DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE EL CHANAL, RESPECTO AL ÁREA DE RESERVA URBANA A OCUPARSE A CORTO PLAZO RU-CP-2, UBICADO EN EL MUNICIPIO 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 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 02.285/2018, fechado y recibido el 22 de agosto de 2018, 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 al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal, respecto al área de Reserva Urbana a ocuparse a Corto Plazo RU-CP-2,** ubicado en el municipio de Colima, promovido por el C. José Manuel Magaña Martínez y la empresa "MICA CONSTRUCTORA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por su administrador único el Lic. Héctor Alejandro Michel Carrillo.

SEGUNDO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal, Colima, fue aprobado por el H. Cabildo de ese municipio, el 16 de julio del año 2009, y mediante Acuerdo del Ejecutivo a mi cargo se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *El Estado de Colima*, en el Suplemento No. 2, de la edición No. 40, de fecha 29 de agosto de 2009.

TERCERO.- Que el H. Cabildo del municipio de Colima, en sesión celebrada el día 24 de julio de 2018, aprobó en los términos propuestos la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal, respecto al área de Reserva Urbana a ocuparse a Corto Plazo RU-CP-2,** ubicado en el municipio de Colima, según consta en la certificación expedida por el Secretario del H. Ayuntamiento de Colima, Colima, expedida el día de su fecha, cuyos originales obran en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

CUARTO.- Que 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 al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal, respecto al área de Reserva Urbana a ocuparse a Corto Plazo RU-CP-2,** ubicado en el municipio de 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 al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal, respecto al área de Reserva Urbana a ocuparse a Corto Plazo RU-CP-2,** ubicado en el municipio de Colima.

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 al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal, respecto al área de Reserva Urbana a ocuparse a Corto Plazo RU-CP-2,** ubicado en el municipio de Colima, aprobada por el H. Cabildo del municipio de Colima, Colima, el día 24 de julio de 2018.

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, en Palacio de Gobierno, el 31 treinta y uno de agosto de 2018 dos mil dieciocho.

A t e n t a m e n t e

"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"

JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA. Rúbrica.

ARNOLDO OCHOA GONZÁLEZ, SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. Rúbrica.

JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO, SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO. Rúbrica.

1 ANTECEDENTES

Mediante Título de Propiedad número **000000001274** expedida en la ciudad de Colima, el 06 de junio de 2007 por el C. Felipe Calderon Hinojosa, presidente de los Estados Unidos Mexicanos, hace constar el **Título de Propiedad**, a favor de **José Manuel Magaña Martínez,** respecto a la parcela No. **18 Z-1 P1/3** del predio rústico del Ejido de Villa de Álvarez, con una superficie de **11-85-63.04 has,** e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el **Folio Real Número 221029-1,** el 02 de julio de 2007.

Mediante Escritura Pública número **5614** expedida en la ciudad de Tecomán, el 29 de octubre de 2014 por el **Lic. J. Jesús Guillen Cruz**, Notario Público Titular de la Notaría Pública número 5, hace constar el **Contrato de División Parcial de Mancomunidad**, que celebran por la parte el señor **José Manuel Magaña Martínez** y de la otra parte la persona moral denominada **"Mica Constructora" Sociedad Anónima de Capital Variable,** representada por en este acto por el **Lic. Héctor Alejandro Michel Carrillo**, en su carácter de Administrador Único, a quien en lo sucesivo y para efectos de este contrato se le denominará **"Las Partes"**., e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo los **Folios Reales Números DEL 286641 AL 286655-1, DEL 286657-1 AL 286667-1, DEL 286674-1 AL 286677-1, DEL 286679-1 AL 286687-1, DEL 286725-1 AL 286738-1, DEL 286741-1 AL 286744-1, DEL 286751-1 AL 286753-1, DEL 286757-1 AL 286780-1, DEL 2868022-1 AL 286823-1** el 19 de enero de 2015.

Clausula Primera. – El señor **José Manuel Magaña Martínez** y **"MICA CONSTRUCTORA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada por su Administrador Único en Licenciado Héctor Alejandro Michel Carrillo, son conformes y convienen en terminar parcialmente la copropiedad que entre ellos existe, respecto del inmueble descrito en antecedente I primero de este instrumento, en el cual actualmente se encuentra asentado en el Fraccionamiento Residencial Romanza Etapas 1 y 2 ubicado al Norte de la Ciudad de Colima, Colima que se describe ampliamente en las declaraciones y antecedentes de este contrato.

El propietario, C. **José Manuel Magaña Martínez** pretende continuar con la etapa 3 del fraccionamiento antes citado, sin embargo derivado de la estrategia del PDU del Chanal, a el respectivo PPU del fraccionamiento Residencial Romanza, consideró lotes con uso de suelo Habitacional de Densidad Baja H2-U, en la franja correspondiente a los lotes que colindan con el fraccionamiento Granjas y Campestres del Chanal, así como lotes con uso de Mixto de Barrio Intensidad Baja MB1, y lotes de corredor Urbano Mixto MD-1. No obstante que los lotes cumplen con las características mínimas establecidas en el reglamento de zonificación municipal, el propietario pretende modificar la densidad e intensidad de esta tipología de lotes, para que se genere una densidad media tal como está en la zona colindante inmediata al sur en los lotes de su propiedad.

La empresa **MICA CONSTRUCTORA" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** representada por su Administrador Único en Licenciado **Héctor Alejandro Michel Carrillo** es propietaria de los predios descritos en la siguiente tabla:

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE (m^2)
023	42	302.71
023	43	305.14
023	44	307.07
023	45	308.63
023	46	308.08

En ese sentido, con el presente estudio se demostrará que las condicionantes para cambiar la zonificación, son las adecuadas y que permitirán el desarrollo del predio con un fraccionamiento de densidad media.

Para lo anterior, será necesaria la modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de El Chanal, misma que a continuación se presenta.

El Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal es el documento rector del crecimiento urbano en su cabecera municipal y, por tanto, el principal elemento orientador del Desarrollo en su ámbito territorial de aplicación.

Es así mismo uno de los instrumentos para la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población que señalan tanto la Ley General de Asentamientos Humanos, como la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, en su apartado del sistema estatal de planeación.

Un estudio tendiente a modificar la estrategia de tal instrumento debe estar en concordancia con su estructura y metodología, de ahí la conveniencia de hacer un breve repaso de sus propósitos y estrategia.

2 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El objetivo de este estudio es el de aportar los elementos técnicos y jurídicos que hagan posible la autorización para la modificación de la **Zonificación** del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de El Chanal en una superficie de **2.76 has,** en donde están contempladas zonas con uso Habitacional Unifamiliar Densidad Baja **(H2-4),** Mixto de Barrio Intensidad Baja **(MB1-5)** y Mixto de Barrio Intensidad Media **(MB2-2)** a Habitacional Unifamiliar Densidad Media **(H3-3);** y de Corredor Urbano Mixto Intensidad Baja **(MD1-2)** a Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (**MD2-2**).

Zonificación de áreas actual a modificar:

H3-3 HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA. SUPERFICIE DE 5.512 HAS.

H2-4 HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA. SUPERFICIE DE 2.01 HAS.

MD1-2 CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD BAJA. SUPERFICIE DE 0.16 HAS.

MD2-2 CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD MEDIA. SUPERFICIE DE 0.487 HAS.

MB1-5 MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD BAJA. SUPERFICIE DE 0.150 HAS.

MB2-2 MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA. SUPERFICIE DE 0.437 HAS.

Zonificación de áreas propuesta:

H3-3 HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA. SUPERFICIE DE 8.11 HAS.

MD2-2 CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD MEDIA. SUPERFICIE DE 0.65 HAS.

3 FUNDAMENTACIÓN

3.1 Marco jurídico:

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 27, párrafo tercero establece la participación de la Nación en la Ordenación y Regulación de los Asentamientos Humanos del país, en el artículo 73, fracción XXIX-C, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia; y en el artículo 115, fracciones II, III, V y VI señala la atribución de los ayuntamientos en cuanto a la Regulación del uso del suelo y la formulación de los planes y programas de Desarrollo Urbano.

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, publicada en el periódico oficial el 7 de mayo de 1994 señala en su artículo 76 que los programas de desarrollo urbano podrán ser modificados cuando:

- Exista una variación sustancial de las circunstancias que les dieron origen;
- Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables; y que dicha modificación;
- Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más eficiente;
- No se inicien en las fechas señaladas o dejen de cumplirse en las etapas de realización, salvo caso fortuito o fuerza mayor, y
- Sobrevenga otra causa de interés público que los afecte.

- Aclara además que en ningún caso se deberá cancelar un programa de desarrollo urbano, sin que se apruebe o publique uno nuevo.
- Así mismo establece en su artículo 77 que la modificación podrá ser solicitada entre otros, por los ciudadanos del Estado.

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

Existe conexión con el sistema vial de la ciudad a través de la Av. Venustiano Carranza, así como de la calle Esmeralda.

Con lo anteriormente expuesto, se solicita a la autoridad municipal la autorización para cambiar la zonificación que actualmente tiene el Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal referente a una superficie de **2.76 has** intervienen 6 tipos de zonificación: Habitacional Unifamiliar Densidad Media **(H3-3)**; Corredor Urbano Mixto de Intensidad Baja **(MD1-2)**; Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (**MD2-2**); Habitacional de Densidad Baja **(H2-4)**; Mixto de Barrio Intensidad Baja **(MB1-5)**; y Mixto de Barrio Intensidad Media **(MB2-2)**.

3.2 Bases y Criterios de Ordenamiento.

Se presentan a continuación las disposiciones legales que corresponden al planteamiento de reasignación o modificación del uso del suelo establecido originalmente en el Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal. En este caso se describen los ordenamientos de carácter local aplicables al caso:

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

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE COLIMA

ARTÍCULO 10.- Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 14.- Para la aplicación de esta Ley, son autoridades competentes:

I. El Congreso del Estado;

II. El Gobernador del Estado;

III. La Secretaría;

IV. Los Ayuntamientos; y

V. La Dependencia Municipal.

De las atribuciones de los ayuntamientos

ARTÍCULO 21.- Los Ayuntamientos tendrán las siguientes atribuciones en los términos del presente ordenamiento:

I. Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar el Programa Municipal, los de centros de población y los parciales de desarrollo urbano;

II. Definir y administrar la zonificación que se derive de la planeación del desarrollo urbano y controlar los usos y destinos del suelo en su jurisdicción;

ARTÍCULO 22.- Los Ayuntamientos ejercerán las siguientes atribuciones técnicas y administrativas a través de la Dependencia Municipal:

I.- Expedir el dictamen de vocación del suelo, gestionando previamente ante la Secretaria se verifique su congruencia, en los casos previstos en esta Ley;

…….

XII.- Controlar las acciones, obras y servicios que se ejecuten en el Municipio para que sean compatibles con la legislación, programas y zonificación aplicables;

De la administración de la planeación del desarrollo urbano

ARTICULO 65.- La administración del desarrollo urbano, es el proceso de organización, ejecución, control y evaluación de las actividades que realizan las autoridades establecidas en esta Ley, en coordinación con los sectores social y privado de la Entidad, a fin de ordenar y regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano.

ARTÍCULO 76.- Los programas de desarrollo urbano, podrán ser modificados o cancelados cuando:

Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen;

EN ESTE CASO LA CONDICIÓN QUE DA ORIGEN AL MODIFICACIÓN, ES QUE ACTUALMENTE SI SE CUENTA CON INFRAESTRUCTURA Y ACCESIBILIDAD AL PREDIO, LO QUE NO SE TENÍA EN EL TIEMPO QUE SE DETERMINO LA ESTRATEGIA DEL PDU VIGENTE.

ARTÍCULO 77.- La modificación o cancelación, podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente por:

……VIII. Los ciudadanos del Estado.

De la Zonificación urbana

ARTÍCULO 113.- A los Ayuntamientos corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en su territorio; para ese efecto se entenderá por zonificación:

I. La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población;

II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas, dentro de las áreas a que se refiere la fracción anterior;

III. La determinación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

IV. La determinación y reglamentación de usos, destinos y reservas;

VI. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;

VII. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;

XI. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

XII. Las reservas para la expansión de los centros de población; y

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE COLIMA.

A continuación, se enumeran las disposiciones del Reglamento de Zonificación en su **título I, de la zonificación del territorio, capítulo IX y capítulo X que son los correspondientes a las reglamentaciones de las zonas habitacionales y zonas de usos mixtos respectivamente.**

Respecto a la zona Habitacional de Densidad Media (H3) el reglamento establece lo siguiente:

Artículo 57. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, unifamiliar densidad media, tipo **H3-U**, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

I. La densidad máxima será de 215 habitantes por hectárea, lo que representa 43 viviendas por hectárea;

II. La superficie mínima del lote será de 140 metros cuadrados;

III. El frente mínimo del lote será de 8 metros lineales;

IV. El índice de edificación será de 140 metros cuadrados por vivienda;

V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;

VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 140 por ciento de la superficie total del lote.

VII. La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;

VIII. Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima para un automóvil, ó en áreas comunes de estacionamiento el equivalente a un automóvil por vivienda, a una distancia no mayor a 80 metros de la vivienda;

IX. La restricción frontal será de tres metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área jardinada, la autoridad municipal sólo podrá, en forma condicionada, autorizar dentro de esta restricción la construcción de cubierta para estacionamiento, siempre y cuando se conserve el porcentaje de área jardinada;

X. Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;

XI. 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;

XII. La restricción posterior será de tres metros; y XIII. El modo de edificación será semi-cerrado.

Artículo 61. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, plurifamiliar horizontal densidad media, tipo **H3-H**, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

I. La densidad máxima será de 230 habitantes por hectárea, lo que representa 46 viviendas por hectárea;

II. La superficie mínima del lote será de 260 metros cuadrados;

III. El frente mínimo del lote será de 8 metros lineales;

IV. El índice de edificación será de 130 metros cuadrados por vivienda;

V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;

VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 140 por ciento de la superficie total del lote.

VII. La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;

VIII. Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima para un automóvil por vivienda, ó su equivalente en áreas comunes de estacionamiento, a una distancia no mayor de 80 metros de la vivienda;

IX. La restricción frontal será de tres metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área jardinada, la autoridad municipal, podrá en forma condicionada autorizar dentro de esta restricción la construcción de cubierta para estacionamiento, siempre y cuando se conserve el porcentaje de área jardinada;

X. Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;

XI. 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;

XII. La restricción posterior será de tres metros; y XIII. El modo de edificación será semi-cerrado.

Artículo 65. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, plurifamiliar vertical densidad media, tipo **H3-V**, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

I. La densidad máxima será de 250 habitantes por hectárea, lo que representa 50 viviendas por hectárea;

II. La superficie mínima del lote será de 480 metros cuadrados;

III. El frente mínimo del lote será de 16 metros lineales;

IV. El índice de edificación será de 120 metros cuadrados por vivienda;

V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;

VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 140 por ciento de la superficie total del lote.

VII. La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;

VIII. Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima para un automóvil por vivienda, ó su equivalente en áreas comunes de estacionamiento, a una distancia no mayor de 80 metros de la vivienda;

IX. Un cajón de estacionamiento para visitantes por cada 10 unidades de vivienda;

X. La restricción frontal será de tres metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área jardinada, la autoridad municipal, sólo podrá autorizar dentro de esta restricción la construcción de cubierta para estacionamiento, siempre y cuando se conserve el porcentaje de área jardinada;

XI. Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;

XII. La restricción posterior será de tres metros; y

XIII. El modo de edificación será abierto, semiabierto o semi-cerrado.

Artículo 71. Los predios o lotes y edificaciones construidas en las zonas de uso mixto de barrio intensidad media, MB-2; corredor urbano mixto intensidad media, **MD-2**; y mixto central intensidad media, MC-2, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

I. La superficie mínima del lote será de 250 metros cuadrados;

II. El frente mínimo del lote será de 15 metros lineales;

III. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;

IV. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.1 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 210 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 6, según el tipo de actividades a desempeñar;

VII. La restricción frontal será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 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.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE EL CHANAL

El Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal vigente a partir del 29 de agosto del año 2009 ubica a la zona, objeto del presente estudio en un Área de Reserva Urbana a ocuparse en el Corto Plazo, en dicho polígono intervienen 6 tipos de zonificación: Habitacional Unifamiliar Densidad Media **(H3-3),** Habitacional Unifamiliar Densidad Baja **(H2-4),** Corredor Urbano Mixto Intensidad Baja **(MD1-2),** Corredor Urbano Mixto Intensidad Media **(MD2-2),** Mixto de Barrio Intensidad Baja **(MB1-5)** y Mixto de Barrio Intensidad Media **(MB2-2)**.

4 DIAGNÓSTICO

4.1 Localización.

El predio que da motivo al presente Programa Parcial de Urbanización se encuentra ubicado al norte de la ciudad de Colima, en la población de El Chanal y tiene las siguientes colindancias:

Al Norte: con el Fraccionamiento Granjas y Campestres de El Chanal.

Al Sur: con Fraccionamiento Residencial Romanza.

Al Este: con Fraccionamiento Valle Verde.

Al Oeste: con Av. Venustiano Carranza.

Como se puede observar en la imagen de Google-Earth, el predio se encuentra en una zona que actualmente está urbanizada y otra parte en proceso de urbanización, ambas zonas correspondientes al fraccionamiento "Residencial Romanza".

4.2 Accesibilidad

El predio tiene acceso a través de una vialidad establecida por el propio programa de Desarrollo Urbano de El Chanal como Vialidad PrimariaVP-1; esta vía se integra de manera directa con el tercer anillo periférico y la Avenida Felipe Sevilla del Río, en Colima, desde donde se puede desplazar a cualquier zona de la ciudad conurbada. Además de tener accesibilidad por una Calle de Distribución CD-1. Además de las vialidades ya señaladas la parte del predio que se pretende modificar ya tiene accesibilidad a través de calles locales del propio fraccionamiento Romanza.

4.3. Infraestructura:

Por lo que se refiere al servicio de agua potable, drenaje y alcantarillado. Ya cuenta con el servicio en los lotes urbanos y actualmente se encuentra en proceso de urbanización los lotes correspondientes a la 3ra. Etapa.

4.4. Clasificación de Áreas

En este apartado se pretende conocer de acuerdo con la clasificación contenida en el PDU vigente si el predio no se encuentra dentro de un área de protección o tiene algún tipo de restricción que impida o condicione la propuesta de cambio de densidad en el uso del suelo. El Reglamento de Zonificación en su artículo 15 capítulo III, señala que la clasificación de áreas se establece en función de las condicionantes que resultan del medio físico natural y transformado y que según su índole requieren diversos grados de control o de participación institucional para obtener o conservar la adecuada relación ambiental y normar su aprovechamiento. Lo anterior con el fin de cumplir con los objetivos de los programas.

El predio objeto de estudio se encuentra en un Área de Reserva Urbana a Corto Plazo correspondiéndole la nomenclatura **RU-CP-2**.

4.4. Zonificación

Zonificación. La zonificación que la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal es Habitacional de Densidad Baja **H2-4,** Corredor Urbano Mixto de Intensidad Baja **MD1-2**, Mixto de Barrio Intensidad Baja **MB1-5** y Mixto de Barrio Intensidad Media **MB2-2**.

4.5. Estructura Urbana:

En lo referente a la estructura vial, colindantes al predio se encuentran la Vialidad Principal VP-1, que corresponde a la prolongación Av. Venustiano Carranza, y la Calle de Distribución CD-1 Calle Esmeralda.

5 MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA

5.1 A la Clasificación de Áreas.

Zonificación de áreas actual a modificar:

H2-4 Zona limitada al norte, por uso agropecuario: Habitacional Campestre H1-2, H1-3 y granjas y huertos GH-2 y GH-3, al oriente con zona mixto de barrio intensidad baja MB1-5, al sur con zona habitacional densidad media H3-3 y al poniente por zona corredor urbano mixto intensidad baja MD1-2. Con una superficie de 2.012 hectáreas.

H3-3 Zona limitada al norte por la zona habitacional densidad baja H2-4; al oriente por el corredor urbano mixto de barrio intensidad media MB2-2, al sur con la zona agropecuaria habitacional campestre H1-4. Con una superficie aproximada de 5.512 hectáreas.

MD2-2 Se ubica en el límite poniente de la zona habitacional densidad baja H3-3. Con una superficie aproximada de 0.487 hectáreas.

MD1-2 Se ubica en el límite poniente de la zona habitacional densidad baja H2-4. Con una superficie aproximada de 0.16 hectáreas.

MB1-5 Se ubica en al oriente de la zona habitacional densidad baja H2-4. Con una superficie aproximada de 0.150 hectáreas.

MB2-2 Se ubica en los límites oriente de la zona habitacional densidad baja H3-3. Con una superficie aproximada de 0.437 hectáreas.

Eliminación de los Usos Mixtos de Barrio MB-1 y MB-2 sobre la calle Esmeralda:

La propuesta de eliminación de los Usos MB-1 y MB-2 en el Área de aplicación del presente estudio se basa en las siguientes 2 especificaciones:

- La Estrategia de la Estructura Vial del Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal, establece una zona Mixto de Barrio a los márgenes de la Calle de Distribución CD-1 (calle Esmeralda), sin embargo, el Programa de Desarrollo Urbano De Colima lo considera Habitacional, por lo que no existe congruencia en la Zonificación entre ambos instrumentos.
- La calle Esmeralda nace en el Tercer Anillo Periférico y atraviesa los fraccionamientos Residencial Esmeralda Norte, Jardines de la Hacienda, Paseos de la Hacienda, Real Santa Barbara, Real Santa Barbara Segunda Sección, Romanza y Valle Verde; y los Usos predominantes sobre esta calle son Habitacionales.

Zonificación de áreas modificadas:

H3-3 Zona limitada al norte Habitacional Campestre H1-2, H1-3 y granjas y huertos GH-2 y GH-3; al oriente por el corredor urbano mixto de barrio intensidad media MB2-3, al sur con la zona habitacional densidad media H3-5 y al poniente por zona corredor urbano mixto intensidad media MD2-2. Con una superficie aproximada de 8.11 hectáreas.

MD2-2 Se ubica en el límite poniente de la zona habitacional densidad baja H3-3. Con una superficie aproximada de 0.65 hectáreas.

NOTA:

La publicación del Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal, tiene un error en la descripción de la Zona H3-3 no es Zona Agropecuaria Habitacional Campestre sino Zona Habitacional Densidad Media.

No se hacen modificaciones a la clasificación de áreas, así como tampoco a la estructura urbana.

6 CONCLUSIONES

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es **factible** la propuesta de modificación a la zonificación del Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal, modificándolo a zonas con uso a Habitacional de Densidad Media(H3) y a Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media (MD-2).

La Modificación se resume de la siguiente manera:

- Se amplía la zona Habitacional de Densidad Media **H3-3.**
- Se amplía la zona de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Media **MD2-2.**
- Se elimina la zona de Corredor Urbano Mixto de Intensidad Baja **MD1-2.**
- Se elimina la zona Mixto de Barrio Intensidad Barrio de Intensidad Baja **MB1-5.**
- Se elimina la zona Mixto de Barrio Intensidad Barrio de Intensidad Media **MB2-2.**
- Se elimina la zona Habitacional de Densidad Baja **H2-4.**

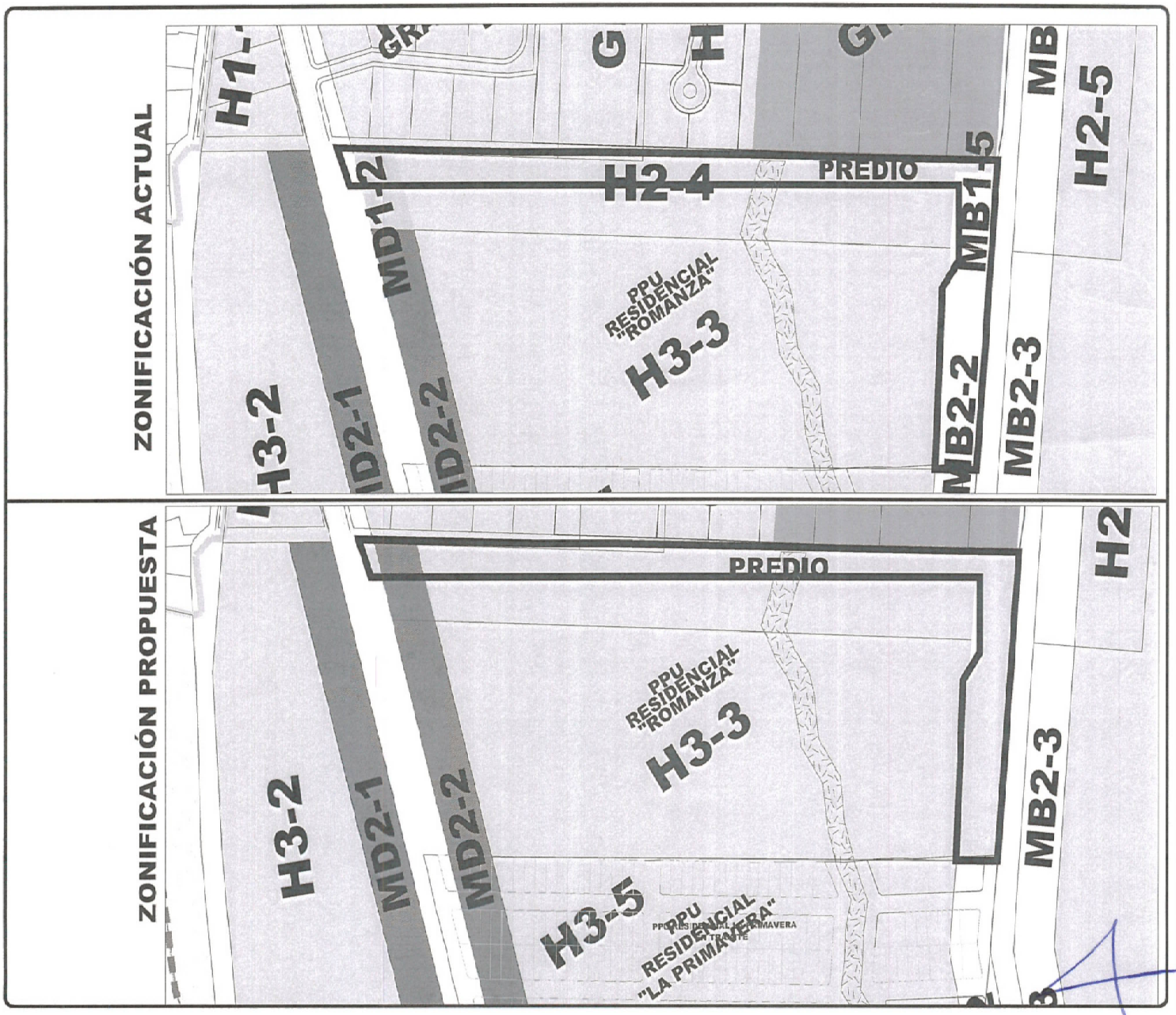
Por otro lado, se respetan y atienden los objetivos y estrategia del PDU al asumirse los que motivan esta propuesta como derivados de aquellos.

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 de El Chanal, que contiene la expresión de 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 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 autorizado y publicada la presente propuesta, se tramitará ante el H. Ayuntamiento de Colima el proyecto del Programa Parcial correspondiente, así como también la Modificación al Proyecto Ejecutivo de Urbanización, ambos deberán mantener congruencia con la estrategia aquí señalada.



MODIFICACIÓN ALPROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE "EL CHANAL"

PROMOTOR:
JOSÉ MANUEL MAGAÑA MARTÍNEZ
Y/O
MICA CONSTRUCTORA S.A. DE C.V.

SIMBOLOGÍA:

AG	AGROPECUARIO
H1	HABITACIONAL CAMPESTRE
H2	HABITACIONAL DENSIDAD BAJA
H3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA
MB	MIXTO DE BARRIO
MD	CORREDOR URBANO MIXTO
EI	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
EV	ESPACIOS VERDES ABIERTOS zonas federales y cauces de arroyo

MUNICIPIO LIBRE DE COLIMA, COLIMA
COLIMA
H. Ayuntamiento de Colima
SECRETARÍA

POLÍGONO DE APLICACIÓN

SIMBOLOGÍA BÁSICA:

- 5 — LÍMITE DEL ÁREA APLICACIÓN
- LÍMITE DE ÁREA URBANA (INCLUYE DESARROLLOS AUTORIZADOS)
- CARRETERA ESTATAL
- CURVAS DE NIVEL
- CAMINO TERRACERÍA
- ESCURRIMIENTOS
- COORDENADAS UTM

FASE: **ESTRATEGIA**

CLAVE: **E-2**

CONTENIDO: **ZONIFICACIÓN**

ESCALA GRÁFICA: ESCALA: 1:12,500
0 100 250 500 750 1000

LUGAR Y FECHA:
COLIMA, COL., ABRIL DE 2018

CONSULTOR:
colima
CONSULTORIA ESPECIALIZADA
VICTOR MANUEL LARA RAMOS
ARQUITECTO