

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, ESPECÍFICAMENTE EN LA ZONA GH-2, UBICADA SOBRE EL CAMINO EL CHANAL-LA CAPACHA, CAMBIARLA A ZONA H3-11 Y MB2-9, ASÍ COMO, AJUSTE A LA SECCIÓN DE LA AC-1, EN EL TRAMO DE LA VP-1 A LA CD-1, UBICADO AL SURORIENTE DE EL CHANAL, 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 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

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.210/2020, de fecha 13 de agosto de 2020, recibido el 14 del citado mes y año, el Director General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal, específicamente en la zona GH-2, ubicada sobre el camino El Chanal – La Capacha, cambiarla a zona H3-11 y MB2-9, así como, ajuste a la sección de la AC-1, en el tramo de la VP-1 a la CD-1**, ubicado al suroriente de El Chanal, en el municipio de Colima, Colima, promovido por el C. PEDRO ANTONIO PÉREZ REBOLLEDO.

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, d 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 22 de julio de 2020, aprobó en los términos propuestos la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal, específicamente en la zona GH-2, ubicada sobre el camino El Chanal – La Capacha, cambiarla a zona H3-11 y MB2-9, así como, ajuste a la sección de la AC-1, en el tramo de la VP-1 a la CD-1**, ubicado al suroriente de El Chanal, en el municipio 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, específicamente en la zona GH-2, ubicada sobre el camino El Chanal – La Capacha, cambiarla a zona H3-11 y MB2-9, así como, ajuste a la sección de la AC-1, en el tramo de la VP-1 a la CD-1**, ubicado al suroriente de El Chanal, en el municipio de Colima, 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, específicamente en la zona GH-2, ubicada sobre el camino El Chanal – La Capacha, cambiarla a zona H3-11 y MB2-9, así como, ajuste a la sección de la AC-1, en el tramo de la VP-1 a la CD-1**, ubicado al suroriente de El Chanal, en el municipio de Colima, Colima.

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 al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal, específicamente en la zona GH-2, ubicada sobre el camino El Chanal – La Capacha, cambiarla a zona H3-11 y MB2-9, así como, ajuste a la sección de la AC-1, en el**

tramo de la VP-1 a la CD-1, ubicado al suroriente de El Chanal, en el municipio de Colima, Colima, aprobada por el H. Cabildo del municipio de Colima, Colima, el 22 de julio 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 20 de agosto 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

En este apartado, se mencionan los antecedentes de propiedad para la promoción del presente estudio.

Mediante Título de Propiedad Número 436, de fecha 08 de noviembre de 2001, emitido a favor del Sr. **Pedro Antonio Pérez Rebolledo** por la Licenciada Yolanda Verduzco Guzmán, entonces Delegada Del Registro Agrario Nacional en la ciudad de Colima; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo el Folio Real número **161055-1** de fecha 05 de abril de 2002, se acredita la **parcela 15 Z-1 P1/3** con superficie original escriturada de 12-37-14.26 Has., perteneciente al ejido Villa de Álvarez, dentro de los límites municipales de Colima, y donde se desarrolló el fraccionamiento denominado Granjas y Campestres del Chanal, del cual se deriva el predio no incorporado, zonificado como Granjas y Huertos, identificado catastralmente como lote **015**, con superficie de **16,487.50 m²**, que es motivo del presente estudio.

A continuación, se enunciarán los antecedentes del fraccionamiento "Granjas y Campestres del Chanal" que dio origen al predio de tipo Granjas y Huertos GH motivo del presente estudio:

- Que con fecha 14 de mayo de 2002, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología emitió favorable el Dictamen de Vocación del Suelo mediante oficio N° 02-DGDUE-VS-0298/2002, para la realización del fraccionamiento de tipo Campestre (H1) y Granjas y Huertos (GH).
- El 4 de mayo de 2004, el H. Cabildo del Municipio de Colima aprobó el Programa Parcial de Urbanización (PPU) denominado "Granjas y Campestres del Chanal", ubicado al sur de la comunidad del Chanal, municipio de Colima, Col., mismo que fue publicado en el periódico oficial "El Estado de Colima" el 17 de Julio del 2004.
- El 14 de mayo del 2005, se publicó la incorporación municipal de la 1ª Etapa;
- El 23 de septiembre de 2006, se publicó la incorporación municipal de la 2ª Etapa;
- El 09 de octubre del año 2010, se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" la modificación al Programa Parcial de Urbanización denominado "Granjas y Campestres del Chanal, debido a que el área de aplicación del Programa disminuye, así como el área de vialidad.
- El 21 de abril del 2012, se publicó en el en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" la Incorporación Municipal de la Tercera Etapa;
- El 8 de febrero de 2014, se modificó el PPU, consistente en modificación a la lotificación de la manzana 023 y al resumen general de áreas para el establecimiento de un pozo profundo y un tanque elevado de almacenamiento de agua potable;

- El 30 de diciembre de 2017, se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" la modificación a la zonificación del PDU del centro de población del Chanal, Colima; específicamente sobre la zona H1-3, ubicada al oriente del predio que nos ocupa, para cambiarla a H3-9 y MB2-7, y en donde se encuentra en proceso de urbanización el fraccionamiento denominado "Montevista Residencial".

El promotor del predio pretende modificar el uso del suelo asignado al lote **015** de la manzana **023** del fraccionamiento denominado "Granjas y Campestres El Chanal", en virtud de encontrarse zonificado por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, como **Granjas y Huertos (GH-2)**; a una zona de tipo **Habitacional Densidad Media (H3)**, para realizar un aprovechamiento específico de **VIVIENDA DE DENSIDAD MEDIA**, en una superficie total de **16,487.50m²**; así como modificar la Estructura Urbana establecida en la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano, con relación a la sección de la Arteria Colectora de proyecto AC-1, específicamente en el tramo comprendido de la VP-1 (Av. V. Carranza) a la CD-1 (calle Esmeralda).

Tal situación imposibilita en estos momentos llevar a cabo el desarrollo solicitado; por lo que se elabora el presente estudio para modificar el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población El Chanal, Col., mismo que se somete a consideración del H. Cabildo del municipio de Colima, para su revisión y en su caso la aprobación correspondiente.

El objetivo de este estudio, es el de aportar los elementos técnicos y jurídicos que posibiliten autorizar, la modificación de la vocación del uso del suelo del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población el Chanal, Col. vigente, en una superficie de **16,487.50m²**, **con frente al camino El Chanal-La Capacha**, entre la zona arqueológica de El Chanal al norte; el fraccionamiento Residencial Romanza al sur; el fraccionamiento en proceso Montevista Residencial (mismo que formó parte del fraccionamiento Granjas y Campestres el Chanal) al Oriente; y al poniente con los lotes Campestres del resto del fraccionamiento denominado "Granjas y Campestres el Chanal"; misma que deberá ajustarse a las normas de Control de la Edificación señaladas en el Reglamento de Zonificación para el municipio de Colima.

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

- Que el predio se localiza en un área apta para el crecimiento urbano, según se expuso en la estrategia general de desarrollo del propio programa.
- Que el mercado inmobiliario con fines habitacionales en densidades medias y bajas se ubica en la zona norte central de la ciudad de Colima, en la franja comprendida entre las avenidas Venustiano Carranza e Ignacio Sandoval, razón principal que impulsó la elaboración de los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población del Chanal y La Capacha, cuya función es ordenar y vincular las nuevas zonas habitacionales con las existentes, así como alinearse con las políticas contenidas en el PDU de Colima, vigente desde el año 2000.
- El lote motivo del presente estudio forma parte del fraccionamiento denominado "Granjas y Campestres El Chanal", que surgió en su momento con esa modalidad por dos razones básicamente, la primera originada a partir de la necesidad de un sector de la población que quería tener la tranquilidad que ofrece una residencia a las afueras de la ciudad y la segunda derivada del marco legal en materia de desarrollo urbano existente en su momento (año 2001-2002), en donde el único aprovechamiento viable a realizar en términos jurídicos era el Campestre y el de Granjas y Huertos.
- Han pasado más de 16 años de haberse iniciado los trámites del fraccionamiento Granjas y Campestres el Chanal" del cual forma parte el predio que motiva el presente estudio, y sin embargo, se cuenta actualmente con una ocupación inferior al 40 % de los predios.
- Que el mejoramiento realizado a la Pról. de la Av. Venustiano Carranza antes Camino Colima-El Chanal, ha impulsado desarrollos habitacionales de densidad media como son: Residencial Romanza, Residencial la Primavera, Residencial Colibrí, Residencial Valle Verde, El Roble Residencial, etc.
- Que recientemente se llevó a cabo la modificación de la zonificación del fraccionamiento "Granjas y Campestres el Chanal" para una superficie similar de terreno al que nos ocupa, con la intención de llevar a cabo un aprovechamiento de tipo habitacional de densidad media actualmente en proceso, el cual ha sido denominado Montevista Residencial.

- Que la densidad habitacional que se pretende asignar al predio, es el mismo que se promueve en la ciudad de Colima en su colindancia norte y finalmente esta demanda es la que impulsa el crecimiento hacia las zonas próximas a La Capacha y a El Chanal.
- Que la densidad que se solicita para el predio, es similar a los autorizados por la dependencia municipal en el entorno inmediato.
- Que en la actualidad existe la intensión de la parte promotora por utilizar de manera más intensiva el suelo, conservando la política general de la zonificación establecida por el PDU de El Chanal y la establecida por el PDU de Colima, evitando así el desarrollo de actividades propias de los usos de Granjas y Huertos en el predio, que pudieran resultar molestas para las zonas habitacionales inmediatas.
- Que con objeto de ofertar un desarrollo inmobiliario más accesible al mercado residencial, es necesaria la redensificación del predio mediante el cambio de uso del lote Granjas y Huertos a Habitacional de Densidad Media (H3).
- Las nuevas parejas que desean formar una vida en familia, son de una estructura reducida en número, demandando una superficie para vivienda menor, próximo a los servicios y equipamientos que ofrece el área urbana, que les permita cubrir sus necesidades.
- Adicionalmente, las instituciones de financiamiento, ofrecen créditos con alcance a tipologías de viviendas similares a las que se pretenden promover.
- Las políticas nacionales de crecimiento de las ciudades, parten del principio de la saturación de los vacíos urbanos y el aprovechamiento de la capacidad de redes instaladas, saneando así las actividades que se dan entorno a los lotes que quedan como vacíos urbanos al interior de las ciudades.
- Que, al tratarse de un predio inmediato al área urbana, la zona dispone de los servicios e infraestructuras necesarias para el adecuado funcionamiento del uso a desarrollar.
 - Existe factibilidad de conexión a la red general de agua potable.
 - Existe factibilidad de conexión a la red general de drenaje sanitario.
 - Existe factibilidad de conexión a la red de electrificación.
 - El predio en la actualidad, tiene condiciones de accesibilidad.
- Que, al autorizarse el uso propuesto, se estaría garantizando por un lado la utilización de las infraestructuras existentes, y por otro, el acceso de la futura población residente a los equipamientos y servicios de la zona, así como a los sistemas de transporte disponibles, lo que en términos de economía urbana es el escenario ideal para las administraciones municipales y que contribuyen al desarrollo social de los habitantes.
- En términos generales, la zona que nos ocupa reúne las condiciones para considerarla apta para el incremento de densidad, ya que dispone con obras de infraestructura básica; de agua potable, drenaje sanitario, suministro eléctrico y alumbrado público, así como la conexión al sistema vial.
- Que las condiciones actuales de las edificaciones en torno al Camino El Chanal-La Capacha, consistentes en: las viviendas de la zona urbana de la localidad de El Chanal, las Estructuras Arqueológicas de El Chanal, las viviendas del fraccionamiento Granjas y Campestres El Chanal, y el fraccionamiento MonteVista Residencial, acotan el desarrollo de la sección de la Arteria Colectora AC-1 en el tramo comprendido entre la Av. V. Carranza (VP-1) y Calle Esmeralda (CD-1).
- Que en términos generales la modificación propuesta, pretende la ocupación del predio bajo el principio de la saturación equilibrada, sostenible y costeable del lote motivo del presente estudio que por años permaneció baldío, con las siguientes acciones:
 - Se solicita la autorización para **modificar la Zonificación** del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de El Chanal, Colima, específicamente para el predio no incorporado identificado como **GH-2**, perteneciente al Programa Parcial de Urbanización “Granjas y Campestres el Chanal” identificado como lote **015** de la manzana **023** del fraccionamiento referido, de zona de **Granjas y Huertos GH-2**, a una zona de tipo **HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H3** y **MIXTA DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA MB-2** la franja con **frente** a la Arteria Colectora AC-1 de proyecto, que corresponde al camino El Chanal-La Capacha.

- Ajuste de la sección de la arteria colectora AC-1, en el tramo comprendido de la VP-1 Av. Venustiano Carranza a la CD-1 calle Esmeralda.

DIAGNÓSTICO

Localización:

El predio no incorporado motivo del presente estudio se identifica como lote **015** de la manzana **023**, perteneciente al programa parcial de urbanización denominado "Granjas y Campestres El Chanal" (publicado en el periódico oficial "El Estado de Colima" el 17 de Julio del 2004), mismo que se encuentra ubicado en la colindancia sur de la zona arqueológica de El Chanal, camino El Chanal-La Capacha de por medio.

En la actualidad el predio de interés, se encuentra limitado por zonas habitacionales, al norte la localidad de El Chanal (zonificado como H3) y la Zona Arqueológica; al sur el fraccionamiento Residencial Romanza (zonificado como H3), al oriente el fraccionamiento Montevista Residencial (zonificado como H3) y al poniente el resto del fraccionamiento Granjas y Campestres El Chanal.

Infraestructura y Servicios:

Agua Potable y Drenaje Sanitario. El predio cuenta con la factibilidad de conexión a la infraestructura hidráulica y sanitaria, lo anterior según lo hacen constar el oficio número **02-CI-DG-076/2020** de fecha del 22 de enero del 2020 y en el cual se menciona que para el agua potable se podrá entroncar a la red municipal ubicada sobre el camino El Chanal-La Capacha, instalando un marco de medidor de 3" en el punto de la derivación y para el drenaje sanitario se entroncará a la red municipal de la localidad del Chanal, cuidando que el desalojo se realice por gravedad.

Energía Eléctrica. El predio cuenta con la factibilidad de conexión a la infraestructura eléctrica, según lo hacen constar el oficio número **DPC-108/2018** de fecha del 14 de diciembre de 2018.

Accesibilidad. El predio tiene accesibilidad a través del camino a **El Chanal-La Capacha** y a través de la prolongación de la **Av. Venustiano Carranza** parcialmente consolidadas, estas vías conectarán directamente con el área de estudio.

Clasificación de Áreas

El predio de acuerdo a la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal, se encuentra como Área Urbana AU-AU-2, mismas que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, en el Artículo 16 las describe de la siguiente manera:

Áreas urbanizadas: son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal; o con la aceptación expresa del Ayuntamiento.

Se identificarán con la clave AU, el número que las especifica y con el nombre como se les conoce.

Las áreas urbanizadas considerando la acción urbanística realizada en las mismas, así como las acciones de conservación y mejoramiento que se programen, se subdividen en:

- a) **Áreas incorporadas:** las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al Municipio, es decir, que el Ayuntamiento ya recibió las obras de urbanización o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana, según lo estipulado en los artículos 263, 264, 328, 330 y 331 de la Ley; siendo identificadas con la clave de las áreas urbanizadas;

No obstante que el PDU clasifica al predio de estudio como Área Urbana, este predio en particular no ha sido sujeto de la incorporación municipal que establece la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, por lo que habrán de realizarse las obras y servicios derivadas de su programa parcial y proyecto ejecutivo de urbanización, y al término del aprovechamiento urbano solicitado, deberá realizar el trámite de Incorporación Municipal referido, cubriendo cada una de las obligaciones que éste implique.

Zonificación

El Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal, ubica al predio dentro de una zona de Granjas y Huertos, con la clave (GH-2).

El artículo 29 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima define la clasificación de los tipos genéricos y los grupos de usos y destinos que los integran, son:

II.- Actividades agropecuarias: comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia. Se integra por los siguientes grupos:

c).- Granjas y huertos: las actividades de cultivo de árboles frutales y de hortalizas, así como granjas avícolas y apiarios, incluyendo la posibilidad de la edificación de una casa habitación o instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento.

Por su parte el artículo 36 del Reglamento de Zonificación establece los grupos de usos y destinos permitidos las zonas de Granjas y Huertos.

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
GRANJAS Y HUERTOS GH	PREDOMINANTE	GRANJAS Y HUERTOS
	COMPATIBLE	ESTABLOS Y ZAHÚRDAS
	COMPATIBLE	VIVIENDA AISLADA
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	HABITACIONAL CAMPESTRE

Uso o destino predominante: es el o los usos o destinos que caracterizan de manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso o destino compatible: es el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de las zonas, estando también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Uso o destino condicionado: es el o los usos que tienen funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

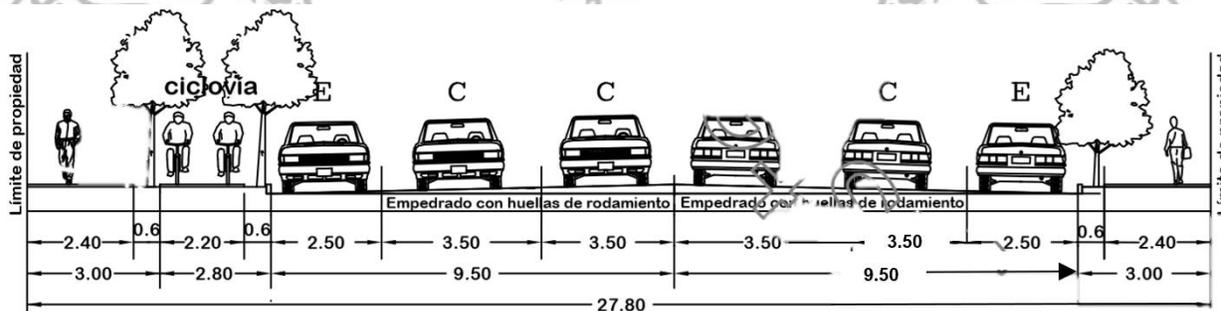
Estructura Urbana

De acuerdo a la estrategia de estructura urbana correspondiente al Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal, en la colindancia norte del predio del presente estudio, se tiene proyectada la **Arteria Colectora AC-1** que corresponde al actual Camino El Chanal-La Capacha, estableciendo que habrá de ajustarse a las normas de diseño establecidas en el Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima.

Estas vialidades sirven a un doble propósito, permitir el movimiento entre las vías principales y las calles de distribución y locales y a su vez dar acceso directo a las propiedades colindantes.

De acuerdo a la estrategia general en materia de estructuración vial establecida por el Programa de Desarrollo Urbano, define las siguientes características geométricas para la Arteria Colectora AC-1, frente al predio de interés:

AC-1: Arteria colectora de proyecto, se ubicará en la vialidad regional 1 que corresponde al camino que comunica a El Chanal con la Capacha, el derecho de vía debe ser de 27.80 metros y debe ajustarse a las normas establecidas en el artículo 214 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, adicionando una ciclovia bidireccional de 2.20 metros de ancho en una de las aceras de la vialidad (ver plano E5 Estructura urbana secciones de vialidad del PDU).



Sección prevista para la AC-1 en la estrategia de Estructura Urbana (PDU El Chanal)

No obstante lo aquí establecido, existen elementos de distinta índole en el sitio, que condicionan el desarrollo de la sección establecida por el PDU de El Chanal, específicamente en el tramo comprendido entre la Prol. de la Av. V. Carranza y la Prol. de la calle Esmeralda hacia el poniente.

Por lo anterior, para el primer y segundo tramo en donde se ubican las edificaciones de la zona habitacional de la localidad, las estructuras de la zona arqueológica y los fraccionamientos denominados “Granjas y Campestres el Chanal” (2 de mayo de 2005, 5 de sept. de 2006, 15 de marzo de 2012) y “MonteVista Residencial” (29 de junio de 2019) incorporados al municipio en las fechas señaladas, la arteria colectora AC-1 deberá ajustar su sección a una arteria colectora menor, con la sección que actualmente opera, hasta llegar al punto en donde se intersecta con la calle de distribución de proyecto identificada con las siglas CD-1 correspondiente a calle denominada Esmeralda, donde incrementaría su sección a la establecida en el PDU de El Chanal.

ESTRATEGIA URBANA PROPUESTA A LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

No se modifica la clasificación de áreas del Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal.

A LA ZONIFICACIÓN

ZONIFICACIÓN ACTUAL PUBLICADA

GH-2 Zona Agropecuaria Granjas y Huertos, que corresponde a la fracción centro-poniente del fraccionamiento Granjas y Campestres del Chanal, limitada al norte por la zona agropecuaria granjas y huertos GH-1 con arteria colectora AC-1 de por medio que corresponde al camino El Chanal-La Capacha; al oriente por la zona agropecuario (habitacional campestre H1-3); al sur con la zona habitacional densidad baja H2-4 y al poniente con zona agropecuario (habitacional campestre H1-2). Con una superficie aproximada de 1.408 hectáreas.

ZONIFICACIÓN QUE SURGE (PROPUESTA)

H3-11: Zona habitacional de Densidad Media. Corresponde al área urbana **AU-AU-2**, con una superficie aproximada de 1.5 ha.

MB2-9: Zona Mixta de Barrio de Intensidad Media. Corresponde al área urbana **AU-AU-2**, con una superficie aproximada de 0.15 ha.

Los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación del municipio de Colima son permitidos en las zonas **Habitacional de Densidad Media H3** en sus modalidades de **unifamiliar** y **plurifamiliar**, así como las de las zonas de tipo **Mixto de Barrio de Intensidad Media MB-2**, se enlistan en el siguiente cuadro:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA H3-U	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	CONDICIONADO	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA H3-H	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO. TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA H3-V	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	COMPATIBLE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO. TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
CONDICIONADO	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA	

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA MB-2	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL	

Las actividades o giros que es factible desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles y condicionados, que se describen para cada zona, son las que exhaustivamente se detallan en el cuadro 3 del reglamento de zonificación, y como queda enunciado en el artículo 28 del mismo ordenamiento, los usos que no se clasifiquen en alguna de las tres categorías descritas, se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

De acuerdo con el cuadro no.5 de El Reglamento las normas de la intensidad de la edificación de los usos del suelo propuestos, se describen a continuación:

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JARD	M. EDIF.
H3-U	140.0	8.0	R	140	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semic
H3-H	260	8.0	R	130	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Semic
H3-V	480	16	R	120	0.7	1.4	1	3	3	-	30	Varía
MB-2	250	15	R	-	0.7	2.1	R	5	3	-	20	Varía

S/N= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla semcer=semicerrado
S/N = SEGÚN NORMA S/T = SEGÚN TABLA SC = SEMICERRADO

SIMBOLOGÍA

C.O.S. = COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO: Es el factor de superficie máxima de lote permitida para edificación.

C.U.S. = COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO: Es el factor del área máxima de edificabilidad en el lote.

DENSIDAD: SE REFIERE AL NUMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA BRUTA DE TERRENO.

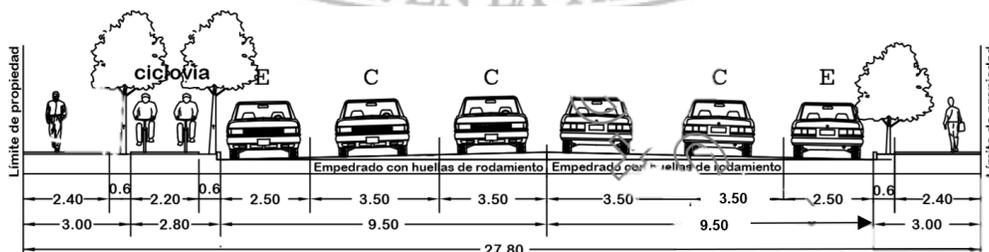
EST: ESTACIONAMIENTO: INDICA NUMERO DE CAJONES POR UNIDAD DE VIVIENDA O POR CANTIDAD DE M2. CONSTRUIDOS.

R= LA QUE RESULTE DE APLICAR LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y DE UTILIZACIÓN DEL SUELO.

A LA ESTRUCTURA URBANA

ESTRUCTURA URBANA ACTUAL PUBLICADA

AC-1 Arteria colectora de proyecto, se ubicará en la vialidad regional 1 que corresponde al camino que comunica a El Chanal con la Capacha, el derecho de vía debe ser de 27.80 metros y debe ajustarse a las normas establecidas en el artículo 214 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima, adicionando una ciclovía bidireccional de 2.20 metros de ancho en una de las aceras de la vialidad (ver plano E5 Estructura urbana secciones de vialidad).



Arteria colectora (AC-1)

ESTRUCTURA URBANA A MODIFICAR (PROPUESTA)

AC-1 Arteria colectoradora de proyecto, se ubicará en la vialidad regional 1 que corresponde al camino que comunica a El Chanal con la Capacha, su sección inicial partiendo de la intersección con la prolongación de la Av. Venustiano Carranza, deberá ajustarse a una arteria colectoradora menor con la sección que actualmente opera, hasta el punto en donde se intersecta con la calle de distribución CD-1 correspondiente a calle denominada Esmeralda, donde incrementará su sección a un derecho de vía general de 27.80 metros establecido por el PDU de El Chanal, y deberá ajustarse a las normas establecidas en el artículo 221 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima.

En ese sentido se realizó el levantamiento topográfico, en el cual se aprecia que los vértices del lindero norte se encuentran alineados con los desarrollos colindantes (Montevista hacia el oriente y Lote Campestre hacia el poniente), dando continuidad a la vialidad existente, quedando pendiente la consolidación de la parte norte para completar la sección vial.

CONCLUSIONES

Al analizar las condiciones actuales del predio propiedad del Sr. Pedro Antonio Pérez Rebolledo, identificado como lote **015** de la manzana **023**, perteneciente al programa parcial de urbanización denominado "Granjas y Campestres El Chanal" (publicado en el periódico oficial "El Estado de Colima" el 17 de Julio del 2004), que perteneció a la parcela 15 Z1 P1/3 del ejido Villa de Álvarez, dentro del territorio municipal de Colima, mismo que motivó el presente estudio que modifica el Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal, se concluye que éste no presenta problema legal y técnico alguno, a las disposiciones establecidas en la normatividad urbana vigente, por lo que es factible lo siguiente:

- El presente estudio no modifica la clasificación de áreas establecida por el Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal.
- **El cambio a la estrategia de zonificación del Programa de Desarrollo Urbano de El Chanal, específicamente a la zona GRANJAS Y HUERTOS (GH-2)**, asignada al predio que nos ocupa, para tipificarlo como zona **HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H3-11** y **MIXTA DE BARRIO INTENSIDAD MEDIA MB2-9** la franja con frente a la Arteria Colectoradora AC-1 de proyecto, que corresponde al camino El Chanal-La Capacha.
- Se modifica la sección de la Arteria Colectoradora AC-1 publicada en el PDU de El Chanal, correspondiente al camino que comunica El Chanal con La Capacha, unicus y exclusivamente en el tramo comprendido entre la VP-1 y la CD-1 debido a la existencia de estructuras arqueológicas y zonas habitacionales, para quedar como arteria colectoradora menor con la sección que actualmente opera, hasta el punto en donde se intersecta con la calle de distribución CD-1 correspondiente a calle denominada Esmeralda, donde incrementará su sección **al derecho de vía general de 27.80 metros establecido por el PDU de El Chanal, y deberá ajustarse a las normas establecidas en el artículo 221 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima.**

Por otro lado, el presente Estudio, asegura la integridad del Programa de Desarrollo Urbano vigente y contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable Ayuntamiento de Colima y que su justificación se ha manifestado en los términos jurídicos reglamentarios expresados en los apartados correspondientes.

Una vez autorizado y publicado el presente estudio, se deberá cumplir con lo establecido en el Título Octavo de la Ley de Asentamientos Humanos referente la elaboración del Programa Parcial de Urbanización y Proyecto Ejecutivo de Urbanización correspondientes, así como los demás trámites derivados del proyecto.

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 República.

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN EL CHANAL, COL. ESPECÍFICAMENTE LA ZONA GH-2, UBICADA SOBRE EL CAMINO EL CHANAL-LA CAPACHA, CAMBIARLA A ZONA H3-11 Y MB2-9, ASÍ COMO AJUSTAR LA SECCIÓN DE LA AC-1, EN EL TRAMO DE LA VP-1 A LA CD-1



SIMBOLOGÍA BÁSICA

[Symbol]	LÍMITE DEL ÁREA DE APLICACIÓN
[Symbol]	CARRETERA ESTATAL
[Symbol]	RECURRIMIENTOS
[Symbol]	LÍMITE DE ÁREA URBANA
[Symbol]	CURVAS DE NIVEL
[Symbol]	CANALIZACIONES
[Symbol]	COORDENADAS UTM

SIMBOLOGÍA

F	FORESTAL
AG	GRANJAS Y HERBOS
H1	HABITACIONAL CAMPESINE
H2	HABITACIONAL DENSIDAD BAJA
H3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA
H4	HABITACIONAL DENSIDAD ALTA
MB	MITO DE BARRIO
MD	CORREDOR URBANO MEDIO
EV	ESPACIOS VERDES ABIERTOS

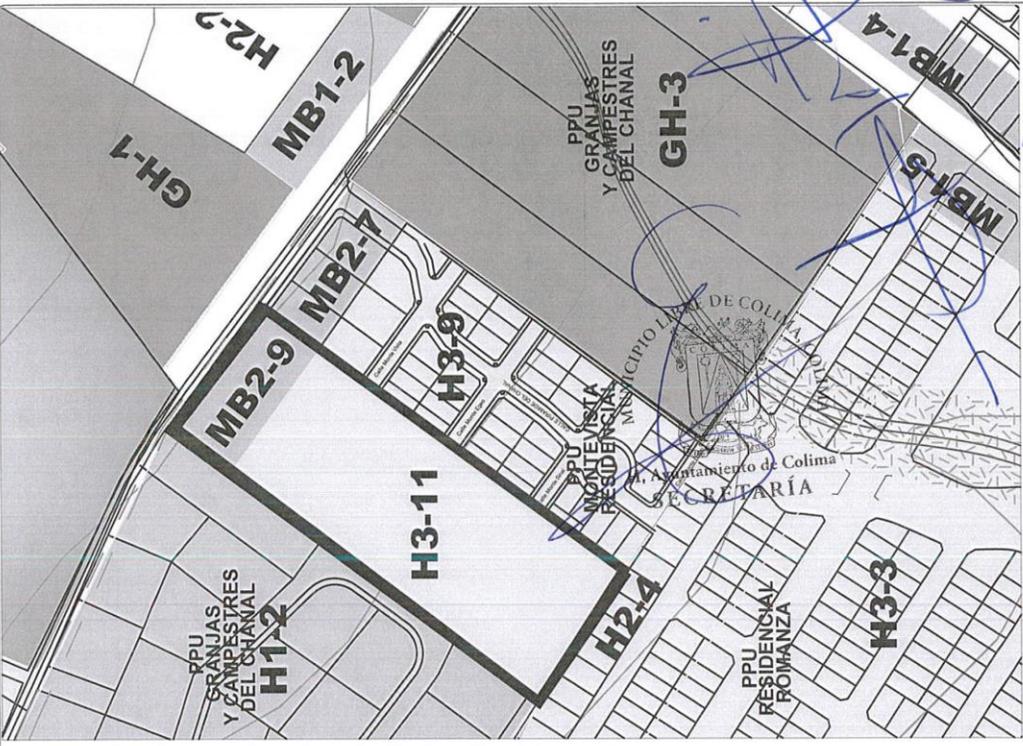
SR. PEDRO ANTONIO PEREZ REBOLLEDO
EL CHANAL, COLIMA, COL.

COMOPRO
CONSULTORIA AMBIENTAL
ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
TEL: 31 41 11 11 11
CALLE DE LAS UNAS 1000
COLIMA, COL. LINE DE 2028

ZONIFICACIÓN 1



ZONIFICACIÓN ACTUAL
ESCALA 1:3000



ZONIFICACIÓN PROPUESTA
ESCALA 1:2000

[Handwritten signature]

