



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIA GENERAL DE
GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ

Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.



www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO
NÚM. 3

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 31 DE DICIEMBRE DE 2022

TOMO CVII
COLIMA, COLIMA

NÚM.
86
18 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COLIMA, ESPECÍFICAMENTE AL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 03-99-92-051-659-001. **Pág. 3**

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO**

QUE CONTIENE LA MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COLIMA, ESPECÍFICAMENTE AL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 03-99-92-051-659-001.

INDIRA VIZCAÍNO SILVA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracciones IV y XXXVII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por los numerales 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado;

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.304/2022, de fecha 15 de diciembre de 2022, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día de su fecha, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, 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 Comala, Colima, específicamente al predio con clave catastral 03-99-92-051-659-001**, promovido por el Ing. Rodolfo Valdez Ceballos.

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 Núm. 2, de la edición Núm. 42, de fecha 05 de septiembre del mismo año.

TERCERO.- Con fecha 27 de octubre de 2022, el Cabildo del municipio de Comala, Colima, aprobó la **Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, Colima, específicamente al predio con clave catastral 03-99-92-051-659-001**, como se advierte de la certificación del punto de acuerdo expedida por la Secretaría del Ayuntamiento del municipio de Comala, Colima, el 06 de diciembre de 2022, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

CUARTO.- Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, 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 Comala, Colima, específicamente al predio con clave catastral 03-99-92-051-659-001**, 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 al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, Colima, específicamente al predio con clave catastral 03-99-92-051-659-001**, 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 al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, Colima, específicamente al predio con clave catastral 03-99-92-051-659-001**, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 27 de octubre de 2022.

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 27 de diciembre del 2022.

Atentamente
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"
**LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA**
Firma.

**LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ**
Firma.

**LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA,
DESARROLLO URBANO Y MOVILIDAD
MARISOL NERI LEÓN**
Firma.

**VERSIÓN ABREVIADA
MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COLIMA
ESPECÍFICAMENTE AL PREDIO CON
CLAVE CATASTRAL 03-99-92-051-659-001.**

FASE DE ANTECEDENTES

INTRODUCCIÓN

El estudio tiene como objetivo fundamental la modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, Colima; lo anterior, con la intención de crear un marco legal y de planeación que hagan viable la modificación del Programa Parcial de Urbanización "CAMPESTRE RANCHO BLANCO", localizado en la altura del Km. 0+650, en la margen poniente del Camino Comala-Rancho de Agosto, al noroeste de la Cabecera Municipal de Comala.

La presente modificación se pretende realizar, derivado de las condiciones actuales que imperan en el entorno inmediato de ubicación del predio. En un primer término, es de destacarse que, debido a la actual disposición del límite del centro de población por las modificaciones realizadas al PDU de Comala, el fraccionamiento denominado "Campestre Rancho Blanco", concebido en sus orígenes con zonificación Campestre H1, se encuentra dentro del límite del centro de población; así también, es importante mencionar que la incorporación de nuevo suelo a la reserva urbana del centro de población con usos habitacionales de densidades diversas con predominio en las densidades medias, provocan el impulso de densidades más intensivas a las previstas originalmente en el fraccionamiento denominado "CAMPESTRE RANCHO BLANCO".

Debido a lo anterior, y en virtud de que el propietario del predio pretende llevar a cabo las gestiones necesarias para la modificación del fraccionamiento campestre referido, por una tipología Habitacional de Densidad Media, similar a las ubicadas en las inmediaciones del predio de interés, se requiere previamente a la modificación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento referido, la modificación al instrumento jerárquico superior, en este caso, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, Colima.

Por lo tanto, considerando que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala es el instrumento rector del crecimiento urbano para la localidad de Comala en el municipio y, por tanto, el principal instrumento de Planeación Urbana orientador del desarrollo en su ámbito territorial de aplicación; cualquier estudio tendiente a modificar alguna de sus estrategias debe estar en concordancia con su estructura y metodología, además de publicarse en la gaceta del Periódico Oficial "El Estado de Colima".

PROPIEDAD

En la actualidad y después de haberse transmitido en diversas ocasiones la propiedad del predio donde se desarrolló el Programa Parcial de Urbanización "CAMPESTRE RANCHO BLANCO", este, se encuentra en propiedad exclusiva del Sr. RODOLFO VALDEZ CEBALLOS, lo anterior, según consta en la siguiente escritura:

Mediante Escritura Publica Número 23,359, de fecha 8 de junio de 2021, ante el titular de la Notaría Pública N° 12 de la ciudad de Colima, Col., comparecieron por una parte las señoras ROXANA VALDEZ CEBALLOS, KAREN ALEJANDRA VAZQUEZ SOLORZANO y KATIA PAOLA VAZQUEZ SOLORZANO, las tres por su mismo derecho como vendedoras, y el señor RODOLFO VALDEZ CEBALLOS, por su propio derecho como comprador del predio rústico constituido por una fracción del predio denominado "Rancho Blanco" que formó parte del predio denominado "Los Aguajes", ubicado en las inmediaciones del poblado de Comala, Colima, con una superficie de 3-00-00.00 Has., mismo que se identifica con la clave

catastral 03-99-92-051-659-001, y cuya escritura se encuentra inscrita en el registro público de la propiedad bajo el folio real 179278-1, de fecha 8 de julio de 2021.

FUNDAMENTACIÓN

MARCO JURÍDICO

El fundamento jurídico del estudio que se promueve, parte de los preceptos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado de Colima, la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima y los Reglamentos de Zonificación para el Estado de Colima.

BASES DE PLANEACIÓN

Conforme al marco legal, los programas de desarrollo urbano se inscriben en el sistema de planeación democrática, integrado en primera instancia por el programa nacional y los planes sectoriales de desarrollo urbano, en este nivel se insertan los planes estatales y regionales, así como los municipales, de los cuales se derivan los programas de desarrollo urbano de centros de población.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El promotor del predio con fundamento en los artículos 76, fracción I, y 77, fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, pretende modificar la tipología del fraccionamiento Habitacional Campestre "CAMPESTRE RANCHO BLANCO", por una tipología Habitacional Densidad Media, por lo que es necesario la modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala y de ahí entonces tener condiciones legales para realizar el cambio al Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento referido.

El objetivo de este estudio, es el de aportar los elementos técnicos y jurídicos que posibiliten autorizar la modificación de la vocación del uso del suelo del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, Col. vigente, en una superficie de **30,000.00 m²**, con frente al camino Comala-"Rancho de Agosto", al noroeste de la Cabecera Municipal de Comala, en las proximidades con el fraccionamiento Santa Cecilia y Campo Verde, para el aprovechamiento habitacional densidad media, 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 Comala, 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:

- En el predio motivo del presente estudio, se autorizó y llevó a cabo de manera intermitente el fraccionamiento denominado "Campestre Rancho Blanco", mismo que inició trámites en el año 2002, bajo condiciones diferentes a las actuales; surgiendo 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 habitacional viable a realizar en términos jurídicos era el Campestre; sin embargo en la actualidad las condiciones son muy diferentes:
 - El predio en donde se desarrolló el fraccionamiento "Campestre Rancho Blanco", se localiza dentro de los límites del centro de población de Comala, según se expuso en la estrategia general de desarrollo del propio PDU, en la modificación realizada y publicada en fecha 7 de agosto de 2021.
 - Han pasado más de 18 años de haberse iniciado los trámites del fraccionamiento Campestre Rancho Blanco, tiempo en que se dieron cambios en la propiedad y en el proyecto original, tornándose lento el proceso de urbanización del mismo, tanto, que a la fecha a pesar de que las obras necesarias para su ocupación existen, no se ha llevado a cabo la incorporación municipal, la venta, ni la ocupación de los predios resultantes del proyecto publicado en el año 2018.
 - Que la apertura reciente de reserva urbana de densidad media realizada al norte del fraccionamiento "Campestre Rancho Blanco", es sin duda un factor determinante para que el propietario del desarrollo pretenda llevar a cabo el cambio de la tipología del fraccionamiento, de Habitacional Campestre (H1) a Habitacional Densidad Media (H3).
 - Que la densidad habitacional media (H3) que se pretende asignar al predio, es la misma que se promueve en las inmediaciones del área de interés, las cuales han pasado por un proceso de evaluación técnico y que han sido autorizadas por la dependencia municipal competente en materia de desarrollo urbano.

- 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 Comala, evitando así el desarrollo de actividades propias de los usos Campestres en el predio, que pudieran resultar molestas para las zonas habitacionales inmediatas en el mediano o largo plazo.
- Que con objeto de ofertar un desarrollo inmobiliario más accesible al mercado que busca una residencia permanente en Comala, es necesaria la redensificación del predio, mediante el cambio de uso Campestre (H1) a Habitacional de Densidad Media (H3).
- Que la política nacional de las instituciones de financiamiento, ofrecen créditos con alcance a tipologías de viviendas similares a las que se pretenden promover, no así para las de tipo Campestre.
- Que el cambio que se pretende, se encuentra alineado con las políticas nacionales y estatales de crecimiento urbano, parten del principio de la saturación de los vacíos urbanos y el aprovechamiento de la capacidad de redes instaladas.
- En términos generales, la zona de interés, reúne las condiciones necesarias para considerarla apta para el incremento de densidad, ya que dispone de la factibilidad a las obras de infraestructura básica; de agua potable, drenaje sanitario, suministro eléctrico, así como la conexión al sistema vial.
- Que el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima en su artículo 53, establece que los desarrollos Campestres, deben estar fuera de los límites del centro de población, a una distancia no menor de tres kilómetros del centro de población, situación que actualmente no cumple el fraccionamiento.

Por lo anteriormente expresado, se estima en términos generales, que la propuesta de modificar la tipología actual del fraccionamiento "Campestre Rancho Blanco", previa modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, se encuentra plenamente justificado.

DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN.

El predio no incorporado en donde se tiene autorizado el fraccionamiento denominado "Campestre Rancho Blanco" (publicado en el periódico oficial "El Estado de Colima" el 13 de septiembre del 2003 y su modificación el 13 de octubre de 2018), que es motivo del presente estudio, se localiza en el margen poniente del Camino Comala-"Rancho de Agosto", al noroeste de la Cabecera Municipal de Comala, aproximadamente en el Km 0+650 de dicho camino, al norte de los fraccionamientos Santa Cecilia, Campo Verde y Los Aguajes, predios rústicos de por medio; y al poniente del fraccionamiento Comala Mágico.

En la actualidad el predio de interés, se encuentra con obras de urbanización que corresponden al desarrollo campestre que se tiene autorizado, sin embargo, al no disponerse de la incorporación municipal, los predios no se han enajenado de manera individual y son propiedad del señor Rodolfo Valdez Ceballos.

ÁREA DE APLICACIÓN.

El área de aplicación del presente estudio, corresponde única y exclusivamente al predio no incorporado donde se autorizó el fraccionamiento "Campestre Rancho Blanco", el cual se identifica con la clave catastral 03-99-92-051-659-001, con superficie de 3-00-00.00 Has. de conformidad con la escritura pública 23,359 de fecha 8 de junio de 2021, citada en los antecedentes de propiedad.

El predio propiedad del señor Rodolfo Valdez Ceballos es conocido como Predio Rustico, fracción del predio denominado "Rancho Blanco", que formó parte del predio denominado "Los Aguajes", del poblado de Comala, Col., mismo que tiene las siguientes medidas y colindancias, de acuerdo a escritura pública:

Al Norte: En 342.41 mts. con propiedad del señor José Refugio Aguirre Salazar;

Al Sur: En 343.39 mts. con propiedad del señor Javier Alcaraz García;

Al Oriente: En 90.00 mts. con Camino Comala-Rancho de Agosto; y

Al Poniente: En 89.67 mts. con propiedad del señor José Refugio Aguirre Salazar.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO

El predio cuenta con redes dentro de su superficie, sin embargo, estas corresponden al proyecto del fraccionamiento Campestre que previamente se gestionó, sin embargo, al considerar que se pretende el cambio de aprovechamiento, se solicitó al organismo operador la factibilidad correspondiente para el desarrollo de un fraccionamiento Habitacional de Densidad Media, obteniendo la factibilidad de conexión a la red municipal, lo anterior según el oficio **F-010/2022** de fecha del **13 de abril de 2022** expedido por el organismo operador COMAPAC, en dicha factibilidad se establecen los siguientes puntos que deben cubrirse en el proceso señalado en la Ley.

- El predio rústico en cuestión deberá cumplir con las normas y condiciones (según su caso) que establece la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima en el Título Octavo de la misma Ley.
- El servicio de agua potable se distribuirá por horarios, pues los recursos y mecanismos actuales no permiten proporcionar un servicio continuo, hecho que deberá considerarse e informarse a los futuros habitantes.
- **La conexión de agua potable se realizará desde la fuente de abastecimiento que distribuye desde el pozo conocido como “Los Aguajes” condicionado a la rehabilitación del pozo con costo para el fraccionador.**
- El desarrollador del fraccionamiento tendrá que construir por su cuenta las instalaciones y/o conexiones de agua potable y alcantarillado necesarias según sea el caso como lo establece el Artículo 60 de la Ley de Agua para el Estado de Colima.
- Los servicios a usuarios finales deben ser por servicio medido, en este último caso el desarrollador deberá instalar por su cuenta los medidores previos a la contratación de los servicios.
- El desarrollador cumpla con la normatividad vigente y requerimientos aplicables en materia de Desarrollo Urbano.
- En relación al servicio de alcantarillado y saneamiento, se deberá cumplir con la normativa en la materia. La operación de dicha red deberá ser por gravedad con una pendiente mínima de 4 al millar, no se autorizarán cárcamos de bombeo y de ser necesario, el desarrollador deberá por su cuenta obtener todos los permisos ante las dependencias correspondientes o particulares por el paso de las instalaciones. **El entronque a la línea de drenaje se hará en el último pozo que se ubica a la altura del ingreso al fraccionamiento Comala Mágico.**
- El desarrollador independientemente de los costos aplicado a la nueva infraestructura o a la mejora de la actual, deberá realizar el pago de los derechos de entronque colectivo a las redes de agua potable y alcantarillado de conformidad con lo señalado en el Artículo 10 de la Ley que establece las cuotas y tarifas para el pago de derechos por los servicios públicos de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Comala, previo a otorgar los servicios. Así como lo relativo a los artículos 11 y 12 de la misma.
- El desarrollador deberá realizar las adecuaciones o mejoras que la COMAPAC le indique en la fuente de abastecimiento que dotará a este desarrollo.
- En el programa parcial de urbanización (PPU), se deberá incluir de manera general descriptiva las acciones a efectuar para conectarse a la red municipal (puntos de conexión y trayectos en vía pública).
- En el proyecto ejecutivo de urbanización, se deberá incluir las obras de urbanización que serán necesarias para efectuar las conexiones a la fuente de abastecimiento de agua potable propia y al sistema de alcantarillado sanitario, así como también las obras exteriores adicionales y las adecuaciones requeridas por la COMAPAC en la fuente de abastecimiento que dotará de agua a este fraccionamiento.

ELECTRIFICACIÓN: Por lo que respecta a la conexión a la red de electrificación, la Comisión Federal de Electricidad emitió su factibilidad mediante el oficio DCP-052/2022, de fecha del 28 de abril de 2022.

ACCESIBILIDAD: El área de aplicación, tiene accesibilidad a través del Camino Comala-"Rancho de Agosto", que conecta al predio con el centro de población, mismo que tiene una sección variable, pavimentada con piedra bola en regulares condiciones de conservación, cabe mencionar que dicha vialidad deberá ajustarse a lo que establece el PDU de Comala, así como al Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

No obstante que la modificación realizada y publicada en fecha 7 de agosto de 2021 al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, prevé en lo relativo a la estrategia de clasificación de áreas al área de aplicación del predio

de interés como un Área Urbana, el fraccionamiento denominado Campestre Rancho Blanco, pese a contar con las obras de urbanización, no ha sido sujeto del proceso de incorporación municipal que establece la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; por lo tanto, la descripción que habrá de considerarse en el presente estudio, es la correspondiente al **área agropecuaria AR-ARG-8**, en donde se tiene autorizado el Programa Parcial de Urbanización Campestre Rancho Blanco, en una superficie de 3-00-00.00 Has.

ZONIFICACIÓN

En lo relativo a la zonificación que la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala prevé en la modificación realizada por particulares de un predio vecino, se establece para el área de aplicación del presente, una zonificación Habitacional Campestre H1, congruente con el fraccionamiento "Campestre Rancho Blanco", sin embargo, para la descripción de la zonificación, habrán de considerarse las publicadas en la versión oficial del PDU de Comala, misma que corresponde a la **zona agropecuaria AG-9**.

ESTRUCTURA URBANA

La estructura vial establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, ubica al área de aplicación del predio de interés, con frente a la arteria colectora AC-3, misma que corresponde al actual Camino Comala-"Rancho de Agosto", el cual no se encuentra en el inventario que contiene la Ley de Caminos y Puentes del Estado de Colima, por lo que habrá de realizarse de acuerdo a las características que establece el PDU de Comala y la Ley de Asentamientos Humanos.

En lo que respecta a la estructura territorial el PDU no especifica para el predio en cuestión centros barriales o vecinales, por lo que habrá de hacerse la propuesta correspondiente.

MODIFICACIÓN A LA ESTRATEGIA

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

Según se indica en el **Artículo 15°**, Capítulo **III**, del Reglamento de Zonificación, los Programas de Desarrollo Urbano del Centro de Población establecen la Clasificación de áreas y predios, en función de las condicionantes que resulten de las características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requerirán de diversos grados de control y de participación de autoridades competentes en la materia a que se refiere cada tipo de área, ya sea para obtener o para conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar, cuando sea permisible, el aprovechamiento urbano que en dichas áreas se pretenda realizar.

Para efectos del presente estudio se integra en el **Plano 2** que contiene tanto de la versión publicada en el periódico oficial "El Estado de Colima" de la clasificación de áreas (en el que señala la poligonal en donde se concentran los cambios a realizar) y la propuesta de la modificación a la clasificación de áreas.

Como se mencionó en el apartado de DIAGNÓSTICO, no obstante que existe autorizado, publicado y urbanizado el aprovechamiento campestre denominado "CAMPESTRE RANCHO BLANCO", para efecto de las descripciones aplicables en el presente, en este apartado se citarán las descripciones de Clasificación de áreas, zonificación y estructura urbana publicadas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, en su versión del 5 de septiembre de 2009; lo anterior, en virtud de que las modificaciones realizadas a este, si bien gráficamente han establecido el fraccionamiento campestre en mención en cada una de sus estrategias, no se ha modificado la redacción original del instrumento.

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS ACTUAL

DICE:

AR-AGR-6 hasta AR-AGR-12 Áreas Rústicas Agropecuarias, localizadas al nor-poniente del centro de población, y limitadas por la carretera estatal Comala-La Caja y la carretera Comala-San Antonio, entre la última reserva y el límite del área de aplicación.

CLASIFICACIÓN DE ÁREAS PROPUESTA

Por la manera en que se encuentra la descripción de las áreas AR-AGR-6 hasta AR-AGR-12, no es necesaria su modificación.

ÁREA QUE SURGE:

Se crea una nueva área de reserva urbana a corto plazo denominada **RU-CP-31** misma que se describe a continuación:

RU-CP-31 Área de Reserva a Corto Plazo, con una superficie de 3.00 hectáreas. Delimitada al norte, sur y oriente por el área AR-AGR-8; y al poniente por la futura Arteria Colectora AC-3, correspondiente al actual Camino Comala-"Rancho de Agosto".

De acuerdo al Reglamento de Zonificación del Estado de Colima en el Artículo 16, fracción III, establece lo siguiente referente a las áreas de reserva urbana.

Áreas de reserva urbana: las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de obras de urbanización básica, sin las cuales no se podrá autorizar modalidad alguna de aprovechamiento urbano. Se identificarán con la clave **RU** y el número que las especifica. Las áreas de reserva urbana se subdividen en:

- a) **Áreas de reserva urbana a corto plazo:** las áreas pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de urbanización básica, que determinan la disponibilidad de agua potable y la posibilidad de conexión a la red de drenaje sanitario, así como el suministro eléctrico y la conexión al sistema vial, o donde es factible realizarlas de inmediato. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (CP),
- b) **Áreas de reserva urbana a mediano plazo:** las áreas pertenecientes a la reserva urbana que son potencialmente urbanizables pero no cuentan con las obras de urbanización básica a que se refieren el inciso anterior, y no es factible realizarlas inmediatamente. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (MP), y
- c) **Áreas de reserva urbana a largo plazo:** las áreas pertenecientes a la reserva urbana, potencialmente urbanizables pero que no cuentan con las obras de urbanización básica a que se refieren el inciso a) que antecede y no está programado realizarlas inmediatamente. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (LP).

ZONIFICACIÓN

Según lo define el **Artículo 18** del Reglamento de Zonificación, para formular la zonificación, los programas de desarrollo urbano distribuirán un área territorial en distintos tipos de zonas, que identifican y determinan los aprovechamientos de uso de suelo predominantes que se permiten en estas, y se norman por la Reglamentación de Zonas que el propio Reglamento de Zonificación del Estado de Colima establece en los capítulos **VII** al **XIII**.

En el caso particular, se pretende dar continuidad al criterio de zonificación de la estrategia general del PDU de Comala vigente, en donde se prevé de manera paralela a la arteria colectora AC-3 de su ubicación, una franja de usos mixtos de barrio de intensidad media, y las fracciones de terreno sin frente directo hacia la vialidad citada, con un uso habitacional densidad media.

ZONIFICACIÓN ACTUAL

DICE:

AG-6 al AG-13 Zonas Agropecuarias, que corresponden a las áreas Rústicas Agropecuarias AR-AGR-6, hasta AR-AGR-12, localizadas al nor poniente del centro de población, y limitadas por la carretera estatal Comala-La Caja y la carretera Comala-San Antonio, entre la última reserva y el límite del área de aplicación.

ZONIFICACIÓN PROPUESTA

Por la manera en que se encuentra la descripción de las zonas AG-6 hasta AG-13, no es necesaria su modificación.

ZONA QUE SURGE:

Se crea una nueva zona habitacional de densidad media denominada H3-30, una zona Mixto de Barrio de Intensidad Media MB2-22, mismas que se describen a continuación:

H3-30 Zona habitacional de densidad media, corresponde al área de reserva urbana RU-CP-31, con una superficie aproximada de 2.72 ha.

MB2-22 Zona Mixta de Barrio de intensidad media, corresponde a una franja del área de reserva urbana RU-CP-31, con una superficie aproximada de 0.28 ha.

El artículo 50 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima define las acciones a promover en este tipo de zonas:

I. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto

de asegurar espacios para el descanso y la recreación, que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana;

II. Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;

III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;

IV. Proteger las zonas contra el tránsito pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de automóviles estacionados en la calle;

V. Proteger el carácter de ciertas áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto; y

VI. Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

Por su parte, el artículo 51, establece los grupos de usos y destinos, que de acuerdo al Reglamento de Zonificación 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** de acuerdo al artículo 65, las cuales 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
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	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL

	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL

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.

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	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	-	30	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 NÚMERO DE VIVIENDAS POR HECTÁREA BRUTA DE TERRENO.

EST: ESTACIONAMIENTO: INDICA NÚMERO 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.

ESTRUCTURA URBANA

La Estructura Urbana se integra fundamentalmente por dos sistemas: la Estructura Territorial y la Estructura Vial.

En la presente propuesta se establece la consolidación de la **Arteria Colectora AC-3**, al frente de la propiedad, misma que se encuentra prevista en el PDU de Comala, así como la continuidad de la **Calle de Distribución CD-12** prevista en la colindancia norte del predio en donde se promovió el programa parcial de urbanización del fraccionamiento Comala Mágico, ubicado al oriente del área de aplicación del presente. Así también, se propone un **Centro Vecinal CV-19** que sirva para la concentración del equipamiento urbano de carácter vecinal, de manera que se equilibre la estructura propuesta en los predios ubicados al oriente de la AC-3, garantizando la demanda de equipamientos de la futura población residente.

ESTRUCTURA URBANA ACTUAL:

DICE:

AC-3 Arteria Colectora, es la continuación de la calle Insurgentes. El derecho de vía (para las reservas) debe ser de 25.00 metros y debe ajustarse a las normas que establece el Reglamento de Zonificación en su artículo 214.

CD-12. Calle de Distribución que se ubica en la Reserva Urbana a Corto Plazo entre el arroyo San Juan y la Arteria Colectora **AC-3.** El derecho de vía debe ser de **15.00 metros** y debe ajustarse a las normas que establece el *Reglamento de Zonificación* en su artículo 215.

ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA:

Como se mencionó con anterioridad, el área de aplicación del presente estudio, de conformidad con la estrategia del PDU de Comala vigente, solo tiene previsto el paso de la arteria colectora AC-3 en la colindancia oriente del predio. Por lo que se refiere al presente, no se prevé modificación alguna a las características de la vialidad previstas en el PDU.

ESTRUCTURA URBANA QUE SURGE O MODIFICA:

Se crea un Centro Vecinal identificado con la clave CV-19, así mismo, se da continuidad a la Calle de Distribución CD-12 previsto en el fraccionamiento vecino (Comala Mágico).

CV-19. Centro Vecinal que concentra el equipamiento de la unidad vecinal que se propone se consolide en la reserva urbana al norte del centro de población, y se ubica geográficamente en la parte sur poniente del Área de Reserva Urbana a Corto Plazo **RU-CP-31**, mismo que habrá de consolidarse al momento que pretenda desarrollarse el predio vecino hacia el sur de la reserva citada.

CD-12. Calle de Distribución que se ubica en las Reservas Urbanas a Corto Plazo RU-CP-18 y RU-CP-31 entre el arroyo San Juan al oriente y el límite poniente de la Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP-31. El derecho de vía debe ser de **15.00 metros** y debe ajustarse a las normas que establece el *Reglamento de Zonificación* en su artículo 215.

CONCLUSIONES

Al analizar las condiciones actuales del predio motivo del presente estudio y su entorno inmediato, no se estima ningún problema legal y técnico para la modificación a la clasificación de áreas, zonificación y estructura urbana del área de aplicación en donde actualmente tiene autorizado un fraccionamiento habitacional de tipología campestre, mismo que no ha sido incorporado, ni enajenado y por lo tanto, se encuentra identificado con la clave catastral rústica 03-99-92-051-659-001, con superficie de 3-00-00.00 Has. Sobre todo, al analizar que el fraccionamiento "Campestre Rancho Blanco", ha quedado tras diversas modificaciones realizadas al PDU del Centro de Población de Comala por los particulares propietarios de los predios circundantes, dentro del centro de población de Comala e inmerso en zonas habitacionales de densidad media.

Con fundamento en los artículos 76, fracción I y el 77, fracción VIII, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, y de conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es factible la propuesta de modificar la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comala, en lo referente a la Clasificación de Áreas, Zonificación y Estructura Urbana, para el predio con superficie de **30,000.00 m²** para incorporarlo a las Áreas de Reservas Habitacionales de Densidad Media del Centro de Población de Comala, sobre todo considerando que se cuenta con las factibilidades de las infraestructuras necesarias para el correcto desempeño de la promoción que se pretende, previo cumplimiento de la parte promotora, a las especificaciones estipuladas por los organismos operadores.

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

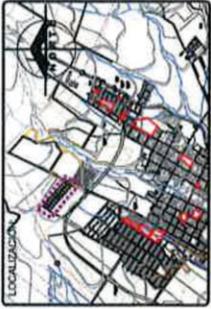
Asimismo, el estudio contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable Ayuntamiento y cuya justificación se expresa en los considerandos del mismo.

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

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

Una vez autorizado y publicado el presente estudio, se realizará la correspondiente Modificación al Programa Parcial de Urbanización vigente, en los términos que establece el título octavo de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el cual deberá mantener congruencia con la estrategia aquí señalada.

MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COLIMA
 ESPECÍFICAMENTE AL PREBIO CON CLAVE CATASTRAL 03-99-92-051-659-001



Simbología:

- AU** Áreas Urbanizadas
- AU-INC** Área Incorporadora
- AU-CP** Urbanización Progresiva
- AU-IN** Renovación Urbana

- RU** Áreas de Reserva Urbana
- RU-CP** Reserva Urbana a Corto Plazo
- RU-MP** Reserva Urbana a Mediano Plazo
- RU-LP** Reserva Urbana a Largo Plazo

- AR** Áreas Rústicas
- AR-AG** Agropecuarias
- CA** Área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua

Ubicación: NOROESTE DE COMALA, COL.

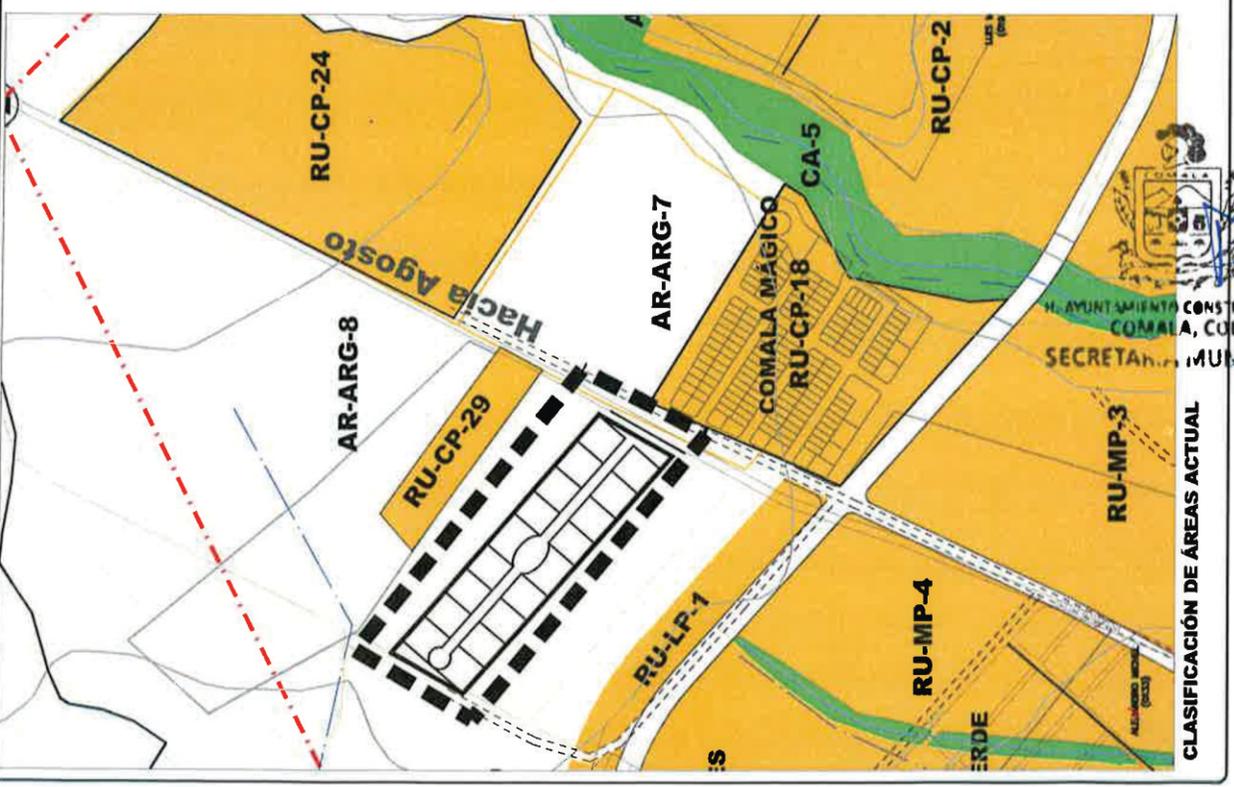
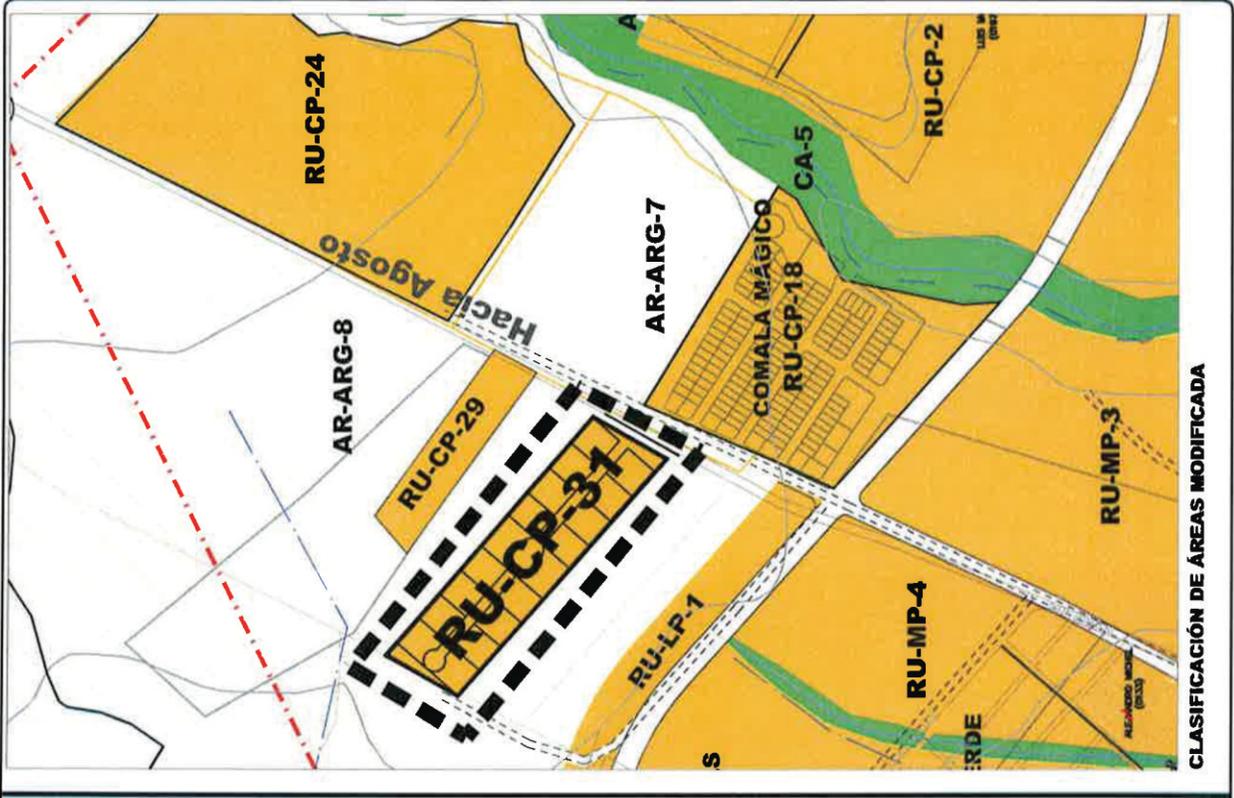
Promotor: ING. RODOLFO VALDEZ CEBALLOS
 PROPIETARIO

Consultoría: **comala** CONSULTORIA URBANO-AMBIENTAL

Arq. Víctor Manuel Caba Ramos
 INGENIERO EN ARQUITECTURA Y URBANISMO
 TEL: 01 (31) 315-33-25
 COLIMA, COL.

Clasificación de Áreas: 2

Fecha: LUGAR Y FECHA: COMALA, COL. - JUNIO DE 2022.



MODIFICACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE COMALA, COLIMA
 ESPECÍFICAMENTE AL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL 03-99-92-051-659-001

TIPOS DE ZONAS

AG	AGROPECUARIO
H2	HABITACIONAL DENSIDAD BAJA
H3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA
H4	HABITACIONAL DENSIDAD ALTA
MB	MIXTO DE BARRIO
MB-20	CORREDOR URBANO MIXTO
S	SERV. A LA IND. Y AL COMERCIO
EI	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
EE	EQUIPAMIENTO ESPECIAL
EV	ESPACIOS VERDES ABIERTOS

EQUIPAMIENTO URBANO

Ⓜ	PLAZA DE TOROS
Ⓜ	JARDÍN DE NIÑOS
Ⓜ	CANCHA DEPORTIVA
Ⓜ	PRIMARIA
Ⓜ	ASISTENCIA FAMILIAR
Ⓜ	UNIDAD MÉDICA
Ⓜ	SEDE GUBERNAMENTAL
Ⓜ	BIBLIOTECA
Ⓜ	IGLESIA

NOROESTE DE COMALA, COL.

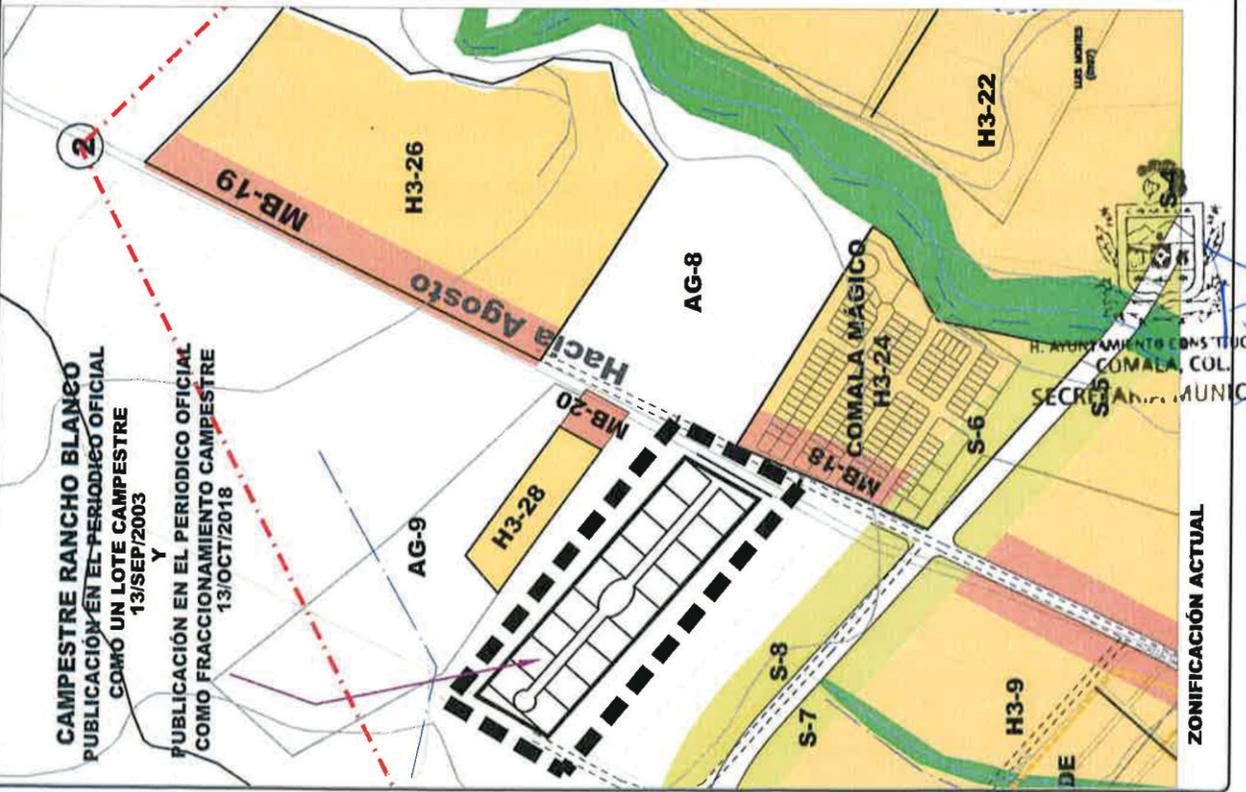
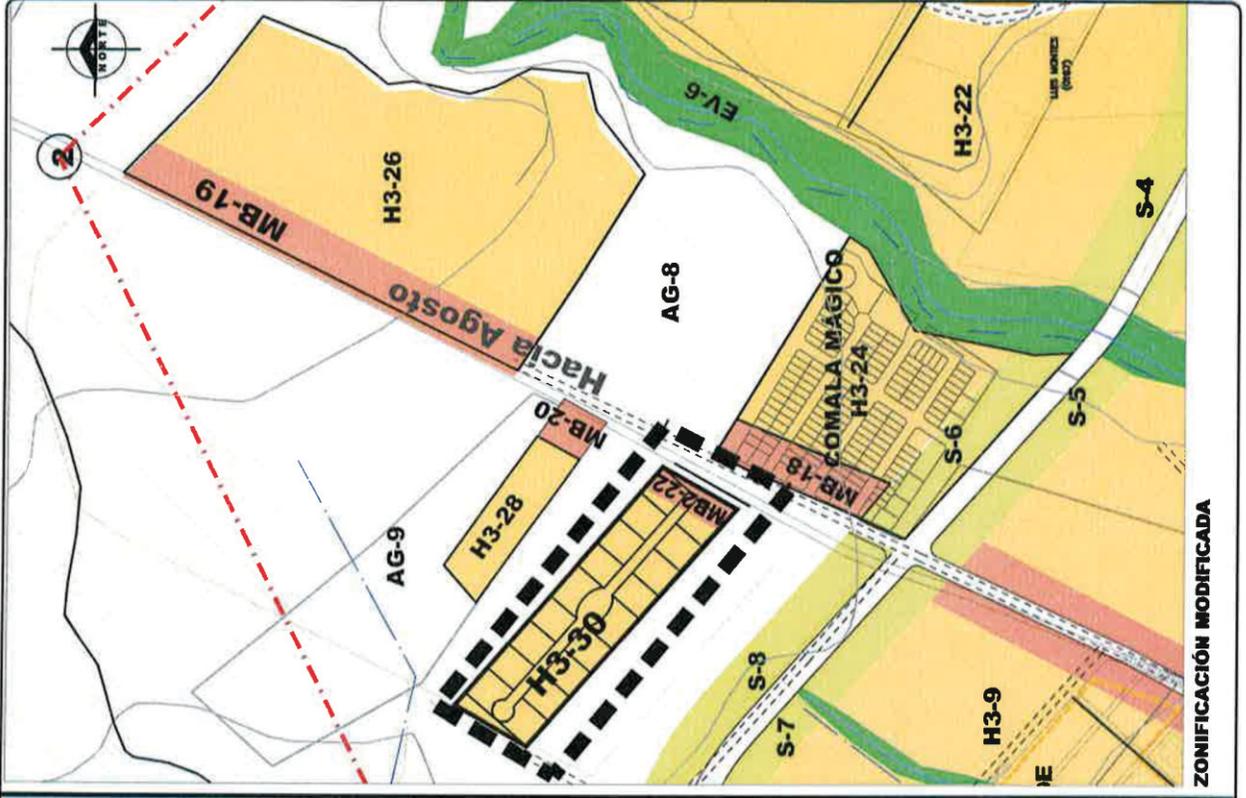
PROYECTISTA: **ING. RODOLFO VALDEZ CEBALLOS**
PROPIETARIO

CONSULTORA: **COMALBA** (SOCIIDAD CIVIL)
CONSULTORA DE INGENIERÍA AMBIENTAL

ARG. VÍCTOR MANUEL LARA RAMOS
PUNTO URBANO DE COMALBA, COLIMA, COL.
TEL: 01 31 222 10 20 25

3

ZONIFICACIÓN
actual: 15/01



CAMPESTRE RANCHO BLANCO
PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL
COMO UN LOTE CAMPESTRE
13/SEP/2003

Y

PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL
COMO FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE
13/OCT/2018



SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

**PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Ma Guadalupe Solís Ramírez

Secretaria General de Gobierno

Guillermo de Jesús Navarrete Zamora

Director General de Gobierno

Licda. Adriana Amador Ramírez

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán

ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez

ISC. José Manuel Chávez Rodríguez

C. Luz María Rodríguez Fuentes

LI. Marian Murguía Ceja

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías

Lic. Gregorio Ruiz Larios

Mtra. Lidia Luna González

C. Ma. del Carmen Elisea Quintero

Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

Para lo relativo a las publicaciones que se hagan en este periódico, los interesados deberán dirigirse a la Secretaría General de Gobierno.

El contenido de los documentos físicos, electrónicos, en medio magnético y vía electrónica presentados para su publicación en el Periódico Oficial ante la Secretaría General de Gobierno, es responsabilidad del solicitante de la publicación.

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841

publicacionesdirecciongeneral@gmail.com

Tiraje: 500