DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FACTOR TÍVOLI, UBICADO EN EL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 02-01-02-123-002-000, EN EL NORTE DE LA COLONIA EL TÍVOLI, AL SUR DE LA CIUDAD DE COLIMA, COLIMA.

JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracción IV, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por el artículo 58, fracción XXXVII, del propio texto constitucional y los numerales 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.055/2020, de fecha 13 de febrero de 2020, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 14 del citado mes y año, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *"El Estado de Colima"*, del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Factor Tívoli**, ubicado en el predio con clave catastral 02-01-02-123-002-000, en el norte de la colonia El Tívoli, al sur de la Ciudad de Colima, Colima, promovido por la C. Estela Zamora González.

SEGUNDO.- Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Colima, Colima, celebrada el 05 de febrero del 2020, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Factor Tívoli**, ubicado en el predio con clave catastral 02-01-02-123-002-000, en el norte de la colonia El Tívoli, al sur de la Ciudad de Colima, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el día de su fecha, por la Secretaría del citado Ayuntamiento, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

TERCERO.- Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, dictaminó la congruencia del estudio que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Factor Tívoli**, ubicado en el predio con clave catastral 02-01-02-123-002-000, en el norte de la colonia El Tívoli, al sur de la Ciudad de Colima, Colima, según consta en el documento que contiene el Programa Parcial de Urbanización del cual solicita su publicación.

CUARTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *"El Estado de Colima"*, el documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Factor Tívoli**, ubicado en el predio con clave catastral 02-01-02-123-002-000, en el norte de la colonia El Tívoli, al sur de la Ciudad de Colima, Colima, conforme se asienta en los Considerandos anteriores, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

En tal virtud, he tenido a bien expedir el siguiente:

A C U E R D O

ÚNICO.- Por haberse cumplido con las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *"El Estado de Colima"*, del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Factor Tívoli**, ubicado en el predio con clave catastral 02-01-02-123-002-000, en el norte de la colonia El Tívoli, al sur de la Ciudad de Colima, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 05 de febrero del 2020, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

T R A N S I T O R I O

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *"El Estado de Colima".*

Por lo tanto, mando se imprima, publique, circule y observe.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 18 de febrero de 2020.

A t e n t a m e n t e
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"
EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ
Firma.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ARNOLDO OCHOA GONZÁLEZ
Firma.

EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO
JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO
Firma.

FASE DE ANTECEDENTES

DE PROPIEDAD

El motivo que da origen al presente proyecto de programa parcial de urbanización denominado **"FACTOR TÍVOLI"**, 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 identificado con la clave catastral **02-01-02-123-002-000.**

El predio urbano referido que da origen al presente programa parcial de urbanización, se acredita Mediante la Escritura Pública número **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.**

Con el propósito de dotar de lotes con servicios, la propietaria pretende desarrollar el predio mencionado en el primer párrafo, para establecer un desarrollo de Habitacional de Densidad Alta, por lo que apegándose estrictamente a lo establecido en la legislación Urbana Vigente, se somete a consideración del H. Ayuntamiento de Colima el presente Instrumento de planeación denominado **Programa Parcial de Urbanización** "**FACTOR TÍVOLI**".

BASES JURÍDICAS

El fundamento jurídico de la estrategia del Programa Parcial de Urbanización "**FACTOR TÍVOLI"** parte de los preceptos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado de Colima, la Ley de asentamientos Humanos para el Estado de Colima y los Reglamentos de Zonificación para el Estado de Colima y municipal que en materia de regulación del suelo establecen lo siguiente:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Aprobada por el Congreso Constituyente el 31 de enero de 1917, promulgada y publicada en el diario oficial el 5 de febrero de 1917. En el artículo 27, párrafo tercero de nuestra Carta Magna, se establece que las autoridades podrán dictar "las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadamente provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de plantear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población". Y los Artículos 73° fracción XXIX-C y 115° fracciones II, III, IV y V, reformados el 3 de febrero de 1983, establecen el derecho de la Nación de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como de regular, planear y ordenar la fundación, conservación. mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población, a través de las adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques; la facultad del Congreso de la Unión para expedir las leyes que establezcan la concurrencia de los tres órdenes de gobierno en el ámbito de, sus respectivas competencias en materia de Asentamientos Humanos y la atribución Municipal en cuanto a la regulación del uso del suelo y la formulación de Planes, y Programas del Desarrollo Urbano, respectivamente.

Ley General de Asentamientos Humanos, **Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.** Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016 tiene por objeto:

I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y de la política pública en la materia.

La **Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima**, publicada en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 7 de mayo de 1994 y reformada por última vez el 24 de enero de 2004, presenta a los Programas Parciales como derivados de los programas básicos de los cuales emana y que se integran a un sistema estatal, así mismo, establece en el capítulo VI del título tercero la definición y lineamientos generales para la formulación de los Programas Parciales; y en el capítulo II del título octavo, lo propio para la autorización de los Programas Parciales de Urbanización; en el artículo 21 fracción I faculta a los ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar los programas del ámbito municipal y el artículo 59, señala que los programas parciales son aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por el Ayuntamiento.

El Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, publicado en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 23 de Agosto de 1997, precisa el conjunto de normas técnicas y los procedimientos para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los Centros de Población en el Estado, a través de los Programas de Desarrollo Urbano; establece los tipos básicos de zonas, la clasificación de usos del suelo y la reglamentación de áreas y zonas, a las que se sujetarán aquellas que se precisen dentro de los Programas Parciales de Urbanización

El **Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima**, Publicado en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 31 de octubre de 2009 establece las normas mínimas para los tipos de zonas que intervienen en el presente programa parcial. Así como demás normatividad aplicable a la intensidad de la edificación, criterios de ingeniería vial, y obras mínimas de urbanización.

BASES DE PLANEACIÓN

Conforme al marco legal, los programas parciales se inscriben en el sistema de planeación democrática, integrado en primera instancia por el programa nacional y los planes sectoriales de desarrollo urbano, en este nivel se insertan los planes estatales y regionales, así como los municipales, de los cuales se derivan los programas de desarrollo urbano de centros de población.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE LA CIUDAD DE COLIMA, COLIMA.

Este programa, vigente desde el 16 de Diciembre del año 2000, establece en su apartado de opciones de desarrollo que las zonas aptas para el crecimiento urbano de Colima se encuentran delimitadas por barreras naturales y artificiales que condicionan fuertemente su expansión, siendo estos, al Oriente el arroyo de Las Gruyas que presenta condiciones restrictivas que impone la topografía; hacia el Poniente el límite es frontera con el municipio de Villa de Álvarez, precisamente en el área urbana en la que las ciudades forman una unidad demográfica. Al Sur, la presencia de suelos agrícolas y la vía del ferrocarril, detuvieron por muchos años la expansión urbana, así mismo, el canal de riego impone una restricción por la presencia de esta importante infraestructura, aunque en algunos casos el valor de la tierra permita darle otros usos de carácter urbano.

Por otro lado, y dentro del apartado de estrategia general de desarrollo, establece que la orientación de la traza urbana actual, considerada como conveniente, deberá ser conservada en su actual disposición, y deberá procurarse en lo futuro, que guarde el equilibrio y cualidades de la traza original. Así mismo y en congruencia con las "opciones de desarrollo", establece que como estrategia de estructuración urbana la principal orientación del crecimiento, deberá ser hacia el Norte, Noroeste y Sureste del área urbana actual, en congruencia con la valoración de los elementos del medio natural que enriquecen el entorno y la fisonomía de Colima, preservando los suelos agrícolas del Sur y del Poniente, y las áreas naturales de protección ecológica.

La estrategia del PDU de CP de COLIMA, COLIMA, ubica al predio de estudio, en un **Área de Urbana de Renovación Urbana** denominada **AU-RN-23**, con una zonificación **Habitacional de Alta Densidad H4-115 y Mixto de Barrio de Intensidad Alta MB3-76** con frente a la calle 18 de Marzo que tiene jerarquía de **Arteria Colectora**, de conformidad a la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Colima, publicada el 20 de julio de 2019.

Lo anterior de conformidad al dictamen de Vocación de Suelo expedido por el H. Ayuntamiento de Colima, mediante oficio n°. **DGDUMA-DDU-VS-373/2019** de fecha del **30 de julio de 2019.**

OBJETIVOS

OBJETIVOS GENERALES:

De conformidad a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Estado, los Programas Parciales obedecen a los siguientes objetivos, que son generales para todos:

- Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población.
- Regular y controlar la urbanización y edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- Realizar el presente programa parcial, en estricto apego a la estrategia establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Colima, Colima.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de una superficie de **5,455.73m²** que corresponde a la totalidad del predio urbano identificado con la clave catastral **02-01-02-123-002-000** clasificado como Área Urbana de Renovación Urbana, destinada la mayor parte para un conjunto habitacional de densidad alta.
- Dotar de **27** lotes urbanizados incluyendo el de área de cesión, en una zona de alta densidad.
- Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano.
- Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo a la zonificación que se establezca en la estrategia.
- Coadyuvar a la consolidación de las vialidades circundantes al área de aplicación.
- Incrementar la superficie del equipamiento existente en la zona, abonando al desarrollo físico y social de los habitantes del área, así como a la integración social de la población actual y futura.

FASE DE DIAGNOSTICO

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 5.68 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

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El área total del predio, motivo del presente Programa Parcial de Urbanización está constituido por un polígono cerrado de **10** vértices, y tiene una superficie según el levantamiento topográfico y escritura de **5,455.73m²**.

El predio fue **CERTIFICADO** por la dirección de catastro del municipio de Colima.

CONDICIONANTES DE LA URBANIZACIÓN.

MEDIO FÍSICO NATURAL.

A continuación, se describen en forma breve y concreta las condicionantes que presenta la vida natural del área de estudio, así como los aspectos permisibles o restrictivos para el mismo.

CUERPOS DE AGUA. El predio urbano **no se ve afectado** por la presencia de arroyos o cuerpos de agua.

TOPOGRAFÍA: por tratarse de un predio urbano, el terreno presenta una configuración de terreno acorde a las vialidades que lo circundan, es decir, presenta una suave pendiente en sentido norte-sur de aproximadamente de 2.3%, teniendo la cota de 441.50MSNM en el norte del predio y la cota 438.50 en el sur.

VEGETACIÓN: dentro del predio se pudieron observar algunas especies arbóreas, como palmas de coco, primaveras, almendros, zalate, entre otras.

MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

En lo referente a las condicionantes del medio físico transformado, el área de estudio presenta las siguientes particularidades:

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.

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-DG-592/19** de fecha del 10 de octubre de 2019 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.

ELECTRIFICACIÓN: 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.

DERECHO DE VÍA DE LA SCT. El predio en referencia cuenta con el oficio N° CSCT-6.6.408.-004/19 de fecha 15 de enero de 2019 emitido por el Departamento de Transporte Ferroviario dependiente le la Subdirección de Transportes del Centro SCT Colima., en donde se define el derecho de vía por paso de infraestructura ferroviaria de 35.00ts, medidos a partir del eje de la vía principal, debiendo respetar el proyecto a realizar la sección referida, en donde no se podrá realizar la construcción de calles, banquetas o similares. Manifestando en el punto 2 del oficio citado, que no existe impedimento alguno por la dependencia a la urbanización del predio en referencia dentro del área de su propiedad, cuidando en todo momento el respeto el derecho de vía.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO

ZONIFICACIÓN

COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

El proyecto se ha zonificado con usos habitacionales de Densidad Alta (H4-U) y Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3), así como un lote para destinos de equipamiento urbano específicamente para Espacios Verdes y Abiertos (EV).

- Las zonas anteriores se sujetarán a lo estipulado en el Reglamento de Zonificación Municipal, así como, a los usos y destinos asignados para estas zonas que se enuncian a continuación:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA **H4-U**	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	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
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA **MB-3**	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
ESPACIOS VERDES **EV**	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO

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.

Las actividades o giros factibles de desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles o condicionados, que se describen en cada zona, son las que en forma específica se detallan en el Cuadro 3 del artículo 29 del Reglamento de Zonificación denominado «Clasificación de Usos y Destinos» y como se enuncia en el artículo 28 del mismo Reglamento, los usos que NO se encuentran clasificados en alguna de las tres categorías mencionadas, se consideran usos prohibidos y no deberán permitirse en la zona señalada.

NORMAS DE CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

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	96	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
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto

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

LOTIFICACIÓN:

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO

En el presente Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento "**FACTOR TÍVOLI**" se pretende urbanizar un total de **27** lotes repartidos de la siguiente manera:

USO	No. LOTES	SUP. M^2
H4-U	21	2,684.02
MB-3	5	1,246.21
EV	1	529.80
TOTAL =	**27**	**3,930.23**

El resumen de áreas queda de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	3,930.23	72.04%
ÁREA DE CESIÓN	529.80	9.71%
ÁREA DE VIALIDAD	995.70	18.25%
TOTAL	**5,455.73**	**100.00%**

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

Como se mencionó con anterioridad, el predio en donde se pretende llevar a cabo el desarrollo habitacional denominado "FACTOR TÍVOLI" es un gran predio urbano semi utilizado, ubicado al poniente del complejo denominado "Centro de Innovación Creativa el Tívoli" donde la función principal ha sido la recuperación del tejido social a través de los espacios públicos dedicados a fomentar la cultura y el deporte. Por lo anterior y no obstante de no estar obligado el predio a otorgar áreas de cesión por la condición urbana del inmueble, la promotora del desarrollo habitacional referido pretende a través del presente estudio hacer el compromiso de otorgar un área de cesión de 529.80 m2 que complementen el área de juegos y cancha deportiva existentes en el complejo, mejorando considerablemente las facilidades de acceso al área referida.

La habilitación espacial del área de cesión proyectada en el presente estudio, será a cargo del promotor, de acuerdo a proyecto que al respecto avale la autoridad municipal en el proyecto ejecutivo de urbanización correspondiente

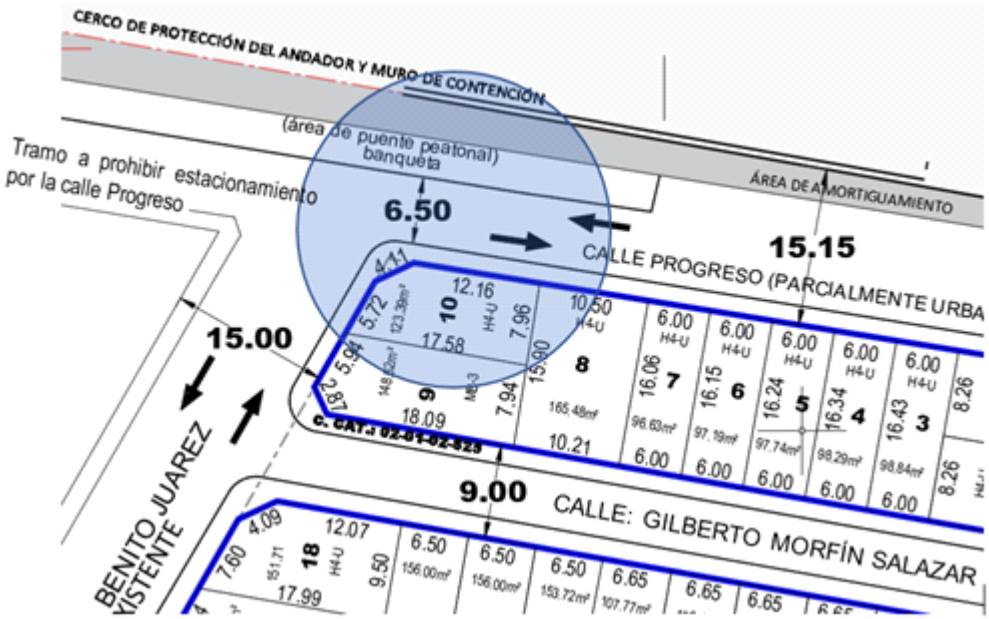
Bajo ninguna circunstancia las áreas de cesión podrán ser comercializadas por el H. Ayuntamiento de Colima de conformidad a lo señalado en el artículo **132** del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, que dice "***Las áreas de cesión para destinos, o cesiones, así como las vías públicas e instalaciones para servicios públicos en todos los centro de población serán de DOMINIO PÚBLICO, por lo que al término de todo aprovechamiento urbano que generó cualquier obra de urbanización para la expansión o la renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo***".

CRITERIOS DE INGENIERÍA VIAL

En cuanto a los criterios de vialidad, el proyecto se apega a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Colima, así como al Reglamento de Zonificación Municipal en la parte de su diseño. Por lo anterior, el proyecto cuenta con los siguientes tipos de vialidad.

Corresponde al presente proyecto consolidar la vialidad local denominada calle **Progreso**. Dicha vialidad se encuentra reconocida por la autoridad municipal, sin embargo, carece de pavimentación vehicular y peatonal. Esta vialidad debe consolidarse con una sección de 12.00mts, con dos sentidos de circulación vehicular, considerando en la acera sur un área de estacionamiento, y en la acera norte un área de amortiguamiento con tratamiento de espacio verde con sección variable, respetando el derecho de vía de 35.00 mts. precisada por la autoridad federal en materia ferroviaria.

Cabe precisar que en la calle Progreso esquina con calle Benito Juárez, en fechas recientes se sustituyó el paso a desnivel de la vía del tren existente, adicionando al nuevo diseño, una rampa para el tránsito de personas con movilidad limitada, trayendo como resultado mayor área de desarrollo, sin embargo, la sección vial mínima que se garantiza en la intersección, es de 8.30mts, con un arroyo vehicular efectivo de 6.50mts, que garantiza el tránsito vehicular, para lo cual será necesario colocar el señalamiento necesario para prohibir el estacionamiento en la esquina señalada en el siguiente gráfico.



En lo relativo a la calle Prol. Benito Juárez, esta se encuentra consolidada con una sección de 15.00mts. con dos carriles de circulación, y área de estacionamiento en cada una de las aceras, con banquetas de 1.80mts, por lo que cualquier obra que se realice para la conexión de servicios, deberá preverse para su reposición la sección prevista.

Finalmente, la CAVR, que se prevé, tiene una sección de 9.00mts. con un carril de circulación de 5.00mts, sin área de estacionamiento, y aceras de 1.80 mts con un nivel +0.15cm. superior al arroyo vehicular, con área jardinada al frente para propiciar un microclima confortable a través de áreas arboladas previstas en ellas.

ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos del Programa Parcial de Urbanización **"FACTOR TÍVOLI"**, las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad de la promotora en este caso la **Sra. Estela Zamora González** quien está obligada de conformidad a lo dispuesto en el artículo **293** de la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Estado, a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa y al proyecto ejecutivo que la autoridad municipal autorice. Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada, requerirá la autorización del Ayuntamiento de Colima conforme a lo que establece las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

De igual manera y para dar cumplimiento al **Art. 147** fracción **I** del Reglamento de Zonificación, las **áreas de cesión** para destinos se habilitarán para su inmediata utilización, las correspondientes a espacios abiertos o áreas verdes serán a **costo total del urbanizador** y a satisfacción de las autoridades municipales.

- **La construcción de los pasos peatonales y rampas para discapacitados en todas las esquinas.**
- **La construcción del pavimento vehicular y peatonal de la calle Progreso en el tramo ubicado al frente de su propiedad.**
- **Dotar de placas de nomenclatura necesarias, así como la señalización necesaria para prohibir el estacionamiento en las calles de acceso vehicular restringido y la calle progreso en su intersección con la calle Benito Juárez.**

De conformidad con el **artículo 337** de la ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima cuyo texto dice que mientras no reciba las obras el Ayuntamiento para su municipalización, el urbanizador o promotor estará obligado a:

I. Prestar los servicios de vigilancia;

II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;

III. Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado;

IV. Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos;

V. Mantener limpios y bardeados con barrera transparente los terrenos, y

VI. Cuidar y conservar las áreas verdes.

El urbanizador podrá repercutir proporcionalmente entre los vecinos, el costo de prestación de los servicios a que se encuentra obligado mientras no municipalice las obras de urbanización. El Ayuntamiento respectivo controlará al urbanizador en la repercusión del costo de los servicios.

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
FRACCIONAMIENTO
FACTOR TÍVOLI

633300.0000 633350.0000 633400.0000

P1

CERCO DE PROTECCION DEL ANDADOR Y MURO DE CONTENCION

35.00

PLACA KILOMÉ

DERECHO DE VÍA

28.60

P2

CALLE PROGRESO (PARCIALMENTE URBANIZADA)

15.15

15.00

9.00

CALLE GILBERTO MORFÍN SALAZAR

9.00

CALLE PROL. BENITO JUAREZ
CALLE EXISTENTE

C. CAT.: 02-01-02-525

C. CAT.: 02-01-02-123

UNIDAD HABITACIONAL

CANCHA DE USOS MULTIPLES

CENTROD E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA

15.00

CALLE 18 DE MARZO
CALLE EXISTENTE

2126650.0000

2126600.0000

2126600.0000

2126600.0000

GIROS QUE SE PROHIBEN EN EL PRESENTE DESARROLLO

GRUPOS	ACTIVIDADES O GIROS
ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO	CASAS DE HUESPEDES, MESONES, ALBERGUES Y MUTUALIDADES
COMERCIOS Y SERVICIOS BASICOS	CARPINTERIAS, TAPICERÍAS Y REPARACIÓN DE MUEBLES

COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS

ZONA		CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE DENSIDAD ALTA	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
		CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
		CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
		CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
MB-3	MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
		COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
		COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
		COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
		COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
		COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
		COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
		CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
EV	ESPACIOS VERDES	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
		COMPATIBLE	NINGUNO

	02-01-02-525		02-01-02-123	
LOTE	USO	SUP.	USO	SUP.
1	H4-U	153.48		
2	H4-U	153.50		
3	H4-U	98.84		
4	H4-U	98.29		
5	H4-U	97.74	H4-U	106.29
6	H4-U	97.19	H4-U	106.17
7	H4-U	96.63	H4-U	106.29
8	H4-U	165.48	H4-U	106.41
9	MB-3	148.62	H4-U	107.77
10	H4-U	123.39	H4-U	153.72
11			MB-3	285.13
12			MB-3	271.49
13			MB-3	257.85
14			MB-3	283.12
15			H4-U	150.40
16			H4-U	163.96
17			H4-U	134.75
18			H4-U	151.71
19			H4-U	156.00
20			H4-U	156.00
21			EV	529.80
22				
23				
24				
25				
H4-U	9	1084.54	12	1599.47
MB-3	1	148.62	4	1097.59
EV	0	0.00	1	529.80

PUNTOS GEOREFERENCIADOS CERTIFICADOS

No.	VÉRTICE (según plano topográfico proporcionado por el interesado)	COORDENADAS UTM X	Y
1	1	633301.4008	2126700.0322
2	2	633434.1653	2126668.2381

NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIO NAMIENTO	RESTRICCIONES F	P	L	% JARD	M.EDIF.
H4-U	96.0	6.00	R	96.0	0.8	1.6	1	1	3	-	30	Varía
MB-3	136	8.00	R		0.8	2.4	S/T	5	3		20	Varía
EV	S/N	-	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto

S/n= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla

CAVR VIALIDAD LOCAL INTENSIDAD "D"
PAVIMENTO EMPEDRADO

RESTRICCIÓN

H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA
DIRECCION DE CATASTRO
MUNICIPAL COLIMA, COL.

09-12-19

H. Ayuntamiento de Colima
SECRETARÍA

LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

PARA LOS USOS

H4-U HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA
MB-3 MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA

PARA LOS DESTINOS

EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS

USO DEL SUELO
MEDIDAS DE LOS LINDEROS
SUPERFICIE DEL PREDIO

SENTIDO VIAL

TOTAL DE LOTES

USO	H4-U	MB-3	EV	TOTAL
# LOTES	21	5	1	27

ÁREA VENDIBLE

USO	# LOTES	SUPERFICIE
H4-U	21	2,684.02
MB-3	5	1,246.21
TOTAL	26	3,930.23

ÁREA DE CESIÓN

USO	# LOTES	SUPERFICIE
EV	1	529.80

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

ÁREA VENDIBLE	3,930.23	72.04%
ÁREA DE CESIÓN	529.80	9.71%
ÁREA DE VIALIDAD	995.70	18.25%
TOTAL	5,455.73	100.00%

PROMOTOR:
C. ESTELA ZAMORA GONZÁLEZ

UBICACION:
SUR DE LA CIUDAD DE COLIMA, COL.

CONSULTOR:
conurba
CONSULTORIA URBANO-AMBIENTAL
ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
PERITO URBANO
PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS
TEL/FAX :01 (312) 312-32-25 conurba@me.com COLIMA, COL.

PLANO:
LOTIFICACIÓN
ESCALA: 1:500

NUMERO DE LAMINA:
4

LUGAR Y FECHA:
COLIMA, COL., NOVIEMBRE DE 2019