

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN A LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE COMALA, ESPECÍFICAMENTE A LA FRACCIÓN II DE LA PARCELA LOS AGUAJES, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COMALA, 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 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.304/2020, de fecha 06 de noviembre de 2020, en la Secretaría General de Gobierno el día de su fecha, 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 clasificación de áreas del Programa de Desarrollo Urbano de Comala, específicamente a la fracción II de la parcela Los Aguajes**, ubicado en el municipio de Comala, Colima, promovido por los CC. Sergio Octavio Ibarra Valencia y José Salvador Ibarra Valencia.

SEGUNDO.- Que el "Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, Colima", fue aprobado por el H. Cabildo de este municipio, el 23 de abril de 2009, y mediante Acuerdo del Ejecutivo Estatal se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado "El Estado de Colima", en el Suplemento No. 2, de la edición No. 42, de fecha 05 de septiembre del mismo año.

TERCERO.- Con fecha 06 de agosto de 2020, el Cabildo del municipio de Comala, Colima, aprobó la **Modificación a la clasificación de áreas del Programa de Desarrollo Urbano de Comala, específicamente a la fracción II de la parcela Los Aguajes**, ubicado en el municipio de Comala, Colima, como se advierte de la certificación del punto de acuerdo expedida por la Secretaría del Ayuntamiento del municipio de Comala, Colima, el 08 de septiembre 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 clasificación de áreas del Programa de Desarrollo Urbano de Comala, específicamente a la fracción II de la parcela Los Aguajes**, ubicado en el municipio de Comala, 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 clasificación de áreas del Programa de Desarrollo Urbano de Comala, específicamente a la fracción II de la parcela Los Aguajes**, ubicado en el municipio de Comala, Colima, en los términos precisados en los Considerandos del presente Acuerdo.

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 clasificación de áreas del Programa de Desarrollo Urbano de Comala, específicamente a la fracción II de la parcela Los Aguajes**, ubicado en el municipio de Comala, Colima, aprobado por el H. Cabildo del municipio de Colima, Colima, el 06 de agosto de 2020.

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, el 10 de noviembre del 2020.

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
RUBÉN PÉREZ ANGUIANO

Firma.

EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y
DESARROLLO URBANO

JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO

Firma.

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD

El Programa de desarrollo urbano de la Comala (PDUC) es uno de los instrumentos de ordenación del territorio más importante del municipio de Comala; por diversos motivos o iniciativas ha sufrido una serie de modificaciones a lo largo de su vigencia; sin embargo, las modificaciones demuestran que es un instrumento que responde a las necesidades de la dinámica urbana de la población.

La forma de apropiarse y transformar el terreno necesita de un instrumento que permanezca en análisis y transformación constante, sin perder su congruencia con los instrumentos de planeación y el sustento jurídico que le dan vigencia como son la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, así como el Reglamento de Zonificación del Estado.

Las modificaciones a los instrumentos de planeación, como se precisa con anterioridad, buscan que el PDUC mantenga su vigencia y contenga los esquemas y procesos de las dinámicas urbanas, en este caso en particular, la zona que nos ocupa está en función de los nuevos esquemas de aprovechamiento de energía, como es el Gas L.P.

Este estudio plantea aportar elementos para contar con directrices y bases para generar suelo urbano para una Estación de Servicio de Gas L.P. y poder contar con una mejor distribución de este insumo, tanto para vehículos de combustión como para cilindros de consumo doméstico.

Debido a lo anterior, la empresa Compañía de Gas de Colima, S.A. de C.V., se ha dado a la tarea de ubicar predios que cuenten con las características de ubicación que hagan posible una cobertura mucho más eficiente cumpliendo con lo que se indica en las Normas oficiales mexicanas y los Reglamentos Estatales.

El predio que se identificó es propiedad de los Sres. Sergio Octavio y José Salvador Ibarra Valencia según la escritura **29,145 del 24 de diciembre de 2015** en donde el Lic. Juan Emilio Lomelí Acosta como titular de la notaría No. 7 de Tonalá, Jalisco, protocoliza la adjudicación de la **fracción II del predio rústico "Los Aguajes"** con una superficie de **9-94-81.46 Ha**, de los cuales Compañía de Gas de Colima celebró un contrato de arrendamiento por una superficie de **900 m²**. Con el fin de sustentar el planteamiento del presente análisis, se tienen a consideración las siguientes bases jurídicas y de planeación:

BASES JURÍDICAS

El presente planteamiento, en atención a lo dispuesto en el artículo 276, fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima se sustenta observando las siguientes Bases Jurídicas:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los artículos 26, 27, párrafo tercero; 73 fracción XXIX-C; 87 y 115 fracciones II, III, V y VI establece la participación de la nación en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos dentro del territorio nacional, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia, la facultad de los Estados para expedir leyes en materia de desarrollo urbano y la atribución de los ayuntamientos en cuanto a la regulación del uso del suelo, así como a la formulación y aplicación de Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 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.

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).

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.

De manera particular, en el artículo 76, indica cuando pueden ser modificados los programas de desarrollo urbano y en el Art. 77 se señala quiénes están facultados para ello. En el presente caso, es el propietario del predio que como ciudadano del Estado lo promueve.

Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, publicado el 31 de octubre de 2009 y reforma del 14 de mayo de 2016; en el cual se describen los tipos básicos de zonas, la clasificación de usos de suelo y la reglamentación de áreas que estén contenidas en los programas parciales de urbanización. De manera particular, presenta la reglamentación zonas habitacionales y los grupos de usos y destinos permitidos en estas.

Modificación del REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE COLIMA¹ en donde se reforman los **artículos 401,402, 409 y 411.**

NOM-008-ASEA-2019². Estaciones de servicio con fin específico para el expendio al público de gas licuado de petróleo, por medio del llenado parcial o total de recipientes portátiles.

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 Municipal de Desarrollo 2019-2021; basa su organización y manejo en 5 ejes estratégicos, de los cuales en el eje 4 (Desarrollo Urbano, Infraestructura y Servicios Públicos), en lo que corresponde al ámbito urbano se observan una serie de estrategias, líneas de acción y metas:

- I. Garantizar la aplicación de las políticas de ordenamiento territorial en el municipio; y
- II. Generar las condiciones óptimas de movilidad para el peatón y el transporte público y privado, respetando los resultados de movilidad vigentes.

Programa de Desarrollo Urbano de Comala (PDUC), mismo que se encuentra vigente desde el **5 de septiembre de 2009** y en el cual se identifica lo siguiente:

¹ Reforma publicada en el periódico oficial "El Estado de Colima" el 14 de mayo del 2016

² Reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24-07-2019.

La propiedad identificada con clave catastral **03-01-90-058-401-000**, se encuentra clasificada como **Reserva Urbana de Largo plazo (RU-LP-2)**, con el uso de suelo en la zona **Habitacional densidad Media (H3-10)** y en lo que refiere a Estructura Urbana se observa **el Centro Vecinal 2 (CV-2)** y la presencia de la **arteria colectora 4 (AC-4)**.

LOCALIZACIÓN

La fracción de terreno que se pretende modificar está dentro de la Fracción 11 de la Parcela "Los Aguajes", se encuentra en la parte nor-poniente de Comala hacia la comunidad de La Caja. Ver Plano LOC-1.

La fracción de terreno presenta una superficie de 900.0 m², dando frente a la calle Constitución y a 75 m hacia el poniente de la calle 5 de febrero de la colonia Santa Cecilia.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE COMALA (PDUC)

En el **PDUC** la propiedad de los **Sres. Sergio Octavio y José Salvador Ibarra Valencia** se encuentra clasificada como **Reserva Urbana a Largo plazo (RU-LP-2)** lo anterior, se aprecia en el **gráfico 1**.

"RU-LP-2 Área de Reserva a Largo Plazo, con una superficie de 23.87 hectáreas. Delimitada al norte y poniente por la vialidad de proyecto AC-2; al oriente por el área de protección AP-2 y al sur por la vialidad de proyecto AC- 4 y por el área AU-UP-1.

Es pertinente precisar que la situación de infraestructura en la zona se encuentra totalmente cubierta y en proceso de urbanización inmediata.

OBJETIVOS

El presente estudio propone la modificación al **PDUC** en lo referente a la Estrategia de este, de manera particular a la clasificación de áreas de la zona identificada como **RU-LP-2** y **para reducción de la zona Habitacional densidad media H3-10**, para lo cual se establecen los siguientes objetivos generales y específicos:

OBJETIVOS GENERALES

- I. Modificación a la estrategia del PDU en lo que respecta a la programación de la reserva urbana a Largo Plazo identificada como RU-LP-2 y reducción de la zona habitacional densidad media H3-10 y creación de la zona Equipamiento Especial EE-5.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- I. Reducción a la Reserva Urbana a Largo Plazo **RU-LP-2 en 900 m²**;
- II. Creación de la Reserva urbana a corto plazo **RU-CP-22 con superficie de 900 m²**;
- III. Reducción de la zona Habitacional densidad media **H3-10**; y
- IV. Creación de la zona **Equipamiento Especial EE-5 con superficie de 900 m²**.

PLANTEAMIENTO

Por diversos motivos o iniciativas la ciudad ha sufrido una serie de modificaciones a lo largo del tiempo; las modificaciones demuestran que es una ciudad que responde a las necesidades de la dinámica urbana de la población.

En el caso que nos refiere y por convenir a intereses comerciales, es que los propietarios y promotores del presente estudio, han decidido incorporar una superficie de 900 m² a la reserva urbana disponible para estar en condiciones de continuar con el trámite de tener disponible la superficie antes comentada.

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

Para justificar la modificación a la **Clasificación de áreas** que señala el **PDUC**, se obtuvieron y tramitaron las siguientes factibilidades:

Factibilidades de energía eléctrica: Emitida por la Comisión Federal de Electricidad (CFE); mediante oficio **No. DPC-090/2019** del 8 de agosto de 2019.

Factibilidades de agua potable, alcantarillado y saneamiento: Emitida por la Comisión de Agua Potable y alcantarillado del Municipio de Comala (COMAPAC); mediante oficio **No. 06/2019** del 20 de agosto del 2019.

Por último, señalamos que, con el fin de generar oferta apta de suelo, y obtener la autorización del Honorable Cabildo, lo siguiente:

- I. Reducir en **900.00 m²** la superficie del la Reserva Urbana a Largo Plazo **RU-LP-2**;
- II. Crear la Reserva Urbana de Corto Plazo **RU-CP-22** con una superficie de **900.00 m²**.

Actualmente el PDU de Comala en su artículo 15 DICE:

II. Áreas de Reserva Urbana RU.

c) Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo. RU-LP.

RU-LP-2. Área de Reserva a Largo Plazo, con una superficie de **23.87 hectáreas**. Delimitada al norte y poniente por la vialidad de proyecto AC-2; al oriente por el área de protección AP-2 y al sur por la vialidad de proyecto AC- 4 y por el área AU-UP-1.

Motivo del presente estudio, el Programa de Desarrollo Urbano de Comala, en el **artículo 15 “DEBE DECIR”**:

II. Areas de Reserva Urbana RU.

a) Áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo.

RU-CP-22 Área de reserva urbana a corto plazo con una superficie de **900.0 m²**. Delimitada al norte, oriente y poniente por la Reserva Urbana de Largo Plazo (RU-LP-2) y al sur por la vialidad de proyecto AC-4.

c) Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo RU-LP.

RU-LP-2 Área de Reserva a Largo Plazo, con una superficie de **22.97 hectáreas**. Delimitada al norte y poniente por la vialidad de proyecto AC-2; al oriente por el área de protección AP-2 y al sur por la vialidad de proyecto AC- 4 y por el área AU-UP-1. Lo anterior, se observa en la lámina E2a anexa al presente estudio.

ZONIFICACIÓN

El presente estudio propone la modificación a la estrategia del PDU de Comala, de manera específica en la estrategia de ZONIFICACIÓN del instrumento antes mencionado.

De manera particular, el área propuesta **RU-CP-22** con superficie de **900.0 m²** con frente a la Arteria Colectora AC-4 tiene zonificación **Mixto de Barrio Intensidad media (MB-2)** y se propone la modificación de una fracción de **900.00 m²** a Equipamiento Especial (EE), en el área en cuestión se destinará para una Estación de servicio.

En los artículos 65, 120 y 122 se indican los usos permitidos en las zonas MB-2 y EE, respectivamente, lo anterior, se observa en las siguientes tablas:

USOS Y DESTINOS PERMITIDOS		
Zona	Categoría	Grupos Permitidos
MB-2 Mixto de Barrio Intensidad Media	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
	Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
	Predominante	Vivienda Unifamiliar
	Compatible	Alojamiento Temporal Restringido
	Compatible	Com. y servicios básicos
	Compatible	Oficinas de pequeña escala
	Compatible	Manufacturas domiciliarias
	Compatible	Equipamiento Urbano Barrial
	Compatible	Recreación en 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 del PDU de Comala, en lo concerniente a la Reserva **RU-CP-22** quedaría de la siguiente manera:

ZONIFICACIÓN ACTUAL			PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN		
LOTE	USO	SUP	LOTE	USO	SUP
001	MB-2	900.00	001	EE	900.00

LINEAMIENTOS Y CONDICIONES

Lo que este estudio plantea es que no nada más existen las Estaciones de Servicio de Gasolinas, conocidas como gasolineras, sino las Estaciones de Servicio de Gas L.P.; pero la forma correcta en la cual se refieren las Normas Oficiales son Estaciones de Servicio:

- 1) Para almacenamiento y expendio de diésel y gasolinas; y
- 2) **con Fin Específico para el expendio al público de gas licuado de petróleo.**

Con fines de identificar y analizar el giro que se pretende llevar a cabo determinar, utilizamos reglamentación análoga y que se desprende tanto de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, así como del Reglamento de Zonificación estatal.

En lo que señala en la reforma al Reglamento de Zonificación del Estado de Colima publicada en el periódico oficial "El Estado de Colima" el 14 de mayo de 2016, lo siguiente:

En primer lugar, se tiene que cumplir y observar lo que se señala en el artículo 401 del **Reglamento de Zonificación del Estado de Colima**:

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 competencia y competencia económica entre negocios de la misma especie.*

Para el caso que nos ocupa la estación de servicio de Gas L.P. o carburación tenemos las siguientes estaciones de Servicio: En la salida de Comala hacia Villa de Álvarez, se encuentra la E.S. 6430 de gasolina, la cual se encuentra a 1,615 m de distancia. En lo que se refiere a las Estaciones de Servicio de Gas Lp, se encuentra la más cercana a la salida a Guadalajara por la Av. Camino Real a una distancia en línea recta de 11,491 m.

En segundo lugar, en lo que respecta a su ubicación, según el Art. 402 del mismo reglamento precisa lo siguiente:

ARTÍCULO 402. En las zonas urbanas las estaciones de servicio de gasolina y/o diesel deberán ubicarse sobre corredores urbanos dispuestos sobre vialidades de acceso controlado, vías principales y arterias colectoras, según lo establezcan los programas de desarrollo urbano correspondientes.

El área definida como RU-CP-22, se encuentra dando frente a una arteria **colectora AC-4**, conocida Constitución o como camino a la Caja; la zona de manera general alberga usos comerciales y de servicios.

En tercer lugar; en lo que respecta a las dimensiones del predio en cuestión, el Reglamento antes citado, menciona lo siguiente:

Artículo 403. 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 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:

Se define como zonas especiales a centros comerciales, hoteles, estacionamientos públicos, establecimientos de servicio de lavado y engrasado y parques públicos, que por su ubicación y espacios disponibles constituyen puntos estratégicos para servicio al público.

El predio, motivo de este estudio no se encuentra en una esquina y presenta una superficie de **900.00 m²** y un frente de 30.0m, 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

En cuarto lugar; en lo que respecta a los lineamientos señalados en el art. 404, 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 de Emergencia **NOM-EM-001-ASEA-2015** publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 3 de diciembre del 2015, 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.

La Norma Oficial Mexicana antes citada señala las siguientes restricciones para el predio:

- a. El área de despacho de combustibles **se debe ubicar a una distancia de 15.0 metros** medidos a partir del eje vertical del dispensario con respecto a lo lugares de reunión pública.

El predio cumple; ya que el lugar de reunión pública más cercano se encuentra a **394 metros** en línea recta, que en este caso resulta ser un templo que se encuentra en la esquina de las calles Constitución y Florentino Valencia Salazar.

- b. Localizar el predio a una distancia de *100* metros con respecto a una planta de almacenamiento de gas L.P.

La planta de almacenamiento (Gas Menguc) más cercana se encuentra en la salida hacia Manzanillo, en el libramiento Sur de Colima, la cual está una distancia de **12,017 m** en línea recta.

- c. Localizar el predio a una distancia de 30.0 metros con respecto a antenas de radiodifusión o radiocomunicación, antenas repetidoras, líneas de alta tensión, vías férreas y ductos que transportan productos derivados del petróleo;

No existe línea de alta tensión cercana a los predios; ni ningún elemento antes descrito que interfiera.

- d. Localizar el predio a una distancia **de 30.0 metros con respecto a Estaciones de Servicio de Carburación de Gas L.P.** tomando como referencia los límites del predio de la estación de servicio.

En lo que se refiere a las Estaciones de Servicio de Gas Lp, se encuentra la más cercana a la salida a Guadalajara por la Av. Camino Real a una distancia en línea recta de **11,491 m**.

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

NORMAS OFICIALES MEXICANAS

En referencia a las Normas Oficiales Mexicanas que regulan estos equipamientos, tenemos lo siguiente:

Para el caso que nos ocupa, se tienen los siguientes antecedentes:

- I. El 20 de diciembre de 2013 se crea la **Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos (AGENCIA)**, “como órgano administrativo desconcentrado de la Secretaría del ramo en materia de Medio Ambiente, con autonomía técnica y de gestión; con atribuciones para regular y supervisar, en materia de Seguridad Industrial, Seguridad Operativa y protección al medio ambiente, las instalaciones y actividades del Sector Hidrocarburos, incluyendo las actividades de Desmantelamiento y Abandono de instalaciones, así como el control integral de residuos”;
- II. **El 8 de diciembre de 2017** se publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) la **NOM-EM-004-ASEA-2017** emitida por la AGENCIA, en donde se precisan Especificaciones y requisitos en materia de seguridad industrial, seguridad operativa y protección al medio ambiente para el diseño, construcción, pre-arranque, operación, mantenimiento, cierre y desmantelamiento de Estación de Servicio con Fin Específico para el expendio al público de gas licuado de petróleo, por medio del llenado parcial o total de recipientes portátiles a presión;
- III. **El 26 de noviembre de 2018**, se publicó en el DOF la **NOM-008-ASEA-2018**. Especificaciones técnicas y requisitos en materia de seguridad industrial, seguridad operativa y protección al medio ambiente para el diseño, construcción, pre-arranque, operación, mantenimiento, cierre y desmantelamiento de Estación de Servicio con Fin Específico para el expendio al público de gas licuado de petróleo; y
- IV. **El 27 de julio de 2019**, se publicó en el DOF la **NOM-ASEA-008-2019 (NORMA)**. Estaciones de servicio con fin específico para el expendio al público de gas licuado de petróleo, por medio del llenado parcial o total de recipientes portátiles.

En la NORMA antes referida se indican los siguientes lineamientos:

5. Diseño

..

5.2. Clasificación de las Estaciones de Servicio con Fin Específico.

5.2.1. Estaciones de Servicio con Fin Específico tipo 1.

Subtipo A. Con capacidad total de almacenamiento hasta 15 000 L de agua;

Subtipo B Con capacidad total de almacenamiento superior a 15 000 L de agua y hasta 25 000 L de agua; y

Subtipo C Con capacidad total de almacenamiento superior a 25 000 L de agua.

Para el caso de la E.S. Comala, la capacidad de almacenamiento es de 5,000 L de agua; por lo tanto es una E.S. tipo 1;

5.3 Proyecto Civil

5.3.1 Especificaciones del proyecto Civil.

a. Requisitos del predio

1. *El predio donde se pretenda construir la Estación de Servicio con Fin Específico debe contar con accesos consolidados o compactados que permita el tránsito seguro de vehículos; -La E.S. Comala plantea el acceso y la salida a través de la Arteria Colectora AC-4, calle constitución la cual presenta pavimento asfáltico.*
2. *No deben existir líneas eléctricas con tensión mayor a 4000 V, ya sean aéreas o por ductos bajo tierra, ni tuberías de conducción de Hidrocarburos ajenas a la Estación de Servicio con Fin Específico, que crucen el predio de esta; En las inmediaciones del terreno no existen líneas eléctricas con alto voltaje, ni tuberías de conducción de Hidrocarburos; la Estación de Servicio de Gasolinas más cercana está a 468 m.*
3. *Si la Estación de Servicio con Fin Específico se encuentra en zonas susceptibles de deslaves o inundaciones, se deben tomar las medidas necesarias para proteger las instalaciones de éstas; El predio no se encuentra en zonas de deslaves o inundaciones.*
4. *Entre la tangente de los Recipientes de almacenamiento de una Estación de Servicio con Fin Específico y los centros hospitalarios, unidades deportivas, lugares de concentración pública, edificaciones o inmuebles con concurrencia de personas debe haber una distancia mínima de 30.00 m, y El predio cumple; ya que el lugar de reunión pública más cercano se encuentra a 394 metros en línea recta, que en este caso resulta ser un templo que se encuentra en la esquina de las calles Constitución y Florentino Valencia Salazar.*
5. *En el caso de la distancia entre la tangente de los Recipientes de almacenamiento de una Estación de Servicio con Fin Específico a una Unidad Habitacional Multifamiliar, esta distancia debe de ser de 30.00 m como mínimo. Los edificios habitacionales de características multifamiliares estarían en el centro de la ciudad de Colima que está a una distancia de 13.68 km.*

b. Urbanización

1. El área donde se pretende construir la Estación de Servicio con Fin Específico debe contar con las pendientes y drenaje adecuados para desalojo de aguas pluviales, y **El drenaje pluvial en la zona es de manera superficial con una pendiente de oriente a poniente y presenta un comportamiento aceptable.**
2. Las zonas de circulación y estacionamiento deben tener como mínimo una terminación superficial consolidada o compactada y amplitud suficiente para el fácil y seguro movimiento de vehículos y personas. **El pavimento en las vialidades perimetrales es de empedrado en buen estado y las aceras de concreto en buen estado de conservación.**

Derivado de las precisiones anteriores, tenemos que el polígono RU-CP-22 y EE-5 cumplen con lo requerido y observado tanto en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima como en las Normas Oficiales vigentes; y en conclusión se tendría justificada la siguiente propuesta de modificación de la zonificación:

Actualmente en el artículo 17 el PDUC DICE:

VI. Zonas habitacionales de densidad media.

H3-10. Zona Habitacional de densidad media. Corresponde al área de reserva urbana RU-LP-2, con una superficie aproximada de **19.66 Ha.**

.....

Motivo del presente estudio el Programa de Desarrollo Urbano de Comala, en el artículo 17 “**DEBE DECIR**”:

VI. Zonas habitacionales de densidad media.

H3-10. Zona Habitacional de densidad media. Corresponde al área de reserva urbana RU-LP-2, con una superficie aproximada de **19.57 Ha.**

XV. Zona de Equipamiento Especial

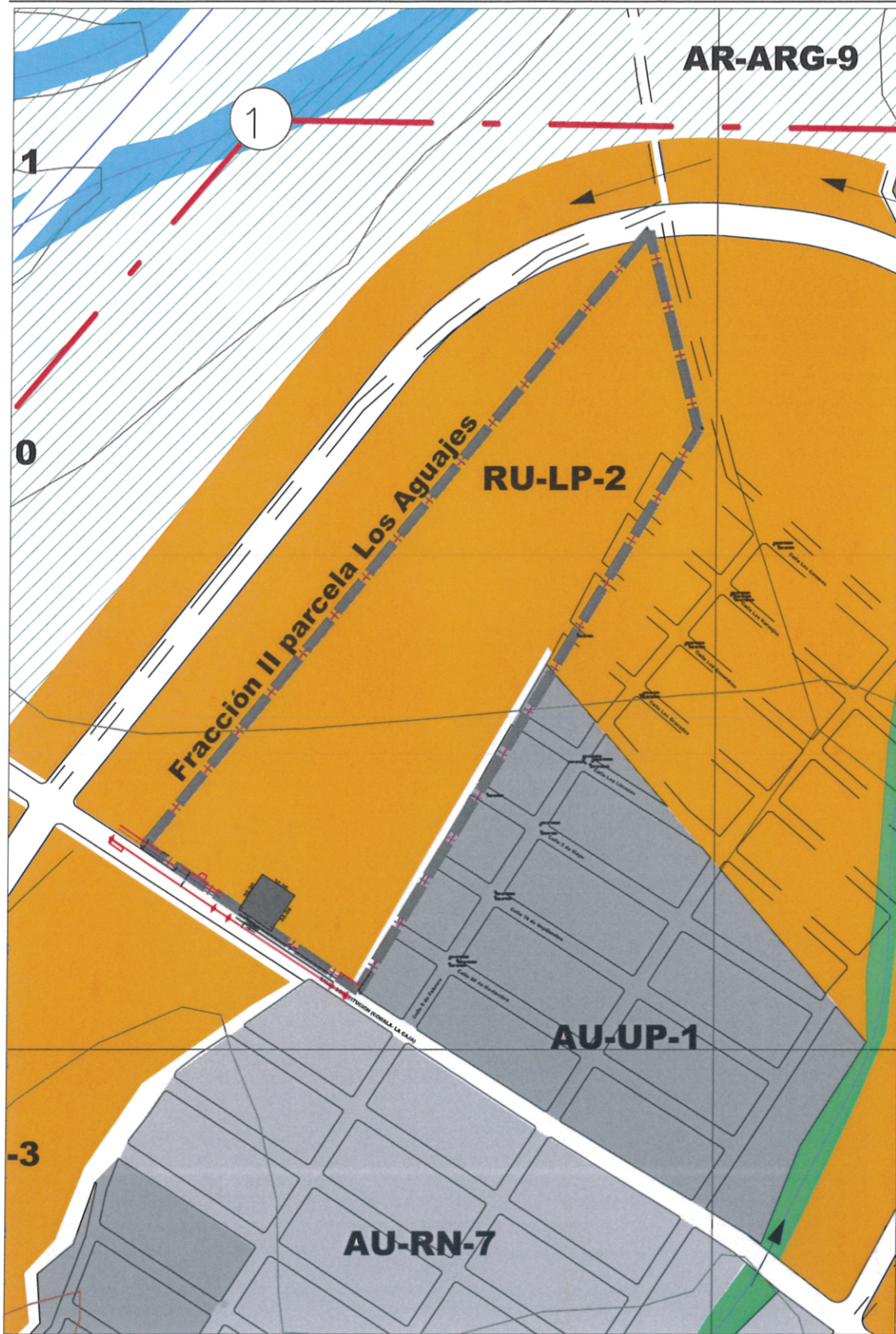
EE-1

EE-5 Corresponde a Equipamiento Especial de Estación de Servicio de Gas Lp, con superficie aproximada de **900 m².**

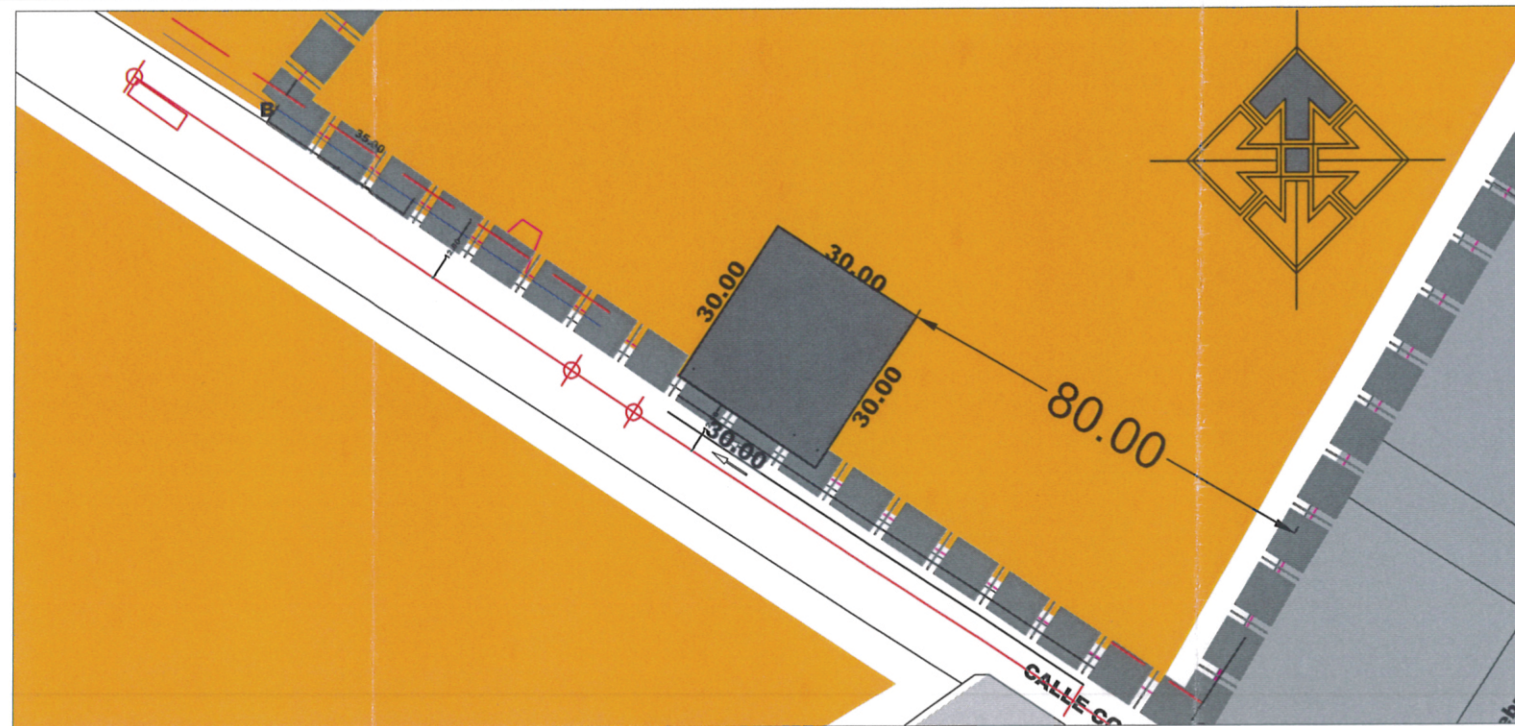
CONCLUSIONES FINALES.

De acuerdo con los argumentos planteados con anterioridad, la creación de la reserva a corto plazo **RU-CP-22** y la **creación de la zona de Equipamiento Especial (EE-5)**, no alteran la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Comala **PDUC**, por el contrario, identifican y regulan la transición entre las zonas y refuerza la estrategia planteada en el Programa; además de incorporar de manera programada y justificada reserva urbana factible para su regulación.

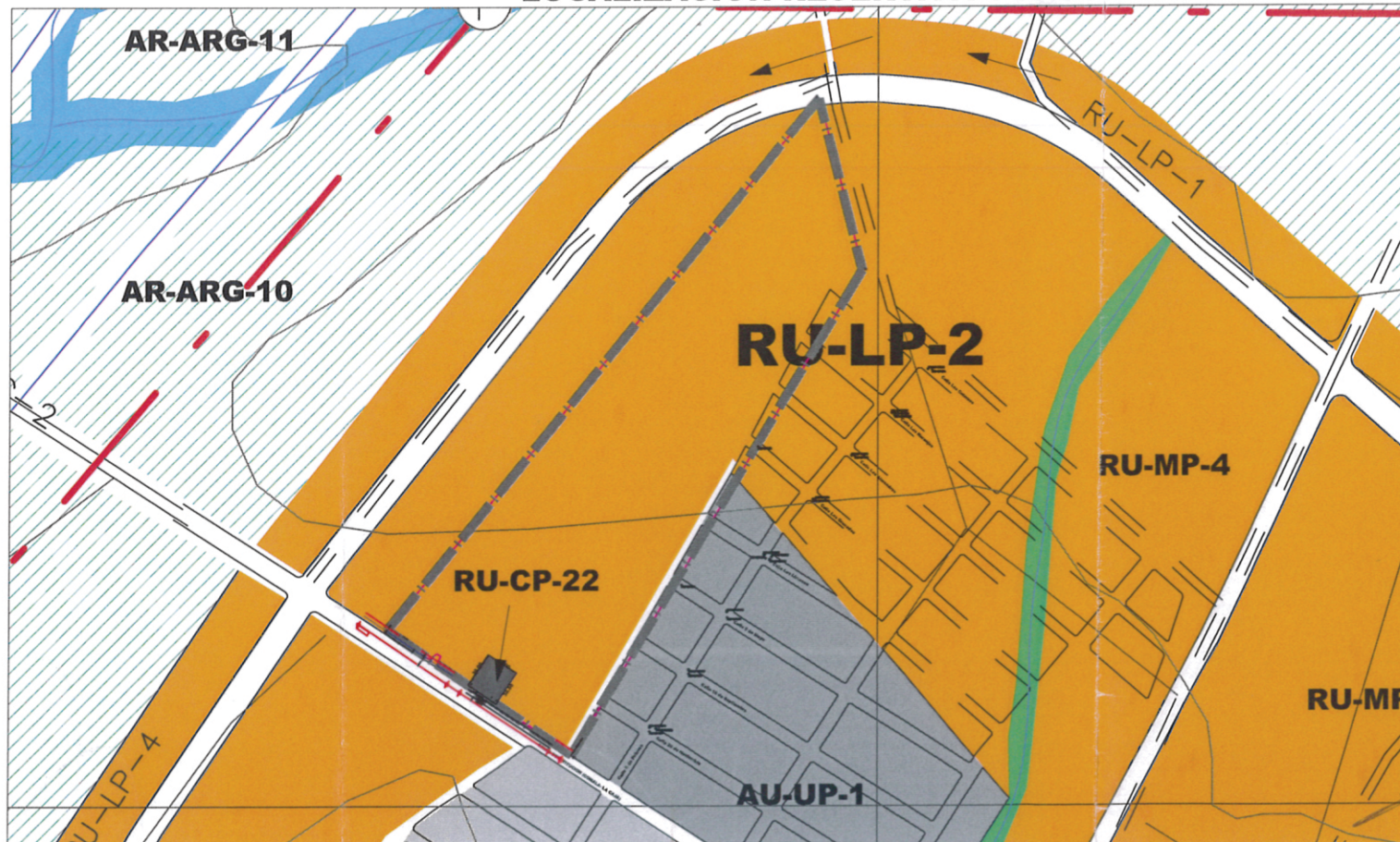




LOCALIZACIÓN PARCELA FRACCIÓN II LOS AGUAJES ESTADO ACTUAL



LOCALIZACIÓN RESERVA A CORTO PLAZO RU-CP-22



RESERVAS RU-MP-1 Y RU-CP-22 PROPUESTA

H. AYUNTAMIENTO DE COMALA

MODIFICACIÓN A LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS RU-LP-2 Y CREACIÓN DE LA ZONA EE-5 DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE COMALA, EN REFERENCIA A LA FRACCIÓN II DE LA PARCELA "LOS AGUAJES"



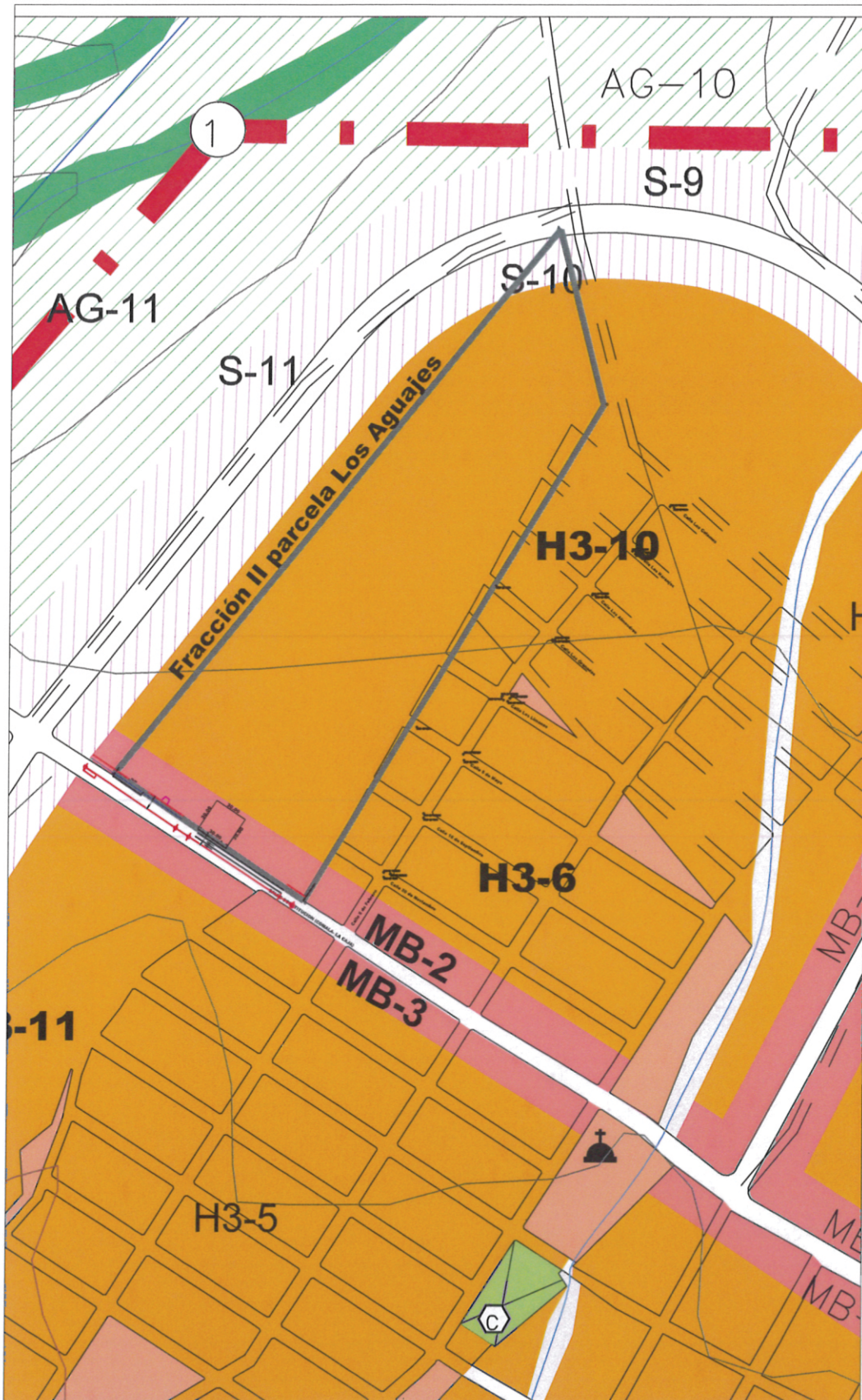
PROPIETARIA
Sergio Octavio Ibarra Valencia y José Salvador Ibarra Valencia

PROMOTOR
Óscar Ramón Casanova Argüelles Representante legal
Compañía de Gas de Colima, S.A. de C.V.

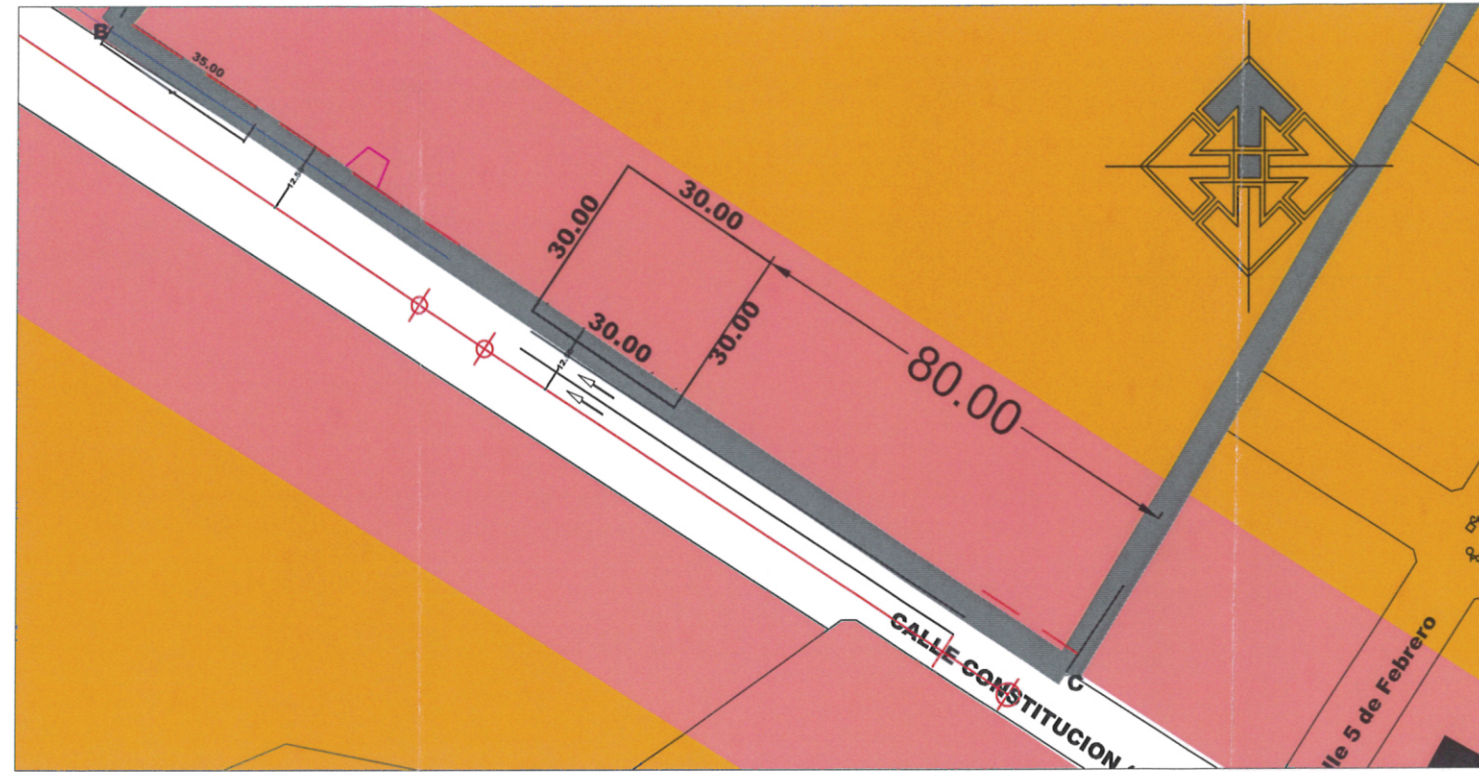
SIMBOLOGÍA

- AU** ÁREAS URBANIZADAS
- AU** ÁREAS URBANAS INCORPORADAS
- AU-UP** ÁREAS DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA
- AU-RN** ÁREAS DE RENOVACION URBANA
- AU-PF** ÁREAS DE PROTECCION A LA FISONOMIA URBANA
- AU-PC** ÁREAS DE PROTECCION AL PATRIMONIO CULTURAL
- AU-PH** ÁREAS DE PROTECCION AL PATRIMONIO HISTORICO
- AUP** ÁREAS URBANIZADAS EN PROCESO DE INCORPORACION
- RU** ÁREAS DE RESERVA URBANA
- RU-CP** ÁREAS DE RESERVA A CORTO PLAZO
- RU-MP** ÁREAS DE RESERVA A MEDIANO PLAZO
- RU-LP** ÁREAS DE RESERVA A LARGO PLAZO

Contenido: E2a
Lámina: E2a
Clasificación de áreas: E2a
Fecha: junio 2020
Escala: S/n
Perito Urbano: CM Calderón Matud
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL COMALA, COL.
SECRETARÍA MUNICIPAL



LOCALIZACIÓN PARCELA FRACCIÓN II LOS AGUAJES ESTADO ACTUAL



LOCALIZACIÓN EQUIPAMIENTO ESPECIAL EE-5



ZONAS H3-10 Y EE-5 PROPUESTA

H. AYUNTAMIENTO DE COMALA

MODIFICACIÓN A LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS RU-LP-2 Y CREACIÓN DE LA ZONA EE-5 DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE COMALA, EN REFERENCIA A LA FRACCIÓN II DE LA PARCELA "LOS AGUAJES"



PROPIETARIA
Sergio Octavio Ibarra Valencia y José Salvador Ibarra Valencia

PROMOTOR
Oscar Ramón Casanova Argüelles Representante legal
Compañía de Gas de Colima, S.A. de C.V.

SIMBOLOGÍA

TIPOS DE ZONAS	
F	ACTIVIDADES SILVESTRES
AG	AGROPECUARIO
H1H	HABITACIONAL CAMPESTRE LAS HUERTAS
H1	HABITACIONAL CAMPESTRE
H2	HABITACIONAL DENSIDAD BAJA
H3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA
H4	HABITACIONAL DENSIDAD ALTA
MB	MIXTO DE BARRIO
MD	CORREDOR URBANO MIXTO
CB	COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE BARRIO
CC	COMERCIAL Y DE SERVICIOS CENTRAL
S	SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y EL COMERCIO
EE	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
EE	EQUIPAMIENTO ESPECIAL
EV	PARQUES Y JARDINES URBANOS
PA	ESPACIOS VERDES ABIERTOS
PA	PARQUE ARQUEOLOGICO "HACHIMONTONES"
IN	INFRAESTRUCTURA
I2	INDUSTRIA LIGERA DE BAJO IMPACTO

2 LIMITE DEL CENTRO DE POBLACION
 3

Contenido	Límite
Zonificación	E3a
Fecha	Junio 2022
Escala	S/n
Sello	Modificación Programa de Desarrollo Urbano
Fecha Urbana:	
CM Calderón Matud	
H. Ay. Juan Antonio Calderón Matud	

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
COMALA, COL.
SECRETARÍA MUNICIPAL