

DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DE PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA, ESPECÍFICAMENTE AL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 10-01-13-116-030-000, DE LA COLONIA LA GLORIA, UBICADO EN EL CENTRO DE LA CIUDAD 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 del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por el artículo 58, fracción XXXVII, del propio texto constitucional y 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.114/2019, de fecha 13 de mayo del 2019 y recepcionado el 14 del citado mes y año, el Director 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 de Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, Colima, específicamente al predio con clave catastral 10-01-13-116-030-000, de la colonia La Gloria**, ubicado en el centro de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, promovido por el C. Juan Gudiño Lara.

SEGUNDO.- Que el "Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, Colima", fue aprobado por el H. Cabildo de ese municipio, en Sesión Ordinaria celebrada el día 24 de Septiembre del año 2005, y mediante Acuerdo del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial "*El Estado de Colima*", en el Suplemento 1, de la edición No. 73, de fecha 26 de noviembre del mismo año.

TERCERO.- Que en sesión ordinaria de fecha 25 de abril del 2019, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, Colima, aprobó en los términos propuestos la **Modificación a la Zonificación de Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, Colima, específicamente al predio con clave catastral 10-01-13-116-030-000, de la colonia La Gloria**, ubicado en el centro de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo, expedida el día 26 de abril del 2019, por la Secretaría del citado Ayuntamiento, cuyos originales obran en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

CUARTO.- Que según informa el Director General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que el Secretario 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 de Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, Colima, específicamente al predio con clave catastral 10-01-13-116-030-000, de la colonia La Gloria**, ubicado en el centro de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, de la 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 de Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, Colima, específicamente al predio con clave catastral 10-01-13-116-030-000, de la colonia La Gloria**, ubicado en el centro de la Ciudad 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:

ACUERDO

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 de Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, Colima, específicamente al predio con clave catastral 10-01-13-116-030-000, de la colonia La Gloria**, ubicado en el centro de la Ciudad de Villa de Álvarez, Colima, el cual fue aprobado en sesión ordinaria de Cabildo celebrada el día 25 de abril del 2019.

TRANSITORIO

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, en Palacio de Gobierno, el 20 veinte de mayo del 2019 dos mil diecinueve.

Atentamente

"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

El predio que motiva el presente estudio, se encuentra acreditado mediante la **escritura pública** número **38,582**, de fecha el **31 de marzo de 2017**, expedida ante la fe del **Lic. Miguel Ángel Flores Vizcaino**, titular de la **Notaria Publica Núm. 10** de la ciudad capital de Colima, se hace constar entre otras, la compra-venta de la propiedad del inmueble urbano identificado con la clave catastral **10-01-13-116-030-000**, de la colonia denominada "La Gloria" con superficie escriturada de **1,430.05m²** derivada de la protocolización de medidas y superficies según levantamiento realizado por el Ing. Mariano Virgen Camorlinga encontrándose inscrita en el **Registro Público de la Propiedad** bajo los **Folios Reales** número **318303-1 y 318304-1** de fecha del **2 de junio de 2017**.

Cabe hacer mención que el predio urbano motivo del presente estudio por muchos años permaneció baldío alojando usos temporales de talleres y usos afines. Sin embargo, asumiendo el riesgo que esto implica, pero con la firme convicción que la zona inicia un proceso de renovación y reconversión por los cambios de uso del suelo, sin duda hacen rentable la inversión en nuevos proyectos que den impulso al área. Por lo anterior, el C. Juan Gudiño Lara, adquiere en el año 2017 el referido inmueble, en donde ha edificado departamentos con usos habitacionales en alquiler, así como un área de terraza y alberca que funciona de lunes a jueves como área de recreación para los inquilinos y de viernes a domingo se encuentra disponible como local de fiestas.

Dicha situación lleva al propietario del inmueble a someter a consideración del H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez, el presente estudio que justifique y establezca la posibilidad de modificar la política de uso del suelo con la finalidad de obtener la autorización para regularizar el Local de Fiestas (terracea con una superficie total cubierta de **108.00m²**), cambiando la zonificación **HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4** contenida en el **PDU de Villa de Álvarez**, a una zona de **CORREDOR URBANO MIXTO DE INTENSIDAD ALTA MD-3**.

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 Villa de Álvarez vigente, en una superficie de **1,430.05m²**, con frente a la calle Monterrey, entre las arterias colectoras denominadas **Dr. Miguel Galindo y 13 de Septiembre**; misma que deberá ajustarse a las normas de Control de la Edificación señaladas en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

Al solicitar la presente modificación, el promotor reconoce que **el H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez, 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, por lo que basa su propuesta en las siguientes premisas:

- Que el predio baldío se adquirió en marzo de 2017, edificándose en el sitio departamentos habitacionales con áreas destinadas para estacionamiento (al interior y exterior) y esparcimiento.
- Que el uso original del inmueble que nos ocupa, era un espacio de terraza y alberca que funcionaba como área recreativa para los departamentos edificados en el predio, sin embargo, dada la disposición arquitectónica y acceso independiente del área referida, los vecinos de la zona frecuentemente han solicitado el espacio para la realización de festejos.
- Que lo antes descrito ha llevado a normar el uso interno del espacio de terraza y alberca, dejando de lunes a jueves el uso exclusivo del área en mención para los inquilinos de los departamentos, mientras que de viernes a domingo se encuentra disponible para eventos varios.
- Que al tratarse de un área urbana, la zona dispone de los servicios e infraestructuras necesarias para el adecuado funcionamiento del uso a desarrollar.

- Que el Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Villa de Álvarez, establece en las dos calles perpendiculares al predio de estudio, tanto al norte, como hacia el sur, franjas de usos mixtos paralelos a las arterias colectoras AC-22, calle 13 de Septiembre, así como la AC-23, calle Dr. Miguel Galindo, por lo que el predio recibe la presión de usos comerciales y de servicios de estas zonas.
- Que la zona de su ubicación surgió previa a la existencia de instrumentos de planeación y regulación en materia de asentamientos humanos, por lo que el predio en referencia, se encuentra inmerso en una zona de comercios y servicios como herrerías, carpinterías, talleres mecánicos, templo, escuelas, jardín vecinal, entre otros comercios de carácter básico.
- Que se ha consensado con los vecinos la operación del giro de local de fiestas solicitado, obteniendo de cada uno de ellos las anuencias vecinales correspondientes, otorgando las facilidades para la regularización de su operación.
- Que el predio cuenta para su operación con espacios de estacionamiento al interior del predio, así como con espacios al frente del inmueble.
- Que la limitada superficie de 108.00m² correspondiente a la terraza, condiciona la realización de eventos con altas concentraciones de invitados.
- Que la terraza de eventos, tiene colindancia directa hacia el oriente y sur con un gran terreno de compra-venta de chatarra, al norte con los jardines vecinales de Santa Cecilia y Jardín La Gloria y poniente con el resto de la propiedad del promotor del presente estudio, que aloja los departamentos habitacionales. De lo anterior se tiene, que el promotor es el principal interesado que las actividades a desarrollar dentro del inmueble se lleven a cabo dentro del marco legal, en virtud de que al no ser así, sería él el principal afectado viendo disminuida la ocupación de los departamentos ubicados al interior del predio.

DIAGNÓSTICO

Localización:

El predio que motiva el presente estudio, es urbano y se encuentra ubicado en la parte central de la ciudad de Villa de Álvarez, sobre la calle **Monterrey**, entre las calles **Dr. Miguel Galindo**, al norte y calle **13 de Septiembre**, al sur; en la colonia denominada "La Gloria", dentro de los límites del territorio municipal de Villa de Álvarez, a 150 metros aproximadamente al poniente de la Av. Benito Juárez. El predio **10-01-13-116-030-000** con superficie total de **1,430.05 m²**, tiene la siguiente superficie, medidas y colindancias:

- Al Norte:** En línea quebrada por tres tramos que partiendo de poniente a oriente mide en su primer tramo 50.07m, dobla la línea en ángulo recto hacia el norte en 11.98m, y vuelve a doblar la línea hacia el oriente para terminar en 10.77m con los lotes 22, 43 y con fracción que formo parte del mismo predio identificado catastralmente como lote 44;
- Al Sur:** En dos tramos que partiendo de poniente a oriente mide en su primer tramo 35.76m, y dobla la línea en ángulo recto hacia el sur en 25.26m, con los lotes 34, 20 y 18;
- Al Oriente:** En línea quebrada formada por cinco tramos que partiendo de norte a sur mide en su primer tramo 7.57m, continua en línea hacia el sur en 9.45m, 6.39m, 28.25m y hace un pequeño quiebre hacia el suroeste, para terminar en 12.83m, con el arroyo los Trastes; y
- Al Poniente:** En 20.32m con la calle Monterrey.

Infraestructura y Servicios:

Agua potable y drenaje. Por lo que se refiere a los servicios de agua potable y drenaje sanitario, el organismo operador, en este caso CIAPACOV otorga los servicios.

Electrificación. En el área existe energía eléctrica, por lo que no representa problema alguno para el suministro de este servicio.

Alumbrado Público. La acera y las vialidades circundantes del área de estudio, cuentan con cobertura del servicio en buenas condiciones de conservación.

Equipamientos:

Por estar dentro de área urbana incorporada el predio tiene en sus inmediaciones equipamientos y servicios consolidados:

Educación. Escuela primaria Niños Héroes, Escuela Secundaria José Vasconcelos, Campus Universitario Villa de Álvarez (preparatoria y Licenciatura), etc.

Recreación y Deporte. Restaurantes de la zona, Jardín La Gloria, Jardín Santa Cecilia, Unidad Deportiva de Villa de Álvarez.

Comercio y Abasto. Comercios y servicios de la zona.

Salud y asistencia. Clínica 18 IMSS, Farmacia Guadalajara, consultorios de especialidades de la zona, centro de integración juvenil de Colima.

Accesibilidad:

Por estar dentro de área urbana incorporada el predio motivo del presente estudio, no tiene problemas de accesibilidad, tiene acceso directo a través de la calle **Monterrey**, así como las arterias colectoras denominadas **Dr. Miguel Galindo** y **13 de Septiembre**, encontrándose además intercomunicado con el resto de la ciudad por las vialidades de carácter primario como la Av. Benito Juárez a una distancia aproximada de 150.00 mts.

La calle Monterrey en el área de estudio, se encuentra construida actualmente con un cuerpo de circulación en sentido sur-norte, y dos carriles de estacionamiento, con una superficie de rodamiento a base de empedrado.

Por su parte, las arterias colectoras denominadas **Dr. Miguel Galindo (AC-23)** y **13 de Septiembre (AC-22)**, disponen de un carril de circulación y dos de estacionamiento cada una de ellas, y tienen como superficie de rodamiento pavimento tipo mixto, integrado por huellas de rodamiento y empedrado, en sentido oriente-poniente y viceversa, operando como par vial para unificarse hacia el poniente de la reserva integrando la vialidad **AC-24**.

Clasificación de Áreas:

La clasificación de áreas de la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez ubica al predio en un **Área Urbanizada de Renovación Urbana** identificada con las siglas **AU-RN-13**. Por lo que el predio del área de estudio, se encuentra inmerso en una zona totalmente urbanizada y edificada, con constantes cambios de uso en los inmuebles del entorno inmediato.

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.

El artículo 8, del Reglamento establece que las acciones de **RENOVACIÓN URBANA**, implica **la transformación o mejoramiento del uso del suelo y la edificación sobre él**, en zonas comprendidas de los centros de población, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, en cuyo caso requerirán de su reincorporación municipal **Zonificación**.

Zonificación:

La zonificación que la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, específica para el predio una zona Habitacional Densidad Alta **H4-36**.

El área en donde se ubica el predio motivo del presente estudio, surgió previo a la existencia de instrumentos de planificación urbana en el municipio, donde los habitantes hicieron de sus áreas de residencia, espacios para el desarrollo de sus oficios, lo que explica la variedad de usos existentes en la zona. Sin embargo, a través del tiempo estos se han adecuado o cambiado para funcionar como usos comerciales o de servicios y en algunos casos como usos mixtos, razón por la que la estrategia urbana establecida en el Programa de Desarrollo Urbano, establece para los predios con frente a las calles Dr. Miguel Galindo y 13 de Septiembre, franjas de usos **Mixtos de Barrio de Intensidad Alta**.

Estructura Urbana:

Según el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, la estructura vial está contenida en un patrón reticular que estructura la vialidad siguiendo la traza urbana existente. En esta red se establecen vías a una distancia promedio de 500 metros que corren de Este a Oeste y de Norte a Sur para comunicar las áreas urbanas y unir las zonas de trabajo con las futuras áreas habitacionales. Al respecto el predio a modificar mediante el presente

instrumento, se sirve de manera directa a través de la **calle Monterrey**, ligada a través de las arterias colectoras **Dr. Miguel Galindo (AC-23)** y **13 de Septiembre (AC-22)**, establecidas en el PDU, mismas que a su vez se interconectan con la **Vialidad Principal VP** denominada **Av. Benito Juárez**.

De lo anterior, se tiene que con la entrada en vigor de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, y el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, se elaboró el actual Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Villa de Álvarez, mismo que fue publicado el 19 de diciembre de 2015, dicho instrumento ubicó al predio en una zona Habitacional Densidad Alta, lo que permitió que se obtuvieran las autorizaciones correspondientes para construir departamentos en alquiler y por la forma del mismo, y en lo que fue un corazón de manzana, se edificó una terraza con alberca, que dada la disposición arquitectónica y acceso independiente del área referida, los vecinos de la zona frecuentemente han solicitado el espacio para la realización de festejos.

En ese sentido el estudio pretende la modificación del uso del suelo del predio mencionado con la finalidad de regularizar la operación del giro de local de fiestas.

Cabe hacer mención que los usos de suelo existentes en el entorno inmediato (taller de herrería, Compra-venta de chatarra, maderería, jardines vecinales, etc.) facilitan el cambio de uso solicitado, toda vez que la terraza de 108.00m² de superficie, tiene colindancia directa hacia el oriente y sur con un gran terreno de compra-venta de chatarra, al norte con los jardines vecinales de Santa Cecilia y Jardín La Gloria y poniente con el resto de la propiedad del promotor del presente estudio, que aloja los departamentos habitacionales.

Aunado a lo anterior, a escasos 20 metros al norte se encuentra un corredor de usos mixtos que corresponde a la calle Dr. Miguel Galindo, y aproximadamente a 80 metros al sur del predio de estudio, se ubica el corredor de usos mixtos de la arteria colectora denominada 13 de Septiembre, mismos que alojan no solo comercios y servicios de carácter barrial.

Por lo expuesto con anterioridad, así como por conservar la buena vecindad existente con los habitantes de la zona, y prever posibles inconformidades de los propietarios de los predios que alojan usos habitacionales y mixtos, se han obtenido las anuencias vecinales que se anexan al estudio, en el ánimo de fortalecer los argumentos del cambio de uso solicitado.

ESTRATEGIA URBANA PROPUESTA A LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.

No se modifica la Clasificación de Áreas del Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Villa de Álvarez, Colima, referente al **Área Urbanizada de Renovación Urbana** identificada con las siglas **AU-RN-13**, conservándose tal cual las establece el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, misma que de acuerdo al artículo 16, fracción I, inciso a, las áreas **Urbanizadas (AU)** se describen de la siguiente forma:

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; y **Áreas de Renovación Urbana**.

El artículo 8, del Reglamento establece que las acciones de **RENOVACIÓN URBANA**, implica **la transformación o mejoramiento del uso del suelo y la edificación sobre el**, en zonas comprendidas de los centros de población, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, en cuyo caso requerirán de su reincorporación municipal.

A LA ZONIFICACIÓN.

Se modifica la zonificación del Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Villa de Álvarez, Colima, referente a la **Zona Habitacional Densidad Alta H4-36**, a **Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta MD3-116** en la superficie correspondiente al área de estudio, quedando de la siguiente manera:

ZONIFICACIÓN ACTUAL PUBLICADA:

H4-36. Área conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de 2.27 Has., delimitada al norte con el Mixto de Barrio Intensidad Alta MB3-59 (sic), al sur por el Mixto de Barrio Intensidad Alta MB3-59, al oriente con el Corredor Comercial y de Servicios Intensidad Alta CD3-7, y al poniente por el Mixto de Barrio Intensidad Alta MB3-59 (sic). Conformado por la colonia del Valle. Conformado por el equipamiento: La Iglesia "Santa Cecilia" y la Escuela Primaria "Niños Héroes". Correspondiente a las Áreas de Renovación Urbana AU-RN-13.

ZONIFICACIÓN A MODIFICAR (PROPUESTA):

H4-36. Área conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de 2.13 Has., delimitada al norte por la zona Mixto de Barrio Intensidad Alta MB3-58, al sur por la zona Mixto de Barrio Intensidad Alta MB3-59, al oriente con el Corredor Comercial y de Servicios Intensidad Alta CD3-7, y al poniente por la zona Mixto de Barrio Intensidad Alta

MB3-57. Conformado por la colonia del Valle. Conformado por el equipamiento: La Iglesia "Santa Cecilia" y la Escuela Primaria "Niños Héroe". Correspondiente al Área de Renovación Urbana AU-RN-13.

Zonificación creada:

MD3-116 Área conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de .14 Has., delimitada por la Zona Habitacional de Densidad Alta H4-36. Correspondiente a una fracción del Área de Renovación Urbana AU-RN-13.

Con respecto a las normas de control de la edificación del Reglamento de Zonificación referente a las zonas **MD3**, se tiene lo siguiente:

Intensidad de la edificación

ZONA	SUP. MÍNIMA	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE EDIFICACIÓN	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M.EDIF
MD-3	120.00	10.00	R	-	.8	2.4	S/T	5	3	-	20	varia

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

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.

ARTÍCULO 69. Los predios o lotes y edificaciones construidas en las zonas de uso mixto de barrio intensidad alta, MB-3; **corredor urbano mixto intensidad alta, MD-3;** y mixto central intensidad alta, MC-3, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. La superficie mínima del lote será de 120 metros cuadrados;
- II. El frente mínimo del lote será de 10 metros lineales;
- III. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- IV. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 240 por ciento de la superficie total del lote;
- V. La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VI. Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el cuadro 7, según el tipo de actividades a desempeñar;
- VII. La restricción frontal será de cinco metros, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área jardinada;
- VIII. Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- IX. Las restricciones frontales y laterales, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- X. La restricción posterior será de tres metros; y
- XI. El modo de edificación será variable

Por lo que se refiere a los criterios de compatibilidad, estos quedan definidos en el artículo 68 y se presentan a continuación:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
CORREDOR URBANO MIXTO DE INTENSIDAD ALTA MD-3	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 GENERAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL	

Como se señala en el reglamento, los grupos de usos permitidos, en que se agrupan las actividades o giros que se pueden ejecutar en cada zona, tienen tres categorías:

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; y

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 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.

No obstante lo anterior, el presente estudio pretende la restricción de algunas actividades o giros del grupo de "Centros de Diversión" que el Reglamento de Zonificación establece factibles a instalar, por considerarlos usos molestos para la zonas habitacionales. En este sentido los giros que a los que se pretende prohibir su emplazamiento dentro del predio son: los billares, boliches, cines, teatros, cantinas, bares, videobares, centros nocturnos, cabarets, discotecas, salas de baile, centros botaneros y de espectáculos.

A LA ESTRUCTURA URBANA.

No se modifica la estructura urbana del Programa de Desarrollo Urbano de Villa de Álvarez, Colima, referente a las Arterias Colectoras **Dr. Miguel Galindo (AC-23)** y **13 de Septiembre (AC-22)** y la calle local de su ubicación denominada **Monterrey**.

CONCLUSIONES

Al analizar las condiciones actuales del predio motivo del presente estudio perteneciente a la colonia "**LA GLORIA**" y su entorno, no se estima ningún problema legal y técnico para la modificación a la zonificación del lote urbano identificado con la clave catastral **10-01-13-116-030-000** superficie total de **1,430.05 m²**; tampoco se detectaron problemas de compatibilidad con respecto a las actividades o giros existentes en la zona y sobre todo ninguna contravención a sus objetivos o a sus principales estrategias.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es factible la propuesta de modificar la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Villa de Álvarez, Colima, en lo referente a la Zonificación, para el predio actualmente zonificado como **Habitacional Densidad Alta H4-36**, que se ubica dentro de un área de renovación urbana, para cambiarlo a un uso de tipo **Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta MD3-116**, sobre todo considerando los usos que se desarrollan en el entorno inmediato y sobre las zonas de usos mixtos de las arterias colectoras ubicadas al norte y sur de la manzana de ubicación del predio de estudio, así como por la disposición arquitectónica del inmueble,

de las infraestructuras y servicios existentes; y por contar con las anuencias vecinales para la operación del local de fiestas (TERRAZA LA PRIMAVERA) solicitado.

Por otro lado, se respetan y atienden los objetivos y estrategia del PDU al asumirse los que motivan esta propuesta como derivados de aquellos.

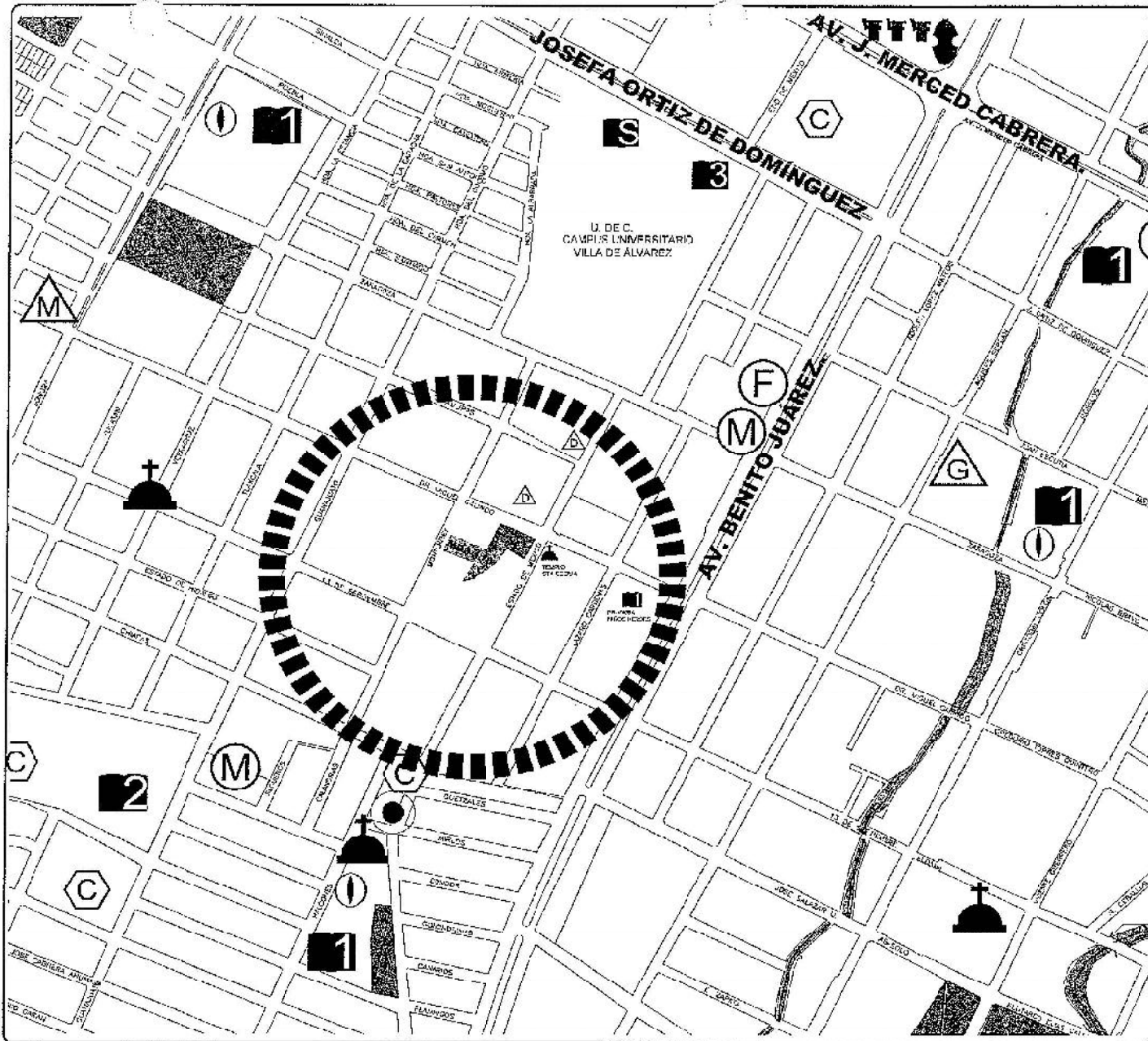
Asimismo, el estudio contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable Ayuntamiento y cuya justificación se expresa en los considerandos del mismo.

Para que surta los efectos legales, los artículos del decreto contendrán el texto de la modificación que pasará a formar parte del Programa de Desarrollo Urbano, en caso de que la autoridad municipal resuelva su autorización. Se integrará al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villa de Álvarez, que contiene la expresión del resultado de los estudios técnicos, físicos, geográficos, medio natural y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico en su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para la conservación de los objetivos que se determinan en el mismo Programa.

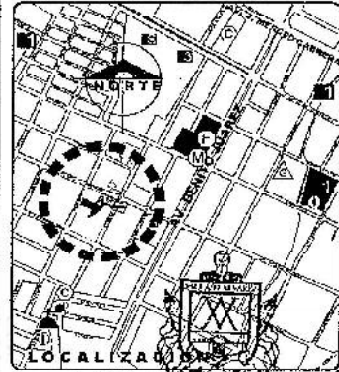
Corresponde a las autoridades concurrentes, y a la sociedad organizada, llevar a la práctica las estrategias que el programa concluye, esto con el propósito de cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del **artículo 27** de la Constitución General de la Republica.

Una vez autorizada y publicada la presente propuesta, se tramitará ante el H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez el permiso de operación correspondiente y todos los que dé él se deriven, mismos que deberán mantener congruencia con la estrategia aquí señalada.





MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, ESPECÍFICAMENTE AL PREDIO CON LA CLAVE CATASTRAL 10-01-13-116-030-000 DE LA COLONIA "LA GLORIA"



SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

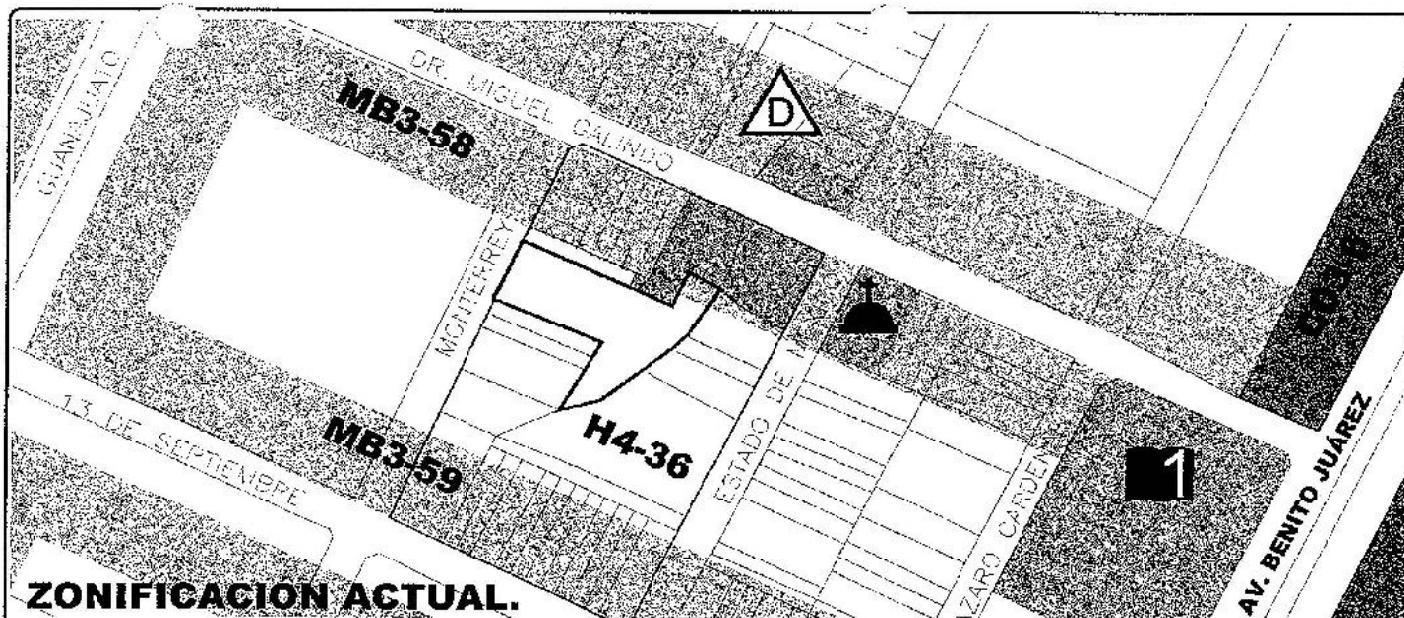
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS	SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN	SECRETARÍA DE CULTURA
SECRETARÍA DE SALUD	SECRETARÍA DE DEPORTE
SECRETARÍA DE TURISMO	SECRETARÍA DE TRANSPORTES
SECRETARÍA DE ASESORIA JURÍDICA	SECRETARÍA DE ASISTENCIA SOCIAL
SECRETARÍA DE ASESORIA TÉCNICA	SECRETARÍA DE ASESORIA ADMINISTRATIVA
SECRETARÍA DE ASESORIA FISCAL	SECRETARÍA DE ASESORIA LEGAL
SECRETARÍA DE ASESORIA CONTABLE	SECRETARÍA DE ASESORIA LABORAL
SECRETARÍA DE ASESORIA DE SISTEMAS	SECRETARÍA DE ASESORIA DE RECURSOS HUMANOS
SECRETARÍA DE ASESORIA DE CALIDAD	SECRETARÍA DE ASESORIA DE SEGURIDAD
SECRETARÍA DE ASESORIA DE RIESGO	SECRETARÍA DE ASESORIA DE MEDIOS DE COMUNICACIÓN
SECRETARÍA DE ASESORIA DE INVESTIGACIÓN	SECRETARÍA DE ASESORIA DE EVALUACIÓN
SECRETARÍA DE ASESORIA DE INNOVACIÓN	SECRETARÍA DE ASESORIA DE PROYECTOS
SECRETARÍA DE ASESORIA DE POLÍTICAS PÚBLICAS	SECRETARÍA DE ASESORIA DE ANÁLISIS DE POLÍTICAS PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ASESORIA DE POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO	SECRETARÍA DE ASESORIA DE POLÍTICAS DE DESARROLLO SOCIAL
SECRETARÍA DE ASESORIA DE POLÍTICAS DE DESARROLLO ECONÓMICO	SECRETARÍA DE ASESORIA DE POLÍTICAS DE DESARROLLO CULTURAL
SECRETARÍA DE ASESORIA DE POLÍTICAS DE DESARROLLO AMBIENTAL	SECRETARÍA DE ASESORIA DE POLÍTICAS DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL
SECRETARÍA DE ASESORIA DE POLÍTICAS DE DESARROLLO INTERMUNICIPAL	SECRETARÍA DE ASESORIA DE POLÍTICAS DE DESARROLLO INTERNACIONAL

C. JUAN GUDIÑO LARA.

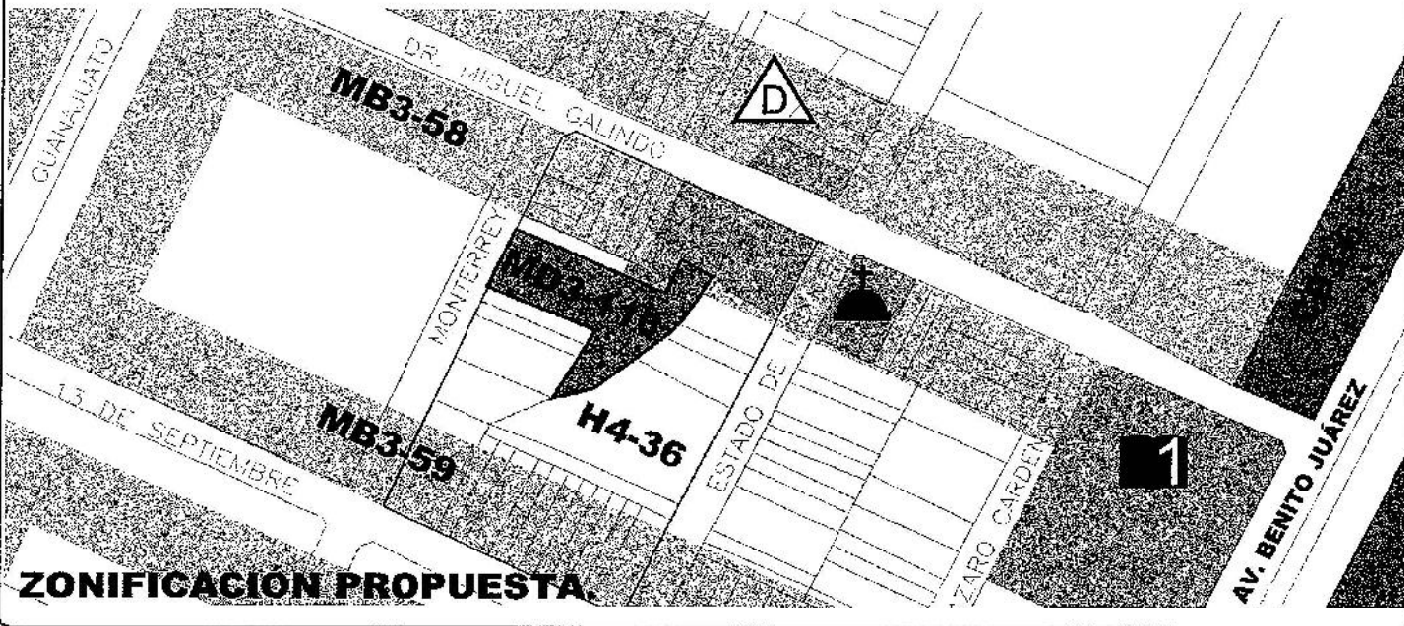
VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.

corrujuba
 CONSULTORÍA URBANO AMBIENTAL
 ARQ. VÍCTOR MANUEL LARA RAMOS
 PASEO HEREDIA 502 F TEL/FAX : 31 (512) 312-32-25 COL. JARDINES DE LAS LOMAS COLIMA, COL.

LOCALIZACIÓN NÚMERO DE LAMINAR: **1**
 QUIMÉ Y FERRER COLIMA, CCL., MARZO DE 2019

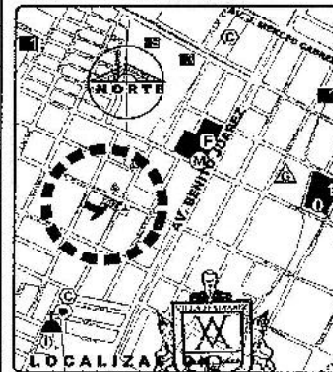


ZONIFICACION ACTUAL.



ZONIFICACION PROPUESTA.

MODIFICACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE VILLA DE ÁLVAREZ, ESPECÍFICAMENTE AL PREDIO CON LA CLAVE CATASTRAL **10-01-13-116-030-000** DE LA COLONIA "LA GLORIA"



SECRETARÍA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE COLIMA SECRETARÍA DEL DESARROLLO URBANO	
LEGENDA HABITACIONAL H4: DENSIDAD MEDIA MB3: DENSIDAD MEDIA CONSTITUCIONAL MB39: DENSIDAD MEDIA CONSTITUCIONAL DE VILLA DE ÁLVAREZ, COL.	SECRETARÍA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE COLIMA SECRETARÍA DEL DESARROLLO URBANO
CORPUS DE PLANEACIÓN URBANA COPS: PLANEACIÓN URBANA ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS EV	SECRETARÍA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE COLIMA SECRETARÍA DEL DESARROLLO URBANO
PRIMARIA ASISTENCIA FAMILIAR	TEMPLO

DESARROLLADOR:
C. JUAN GUDIÑO LARA.

UBICACIÓN:
VILLA DE ÁLVAREZ, COLIMA.

CONURBIA
 CONSULTORÍA MEDIO AMBIENTAL
 ARG. VÍCTOR MANUEL LARA RAMOS
 HANLO NERANDA 507-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS
 TEL/FAX 91 (312) 312-22-25 COLIMA, COL.

TÍTULO:
ZONIFICACIÓN
 ESCALA 1:2000

NÚMERO DE LÁMINA:
2

CEN 86A, CFM MARZO 1978