

### III. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO

---

#### III. Bases y Criterios de Ordenamiento.

##### III.1. Perspectivas de crecimiento demográfico.

Teniendo como antecedentes los datos históricos del crecimiento demográfico del centro de población, así como las expectativas actuales, se tienen las proyecciones de población esperadas para cada uno de los horizontes de planeación, definidas en base a los trienios de gobierno municipal y estatal:

**Corto plazo: 2003**  
**Mediano plazo: 2006**  
**Largo plazo: 2020**

Se plantean 2 hipótesis de crecimiento que definen escenarios posibles dentro de los que podría evolucionar la población de la ciudad.

Para la primera hipótesis, se parte del supuesto de que la trayectoria seguida por la población se mantiene dentro del mismo patrón de dinámica que ha mostrado a la fecha, es decir partiendo de la tasa de 1.4% con una tendencia a aumentar en un escaso 2% quinquenalmente. Esta hipótesis nos permite suponer que el estado de cosas permanece como hasta ahora, y se mantienen constantes, el crecimiento natural de la zona urbana conurbada, y que los flujos migratorios que genera la dinámica económica de la zona, sean absorbidos en su mayor parte por la ciudad de Villa de Alvarez .

La segunda hipótesis se presenta considerando el escenario de un mayor desarrollo inmobiliario que el actual, motivado básicamente por dos acciones importantes: la promoción, en territorio de Colima, de vivienda de interés social, y la consolidación de los asentamientos informales ya regularizados en el oriente de la ciudad. En esta hipótesis se contempla que la tasa aumente paulatinamente hasta buscar equilibrarse con la de la Zona Conurbada de Colima que fue para el quinquenio 1990-1995 de un 4.14%; según este escenario, para el año 2012 se tendría una tasa del 3.50% anual, la que tendería a bajar a un 3.00% al final del horizonte de largo plazo.

Una tercera hipótesis, es la de considera un detonador socio-económico que indujera corrientes migratorias superiores, y que permitieran a la ciudad alcanzar tasas superiores a las registradas históricamente, impactando por igual la oferta de Colima y Villa de Alvarez. Un escenario así sería solamente interesante como ejercicio, aunque en la practica las condicionantes de los medios natural, social y trasformado no hacen suponer que existan argumentos de peso para hacer tal consideración. **Cuadro 20.**



**Cuadro 20 Perspectivas de crecimiento demográfico**

HISTORICO			HIPOTESIS			
			A		B	
Año	Población	Tasa	Población	Tasa	Población	Tasa
1960	43,518	4.267				
1970	58,450	2.994				
1980	86,044	3.943				
1990	106,957	2.200				
1995	110,977	0.741				
2000	118,966	1.400				
2003			124,106	1.42	124,768	1.60
2006			129,545	1.44	135,822	2.87
2012			141,650	1.50	166,960	3.50
2020			159,568	1.50	211,500	3.00

Tomando en cuenta la facilidad para el acceso al suelo regular, y el apoyo institucional que por parte de las autoridades municipales ha recibido la zona oriente de la ciudad, la que cada vez más representa una opción para el acceso a la vivienda, así como una política de apertura de reserva urbana para el ejercicio de promotores inmobiliarios, se asume que la segunda hipótesis es la que refleja el escenario deseado para los próximos años, por lo que el área urbana de Colima deberá estar preparada para absorber dicho incremento.

La zona urbana cuenta con una población de 118,966 habitantes en el año 2000, a partir de la cual se han fijado 3 horizontes de planeación: al corto plazo, año 2003 con una tasa anual de crecimiento del 1.6% ( en el quinquenio 1995-2000, la población creció con una tasa no mayor al 1.4%), para llegar a los 124,768 habitantes; para el 2003-2006, la tasa seguirá aumentando hasta alcanzar el 2.87% anual y llegar a los 135,822 habitantes en el año 2006. A partir de entonces la tasa tiende a igualarse en toda la zona urbana conurbada con un crecimiento del 3.50% para contar 166,960 habitantes en el año 2012, y luego equilibrarse en un crecimiento del 3.00% anual que permitirá suponer en el año 2020, al cumplirse el largo plazo los 211,500 habitantes.

En virtud de que el equipamiento urbano que se concentra en el centro de población puede tener carácter municipal o regional, se calculan los incrementos de la población de cada uno de los territorios a cubrir, utilizando el mismo criterio de crecimiento de la tasa que se ha escogido para el desarrollo de la localidad, afectado a la baja por considerar el alto grado de ruralización que conserva el territorio a nivel municipal y regional. Este crecimiento se detalla en el **Cuadro 21**, y solo se utiliza para los cálculos de déficit de equipamiento de carácter regional y municipal.

### III. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO

**Cuadro 21 Perspectiva de crecimiento demográfico regional**

Año	Població Municipal	Tasa	Incre- mento	Població Regional	Tasa	Incre- mento	Població Local	Tasa	Incre- mento
2000	129,454	1.39	-	296,601	3.04	-	118,966	1.40	-
2003	137,337	1.99	7,883	324,954	3.09	28,353	124,768	1.60	5,802
2006	148,287	2.59	10,950	356,536	3.14	31,582	135,822	2.87	11,054
2012	180,179	3.20	31,892	430,707	3.20	74,171	166,960	3.50	31,138
2020	227,360	2.90	47,181	541,383	2.90	110,676	211,500	3.00	44,540

#### III.2.- Demanda Del Suelo Urbano.

Se presentan las superficies de suelo urbano que serán requeridas durante los próximos 20 años para absorber el crecimiento de la ciudad de Colima, considerando para éste fin el escenario de la 2a. hipótesis del cuadro 20.

La densidad bruta de la población de Colima es de 54.03 habitantes por hectárea y su actual superficie ocupada (sin restar los predios baldíos) es de 2201.84 hectáreas.

Para obtener la demanda de superficie para soportar este crecimiento demográfico se ha propuesto una densidad media de 80 habitantes por hectárea, con el fin de consolidar la zona urbana actual, considerando la redensificación de sus predios baldíos, lo que dará como resultado la densidad propuesta.

Este rango de densidad ha sido definido a partir de la observación de los patrones de agrupamiento de la vivienda en la localidad, que se mueven en densidades bajas, que tiende en su mayoría a cambiar los usos habitacionales por giros económicos, antes que densificar el uso del suelo habitacional. La mayor densidad que encontramos en la ciudad, es de 180 habitantes por hectárea, localizada puntualmente en los desarrollos de Fovissste, Infonavit y Villa de San Sebastián cuyos patrones de asentamiento no se han generalizado, ya que apenas ocupan el 1.8% del área urbana.

Densidades de 10 a 30 habitantes por hectárea, ocupan el 22.0% del total del área urbana; con 30 a 60 habitantes por hectárea tenemos el 30.6%; con una ocupación, de 60 a 90 habitantes por hectárea encontramos el 21.7% del área urbana, y por último con una densidad de 90 a 120 habitantes por hectárea se cuenta solamente el 15.3%. El resto de la superficie dentro del área urbana, el 8.6%, tiene una ocupación casi rural con menos de 10 habitantes por hectárea.

Para el cálculo final de la demanda de suelo urbano no se consideran los predios baldíos como parte de la reserva, dado que el ahorro a través de la posesión del suelo es más bien una cualidad de la comunidad urbana que tenderá a repetirlo en cuanto se abran a la urbanización las nuevas superficies. Sin embargo si se ha considerado la anexión al mercado de suelo de los grandes lotes baldíos que se encuentran sin urbanizar dentro del área urbana. **Cuadro 22.**



**Cuadro 22 Demanda de suelo urbano**

DATOS ACTUALES		Población (habitantes): 118,966		Densidad nota: 55.899		Area Urbana: 2,201.845	
		Area ocupada (has): 2128.242		Baldíos: 73.603			
PROYECCIONES DE POBLACION				DENSI- DAD	AREA REQUERIDA	TIPO DE AREA	
Períodos	Al inicio del Período	Al fin del Período	Incremento	Hab/Ha	Hectáreas	Nuevas Areas	Area Urbana Total
2000-2003	118,966	124,768	5,802	60	97	111	2,313
2003-2006	124,768	135,822	11,054	70	158	181	2,494
2006-2012	135,822	166,960	31,138	80	389	447	2,941
2012-2020	166,960	211,500	44,540	80	557	639	3,580
<b>TOTALES</b>			<b>92,534</b>		<b>1,201</b>	<b>1,378</b>	<b>3,580</b>

### III.3.- Requerimientos de equipamiento urbano.

A partir del diagnóstico formulado para los principales elementos de equipamiento urbano, se han establecido los requerimientos necesarios para satisfacer la demanda por el crecimiento poblacional en el corto, mediano y largo plazo (dividido en largo plazo 2012 y largo plazo 2020), según se presenta en los **cuadros 23, 24, 25 y 26**.

En los casos en que el “Total de Unidades de Servicio del Período” sea menor que los requerimientos de unidades de servicio “Por Incremento de Población”, la diferencia en las cantidades se debe a que el equipamiento que se tiene actualmente presenta un superávit y absorbe dicha diferencia en la demanda de unidades de servicio.

Se ha tratado de distribuir la carga de las acciones necesarias, para subsanar los déficit existentes entre los tres plazos, con el fin de no saturar ninguno de los períodos.

El **Cuadro 23** presenta los requerimientos a corto plazo, es decir para el período entre los años de 2000 y 2003 el cual guarda un estado en el que gran parte del equipamiento que reportan las normas se satisface con los elementos existentes, únicamente es necesario incrementar el equipamiento en los siguientes rubros:

- En el equipamiento educativo, para mantener el mismo nivel actual de servicio, se requiere la construcción de un jardín de niños, y ampliar en 10 aulas el equipamiento actual de primarias, 5 aulas de secundaria y 4 aulas de preparatoria. Se recomienda privilegiar con las ampliaciones los planteles cercanos a los módulos habitacionales de Infonavit y Fovissste.
- El equipamiento para la salud presenta déficit en una Unidad Médica, o Centro de Salud Urbano, y una Clínica de Medicina Familiar con 10 consultorios.

### III. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO

- Se requiere para este período, la construcción de 2 Guarderías con capacidad para 92 niños.

**Cuadro 23 Requerimientos de equipamiento urbano al Corto Plazo, Horizonte de planeación: 5,802 habitantes (local), 28,353 habitantes (regional), 7,883 habitantes (municipal)**

Elemento	Habitantes/ Unidad de Servicio	Absorción Déficit (unid servicio)	Por inc. población (unid servicio)	Total del Período (unid servicio)	Promedio U.S./elem	Elementos Requeridos
L Jardín de niños	640 / Aula	-	9	9	9	1
L Escuela Primaria	340 / Aula	-	17	17	18	am. 10 U.S.
L Escuela Secundaria	700 / Aula	-	8	8	15	am. 5 U.S.
M Escuela Preparatoria	1070 / Aula	-	7	7	10	am. 4 U.S.
L Unidad Médica	4260/Consult.	5	1	6	6	1
R Clínica	4260/Consult.	3	7	10	10	1
R Hospital (SSA)	2500/Cama	5	11	16	60	-
D Hospital (IMSS)*	1208/Cama	16	9	25	72	-
D Hospital (ISSSTE)*	1605/Cama	-	5	-	30	-
L Guardería	250 / cuna o silla	169	23	192	96	2
L Biblioteca	475 / silla	-	12	-	48	-
M Casa de la Cultura	35 / mt2	-	225	-	2,500	-
R Auditorio	120 / Butaca	382	236	618	800a1600	-
L Canchas Deportivas	0.3 / mt2	-	19,340	-	8,400	-
L Unidad Deportiva	1 / mt2	-	5,802	-	67,000	-
L Plaza Cívica	6 / mt2	11,609	967	12,576	16,000	-
L Jardín Vec. y de B.	0.5 / mt2	-	11,604	-	10,000	-
L Centro Social	32 / mt2	3,717	181	3,898	-	-
L Mercado Público	130 / Puesto	24	44	68	120	-
M Cementerio	28 / fosa	-	281	-	11,630	-
R Rastro	50 / mt2	-	567	-	-	-
R Oficina de Correos	9000 / ventanilla	3	-	3	10	-
R Of. de Telégrafos	30,000 / vent.	-	-	-	6	-

En el **Cuadro 24** se presentan los requerimientos de equipamiento urbano a mediano plazo para el período entre los años de 2003 a 2006; se propone una población de proyecto cercana a 10,950 habitantes que habrán de sumarse a la existente a fin de realizar los análisis de la dotación del equipamiento urbano al año 2006.



**Cuadro 24 Requerimientos De Equipamiento Urbano al Mediano Plazo,  
Horizonte De Planeación: 10,950 Habitantes (local), 31,582 habitantes  
(regional), 11,054 habitantes (municipal)**

Elemento	Habitantes/ Unidad de Servicio	Absorción Déficit (unidad servicio)	Por inc. población (unidad servicio)	Total del Período (unidad servicio)	Promedio U.S./elem	Elementos Requeridos
L Jardín de niños	640 / Aula	-	17	17	9	1+3 U.S.
L Escuela Primaria	340 / Aula	7	32	39	18	2
L Escuela Secundaria	700 / Aula	3	16	19	15	1
M Escuela Preparatoria	1070 / Aula	3	10	13	10	1
L Unidad Médica	4260/Consult.	-	2	2	6	-
R Clínica	4260/Consult.	-	7	7	10 a 20	-
R Hospital (SSA)	2500/Cama	16	12	28	60	-
D Hospital (IMSS)*	1208/Cama	25	11	36	72	-
D Hospital (ISSSTE)*	1605/Cama	-	6	5	30	-
L Guardería	250 / cuna o silla	149	43	192	96	2
L Biblioteca	475 / silla	-	23	-	48	-
M Casa de la Cultura	35 / mt2	-	315	-	2,500	-
R Auditorio	120 / Butaca	618	263	881	800a1600	1
L Canchas Deportivas	0.25 / mt2	-	36,500	638	8,400	-
L Unidad Deportiva	1 / mt2	-	10,950	-	67,000	-
L Plaza Cívica	6 / mt2	12,576	1,825	14,401	16,000	-
L Jardín Vec. y de B.	0.5 / mt2	-	21,900	-	10,000	-
L Centro Social	32 / mt2	3,898	342	4,240	-	-
L Mercado Público	130 / Puesto	68	84	152	120	1
M Cementerio	28 / fosa	-	394	-	11,630	-
R Rastro	50 / mt2	-	631	-	-	-
R Oficina de Correos	9000 / ventanilla	3	2	5	10	-
R Of. de Telégrafos	30,000 / vent.	-	-	-	6	-

Para este período las necesidades más importantes son las siguientes:

- Para el equipamiento educativo se requiere la construcción de un jardín de niños y la ampliación con 3 aulas el equipamiento existente. Se programa para este horizonte la construcción de dos planteles de primaria, uno de secundaria y uno de preparatoria. Se recomienda para estas fundaciones el oriente de la ciudad.
- Se requieren para este período dos guarderías más para atender a 96 niños cada una.
- El equipamiento deportivo muestra ya un déficit, pero no es tan grande como un elemento de unidades de servicio, se puede programar la construcción de una cancha.

### III. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO

- En cuanto al equipamiento para la cultura, para este período ya existe un déficit de 881 butacas de auditorio. Se puede empezar a proponer la construcción de un Auditorio Municipal de 1000 butacas, que tenga posibilidades de ampliarse en una segunda etapa.
- Se requiere la promoción de un mercado de 150 puestos.

Por último se presentan los requerimientos de equipamiento urbano a largo plazo, divididos en dos períodos, el comprendido entre los años de 2006 al 2012, y el comprendido entre los años 2012 y 2020. Estimándose un incremento de la población de 31,138 habitantes para el 2012. Los resultados se grafican en el **Cuadro 25**, y de 44,540 habitantes para el 2020, los resultados se grafican en el **Cuadro 26**.

**Cuadro 25 Requerimientos De Equipamiento Urbano a Largo Plazo 2012, Horizonte De Planeación: 31,138 Habitantes (local), 74,171 habitantes (regional) y 31,892 habitantes (municipal)**

Elemento	Habitantes/ Unidad de Servicio	Absorción Déficit (unid servicio)	Por inc. población (unid servicio)	Total del Período (unid servicio)	Promedio U.S./elem	Elementos Requeridos
L Jardín de niños	640 / Aula	5	49	54	9	4+14 U.S.
L Escuela Primaria	340 / Aula	3	91	94	18	4+15 U.S.
L Escuela Secundaria	700 / Aula	4	44	44	15	2+10 U.S.
M Escuela Preparatoria	1070 / Aula	3	30	33	10	1+15 U.S.
L Unidad Médica	4260/Consult.	-	7	7	6	1
R Clínica	4260/Consult.	-	17	17	10 a 20	1
R Hospital (SSA)	2500/Cama	28	29	57	60	1
D Hospital (IMSS)*	1208/Cama	36	25	61	72	1
D Hospital (ISSSTE)*	1605/Cama	5	15	20	30	-
L Guardería	250 / cuna o silla	65	124	189	96	2
L Biblioteca	475 / silla	-	65	-	48	-
M Casa de la Cultura	35 / mt2	-	911	-	2,500	-
R Auditorio	120 / Butaca	-	259	259	800a1600	-
L Canchas Deportivas	0.25 / mt2	638	103,793	104,431	8,400	12
L Unidad Deportiva	1 / mt2	-	31,138	-	67,000	-
L Plaza Cívica	6 / mt2	14,401	5,189	19,590	16,000	1
L Jardín Vec. y de B.	0.5 / mt2	-	21,900	-	10,000	-
L Centro Social	32 / mt2	4,240	973	5,213	-	-
L Mercado Público	130 / Puesto	-	239	239	120	2
M Cementerio	28 / fosa	-	637	-	11,630	-
R Rastro	50 / mt2	-	1,483	-	-	-
R Oficina de Correos	9000 / ventanilla	5	3	8	10	-
R Of. de Telégrafos	30,000 / vent.	-	2	2	6	-



---

Considerando el crecimiento que se estima que presentará la población en el período 2006 - 2012, los requerimientos principales son los siguientes:

- Para el sector educación se requieren 4 jardines de niños y la ampliación con 14 aulas en el equipamiento existente, 4 escuela primarias y la ampliación con 15 aulas en el equipamiento existente, 2 nuevas escuelas de nivel secundaria, y la ampliación con 10 aulas en el equipamiento existente y construir una escuela preparatoria, y la ampliación con 15 aulas en el equipamiento existente. Se recomienda para los nuevos planteles, las urbanizaciones recientes, y para las ampliaciones, el oriente de la ciudad.
- Para el sector Salud, se cuentan las siguientes necesidades: 1 Unidad Médica, o Centro de Salud Urbano, 1 Clínica de Medicina Familiar, Un Hospital General de 60 camas de la SSA, Un Hospital General de 72 camas del IMSS.
- Se requieren dos guarderías de 96 niños cada una.
- Se tendrán que incrementar las áreas para la recreación y el deporte con una superficie de 104,431 mt<sup>2</sup>, que puede cubrirse con la construcción de 12 conjuntos de cancha de barrio de aproximadamente 8,600 mt<sup>2</sup> cada uno.
- Se requiere la construcción de una plaza cívica, para lo cual se podrá escoger entre la consolidación de un distrito entre las áreas de nueva creación, o el mejoramiento de plazas de asentamientos que fueros absorbidos por el área urbana metropolitana como Lo de Villa o La Estancia.
- Se requiere la promoción o construcción de dos mercados públicos de 120 puestos.



### III. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO

**Cuadro 26 Requerimientos De Equipamiento Urbano a Largo Plazo 2020, Horizonte De Planeación: 44,540 Habitantes (local), 110,676 habitantes (regional) y 47,181 habitantes (municipal)**

Elemento	Habitantes/ Unidad de Servicio	Absorción Déficit (unidad servicio)	Por inc. población (unidad servicio)	Total del Período (unidad servicio)	Promedio U.S./elem	Elementos Requeridos
L Jardín de niños	640 / Aula	4	70	74	9	6+15 U.S.
L Escuela Primaria	340 / Aula	7	131	138	18	6+20 U.S.
L Escuela Secundaria	700 / Aula	4	64	68	15	3+20 U.S.
M Escuela Preparatoria	1070 / Aula	8	44	52	10	3+20 U.S.
L Unidad Médica	4260/Consult.	-	11	10	6	1
R Clínica	4260/Consult.	-	26	26	10 a 20	1+amp.
R Hospital (SSA)	2500/Cama	-	44	44	60	amp.
D Hospital (IMSS)*	1208/Cama	-	38	38	72	amp.
D Hospital (ISSSTE)*	1605/Cama	20	23	43	30	1
L Guardería	250 / cuna o silla	65	178	243	96	3
L Biblioteca	475 / silla	-	94	-	48	-
M Casa de la Cultura	35 / mt2	-	1,348	-	2,500	-
R Auditorio	120 / Butaca	259	371	630	800a1600	amp.
L Canchas Deportivas	0.25 / mt2	3,631	148,466	152,097	8,400	18
L Unidad Deportiva	1 / mt2	-	44,540	-	67,000	-
L Plaza Cívica	6 / mt2	3,590	7,423	11,013	16,000	1
L Jardín Vec. y de B.	0.5 / mt2	-	89,080	-	10,000	-
L Centro Social	32 / mt2	4,240	1,391	5,631		-
L Mercado Público	130 / Puesto	-	372	372	120	3
M Cementerio	28 / fosa	-	1,590	-	11,630	-
R Rastro	50 / mt2	-	890	-		-
R Oficina de Correos	9000 / ventanilla	8	5	13	10	1
R Of. de Telégrafos	30,000 / vent.	2	2	4	6	1

Considerando el crecimiento que se estima que presentará la población en el período 2012 - 2020, los requerimientos principales son los siguientes:

- Para el sector educación se requieren 6 jardines de niños, y la ampliación con 15 aulas en el equipamiento existente; 6 escuela primarias, y la ampliación con 15 aulas en el equipamiento existente; 3 escuelas de nivel secundaria, y la ampliación con 20 aulas en el equipamiento existente y 3 centros de enseñanza preparatoria, y la ampliación con 20 aulas en el equipamiento existente. Se recomienda para los nuevos planteles, las urbanizaciones recientes, y para las ampliaciones, el oriente de la ciudad.
- Para el sector salud, se requiere un Centro de Salud Urbano, 26 consultorios de Clínica que pueden cubrirse con la construcción de una Clínica de Medicina Familiar



y la ampliación de otra, para este período se requiere ampliar en 44 camas el Hospital General de la SSA, y se necesita ampliar en 38 camas el Hospital General del IMSS.

- Se requieren tres guarderías de 96 niños cada una.
- Será necesario ampliar el Auditorio Municipal con 700 butacas más.
- Nuevamente se tendrán que incrementar las áreas para la recreación y el deporte con una superficie de 152,097 mt<sup>2</sup>, que puede cubrirse con la construcción en todo el período de ocho años de 18 conjuntos de cancha de barrio de aproximadamente 8,500 mt<sup>2</sup> cada uno.
- Se requiere la construcción de una plaza cívica.
- Se requiere la promoción o construcción de tres mercados públicos de 120 puestos.
- Para este período se necesita la construcción de un módulo de correos y telégrafos con 13 ventanillas de correos y 4 de telégrafos.

### **III.4 Objetivos específicos del programa.**

#### **De la planeación urbana.**

- Organizar la estructura urbana del área de aplicación, jerarquizando las unidades territoriales respectivas y proponiendo la asignación de usos y destinos mas acorde con su potencial de desarrollo.
- Permitir la mezcla de usos que facilite la ubicación de espacios de trabajo dentro o lo más próximos a las zonas de habitación.
- Identificar las áreas sujetas a la ejecución de programas parciales de conservación, mejoramiento y crecimiento.
- Identificar las áreas sujetas a la especial conservación del patrimonio natural.

#### **De el suelo urbano.**

- Promover la total escrituración del rezago que existe de los programas de regularización.
- Promover la densificación del suelo en áreas servidas de infraestructura.
- Promover la construcción de vivienda en el Centro Histórico, diseñando para este fin beneficios fiscales y de dotación de servicios ye infraestructura.
- Propiciar una estructura urbana adecuada para las áreas de futuro crecimiento a través de los programas parciales y su integración al entorno natural y urbano inmediato, como un esfuerzo de coordinación de la planificación urbana que ejecutan los particulares en congruencia con el presente instrumento de planeación

### III. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO

---

institucional, en apoyo a la autoridad municipal para su estricta aplicación.

#### **De el equipamiento urbano.**

- Establecer una estrategia de dotación y ubicación del equipamiento por distritos, barrios y unidades vecinales, con el fin de posibilitar que los espacios públicos sean sitios que alienten el acercamiento y la identificación de las personas y la sociabilización de los grupos.
- Diseñar una estrategia que permita a corto plazo dotar y habilitar más espacios deportivos que permitan la convivencia y la recreación de los jóvenes.
- Buscar la disponibilidad de suelo accesible, para la dotación de equipamiento urbano de primera necesidad.

#### **De la infraestructura.**

##### ◇ **De vialidad y transporte.**

- Actualizar e instrumentar el Programa Sectorial de Vialidad
- Plantear la estructuración de la red vial primaria y secundaria del área de aplicación acorde con las expectativas de crecimiento futuro de las unidades territoriales inmediatas y las propuestas.
- Definir con claridad las vías principales, y las arterias colectoras, sobre las cuales puede circular el transporte urbano, prohibiendo su circulación por las calles de distribución y las calles locales según lo señala el *Reglamento de Zonificación del Estado de Colima*.
- Rediseñar los cruceros que se han identificado como peligrosos.
- Rediseñar el derrotero de las rutas de transporte urbano.
- Transformar la carretera federal No. 54, en su cruce por el área urbana en un vial con características más urbanas, mediante la dotación de banquetas, carriles de estacionamiento etc. así como la integración urbana de esa vía con las calles Ignacio de Sandoval y Colon. De la misma manera promover el entronque direccional de la Av Marcelino García Barragán con el anillo periférico, de carácter urbano.
- Mejorar las características físicas del medio de rodamiento de las vialidades de mayor uso. Identificar los proyectos que se requieren para permitir el funcionamiento apropiado de todas las vialidades principales y las arterias colectoras.
- Promover e impulsar mediante programas oficiales la pavimentación adecuada de las colonias que carecen de ella, privilegiando el empedrado o adoquín en todas las calles locales.
- Promover la construcción de banquetas, y en donde la utilidad sea general, asumir el compromiso de construirlas.
- Alentar el uso de transporte alternativo no contaminante como la bicicleta.

##### ◇ **De agua potable.**

- Introducir la red a las zonas que carecen del suministro para alcanzar el 98% de



- 
- cobertura que el Plan Estatal de Desarrollo se ha trazado como meta.
- Completar los tramos faltantes de la red que hacen ineficiente su funcionamiento.
  - Considerar y proyectar la ampliación de las redes de infraestructura en las zonas de crecimiento y su rehabilitación en las áreas más antiguas.
- ◇ **De drenaje sanitario y saneamiento.**
- Promover la habilitación de las obras de cabeza para la urbanización, que permitan la utilización de las reservas al norte del centro de población.
  - Promover la construcción de un emisor que concentre las aguas residuales en un solo punto.
  - Construir la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, y promover el adecuado tratamiento de las aguas residuales, como una estrategia de conservación del medio ambiente natural.
  - Diseñar y construir el Colector que permita la utilización de las reservas urbanas al norte de la ciudad.
  - Erradicar al 100% las descargas de aguas residuales a los ríos urbanos.
  - Completar los tramos faltantes de la red que hacen ineficiente su funcionamiento.
  - Considerar y proyectar la ampliación de las redes de infraestructura en las zonas de crecimiento y su rehabilitación en las áreas más antiguas.
- ◇ **De drenaje pluvial.**
- Construir los tramos de colectores pluviales faltantes y atarjeas pluviales
- ◇ **De alumbrado público.**
- Suministrar luminarias en las zonas en que la falta de alumbrado obedezca a la falta de luminaria.
  - Promover la sustitución de luminarias por otras más eficientes, y por la construcción de redes que permitan solicitar a CFE la medición del servicio.
  - Llevar el servicio a las zonas que carecen del mismo.
- ◇ **De protección ambiental y riesgos urbanos.**
- Mantener las condiciones de las áreas no alteradas significativamente y mejorar las condiciones ambientales de las riberas de los arroyos.
  - Promover la ejecución del Programa de Mejoramiento del Río Colima
  - Impedir el derribo de árboles, mediante un registro de las principales especies, e intensificar la reforestación de las vías públicas.
  - Promover la cultura de “riesgo volcánico”, y usar y difundir las investigaciones que en ese sentido, y financiadas por SIMORELOS, ha elaborado la Universidad de Colima, con el H. Ayuntamiento de Colima como usuario.
- ◇ **De imagen urbana y patrimonio urbano-arquitectónico.**
- Impulsar la elaboración del Programa Parcial de Conservación del Centro Histórico y soportar los trabajos del INAH en la preservación del patrimonio histórico.
  - Señalar las fincas que deben ser afectas al patrimonio histórico o cultural en los términos que lo señala el *Reglamento de Zonificación*.
  - Promover y difundir que el “Camino Real de Colima”, sea elevado a la categoría de Patrimonio y hacer una amplia campaña de difusión que favorezca el turismo

### III. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO

---

ecológico y rural.

- Promover el cambio de uso de las fincas consideradas patrimoniales y cuyo deterioro sea ya considerado peligroso, a fin de que sean dedicadas a los usos que les permitan ser atractivas a la inversión.
- ◇ **De desarrollo Comunitario.**
  - Prever las condiciones de planeación y de diseño urbano para el idóneo desarrollo de las familias en términos de identificación social, seguridad, tranquilidad y estabilidad familiar.
  - Identificar posibles empresas generadoras de fuentes de trabajo, y facilitar su instalación en la localidad.
  - Promover masivamente las actividades deportivas, culturales y sociales que alejen a la comunidad del abuso del alcohol.

#### III.5 Opciones De Desarrollo Urbano.

Las zonas aptas para el crecimiento urbano de Colima se encuentran delimitadas por barreras naturales y artificiales que condicionan fuertemente su expansión:

Al Oriente la presencia del Arroyo de las Grullas y el área de protección de su cauce, ha detenido el crecimiento, ya que presenta las condiciones restrictivas que impone la topografía. Esa frontera, que históricamente contenía al asentamiento humano de La Estancia, solamente fue rebasada por el barrio de La Cruz, que ha quedado concentrado en su tamaño natural, y no ha sufrido las presiones de mercado inmobiliario que motivan urbanizaciones no formales. Otra barrera al oriente, esta vez artificial, la constituye el límite con el Municipio de Cuauhtémoc.

Hacia el poniente, prácticamente a todo lo largo del área de aplicación, el límite es la frontera con el municipio de Villa de Alvarez, precisamente en el área urbana en la que las ciudades forman una misma unidad demográfica. Al sur del área de aplicación, la barrera al poniente es el límite con el Municipio de Coquimatán, que aunque en estos momentos no se encuentra dentro de los supuestos de la conurbación, las condiciones son cada vez más propicias para que ésta se materialice

Al sur, las vías del ferrocarril detuvieron durante muchos años la expansión urbana, y El Tívoli fue por mucho tiempo el único asentamiento humano que hacía la excepción. La ocupación del suelo con usos no agropecuarios al sur del paso ferroviario, inició por el acceso de la antigua carretera de Guadalajara, que luego se convirtió en la Av. Carlos de la Madrid Béjar, pero éste nunca llegó a consolidarse, y se mantiene como un corredor de usos comerciales y de servicio de gran impacto, además de otros usos industriales. Últimamente, desarrollos habitacionales como la Colonia Torres Quintero, la Francisco Villa y Mirador de la Cumbre han pasado hacia el sur la barrera de la vía.

Otro límite hacia el sur, lo constituye el canal de riego, pero existen dos aspectos que es indispensable evaluar: algunas tierras a pesar de contar con el beneficio del riego no son aptas para la agricultura por ser suelos salitrosos, que no hacen rentable la actividad



agrícola. Por otro lado, otros predios a pesar de que con regularidad se desarrollan en ellos actividades agrícolas, cuentan con tanta infraestructura afín al desarrollo industrial, que ha motivado que suban los precios del suelo a tal límite que la actividad agrícola por sí sola no es rentable para amortizar las operaciones inmobiliarias que allí se dan, por lo que algunas parcelas ya han cambiado de uso, privilegiando las actividades afines con la industria y el almacenamiento.

Las zonas con posibilidades más claras de alojar el crecimiento de la población, sobre suelos agrícolamente no buenos y pendientes de lomerío suave, se encuentran al norte y al nor oriente de la ciudad, así como hacia el sur oriente de la misma.

Como se asienta en las Bases y Criterios de Ordenamiento, el desarrollo pronosticado para la localidad, registrará un crecimiento sostenido durante los próximos 20 años, según la hipótesis esperada. Se requerirá para el año 2020, haber aumentado en 1380 hectáreas el suelo urbanizado, con el fin de satisfacer las demandas generadas por una población de 92,534 habitantes, que se sumaran a la población actual, para un total de 211,500 habitantes.

En la Fase Conceptual, se establecen como áreas de reserva urbana, las zonas ubicadas al norte y oriente de Colima, colindantes con el área urbana actual. Asimismo, se requiere la incorporación al mercado urbano, de las áreas al sur oriente de la ciudad, mezclando los usos habitacionales, con otros usos económicos que faciliten la generación de empleos para la comunidad urbana.

Las áreas al sur, ricas en infraestructura, es conveniente incorporarlas al mercado inmobiliario, promoviendo precisamente la radicación de giros que den un uso adecuado a su privilegiada posición geográfica con actividades económicas seleccionadas, debidamente mezcladas con dotación de vivienda.

Se considera que las áreas de potencial agrícola, localizadas al sur del entronque de la carretera a Manzanillo con el libramiento poniente, y las ubicadas al oriente del arroyo Las Grullas, deberán conservar su condición actual, en función del sostenimiento de la base económica que representa la actividad agrícola, aunque sin perder de vista la oportunidad de desarrollo que al sur ofrece la carretera Manzanillo-Guadalajara, para el establecimiento de usos industriales altamente generadores de fuentes de trabajo, y que favorecen más a la comunidad urbana que la población ocupada en el sector primario.

Un nicho muy interesante de inversión en suelo para usos industriales, habrá de crearse con la construcción de la planta de tratamiento, la cual puede destinar sus aguas ya tratadas, en beneficio del Ayuntamiento, para ser reutilizadas por la industria, generando más recursos del sub producto del tratamiento. Por lo que una vez se proyecte el equipamiento, o paralelo al mismo, es necesario elaborar un Programa Parcial que observe dicha posibilidad

Es indispensable manifestar la conservación de las áreas afectas a los arroyos que cruzan la población, a fin de que se integren a los usos recreativos y deportivos de la ciudad, exaltando y promoviendo sus valores paisajísticos.

### III. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO

---

Desde la óptica de la estructura vial, se considera adecuada su actual operación, a través de dos circuitos (un circuito interior y un anillo periférico exterior) que distribuyen el tránsito con transversales que los unen oriente-poniente y norte-sur; pero es necesario, completar el segundo circuito y mejorar las transversales en su carácter de principales, permitiendo que conecten las zonas de futuro crecimiento.



---

## IV.1 Estrategia General.

La razón de los lineamientos estratégicos del Programa, es la de constituir una plataforma programática, para la toma de decisiones y de definición de políticas y acciones, para lograr los objetivos y la orientación permanente hacia el logro de la imagen objetivo planteada en las bases y criterios de ordenamiento.

En un primer nivel de estrategia regional, se debe considerar un equilibrio en los programas e inversiones de las dependencias públicas, considerando que se fortalezcan las actividades regionales y en consecuencia el arraigo de la población en sus lugares actuales de residencia.

Según el análisis de crecimiento de población y tomando en cuenta la hipótesis B de las bases y criterios de ordenamiento o hipótesis alta, el área urbana de Colima deberá estar preparada para absorber un incremento que le permita participar con el crecimiento proporcional a su población, mediante la estrategia de ofrecer suelo para el desarrollo urbano suficiente, que permita que todo habitante de Colima tenga la posibilidad de acceder a una vivienda en Colima, y no tenga que emigrar a Villa de Alvarez para cubrir esa necesidad. Colima alcanzará una población cercana a los 125,000 habitantes para el año 2003, y al largo plazo, el año 2020, tendrá una población de 211,500 habitantes.

A consecuencia de las posibles inversiones que dinamicen la actividad económica aceleren la expansión metropolitana de la zona conurbada, podrán impactarse agresivamente estas previsiones a plazos mayores que no pueden contemplarse en este horizonte de planeación. A fin de garantizar que la dotación de la reserva no sea objeto de especulación que incremente drásticamente su costo, ya que es parte de las políticas de este programa la oferta expedita de suelo, es conveniente dotar una cantidad de reserva convenientemente mayor que la requerida; a fin de garantizar su existencia.

La orientación de la traza urbana actual, considerada como conveniente, deberá ser conservada en su actual disposición, y deberá procurarse en lo futuro, que guarde el equilibrio y cualidades de la traza original.

Se deberá buscar la ocupación y saturación de las 73.6 hectáreas de grandes baldíos urbanos dispersos en el centro de población, y paralelamente la consolidación de las colonias que integran la zona oriente de la ciudad. Se propiciará la redensificación urbana en lo posible, en función de la baja densidad de ocupación, sobre todo en las áreas subutilizadas, cuidando siempre los valores de la tipología de lotes y edificaciones. Como estrategia de estructuración urbana la principal orientación del crecimiento, según se expuso en Opciones de Desarrollo, deberá ser hacia el norte, noroeste y sur este del área urbana actual, en congruencia con la valoración de los elementos del medio natural que enriquecen el entorno y la fisonomía de Colima, preservando los suelos agrícolas del sur y del poniente, y las áreas naturales de protección ecológica.



## IV ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

---

### IV.2.- Delimitación del centro de población.

Para los efectos del Programa de Desarrollo Urbano de Colima, se establecen los límites del centro de población que se definen por un polígono con una superficie aproximada de 5422 hectáreas, que a continuación se describe y en el cual la secuencia de ocupación y las obras que se realicen, se sujetarán a las disposiciones jurídicas aplicables. **Ver plano E-1.**

El polígono queda comprendido de la siguiente manera:

**Al Norte:** A partir del punto 1 que se ubica en las coordenadas Norte 2,132,945 y Este 628,608 del sistema geográfico nacional UTM (coordenadas referenciadas a mojoneras de Catastro del Estado), una línea recta que parte con rumbo S 54°48'42" E y una distancia de 4,088.29 mt donde se ubica el punto 2, que se encuentra al centro de la intersección de la carretera federal 54 y la Av. Camino Real, del cual parte con rumbo S 55°34'35" E y una distancia de 619.48 mt donde se ubica el punto 3, que está en el punto de quiebre del camino rural.

**Al Oriente:** A partir del punto 3 se parte con rumbo S 16°51'24" E y una distancia de 1779.46 mt donde se ubica el punto 4, que está sobre el arroyo Las Grullas como a 2,200 metros al norte de donde éste cruza la vía del tren, de ese punto parte con rumbo S 18°9'12" O y una distancia de 2897.01 mt donde se ubica el punto 5, que se encuentra sobre la vía del tren, donde inician las parcelas del ejido La Estancia, del cual parte con rumbo S 34°9'28" O y una distancia de 1739.44 mt donde se ubica el punto 6, que se encuentra también sobre el arroyo Las Grullas, pero esta vez 1580 mt. al sur del cruce con la vía, del cual parte con rumbo S 56°28'22" O y una distancia de 2976.65 mt donde se ubica el punto 7.

**Al Sur:** A partir del punto 7 se parte con rumbo N 90°00'00" O y una distancia de 795.50 mt donde se ubica el punto 8, del que parte con rumbo N 51°12'22" O y una distancia de 693.40 mt donde se ubica el punto 9, del cual parte con rumbo N 35°26'44" O y una distancia de 1248.43 mt donde se ubica el punto 10, del cual parte con rumbo S 73°34'38" O y una distancia de 1220.28 mt donde se ubica el punto 11, que está 450 al sur de donde termina la curva de la carretera Colima Manzanillo, del cual parte con rumbo N 56°41'14" O y una distancia de 2357.94 mt donde se ubica el punto 12, del cual parte con rumbo S 89°25'27" O y una distancia de 1530.08 mt donde se ubica el punto 13.

**Al Poniente:** A partir del punto 13 se parte con rumbo N 11°15'56" O y una distancia de 1571.69 mt donde se ubica el punto 14, que se encuentra en el punto donde se unen en la vía del ferrocarril los municipios de Colima, Villa de Alvarez y Coquimatlán del cual parte con rumbo noreste, en línea quebrada, siguiendo el límite que establece el Decreto 146 publicado en el Periódico Oficial No. 40 de fecha 3 de octubre de 1964, entre los municipios de Colima y Villa de Alvarez, hasta encontrar de nuevo el punto inicial 1 cerrando el polígono del límite del Centro de Población, que se encuentra expresado gráficamente en el plano E-1.

Las áreas que integran el Centro de Población, comprendidas en el límite descrito, tienen una superficie de 5422.01 Hectáreas.



---

### IV.3. Clasificación de áreas.

Según se indica en el Artículo 15, Capítulo III, del Reglamento de Zonificación, los Programas de Desarrollo Urbano de 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 diverso grado 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. Las áreas que integran la clasificación del centro de población Colima se señalan en el **Plano E-2**, y su reglamentación se señala en el Capítulo VI del Reglamento de Zonificación. Las áreas son las que a continuación se describen:

#### IV.3.1.- Areas Urbanizadas AU.

##### Areas Incorporadas, AU

Las Areas Incorporadas, son las que a continuación se describen, y deben ajustarse a las normas señaladas en el *Reglamento de Zonificación del Estado de Colima*.

**AU-1** Area urbanizada que corresponde al Condominio Los Ciruelos.

**AU-2** Corresponde al área comprendida entre la V Carranza, la Sevilla del Río, el Río Colima y la Reserva RU-MP-1. Con una superficie de 10.1 has.

**AU-3** Área que corresponde a Las Palmas y Santa Barbara, limita con la V. Carranza, el arroyo Santa Gertrudis y el área AUP-1. Tiene una superficie de 35.34 has

**AU-4** Área que corresponde a una fracción de Jardines de Vista Hermosa, limitada por el arroyo Santa Gertrudis, la Sevilla del Río, la Constitución y la área RU-CP-57. Tiene una superficie de 16.09 has.

**AU-5** Corresponde al condominio horizontal Parque Royal, limita con la prolongación de la Constitución, la vialidad VP-5 y el área RU-CP-59. Con una superficie de 11.19 has.

**AU-6** Corresponde a una fracción de jardines Vista Hermosa, y Lomas Verdes, limita con las vialidades: Constitución, Sevilla del Río, VP-5 e Ignacio Sandoval y con la reserva RU-CP-60. Tiene una superficie de 52.34 has

**AU-7** Corresponde a una fracción de jardines Vista Hermosa, y Real Vista Hermosa, limita por los viales Sevilla del Río e Ignacio Sandoval y las reservas RU-CP-61, RU-CP-4, RU-CP-5, RU-CP-6 y RU-CP-56.. Tiene una superficie de 55 has.

**AU-8** Área correspondiente a la colonia Morelos, limitada por la Sevilla del Río, Camino Real arroyo Santa Gertrudis y área AU-RN-1. Con 9.23 has como superficie.

**AU-9** Corresponde a equipamientos urbanos a cargo de la Universidad de Colima, limitada por la Sevilla del Río la Camino Real y el área RU-RN-2. Tiene una superficie de 45.79 has.

**AU-10** Área correspondiente a las colonias Las Víboras, Villa de San Sebastián, Camino Real Fovissste e Infonavit, limitada por la Sevilla del Río, Camino Real, Insurgentes y área AU-RN-6. Con 53.45 has como superficie.

**AU-11** Corresponde a una fracción de lomas Vista Hermosa y Lomas de Circunvalación, limita por los viales Sevilla del Río, Constitución y Camino Real, y por el área AU-RN-19. Tiene una superficie de 68.93 has.

**AU-12** Corresponde a una fracción de lomas Vista Hermosa, limitada por los viales

## IV ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

---

Sevilla del Río, Constitución, V Carranza y de los Maestros. Tiene una superficie de 9.45 has.

**AU-13** Area correspondiente a las colonias Jardines Residenciales y La Armonía, limita por la Sevilla del Río, de los Maestros, el Río Colima y el área AU-RN-3. Tiene una superficie de 21.76 has.

**AU-14** Area correspondiente a la colonia Jardines de la Corregidora, limitada por el Río Colima y el área AU-RN-24. Tiene una superficie de 13.92 has.

**AU-15** Area que corresponde a la parte poniente de la Calzada Galván, se limita por ésta y por el área AU-RN-18. Con 13.64 has como superficie.

**AU-16** Corresponde a las colonias Camino Real y Infonavit Camino Real, así como la zona comercial al oriente de la Calzada Galván, limitada por ésta, la Niños Héroes, Insurgentes y áreas IE-ML y AU-RN-13. Con una superficie de 13.64 has.

**AU-17** Area correspondiente a la colonia San Pablo, limitada por la Calzada Galván, prol. 20 de nov., av del Campesino y AU-RN-15. Con una superficie de 33.46 has.

**AU-18** Area correspondiente a la colonia Los Viveros, limitada por la av 20 de nov., av Colón y áreas AU-RN-20 y AU-RN-17. Tiene una superficie de 8.85 has.

**AU-19** Area correspondiente a la colonia Arboledas, limita con la Anatasio Brizuela, el Río Colima, el área AU-RN-26 y la vía del ferrocarril. Tiene una superficie de 24.61 has.

**AU-20** Area correspondiente a la colonia Villas del Bosque y a la zona comercial de Casa Ley, limita con la av. Rodolfo Chávez Carrillo y la prol. Anatasio Brizuela y las Areas AU-RN-28 y RU-CP-13. Tiene una superficie de 10.27 has.

**AU-21** Area correspondiente a la colonia Placetas, limita con la av. Rodolfo Chávez Carrillo, el arroyo Pereyra y las áreas RU-CP-61 y AU-RN-30. Con una superficie de 27.18 has.

**AU-23** Area correspondiente a los terrenos de la Feria de Colima, limita con la av. Gonzalo de Sandoval y Niños Héroes, y las áreas AU-RN-8 y AP-11. Con una superficie de 20.89 has.

**AUP-1** Area urbanizada en proceso de incorporación, corresponde a parte de la colonia Residencial Santa Barbara y a Residencial Esmeralda, se encuentran limitadas por los viales VAC-1 y VP-5, y por el Río Colima y arroyo Santa Gertrudis. Tiene una superficie de 59.74 has.

**AUP-2 y 3** Area urbanizada en proceso de incorporación, corresponde a la colonia Puerta del Sol, se encuentran limitadas por el arroyo Santa Gertrudis y las áreas RU-CP-57, RU-CP-58 y RU-CP-59. Tiene una superficie de 8.31 has.

**AUP-4 y 5** Area urbanizada en proceso de incorporación, corresponde a la colonia Prados del Sur, se encuentran limitadas por el arroyo Pereyra, la vía del ferrocarril y las áreas RU-CP-17 y RU-CP-16. Tiene una superficie de 23.31 has.

### **Areas de Renovación Urbana, RU.**

Las Areas de Renovación Urbana, son las que a continuación se describen, y deben ajustarse a las normas señaladas en el *Reglamento de Zonificación del Estado de Colima*.

**AU-RN-1** Area correspondiente a la colonia El Diezmo, limitada por la av Camino Real, el arroyo Manrique y las áreas AU-8, AU-UP-1 y RU-MP-3. Con una superficie de 21.43 has.

**AU-RN-2** Area correspondiente a la colonia El Porvenir, limitada por la av Camino Real la



av Marcelino García Barragán y por el área AU-9. Tiene una superficie de 30.09 has.

**AU-RN-3** Corresponde a las colonias Luis Donald Colosio y San José y a una fracción de las colonias Revolución y Lázaro Cárdenas, limita con la av Marcelino García Barragán, Gonzalo de Sandoval y Leonardo Bravo y con el área AU-UP-2. Tiene una superficie de 22.96 has.

**AU-RN-4** Corresponde a las colonias Lázaro Cárdenas y Fco. I Madero y a una fracción de la colonia Jardines de la Estancia y, limita con la av Gonzalo de Sandoval y Leonardo Bravo y con las áreas AU-UP-3, RU-CP-8, RU-CP-9 y IE-RS. Tiene una superficie de 40.69 has.

**AU-RN-5** Area que corresponde a la parte poniente de la colonia Las Víboras, se limita por el cruce de las avenidas Gonzalo de Sandoval y Camino Real y el área AU-10, con una superficie de 3.14 has.

**AU-RN-6** Area correspondiente a la colonia Oriental, limitada por la av Gonzalo de Sandoval, Marcelino García Barragán, Niños Héroes y el área AU-10. Tiene una superficie de 17.45 has.

**AU-RN-7** Corresponde a las colonias la Virgencita norte y sur y a una fracción de las colonias J. O. de Dominguez y Revolución y, limita con la av Gonzalo de Sandoval, Leonardo Bravo, Niños Héroes y Marcelino García Barragán. Tiene una superficie de 26.60 has.

**AU-RN-8** Corresponde a las colonias la Guadalupe, el Pedregal, Camino Real y a una fracción de las colonias J. O. de Dominguez y Jardines de la Estancia y, limita con la av Gonzalo de Sandoval, Leonardo Bravo y Niños Héroes, y con el área AU-23. Tiene una superficie de 42.70 has.

**AU-RN-9** Area correspondiente a la colonia La Cruz, limitada por el arroyo las grullas, la vía del ferrocarril y el área AR-AGR-10, con una superficie de 8.95 has.

**AU-RN-10** Area correspondiente a las colonias Burócratas y la Estancia, limitada por el arroyo las grullas, la vía del ferrocarril el arroyo el Jazmín y la av Niños Héroes, con una superficie de 55.29 has.

**AU-RN-11** Corresponde a las colonias San Rafael, Vicente Guerrero, Insurgentes, Paraíso, Cuauhtémoc, Santa Amalia San José Moctezuma y Jardines del Sol y a una fracción de las colonias Nuevo Paraíso y Los Angeles, además de el equipamiento regional de la central de autobuses foráneos y, limita con la av Niños Héroes, Av México, Marcelino García Barragán, y arroyo el Jazmín, y con las áreas AU-UP-5 y RU-CP-10. Tiene una superficie de 97.22 has.

**AU-RN-12** Area correspondiente a una fracción de la colonia Nuevo Paraíso y la parte norte del equipamiento regional de la central de autobuses foráneos, limitada por la av Niños Héroes, México y Marcelino García Barragán, con una superficie de 9.62 has.

**AU-RN-13** Area que corresponde a una fracción de la Colonia Oriental, limitada por las av. Niños Héroes, Insurgentes y Marcelino García Barragán, y por el área AU-16. Tiene una superficie de 5.89 has.

**AU-RN-14** Corresponde a las colonias de los Trabajadores y el Moralete, limitada por las av. Niños Héroes, Tecomán, del Campesino y la vía del ferrocarril. Tiene una superficie de 52.50 has.

**AU-RN-15** Area que corresponde a una fracción de la Colonia del Carmen, limitada por las av. Niños Héroes, del Campesino, y por el área AU-17. Tiene una superficie de 12.26 has

**AU-RN-16 y AU-RN-17** Areas que se encuentran al norte de la vía a ambos lados del puente vehicular. tienen respectivamente 1.09 y 1.13 has.

## IV ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

**AU-RN-18** Corresponde a la parte poniente del primer cuadro, formado por fracciones de las colonias La Atrevida, Barrio Alto, El Salatón, Las Siete Esquinas, El Manrique, La Merced y la Garita, está limitada por la Av San Fernando, el Río Colima, las áreas AU-PF y AU-15 y la av 20 de nov.. Tiene una superficie de 99.98 has

**AU-RN-19** Area que corresponde a una fracción de las colonias Guadalajarita, Lomas de Circunvalación y Camino Real, limitada por las av. Constitución, San Fernando y Camino Real, y por el área AU-11. Tiene una superficie de 19.65 has

**AU-RN-20** Area que corresponde a la Colonia de los Periodistas, limitada por la av 20 de nov.. la vía del ferrocarril y las áreas AU-PF y AU-18. Con una superficie de 5.16 has.

**AU-RN-21** Area que corresponde a la Colonia Parque Hidalgo, limitada por la av 20 de nov.. la vía del ferrocarril y las áreas AU-PF y el Río Colima. Con una superficie de 20.64 has.

**AU-RN-22** Corresponde a la colonia El Mezcalito y a una fracción de las colonias La Florida y El Perpetuo Socorro y, limita con la av 20 de noviembre, y con el área AU-PF y AP-3. Tiene una superficie de 7.46 has.

**AU-RN-23** Area que corresponde a la Colonia El Tívoli, limitada por la vía del ferrocarril, el Río Colima y las áreas RU-CP-29, RU-CP-31 y RU-CP-30. Con una superficie de 31.14 has.

**AU-RN-24** Area que corresponde a la colonia Magisterial y a una fracción de las colonias La Salud y Jardines de la Corregidora, limitada por las av. de las Maestros y Pino Suárez, por el Río Colima y por las áreas AU-14 y AU-PF. Tiene una superficie de 38.16 has

**AU-RN-25** Area correspondiente a la colonia Las Huertas, limitada por las áreas AU-PF, AU-PC, AP-3 y la av. Javier Mina. Tiene una superficie de 9.69 has

**AU-RN-26** Corresponde a las colonias La Albarrada Indeco, Benito Juárez, La Albarrada y Pimentel Llerenas, limita con la av Anatasio Brizuela, la vía del ferrocarril y el Río Colima, y con las áreas AU-19 y RU-CP-14. Tiene una superficie de 53.61 has.

**AU-RN-27** Area usada como equipamiento deportivo, limita con la vía del ferrocarril la vialidad VP-13 y la reserva RU-CP-22. Tiene una superficie de 5.17 has.

**AU-RN-28** Area usada como equipamiento urbano, limita con la av Rodolfo Chávez Carrillo, prol.. Anatasio Brizuela, RU-CP-61 y AU-20. Tiene una superficie de 5.33 has.

**AU-RN-29** Area que corresponde a las colonias Huertas del Sol, Niños Héroe y a una fracción de la colonia La Armonía, limitada por las av. de las Maestros y Maclovio Herrera, y por el área AU-13. Tiene una superficie de 27.05 has

**AU-RN-30** Area que corresponde a las colonias San Francisco y Fátima, y a una fracción de la colonia Placetas, limitada por las av. Pino Suárez, Maclovio Herrera, por el arroyo Pereyra, y por el área AU-21. Tiene una superficie de 68.96 has

**AU-RN-31** Corresponde a la colonia Las Huertas, limitada por la av. Pino Suárez y el área AU-PF. Con 2.56 has de superficie.

**AU-RN-32** Area correspondiente a la parte urbana de Lo de Villa, limitada por la carretera a Coquimatlán y las áreas agrícolas AR-AGR-21 y 22 y las reservas urbanas RU-MP-22 y 23. Tiene una superficie de 29.07 has.

**AU-RN-33** Corresponde a las áreas ocupadas con usos urbanos al norte de Lo de Villa formadas por cuatro fracciones limitadas por la carretera a Coquimatlán y las reservas RU-MP-21 y 20. Tienen una superficie de 5.67 has

**AU-RN-34** Area que corresponde a las colonias Las Amarillas y Miguel Hidalgo, limitada por las av. de los Maestros, V Carranza y Sevilla del Río, por el Río Colima, y por el área RU-CP-3. Tiene una superficie de 11.37 has



---

## Áreas de Urbanización Progresiva, UP

Las Áreas de Urbanización Progresiva, son las que a continuación se describen, y deben ajustarse a las normas señaladas en el *Reglamento de Zonificación del Estado de Colima*.

**AU-UP-1** Corresponde al área formada por el Hotel María Victoria y los predios al norte del Diezmo, que no cuentan con obras de urbanización, está limitado por la av Camino Real y por las áreas AU-RN-1 y RU-MP-3. Tiene una superficie de 8.57 has

**AU-UP-2** Corresponde a las colonias Los Pinos, Las Torres y parte de la colonia Pablo Silva, se limita por las av. Marcelino García Barragán, Leonardo Bravo y el vial AC-7, y el área AU-RN-3. Tiene una superficie de 21.14 has

**AU-UP-3** Corresponde a la colonia Santa Helena y parte de la colonia Pablo Silva, se limita por las av. Leonardo Bravo y el vial AC-7, y las áreas AU-RN-4 y RU-CP-8.

**AU-UP-4** Corresponde al área formada por equipamientos urbanos que no cuentan con obras de urbanización, está limitado por las av Niños Héroes, M. García Barragán y Tecomán, y por el área RU-CP-11. Tiene una superficie de 4.33 has

**AU-UP-5** Corresponde al área formada por equipamientos urbanos que no cuentan con obras de urbanización, está limitado por las av M. García Barragán la vía del ferrocarril, y por el área AU-RN-11. Tiene una superficie de 5.53 has

**AU-UP-6** Corresponde a la colonia Mirador de la Cumbre, se limita por la vía del ferrocarril, el arroyo sin nombre y el área RU-CP-55.

**AU-UP-7 y 8** Corresponde a la colonia Francisco Villa, se limita por la vía del ferrocarril, la prol. av. Tecomán, el vial VP-10, y las áreas RU-CP-49 y 52. Tiene una superficie de 12.10 has

**AU-UP-9, 10, 11, 12, 13 y 14** Corresponden a la ocupación informal que se ha dado a ambos lados de la av. Carlos de la Madrid Béjar, aprovechando las obras de urbanización que se han hecho en la misma, pero sin contribuir en estas ni construir las complementarias, se desarrollan a todo lo largo de la avenida hasta la llamada glorieta del Costeño, se limitan por la vía del ferrocarril y las reservas RU-CP-35, RU-CP-37, RU-CP-38, RU-CP-43, RU-CP-44, RU-CP-45, RU-CP-46, RU-CP-47 y RU-CP-48. Tienen una superficie de 61.99 has

**AU-UP-15** Son las áreas de ocupación informal que se han construido en la margen poniente de la carretera a Pihuamo, sin construir obras de urbanización, se limitan por la propia carretera y la reserva RU-MP-16. Con 6.51 has de superficie.

**AU-UP-16** Corresponde a la colonia Juana de Asbaje, se limita por la carretera a Pihuamo, la av García Barragán, y las áreas RU-MP-19 y AG-AGR-16. Tiene una superficie de 6.08 has

**AU-UP-17 y 18** Áreas que corresponden a la colonia Torres Quintero, se limita por la vía del ferrocarril, el Río Colima, el canal de riego, y las áreas RU-CP-22 y 23. Tienen una superficie de 38.64 has

**AU-UP-19** Son las áreas de ocupación informal que se han construido en las orillas de la zona industrial, sin construir obras de urbanización, se limitan por la carretera a Coquimatlán, el libramiento sur y las áreas y RU-CP-18 y AU-22. Con 3.12 has de superficie.

## IV ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

---

### **Areas de Protección a la Fisonomía Urbana, PF.**

Las Areas de Protección a la Fisonomía Urbana, son las que a continuación se describen, y deben ajustarse a las normas señaladas en el *Reglamento de Zonificación del Estado de Colima*.

**AU-PF** Fracción de la zona centro que envuelve al centro histórico, corresponde al polígono B del INAH, esta formado por fracciones de los barrios: las Siete Esquinas, Obregón el Manrique, La Merced la Chiripa, la Concordia, el Perpetuo Socorro, la Florida, el Mercado Grande, las Huertas, el Centro, el Agua Fría, San José, el Rastrillo, la Salud, la Atrevida, la Sangre de Cristo el Refugio y el Cuajote, se limita por la av. Pino Suárez, el arroyo Manrique, la vía del ferrocarril y las áreas AU-RU-24, 18, 20, 21, 22, 25 y 31, AU-14 y AP-3. Tiene una superficie de 153.14 has

### **Areas de Protección al Patrimonio Cultural, PC.**

Las Areas de Protección al Patrimonio Cultural, son las que a continuación se describen, y deben ajustarse a las normas señaladas en el *Reglamento de Zonificación del Estado de Colima*.

**AU-PC** Centro Histórico de Colima, corresponde al polígono A del INAH, esta formado por fracciones de los barrios: el Mercado Grande, las Huertas, el Centro, el Agua Fría, San José, el Rastrillo y la Sangre de Cristo, se limita por las av. Guerrero-M. Alvarez, Filomeno Medina-B. Juárez, Jose A. Diaz-N. Bravo y el Río Colima. Tiene una superficie de 33.24 has

### **Areas de Protección al Patrimonio Histórico, PH.**

Las Areas de Protección al Patrimonio Histórico, son las que a continuación se describen, y deben ajustarse a las normas señaladas en el *Reglamento de Zonificación del Estado de Colima* para ese tipo de zonas, y particularmente cumplir con las disposiciones del Capítulo XXXVII "De la conservación del patrimonio histórico" del propio Reglamento

**AU-PH** Dentro del perímetro AU-PC, que corresponde al centro histórico se encuentran un buen número de fincas con atributos suficientes para ser declaradas afectas al patrimonio histórico del Estado, y por tanto están bajo la protección de la *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticas e Históricas*.

Las zonas AU-PH señaladas en el **Plano E-2**, son aquellas que contienen mayoritariamente predios de éste tipo. Existen además un numero de fincas aisladas con características suficientes para corresponder a este tipo de áreas

Las fincas afectas al Patrimonio Histórico, son las que a continuación se detallan:

**Calle Gabino Barreda**, Nos. 24, 40, 51, 61, 65, 77, 81. Para un total de 7 inmuebles.

**Calle 27 de Septiembre**, Nos. 11, 21, 27, 66, 72, 80, 105, 108, 108, 110, 115, 119, 120, 122, 129, 135, 139, 153, 173, 185, 227, 232, 240, 256, 257, 278, 291, 307, 318, 329, 352. Para un total de 31 inmuebles.



- 
- Calle Alvaro Obregón**, Nos. 30, 30-B, 35, 62, 77, 78, 81, 82, 102, 103, 107, 116, 118, 121, 126, 134, 140, 147, 192. Para un total de 19 inmuebles.
- Calle Filomeno Medina**, Nos. 124, 125, 128, 137, 147, 149, 153, 157, 167, 247, 283, 312. Para un total de 12 inmuebles.
- Calle Emilio Carranza**, Nos. 128, 137, 140, 155, 176, 200A, 242, 245, 251, 256, 331, 350. Para un total de 12 inmuebles.
- Calle General Nuñez** Nos. 34, 46, 65, 86, 90, 92, 100, 138, 146, 200, 250, 251, 263, 272, 279, 280, 286, 285, 290, 292, 301, 302, 308, 309, 315. Para un total de 25 inmuebles.
- Calle Ignacio Sandoval** Nos. 39, 182. Para un total de 2 inmuebles.
- Calle Cadenas** Nos. 68, 74, 99, 145, 152, 199, 200, 208, 252. Para un total de 9 inmuebles.
- Calle Madero**, Nos. 157, 161, 179, 181, 185, 197, 247, 253, 265, 385. Para un total de 10 inmuebles.
- Calle Zaragoza**, Nos. 9, 15, 33, 38, 39, 58, 75, 87, 114, 115, 124, 125, 135, 145, 147, 163, 164, 191, 220, 229, 243, 253, 293, 294, 321, 367, 423. Para un total de 27 inmuebles.
- Calle Guerrero** Nos. 25, 30, 59, 60, 61, 63, 75, 79, 85, 124, 127, 133, 136, 140, 144, 162, 173, 175, 183, 184, 187, 191, 193, 207, 215, 217, 219, 302. Para un total de 28 inmuebles.
- Calle Allende**, Nos. 7, 28, 33, 40, 107, 114, 116, 121, 128, 134, 139, 172, 175, 185, 199, 243, 272. Para un total de 17 inmuebles.
- Calle Aldama**, Nos. 12, 17, 35, 53, 56, 87, 89, 91, 106, 108, 180, 225, 270, 299, 355. Para un total de 15 inmuebles.
- Calle Matamoros**, Nos. 11, 20, 25, 29, 105, 207, 209, 213. Para un total de 8 inmuebles.
- Calle Reforma**, Nos. 78, 101, 106, 107, 108, 111, 114, 117, 123, 127, 135, 137, 139, 143, 145, 152, 168, 170, 174, 182, 184, 186, 210, 212, 218, 242, 250. Para un total de 27 inmuebles.
- Calle Medellín** Nos. 66, 92, 94, 102, 143, 143-B, 145, 147, 151, 161, 163, 167, 171, 173, 195, 202, 205, 207, 216, 218, 219, 236, 237, 238, 242, 244, 339, 350, 352, 362, 387, 426. Para un total de 32 inmuebles.
- Calle Ocampo** Nos. 5, 65, 71, 79, 89, 115, 129, 134, 139, 139-B, 145, 149, 152, 159, 165, 171, 196, 200, 202, 204, 218. Para un total de 21 inmuebles.
- Calle de la Vega**, Nos. 104, 121, 137, 199, 290. Para un total de 5 inmuebles.
- Calle Benito Juárez**, Nos. 68, 118, 127, 129, 130, 134, 140, 165, 173, 174, 235, 250, 256, 260, 268, 270, 276, 289, 292, 293, 297, 305, 317, 350, 386, 388, 391, 392, 396, 407, 409, 410, 412, 420, 445, 449, 453. Para un total de 37 inmuebles.
- Calle Revolución**, Nos. 126, 138, 149, 150, 167, 202, 203, 214, 244, 249, 263, 270, 291, 303, 316, 320, 326, 331, 349, 346, 349, 350, 358, 363, 366, 369, 370, 377, 380, 439, 442, 446, 449, 450, 454, 460, 468, 472, 474. Para un total de 39 inmuebles.
- Calle Belisario Domínguez**, Nos. 86, 240, 315, 365, 367, 373, 377, 382, 479. Para un total de 9 inmuebles.
- Calle M. Jiménez**, Nos. 33, 66, 70, 99, 139. Para un total de 5 inmuebles.
- Calle Lerdo de Tejada**, Nos. 202, 207. Para un total de 2 inmuebles.
- Calle Llerenas**, Nos. 25, 29. Para un total de 2 inmuebles.
- Calle Hidalgo**, Nos. 31, 32, 83, 105, 107, 119, 122, 125, 128, 135, 138, 144, 158, 166, 170, 181, 182, 194, 195, 313, 323, 333, 352. Para un total de 23 inmuebles.
-



## IV ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

---

**Calle Morelos**, Nos. 12, 24, 38, 40, 66, 80, 114, 116, 132, 287, 298, 299, 324, 382, 384, 385, 387, 389, 391, 409, 481, 485, 494, 504, 530, 534, 535, 551, 553, 556. Para un total de 30 inmuebles.

**Calle Nicolás Bravo**, Nos. 51, 55, 63, 65, 67, 90, 92, 96, 116, 136, 139, 140, 154, 162, 164, 166, 168, 178, 182, 182-B, 190, 191, 192, 200, 210, 236, 246, 271, 279, 286, 288, 362. Para un total de 32 inmuebles.

**Calle Abasolo**, Nos. 54, 56, 68, 132, 134, 163, 165, 170, 172, 176, 182, 229, 241, 245. Para un total de 14 inmuebles.

**Calle Victoria**, Nos. 66, 96, 98, 139, 151, 152, 168, 173, 231, 382, 384, 387, 388, 390. Para un total de 14 inmuebles.

**Calle Díaz Mirón**, Nos. 202, 225, 227, 235, 243, 272. Para un total de 6 inmuebles.

**Calle José Antonio Torres**, Nos. 205, 232, 272. Para un total de 3 inmuebles.

**Calle Gregorio Torres Quintero**, Nos. 63, 65, 67, 70, 71, 80, 90, 113, 147, 149, 150, 156, 175, 176, 178, 179, 182, 188, 196, 200, 202, 213, 214, 215, 217, 229, 234, 235, 240, 245, 245-B, 251, 252, 252-B, 253, 263, 274, 285, 319, 334, 339. Para un total de 41 inmuebles.

**Calle 16 de Septiembre**, Nos. 11, 25, 29, 35, 45, 76, 78, 87, 89, 150, 180, 191, 200, 201, 202, 233, 252, 327. Para un total de 18 inmuebles.

**Calle Independencia**, Nos. 23, 79, 83, 165, 169, 171, 201, 332. Para un total de 8 inmuebles.

**Calle Degollado**, Nos. 78, 82, 114, 116, 118, 128, 130, 138, 140. Para un total de 9 inmuebles.

**Calle Gildardo Gómez**, Nos. 17, 58, 60, 75, 99, 126, 128, 132. Para un total de 8 inmuebles.

**Calle José Antonio Díaz**, Nos. 15, 35, 39, 53. Para un total de 4 inmuebles.

**Calle Cuauhtémoc**, Nos. 9, 11, 19, 43, 52, 53, 55, 72, 79, 84-B, 98, 99, 113. Para un total de 13 inmuebles.

**Calle España**, Nos. 152, 178, 212, 214, 219, 255, 271, 280, 282. Para un total de 9 inmuebles.

**Calle Xicoténcatl**, Nos. 39, 60, 87, 91, 132, 133, 134, 136. Para un total de 8 inmuebles.

**Calle Moctezuma**, Nos. 31, 43, 68, 173, 175, 179. Para un total de 6 inmuebles.

**Calle Cedros**, Nos. 10. Para un total de un inmueble.

**Calle Constitución**, Nos. 3, 39, 43, 52, 58, 59, 60, 71, 75, 116, 123, 126, 128, 131, 131-B, 135, 159, 166, 174, 196, 243, 246, 247, 256, 266, 277, 284. Para un total de 27 inmuebles.

**Calle 5 de Mayo**, Nos. 21, 36, 51, 56, 58, 59, 61, 87, 126, 127, 137, 138, 141, 147, 149, 150, 158, 159, 160, 162, 164, 165, 169, 170, 180, 195, 202, 214, 216, 219, 221, 223, 227, 229, 243, 245, 252, 267, 294, 312, 316, 320, 334, 337, 338, 343, 350, 394, 396, 397, 400, 425, 431, 452. Para un total de 54 inmuebles.

**Calle V. Carranza**, Nos. 10, 15, 16, 25, 27, 39, 42, 60, 62, 110, 113, 121, 126, 133, 170, 211, 225. Para un total de 17 inmuebles.

**Calle Manuel Alvarez**, Nos. 25, 157, 169, 175, 176, 179, 187, 191, 192, 196, 199, 201, 319. Para un total de 13 inmuebles.

**Calle Nigromante**, Nos. 52 y 64. Para un total de 2 inmuebles.

**Calle Corregidora**, Nos. 18, 21, 24, 25, 26, 43, 48, 57, 64, 65, 67, 75, 80, 91, 94, 95, 100, 101, 119, 122, 123, 126, 135, 136, 137, 153, 161, 163, 180, 182, 190, 194, 156. Para un total de 33 inmuebles.