DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL ESTUDIO PARA MODIFICAR LA ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, COLIMA, CON RELACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DE LA PARCELA NÚMERO 146 Z-3 P1/4, CON CLAVE CATASTRAL 07-24-90-100-146-000, DEL EJIDO TAPEIXTLES DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA.

JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracción IV, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por el artículo 58, fracción XXXVII, del propio texto constitucional y 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.375/2019, de fecha 24 de septiembre de 2019, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *"El Estado de Colima"*, del documento que contiene el **Estudio para Modificar la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima, con relación a la zonificación de la parcela número 146 Z-3 P1/4, con clave catastral 07-24-90-100-146-000, del Ejido Tapeixtles del Municipio de Manzanillo, Colima,** promovido por el C. Ing. Sergio Ortega Ceballos.

SEGUNDO.- Que la ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, fue aprobado por el H. Cabildo de ese municipio, el 14 de noviembre del año 2014, y mediante Acuerdo del Ejecutivo a mi cargo se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *El Estado de Colima*, en su edición No. 09, Suplemento No. 2, de fecha 21 de febrero de 2015.

TERCERO.- Que el H. Cabildo del Municipio de Manzanillo, en sesión celebrada el 23 de agosto de 2019, aprobó el **Estudio para Modificar la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima, con relación a la zonificación de la parcela número 146 Z-3 P1/4, con clave catastral 07-24-90-100-146-000, del Ejido Tapeixtles del Municipio de Manzanillo, Colima,** según consta en la certificación expedida el día de su fecha por la Secretaria del H. Ayuntamiento de Manzanillo, Colima, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

CUARTO.- Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, dictaminó la congruencia del **Estudio para Modificar la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima, con relación a la zonificación de la parcela número 146 Z-3 P1/4, con clave catastral 07-24-90-100-146-000, del Ejido Tapeixtles del Municipio de Manzanillo, Colima,** del cual solicita su publicación.

QUINTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *"El Estado de Colima"*, el documento que contiene el **Estudio para Modificar la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima, con relación a la zonificación de la parcela número 146 Z-3 P1/ 4, con clave catastral 07-24-90-100-146-000, del Ejido Tapeixtles del Municipio de Manzanillo, Colima,** en los términos precisados en los Considerandos del presente Acuerdo.

Por lo anteriormente expuesto he tenido a bien expedir el siguiente:

A C U E R D O

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *"El Estado de Colima"*, del documento que contiene el **Estudio para Modificar la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima, con relación a la zonificación de la parcela número 146 Z-3 P1/4, con clave catastral 07-24-90-100-146-000, del Ejido Tapeixtles del Municipio de Manzanillo, Colima,** aprobado por el H. Cabildo de ese municipio el 23 de agosto de 2019.

T R A N S I T O R I O

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

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

Dado en la Residencia del Poder Ejecutivo, el 30 de septiembre del 2019.

A t e n t a m e n t e
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"
EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ
Firma.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

ARNOLDO OCHOA GONZÁLEZ
Firma.

EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO
JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO
Firma.

ESTUDIO PARA MODIFICAR LA ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, COLIMA, CON RELACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DE LA PARCELA No.146 Z-3 P1/ 4 DEL EJIDO TAPEIXTLES, DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA, CON LA CLAVE CATASTRAL No.07-24-90-100-146-000.

I. INTRODUCCIÓN.

Manzanillo es el Municipio que en los últimos años ha tendido mayor crecimiento poblacional en el Estado de Colima, ya que se estima que la población urbana del municipio rebasa los 180,000 mil habitantes, esto debido al constante desarrollo de la actividad portuaria, que a su vez demanda espacios de operación al exterior del puerto interior (API) los cuales requieren se tenga conectividad directa con vialidades facilitadoras de la movilidad de la población, todo este movimiento portuario generas la necesidad de tener de manera integral en un entorno inmediato, espacios destinados para Talleres de Servicios y Ventas Especializados como lo es una Planta de Concreto así como de espacios destinados para Equipamientos Especiales para el establecimiento de estaciones de servicios y abasto de combustible (gasolinera).

Tal es el caso de los predios aledaños a la Vialidad de Acceso Controlado denominada Libramiento El Naranjo, los cuales por su ubicación estratégica, tienen las características idóneas para el establecimiento de Talleres de Servicios y Ventas Especializados y de Equipamientos Especiales, ya que su conectividad y su ubicación con respecto al puerto resulta estratégica para el crecimiento comercial y abasto de combustible a vehículos que circulan hacia Manzanillo – Barra de Navidad, la cual no existe en la zona.

Es por esto, que en la presente propuesta, se pretende replantear la zonificación determinada por el instrumento de planeación a una fracción de superficie de la parcela 146 Z-3 P1/4 del Ejido Tapeixtles, para que le sea asignada una zonificación para EE Equipamiento Especial para el establecimiento de estación de servicios y abasto de combustible, de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, ya que dichas zonas son aptas para servirse de una vialidad de acceso controlado. Por lo antes mencionado, en estricto apego a la legislación en materia de asentamientos humanos y a los procedimientos administrativos que de ella emanan, el **ING. SERGIO ORTEGA CEBALLOS**, en su carácter de propietario y promotor, pone a consideración del H. Ayuntamiento de Manzanillo el **ESTUDIO PARA MODIFICAR LA ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE OBLACIÓN DE MANZANILLO, COLIMA, CON RELACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DE LA PARCELA No.146 Z-3 P1/ 4 DEL EJIDO TAPEIXTLES, DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA, CON LA CLAVE CATASTRAL No.07-24-90-100-146-000**.

Ya que por su localización estratégica, el presente estudio, pretende dotar al centro de población de una superficies necesarias y de localización adecuada para el desempeño de las funciones de espacios Talleres de Servicios y Ventas Especializados como lo es una Planta de Concreto y de espacios destinados para Equipamientos Especiales para estaciones de servicios (gasolinera), las cuales son factibles por su emplazamiento sobre una Vialidad de Acceso Controlado, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras, al tenor de lo dispuesto en el artículos 81 al 86, fracción IV y artículos del 401 al 411, del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

1.1. Antecedentes jurídicos de la propiedad.

A continuación, se detallan los antecedentes jurídicos de la propiedad donde se pretende emplazar el presente **ESTUDIO**.

Se sustenta la posesión legal del predio mediante escritura pública NÚMERO **31,058** de fecha de firma **16 de octubre del 2018**, emitido ante la fe del Notario Público No. 13, en la Ciudad de Colima, Colima, en favor de **C. SERGIO ORTEGA CEBALLOS**, con una superficie de **2-78-72.84 Has**. debidamente inscrita en el Registro Público de La Propiedad y el Comercio en la Ciudad de Colima, el 21 de enero de 2019, bajo el Folio Real No. 294820-1, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: **En 449.88 metros con Parcela 144;**

Al Noreste: **En 83.61 metros con brecha;**

Al Sur: **En 448.05 metros con Parcela 147; y**

Al Suroeste: **En 88.13 metros con brecha.**

1.2. Marco Jurídico.

El estudio tiene la determinación de dar cumplimiento a la legislación vigente tanto en materia del ordenamiento de los asentamientos humanos como en materia ambiental bajo los siguientes ordenamientos legales:

LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE COLIMA.

ARTÍCULO 19, fracciones VIII, IX, X y XI;

ARTÍCULO 20, fracciones X, XIV, XVII y XVIII;

ARTÍCULO 21, fracciones I, II, y VIII;

ARTÍCULO 76, fracción I, y 77, fracción VIII;

ARTÍCULO 67, ARTÍCULO 68, ARTÍCULO 69,

ARTÍCULO 70, ARTÍCULO 72 y **ARTÍCULO 73.**

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE COLIMA.

El artículo 11, fracción I; artículo 13, artículo 15, artículo 16, artículo 18, artículo 19, el artículo 20, fracciones V y VII; artículo 26.

El artículo 27 del Reglamento en cuestión señala que en cada una de las zonas enunciadas en el Capítulo IV, se permitirán ubicarse exclusivamente los usos o destinos comprendidos en algunos de estos grupos, bajo las siguientes categorías.

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

Uso o destino compatible el o los usos que desarrolla117n funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; y

Uso o destino condicionado: él o los usos que desarrollan 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.

En ese sentido de ideas, el **artículo 116** del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, establece que, los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas de equipamiento urbanos son los que se describen en la siguiente tabla:

Zona		**Categoría**	**Grupos Permitidos**
EE	Equipamiento Especial	Predominante Compatible	Equipamiento especial ninguno

El artículo 120 del Reglamento de zonificación del Estado de Colima, dispone que los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las **zonas de equipamiento especial,** tipo ***EE***, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

I. Las características del *dimensionamiento* de este tipo de instalaciones se establecerán en función del género específico de que se trate y del alcance del servicio a prestar. En el Programa Parcial se deberá presentar la justificación de estos dimensionamientos;

II. El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.6 v consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento del terreno;

III. El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.8 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 180 por ciento de la superficie del terreno;

IV. La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas en que, debido a su fisonomía, deban señalarse límites máximos y mínimos;

V. Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en el cuadro 7;

VI. La *restricción frontal* será de cinco metros;

VII. Las *restricciones laterales* serán de cinco metros en todas las colindancias laterales;

VIII. La *restricción posterior* será de cinco metros, en esta superficie la construcción incluyendo las bardas perimetrales no deberá tener una altura mayor a tres metros;

IX. En el caso de zonas de equipamiento especial para el paso de *ductos de substancias peligrosas,* las restricciones serán las que marque la legislación vigente;

X. En el Programa Parcial se deberán indicar las *áreas de restricción por razones de seguridad,* que se establecerán sobre el radio de influencia de estas instalaciones especiales; y

XI. El *modo de edificación* será abierto.

El capítulo XXXVI del Reglamento de zonificación del Estado de Colima, dispone lo siguientes lineamientos para emplazar Estaciones de Servicio y Abasto de Combustible:

Artículo 401. Las estaciones de servicio de gasolina y/o diesel podrán establecerse sin limitación de distancia con respecto a otra estación de servicio similar en un marco de libre concurrencia y competencia económica entre negocios de la misma especie.

Previo a la obtención de la licencia de construcción se deberá contar con los permisos y autorizaciones regulatorias requeridas por las leyes y reglamentos federales y locales en la materia, cumpliendo con las normas de seguridad, protección civil, uso del suelo y desarrollo urbano, incluyendo en su caso el manifiesto de impacto ambiental y los diferentes análisis de riesgo que pudieran exigirse por parte de las autoridades competentes a los promotores de este tipo de proyectos.

Cualquier estación de servicio de gasolina y/o diesel que se pretenda construir o se construya a una distancia menor de 100 metros de los límites del predio de otra estación de servicio similar o instalación que debido a los inventarios y los materiales que maneje (materia prima, materia en proceso o producto terminado) sea de mayor riesgo, deberá atender en sus análisis de riesgo y manifiesto de impacto ambiental, los escenarios de riesgo y las consecuencias probables de impacto sinérgico, incluyendo en la evaluación los inventarios globales de las otras instalaciones.

Artículo 402. En las zonas urbanas las estaciones de servicio de gasolina y/o diesel deberán ubicarse sobre corredores urbanos dispuestos sobre vialidades de acceso controlado, vías principales y arterias colectoras, según lo establezcan los programas de desarrollo urbano correspondientes.

No se autorizará el establecimiento de estaciones de servicio de gasolina y/o diesel en predios ubicados sobre calles de distribución, calles locales y calles de acceso vehicular restringido.

Artículo 403. De conformidad con lo estipulado en el Programa simplificado para el establecimiento de nuevas estaciones de servicio, expedido por la Comisión Federal de Competencia, publicado en el Diario Oficial de la Federación 1 19 de agosto de 1994, los predios propuestos, para garantizar vialidades internas, áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de una estación de servicio, deben cumplir con las siguientes características:

Tipo de Ubicación	Superficie Mínima (m^2)	Frente mínimo (metros)
Zona Urbana:		
Esquina	400	20
No esquina	800	30
Zona Rural:		
En el poblado	400	20
Fuera del poblado	800	30
Carreteras:	2,400	80
Zonas especiales	200	15
Zonas Marinas	500	20

Se define como zonas especiales a centros comerciales, hoteles, estacionamientos públicos, establecimientos de servicio de lavado y engrasado y parques públicos, que por su ubicación y espacios disponibles constituyen puntos estratégicos para servicio al público.

Artículo 404. En cualquiera de los diferentes tipos de ubicación señalados en el artículo anterior, se deberán respetar los lineamientos, restricciones y distancias mínimas de resguardo previstas en la Norma Oficial Mexicana de Emergencia NOM-EM-001-ASEA-2015 publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 3 de diciembre del 2015, o, en su caso, en la Norma Oficial Mexicana que la modifique o sustituya, sin perjuicio de la observancia de otro tipo de regulaciones exigidas en términos de las leyes y reglamentos federales y locales en la materia.

Artículo 405. En los linderos que colinden con predios vecinos a la gasolinera, deberá dejarse una franja de 3 metros de ancho, como mínimo, libre de cualquier tipo de construcción, que obre como espacio de amortiguamiento y protección, previendo una posible circulación perimetral de emergencia.

Artículo 406. Los ingresos y salidas vehiculares deberán estar claramente diferenciados, respetando en las filas de abastecimiento las banquetas peatonales perimetrales de la estación de servicio No podrán tenerse ingresos o salidas vehiculares por la esquina que haga confluencia con las vialidades delimitantes.

Artículo 407. La distancia mínima del alineamiento del predio a la isla de bombas más próxima deberá ser de 4 metros. contando además con una servidumbre mínima de 1 50 metros que haga posible delimitar las banquetas peatonales de las zonas de abastecimiento. Esta servidumbre deberá estar de preferencia jardinada o con setos divisorios.

Artículo 408. Las zonas de abastecimiento, incluyendo las islas de las bombas, deberán estar cubiertas a una altura mínima de 4 5 metros a partir del nivel de circulación interna.

Artículo 409. Las gasolineras deberán contar con extintores en número, tamaño y disposición que determine el Departamento de Bomberos respectivo, debiendo recabar previamente su autorización respectiva.

Artículo 410. Los servicios sanitarios para el público en núcleos diferentes para cada sexo, deberán consistir, como mínimo, en lo siguiente:

Un inodoro, dos mingitorios y un lavabo para hombres.

Dos inodoros y un lavabo para mujeres.

Cumplir con lo estipulado en el articulo 152 de este reglamento, referente a servicios para personas con problemas de discapacidad.

Artículo 411. Las instalaciones y especificaciones para el almacenamiento de combustibles deberán sujetarse a los lineamientos e instrucciones emitidas por la autoridad federal competente, así como por las normas oficiales mexicanas vigentes que resulten aplicables al caso.

1.3. Bases de Planeación.

A continuación, se procede a realizar un análisis de los diferentes programas o planes, a nivel nacional, estatal y municipal, que resultan aplicables para la determinación del proyecto en estudio:

PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2014-2018, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de marzo del año 2014. En dicho instrumento de planeación se establecen los siguientes criterios que resultan aplicables al asunto.

Los objetivos de dicho programa son controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes; consolidar un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental; diseñar e implementar instrumentos normativos, fiscales, administrativos y de control para la gestión del suelo; impulsar una política de movilidad sustentable que garantice la calidad, disponibilidad, conectividad y accesibilidad de los viajes urbanos; evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo y disminuir la vulnerabilidad de la población urbana ante desastres naturales; y consolidar la Política Nacional de Desarrollo Regional a partir de las vocaciones y potencialidades económicas locales.

Dentro de la meta nacional denominada "México incluyente" el objetivo 2, dispone consolidar un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental.

En la estrategia 2.3 de dicho objetivo, es promover la sustentabilidad económica del desarrollo en las ciudades y sus barrios; y que, en sus líneas de acción 4 y 6, establecen necesario fomentar la provisión de equipamientos e infraestructura que respondan a la vocación económica de las ciudades; así como, identificar y promover las ventajas competitivas de cada ciudad, para coadyuvar a su crecimiento económico local.

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO DE COLIMA - "VISIÓN 2030", publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el día 30 de junio del año 2007. En dicho instrumento de planeación se establecen los siguientes criterios que resultan aplicables al asunto:

Los objetivos del Programa Estatal de Desarrollo Urbano en concordancia con aquellos que estable la Ley Estatal de Asentamientos Humanos son los siguientes:

- Apoyar a los Municipios del Estado en la atención a los requerimientos de infraestructura básica, para la construcción de obras que fomenten e incentiven el desarrollo de la población en sus comunidades.
- Promover el equipamiento que impulse el desarrollo económico de la entidad.
- Gestionar la inversión federal, estatal y municipal en apoyo a la construcción de infraestructura de salud, educación, cultura y deporte.

- Regular e inducir el uso adecuado del territorio para lograr el desarrollo sustentable y lograr un crecimiento ordenado y funcional.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO DE MANZANILLO 2018-2021, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", el día 30 de enero del año 2019. En dicho instrumento de planeación se establecen los siguientes criterios que resultan aplicables al asunto:

EJE 3. CIUDAD PRÓSPERA, INFRAESTRUCTURA Y COMUNIDADES CONECTADAS

Objetivo General:

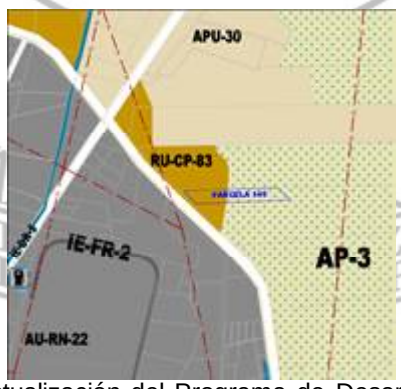
Ordenar el territorio, controlar el crecimiento de la Ciudad y dotar de la infraestructura y equipamiento necesarios para elevar el nivel de prosperidad de la ciudad, las comunidades y la calidad de vida de los ciudadanos mediante la actualización e implementación con rigor del marco normativo y de planeación, considerando la rehabilitación de la zona centro, mejoramiento de la movilidad urbana, mejoramiento de zonas marginadas y la conectividad con las comunidades rurales al centro de este eje.

ACTUALIZACIÓN AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el día 21 de febrero del año 2015. En dicho instrumento de planeación se establecen las normas de control del aprovechamiento o utilización del suelo en las áreas y predios que lo integran y delimitan; y las normas aplicables a la acción urbanística, a fin de regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se proyecten y realicen en el mismo. Resultan aplicables los siguientes criterios:

- Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo con las condiciones de su territorio;
- Alentar la radicación de la población en su medio, mejorando las condiciones de su hábitat;
- Propiciar la integración socioeconómica entre las diferentes partes que forman al centro de población; y
- Distribuir adecuadamente las actividades urbanas para el óptimo funcionamiento del centro de población.

CLASIFICACIÓN DE AREAS.

La clasificación de áreas se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar el aprovechamiento urbano; es así como en la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Manzanillo, el polígono de aplicación se encuentra clasificado como **RU-CP-83 RESERVA URBANA A CORTO PLAZO**, las áreas urbanas a corto plazo que refiere el artículo 16, fracción III inciso a) del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, son áreas pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de urbanización básica, que determinan la disponibilidad de agua potable y la posibilidad de conexión a la red de drenaje sanitario, así como el suministro eléctrico y la conexión al sistema vial, o donde es factible realizarlas de inmediato;



Clasificación de áreas.- Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Manzanillo.

ZONIFICACIÓN.

Según lo define el Artículo 18 del Reglamento de Zonificación para el Estado, para formular la zonificación, los programas de desarrollo urbano subdividirán un área territorial en distintos tipos de zonas, que identifican y determinan los aprovechamientos predominantes que se permiten en las mismas, y se norman por la Reglamentación de Zonas que el propio Reglamento establece en los capítulos VII al XIII. Las zonas que se señalan a continuación son como actualmente se encuentra zonificado el polígono de aplicación del presente estudio:

INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO Y RIESGO I2-28: Zona que cuenta con una superficie de 100.38has, delimitada al norte y poniente por la Vialidad VAC3 y por la zona PN-28, al sur por la Vialidad VAC-1, al oriente por la zona F-5. Corresponde al área APU-30.

FORESTAL F-5: Zona de actividades silvestres que corresponde a los cerros Sin nombre III y cerro Milpillas limitándose por el límite de centro de población.

Zonificación Urbana.- Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Manzanillo.

ESTRUCTURA URBANA. Con el fin de lograr el ordenamiento del espacio urbano en los centros de población, se debe considerar la característica, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que lo componen, y que se relacionan entre sí, para lo cual se establecen dos grandes sistemas que conforman la base de la estructuración urbana conforme al artículo 123 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima:

El Sistema de Estructura Territorial, que tiene por objeto ordenar el espacio urbano en "Unidades Territoriales" que se jerarquizan en función de la actividad que en ellas se realice, del número de habitantes y las demandas de equipamiento urbano.

El sistema vial, que tiene por objeto establecer una adecuada jerarquía entre los diferentes tipos de vías urbanas que sirven para los desplazamientos de personas y bienes en el centro de población.

En el polígono del presente estudio, se observan la vialidad: En la colindancia Suroeste la VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO **VAC-1.**

Estructura Urbana.- Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Manzanillo.

II. OBJETIVOS.

2.1. Objetivo General

El objetivo principal del presente estudio es modificar el programa de desarrollo urbano del centro de población de Manzanillo, Colima, con el propósito de adecuar la zonificación de una fracción de predio rustico correspondiente a la

Parcela 146 Z-3 P1/4 del Ejido Tapeixtles, del Municipio de Manzanillo, Colima, cambiando el destino de esta fracción a EE Equipamiento Especial para Estación de Servicios y abasto de combustible, y con ello, permitir el adaptar el uso del suelo para promover el desarrollo de una zona para actividad de abasto de combustible, que estratégicamente requiere el crecimiento urbano de la ciudad; además, de generar una fuente de empleo de forma directa e indirecta importante para el beneficio de la población.

2.2. Objetivos Específicos

Los objetivos específicos que de manera particular se persiguen en el presente documento, y que son directrices de la elaboración del presente estudio para modificar la zonificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima, y son:

I. Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras;

II. Dotar al centro de población de la superficie necesarias y en una localización adecuada para el desempeño de las funciones las actividades de Estación de Servicios y Abasto de Combustible; y

III. Disminuir el área de las ZONA I2-28 (INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO Y RIESGO), PARA CREAR UN NUEVA ZONA EE (EQUIPAMIENTO ESPACIAL) CON DESTINO ESTACION DE SERVICIOS Y ABASTO DE COMBUSTIBLE.

III. ESTRATEGIA DE LA MODIFICACIÓN.

El presente estudio comprende un polígono de superficie **2-78-72.84 has**, correspondiente a la parcela **No.146 Z-3 P1/ 4** del ejido Tapeixtles, de esta municipalidad, en la cual infieren que **una fracción de superficie de 1-30-79.42 has tiene una zonas I2-28 (INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO Y RIESGO)** la cual cuenta con una superficie de 100.38 has, delimitada al norte y poniente por la Vialidad VAC3 y por la zona PN-28, al sur por la Vialidad VAC-1, al oriente por la zona F-5. Corresponde al área APU-30; y **el resto de la superficie de 1-47-93.42 has tiene una zona F-5 (FORESTAL)** determinada con actividades silvestres que corresponde a los cerros Sin nombre III y cerro Milpillas limitándose por el límite de centro de población, la cual no se modifica. Por tanto, se pretende modificar reduciendo la superficie de la zona **I2-28 (INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO Y RIESGO)**, para generar una nueva área con zonificación **EE-1 (EQUIMIENTO ESPECIAL)** CON DESTINO ESTACIÓN DE SERVICIOS Y ABASTO DE COMBUSTIBLE.

Lo anterior en virtud de cumplir con lo establecido en el CAPÍTULO XXXVI "ESTACIONES DE SERVICIO Y ABASTO DE COMBUSTIBLE" del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, en razón de lo siguiente:

- **Artículo 401, las estaciones de servicio de gasolina y/o diésel pueden establecerse sin limitaciones de distancia con respecto a otra estación de servicio similar, precepto que no prohíbe la presente propuesta de modificación.**
- **Artículo 402, la parcela No.146 Z-3 P1/4 del Ejido Tapeixtles de la cual se pretende modificar la fracción de superficie de 1,453.19 m² para destinarlos a Estación de servicios, se ubica frente a la vialidad de Acceso Controlado VAC-1 (conocido como libramiento carretero Manzanillo – Barra de Navidad), por tanto, se estará dando cumplimiento a este precepto.**
- **Artículo 403, señala que las áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de una estación de servicio, deben cumplir para el caso de las ubicadas en zonas urbanas, no esquina, con una superficie mínima de 800m², por tanto al proponerse modificar las fracción de la superficie de la parcela No.146 Z-3 P1/4 del Ejido Tapeixtles, en una extensión de superficie de 1,453.19 m² y al estar ubicada dentro del centro de población, no esquina, se está cumpliendo con este precepto.**

Una vez revisado que la presente propuesta no contraviene al Reglamento de Zonificación se propone la siguiente modificación a la Zonificación del Programa de desarrollo Urbano del Centro de población de Manzanillo Colima, específicamente en la parcela No.146 Z-3 P1/4 del ejido Tapeixtles, proponiendo lo siguiente:

El polígono de superficie 2-78-72.84 has, correspondiente a la parcela No.146 Z-3 P1/4 del ejido Tapeixtles, de esta municipalidad, se pretende que una **fracción de superficie de 1-30-79.42 has la cual forma parte de la zonas I2-28 (INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO Y RIESGO) con superficie total de 100.38 has de conformidad a la Actualización del PDUM, se reduzca para que se genere una zona EE-1 (EQUIMIENTO ESPECIAL) CON DESTINO ESTACIÓN DE SERVICIOS Y ABASTO DE COMBUSTIBLE con una superficie de 0-14-53.19 has**; **el resto de la superficie de 1-16-26.23 has se conserva como zona INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO Y RIEGO, perteneciente a la zona I2-28; mientras que el resto del terreno las superficie d 1-47-93.42 has no se modifica formando parte de la zona Forestal F-5**.

Respecto al Programa de Desarrollo del centro de población se modifica la **zona I2-28 (INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO Y RIESGO) con superficie de 100.38 has, reduciéndose a 100.24 has, para generar una zona EE-1 (EQUIMIENTO ESPECIAL) CON DESTINO ESTACIÓN DE SERVICIOS Y ABASTO DE COMBUSTIBLE con una superficie de 0-14-53.19 has**, sin modificarse la zona **FORESTAL F-5** del polígono correspondiente a la Parcela 146 Z-3 P1/4 del ejido Tapeixtles.

TABLA COMPARATIVA DE ZONIFICACIÓN RESPECTO PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, COLIMA.

ZONIFICACIÓN	PUBLICADO	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
I2-28	**100.38 HAS.**	SE REDUCEN 0.14 HAS.	**100.24 HAS.**
EE-1	**-**	SE CREA UNA NUEVA ZONA EE	**0.14 HAS.**
F-5	**-**	NO SE MODIFICA	**-**

Por lo que la presente propuesta se presenta de la siguiente manera:

Dice:

I2-28: Zona que cuenta con una superficie de 100.38has, delimitada al norte y poniente por la Vialidad VAC-3 y por la zona PN-28, al sur por la Vialidad VAC-1, al oriente por la zona F-5. Corresponde al área APU-30 y el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP-83.

F-5: Zona de actividades silvestres que corresponde a los cerros Sin nombre III y cerro Milpillas limitándose por el límite de centro de población.

Debe decir:

I2-28: Zona que cuenta con una superficie de 100.24has, delimitada al norte y poniente por la Vialidad VAC3 y por la zona PN-28, al sur por la Vialidad VAC-1 y zona EE-1, al oriente por la zona F-5. Corresponde al área APU-30 y RU-CP-83.

EE-1: Zona que cuenta con una superficie de 0.14has, delimitada al norte, oriente y sur por la zona I2-28, y al poniente por la VAC-1. Corresponde al área RU-CP-83.

F-5: NO SE MODIFICA.

EN EL PRESENTE ESTUDIO COMO BIEN SE SEÑALA NO SE MODIFICAN LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS NI LA ESTRUCTURA URBANA ESTABLECIDA EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, COLIMA.

El predio objeto de estudio por su ubicación estratégica, al estar emplazado colindante a una Vialidad de Acceso Controlado, es factible con la finalidad de tener una opción de establecimientos para una Estación de Servicios y abasto de combustible, ya que en esta vialidad de acceso controlado VAC-1 conocida comúnmente como Libramiento el Naranjo transitan vehículos que circulan con destino Barra de Navidad, y conecta con carretea libre y cuota a Colima, así mismo esta vialidad es de tal jerarquía e importancia que conecta con la zona industrial Jalipa y los asentamientos urbanos de la zona norte del centro de población y al no existir este tipo de servicios actualmente operando sobre esta vialidad es que se propone la presente modificación.

Cabe mencionar que, la Dirección de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado de Manzanillo mediante oficio No. DIR-090/ 2019 de fecha 12 de febrero del 2019, emite **factibilidad condicionada** a que el Desarrollador construya por su cuenta un tanque de almacenamiento de agua potable y un tanque biodigestor para el tratamiento de aguas negras con la capacidad suficiente para cubrir las necesidades de su desarrollo; así mismo la Comisión Federal de Electricidad emite factibilidad para otorgar el servicio de energía eléctrica mediante oficio DPZM-2010/2018 de fecha 12 de diciembre del 2018; y, el Instituto Nacional de Antropología e Historia a través del centro INAH Colima, mediante oficio No. 401.F(4)19.2019/107 de fecha 28 de febrero del 2019 señala que no observa inconveniente en otorgar autorización para en el predio se puedan realizar obras contemporáneas.

IV. CONCLUSIÓN

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que es **factible** la propuesta de **modificar la estrategia de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo,** en el rubro de Zonificación, correspondiente a una fracción de la **PARCELA No.146 Z-3 P1/4 DEL EJIDO TAPEIXTLES, DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA**; con el propósito de detonar las actividades comercial para el emplazamiento de una estación de servicios y abasto de combustible, debido a la variación sustancial en las condiciones de la zona, ya que a la fecha sobre esta vialidad no existe operando un comercio con este servicio, por lo que con esta modificación se pretende que se cubran los satisfactores de la población, teniendo a su alcance los servicios con las mejores ubicaciones y dando con ello un crecimiento ordenado; además, de generar una fuente de empleo de forma directa e

indirecta importante para el beneficio de la población; por lo que se pretende que se ordenen de manera adecuada los asentamientos humanos con la finalidad de lograr la distribución equilibrada de la población y de las actividades económicas en el territorio, así como de dotar de equipamientos básicos necesarios en el municipio, actualizándose el supuesto establecido en el artículo 76, fracción I, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, que señala que se podrá modificar el programa de desarrollo urbano cuando exista una variación sustancial en las condiciones de la zona o varíen las circunstancias que les dieron origen, como es el caso que nos atañe.

Así mismo el emplazamiento de la Estación de Servicio y Abasto de combustible, por su ubicación estratégica da cumplimiento a lo establecido en el capítulo XXXVI, del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, sin embrago posterior a la aprobación de la presente propuesta y su publicación, se tramitara el respectivo PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN, en la cual se establecerán normas y acciones para la construcción de obras de urbanización necesarias para el buen funcionamiento e integración desarrollo urbano existente, así como los lineamientos para la construcción de la mencionada Estación de Servicios y Abasto.

Por otro lado, se respetan y atienden los objetivos y estrategia del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima, al asumirse los que motivan esta propuesta como derivados de aquellos. Asimismo, el estudio contiene los elementos que respaldan las facultades constitucionales que ejercen los miembros del Honorable Ayuntamiento de Manzanillo, Colima, y cuya justificación se expresa en los considerandos de dicho texto constitucional.

Para que surta los efectos legales, los artículos del decreto contendrán el texto de la modificación que pasará a formar parte del Programa de Desarrollo urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima, en caso de que la autoridad municipal resuelva su autorización. Se integrará al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima, para quedar de la siguiente manera:

ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, COLIMA

4…

4.1. al 4.3 …

4.4…

4.4.1. al 4.4.12…

4.4.13…

a) …

b) …

I2-1 al I2-27 …

I2-28: Zona que cuenta con una superficie de 100.24 has., delimitada al norte y poniente por la Vialidad VAC3 y por la zona PN-28, al sur por la Vialidad VAC-1 y zona EE-1, al oriente por la zona F-5. Corresponde al área APU-30 y RU-CP-83.

I2-29 al I2-32 …

c)…

4.4.15. EQUIPAMIENTO ESPECIAL

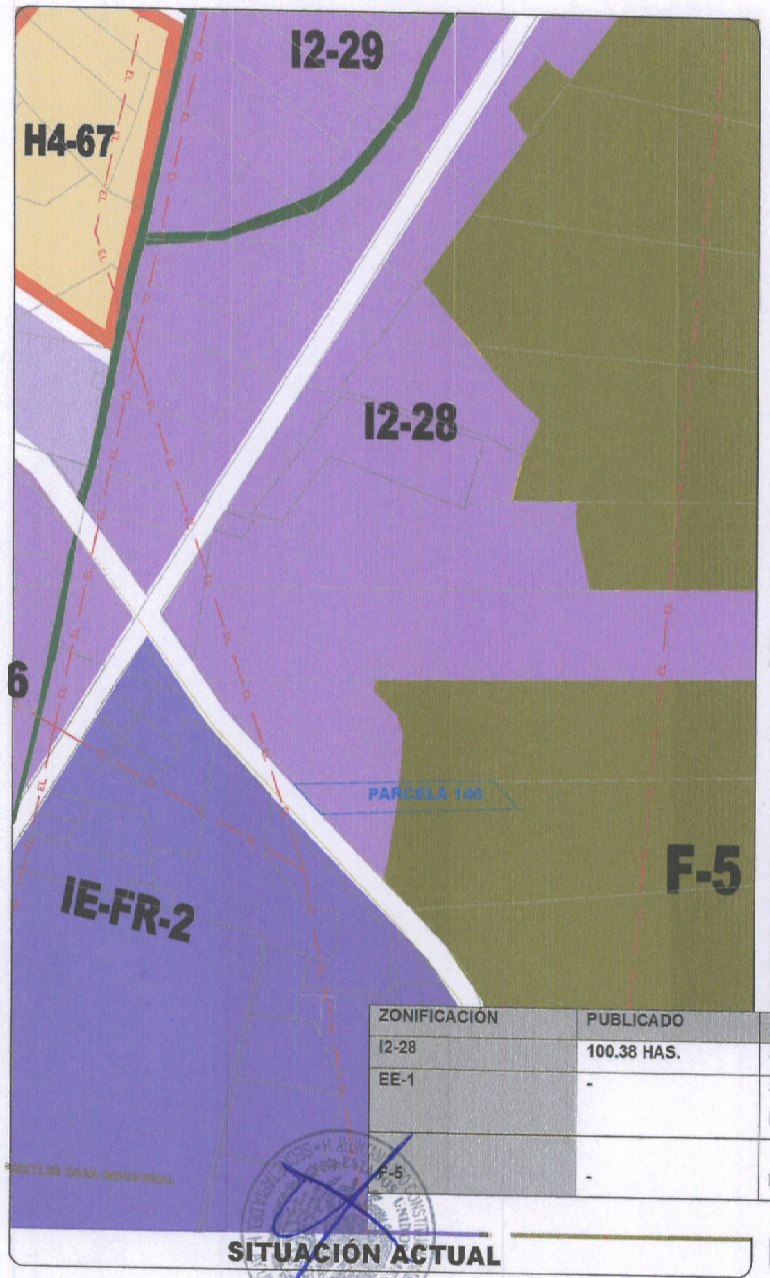
EE-1: Zona que cuenta con una superficie de 0.14 has., delimitada al norte, oriente y sur por la zona I2-28, y al poniente por la VAC-1. Corresponde al área RU-CP-83.

Por lo expuesto y fundado **A EL H. CABILDO MUNICIPAL**, con el respeto que es debido le, **PIDO:**

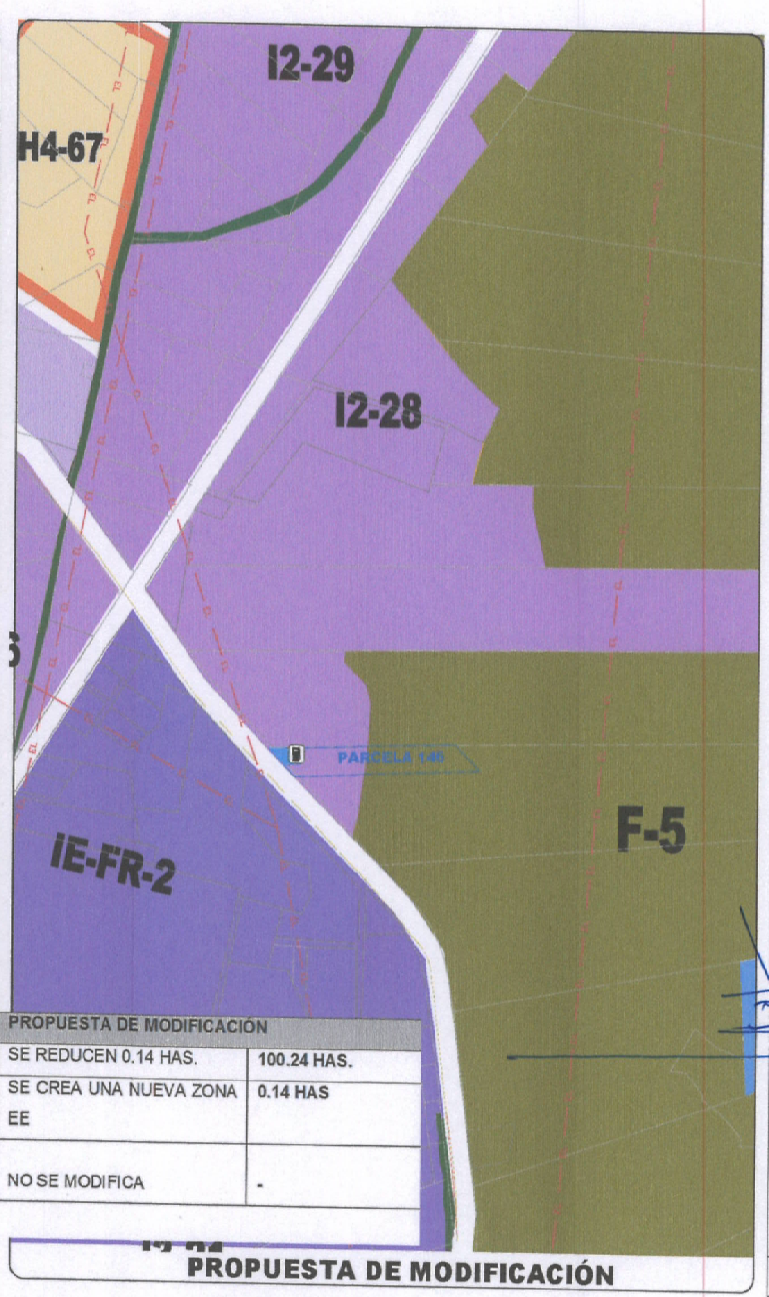
PRIMERO.- Se me reconozca la personalidad con la comparezco y se me tenga promoviendo en forma y en la vía propuesta la modificación planteada en el presente **ESTUDIO PARA MODIFICAR LA ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, COLIMA, CON RELACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DE LA PARCELA No.146 Z-3 P1/4 DEL EJIDO TAPEIXTLES, DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA, CON LA CLAVE CATASTRAL No. 07-24-90-100-146-000**, por las consideraciones vertidas en el presente instrumento.

SEGUNDO. - Previo a los trámites, se turne el presente instrumento al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, con el propósito de que emita su opinión respecto del presente proyecto.

TERCERO. - Se dicte resolución favorable por parte del Honorable Cabildo Municipal en el que apruebe la modificación planteada en el presente **ESTUDIO PARA MODIFICAR LA ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, COLIMA, CON RELACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DE LA PARCELA No.146 Z-3 P1/4 DEL EJIDO TAPEIXTLES, DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA, CON LA CLAVE CATASTRAL No.07-24-90-100-146-000,** por las consideraciones vertidas en este instrumento jurídico.



SITUACIÓN ACTUAL



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

ZONIFICACIÓN	PUBLICADO	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
I2-28	100.38 HAS.	SE REDUCEN 0.14 HAS.	100.24 HAS.
EE-1	-	SE CREA UNA NUEVA ZONA EE	0.14 HAS
F-5	-	NO SE MODIFICA	-

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE MANZANILLO

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

- F — FORESTAL
- PN — PARQUE NATURAL

INDUSTRIAL

- I2 — MEDIA Y DE MEDIANO IMPACTO
- I3 — PESADA Y DE ALTO IMPACTO

COMERCIAL

- CR — COMERCIO Y SERVICIOS REGIONAL

EQUIPAMIENTO

- IN — PARA INFRAESTRUCTURA
- EE — EQUIPAMIENTO ESPECIAL

PROYECTO:

ESTUDIO PARA MODIFICAR LA ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, COLIMA, CON RELACIÓN A LA ZONIFICACIÓN DE LA PARCELA No.146 Z-3 P1/4 DEL EJIDO TAPEIXTLES, DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA, CON LA CLAVE CATASTRAL No.07-24-90-100-146-000

PROMOVENTE

ING. SERGIO ORTEGA CEBALLOS

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE

PLANO: ZONIFICACIÓN — NO. DE LÁMINA: 1

CONSULTORÍA:

CARDUS MAXIMUS

CONSULTOR URBANO AMBIENTAL Y PROYECTOS SOSTENIBLES

ARQ. ANTONIO CHÁVEZ OROZCO
Ced. Prof. 6844417
P.U. 001018

LUGAR	FECHA	ESCALA
MANZANILLO, COL.	ABRIL 2019	S/ESC