

DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

DE LA SÍNTESIS DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DENOMINADO "CASCADAS DE MANZANILLO", LOCALIZADO AL NORTE DE LA PLAYA DE MIRAMAR Y AL SUR DEL LIBRAMIENTO CARRETERO MANZANILLO-CIHUATLÁN, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO "MIRAMAR PEÑITAS" DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA.

JESÚS SILVERIO CAVAZOS CEBALOS, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracción III, de la Constitución Política Local, y con fundamento en lo previsto por los artículos 58, fracción XXXIV, del propio texto constitucional y 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 01.209/06, de fecha 14 de marzo del año en curso, y recibido en la Dirección General de Gobierno el día 16 del mismo mes, el Secretario de Desarrollo Urbano solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima", de la síntesis del Programa Parcial de Urbanización denominado "CASCADAS DE MANZANILLO", localizado al Norte de la Playa de Miramar y al Sur del Libramiento Carretero Manzanillo-Cihuatlán, en el predio identificado como "Miramar Peñitas", del municipio de Manzanillo, Colima, promovido por la empresa Cascadas de Manzanillo, S. de R.L. de C.V.

SEGUNDO.- Que el H. Cabildo Constitucional de Manzanillo, Col., en Sesión celebrada el día 3 de marzo del año 2006, aprobó el Programa Parcial de Urbanización denominado "CASCADAS DE MANZANILLO", según constancia certificada expedida el mismo día por el C. Miguel Salazar Abaroa, Secretario del H. Ayuntamiento Constitucional de Manzanillo, Colima, misma que se encuentra archivada en el expediente correspondiente que tiene a su cargo la Dirección General de Gobierno.

TERCERO.- Que el C. Ing. Eduardo Gutiérrez Navarrete, Secretario de Desarrollo Urbano, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, dictaminó la congruencia del Programa Parcial de Urbanización denominado "CASCADAS DE MANZANILLO", localizado al Norte de la Playa de Miramar y al Sur del Libramiento Carretero Manzanillo-Cihuatlán, en el predio identificado como "Miramar Peñitas" del municipio de Manzanillo, Colima, según consta en el oficio de petición que se menciona en el Considerando Primero del presente Acuerdo.

CUARTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima", la síntesis del Programa Parcial de Urbanización denominado "CASCADAS DE MANZANILLO", localizado al Norte de la Playa de Miramar y al Sur del Libramiento Carretero Manzanillo-Cihuatlán, en el predio identificado como "Miramar Peñitas" del municipio de Manzanillo, Colima, de conformidad como se menciona en el considerando anterior, tomando en consideración que esta autorización no surte efectos en terrenos que se encuentren bajo el régimen de propiedad ejidal.

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

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido con las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima", de la síntesis del Programa Parcial de Urbanización denominado "CASCADAS DE MANZANILLO", localizado al Norte de la Playa de Miramar y al Sur del Libramiento Carretero Manzanillo-Cihuatlán, en el predio identificado como "Miramar Peñitas" del municipio de Manzanillo, Colima, mismo que fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el día 3 de marzo del año 2006, tomando en consideración que esta autorización no surte efectos en terrenos que se encuentren bajo el régimen de propiedad ejidal.

TRANSITORIOS

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima".

Por lo tanto mando se imprima, publique, circule y observe.

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, en Palacio de Gobierno el día veintidós de marzo del año dos mil seis.

ATENTAMENTE. SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN. EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO, C. LIC. JESÚS SILVERIO CAVAZOS CEBALLOS. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO, LIC. JUAN JOSÉ SEVILLA SOLÓRZANO. Rúbrica. EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO, ING. EDUARDO GUTIÉRREZ NAVARRETE. Rúbrica.

FASE DE ANTECEDENTES

Mediante escritura pública número 10,844 tirada ante la fe del licenciado Francisco Burciaga Molinar, Notario Público Número 30 del Distrito Judicial Bravos en el estado de Chihuahua, de fecha 28 de diciembre de 2004, Cascadas de Manzanillo, S. de R.L. de C.V. adquirió la propiedad del terreno urbano conocido como MIRAMAR PEÑITAS, el cual formó parte del Predio Rústico denominado LAS PEÑITAS o LAGUNITAS, de esta Ciudad y Puerto de Manzanillo, Estado de Colima, localizado en el kilómetro 11.5 de la carretera Manzanillo-Cihuatlán, con superficie total aproximada de 2'000,000.00M2 (DOS MILLONES DE METROS CUADRADOS), con excepción de las fracciones conocidas como los polígonos VII y VIII. Tal escritura se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la propiedad de la ciudad de Colima, Colima bajo los folios reales números 188796, 188797, 188798, 188799, 188800, 188801, 188803, 188804, 188805, 188806, 188807, 188808, 188809, 188810, 188811.

De igual manera, conforme a la escritura pública número 10,845 firmada en la misma fecha y ante el mismo notario público, la sociedad Cascadas México I, S. de R.L. de C.V. adquirió la propiedad de los polígonos VII y VIII del inmueble descrito en el párrafo anterior. Esta escritura pública obra registrada bajo los folios reales números, 188812 y 188802 en el Registro Público antes aludido. El Capítulo 2 de este documento contiene una descripción detallada de las medidas y colindancias de todos y cada uno de los polígonos que forman el predio que se adquirió mediante las compraventas contenidas en los instrumentos públicos referidos en estos dos párrafos y que forman parte de la petición contenida en este documento. En obvio de repeticiones, solicito se me tenga aquí por reproducido, como si a la letra se insertare, la descripción de los polígonos de referencia.

Los inmuebles a que se ha hecho referencia actualmente forman parte del desarrollo inmobiliario conocido como "Cascadas de Manzanillo" que está llevando a cabo la empresa Cascadas de Manzanillo, S. de R.L. de C.V., con la participación de la sociedad Cascadas México I, S. de R.L. de C.V. por lo que respecta a los polígonos VII y VIII.

Los inmuebles aludidos se encuentran amparados con el certificado de inafectabilidad agrícola número 199151 de fecha 6 de Febrero 1968 publicado en el diario de la federación el 12 de Julio de 1969.

Por otra parte, como se hace constar en la Escritura Pública Número 1,831, suscrita en esta Ciudad y Puerto de Manzanillo, Colima el 24 de noviembre de 1988 ante la fé del Licenciado Pedro Escoto Arceo, Notario Interino Encargado de la Notaria Pública Número 6 de esta Ciudad y Puerto, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de Colima, Colima, el 30 de octubre de 1989 en Folio Real Número 49036, ha la fecha se ha autorizado de manera definitiva por parte del Gobierno del Estado de Colima el fraccionamiento y urbanización de la zona uno del Fraccionamiento Bahía, ubicado frente a Las Palmas de Miramar, del Municipio de

Manzanillo, mismo que corresponde al polígono VII del inmueble a que se ha hecho referencia en el presente documento.

Asimismo, con fecha 16 de Agosto de 1991 el H. ayuntamiento de Manzanillo, aprobó el "Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Miramar" sobre la totalidad del predio de referencia, pero el mismo no fue publicado en el periódico oficial del estado.

Finalmente, en el Oficio Número SGG-056/98 expedido por la Secretaría General de Gobierno del Estado de Colima en fecha 17 de abril de 1998 se reconoce expresamente la autorización para remover la carpeta asfáltica que se localiza entre el inmueble de referencia y la zona federal marítimo-terrestre.

MARCO DE REFERENCIA

Bases Jurídicas

El fundamento jurídico de todo Programa de Desarrollo Urbano, en sus niveles superiores de planeación, parte de los preceptos establecidos en el párrafo tercero del artículo 27 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, el cual establece que se dictarán "Las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;...conforme lo señalan la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima. El Fraccionamiento "Cascadas de Manzanillo" es un programa parcial, en cuanto que forma parte de las reservas de crecimiento establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano de Manzanillo vigente, y su objetivo es el crecimiento del centro de población a través del fraccionamiento de nuevas tierras.

Asimismo el artículo 115 fracción V, de nuestra carta magna, en sus recientes reformas establece y define la facultad de los municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en su jurisdicción territorial; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones, y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas, de conformidad con el artículo 27 de la Constitución ; precepto que se ratifica en el artículo 87, fracción V de la **Constitución política del Estado Libre y Soberano de Colima**.

Por otra parte, el artículo 73 de la constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos, en su fracción XXIX-C; establece la concurrencia de los tres niveles de gobierno en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos, precepto que conocemos como "el principio de concurrencia".

En ese orden de ideas, y a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 73 de nuestra Carta Magna, el Congreso de la Unión expidió la **Ley General de Asentamientos Humanos**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de Julio de 1993, que fija las normas básicas en lo referente al desarrollo urbano, y que en sus disposiciones generales señala los siguientes objetivos:

- I. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional;
- II. Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- III. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, y
- IV. Determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Por su parte, **La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima** publicada en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 7 de mayo de 1994 con sus reformas de 1997 y 2004, establece en sus disposiciones el objeto de fijar la concurrencia del Estado y de los Municipios en materia de desarrollo urbano para la planeación, ordenación y regulación de los centros de población; definir las normas para planear y regular las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado, así mismo definir los principios

conforme a los cuales el Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios.

De igual forma, esta misma Ley establece las normas generales de operación para los programas de reservas territoriales a fin de regular la oferta de suelo urbano, establece las normas generales para el aprovechamiento urbano del suelo, determina las atribuciones de las autoridades competentes en la aplicación de la Ley. En su artículo 40, fracción II presenta a los Programas Parciales como derivados de los programas básicos de los cuales emana y que se integran a un sistema estatal. En su título octavo establece los lineamientos para el aprovechamiento urbano del suelo, señalando en el artículo 254 la necesidad de elaborar los programas Parciales de Urbanización correspondientes; más adelante en el artículo 276 precisa el contenido de los mismos.

Por otro lado, el **Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima**, publicado en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 23 de Agosto de 1997, contiene los criterios de zonificación para todo el Estado y especifica en el Artículo 11, que con el fin de ordenar y regular un área específica, los Programas Parciales de Urbanización precisarán la zonificación y determinarán:

a) "...La demarcación de las áreas o predios comprendidos y las características, condiciones y zonas circundantes del espacio urbano..."; y

b) "...Precisará los efectos de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se propongan autorizar en los mismos, respecto de los usos y destinos de los predios comprendidos en el programa, así como los requeridos para la utilización de los predios de la reserva que se proponen desarrollar..."

Asimismo, indica en el Artículo 14, fracción I, que los Programas Parciales de Urbanización precisarán la zonificación secundaria, así como la lotificación y diseño de las vialidades, solamente dentro de los límites del predio objeto del programa, concretándose en el resto a determinar la zonificación primaria, el trazo de las vialidades principales que estructuren la unidad y el diseño de la zona de equipamiento urbano.

Bases de Planeación

Programa de Desarrollo Urbano de Manzanillo, Col.

Publicado en el periódico oficial "EL ESTADO DE COLIMA" el 4 de Noviembre del 2000, establece en sus Opciones de Desarrollo Urbano que el medio físico natural de Manzanillo presenta condicionantes muy claras a la urbanización, como son toda la parte de la serranía que domina los valles. Sin embargo, estos mismos valles son un atractivo muy fuerte a la urbanización, para los cuales ya en Plan Parcial de Zonas de Crecimiento se señalaba la importancia que tienen desde el punto de vista de la productividad agrícola. Por lo tanto, es necesario imponer un límite a la urbanización sobre estos valles, de lo contrario se corre el riesgo de producir un crecimiento disperso y anárquico, que amenazaría a irse en forma desordenada sobre ellos. Este Programa propone ampliar las zonas de crecimiento, tomando como límite el libramiento carretero, propiciando una conformación del área urbana más integrada entre este libramiento y las bahías.

En consecuencia, Manzanillo tiene como límite natural y racionalmente deseable las áreas ya descritas anteriormente. Con objeto de que las previsiones de crecimiento no sean desbordadas, se requiere de un seguimiento constante del crecimiento demográfico y de las políticas establecidas a nivel regional que permitan derivar hacia centros de población de la región, los posibles excedentes poblacionales.

Este Programa, establece al predio objeto de estudio los usos Turístico Hotelero densidad media TH-3, y Espacios Verdes y Abiertos EV, así como el cruce de la Vialidad Regional que comprende el trazo del libramiento de cuota Manzanillo- Barra de Navidad; la Vialidad Principal, que comprende la desviación de la antigua carretera federal 200; y el Malecón Peatonal, que corre paralelo a la zona federal marítimo terrestre.

Lo anterior quedó ratificado en el dictamen de vocación del suelo que mediante oficio número DDUE/DVS/06/06 fue emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Manzanillo, Colima el 16 de febrero de 2006 y verificada su congruencia por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Colima.

Generales:

- * Establecer la congruencia entre las directrices planteadas en los diferentes ordenamientos legales en la materia: la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el

Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, así como en el Programa de Desarrollo Urbano de Manzanillo.

- * Lograr la integración vial de la estructura urbana actual y las obras proyectadas por el propio desarrollo.
- * Establecer la zonificación, precisando los usos predominantes, compatibles, condicionados y prohibidos, así como los destinos obligatorios para cada entidad de la zonificación; así como también indicar las normas de morfología de la edificación.
- * Normar y regular la urbanización y edificación en el área de aplicación.

Específicos:

- * Proveer de un total de **79** lotes urbanizados incluyendo los de área de cesión, tanto para destinos de equipamiento, como para destinos de infraestructura. Dadas las características del desarrollo, las superficies que se presentan son de lo mas variable ya que sobre éstos se pretende la construcción y constitución de condominios.
- * Ordenar y orientar el desarrollo urbano de la ciudad de Manzanillo, Col., abriendo al crecimiento urbano una superficie de **213-81-52.49** has. los cuales deberán ocuparse conforme a las disposiciones de este programa.
- * Procurar la integración y preservación del entorno natural de una manera adecuada y equilibrada, buscando la armonía entre el medio físico natural y el transformado para lo cual se contempla el rescate y conservación de los escurrimientos naturales que se presentan en el predio a través de espacios verdes y abiertos que se han denominado corredores faunísticos.

LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN

Del área de estudio.

El objetivo de establecer un área de estudio mayor al área de aplicación de cualquier programa de Desarrollo Urbano, obedece a la necesidad de valorar y prever los impactos que en ese medio circundante ocasionarán las acciones urbanísticas a desarrollar; así como establecer, en el caso particular de los programas Parciales de Urbanización, el nivel de atención de los diferentes equipamientos, para con base en ello proponer aquellos que presenten un bajo nivel de atención, o carencia en la cobertura territorial establecida por la normatividad vigente, buscando con ello su adecuada dosificación. En este caso, dada la naturaleza con fines turísticos del proyecto, así como su extensión superficial, se ha considerado conveniente establecer el área de estudio como la totalidad del predio "Miramar Peñitas", que tiene una superficie de **322-23-14** has. Con las siguientes colindancias generales: al norte con terrenos del ejido definitivo Miramar; al sur, carretera federal de por medio, con el Océano Pacífico; al oriente con terrenos de la ex hacienda de Santiago; y al poniente con predio la cuarentena y terrenos del ejido definitivo Miramar.

Del área de aplicación

El predio donde se desarrollará el presente programa parcial se localiza a la altura del kilómetro 11.5 de la carretera Manzanillo-Barra de Navidad en terrenos que pertenecieron a la ex hacienda de Miramar, tiene una superficie de **213-81-52.49** has. y las siguientes colindancias generales: al norte, con la autopista de cuota Manzanillo - Cihuatlán; al sur, con el Océano Pacífico; al oriente, con la ex hacienda de Santiago; y al poniente, con el predio la cuarentena y el ejido definitivo de Miramar.

Su elevación va desde la cota 5 a la 195 MSNM. El tipo de suelo predominante es el granito intemperizado en grados diversos, con un 25% de material rocoso. Debido a su topografía accidentada, cuenta con excelentes vistas panorámicas hacia el Océano Pacífico y a las faldas de la sierra del Perote, colindando además con el cerro del Toro cuya elevación rebasa los 820 MSNM.

ESTRATEGIAS DE DESARROLLO

Estructura Urbana

En cuanto a su **estructura urbana**, el Programa de Desarrollo Urbano de Manzanillo vigente, no señala dentro de los límites del predio (área de aplicación) la apertura de nuevas vialidades de mayor jerarquía a las locales, ni la creación o consolidación de unidad territorial alguna, por lo que atendiendo a la naturaleza turística del desarrollo y a la topografía del sitio, solamente se plantea la construcción de una calle de distribución con sección de 17.00 m. que une la carretera "panorámica" con uno de los accesos al desarrollo ubicado en su extremo noreste, sobre la carretera federal de cuota. Por lo que respecta a las vialidades de nueva creación, se han proyectado con la jerarquía de calles locales y una sección de 12.00 m., prevaleciendo 11 kms. de vialidades ya autorizadas en agosto de 1991 con una jerarquía de calles de acceso restringido y una sección de 7.00 m.

Por lo que respecta a la estructuración del sistema vial, éste se planteó en función de las necesidades propias del fraccionamiento, en concordancia con los aspectos naturales de topografía y vegetación, lo que dio como resultado una traza irregular, propias de éstos desarrollos. No obstante, se ha cuidado su integración con el resto de la ciudad a través de calles que interconectan las dos grandes vialidades federales que cruzan el predio, las cuales garantizan el desplazamiento y fluidez del tráfico local hacia otras áreas del puerto.

En cuanto a la estructura territorial, tal y como se ha venido mencionando a lo largo de este estudio y al principio de este apartado, la naturaleza misma del desarrollo permite prescindir de células territoriales de servicio básico, por lo que no se prevé la consolidación de centros vecinales, ni barriales al interior del fraccionamiento.

De Lotificación

Memoria Descriptiva del Proyecto

De la totalidad de las **322-23-14** Has. que conforman la propiedad original, se han realizado diversas desincorporaciones, algunas a favor de particulares como MAEVA, y otras mas como afectaciones por el paso de infraestructura de comunicaciones (carretera federal de cuota y carretera libre "panorámica"). También se descuentan de este polígono, el área de playa incluida en la concesión de zona federal, el área de la sección VII ya autorizada, y las áreas ubicadas al norte del libramiento carretero de cuota que se mantienen en calidad de rústicas. Estas desincorporaciones se presentan de la siguiente manera:

CALCULO DEL AREA DE APLICACIÓN		
DESCRIPCION	Superficie M ²	Superficie M ²
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	3.222.314.00	
AREA RUSTICA SECCION 1		12,775.42
AREA RUSTICA SECCION 2		213,326.09
AREA PERMUTADA		176,735.00
AREA SECCION VII		143,288.00
AREA VISTA PLAYA		10,944.00
AREA MAEVA		311,948.00
AREA VISTA PLAYA		26,225.00
AREA CARRETERA ESCENICA		53,407.00
AREA AUTOPISTA		94,351.00
AREA CARRETERA FEDERAL 200		41,162.00
TOTALES	3,222,314.00	1,084,161.51
	AREA DE APLICACIÓN	2,138,152.49

En tal virtud, el proyecto se propone urbanizar solamente la superficie restante que asciende a la cantidad de 213-81-52.49 has. La cual comprende un total de 79 lotes (**ver plano 22**), distribuidos de la siguiente manera:

Numero de Lote	Uso de Los Lotes
32	Lotes para uso habitacional plurifamiliar vertical densidad baja (H2-V),
8	Lotes para uso turístico hotelero densidad media (TH-3),
1	Lote para uso de Corredor Urbano Mixto de Media Intensidad
29	Lotes considerados como áreas de cesión para destinos de equipamiento con uso de espacios verdes y abiertos (EV), más
9	Lotes para destinos de infraestructura (IN).

La distribución de superficies del fraccionamiento "Cascadas de Manzanillo" queda de la siguiente manera:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

	H2-V		TH-3		MD-2		EV		IN		TOTALES	
	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE	LOTES	SUPERFICIE
M-1	7	356841.77					6	187085.31	3	5200	16	549127.08
M-2	2	45989.62					1	7116.16			3	53105.78
M-3	6	422095.86					5	66671.94	2	1200	13	489967.8
M-4									2	2012.85	2	2012.85
M-5			4	204184.85			2	40040.37			6	244225.22
M-6			3	71476.06			2	8189.82			5	79665.88
M-7			1	9266.34							1	9266.34
M-8							1	4752.08			1	4752.08
M-9	2	4544.51					2	4011.95			4	8556.46
M-10	1	12587.04					1	4498.73	1	709.01	3	17794.78
M-11	1	80022.66					1	5120.18			2	85142.84
M-12	4	61498.94					3	15007.85			7	76506.79
M-13	2	43035.96					1	6029.84			3	49065.8
M-14							1	3965.65			1	3965.65
M-15	2	43102.18					1	2252.95			3	45355.13
M-16	2	53471.30					1	3987.62			3	57458.92
M-17	1	21290.53									1	21290.53
M-18	2	44153.55			1	2887.68	1	5306.49	1	49	5	52396.72
TOTALES	32	1188633.92	8	284927.25	1	2887.68	29	364036.94	9	9170.86	79	1849656.65

El área de cesión se obtuvo de acuerdo al siguiente cálculo:

ZONA	SUPERFICIE	% DE CESIÓN	A CEDER
H2-V	1188633.92	20	237726.784
TH-3	284927.25	10	28492.725
MD-2	2887.68	20	577.536
			266797.045

La relación de superficies por manzana, el cálculo de áreas de cesión, el total de lotes por usos y en lo general, así como el resumen general de áreas se detallan en el plano 22.

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE H2-V		1188633.92
ÁREA VENDIBLE TH-3		284927.25
ÁREA VENDIBLE MD-2		2887.68
ÁREA DE CESIÓN		364036.94
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA		9,170.86
ÁREA DE LAGUNA		63836.3
ÁREA DE VIALIDADES		224659.54
	TOTAL	2138152.49

De Zonificación

La vocación del predio en su gran mayoría esta dada como Turístico Hotelero de Densidad Alta, (TH-3), y Espacios Verdes (EV), según el Programa de Desarrollo Urbano Vigente, sin embargo en el proyecto se distribuyeron las áreas verdes dentro de todo el predio específicamente donde existen escurrimientos con la intención de crear corredores faunísticos que de alguna manera ayuden a contrarrestar el impacto que se genera ambientalmente al transformar el predio rústico a predio urbano.

Por lo que respecta a su **zonificación**, el desarrollo "Cascadas de Manzanillo" contempla en su mayoría, grandes lotes de uso habitacional plurifamiliar vertical de densidad baja (**H2-V**), sobre los que, de manera posterior, se constituirán regímenes condominales; así mismo, se contemplan lotes de uso turístico hotelero densidad baja (**TH-3**) localizados en áreas consideradas estratégicas por su colindancia con la zona de playa. Se proyectó un lote de uso Corredor Urbano mixto de mediana intensidad (**MD-2**) También se plantean lotes para alojamiento de infraestructura (**IN**), así como lotes de área de cesión para destinos de equipamiento a los que se les asigna el uso de espacios verdes y abiertos (**EV**). Es importante señalar aquí, que además de respetar el área de cesión generada y comprometida en la autorización de febrero de 1979 que de acuerdo al oficio 1510 fechado el 18 de Diciembre de 1980, donde se autoriza el fraccionamiento y la empresa cumplió con la obligación de donar el 15% de la superficie vendible en la base de 600,000.00m², que sumaba la cantidad de donación por 137,000.00m². y que incluía el área de "donación" del fraccionamiento "**La Punta**".

En el presente estudio, se establecen una serie de áreas verdes que corren paralelas a los ejes de los escurrimientos intermitentes y que por sí mismos no constituyen restricción legal alguna; no obstante y a fin de lograr un desarrollo en completa armonía y equilibrio con el medio físico colindante se han respetado estas franjas tratando de crear corredores faunísticos de 30 mts. de ancho (15 mts. a cada lado del eje) que propicien un hábitat que motive la convivencia de la flora y fauna con el medio físico transformado que presenta el desarrollo.

Propuestas de equipamiento urbano

Con el propósito de no mezclar actividades incompatibles con el destino turístico del desarrollo, se ha considerado conveniente destinar el área de cesión restante como espacios verdes y abiertos, en donde la autoridad correspondiente conjuntamente con los interesados, decidirán el giro específico que deba darse a estos espacios.

NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS

Compatibilidad de usos del suelo:

ZONA	CATEGORIA	GRUPOS PERMITIDOS
H2-U	PREDOMINANTE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
TH-3	CONDICIONADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	PREDOMINANTE	ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	CONDICIONADO	VIVIENDA PLURIFAMILIAR
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLUR. VERTICAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA PLUR. HORIZONTAL
	PREDOMINANTE	VIVIENDA UNIFAMILIAR
	COMPATIBLE	ALOJAM. TEMPORAL RESTRINGIDO.
	COMPATIBLE	ALOJAM. TEMPORAL MIXTO
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS

MD-2	COMPATIBLE	COM. Y SERV. ESPECIALIZADOS
	COMPATIBLE	CENTROS DE DIVERSIÓN
	COMPATIBLE	CENTROS COMERCIALES
	COMPATIBLE	COM. Y SERV. DE IMPACTO MAYOR
	COMPATIBLE	OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL
	COMPATIBLE	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL
EV	CONDICIONADO	COMERCIO TEMPORAL
	PREDOMINANTE	RECREACIÓN EN ESPACIOS ABIERTOS
	COMPATIBLE	NINGUNO
IN	PREDOMINANTE	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA
	COMPATIBLE	NINGUNO

Como se señala en el reglamento, los grupos de usos permitidos, en que se agrupan las actividades o giros que se pueden ejecutar en cada zona, tienen tres categorías:

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

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

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

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

Densidad de edificación e intensidades de uso

	NORMAS	USOS			DESTINOS	
		H2-V	TH-2	MD-2	EV	IN
DENSIDAD	Habitantes por Hectárea	250	N.A.	-	N.A.	-
	Viviendas por Hectárea	50	30	-	N.A.	-
	Índice de Edificación	200	N.A.	-	N.A.	-
DIMENSIÓN	Superficie Mínima de Lote (m ² .)	800	7,500	250	s/norma	Varía
	Frente Mínimo de Lote (m.)	20	50	15	N.A.	-
COEFICIENTE	Coef. de Ocupación del suelo	0.6	0.2	0.7	0.05	0.7
	Coef. De utilización del suelo	1.2	0.6	2.1	0.05	2.1
ALTURA	Altura	R	11-14 m.	R	R	R

ESTACIONAMIENTO	Estacionamiento	2	s/tabla	s/tabla	s/tabla	s/tabla
	% de frente Jardinado	40	80	30	N.A.	20
RESTRICCIONES	Restricción Frontal (m.)	5	10	5	N.A.	5
	Restricción Lateral (m.)	N.A.	5	-	N.A.	5
	Restricción Posterior (m.)	3	10	3	N.A.	5
	Modo de Edificación	Varía	Abierto	Varía	Abierto	Abierto

SIMBOLOGÍA

H2-V	Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja
TH-3	Turístico Hotelero Densidad Media
MD-2	Corredor Urbano Mixto de Mediana Intensidad
EV	Espacios Verdes Abiertos
IN	Equipamiento de infraestructura
C.O.S.	Coeficiente de Ocupación del Suelo: es el factor de superficie máxima del lote permitida para edificación
C.U.S.	Coeficiente de Utilización del Suelo: es el factor del área máxima de edificabilidad en el lote.
ESTACIO NAMIENTO	Indica número de cajones por unidad de vivienda construida.
R	La que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo.
N.A.	No aplicable
S/NORMA	Según normatividad específica
S/TABLA	Según giro específico; se señala en el cuadro 6 del Reglamento de Zonificación

3.5.4. Criterios de Ingeniería Vial

Por lo que respecta a la estructuración vial, el desarrollo se compone de una clara jerarquización de vías, partiendo de Vialidades de Tipo Regional localizada al norte (libramiento carretero-carretera federal), Vialidad Primaria (carretera federal libre-carretera escénica, dichas vialidades regionales se encuentran unidas por una Vialidad Primaria propuesta por el presente programa parcial, además dentro del desarrollo se proyectaron calles de distribución y calles locales, Tanto en las calles de distribución, como en las calles locales, se plantea una circulación en doble sentido. Se colocarán señalamientos, tanto horizontales, como verticales, haciendo énfasis en aquellos puntos en donde las vialidades crucen los corredores faunísticos, en donde se colocarán señales de advertencia indicando la presencia y posibles cruces de la fauna local. La pintura a usar en los señalamientos verticales será de alta intensidad.

No se prevén rutas de transporte público al interior del desarrollo, éstas solamente llegarán hasta las vialidades regionales donde se construirán los paradores para tal fin.

Por lo que respecta a las características geométricas de cada una de las vialidades descritas anteriormente, estas se construirán de acuerdo a lo especificado en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, contenido en el Título IV Normas de Ingeniería Vial, Capítulos XXI y XXII.

VIALIDAD REGIONAL (VR). Vialidad construida actualmente en dos carriles de circulación y acotamiento separados por una faja central. Recientemente esta vialidad dejó de ser carretera de cuota, por lo que se propone un acceso en el kilómetro **107+350** que servirá para unir esta vialidad con la carretera escénica. Es importante destacar que solo este acceso se considera dentro del proyecto y deberá contar con la autorización del proyecto geométrico y del

proyecto de señalización permanente y de protección de obra por la instancia correspondiente en el proyecto ejecutivo de urbanización, tal como lo señala la ley.

En todo el lindero del predio se construirá una calle local, que no invadirá el derecho de vía establecido para la carretera, dicha calle servirá para cerrar los circuitos de las calles y evitar tener varios entronques con la carretera.

VIALIDAD PRIMARIA (VP). CARRETERA PANORÁMICA. Vialidad compuesta por dos cuerpos de circulación separados por un camellón central de 6.00m, cada cuerpo se compone por dos carriles de circulación de 3.50m, acotamiento de 1.00m y banqueta de 3.00m. Esta vialidad esta construida en concreto asfáltico. En el momento en que construyan los accesos a las vialidades locales, el promotor del presente programa hará las adecuaciones y arreglará los posibles daños causados a la situación actual de la vialidad, dichos arreglos serán a satisfacción de las autoridades competentes.

VIALIDAD PRIMARIA (VP). Vialidad que consta de dos cuerpos de circulación separados por un camellón central de 5.00m, cada cuerpo de circulación esta compuesto por dos carriles de 3.50m cada uno y carril de estacionamiento de 2.50m y banqueta de 3.00m. Esta vialidad se construirá en concreto asfáltico.

CALLE DE DISTRIBUCIÓN (CD-A). Vialidad compuesta por dos carriles de circulación de 3.00m cada uno, dos carriles de estacionamiento de 2.50 uno para cada sentido de circulación y aceras de 2.00m. esta vialidad se con pavimento de empedrado cuando menos.

CALLE DE DISTRIBUCIÓN (CD-B). Vialidad compuesta por dos carriles de circulación de 3.60m cada uno, dos carriles de estacionamiento de 2.60 uno para cada sentido de circulación y aceras de 2.30m. Esta vialidad se con pavimento de empedrado cuando menos.

CALLES LOCALES. Finalmente se consideraron vialidades locales en el interior del fraccionamiento, dichas vialidades se proyectaron con derechos de vía de 12.00m y 10.00m.

Para las que tienen derecho de vía de 12.00m se consideran dos carriles de circulación de 3.00m cada uno, un carril de estacionamiento de 2.40m y aceras de 1.80m. Estas vialidades se construirán en pavimento empedrado.

Para el caso de las calles locales con derecho de vía de 10.00m, se consideran con dos carriles de circulación de 3.00m cada uno y aceras de 2.00m. Estas vialidades se construirán en pavimento empedrado.

Es preciso señalar que el Reglamento de Zonificación Estatal establece que se considerarán las calles locales de 10.00m cuando se cuenten con playas de estacionamiento para visitantes, considerando 1 cajón por cada tres viviendas; en este sentido es importante destacar que los condominios tendrán estacionamientos dentro de la propiedad, incluyendo espacios para visitantes.

4. ACCIONES URBANAS

Para llevar a cabo los objetivos del Programa Parcial de Urbanización "Las Cascadas", las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, son responsabilidad del promotor en este caso la empresa **Cascadas de Manzanillo, S. de R.L. de C.V.** representada legalmente por el **C. Joseph T. Schneider**, quien está obligado de conformidad a lo dispuesto en el artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Estado, a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa y al proyecto ejecutivo que la autoridad municipal autorice.

Se atenderá a lo dispuesto en los artículos 167, 170, 172 y 179 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, relativos a las características de las obras mínimas de urbanización.

De igual manera y para dar cumplimiento al **Art. 146** fracción **I** del Reglamento de Zonificación, las **áreas de cesión** para destinos se habilitarán para su inmediata utilización, las correspondientes a espacios abiertos o áreas verdes con juegos infantiles serán a **costo total del urbanizador** y a satisfacción de las autoridades municipales.

De conformidad con el **artículo 337** de la ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima cuyo texto dice que Mientras no reciba las obras el Ayuntamiento para su municipalización, el urbanizador o promotor estará obligado a:

- I. Prestar los servicios de vigilancia;
- II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;
- III. Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado;
- IV. Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos;
- V. Mantener limpios y bardeados con barrera transparente los terrenos, y
- VI. Cuidar y conservar las áreas verdes.

El urbanizador podrá repercutir proporcionalmente entre los vecinos, el costo de prestación de los servicios a que se encuentra obligado mientras no municipalice las obras de urbanización. El Ayuntamiento respectivo controlará al urbanizador en la repercusión del costo de los servicios.