**DEL GOBIERNO DEL ESTADO**
**PODER EJECUTIVO**

**ACUERDO**

**Y DOCUMENTO QUE CONTIENE MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL LOTE 1, DE LA MANZANA 249, DEL FRACCIONAMIENTO VILLAS DE SAN JOSÉ, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE VILLA DE ÁLVAREZ, 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 Local, y con fundamento en lo previsto por los artículos 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 02.050/2020, de fecha 11 de febrero de 2020, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 12 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 la **Modificación a la Zonificación del Lote 1, de la Manzana 249, del Fraccionamiento Villas de San José**, ubicado en el Municipio de Villa de Álvarez, Colima, promovido por los CC. Rafael Chávez Orozco, Ana Rosa Peralta Jiménez y Rosa Elvira Sánchez Lupercio.

**SEGUNDO.-** Que con fecha 19 de agosto del 2005, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, aprobó la modificación del fraccionamiento Villas de San José, ubicado al Sur del Municipio de Villa de Álvarez, ya que por un error de dibujo se plasmó una superficie de 229,999.55 $m^2$, siendo la correcta la superficie de 234,998.95 $m^2$, que es la que ampara el título de propiedad, por lo cual existía una diferencia de 4,998.95 $m^2$, que era necesario integrar a la lotificación del fraccionamiento; además de corregir el rumbo de la vialidad denominada Lorenzo López Llerenas, que igualmente por un error de trazo al momento de urbanizar el fraccionamiento Villas Alameda, quedó desfasada con respecto al trazo autorizado en el fraccionamiento Villas de San José, ya que ambos fraccionamientos colindan, modificación que fue publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", edición número 58, de fecha 03 de septiembre de 2005.

**TERCERO.-** Que el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, Colima, en Sesión de Cabildo celebrada el 28 de diciembre de 2019, aprobó la **Modificación a la Zonificación del Lote 1, de la Manzana 249, del Fraccionamiento Villas de San José**, ubicado en el Municipio de Villa de Álvarez, Colima, según se advierte en la certificación expedida por la Secretaría del citado Ayuntamiento el 23 de enero de 2020, 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.

**CUARTO.-** 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 de Colima, dictaminó la congruencia de la **Modificación a la Zonificación del Lote 1, de la Manzana 249, del Fraccionamiento Villas de San José**, ubicado en el Municipio de Villa de Álvarez, Colima, según consta en el documento del cual solicita su publicación.

**QUINTO.-** 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 la **Modificación a la Zonificación del Lote 1, de la Manzana 249, del Fraccionamiento Villas de San José**, ubicado en el Municipio de Villa de Álvarez, Colima, en los términos precisados en los Considerandos que anteceden.

Por lo anteriormente expuesto he tenido a bien expedir el siguiente:

**A C U E R D O**

**ÚNICO.-** Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *"El Estado de Colima"*, del documento que contiene la **Modificación a la Zonificación del Lote 1, de la Manzana 249, del Fraccionamiento Villas de San José**, ubicado en el Municipio de Villa de Álvarez, Colima, aprobada en Sesión de Cabildo celebrada el 28 de diciembre de 2019.

**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.

**ANTECEDENTES**

Las estaciones de servicio han estado presentes en el tejido urbano desde hace casi 100 años; en el caso de México es a partir de 1935 cuando Petromex colocó las primeras bombas de gasolina en las banquetas[1]. A partir de entonces el servicio ha ido evolucionando al mismo ritmo del requerimiento y respondiendo a la cobertura.

Con la reforma energética, se han ido reformando la normativa estatal y posteriormente la municipal para estar en congruencia.

A partir de 2017 se hizo la apertura para que diferentes marcas incursionen en el mercado mexicano y en 2018 se permite la comercialización de gasolina importada diferente a la que PEMEX suministra.

En el caso de las estaciones de servicio se han diversificado abriendo la distribución a la competencia. Lo anterior, ha tenido como consecuencia que haya más empresas con diferentes estrategias para acercarse al consumidor-cliente.

En lo que respecta al fraccionamiento tenemos lo siguientes antecedentes:

I. En 1994, se autorizó bajo el esquema de la Ley de Fraccionamientos el proyecto de Fraccionamiento "Villas de San José", mediante oficio No. 107/94 de fecha 9 de marzo de 1994;
II. El 19 de agosto de 2005 el H. Cabildo aprobó la modificación que consistía rectificar la superficie total de la parcela, corregir trazo de la vialidad denominada Lorenzo López Llerenas, así como precisar el uso de suelo a MD-3 a los lotes que daban frente a la Av. Benito Juárez; lo anterior se publicó en el periódico oficial El Estado de Colima el 3 de septiembre de 2005.

En lo que respecta al **predio**, sujeto de este estudio, se cuentan con los siguientes antecedentes de propiedad:

I. El 31 de diciembre de 2018 el Sr. Julio César Ceballos Cataneo adquirió de "Ryval Constructora, S.A. de C.V." la propiedad identificada con clave catastral 10-01-12-249-001-000 con superficie de **1,038.97 m²** en el fraccionamiento Villas San José en Villa de Álvarez, Colima.
II. Mediante escritura 33,013 celebrada en la Notaría Pública No. 13, ante el Lic. Rafael Verduzco Curiel, El 14 de agosto el Sr. Julio César Ceballos Cataneo en calidad de representante de la empresa **Proyecto CECASA, S.A. de C.V.** vende a los señores Rafael Chávez Orozco, Ana Rosa Peralta Jiménez y Rosa Elvira Sánchez Lupercio.

En Debido a lo anterior, es que los propietarios han hecho una labor de búsqueda para contar con la mejor ubicación en función de satisfacer una demanda creciente y evitar desplazamientos al cliente y consumidor final. Lo anterior, ha tenido como consecuencia que las estaciones de Servicio se han reducido en dimensiones y capacidades con el objetivo de acortar la distancia del producto con el consumidor final.

**BASES JURÍDICAS**

**Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano[2]**; 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 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,

[1] https://www.eluniversal.com.mx/articulo/autopistas/2016/08/26/gasolineras-en-mexico

[2] Publicado en el Diario Oficial de la Federación el lunes 28 de Noviembre de 2016

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).

**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 previsiones 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 para el Estado de Colima,** Reforma publicada el 14 de mayo de 2016.

**Reglamento de Zonificación para el Municipio de Colima**, modificación P.O. sábado 4 de mayo de 2019.

**Norma Oficial Mexicana, NOM-055-ASEA-2016**

**Norma Oficial Mexicana, NOM-EM-001-ASEA-2015**

**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 Estatal de Desarrollo 2016-2021**, publicado en el periódico oficial "El Estado de Colima" el de enero de 2010, señala que el gobierno estatal va a "Impulsar una política ambiental sustentable, generando y regulando el ordenamiento ecológico y territorial de forma estratégica y regional, que fomente un aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la conservación de la biodiversidad, previniendo y controlando la contaminación; a través de una gestión y educación ambiental eficiente que den respuesta a las necesidades y al desarrollo de la sociedad, con transparencia y excelencia acreditada para ser ampliamente reconocidos a nivel estatal y nacional".

Para lograr lo anterior, precisa como metas u objetivos, entre otros lo siguiente:

1. La elaboraciónn e instrumentación del Programa de ordenamiento de la Zona metropolitana;
2. Actualizar el Programa Estatal de Desarrollo Urbano con un enfoque de sustentabilidad;
3. Elaborar el proyecto de modificación al Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima;
4. Implementar un portal dentro de la página de la Secretaría de Desarrollo Urbano para consulta general con datos urbano-ambientales, cartográficos que muestren la situación actual;

Por otro lado, **El Plan Municipal de Desarrollo 2019-2021**; en lo que toca a la planeación urbana la aborda como un instrumento de coordinación urbana, se ocupa de la participación ciudadana en los procesos de planeación y en lo que toca a instrumentos de ordenamiento territorial y ambiental señala como objetivos los siguientes:

1. Actualizar los instrumentos de planeación que contengan una visión integrada de largo plazo, considerando las relaciones urbano-rurales del municipio;
2. Promover la política ambiental para el desarrollo sustentable que garantice a la ciudadanía la protección y preservación de los recursos naturales.
3. Contar con programas parciales de desarrollo urbano los sectores más necesitados de la ciudad, particularmente para el mejoramiento de los barrios existentes en la zona urbana del municipio, así como en los poblados y comunidades rurales.

**El REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE COLIMA**[3], señala que son los programas parciales de urbanización serán los que precisan la zonificación secundaria, así como la lotificación y diseño de vialidades solamente dentro de los límites del predio objeto del programa, concretándose en el resto a determinar la zonificación primaria, el trazo de las vialidades principales que estructuren la unidad y el diseño de la zona de equipamiento urbano.

**Modificación del REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE COLIMA**[4] en donde se reforman los **artículos 401,402, 409 y 411.**

Debido a lo anterior, y por así convenir a los intereses de los propietarios**, se solicita al H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, la modificación a la zonificación del lote 001 de la manzana 249 del Fraccionamiento "Villas San José"** de Comercial y de Servicios de Barrio Intensidad Alta (MD-3) a Equipamiento Especial (EE).

**DIAGNÓSTICO**

**LOCALIZACIÓN y LOTIFICACIÓN**

La propiedad se encuentra en la parte sur-poniente del Programa Parcial de Urbanización Villas San José y se identifica con la clave catastral **10-01-12-249-001-000** con una superficie de **1,038.97 m²**, se encuentra en la parte sur de la ciudad de Villa de Álvarez, de manera particular, se ubica en la parte nor-oriente del fraccionamiento Villas San José.

Con el fin de construir y habilitar una estación de Servicio de Gasolina, como parte del procedimiento se realizó un levantamiento topográfico del predio arrojando una diferencia mínima en la superficie resultante, teniendo **1,033.58 m²**; **5.39 m²** menos que lo que indican las escrituras.

Al predio se accede de manera directa por el oriente, a través de la Av. Benito Juárez y por el norte, a través de la Av. Gral. Diego García Conde.

**VIALIDAD**

Son dos los tipos de vías que sirven y limitan al predio, las vialidades principales con sentido norte-sur Av. Benito Juárez y de Poniente-Oriente la Av. Gral. Diego García Conde, ver plano LOT-1A.

**Av. Benito Juárez**

Se encuentra pavimentada con concreto hidráulico en excelente estado debido a su reciente construcción. Cuenta con dos cuerpos de arroyo vial, distribuidos en 2 carriles de estacionamiento y 4 carriles de circulación, más camellón central. Ver plano 3

**Av. Gral. Diego García Conde**

***La Avenida Diego García Conde tiene en el cruce con B. Juárez una sección irregular con banquetas, dos arroyos de circulación y camellón central para un total de 21.51 metros, ver plano 3***

**Calle Local: Vicente Suárez**

La Calle Vicente Suárez (V. Suárez) tiene pavimento de empedrado, en regular estado. Cuenta con dos carriles de estacionamiento y uno de circulación con 12.00 mt., de sección total. Su capacidad vehicular está casi intacta, por su baja demanda y anchura de carriles excedida. Ver plano 3

En lo que respecta a las propuestas de solución al sistema vial de la zona y en concreto a resolver la ubicación de la estación de servicio en el predio en cuestión, se está presentando de manera conjunta a este estudio del **estudio de impacto al tránsito**, que señala además de la viabilidad del proyecto; alternativas de solución y acciones tanto por parte del promotor como por la autoridad municipal.

**ZONIFICACIÓN**

El artículo 402 del Reglamento de zonificación estatal señala las condicionantes que deberán observarse para alojar una estación de servicio (gasolinera), las cuales son las siguientes:

---

[3] publicado el día 23 de agosto de 1997 en el periódico oficial "El Estado de Colima"

[4] Reforma publicada en el periódico oficial "El Estado de Colima" el 14 de mayo del 2016

*"En las zonas urbanas las gasolineras deberán ubicarse en predios sobre vialidades que alberguen usos mixtos y de servicios a la industria y al comercio, según lo estipulado en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes.*

*Los predios deberán, de preferencia, ubicarse en esquina, presentando dos frentes a las vialidades de confluencia Recomendándose que al menos una de las vías. tenga una sección mínima de 18 metros, siendo de jerarquía de arteria colectora o mayor."*

El predio se encuentra en una zona con un uso de suelo de Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3), lo anterior, según el Programa Parcial de Urbanización "Villas de San José"; por lo tanto se cumple con lo indicado en el Reglamento.

De manera particular, los propietarios proponen y disponen de una superficie de **1,033.58 m²** para modificar su uso a **Equipamiento Especial (EE)**, en el predio en cuestión se destinará para una **Estación de servicio de gasolina y diesel**.

En los artículos 77 y 175 se indican los usos permitidos en la zona MD-3, y EE, respectivamente, lo anterior, se observa en las siguientes tablas:

| USOS Y DESTINOS PERMITIDOS | | | |
|---|---|---|---|
| | **Zona** | **Categoría** | **Grupos Permitidos** |
| **MD-3** | **Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta** | Predominante | Vivienda plurifamiliar vertical |
| | | Predominante | Vivienda plurifamiliar horizontal |
| | | Predominante | Vivienda unifamiliar |
| | | Compatible | Alojamiento temporal restringido |
| | | Compatible | Alojamiento temporal mixto |
| | | Compatible | Comercio y servicios básicos |
| | | Compatible | Com. y serv. especializados |
| | | Compatible | Centros de diversión |
| | | Compatible | Centros comerciales |
| | | Compatible | Com. y serv. de Impacto Mayor |
| | | Compatible | Oficinas de pequeña escala |
| | | Compatible | Oficinas en general |
| | | Compatible | Manufacturas domiciliarias |
| | | Compatible | Manufacturas menores |
| | | Compatible | Equipamiento urbano barrial |
| | | Compatible | Equipamiento urbano Genera' |
| | | Compatible | Espacios abiertos |
| | | Condicionado | Comercio temporal |

| USOS Y DESTINOS PERMITIDOS | | | |
|---|---|---|---|
| | **Zona** | **Categoría** | **Grupos Permitidos** |
| **EE** | **Equipamiento Especial** | Predominante | Equipamiento Especial |
| | | Compatible | Ninguno |

La propuesta de modificación a la zonificación y lotificación del PPU, en lo concerniente al lote 001 de la manzana 249, quedaría de la siguiente manera:

| ZONIFICACIÓN ACTUAL | | | PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **LOTE** | **USO** | **SUP EN M2** | **LOTE** | **USO** | **SUP** |
| **001** | MD-3 | 1,033.58 | **001** | EE | 1,033.58 |

**LINEAMIENTOS Y CONDICIONES**

Es importante mencionar que, según la modificación al Reglamento de Zonificación[5] del Municipio de Colima en donde se señala que además de modificar los artículos 29, 293, 409, 411, 416 y 418, será a través de Los lineamientos que se precisan en la **NOM-055-ASEA-2016.**

I. ***En primer lugar, tenemos que el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, señala en su artículo 401.*** *Las estaciones de servicio de gasolina y/o diesel podrán establecerse sin limitación de distancia con respecto a otra estación de servicio similar en un marco de libre concurrencia y competencia económica entre negocios de la misma especie.*

[5] Reforma publicada el 4 de mayo de 2019.

Para el caso que nos ocupa la Estación de Servicio **E.S.** o tenemos las siguientes estaciones de Servicio:

Las estaciones de servicio más cercanas a la E.S. que se pretende habilitar se encuentra al nor-oriente la **E.S. 9210** a una distancia de **103.0 m** sobre la Av. Benito Juárez en el sentido contrario al predio.

II. En el **artículo *402***, el Reglamento señala lo siguiente:

*En las zonas urbanas las gasolineras deberán ubicarse en predios sobre vialidades que alberguen usos mixtos y de servicios a la industria y al comercio, según lo estipulado en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes.*

*Los predios deberán, de preferencia, ubicarse en esquina, presentando dos frentes a las vialidades de confluencia Recomendándose que al menos una de las vías. tenga una sección mínima de 18 metros, siendo de jerarquía de arteria colectora o mayor.*

**El predio se encuentra dando frente a la Av. Benito Juárez, según el PDU está señalada una zona de Comercial y de Servicios de Barrio (CD3-11) y una sección de 33.85 m y la Av. Gral. Diego García Conde como Corredor Urbano Mixto intensidad alta (MD3-85) y una sección de 21.51 m; además de lo anterior, el predio cuenta con el uso de suelo, según el PPU de Corredor Urbano Mixto intensidad alta (MD-3).**

***III. Artículo 410.*** *De conformidad con lo estipulado en el Programa simplificado para el establecimiento de nuevas estaciones de servicio, expedido por la Comisión Federal de Competencia, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de agosto de 1994, los predios propuestos, para garantizar vialidades internas, áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de una estación de servicio, deben cumplir con las siguientes características:*

**El predio, motivo de este estudio se encuentra en una esquina y presenta una superficie de 1,000 m² y un frente de 51.57 m, por lo tanto cumple con lo señalado por el Reglamento con las superficies y frentes mínimos.**

| Tipo de Ubicación | Superficie Mínima | Frente Mínimo |
|---|---|---|
| **Zona Urbana** | | |
| **Esquina** | **400** | **20** |
| **No esquina** | 800 | 30 |
| **Zona Rural** | | |
| **En el poblado** | 400 | 20 |
| **Fuera del poblado** | 800 | 30 |
| **Carreteras** | 2,400 | 800 |

**IV. En cuarto lugar;** en lo que respecta a los lineamientos señalados en e**l art. 411 de la modificación publicada el 4 de mayo del presente**, se tiene que:

*"En cualquiera de los diferentes tipos de ubicación señalados en el artículo anterior, se deberán respetar los lineamientos, restricciones y distancias mínimas de resguardo previstas en la Norma Oficial Mexicana **NOM-005-ASEA-2016** publicada en el* Diario Oficial de la Federación *el día 7 de noviembre de 2016, o, en su caso, en la Norma Oficial Mexicana que la modifique o sustituya, sin perjuicio de la observancia de otro tipo de regulaciones exigidas en términos de las leyes y reglamentos federales y locales en la materia."*

***6.1.3. Distancias de seguridad a elementos externos.***

*Señala la separación que debe haber entre elementos de restricción y el predio de la Estación de Servicio o las instalaciones donde se ubique la Estación de Servicio. En cuanto a las restricciones se observará según se indica:*

a. El área de despacho de combustibles se debe ubicar a una distancia de 15.0 m medidos a partir del eje vertical del dispensario con respecto a los lugares de concentración pública, así como del Sistema de Transporte Colectivo o cualquier otro sistema de transporte electrificado en cualquier parte del territorio nacional.

   **a. En lote 001 de la manzana 249 el lugar de concentración pública más cercana son las instalaciones del CBTIS 157 que se encuentra a 272.0 m; por lo tanto cumple.**

b. Ubicar el predio a una distancia de 100.0 m con respecto a Plantas de Almacenamiento y Distribución de Gas Licuado de Petróleo, tomar como referencia la tangente del tanque de almacenamiento más cercano localizado dentro de la planta de gas, al límite del predio propuesto para la Estación de Servicio.

   **a. La planta de Almacenamiento y Distribución de Gas L.P. se encuentra a 2,607.91 m (Global Gas, 19°13’26.49"N, 103°45’26.09"O) ubicada en el libramiento sur; por lo tanto cumple.**

c. Ubicar los tanques de almacenamiento de la Estación de Servicio a una distancia de 30.0 m con respecto a antenas de radiodifusión o radiocomunicación, antenas repetidoras, líneas de alta tensión, vías férreas y ductos que transportan productos derivados del Petróleo; dicha distancia se debe medir tomando como referencia la

tangente de tanque de almacenamiento más cercano de la Estación de Servicio a las proyecciones verticales de los elementos de restricción señalados.

a. **No existen líneas, ni antenas en el radio referido, por lo tanto cumple.**

d. Ubicar los tanques de almacenamiento de la Estación de Servicio a una distancia de 30.0 m con respecto a Instalaciones de Estaciones de Servicio de Carburación de Gas Licuado de Petróleo, tomar como referencia la tangente de los tanques de almacenamiento de la Estación de Servicio.

a. **La Estación de Servicio de Carburación de Gas L.P. se encuentra a 453.0 m (Global Gas, 19°14'38.89"N, 103°44'38.16"O) ubicada en la Av. Rodolfo Chávez Carrillo; por lo tanto cumple.**

e. Si por algún motivo se requiere la construcción de accesos y salidas sobre ductos de transporte o distribución de Hidrocarburos, se adjuntará la descripción de los trabajos de protección para éstos, los cuales deben estar acordes con la Normativa aplicable y las mejores prácticas nacionales e internacionales.

a. **El lote 001 de la manzana 249 no se presentan ductos de transporte de distribución de hidrocarburos, por lo tanto cumple.**

f. Las Estaciones de Servicio que se encuentren al margen de carreteras se ubicarán fuera del derecho de vía de las autopistas o carreteras. Los carriles de aceleración y desaceleración deben ser los únicos elementos que pueden estar dentro del derecho de vía.

a. **No aplica para esta Estación de Servicio, por lo tanto cumple.**

g. Las Estaciones de Servicio que se construyen al margen de carreteras requieren construir carriles para facilitar el acceso y salida segura.

a. **No aplica para esta Estación de Servicio, por lo tanto cumple.**

h. Considerar la superficie y frente mínimo necesarios de la Estación de Servicio de acuerdo al ANEXO 5. y la tabla siguiente:

| Superficie mínima ($m^2$) | Frente principal mínimo (m lineal) |
|---|---|
| 400 | 20 |

**El predio, motivo de este estudio se encuentra en una esquina y presenta una superficie de 1,033.58 $m^2$ y un frente de 35.49 m, por lo tanto cumple con lo señalado por el Reglamento con las superficies y frentes mínimos.**

En lo que respecta al giro específico que se plantea, tenemos que se deberá cumplir con lo que se señala en los artículos **29, fracción IX, inciso e):**

***"Equipamiento especial:*** *comprende instalaciones que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos urbanos, sin ser del tipo industrial, que se demandan dentro del área urbana, así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor;"*

Así como lo que indica el **artículo 116,** en lo que respecta a los grupos y destinos permitidos para la zona de Equipamiento Especial:

| USOS Y DESTINOS PERMITIDOS | | | |
|---|---|---|---|
| Zona | | Categoría | Grupos Permitidos |
| EE | Equipamiento Especial | Predominante | Equipamiento Especial |
| | | Compatible | Ninguno |

En lo que se refiere a los lineamientos a cumplir que se señalan en el artículo 120 del Reglamento son los siguientes:

| Equipamiento Especial Art. 120 | |
|---|---|
| **Lineamientos** | |
| C.O.S. | 0.6 |
| C.U.S. | 1.8 |
| Estacionamiento | tabla 7 |
| Restr. Frontal | 5.0 m |
| Restr. Posterior | 5.0 m |
| modo edificación | abierto |

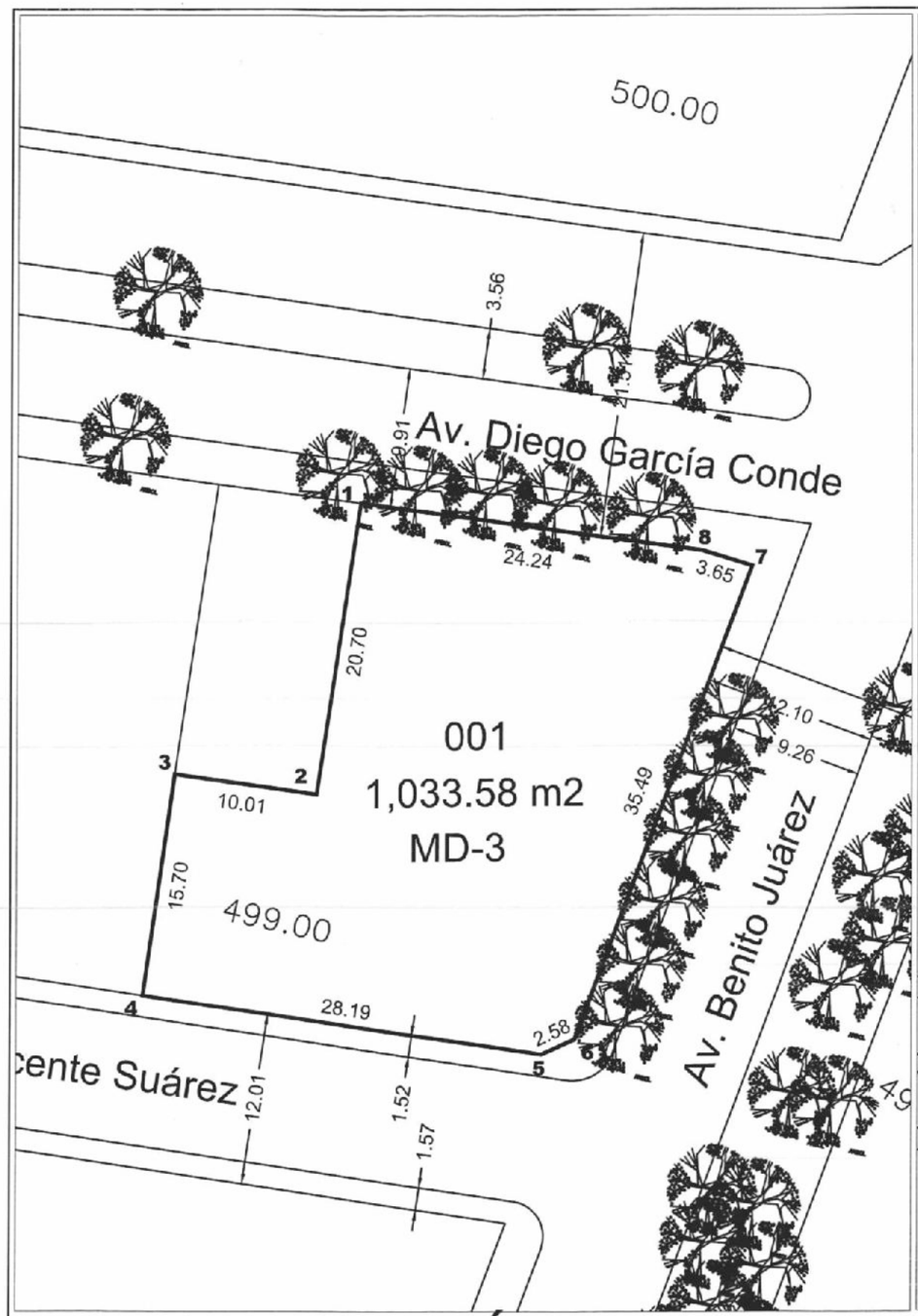
**CONCLUSIONES**

Una vez analizados los datos y pormenores expuestos en el presente estudio, concluimos que se **CUMPLE** con lo indicado en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, y la NOM-005-ASEA-2016 y creemos que es **FACTIBLE** hacer el cambio en la zonificación del Programa Parcial de Urbanización "Villas San José".

Los cambios planteados no modifican la estructura urbana, ni la clasificación de áreas de la ciudad de Villa de Álvarez.

Por el contrario, programa, planea y hace posible brindar una cobertura más racional del servicio prestado por las Estaciones de Servicio.

EL TEMPLE DL BRAZO ES
VIGOR EN LA TIERRA




SITUACIÓN PUBLICADA

SITUACIÓN PROPUESTA

## H. AYUNTAMIENTO DE VILLA DE ALVAREZ

Modificación a la zonificación del lote 001 de la manzana 249 del Fraccionamiento "Villas San José" de Corredor Urbano Mxto intensidad alta (MD-3) a Equipamiento Especial (EE).

UBICACIÓN

PROMOTOR
**Rafael Chávez Orozco, Ana Rosa Peralta Jiménez y Rosa Elvira Sánchez Lupercio.**

PROYECTO
**ESTACIÓN DE SERVICIO BENITO JUÁREZ**

SIMBOLOGÍA

AUTORIZACIONES

| CONTENIDO | PLANO No |
|---|---|
| Lotificación Comparada | 2 |

| FECHA | ESCALA | SERIE |
|---|---|---|
| OCTUBRE 2019 | S/E | PU |

PERITO URBANO:
CM
Calderón Maful
PU-11/2019
M. Arq. Juan Antonio Calderón Maful

Consultor:
M. Arq. Juan Antonio Calderón Maful
diseño Arquitectónico:
dibujo:

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE VILLA DE ÁLVAREZ, COL.
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO