

# **PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LAS CIUDADES CONURBADAS COLIMA-VILLA DE ALVAREZ.**

(Aprobado el 28 de marzo de 1994 y publicado en el P. O. del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima" de fecha 23 de abril de 1994.)

## **DEL GOBIERNO DEL ESTADO PODER EJECUTIVO**

**CARLOS DE LA MADRID VIRGEN, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA, EN EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES QUE ME CONFIEREN LOS ARTICULOS 58, FRACCIONES II Y III, DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO, 8o., 9o., FRACCIONES I, III, VII Y XIII, 16, 17, FRACCION IV, 28, 30, 34 Y 40 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO Y TENIENDO A LA VISTA EL PROYECTO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA CONURBANA COLIMA-VILLA DE ALVAREZ, Y**

## **DECRETO QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LAS CIUDADES CONURBADAS COLIMA-VILLA DE ALVAREZ**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1o.-** Se aprueba la actualización del Plan de Desarrollo Urbano de las ciudades conurbadas Colima-Villa de Alvarez, conforme al actual se regulara el ordenamiento de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de la zona metropolitana de dichas ciudades.

**ARTÍCULO 2o.-** Las normas de ordenamiento y regulación del centro de población que se integran en el Plan de Desarrollo Urbano, son de orden publico e interés social. Se expedirán para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, desglosados en el artículo 3o de la Ley General de Asentamientos Humanos y el propio artículo 3o. de la Ley del Desarrollo Urbano del Estado.

**ARTÍCULO 3o.-** Para los efectos del presente Decreto se designara como la «Ley General», a la Ley General de Asentamientos Humanos; y como la «Ley Estatal» o «Ley de Desarrollo Urbano», a la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Colima. Por «Plan» se entenderá el Plan de Desarrollo Urbano de la zona conurbada de Colima-Villa de Alvarez, que se aprueba en este Decreto.

**ARTÍCULO 4o.-** El aprovechamiento de las áreas y predios comprendidos dentro de los límites del centro de población que constituyen el ámbito territorial de aplicación de este Plan, conforme dispone el artículo 28 de la Ley General, se sujetará a las normas contenidas en el mismo y sus declaratorias de usos, destinos y reservas.

**ARTÍCULO 5o.-** Conforme a lo dispuesto en los artículos 6o. 18, 37, 52 y 54 de la Ley General, las autoridades federales, estatales y municipales son responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, para el cumplimiento del Plan. Asimismo, como dispone el artículo 27 de la Ley del Desarrollo Urbano, son obligatorias las disposiciones del Decreto y el Plan en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano de los centros de población.

**ARTÍCULO 6o.-** Las áreas y predios comprendidos dentro de los límites de los centros de población de Colima y Villa de Alvarez, estarán sujetos al Plan sea cual fuere su régimen de tenencia de la tierra.

**ARTÍCULO 7o.-** Conforme dispone el ultimo párrafo de los artículos 21 y 26 de la Ley Estatal, una vez que el Plan que se aprueba sea debidamente publicado, se mantendrá a consulta publica en las Direcciones de Desarrollo Urbano de Colima y Villa de Alvarez, así como en la Dirección de Regulación y Ordenamiento Urbano del Estado.

## **CAPÍTULO II DE LA APLICACIÓN DEL PLAN**

**ARTÍCULO 8o.-** La aplicación del Plan se realizara conforme las disposiciones de los artículos 4º. al 7º. , 22 al 27, 41 y 59 de la Ley Estatal.

**ARTÍCULO 9o.-** Se establece como ámbito territorial de aplicación del Plan el límite del centro de población definido en el mismo.

**ARTÍCULO 10.-** Todas las obras y construcciones, sean publicas o privadas, que se realicen en las ciudades conurbadas de Colima-Villa de Alvarez, deberán sujetarse a las normas definidas en este Plan, conforme lo ordena los artículos 22 y 64 de la Ley de Desarrollo Urbano. Sin este requisito no se otorgara autorización o licencia para efectuarlas. Las que se expidan contraviniendo esta disposición, estarán afectadas por la nulidad que establece en este mismo precepto.

**ARTÍCULO 11.-** Los Ayuntamientos, dentro de sus respectivas jurisdicciones, son la autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal, respetando la competencia que corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano conforme la legislación estatal vigente, en particular las disposiciones aplicables en zonas conurbadas.

**ARTÍCULO 12.-** La utilización del suelo comprendido en el límite del centro de población de las ciudades conurbadas Colima-Villa de Alvarez, se sujetara a las normas del Plan que se aprueba y sus respectiva zonificación y a las disposiciones que establecen:

- a).- La Ley General de Asentamientos Humanos;
- b).- La Ley del Desarrollo Urbano del Estado;
- c).- La Ley Agraria;
- d).- Las leyes, reglamentos y disposiciones en materia de vías generales de comunicación;
- e).- Las leyes, reglamentos y disposiciones federales y estatales aplicables en materias de aguas;
- f).- Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos;
- g).- Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente;
- h).- Las disposiciones reglamentarias en materia de zonificación urbana que expidan los Ayuntamientos de Colima y Villa de Alvarez;
- i).- Los reglamentos y disposiciones municipales de edificación;
- j).- Las normas y disposiciones de los planes o programas parciales que expidan los Ayuntamientos de Colima y Villa de Alvarez para la ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;
- k).- Las normas y disposiciones de los decretos, acuerdos y convenios expedidos con participación de las autoridades federales, estatales y municipales, para establecer y administrar reservas territoriales; y

I).- Los reglamentos y disposiciones municipales que regulen la vialidad, imagen urbana y otros ordenamientos aplicables.

**ARTÍCULO 13.-** La Secretaría de Desarrollo Urbano, previo dictamen técnico correspondiente, resolverá en los casos concretos, las solicitudes que planteen los interesados relativas a dudas sobre la interpretación y aplicación de las delimitaciones o lineamientos generales contenidos en el Plan.

**ARTÍCULO 14.-** Para proveer a la ejecución del Plan, los Ayuntamientos de Colima y Villa de Alvarez, a partir de las propuestas que se formulen:

- a).- Expedirán los planes parciales que se requieran, a fin de ejecutar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, como se dispone en los artículos 31 y 34 de la Ley General y los Artículos 55 al 63 de la Ley de Desarrollo Urbano;
- b).- Celebraran acuerdos de coordinación con las autoridades federales y estatales, tendientes a ejecutar las acciones previstas en el Plan, en congruencia con las acciones previstas para los niveles estatal, regional y nacional por los programas correspondientes, previstos en los Artículos 7o., fracción VIII, y 9o., fracción VII, de la Ley General y 15, fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano;
- c).- Celebraran convenios de concertación con grupos, personas y entidades de los sectores social y privado, para establecer compromisos y realizar acciones tendientes a cumplir con los fines del Plan y, en particular, para ejecutar las acciones de conservación y mejoramiento, previstas en los Artículos 32 y 33 de la Ley General y el artículo 74 de la Ley Estatal, y
- d).- Aprobaran en los proyectos de leyes de ingresos que presente a consideración del Congreso del Estado, disposiciones fiscales tendientes a estimular la ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento propuestas en el Plan, como también para desalentar las acciones que se restrinjan en el mismo.

**ARTÍCULO 15.-** Las dependencias técnicas administrativas municipales competentes, controlaran la ejecución del Plan y evaluarán las acciones que se realicen para darle cumplimiento, presentando a los Cabildos los informes que se dispongan.

### **CAPÍTULO III**

#### **DECLARATORIA DE RESERVAS, USOS Y DESTINOS**

**ARTÍCULO 16.-** Conforme lo dispuesto en los Artículos 4º., fracción III, 40 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano, se integran como parte del Plan, la zonificación definida en el texto y en los planos relativos a declaratorias de usos, destinos y reservas de áreas y predios.

**ARTÍCULO 17.-** Se aprueban los señalamientos de usos, destinos y reservas, definidos en la zonificación integrada al Plan y el contenido de los planos relativos, con efectos de Declaratoria de Usos, Destinos y Reservas, en relación con las áreas y predios que en los mismos se especifican, comprendidos en los límites del centro de población de Colima-Villa de Álvarez.

El Plan y los planos que se integran al mismo, contienen la expresión de los resultados de los estudios técnicos, físicos, geográficos y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo urbano de la ciudades conurbadas Colima-Villa de Alvarez, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática urbana de dichas ciudades, dentro del plazo de su vigencia, así como para la consecución de los objetivos que se determinan en el mismo Plan.

**ARTÍCULO 18.-** La zonificación en el Plan que se establece en los planos correspondientes, son de observancia obligatoria para los aspectos siguientes:

- a).- La demarcación de las áreas y predios comprendidos en los mismos;

- b).- Los señalamientos de usos destinos y reservas, mediante las letras, números, claves y símbolos definidos en la nomenclatura de los mismos planos; y
- c).- Las modalidades de utilización del suelo conforme los lineamientos de estructura urbana, definidos en la «Estrategia de Desarrollo Urbano» del Plan.

**ARTÍCULO 19.-** Una vez que sea publicado el Plan conforme el artículo 12 de la Ley General y los Artículos 21 y 26 de la Ley Estatal, se procederá a gestionar el registro del mismo Plan y de las declaratorias de usos, destinos y reservas que integran su zonificación, conforme a las disposiciones de los Artículos 21, 25 y 26 de la Ley Estatal.

**ARTÍCULO 20.-** Las declaratorias de usos, destinos y reservas, conforme el artículo 52 de la Ley Estatal, entraran en vigor a los treinta días a partir de su publicación y tendrán vigencia por todo el tiempo del Plan.

**ARTÍCULO 21.-** Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las declaratorias de usos, destinos y reservas; los fedatarios que autoricen actos, convenios o contratos relativos a la propiedad posesión o cualquier otro derecho respecto de los mismos predios; y las autoridades administrativas competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observaran las disposiciones que definen los efectos jurídicos de dichas declaratorias, como se establece en los Artículos 54, 55 y 56 de la Ley General y se ratifican en los Artículos 6, 7, 50, 51, 52 y 59 de la ley de Desarrollo Urbano del Estado.

## **CAPÍTULO IV**

### **PUBLICACIÓN, REGISTRO Y VIGENCIA DEL PLAN DIRECTOR**

**ARTÍCULO 22.-** Con fundamento en el artículo 16 fracción IV de la Ley General y el 21 de la Ley Estatal y una vez aprobado el Plan por el Ejecutivo, se publicara el presente Decreto así como la versión abreviada del Plan en el Periódico Oficial «El Estado de Colima».

**ARTÍCULO 23.-** Una vez que sea publicado en forma abreviada el Plan en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, se procederá a gestionar su inscripción en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio acatando lo dispuesto en los Artículos 25 y 26 de la Ley Estatal.

**ARTÍCULO 24.-** Los presidentes municipales de Colima y Villa de Alvarez tomaran las medidas necesarias para difundir el contenido del Plan y establecer su consulta publica.

## **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** El presente Decreto y las disposiciones del presente Plan entraran en vigor a los treinta días después de su publicación en forma abreviada en el Periódico Oficial del Estado.

Se deberá publicar, así mismo, una versión abreviada en uno de los periódicos de mayor circulación de la entidad.

**SEGUNDO.-** Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

**TERCERO.-** Los Ayuntamientos de Colima y Villa de Alvarez procederán a expedir las normas de zonificación que se requieran para la aplicación específica del presente Plan.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo del Estado, en Palacio de Gobierno, a los 28 días del mes de marzo de 1994.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO, LIC CARLOS DE LA MADRID VIRGEN.-  
Rúbrica.- EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO, LIC. RAMON PEREZ DIAZ.- Rúbrica.- EL

SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO. ING ADALBERTO GARCIA BRITO CORRAL.-  
Rúbrica.

## ***PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO COLIMA-VILLA DE ALVAREZ***

### **P R E S E N T A C I Ó N**

La conurbación, conformada por las cabeceras municipales de Colima y de Villa de Alvarez, se localiza en la parte norte del estado de Colima. Esta ciudad, sede de los poderes ejecutivo, legislativo y judicial es también centro de las actividades financieras, comerciales, educativas y asistenciales, lo que hace que graviten en ella las demás localidades de toda la entidad.

En su posición estratégica dentro del Sistema Urbano de Occidente el Area Conurbada de Colima-Villa de Alvarez se considera como Ciudad Media con nivel de servicios Estatales y con una política de Impulso.

Este rol preponderante y con base a su potencialidad de desarrollo económico, apoyado por un sistema de comunicaciones importantes de influencia nacional, regional y estatal que permiten un ágil movimiento de personas y bienes, hacen prever que en los próximos años se generarán impactos considerables en los niveles de producción y de bienestar social.

La programación de la inversión pública y la respuesta de la inversión privada y del sector social, crecerán a ritmos mayores que en el pasado, por lo que tiene fundamental importancia cuidar que este proceso sea articulado, eficiente y sobre todo en beneficio de la población local.

Dentro de este contexto, se hace necesario prever el crecimiento urbano futuro, la atención de la problemática existente de escasez de agua potable, drenaje, pavimentación, vivienda, equipamiento, transporte y rescate del patrimonio urbano y natural.

Con esta actualización del Plan de 1993 se da cumplimiento a las disposiciones de Ley, en la cual se ha tenido en cuenta la participación ciudadana. Esta nueva versión constituye el instrumento Técnico - Jurídico que orientará el proceso de crecimiento de la ciudad.

### **FUNDAMENTOS JURIDICOS Y DE OPERACIÓN**

El presente Plan de Desarrollo Urbano de Colima-Villa de Alvarez, se fundamenta jurídicamente en las disposiciones legales que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece, particularmente en los artículos 27 y 73, así como en las reformas y adiciones del artículo 115 el cual revitaliza al municipio y los faculta para formular, aprobar y administrar los planes de Desarrollo Urbano que inciden en su ámbito territorial.

El Plan ha sido elaborado en apego a la Ley General de Asentamientos Humanos, en la Constitución Política del Estado de Colima y en la Ley Estatal de Desarrollo Urbano.

La elaboración del Plan, se dio en estricto apego a la Ley, con la consulta y participación ciudadana, mediante los lineamientos y mecanismos establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado, de los Ayuntamientos de Colima y Villa de Alvarez.

Para el ordenamiento y regulación del territorio circunscrito dentro de su jurisdicción, se señalan los lineamientos de ocupación del suelo que servirán de base para la formulación de las declaratorias de Reservas, Usos y Destinos, zonas de conservación, de crecimiento y mejoramiento que formulen y aprueben por parte de los Municipios.

La legislación local, determina los derechos y obligaciones de la población relativa al desarrollo urbano, su ejercicio consciente y responsable es la mayor garantía para la realización eficaz de los objetivos del Plan y con ello lograr el desarrollo urbano de Colima-Villa de Alvarez.

## **DIAGNOSTICO - PRONOSTICO Y EVALUACIÓN**

La zona conurbada de Colima-Villa de Alvarez está constituida por las localidades de: Colima, Villa de Alvarez, Lo de Villa y La Estancia, registrando en 1960 una población de 47,481 habitantes, para 1970 la población se incrementó a 72,297 habitantes, en 1980 la población de la ciudad conurbada fue de 107,911, para 1990 contaba con 142,844 habitantes lo cual establece que la población creció en el decenio 80-90 con un ritmo anual del orden de 4.08; de acuerdo con estas tendencias y considerando que el ritmo de crecimiento se mantuvo constante en la década 80-90 se estima que en 1993 el área conurbada tiene una población de 157,073 hab., la baja densidad que predomina en la ciudad es de un promedio de 52 hab./ ha., distribuidos en una extensión territorial de 3,077.10 has.

La estructura urbana de la ciudad puede definirse como la trama reticular dentro de un cuadrángulo o anillo de circunvalación. La estructura vial presenta un esquema cuyos ejes principales se desplazan en los sentidos Suroeste - Noreste y Sureste – Noroeste. Otra zona que muestra desarticulación vial son las colonias y fraccionamientos ubicados al Oriente y Poniente de la zona conurbada.

Debido a la gran concentración de actividades tanto comerciales como de servicios existentes; lo estrecho de las calles y la falta de estacionamientos, en el centro de la ciudad se generan fuertes problemas en la vialidad con la consecuente contaminación ambiental.

Existen colonias de tipo popular totalmente desarticuladas del resto de la ciudad como son: Juana de Asbaje, Bugambilias, El Tecolote, Villa Izcalli Caxitlán, Los Almendros, Solidaridad y Francisco Villa. Estas zonas, son producto de la alta tasa de crecimiento demográfico local y las corrientes migratorias provenientes de los estados de Jalisco, Michoacán y el D.F. principalmente; registradas durante las últimas décadas.

Las tendencias de crecimiento que se distribuyen en diferentes partes de la ciudad se dan en la siguiente forma: por el norte predominan los fraccionamientos de inversionistas particulares, con construcciones de tipo residencial y medio, por el este, se distribuyen principalmente asentamientos de tipo popular alojándose en terrenos ejidales y por último al norte y oeste de Villa de Alvarez es donde se registra la principal tendencia de crecimiento, ésto debido a que en esta zona el costo del suelo es el más bajo de toda el área metropolitana. Se estima que de mantenerse el comportamiento demográfico actual, los índices de dosificación de los subsistemas Salud-Asistencia Pública, Comercio, Transporte y Abasto se harán más deficitarios.

El 5% del área urbana no cuenta con servicios de agua potable y alcantarillado, el resto de la ciudad tiene problemas en la red de drenaje por: la antigüedad del sistema, la falta de mantenimiento y las deficiencias observadas a su construcción, ya que en algunas zonas de la ciudad en épocas de lluvias es insuficiente la red, provocando encharcamientos; ésto también debido a que funcionan como drenaje combinado y recoge tanto las aguas negras como las pluviales; y además, se vierten de manera directa y sin ningún tratamiento previo en el río Colima causando la contaminación del mismo.

## **CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACIÓN**

- PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 1989-1994.- Propone consolidar un Sistema Urbano Nacional que contribuya a controlar el crecimiento de las grandes ciudades, impulsar el desarrollo de los centros alternativos, particularmente ciudades medias y lograr una mejor integración rural-urbana al reorientar y apoyar el desarrollo de las ciudades pequeñas.

La estrategia, se orientará a consolidar los sistemas urbano - regionales, reduciendo y sustituyendo los flujos migratorios a las áreas metropolitanas, por migraciones a escala regional

mediante el mejoramiento de las condiciones de vida en el medio rural y el apoyo a ciudades como lo es Colima-Villa de Alvarez.

El impulso al desarrollo regional y urbano debe ser coincidente con los objetivos del crecimiento económico, que será posible alcanzar a través de una descentralización de decisiones, de la desconcentración de la actividad económica y del desarrollo urbano y municipal.

La política de desarrollo regional y urbano se orienta al logro de tres grandes objetivos:

- Transformación del padrón de los asentamientos humanos en concordancia con las políticas de descentralización y de desarrollo económico.
- Mejoramiento de la calidad de los servicios urbanos, atendiendo preferentemente a los grupos sociales más necesitados.
- Fortalecimiento de la capacidad municipal para propiciar el sano desarrollo de las ciudades, mediante su ordenamiento y regulación.
- PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 1990-1994.- La estrategia de ordenamiento territorial de programa, organiza los centros de población mas importantes del país en un Sistema Urbano Nacional, donde el Area Conurbada de Colima-Villa de Alvarez se ubica dentro del Sistema Regional de Occidente, como Ciudad Media, con política de Impulso y Prestación de Servicios a Nivel Estatal y con Prioridad Industrial.
- PROGRAMA NACIONAL DE 100 CIUDADES.- El principal objetivo de este programa es que la población opte por trasladarse a ciudades medias' desalentando así la migración hacia grandes ciudades metropolitanas; para lograrlo se identificaron los centros de población más importantes, se establecieron prioridades por programa con base en criterios demográficos, económicos de localización geográfica y tomando en cuenta condiciones urbanas especiales.

Para esto el programa propone un conjunto de acciones coordinadas que se sintetizan en los siguientes programas:

- Regulación del uso del suelo y administración urbana.
- Suelo urbano y reservas territoriales.
- Vialidad y Transporte.
- Aspectos ambientales, y
- Renovación urbana de los centros de las ciudades.

Las prioridades que tiene la ciudad de Colima-Villa de Álvarez para cada uno de los programas son las siguientes:

Regulación del uso del suelo y administración urbana, prioridad B; suelo urbano y reservas territoriales prioridad B; vialidad y transporte prioridad C; y renovación de los centros de las ciudades prioridad B.

## O B J E T I V O S

- Orientar el desarrollo urbano de Colima y Villa de Alvarez en función de las demandas de su población.
- Propiciar la coordinación de los tres niveles de gobierno y la concertación de los sectores social y privado para la ejecución de acciones de desarrollo.
- Establecer los mecanismos necesarios para la operación urbana.

- Maximizar la utilización del suelo normando el crecimiento de la mancha ocupando vacíos urbanos, servicios y redensificar las áreas que lo permitan antes de continuar la expansión de la urbanización a las nuevas áreas.
- Dotar en forma racional los servicios de infraestructura preferentemente hacia las zonas con población de bajos recursos.
- Establecer acciones tendientes a consolidar la estructura vial primaria.
- Fomentar los medios de transportes colectivo especialmente los no contaminantes.
- Promover la reubicación de la terminal del ferrocarril.
- Reducir a corto y mediano plazo el déficit de vivienda.
- Promover la creación de parques de materiales e insumos para la vivienda.
- Normar y reglamentar la construcción de vivienda de acuerdo a la tipología local.
- Utilizar la dotación de equipamiento y servicios como factor de ordenación.
- Establecer un sistema de reglamentación que oriente los desarrollos futuros con el fin de mantener la imagen urbana característica del centro de población.
- Mejorar la calidad del medio ambiente.
- Prevenir la contaminación del agua, aire y suelo.
- Evitar el crecimiento de asentamientos en zonas vulnerables a desastres y riesgos.
- Fomentar la participación continua de la comunidad en el proceso de formulación, revisión, implementación y operación de los planes de desarrollo urbano.
- Poner en operación las acciones y lineamientos que señale una vez concluida la elaboración del Estudio Integral de Vialidad y Transporte.

## **L I M I T E S**

El espacio territorial, contenido en los límites del centro de población, el área de jurisdicción donde las autoridades federales, estatales y municipales, en forma concurrente y coordinada ejercen sus atribuciones a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos.

Este límite del centro de población, define el área urbana actual, las áreas de reserva en el crecimiento futuro y el área de Preservación Ecológica que tiene el propósito de proteger el entorno inmediato al desarrollo urbano.

Dicho límite está conformado por una poligonal envolvente de 7 vértices que comprende una superficie de 11,507.68 Has.

## **ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO**

De acuerdo al Programa de 100 Ciudades, que determina para la ciudad conurbada Colima-Villa de Alvarez una tasa de crecimiento anual de 3.85%, la cual arroja una población para el año 2000 de 208,414 habitantes y con este mismo ritmo de crecimiento se espera para el año 2010 una población de 304,083 habitantes.

Cabe mencionar que el escenario de población esperado al año 2010 que menciona el párrafo anterior cuenta con la reserva de superficie requerida, no obstante a esto se previo dejar un margen de área de reserva para posibles imprevistos. Por esto mismo la propuesta de este Plan tiene la finalidad de absorber la población que por políticas de descentralización y movimiento social se canalicen hacia las ciudades medianas, como es el objetivo de dicho programa. Por este motivo es que no se determina la población esperada en las diferentes etapas de desarrollo ya que esta es variable.

Para llevar a buen término los objetivos de esta estrategia general de desarrollo es importante que el Estado y los Municipios normen y controlen el desarrollo urbano acorde a la dinámica de crecimiento de población, para esto es necesario que las autoridades se hagan de la reserva

urbana propuesta, para que a la vez puedan hacer la oferta de terreno legalizado a los diferentes organismos privados y sociales.

Para que esto pueda ser posible es necesario que se realicen las declaratorias pertinentes, posterior a la aprobación del Plan.

En concordancia con esta meta poblacional, el plan propone el ordenamiento del área urbana actual buscando la ocupación y saturación de los baldíos urbanos y paralelamente la consolidación de las zonas precarias.

El crecimiento con base a las condiciones de orden natural y artificial existentes en el entorno, se canalizará hacia el oriente, norte, poniente, suroeste y sureste procurando preservar los suelos de uso agrícola localizados al sur.

La estructura urbana propuesta complementará a la existente en un esquema de ordenamiento y funcionalidad integral. Para lograr esta funcionalidad se establece que para el corto plazo se dará un mayor impulso y promoción a la ocupación de baldíos urbanos y de las áreas subutilizadas.

A mediano plazo, el crecimiento se dará al poniente, norte, noreste, y sureste del área urbana en función de la mayor disponibilidad y cercanía a las redes generales de infraestructura, factibles de desarrollarse a bajos costos, además en este mismo período es factible de desarrollar la zona suroeste condicionada tanto a los usos de suelo como sus densidades.

Las reservas a largo plazo son aquellas que actualmente están alejadas considerablemente y que presentan características naturales en régimen de tenencia y los altos costos que implican la introducción de infraestructura.

Las principales políticas de desarrollo urbano que plantea el plan son: DE CRECIMIENTO.- Esta política es de dos tipos, de expansión territorial y saturación de lotes baldíos; ambas modalidades tienen como objetivo, lograr el desarrollo armónico entre el área urbana y el área de futuro crecimiento.

DE CONSERVACIÓN.- Esta política, se aplica de dos formas, la primera se refiere a aquellas zonas que contienen elementos patrimoniales que por su importancia (cultural, histórica o monumental) es necesario preservar; la segunda, se refiere a todas aquellas áreas que cuentan con elementos naturales que cumplen con una función ecológica.

DE MEJORAMIENTO.- Es propósito principal de esta política, el reordenar, renovar e impulsar aquellas zonas y elementos que presentan déficit de infraestructura y equipamiento o condiciones de deterioro de acciones inmediatas (esta política se presenta también en las modalidades zonal y puntual).

Con base en esta política, se propone mejorar la estructura urbana actual dando prioridad al Centro Urbano y los Centros de Barrio existentes.

Se pretende equilibrar la fuerza polarizadora del centro urbano mediante el impulso o estímulo al centro de Villa de Alvarez, consolidándolo como subcentro, mejorando en éste la infraestructura de la vialidad, es necesario prever en este subcentro urbano el predominio de los usos compatibles a la vivienda, comercio, oficinas, servicios, educación y recreación que den servicio especializado a la zona inmediata. Todo uso compatible que se proponga deberá garantizar la dotación de estacionamiento suficiente y que no ocasionen conflictos funcionales en los servicios públicos. Otro de los propósitos u objetivos en la consolidación de los subcentros es el dar oportunidad que retome el centro su carácter y funcionalidad propias, mejorándose en los aspectos de imagen, vialidad y servicio.

Existen actualmente 5 centros de barrio que requieren en su mayoría de dotarse de la totalidad de los elementos que lo conforman para mejorar el servicio que prestan a la población. Se propone para cubrir el área de reserva propuesta a corto y mediano plazo la creación de 7 centros de barrio.

Se propone 14 centros vecinales y 1 centro de barrio nuevo al interior de la mancha urbana para cubrir zonas carentes de este tipo de servicio. Se localiza al norte y norponiente de la ciudad.

Para que los centros de barrio sean autosuficientes en el desarrollo de sus actividades será necesario dotarlos por lo menos de:

- Jardín de niños
- Escuela primaria
- Parques infantiles
- Jardín vecinal
- Centro social, y
- Comercio básico

### **U S O S**

Para el mejoramiento de la zona urbana, el Plan define los usos predominantes del suelo, estableciendo también una mezcla con otros usos que puedan ser compatibles.

Considerando que los usos del suelo son los fines particulares a que pueden dedicarse áreas o predios, se describen a continuación las disposiciones normativas:

CENTRO URBANO.- Los usos predominantes son de vivienda, comercio, oficinas, recreación y turismo. Se favorecerán los usos habitacionales evitando sus desplazamientos por otros usos.

CORREDORES URBANOS.- Se preveén a lo largo de los principales ejes de comunicación, especialmente aquellos que se relacionan con modos de actividad. Sus usos predominantes son vivienda plurifamiliar, comercio, oficinas y servicios de transporte. Se aceptará el establecimiento de usos compatibles de recreación, industria ligera y turismo. Deberá garantizarse la dotación de estacionamientos.

SUBCENTROS URBANOS, CENTROS DE BARRIO Y CENTROS VECINALES.- Deberán ocupar espacios compactos y accesibles que cuenten con los elementos necesarios para que la población local realice actividades de tipo recreativo, cultural, educativo y comercial. El grado de especialización de equipamiento, estará en función de su nivel de cobertura.

USO HABITACIONAL.- El uso predominante será de vivienda unifamiliar y plurifamiliar se aceptarán usos compatibles de comercio, recreación, turismo, oficinas y el equipamiento para la educación y salud.

PRESERVACION ECOLOGICA.- Su función esencial es la de mantener el equilibrio ecológico general del centro de población, se permitirán: usos agrícolas, pecuarios, silvícolas, recreativos y turísticos vinculados al medio natural, también la vivienda de las personas que dependen de las actividades productivas rurales.

### **R E S E R V A S**

Las reservas de suelo previstas para el crecimiento urbano al año 2010 son 2,033.4 Has., Requiriéndose su adquisición de acuerdo a las siguientes etapas:

Corto plazo:	89.5 has.	Area urbana actual:	3,077.10 has.
Mediano plazo:	807.05 "	Area urbana futura:	2,033.40 "
Largo plazo:	1,136.85 "	Area de Preservación	
		Ecológica:	<u>6,397.18 "</u>
2,033.40 Has. T O T A L:		11,507.68 Has	

Al corto plazo se pretende la saturación de lotes baldíos y redensificación del área actual, razón por la que se propone una mínima superficie de reserva.

Las reservas a mediano plazo tienen como objetivo evitar la dispersión urbana y optimizar el uso del equipamiento, infraestructura y servicios existentes; éstas áreas se localizan al oeste, sureste y sur del área urbana actual.

Las reservas a largo plazo son aquellas que actualmente están alejadas de las áreas que cuentan con infraestructura; el costo de urbanizarlas será mayor al normal. No es conveniente desde el punto de vista costo-beneficio, cambiar en este momento su uso agropecuario a usos urbanos.

### **ACCIONES PRIORITARIAS A CORTO PLAZO**

La actualización del Plan del Área Conurbada Colima-Villa de Alvarez define los programas y Acciones para el trienio 1993-1996.

En estas acciones, será preponderante la participación de las Autoridades Federales, Estatales y Municipales; Sector Privado, Sector Social y Comunidad.

Con el propósito de atender la problemática actual y prever las necesidades futuras del centro de población, se deberán realizar las siguientes acciones prioritarias:

**PLANEACIÓN.-** Elaboración de los Programas Parciales de Crecimiento «La Estancia», de mejoramiento en la Zona Noreste de Villa de Alvarez, Zona de Servicios y del Equipamiento Regional «Moralete-Estancia», así como el de la Zona Sur de Colima.

**SUELO.-** Regularización de terrenos ocupados en el Ejido La Estancia, 42 Has.

Constitución de reservas territoriales de los Ejidos La Estancia y Fco. I. Madero, 224 Has.

**INFRAESTRUCTURA.-** Ampliar las redes de agua potable y drenaje, construcción de colector sanitario oriente, captación y conducción; construcción de planta de tratamiento la etapa, ampliación de la cobertura de electrificación y alumbrado público.

**VIALIDAD.-** Ampliar el libramiento oriente de la ciudad con un carril lateral por ambos sentidos de circulación, para el tránsito urbano y destinar los carriles centrales únicamente para el tránsito de paso. También se propone una vialidad primaria al poniente y suroeste del área urbana conectándolo con el libramiento Coquimatlán-Manzanillo.

Como derivación de las acciones anteriores deberán diseñarse los cruces a desnivel de los entronques: libramiento norte (El Diezmo), libramiento Sur (El Costeño) y vialidad primaria poniente (Lo de Villa).

**VIVIENDA.-** Operar programas de vivienda terminada en lotes baldíos urbanos, mejoramiento de vivienda en barrios tradicionales, pies de casa y vivienda progresiva.

**EQUIPAMIENTO.-** En materia de equipamiento urbano, se pretende que la localidad quede cubierta con todos los servicios que requiere de acuerdo a la población y jerarquía con que cuenta. A corto plazo se requerirán la construcción de 4 clínicas y 2 guarderías, la rehabilitación de 2 mercados, la construcción de un módulo de abasto y la reutilización del edificio antigua central camionera.

**IMAGEN URBANA.-** Mejorar la fisonomía urbana de los barrios tradicionales de ambas cabeceras municipales.

**MEDIO AMBIENTE.-** Con el propósito de evitar la proliferación de tiraderos de basura y prevenir la contaminación de agua, suelo y aire se deberá rehabilitar y reforestar los márgenes del Río Colima y los arroyos Manrique y Pereyra.

PROGRAMA ESPECIAL.- Con objeto de conservar el patrimonio histórico de la zona arqueológica de «El Chanal» se deberá promover su decreto correspondiente a fin de establecer posteriormente programas de acciones.