

DEL GOBIERNO DEL ESTADO  
PODER EJECUTIVO

## ACUERDO

### Y SÍNTESIS DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO "NUEVO MILENIO IV", LOCALIZADO AL SURESTE DE ESTA CIUDAD CAPITAL.

**JESÚS SILVERIO CAVAZOS CEBALLOS, 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 III, de la Constitución Política Local, y con fundamento en lo previsto por los artículos 58, fracción XXXIV, del propio texto Constitucional y 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

#### CONSIDERANDOS

**PRIMERO.-** Que mediante oficio número 01.356/09 de fecha 9 de julio del año 2009 y recibido en la Dirección General de Gobierno el mismo día, el Secretario de Desarrollo Urbano solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima", de la síntesis del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**NUEVO MILENIO IV**", localizado al Sureste de esta Ciudad Capital, la cual es promovida por la empresa denominada DISEÑO Y EDIFICACIONES DE COLIMA, S.A DE C.V.

**SEGUNDO.-** Que el H. Cabildo Constitucional de Colima, Col., en Sesión de Cabildo celebrada el día 26 de junio del año 2009, aprobó el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**NUEVO MILENIO IV**", localizado al Sureste de esta Ciudad Capital, según constancia certificada del punto de Acuerdo expedida el día veintinueve del mismo mes, por el Secretario del H. Ayuntamiento Constitucional de Colima, Colima, misma que se encuentra archivada en el expediente correspondiente que tiene a su cargo la Dirección General de Gobierno.

**TERCERO.-** Que el C. Ing. Eduardo Gutiérrez Navarrete, Secretario de Desarrollo Urbano, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, dictaminó la congruencia del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**NUEVO MILENIO IV**", localizado al Sureste de esta Ciudad Capital, según consta en su oficio de petición así como, en la síntesis del Programa Parcial de la cual solicitan su publicación.

**CUARTO.-** Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima", la síntesis del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**NUEVO MILENIO IV**", localizado al Sureste de esta Ciudad Capital, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en terrenos que se encuentren bajo el régimen de propiedad ejidal; así como en aquellos, cuyo propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

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

#### ACUERDO

**ÚNICO.-** Por haberse cumplido con las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima", de la síntesis del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento denominado "**NUEVO MILENIO IV**", localizado al Sureste de esta Ciudad Capital, mismo que fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el día 26 de junio del año en curso, tomando en consideración que esta autorización no surte efectos en terrenos que se encuentren bajo el régimen de propiedad ejidal; así como

en aquellos, cuyo propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

## 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 día nueve de julio del año dos mil nueve.

Atentamente. SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN. EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO, LIC. JESÚS SILVERIO CAVAZOS CEBALLOS. Rúbrica. LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO, LICDA. YOLANDA VERDUZCO GUZMÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO, ING. EDUARDO GUTIÉRREZ NAVARRETE. Rúbrica.

### VERSION ABREVIADA: PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO "NUEVO MILENIO IV"

## ANTECEDENTES

### INTRODUCCIÓN

El Programa Parcial de Urbanización "Nuevo Milenio IV", es un instrumento de planeación urbana contemplado y exigido por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima para la Incorporación Municipal, documento de contenido técnico y legal para la celebración del acto de autoridad mediante el cual, con la debida validación de los documentos de propiedad de los promoventes y previa consulta ciudadana a través de la opinión que emite la Comisión de Desarrollo Urbano del Municipio de Colima, el Cabildo Municipal autoriza la forma en que el predio deja de formar parte de las áreas rústicas de las reservas urbanas, para anexarse al área urbana del Centro de Población, con la asignación de nuevos usos.

El proyecto integrará una unidad barrial y dos unidades vecinales, ofreciendo 2,019 lotes vendibles, en su mayoría para usos habitacionales de densidad alta, contando con lotes de uso mixto de corredor comercial de intensidad alta, sobre los lotes a lo largo de las vialidades principales que circundan el predio.

### MARCO JURÍDICO

Los fundamentos generales parten de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** párrafo Tercero del artículo 27; el 73, fracción XXIX y 115, fracciones II, III, V y VI,.

La **Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Colima**, acorde a lo dispuesto por el Artículo 115, fracción V, de nuestra Carta Magna, en su Artículo 87, fracción V.

La **Ley General de Asentamientos Humanos**, fija las normas básicas para planear los centros de población, define los principios para determinar las áreas y predios que los integran y delimitan y sus correspondientes usos y destinos, así como las reservas para el futuro crecimiento que integran su zonificación.

La **Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima**, Capítulo VI del Título Tercero; Capítulo II del Título Octavo. Artículo 59, Artículo 275, Artículo 356.

El **Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima**, precisa el conjunto de normas técnicas y de procedimiento para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los centros de población en el Estado a través de los Programas de Desarrollo Urbano.

Así mismo, el **Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima**, establece de conformidad con el Reglamento Estatal, las normas para el elaboración de Programas Parciales de Urbanización en los artículos 11, 12, 13 14 y capítulos subsecuentes.

## **OBJETIVOS**

### **Generales:**

- Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del territorio municipal o de un centro de población.
- Regular y controlar la urbanización y la edificación, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación
- Establecer la zonificación, precisando los usos permitidos compatibles o restrictivos así como las normas de morfología de la edificación y los criterios de integración a los servicios de infraestructura y equipamiento urbano.

### **Específicos:**

- Integrar 40-30-66 has. de terrenos destinados a un desarrollo habitacional popular, que deberán ocuparse conforme a lo dispuesto en este Programa Parcial.
- Abrir la oferta de 1,725 viviendas, que alcanzan una superficie vendible de 174,955.24 m<sup>2</sup>, dirigidos al sector Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, 196 lotes dirigidos a Corredor Urbano Mixto de Intensidad Alta, 98 lotes para Mixto de Barrio de Intensidad Alta, y 13 lotes para donación.
- Dotar de predios para áreas de equipamiento de educación, cultura, servicios urbanos, recreativo y de seguridad que permita la integración del centro vecinal del área de aplicación del Programa.
- Integrar cuatro unidades territoriales de nivel elemental vertebradas por medio de dos vialidades principales, en sentido este-oeste y norte-sur.
- Articular el sistema vial de manera que puedan integrarse a futuros desarrollos habitacionales en los terrenos aledaños.
- Se inducirá el arbolado de calles y espacios verdes, públicos y privados.
- Contribuir a formar la cultura de la inversión privada en proyectos detonadores del desarrollo, que permitan abrir reservas territoriales habitacionales con el respeto absoluto y el mejoramiento de las áreas de importancia para el desarrollo equilibrado de Colima.
- Coadyuvar a integrar el desarrollo de Colima al ritmo del desarrollo urbano nacional, en función de su rico potencial turístico y portuario.
- Contribuir en el corto plazo a atender la demanda habitacional en una zona destinada al crecimiento urbano.

## **DIAGNÓSTICO**

### **LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO**

El área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización "Nuevo Milenio IV" corresponde al área comprendida al sureste de la zona urbana de Colima, sobre el lindero sur del fraccionamiento Gustavo Vázquez Montes, teniendo al noroeste el fraccionamiento Nuevo Milenio III, como se observa en el plano D1 denominado Localización y delimitación del área de estudio.

### **ÁREA DE APLICACIÓN**

El área de aplicación tiene una superficie total de 40-30-66 has, conformada por 3 polígonos. El polígono y la ubicación precisa del área del predio se describen en el plano D2 que se denomina: Levantamiento topográfico y estado actual que contiene el cuadro de construcción con sus características geométricas.

## **MEDIO FÍSICO NATURAL**

### **TOPOGRAFÍA:**

La formación topográfica es predominantemente plana, con una pendiente mínima hacia el lindero sur-poniente, pendiente que varía entre el 3.5 y 5%, la cual no representa ninguna limitación para la consolidación de las plataformas de lotificación, que a su vez por su diseño y orientación permitirán de forma mas eficiente el escurrimiento de las aguas pluviales.

### **USO ACTUAL Y POTENCIAL DEL SUELO:**

En el terreno predomina la vegetación de tipo arbustiva y matorral de estrato medio-bajo igual que en la parte sur. El predio colindante al Norte es un fraccionamiento habitacional, y al Sur, Este, y Oeste colinda con vegetación muy escasa siendo en su mayoría matorral, con algunas especies de Guamúchil y Huisache, las cuales no representan una restricción para el desarrollo urbano.

### **ESTRUCTURA URBANA**

Las colonias más cercanas al predio son las Nuevo Milenio I, II y III, así como la Gustavo Vázquez Montes, las cuales se encuentran en etapa de consolidación, con obras de urbanización mínimas. De acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano de Colima (2000), la zona sur se encuentra compuesta de 9 Centros Barriales, ubicándose nuestra área de aplicación al centro de estos con el CB-20, con acceso por 3 vialidades principales y una arteria colectora. El predio se divide a su vez en 4 centros vecinales limitados por dos calles de distribución que corren de norte a sur y de este a oeste.

### **USO ACTUAL DEL SUELO**

La utilización actual del suelo no tiene un uso productivo, limitándose solo a ser un área de vegetación menor, sin presentar utilización urbana de ningún tipo, considerándose un gran baldío en esta importante zona de la reserva urbana de Colima.

### **EQUIPAMIENTO URBANO**

El análisis del equipamiento urbano se realizó en el área comprendida por los fraccionamientos consolidados, en consolidación y proyectados de Nuevo Milenio I, Nuevo Milenio II y Nuevo Milenio III, Mirador la Cumbre I, Mirador la Cumbre II, y Gustavo Vázquez Montes, que por su dimensión e influencia territorial pueden integrarse al Centro Barrial que propone el PDU Colima (2000) para el predio en estudio.

Podemos concluir que el área de proyecto deberá contener los equipamientos propios del fraccionamiento propuesto y aportar su parte proporcional para auxiliar en la consolidación de un nuevo centro barrial de acuerdo a lo establecido por el PDU Colima (2000).

### **VIALIDAD Y TRANSPORTE**

La zona del proyecto está actualmente conectada por la calle que da acceso a las colonias Mirador de la Cumbre. Dicha vialidad cuenta con una carpeta asfáltica hasta su intersección con la vía del tren.

De acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano de Colima (2000) el predio está afectado por las siguientes vialidades en proyecto VP-10 en el lindero Norte, VP-11 en el lindero Sur, VP-9 en el lindero Oeste, CD-14 en el lindero Este, y la CD-17 que corre de Este a Oeste por la parte intermedia del predio.

### **INFRAESTRUCTURA URBANA**

#### **AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO**

De acuerdo al oficio no. 02-CI-102/07 del 14 de Febrero de 2007, de la Comisión Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de Colima y Villa de Álvarez (CIAPACOV), le comunica que para contar con el servicio de agua potable será necesario la perforación de un pozo profundo, para lo cual celebraron un contrato parcial donde se consideran los derechos de entronque de 600 lotes del presente desarrollo con la perforación del pozo profundo que abastece

el fraccionamiento Nuevo Milenio II, siendo los restantes 1447 lotes abastecidos por el nuevo pozo profundo que se propone perforar en este desarrollo.

Para el caso del desalojo de las aguas negras, la CIAPACOV da su factibilidad mediante el mismo oficio citado, mencionando que si la topografía lo permite, se podrá entroncar al colector oriente.

## ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO

De acuerdo al oficio número PAC/CI-031/2004 del 28 de Marzo de 2004, la Comisión Federal de Electricidad, informa que el proyecto cuenta con la factibilidad del servicio por lo que deberán atenderse las normas y especificaciones en su proyecto.

## ESTRATEGIAS URBANAS

Con el objeto de alcanzar los objetivos del presente Programa Parcial de Urbanización, se presentan una serie de criterios estratégicos, que proponen:

Intensificar el aprovechamiento urbano en una zona, mediante la integración de 40-30-66 Has. de terreno destinado a urbanización de: 1,725 lotes de uso habitacional unifamiliar de densidad alta (H4-U), 98 lotes de uso mixto de barrio de intensidad alta (MB-3) ubicados principalmente al frente de las áreas de donación, y 196 lotes de uso mixto de corredor de intensidad máximo (MD-3), uso permitido en las proximidades con las avenidas, abriendo así la oferta de ,2019 lotes para vivienda de tipo popular, a corto plazo.

El área del proyecto se añade a la estructura urbana existente, introduciendo el equipamiento urbano necesario que permite el establecimiento de un centro urbano importante para la integración y operación de la zona sur de Colima. Se integran 6 lotes para Espacios Verdes Abiertos, 6 lotes para equipamiento y 1 lote para Infraestructura.

## CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.

Todo el predio de estudio constituye una reserva urbana a corto plazo, a desarrollarse en cuatro fases, con un promedio de 10 has. por fase.

**RU:** Reserva Urbana

**RU-CP** (Reserva Urbana a Corto Plazo): Con una superficie de 40 has., comprende el 100 % del terreno para el aprovechamiento urbano, considerada reserva urbana de corto plazo, con disponibilidad para su urbanización inmediata.

## LOTIFICACIÓN.

A continuación se describe el cuadro de cuantificación de áreas, en el que se especifican los lotes que integran cada manzana, sus superficies, así como los usos y destinos propuestos.

Clave Catast.	Lote	Uso	Sup. Lote	Sub-total	Sup. Manz.
02-01-11-341-	1	MD-3	146.88	146.88	4,093.53
	2	H4-U	106.13	106.13	
	3 al 18	H4-U	99.00	1,584.00	
	19	MD-3	258.92	258.92	
	20	MD-3	221.60	221.60	
	21 al 32	MD-3	148.00	1,776.00	
02-01-11-342-	1	MD-3	146.88	146.88	4,230.52
	2	H4-U	106.13	106.13	
	3 al 20	H4-U	99.00	1,782.00	
	21	H4-U	106.13	106.13	
	22	MD-3	165.38	165.38	
	23 al 35	MD-3	148.00	1,924.00	
02-01-11-343-	1	MD-3	202.38	202.38	4,125.52
	2	H4-U	147.38	147.38	
	3 al 19	H4-U	99.00	1,683.00	
	20	H4-U	114.38	114.38	
	21	MD-3	202.38	202.38	
	22 al 33	MD-3	148.00	1,776.00	
02-01-11-344-	1	MD-3	188.50	188.50	2,953.01
	2	H4-U	106.13	106.13	
	3 al 14	H4-U	99.00	1,188.00	
	15	H4-U	97.88	97.88	
	16	MD-3	188.50	188.50	
	17 al 24	MD-3	148.00	1,184.00	

Clave Catast.	Lote	Uso	Sup. Lote	Sub-total	Sup. Manz.
02-01-11-345-	1	MD-3	197.75	197.75	2,988.21
	2	H4-U	106.13	106.13	
	3 al 14	H4-U	99.00	1,188.00	
	15	H4-U	114.38	114.38	
	16	MD-3	197.95	197.95	
02-01-11-346-	17 al 24	MD-3	148.00	1,184.00	2,041.77
	1	H4-U	193.67	193.67	
	2	H4-U	170.34	170.34	
	3 al 9	H4-U	99.00	693.00	
	10	MD-3	97.88	97.88	
	11	MD-3	146.88	146.88	
02-01-11-347-	12 al 16	MD-3	148.00	740.00	9,544.89
	1	H4-U	97.88	97.88	
	2 al 17	H4-U	99.00	1,584.00	
	18	MB-3	122.63	122.63	
	19 al 20	MB-3	123.75	247.50	
	21	MB-3	122.63	122.63	
	22 al 30	H4-U	99.00	891.00	
	31	H4-U	97.88	97.88	
	32	H4-U	153.00	153.00	
	33 al 44	H4-U	99.00	1,188.00	
	45	H4-U	153.00	153.00	
	46	H4-U	97.88	97.88	
	47 al 55	H4-U	99.00	891.00	
	56	MB-3	122.63	122.63	
	57	MB-3	123.75	123.75	
	58	MD-3	217.85	217.85	
	59	MD-3	158.51	158.51	
	60	MD-3	157.89	157.89	
	61	MD-3	157.26	157.26	
	62	MD-3	156.63	156.63	
	63	MD-3	156.00	156.00	
	64	MD-3	155.38	155.38	
	65	MD-3	154.75	154.75	
66	MD-3	154.12	154.12		
67	MD-3	153.49	153.49		
68	MD-3	152.87	152.87		
69	MD-3	152.24	152.24		
70	MD-3	151.61	151.61		
71	MD-3	187.51	187.51		
72 al 85	H4-U	99.00	1,386.00		
02-01-11-348-	1	EV	2,470.50	2,470.50	2,470.50
02-01-11-349-	1	H4-U	106.13	106.13	3,990.76
	2	MB-3	156.75	156.75	
	3	MB-3	148.50	148.50	
	4 al 17	H4-U	99.00	1,386.00	
	18	MB-3	148.50	148.50	
	19	MB-3	156.75	156.75	
	20	H4-U	106.13	106.13	
02-01-11-350-	21 al 38	H4-U	99.00	1,782.00	9,072.76
	1	EV	4,536.38	4,536.38	
	2	EI	4,536.38	4,536.38	
02-01-11-351-	1 al 2	H4-U	130.88	261.76	2,503.52
	3 al 12	H4-U	99.00	990.00	
	13 al 14	H4-U	130.88	261.76	
	15 al 24	H4-U	99.00	990.00	
02-01-11-352-	1 al 2	H4-U	130.88	261.76	2,503.52
	3 al 12	H4-U	99.00	990.00	
	13 al 14	H4-U	130.88	261.76	
	15 al 24	H4-U	99.00	990.00	

Clave Catast.	Lote	Uso	Sup. Lote	Sub-total	Sup. Manz.		
02-01-11-353-	1	H4-U	122.63	122.63	6,564.78		
	2 al 15	H4-U	99.00	1,386.00			
	16	MB-3	147.38	147.38			
	17 al 33	H4-U	99.00	1,683.00			
	34 al 35	H4-U	114.38	228.76			
	36 al 45	H4-U	99.00	990.00			
	46	H4-U	147.38	147.38			
	47	H4-U	153.00	153.00			
	48 al 60	H4-U	99.00	1,287.00			
	61	H4-U	122.63	122.63			
	62 al 64	H4-U	99.00	297.00			
	02-01-11-354-	1 al 2	H4-U	97.88		195.76	7,062.03
		3 al 7	H4-U	99.00		495.00	
8		H4-U	106.13	106.13			
9		H4-U	153.00	153.00			
10 al 21		H4-U	99.00	1,188.00			
22		H4-U	153.00	153.00			
23		H4-U	106.13	106.13			
24 al 28		H4-U	99.00	495.00			
29		H4-U	97.88	97.88			
30		MB-3	176.25	176.25			
31 al 37		MB-3	148.50	1,039.50			
38		MB-3	176.25	176.25			
39 al 52		H4-U	99.00	1,386.00			
53		H4-U	106.13	106.13			
54 al 65		H4-U	99.00	1,188.00			
02-01-11-355-	1	EV	1,398.00	1,398.00	1,398.00		
02-01-11-356-	1 al 2	H4-U	106.13	212.26	1,431.02		
	3 al 7	H4-U	99.00	495.00			
	8 al 9	H4-U	114.38	228.76			
	10 al 14	H4-U	99.00	495.00			
02-01-11-357-	1 al 2	H4-U	106.13	212.26	1,431.02		
	3 al 7	H4-U	99.00	495.00			
	8 al 9	H4-U	114.38	228.76			
	10 al 14	H4-U	99.00	495.00			
02-01-11-358-	1	MB-3	147.38	147.38	5,492.27		
	2 al 15	H4-U	99.00	1,386.00			
	16	MB-3	184.50	184.50			
	17 al 23	MB-3	148.50	1,039.50			
	24	MB-3	184.50	184.50			
	25	H4-U	114.38	114.38			
	26 al 30	H4-U	99.00	495.00			
	31	H4-U	106.13	106.13			
	32	H4-U	153.00	153.00			
	33 al 45	H4-U	99.00	1,287.00			
02-01-11-359-	46	H4-U	97.88	97.88	1,912.41		
	47 al 49	H4-U	99.00	297.00			
	1	H4-U	114.70	114.70			
	2 al 8	H4-U	99.00	693.00			
	9	H4-U	147.38	147.38			
	10	MB-3	147.38	147.38			
	11 al 17	H4-U	99.00	693.00			
	18	H4-U	116.95	116.95			
02-01-11-360-	1	H4-U	108.97	108.97	1,900.95		
	2 al 8	H4-U	99.00	693.00			
	9 al 10	H4-U	147.38	294.76			
	11 al 17	H4-U	99.00	693.00			
	18	H4-U	111.22	111.22			

Clave Catast.	Lote	Usa	Sup. Lote	Sub-total	Sup. Manz.	Clave Catast.	Lote	Usa	Sup. Lote	Sub-total	Sup. Manz.
02-01-11-361-	1	H4-U	103.23	103.23	1,889.47	02-01-11-366-	1 al 2	H4-U	106.13	212.26	2,602.52
	2 al 8	H4-U	99.00	693.00			3 al 13	H4-U	99.00	1,089.00	
	9	MB-3	147.38	147.38			14 al 15	H4-U	106.13	212.26	
	10	H4-U	147.38	147.38			16 al 26	H4-U	99.00	1,089.00	
	11 al 17	H4-U	99.00	693.00		02-01-11-367-	1 al 2	H4-U	106.13	212.26	2,602.52
	18	H4-U	105.48	105.48			3 al 13	H4-U	99.00	1,089.00	
02-01-11-362-	1	MB-3	122.63	122.63	14 al 15		H4-U	106.13	212.26	2,602.52	
	2 al 10	H4-U	99.00	891.00	16 al 26	H4-U	99.00	1,089.00			
	11	H4-U	97.88	97.88	02-01-11-368-	1	MB-3	147.38	147.38		6,564.78
	12	H4-U	153.00	153.00		2 al 15	H4-U	99.00	1,386.00		
	13 al 25	H4-U	99.00	1,287.00		16	MB-3	130.88	130.88		
	26	H4-U	122.63	122.63		17 al 19	H4-U	99.00	297.00		
	27 al 29	H4-U	99.00	297.00		20	H4-U	114.38	114.38		
	30	H4-U	122.63	122.63		21 al 33	H4-U	99.00	1,287.00		
	31 al 44	H4-U	99.00	1,386.00		34	H4-U	153.00	153.00		
	45	MD-3	210.59	210.59		35	H4-U	147.38	147.38		
	46	MD-3	168.59	168.59		36 al 45	H4-U	99.00	990.00		
	47	MD-3	167.90	167.90		46 al 47	H4-U	114.38	228.76		
	48	MD-3	167.21	167.21		48 al 64	H4-U	99.00	1,683.00		
	49	MD-3	166.52	166.52	02-01-11-369-	1 al 2	H4-U	130.88	261.76	2,503.52	
	50	MD-3	165.83	165.83		3 al 12	H4-U	99.00	990.00		
	51	MD-3	165.14	165.14		13 al 14	H4-U	130.88	261.76		
	52	MD-3	164.44	164.44		15 al 24	H4-U	99.00	990.00		
	53	MD-3	163.75	163.75	02-01-11-370-	1 al 2	H4-U	114.38	228.76	2,503.52	
	54	MD-3	163.06	163.06		3 al 12	H4-U	99.00	990.00		
	55	MD-3	162.37	162.37		13	MB-3	147.38	147.38		
56	MD-3	161.68	161.68	14		H4-U	147.38	147.38			
57	MD-3	160.99	160.99	15 al 24	H4-U	99.00	990.00				
58	MD-3	219.10	219.10	02-01-11-371-	1	EI	1,391.73	1,391.73	6,130.21		
59	MB-3	123.75	123.75		2	EI	1,836.73	1,836.73			
02-01-11-363-	1	H4-U	122.63		122.63	3	EI	2,901.75		2,901.75	
	2 al 8	H4-U	99.00	693.00	02-01-11-372-	1 al 2	MB-3	205.13	410.26	2,784.02	
	9	H4-U	122.63	122.63		3 al 13	H4-U	99.00	1,089.00		
	10 al 12	H4-U	99.00	297.00		14 al 15	H4-U	97.88	195.76		
	13	H4-U	122.63	122.63		16 al 26	H4-U	99.00	1,089.00		
	14 al 20	H4-U	99.00	693.00	02-01-11-373-	1	EI	9,639.13	9,600.13	9,999.01	
	21	H4-U	122.63	122.63		2	IN	359.88	398.88		
22 al 24	H4-U	99.00	297.00	02-01-11-374-	1	H4-U	146.59	146.59	1,877.19		
02-01-11-364-	1	MB-3	122.63		122.63	2 al 6	H4-U	99.00		495.00	
	2 al 10	H4-U	99.00		891.00	7	MB-3	151.88		151.88	
	11 al 12	H4-U	97.88		195.76	8 al 9	MB-3	144.00		288.00	
	13 al 21	H4-U	99.00		891.00	10	MB-3	151.88		151.88	
	22	MB-3	122.63		122.63	11 al 15	H4-U	99.00		495.00	
23 al 24	MB-3	123.75	247.50	16	H4-U	148.84	148.84				
02-01-11-365-	1	MB-3	147.38	147.38	02-01-11-375-	1	H4-U	140.86	140.86	1,865.73	
	2	H4-U	97.88	97.88		2 al 6	H4-U	99.00	495.00		
	3 al 13	H4-U	99.00	1,089.00		7	MB-3	151.88	151.88		
	14	H4-U	114.38	114.38		8 al 9	MB-3	144.00	288.00		
	15	H4-U	153.00	153.00		10	MB-3	151.88	151.88		
	16 al 28	H4-U	99.00	1,287.00		11 al 15	H4-U	99.00	495.00		
	29	H4-U	97.88	97.88	16	H4-U	143.11	143.11			
	30 al 32	H4-U	99.00	297.00	02-01-11-376-	1	H4-U	135.12	135.12	1,854.26	
	33	H4-U	147.38	147.38		2 al 6	H4-U	99.00	495.00		
	34 al 47	H4-U	99.00	1,386.00		7	MB-3	151.88	151.88		
	48	MB-3	163.88	163.88		8 al 9	MB-3	144.00	288.00		
	49	MB-3	148.50	148.50		10	MB-3	151.88	151.88		
	50 al 63	H4-U	99.00	1,386.00		11 al 15	H4-U	99.00	495.00		
	64	MB-3	148.50	148.50		16	H4-U	137.38	137.38		

Clave Catast.	Lote	Uso	Sup. Lote	Sub-total	Sup. Manz.
02-01-11-377-	1	H4-U	97.88	97.88	9,845.92
	2 al 17	H4-U	99.00	1,584.00	
	18	MB-3	122.63	122.63	
	19 al 20	MB-3	123.75	247.50	
	21	MB-3	122.63	122.63	
	22 al 30	H4-U	99.00	891.00	
	31	H4-U	97.88	97.88	
	32	H4-U	153.00	153.00	
	33 al 44	H4-U	99.00	1,188.00	
	45	H4-U	153.00	153.00	
	46	H4-U	97.88	97.88	
	47 al 55	H4-U	99.00	891.00	
	56	MB-3	122.63	122.63	
	57	MB-3	123.75	123.75	
	58	MD-3	246.17	246.17	
	59	MD-3	179.10	179.10	
	60	MD-3	178.48	178.48	
	61	MD-3	177.85	177.85	
	62	MD-3	177.22	177.22	
	63	MD-3	176.60	176.60	
	64	MD-3	175.97	175.97	
	65	MD-3	175.34	175.34	
	66	MD-3	174.71	174.71	
67	MD-3	173.96	173.96		
68	MD-3	173.46	173.46		
69	MD-3	172.83	172.83		
70	MD-3	172.20	172.20		
71	MD-3	213.25	213.25		
72 al 85	H4-U	99.00	1,386.00		
02-01-11-378-	1	EV	2,470.50	2,470.50	2,470.50
02-01-11-379-	1 al 2	H4-U	97.88	195.76	6,663.78
	3 al 13	H4-U	99.00	1,089.00	
	14	H4-U	114.38	114.38	
	15	H4-U	153.00	153.00	
	16 al 28	H4-U	99.00	1,287.00	
	29	MB-3	130.88	130.88	
	30 al 31	MB-3	132.00	264.00	
	32	MB-3	147.38	147.38	
	33 al 46	H4-U	99.00	1,386.00	
47	H4-U	114.38	114.38		
48 al 65	H4-U	99.00	1,782.00		
02-01-11-380-	1 al 2	H4-U	106.13	212.26	2,602.52
	3 al 13	H4-U	99.00	1,089.00	
	14 al 15	H4-U	106.13	212.26	
	16 al 26	H4-U	99.00	1,089.00	
02-01-11-381-	1	H4-U	97.88	97.88	2,602.52
	2	MB-3	147.38	147.38	
	3	MB-3	148.50	148.50	
	4 al 12	H4-U	99.00	891.00	
	13 al 14	H4-U	114.38	228.76	
15 al 25	H4-U	99.00	1,089.00		
02-01-11-382-	1	MB-3	147.38	147.38	6,564.78
	2 al 15	H4-U	99.00	1,386.00	
	16	MB-3	147.38	147.38	
	17 al 19	H4-U	99.00	297.00	
	20	H4-U	97.88	97.88	
	21 al 33	H4-U	99.00	1,287.00	
	34	H4-U	153.00	153.00	
	35	H4-U	147.38	147.38	
	36 al 45	H4-U	99.00	990.00	
46 al 47	H4-U	114.38	228.76		
48 al 64	H4-U	99.00	1,683.00		

Clave Catast.	Lote	Uso	Sup. Lote	Sub-total	Sup. Manz.
02-01-11-383-	1	EV	2,503.50	2,503.50	2,503.50
02-01-11-384-	1 al 2	H4-U	114.38	228.76	2,503.52
	3 al 12	H4-U	99.00	990.00	
	13	MB-3	147.38	147.38	
	13 al 14	H4-U	147.38	147.38	
	15 al 24	H4-U	99.00	990.00	
02-01-11-385-	1 al 2	H4-U	97.88	195.76	5,459.28
	3 al 7	H4-U	99.00	495.00	
	8	H4-U	106.13	106.13	
	9	H4-U	153.00	153.00	
	10 al 22	H4-U	99.00	1,287.00	
	23	H4-U	97.88	97.88	
	24 al 26	H4-U	99.00	297.00	
	27	MB-3	147.38	147.38	
	28 al 41	H4-U	99.00	1,386.00	
	42	H4-U	106.13	106.13	
43 al 54	H4-U	99.00	1,188.00		
02-01-11-386-	1 al 2	H4-U	106.13	212.26	1,398.02
	3 al 7	H4-U	99.00	495.00	
	8 al 9	H4-U	97.88	195.76	
02-01-11-387-	10 al 14	H4-U	99.00	495.00	1,398.02
	1 al 2	H4-U	106.13	212.26	
	3 al 7	H4-U	99.00	495.00	
	8 al 9	H4-U	97.88	195.76	
02-01-11-388-	10 al 14	H4-U	99.00	495.00	5,492.27
	1	MB-3	184.50	184.50	
	2 al 15	H4-U	99.00	1,386.00	
	16	MB-3	147.38	147.38	
	17 al 19	H4-U	99.00	297.00	
	20	H4-U	97.88	97.88	
	21 al 33	H4-U	99.00	1,287.00	
	34	H4-U	153.00	153.00	
	35	H4-U	106.13	106.13	
	36 al 40	H4-U	99.00	495.00	
41	H4-U	114.38	114.38		
42	MB-3	184.50	184.50		
43 al 49	MB-3	148.50	1,039.50		
02-01-11-389-	1 al 2	H4-U	106.13	212.26	1,431.02
	3 al 7	H4-U	99.00	495.00	
	8 al 9	H4-U	114.38	228.76	
	10 al 14	H4-U	99.00	495.00	
02-01-11-390-	1 al 2	H4-U	106.13	212.26	1,431.02
	3 al 7	H4-U	99.00	495.00	
	8 al 9	H4-U	114.38	228.76	
	10 al 14	H4-U	99.00	495.00	
02-01-11-391-	1	H4-U	111.85	111.85	1,840.72
	2 al 8	H4-U	99.00	693.00	
	9 al 10	H4-U	114.38	228.76	
	11 al 17	H4-U	99.00	693.00	
02-01-11-392-	18	H4-U	114.11	114.11	1,829.26
	1	H4-U	106.12	106.12	
	2 al 8	H4-U	99.00	693.00	
	9 al 10	H4-U	114.38	228.76	
02-01-11-393-	11 al 17	H4-U	99.00	693.00	1,817.79
	18	H4-U	108.38	108.38	
	1	H4-U	100.39	100.39	
	2 al 8	H4-U	99.00	693.00	
	9 al 10	H4-U	114.38	228.76	
11 al 17	H4-U	99.00	693.00		
18	H4-U	102.64	102.64		

Clave Catast.	Lote	Uso	Sup. Lote	Sub-total	Sup. Manz.
02-01-11-394-	1	MB-3	122.63	122.63	7,318.73
	2 al 10	H4-U	99.00	891.00	
	11	H4-U	97.88	97.88	
	12	H4-U	153.00	153.00	
	13 al 25	H4-U	99.00	1,287.00	
	26	H4-U	97.88	97.88	
	27 al 29	H4-U	99.00	297.00	
	30	H4-U	147.38	147.38	
	31 al 44	H4-U	99.00	1,386.00	
	45	MD-3	224.53	224.53	
	46	MD-3	212.96	212.96	
	47	MD-3	188.63	188.63	
	48	MD-3	188.01	188.01	
	49	MD-3	187.37	187.37	
	50	MD-3	186.75	186.75	
	51	MD-3	186.12	186.12	
	52	MD-3	185.50	185.50	
	53	MD-3	184.87	184.87	
	54	MD-3	184.24	184.24	
55	MD-3	183.61	183.61		
56	MD-3	182.99	182.99		
57	MD-3	205.11	205.11		
58	MD-3	214.52	214.52		
59	MB-3	123.75	123.75		
02-01-11-395-	1	H4-U	122.63	122.63	2,470.52
	2 al 8	H4-U	99.00	693.00	
	9	H4-U	122.63	122.63	
	10 al 12	H4-U	99.00	297.00	
	13	H4-U	122.63	122.63	
	14 al 20	H4-U	99.00	693.00	
02-01-11-396-	1	MB-3	122.63	122.63	2,470.52
	2 al 10	H4-U	99.00	891.00	
	11 al 12	H4-U	97.88	195.76	
	13 al 21	H4-U	99.00	891.00	
	22	MB-3	122.63	122.63	
02-01-11-397-	1	EI	9,070.50	9,070.50	9,070.50
	1	MB-3	155.63	155.63	3,988.52
02-01-11-398-	2	H4-U	106.13	106.13	
	3 al 20	H4-U	99.00	1,782.00	
	21	H4-U	106.13	106.13	
	22	MB-3	155.63	155.63	
	23	MB-3	148.50	148.50	
	24 al 37	H4-U	99.00	1,386.00	
02-01-11-399-	38	MB-3	148.50	148.50	2,503.52
	1 al 2	H4-U	114.38	228.76	
	3 al 12	H4-U	99.00	990.00	
	13	H4-U	147.38	147.38	
02-01-11-400-	14	MB-3	147.38	147.38	1,933.52
	15 al 24	H4-U	99.00	990.00	
	1	H4-U	126.38	126.38	
	2 al 8	H4-U	102.00	714.00	
	9 al 10	H4-U	126.38	252.76	
02-01-11-401-	11 al 17	H4-U	102.00	714.00	1,933.52
	18	H4-U	126.38	126.38	

Clave Catast.	Lote	Uso	Sup. Lote	Sub-total	Sup. Manz.
02-01-11-401-	1	H4-U	122.63	122.63	1,876.52
	2 al 8	H4-U	99.00	693.00	
	9 al 10	H4-U	122.63	245.26	
	11 al 17	H4-U	99.00	693.00	
	18	H4-U	122.63	122.63	
02-01-11-402-	1	MB-3	147.38	147.38	7,360.22
	2 al 18	H4-U	99.00	1,683.00	
	19	MD-3	130.09	130.09	
	20	MD-3	138.86	138.86	
	21	MD-3	146.51	146.51	
	22	MD-3	154.16	154.16	
	23	MD-3	176.90	176.90	
	24	MD-3	132.00	132.00	
	25	MD-3	141.10	141.10	
	26	MD-3	150.21	150.21	
	27	MD-3	141.16	141.16	
	28	MD-3	148.35	148.35	
	29	MD-3	155.54	155.54	
	30	MD-3	162.74	162.74	
	31	MD-3	169.93	169.93	
	32	MD-3	198.65	198.65	
	33	H4-U	114.38	114.38	
	34 al 43	H4-U	99.00	990.00	
	44	H4-U	147.38	147.38	
	45	H4-U	153.00	153.00	
	46 al 61	H4-U	99.00	1,584.00	
62	H4-U	97.88	97.88		
63 al 65	H4-U	99.00	297.00		
02-01-11-403-	1 al 2	H4-U	97.88	195.76	7,597.29
	3 AL 7	H4-U	99.00	495.00	
	8	H4-U	106.13	106.13	
	9	H4-U	153.00	153.00	
	10 AL 22	H4-U	99.00	1,287.00	
	23	H4-U	196.24	196.24	
	24	H4-U	106.13	106.13	
	25 AL 29	H4-U	99.00	495.00	
	30	H4-U	97.88	97.88	
	31	MD-3	137.53	137.53	
	32	MD-3	130.89	130.89	
	33	MD-3	138.08	138.08	
	34	MD-3	145.27	145.27	
	35	MD-3	172.03	172.03	
	36	MD-3	160.56	160.56	
37	MD-3	167.75	167.75		
38	MD-3	174.94	174.94		
39	MD-3	182.14	182.14		
40	MD-3	248.85	248.85		
41	H4-U	126.98	126.98		
42 AL 55	H4-U	99.00	1,386.00		
56	H4-U	106.13	106.13		
57 AL 68	H4-U	99.00	1,188.00		
02-01-11-404-	1	EV	1,725.25	1,725.25	1,725.25
02-01-11-405-	1 AL 2	H4-U	106.13	212.26	1,431.02
	3 AL 7	H4-U	99.00	495.00	
	8 al 9	H4-U	114.38	228.76	
	10 AL 14	H4-U	99.00	495.00	

Clave Catast.	Lote	Uso	Sup. Lote	Sub-total	Sup. Manz.
02-01-11-406-	1 AL 2	H4-U	106.13	212.26	1,431.02
	3 AL 7	H4-U	99.00	495.00	
	8 AL 9	H4-U	114.38	228.76	
	10 AL 14	H4-U	99.00	495.00	
02-01-11-407-	1	MB-3	147.38	147.38	5,542.49
	2 AL 14	H4-U	99.00	1,287.00	
	15	MD-3	143.58	143.58	
	16	MD-3	161.63	161.63	
	17	MD-3	179.98	179.98	
	18	MD-3	178.42	178.42	
	19	MD-3	175.19	175.19	
	20	MD-3	134.46	134.46	
	21	MD-3	141.66	141.66	
	22	MD-3	148.85	148.85	
	23	MD-3	156.04	156.04	
	24	MD-3	235.79	235.79	
	25	H4-U	115.50	115.50	
	26 al 30	H4-U	99.00	495.00	
	31	H4-U	106.13	106.13	
	32	H4-U	153.00	153.00	
	33 al 44	H4-U	99.00	1,188.00	
	45	H4-U	97.88	97.88	
	46 al 48	H4-U	99.00	297.00	
	02-01-11-408-	1	H4-U	102.50	
2 al 8		H4-U	99.00	693.00	
9 al 10		H4-U	106.13	212.26	
11 al 17		H4-U	99.00	693.00	
18		H4-U	104.75	104.75	
02-01-11-409-	1	H4-U	105.23	105.23	1,794.47
	2 al 8	H4-U	99.00	693.00	
	9 al 10	H4-U	97.88	195.76	
	11 al 17	H4-U	99.00	693.00	
	18	H4-U	107.48	107.48	
02-01-11-410-	1	MD-3	209.52	209.52	1,102.52
	2	MD-3	162.81	162.81	
	3	MD-3	170.93	170.93	
	4	MD-3	179.05	179.05	
	5	MD-3	187.17	187.17	
	6	MD-3	193.04	193.04	

  

Clave Catast.	Lote	Uso	Sup. Lote	Sub-total	Sup. Manz.
02-01-11-411-	1	H4-U	130.88	130.88	5,168.97
	2	MD-3	203.66	203.66	
	3	MD-3	177.66	177.66	
	4	MD-3	186.76	186.76	
	5	MD-3	195.86	195.86	
	6	MD-3	204.96	204.96	
	7	MD-3	214.07	214.07	
	8	MD-3	223.17	223.17	
	9	MD-3	232.28	232.28	
	10	MD-3	268.76	268.76	
	11	MD-3	280.00	280.00	
	12	MD-3	291.28	291.28	
	13	MD-3	152.29	152.29	
	14	MD-3	166.16	166.16	
	15	MD-3	165.53	165.53	
	16	MD-3	164.84	164.84	
	17	MD-3	164.28	164.28	
	18	MD-3	162.53	162.53	
	19 al 34	H4-U	99.00	1,584.00	
02-01-11-412-	1	MD-3	282.48	282.48	3,203.06
	2	MD-3	172.59	172.59	
	3	MD-3	179.78	179.78	
	4	MD-3	186.97	186.97	
	5	MD-3	194.17	194.17	
	6	MD-3	201.36	201.36	
	7	MD-3	191.35	191.35	
	8	MD-3	167.00	167.00	
	9	MD-3	163.98	163.98	
	10	MD-3	125.95	125.95	
	11	MD-3	134.07	134.07	
	12	MD-3	132.48	132.48	
	13	H4-U	110.88	110.88	
	14 al 23	H4-U	96.00	960.00	

RESUMEN DE AREAS TOTALES	Superficie	%	No. Lotes
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO :</b>	403,066.00	100%	2,032
<b>TOTAL SUPERFICIE VENDIBLE :</b>	222,311.63	55.16%	2,019
Superficie vendible H4-U :	174,955.24	43.41%	1,725
Superficie vendible MB-3 :	14,210.46	3.53%	98
Superficie vendible MD-3 :	33,145.93	8.22%	196
<b>TOTAL AREAS DE CESION :</b>	44,840.23	11.12%	13
Área de cesión (EV) :	15,104.13	3.75%	6
Área de cesión (EI) :	29,376.22	7.29%	6
Infraestructura (IN) :	359.88	0.09%	1
<b>TOTAL AREAS DE VIALIDAD :</b>	135,914.15	33.72%	
Área de vialidad :	135,914.15	33.72%	

## ZONIFICACIÓN GENERAL (UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO).

De acuerdo a lo señalado en el Capítulo IV del Reglamento, se establecen los tipos de zonas para el Área de Aplicación del presente estudio.

**H4-U:** Uso habitacional unifamiliar de densidad alta.

**MB-3:** Uso mixto de barrio de intensidad alta.

**MD-3:** Uso corredor urbano mixto de intensidad alta.

**EV:** Las dedicadas a espacios abiertos o áreas verdes.

**EI:** Corresponden a las áreas de equipamiento institucional.

El cuadro siguiente presenta los usos y destinos que son permitidos, compatibles o condicionados que se definen para cada una de las áreas en los artículos 57, 69 y 116 del Reglamento.

Zona	Categoría	Grupos Permitidos
H4-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
MB-3	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
MD-3	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	COM. Y SERV. ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS. 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	
EI	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
EV	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO
IN	PREDOMINANTE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
	COMPATIBLE	NINGUNO

**Cuadro 1. Normas de control de intensidad de la edificación**

Zona	Superficie mínima	Frente mínimo	Altura máxima	Índice de edificación	COS	CUS	Estacionamiento	Restricciones				
								F	P	L	% Jard.	M. Edif.
H4-U	90	6	R	90	0.8	1.6	1	1	3	-	30	Varia
MB-3	120	10	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	-	20	Varia
MD-3	120	10	R	-	0.8	2.4	S/T	5	3	-	20	Varia
EI	S/N	-	S/N	-	S/N	S/N	S/T	5	-	-	30	Varia
EV	S/N	Varia	R	-	0.05	0.05	S/T	-	-	-	-	Abierto
IN	-	-	-	-	0.7	2.1	S/T	5	5	5	20	Abierto

La lotificación propuesta define la ubicación manzanera, la superficie de cada lote con sus medidas y colindancia.

## **ESTRUCTURA URBANA**

Se estima que en el desarrollo habitacional "Nuevo Milenio IV" se construirán 2,019 viviendas de tipo popular para albergar a una población superior a los 7,430 habitantes, que vendrá a constituir dos nuevas unidades vecinales y un centro barrial en la estructura urbana de Colima.

La disposición de las manzanas responde a una distribución reticular con lotes con orientación norte-sur sobre las vialidades que van de este a oeste, y lotes con orientación este-oeste sobre las vialidades con orientación norte-sur. Los lotes vendibles ubicados frente a las vialidades principales, con orientación norte-sur y este-oeste serán de uso mixto de corredor de intensidad alta MD-3, considerándose además lotes con uso mixto de barrio de intensidad alta MB-3 y el resto de los predios vendibles serán de uso habitacional de densidad alta H4-U.

El conjunto completo del desarrollo habitacional "Nuevo Milenio IV", conforma un centro barrial y dos centros vecinales que atiende a una población aproximada de 7,500 habitantes.

La vialidad principal de acceso al proyecto al norte con una sección de 28.20 metros. El predio tiene como eje central una vialidad secundaria que corre de este a oeste con una sección de 16.60 metros, dos carriles de circulación, áreas de estacionamiento y banqueta por ambos lados.

Las calles locales son predominantemente de intensidad B con una sección de 12 metros, haciendo grupos de tres bloques de manzanas a las cuales se acceden por la calles de acceso restringido, esta disposición permite que se conformen pequeños centros de encuentro.

Las calles locales de intensidad B son de doble sentido con dos carriles de circulación, una área de estacionamiento, así como área de circulación peatonal a cada lado de la vialidad. Las calles locales de acceso restringido, son de un solo sentido de circulación de con un arroyo de 7.00 mts., así como una sección de banqueta a ambos lados.

Todas las secciones de calles locales conservarán preferentemente pavimentos con criterios ecológicos, como se describirán posteriormente.

## **NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS**

### **MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.**

El proyecto para urbanizar 40.30 hectáreas, comprende lotes unifamiliares en su gran mayoría, permitiendo usos mixtos en los lotes próximos a las vialidades principales. Los predios para equipamiento contendrán lo siguiente destinos: espacios verdes abiertos, jardín vecinal, escuela primaria, biblioteca municipal, centro comunitario con sala de usos múltiples, jardín de niños, secundaria general, infraestructura hidráulica, y auditorio.

Los criterios de diseño generales para las ingeniarías urbanas será con fundamento en el Título III del Reglamento Artículo 174, de la siguiente manera:

### **AGUA POTABLE**

El abastecimiento será suministrado por la CIAPACOV. En las líneas de distribución la excavación se hará por medios mecánicos, la profundidad de las cepas será tal que queden de 0.70 a 0.95 mts., de colchón libre sobre el lomo del tubo, el ancho de las cepas mínimo será de 0.45 mts., mayor que el diámetro exterior del tubo.

La tubería a utilizar será de PVC RD-26 con los diámetros y especificaciones señaladas en el proyecto, las piezas especiales serán de PVC y de hierro fundido, las válvulas con espigas de bronce. El junteo y las deflexiones máximas se harán según se indique en los manuales de instalación del fabricante. Se construirán atraques de concreto en cualquier cambio de dirección, en las tees, codos y puntos muertos el tamaño de los atraques dependerá del diseño que se marque en los planos del proyecto. Las tomas domiciliarias constarán de abrazaderas de PVC, conector recto de bronce, válvula de inserción de bronce de alta densidad, llave de banqueta de ½" y medidor.

El relleno se hará con material producto de la excavación, protegiendo el tubo con material suave tanto en la plantilla como sobre el lomo del tubo; el relleno se hará con capas no mayores de 20 cm de espesor con humedad óptima proporcionada por medios manuales a fin de lograr una buena compactación.

## **AGUAS RESIDUALES**

La descarga de drenaje sanitario se llevará a cabo, según proyecto que apruebe el organismo operador, proponiéndose como opción se realice sobre la red municipal (Colector Oriente), para lo cual, dicho colector se modificaría en su trazo para poder aprovecharlo; la excavación se hará con medios mecánicos en la red general y manual en las descargas, respetando normas y pendientes indicadas en el proyecto. Se utilizará tubería de PVC sanitario con juntas herméticas en diámetros, según se indique en los planos del proyecto, así mismo la afinación de la plantilla se hará con medios manuales de acuerdo a la pendiente del proyecto.

El relleno compactado se hará por medios manuales y con materiales producto de la excavación, con material libre de piedras y con pisón especial, debiendo esta primera capa llegar a 30 cm., arriba del lomo del tubo; se continuará en capas de 20 cm., humedeciéndose óptimamente el material para garantizar una compactación homogénea.

## **AGUAS PLUVIALES**

Las aguas pluviales se desalojarán por gravedad de norte a sur y superficialmente de acuerdo a las pendientes de las vialidades, siguiendo la topografía natural del predio.

## **ELECTRIFICACIÓN Y ALUMBRADO**

La red eléctrica será de tipo híbrido, es decir la baja tensión junto con el alumbrado irán ocultas y la alta tensión se conducirá en forma aérea. El poste utilizado para el alumbrado público será tipo metálico de 5.00 m. de longitud y se utilizarán luminarias de vapor de sodio de alta presión, para lo cual se presentará proyecto para la aprobación de la C.F.E.

## **RED TELEFÓNICA**

Para suministrar el servicio de telefonía a los lotes del conjunto, aprobado el proyecto por la autoridad competente, se introducirá posteriormente una red subterránea paralela a la red subterránea de energía eléctrica, obras que estarán a cargo y bajo la responsabilidad y especificaciones de la empresa Teléfonos de México, S.A. de C.V..

## **VIALIDAD**

Previamente a la pavimentación deberán hacerse los trabajos de terracerías realizando los cortes y terraplenes necesarios de acuerdo al proyecto. En el caso de terraplenes, se harán en capas no mayores de 20 cm. compactadas al 90% próctor, la pavimentación se realizará a base de empedrados, huellas de rodamiento con empedrados o concreto asfáltico, según sea el caso; se construirán además rampas para discapacitados. Vialidades Primarias (VP-9, VP-10 y VP-11). El pavimento a utilizar en la Av. Gral. Felipe Ángeles será a base de empedrado con huellas de rodamiento y guarniciones de concreto.

Calles de Distribución y Calles Locales. Estas calles serán pavimentadas con empedrado.

Calles de Acceso Restringido. El pavimento será a base de empedrado, la rasante de estas calles estarán a nivel de las banquetas, para lo cual se deberán de construir rampas con pendiente de 20%.

Las banquetas se construirán con concreto simple  $f'c=150$  kg/cm<sup>2</sup> en losas rectangulares terminado escobillado, la sección total de las aceras será según diseño de vialidad anexo.

Los machuelos serán construidos de concreto  $f'c=150$  kg/cm<sup>2</sup>, prefabricado y/o colado en sitio con sección trapezoidal tradicional de 10 cms. de espesor.

## **ARBOLADO**

Desde distintos factores ambientales será muy importante un proyecto integral de plantación de vegetación arbórea y herbácea, de acuerdo con los siguientes criterios:

- ☐ Plantar árboles preferentemente de especies apropiadas al sitio, con vegetación herbácea nativa y de escasa demanda de agua.

- La vegetación proyectada en las vías públicas son especies que demandan poca agua como primavera y cóbano, para calles amplias; guajilote y mimosa para calles angostas.
- Privilegiar la reforestación en los siguientes lugares: áreas de cesión, las áreas cercanas a los espacios destinados a infraestructura, vialidades, plazoletas, estacionamientos, jardines interiores y exteriores, balcones, terrazas y azoteas de las edificaciones.
- Seleccionar aquellas plantas que no produzcan frutos proyectantes que puedan dañar a personas, vehículos, viviendas o pavimentos.
- Reforestación en vialidades que ayuden a sombrear áreas peatonales y de estacionamiento.
- Se respetarán al máximo el arbolado existente que este en buen estado, muy especialmente la localizada en áreas verdes o de equipamiento institucional, así como en las emplazadas en lotes previstos para vivienda.

## **ACCIONES PROPUESTAS**

### **DESARROLLO DEL PROYECTO :**

Se pretende desarrollar el fraccionamiento con vivienda unifamiliar de interés social así como también los usos mixtos. Se plantea iniciar las obras de urbanización de inmediato a la autorización del programa parcial y el proyecto ejecutivo de urbanización.

De conformidad con la fracción XI del artículo 277 de la Ley, este desarrollo será promovido mediante la modalidad de urbanización y edificación simultáneas. El proyecto total se dividirá en etapas de urbanización, en base a las cuales se trabajará dentro de la modalidad de edificación y urbanización simultáneas, obras que se realizarán en tiempos en relación a las fases antes mencionadas. Tanto la incorporación municipal como la municipalización de las obras de urbanización se llevarán a cabo también en función de dichas etapas.

A efecto de llevar a cabo los objetivos de este Programa Parcial, todas las acciones requeridas son responsabilidad de la empresa promovente y conforme a lo que establece el Artículo 293 de La Ley, está obligada a costear por su cuenta las obras de urbanización que se definen en este Programa (Artículo 146).

Las principales acciones contempladas en el programa se describen a continuación:

- Se comprenden varias etapas en base a las cuales se trabajará simultáneamente tanto en la urbanización de las etapas como en la edificación de las viviendas.
- Construcción de la infraestructura hidráulica y sanitaria.
- Construcción de infraestructura vial.
- Construcción de vado sobre el arroyo del muerto, entre "Nuevo Milenio III" y "Nuevo Milenio IV".
- Edificación de 2,019 viviendas.
- Plantación y mantenimiento de vegetación sobre las vías públicas.