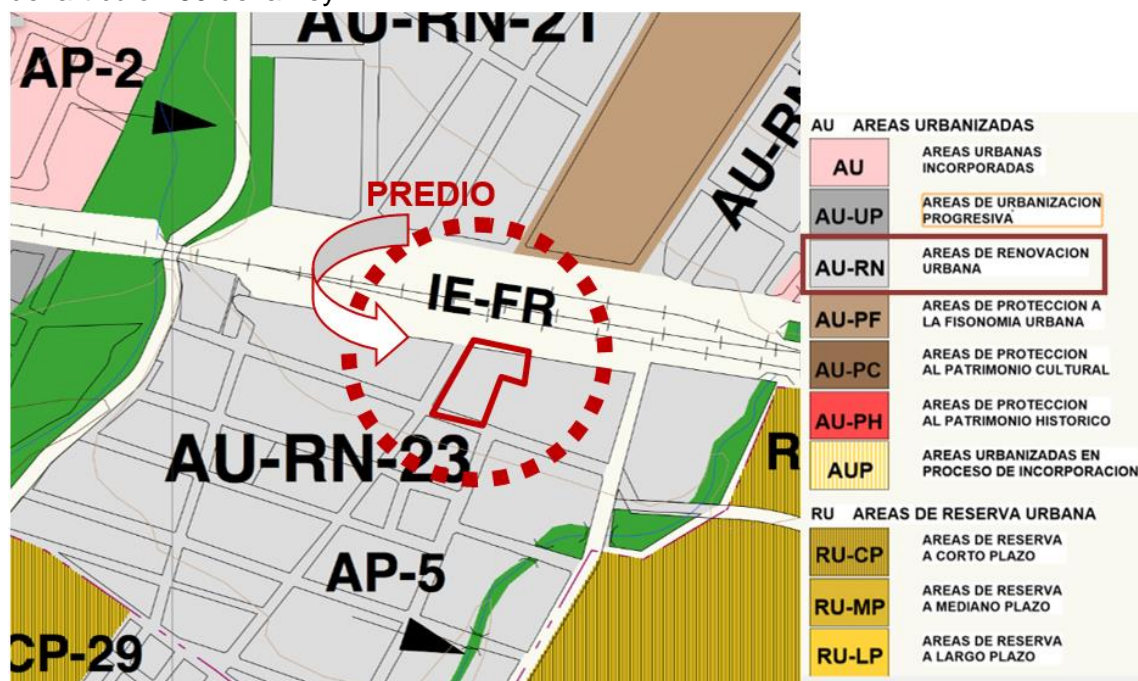
Las áreas urbanizadas considerando la acción urbanística realizada en las mismas, así como las acciones de conservación y mejoramiento que se programen, se subdividen en:

Áreas incorporadas;

Áreas de Urbanización Progresiva;

Áreas de Renovación Urbana

Las áreas urbanizadas en donde se programe realizar obras de urbanización para la renovación urbana, es decir, las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población; y las relativas al mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, que requerirá su reincorporación municipal, según lo dispuesto la fracción II del artículo 260 de la Ley.



2.4.- Zonificación

El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Colima ubica al predio dentro de una zona de Servicios a la Industria y al Comercio (**S-39**),

El artículo 74 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima define las acciones a promover en este tipo de zonas:

- I. Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales y de servicios, necesarias para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser

satisfactorios de necesidades de la propia comunidad;

II. Proteger tanto a las instalaciones comerciales como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales, así como restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tránsito pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular; y

III. Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

Dentro del artículo 75 se clasifican las zonas de usos comerciales y de servicios en los siguientes tipos:

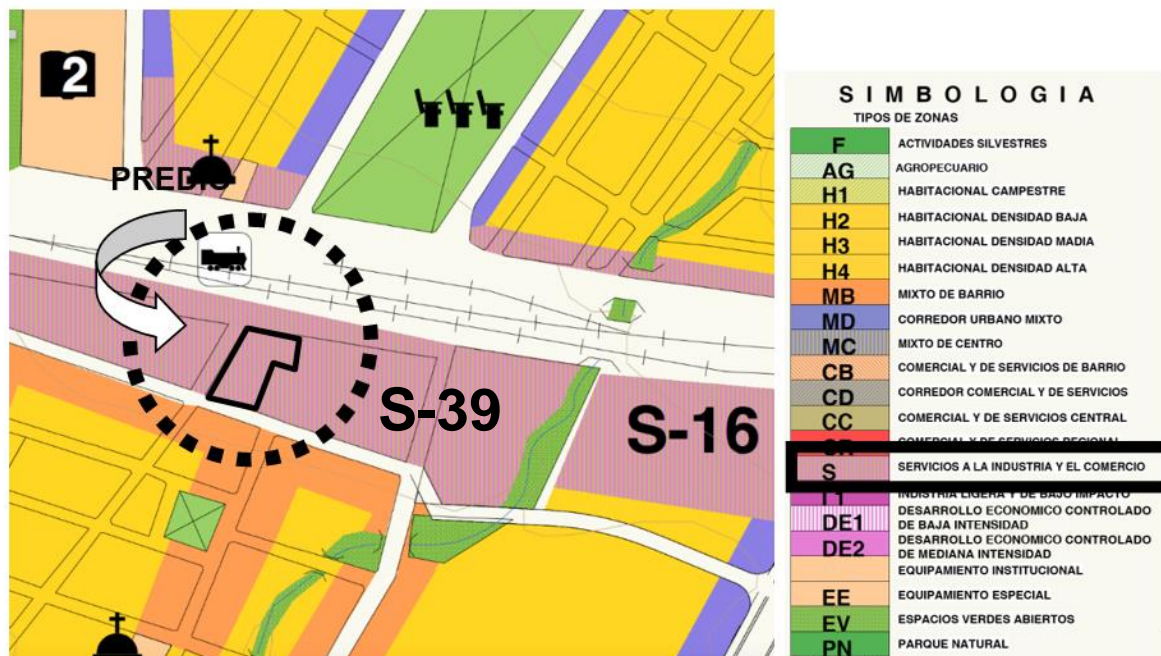
I. Comercial y de servicios de barrio:

II. Corredor comercial y de servicios:

III. Comercial y de servicios central:

IV. Comercial y de servicios regional:

v. **Servicios a la industria y el comercio:** son también zonas de alcance urbano y regional que se caracterizan por que su uso predominante lo constituyen las actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto; normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas.



Por su parte el artículo 76 establece los grupos de usos y destinos permitidos las zonas de servicios a la Industria y el Comercio.

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO	PREDOMINANTE	ALMACENES, BODEGAS Y MAYOREOS
	PREDOMINANTE	TALLERES DE SERVICIOS Y VENTAS ESPECIALIZADAS
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERV. ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	CENTROS Y SERVICIOS DE IMP. MAYOR
	COMPATIBLE	VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA
	COMPATIBLE	ALOJAM. TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO, CUMPLIENDO LINAMIENTOS DE RIESGO BAJO.
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA.

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

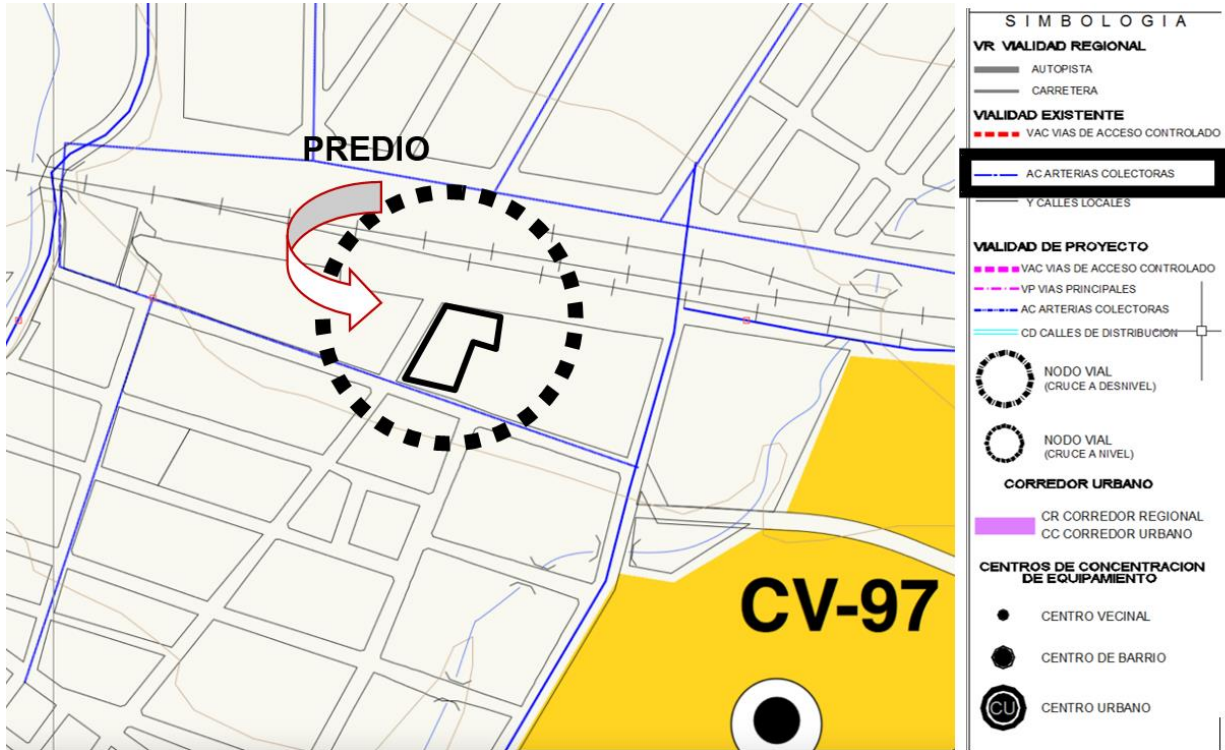
Uso o destino compatible: es el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de las zonas, estando también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

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

2.5.- Jerarquía vial

De acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Colima, el predio se ubica sobre tres vialidades, una de las cuales establecida como una arteria colectora **AC** corresponde a la denominada calle **18 de Marzo**, y otras dos denominadas calle **Progreso** y calle **Prol. Benito Juárez**, que dada sus características geométricas existentes se asume que son calles locales, en virtud que el PDU de Colima no establece mayor jerarquía para estas últimas.

MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO
 DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COLIMA,
 PARA UNA FRACCIÓN DEL PREDIO "EL CASCO"



Estructura Urbana prevista por el PDU de Colima.

3.- ESTRATEGIA URBANA PROPUESTA

3.1.- MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN

Se modifica la zona de servicios a la industria y al Comercio establecida en el Programa de Desarrollo Urbano de Colima, referente al predio propiedad de la señora **Estela Zamora González**, a Habitacional de Densidad Alta y Mixto de Barrio Intensidad Alta la zona con frente a la arteria colectora.

Con respecto a la reglamentación de las zonas habitacionales y zonas de usos mixtos, el reglamento de zonificación del municipio de Colima señala:

Artículo 50. La reglamentación de las zonas habitacionales tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

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

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

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

II. Corredor urbano mixto:

III. Mixto central:

Generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, donde por razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto.

Cada uno de estos tipos, a su vez, se subdividen en tres rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo estos: *intensidad baja*, *intensidad media* e *intensidad alta*, además los tipos corredor urbano mixto y mixto central tienen un rango adicional denominado *intensidad máxima*; los lineamientos para todos ellos se establecen en los siguientes artículos de este capítulo.

Dado que, en el documento publicado de la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Colima, no se hace la descripción de la zona que corresponde al predio en cuestión, solo se asignara un número identificador consecutivo a las nuevas zonas creadas.

Con respecto a la zona de tipo Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta. El artículo 64, fracción II, del Reglamento, se describen los grupos permitidos:

Los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del municipio de Colima son permitidos en las zonas **Habitacional de densidad alta en sus modalidades de unifamiliar y plurifamiliar, así como la zona Mixto de Barrio de Intensidad Alta** se enlistan en el siguiente cuadro:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS

MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COLIMA,
PARA UNA FRACCIÓN DEL PREDIO “EL CASCO”

H4-U	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA H4-H	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO. TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA H4-V	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO. TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA MB-3	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO. TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL	

Las actividades o giros que es factible desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles y condicionados, que se describen para cada zona, son las que exhaustivamente se detallan en el cuadro 3 del reglamento de zonificación, y como queda enunciado en el artículo 28 del mismo ordenamiento, los usos que no se clasifiquen en alguna de las tres categorías descritas, se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

Según el cuadro no.5 de El Reglamento están son las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, las cuales se describen a continuación:

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACION AM.	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF.
H4-U	96.00	6.00	R	90	0.8	1.6	1	1	3	-	30	Varia
H4-H	150(75)	8(4)	R	75	0.8	1.6	1	2	3	-	20	Cerrado
H4-V	240(60)	12.00	R	60	0.8	2.8	1	5	3	-	20	Varía
MB-3	136.00	8.00	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	-	20	Varia

S/N= Según Norma

R= Resultante de aplicar COS y CUS

S/T= Según Tabla

semcer=semicerrado

S/N = SEGÚN NORMA S/T = SEGÚN TABLA SC = SEMICERRADO

SIMBOLOGÍA

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

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

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

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

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

ZONIFICACIÓN ACTUAL PUBLICADA

S-39. Zona de Servicios a la Industria y al Comercio. Corresponde al área urbana AU-RN-23, con una superficie aproximada de 6.39 ha.

ZONIFICACIÓN A MODIFICAR (PROPUESTA)

S-39. Zona de Servicios a la Industria y al Comercio. Corresponde a una fracción del área urbana AU-RN-23, con una superficie aproximada de 5.85 ha., limita al norte con la calle Progreso, al sur con la calle 18 de Marzo, al este con el arroyo el Manrique y al poniente con el río Pereyra.

H4-115. Zona Habitacional de Alta Densidad. Corresponde al área urbana AU-RN-23, con una superficie aproximada de 0.46 ha., colinda al Norte con la calle Progreso; al sur con zona de Servicios a la Industria y el Comercio (S-39) y Zona Mixto de Barrio MB3-76; al Este con zona de Servicios a la Industria y el Comercio (S-39) y al Oeste con calle Prol. Benito Juárez.

MB3-76. Zona Mixta de Barrio de Intensidad Alta. Con una superficie aproximada de 0.08 ha., colinda al Norte con zona Habitacional de Densidad Alta (H4-115); Al Sur con calle 18 de Marzo; al este con zona de Servicios a la Industria y al Comercio (S-39); y al Oeste con calle Prol. Benito Juárez.

4.- CONCLUSIONES

Al analizar las condiciones actuales del predio urbano, ubicado en el norte de la colonia “**El Tívoli**”, en la esquina que forman las calles Progreso con la calle Pról. Benito Juárez y la arteria colectora denominada 18 de Marzo, con superficie de **5,455.73m²**, e identificado con la clave catastral **02-01-02-123-002-000**, propiedad de la **Sra. Estela Zamora González**, mismo que motivó el presente estudio que modifica el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Colima; se concluye que éste no presenta problema legal y técnico alguno, a las disposiciones establecidas en la normatividad urbana vigente, por lo que es factible lo siguiente:

- La modificación parcial de la zonificación de Servicios a la Industria y al Comercio (S-39) a Habitacional de Densidad Alta (H4-115) y Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB3-76).
- El presente estudio no modifica la estructura urbana ni la clasificación de áreas establecida por el Programa de Desarrollo Urbano de Colima.

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

Una vez autorizado y publicado el presente estudio, se deberá cumplir con lo establecido en el Título Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos referente a la elaboración del Programa Parcial de Urbanización y Proyecto Ejecutivo de Urbanización correspondientes, en virtud de pretenderse llevar a cabo un desarrollo con apertura de nuevas vialidades, por lo que deberán establecerse en dichos estudios las acciones de acondicionamiento a las infraestructuras deterioradas o faltantes, así como las áreas de restricción por el paso de instalaciones ferroviarias.

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.