DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN TRANSPORTES GUARDADO, UBICADO EN LA PARCELA NÚMERO 16 Z-2 P1/1 DEL EJIDO JALIPA, EN 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 02.300/2019, de fecha 16 de agosto 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 **Programa Parcial de Urbanización Transportes Guardado**, ubicado en la parcela número 16 Z-2 P1/1 del Ejido Jalipa, en Manzanillo, Colima, promovido por el C. Alfredo Cárdenas Peña.

SEGUNDO.- Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Manzanillo, Colima, celebrada el 05 de julio del 2019, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Transportes Guardado**, ubicado en la parcela número 16 Z-2 P1/ 1 del Ejido Jalipa, en Manzanillo, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el 08 de julio de 2019, por la Secretaria del citado Ayuntamiento, 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.

TERCERO.- 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, dictaminó la congruencia del estudio que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Transportes Guardado**, ubicado en la parcela número 16 Z-2 P1/1 del Ejido Jalipa, en Manzanillo, Colima, según consta en el documento que contiene el Programa Parcial de Urbanización del cual solicita su publicación.

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"*, el documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Transportes Guardado**, ubicado en la parcela número 16 Z-2 P1/1 del Ejido Jalipa, en Manzanillo, Colima, conforme se asienta en los Considerandos anteriores, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

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

A C U E R D O

ÚNICO.- Por haberse cumplido con las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional *"El Estado de Colima"*, del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Transportes Guardado**, ubicado en la parcela número 16 Z-2 P1/1 del Ejido Jalipa, en Manzanillo, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 05 de julio del 2019, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

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 26 de agosto de 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.

ANTECEDENTES JURÍDICOS DE LA PROPIEDAD

Los antecedentes jurídicos de la parcela donde se pretende desarrollar el **Programa Parcial de Urbanización "Transportes Guardado"** se describen a continuación:

Se ampara la propiedad de la Parcela **16 Z-2 P1/1**: mediante título de propiedad número 000000000804 expedido el 06 de Julio de 2004, por el Registro Agrario Nacional, en la Ciudad de Colima, Col., a favor del C. Alfredo Cárdenas Peña y perteneciente al Ejido Jalipa, localizado en el Municipio de Manzanillo, Col., con superficie de **4-67-53.00 hectáreas,** debidamente inscrito el 17 de Agosto de 2004 en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Ciudad de Colima bajo el Folio Real No. **187639-1**, y que cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Al Noreste: En 269.89 metros con Parcela 17;

Al Sureste: En 59.78 con Parcela 14; 88.05 metros con Parcela 18,

Al Suroeste: En 57.59 metros con Parcela 20; 261.02 metros con Parcela 15.

Al Noroeste 167.59 metros en línea quebrada con camino del bosque.

Mediante escritura 19,520, signada el 24 de Febrero de 2017 ante el Lic. Jorge Armando Gaitán Gudiño, titular de la Notaría Pública No.6 de la Demarcación de Manzanillo, Colima, el C. Alfredo Cárdenas Peña, otorga poder General para Pleitos y Cobranzas y Actos de Administración a su hijo el C. Efraín Cárdenas López, para que en su lugar pueda llevar a cabo los trámites ante las autoridades competentes.

MARCO JURÍDICO

En materia de desarrollo urbano, **las disposiciones derivadas del marco jurídico vigente son de orden público e interés social** y tienen por objeto establecer la concurrencia de los diferentes órdenes de gobierno, fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial y los asentamientos humanos, así como definir los principios para determinar los usos y los destinos de las áreas y los predios que integran el centro de población.

Por esta razón, El **Programa Parcial de Urbanización "Transportes Guardado"** fundamenta su contenido en los siguientes preceptos:

- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**:
  Artículos: 27 párrafo tercero, 73 fracción XXIX-C y 115 fracciones II, III, V y VI;
- **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima**:
  Artículo 87 fracción V;
- **Ley del Municipio Libre del Estado de Colima**:
  Artículo 45;
- **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano:**
  Artículos: 11 fracción I, 22, 23 fracción V y 28;
- **Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima**:
  Artículos 21 fracción I, 43, 57, 58, 59, 275, 276 y 277;
- **Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima**:
  Artículos 11 fracción VII y 14.

BASES DE PLANEACIÓN

La planeación y regulación en materia de ordenamiento territorial y asentamientos humanos se ejerce de manera concurrente por los tres órdenes de gobierno: federal, estatal y municipal de acuerdo al ámbito de competencia que determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El **Programa Parcial de Urbanización "Transportes Guardado"** se inscribe en el sistema de planeación que se descrito a continuación:

- **Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024;** Publicación oficial: 30 de abril de 2019
- **Plan Nacional de Desarrollo Urbano 2019-2024;** Publicación oficial: 30 de abril de 2019
- **Actualización del Plan Estatal de Desarrollo Colima 2009-2015;** Publicación oficial: 21 de Febrero de 2015 (suplemento 1)
- **Plan Estatal de Desarrollo Colima 2016-2021;** 22 de abril de 2017
- **Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Colima - "Visión 2030";** Publicación oficial: 30 de Junio de 2007
- **Plan Municipal de Desarrollo de Manzanillo 2018-2021;** Publicación oficial: 30 de Enero de 2019
- **Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Manzanillo;** Publicación oficial: 11 de Abril de 1981
- **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo;** Publicación oficial: 21 de Febrero de 2015. (Suplemento 2)
- **Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Tapeixtles-Jalipa"** Publicación oficial: 28 de enero de 2017.
- **Estudio para Modificar el Programa de Desarrollo Urbano de Manzanillo, en la Estructura Urbana en un Polígono de Aplicación en la Zona Industrial Norte de Jalipa Manzanillo, Ubicado en el Municipio de Manzanillo, Col.** Publicación Oficial: 04 de agosto de 2018.
- **Estudio Para Modificar El Programa De Desarrollo Urbano De Manzanillo, En La Estructura Urbana En Un Polígono De Aplicación En La Zona Industrial Norte De Jalipa Manzanillo;** Pub. Oficial: 08 de Septiembre de 2018.

En este sentido y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el **Programa Parcial de Urbanización "Transportes Guardado"** se constituye como un programa derivado del **Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Tapeixtles-Jalipa"**, el cual, en su estrategia determina que el predio se encuentra en un área catalogada como **Reserva Urbana a Corto Plazo** identificada con la clave **RU-CP-89**, en cuanto a la zonificación, el predio se encuentra en una zona de **Industria Ligera y de Bajo Impacto** (**I1-21**) y en cuanto a la Estructura Urbana, al Noroeste se encuentra al límite con la calle de distribución (**CD-98**), al noreste delimita con calle de distribución (**CD-99**) y al suroeste delimita con calle de distribución (**CD-102**).

Lo anterior, queda ratificado en el Dictamen de Vocación del Suelo número: **DVS/036/18** expedido el 04 de Julio de 2018, por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Manzanillo, correspondiente a la parcela que conforma el área de aplicación. Los documentos antes citados determinan la procedencia técnica y jurídica para llevar a cabo un aprovechamiento de esta naturaleza, sobre una superficie de **4-67-53.00 hectáreas**.

OBJETIVOS GENERALES

De acuerdo a lo dispuesto en la normatividad, el objeto general de todo Programa Parcial de Urbanización es:

I. Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos de los lotes que se localicen dentro de los límites de la propiedad objeto del Programa.

II. Regular y controlar la urbanización y la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.

III. Establecer una clara congruencia entre las directrices planteadas en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el Reglamentos de Zonificación del Estado de Colima y la estrategia dispuesta en la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo.

OBJETIVOS PARTICULARES

El **Programa Parcial de Urbanización "Transportes Guardado"** plantea como objetivos particulares los siguientes:

I. Contribuir al ordenamiento territorial, integrando una superficie de **4-67-53.00 hectáreas,** precisando el uso o destino de cada fracción que integra el aprovechamiento.

II. Desarrollar un patio para tracto camiones y almacenaje de contenedores, así como los espacios complementarios para el desempeño de esta actividad, entre los que se encuentran: Caseta de control, área administrativa, baño, bodega y áreas de maniobras, constituyendo un lote del tipo **Industria Ligera y de Bajo Impacto** (**I1**) en una superficie de **19,206.28 m²** que es la que se integrará al área urbana.

III. Conservar en estado rústico una fracción de **24,812.76 m², misma que, para cualquier aprovechamiento diferente al planteado, deberá someterse a lo dispuesto en el Título Octavo de la Ley.**

IV. Aplicar las normas de control de la intensidad de la edificación y los elementos básicos de infraestructura, configuración e imagen urbana con el objeto de procurar la correcta integración y operación urbana.

DIAGNÓSTICO

Localización

El predio motivo del presente Programa Parcial se localiza al Norte de la cabecera municipal de Manzanillo, dentro del Ejido Jalipa, con acceso por la carretera Manzanillo-Minatitlán, para posteriormente ingresar directamente a través de la calle denominada Calle El Bosque..

Área de aplicación

El área de estudio del **Programa Parcial de Urbanización "Transportes Guardado"** está constituida por un polígono cerrado conformado por 7 vértices de **4-67-53.000 hectáreas**

Las coordenadas, distancias y vértices que conforman el polígono, se detallan en el cuadro de construcción que se muestra a continuación:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				3077	2,115,113.820	577,698.650
3077	3086	S 52°42'54.97" E	269.885	3086	2,114,950.330	577,913.380
3086	3088	S 30°40'45.75" W	59.777	3088	2,114,898.920	577,882.880
3088	3098	S 29°06'55.02" W	88.045	3098	2,114,822.000	577,840.040
3098	3097	N 63°57'51.76" W	57.595	3097	2,114,847.280	577,788.290
3097	3081	N 53°23'39.79" W	261.025	3081	2,115,002.930	577,578.750
3081	3082	N 43°49'36.74" W	4.145	3082	2,115,005.920	577,575.880
3082	3077	N 48°41'18.36" E	163.447	3077	2,115,113.820	577,698.650
SUPERFICIE= 46,753.00 M²						

Clasificación de áreas

El **Programa Parcial de Urbanización "Transportes Guardado"** determina sus estrategias en congruencia con el **Dictamen de Vocación del Suelo** número: **DVS/036/18** expedido el 04 de Julio de 2018 por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Manzanillo, en el cual indica, que la parcela se encuentra en: **Reserva Urbana a corto plazo** (**RU-CP-89**), por lo que conforme al Reglamento de Zonificación del Estado de Colima en su artículo 30, fracción III, inciso a), es viable promover el aprovechamiento urbano del suelo.

Zonificación

La parcela se encuentra en una zona de **Industria Ligera y de Bajo impacto (I1-21**) regulada por el CAPÍTULO XII del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

Con base en lo expuesto, el presente programa pretende desarrollar un lote del tipo **Industria Ligera y de bajo impacto (I1)**, en el que se emplazara un patio para el resguardo de trailers, contenedores y bodega, habilitando también los espacios complementarios para el desarrollo de esta actividad, tales como caseta de control, oficinas administrativas, taller, área de baños y maniobras.

Por el tipo de actividad que desarrolla, el proyecto se identifica dentro de la categoría de Abastos, Almacenamientos y Talleres Especializados que establece la clasificación de usos y destinos del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima. Dicho Reglamento precisa que este tipo de zonas pueden coexistir con giros seleccionados del tipo industrial de bajo impacto, normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, esta situación lo hace incompatibles con las zonas habitacionales.

En este Contexto, el lote designado con el uso de **Industria Ligera y de Bajo Impacto (I1)** deberá acatar lo dispuesto en el artículo 89 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, donde los predios y las edificaciones construidas en ésta zona se sujetarán al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

I. La *superficie mínima del lote* será de 400 metros cuadrados, sin que pueda dividirse en fracciones menores;

II. El *frente mínimo del lote* será de 15 metros lineales;

III. El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;

IV. El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 8 metros cúbicos por metro cuadrado;

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

VI. Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en el *cuadro* 7, según el tipo de actividades a desempeñar; y

VII. La *restricción frontal* será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área jardinada.

Zona	Categoría	Grupos Permitidos
Industria ligera y de bajo impacto y riesgo (I1)	Predominante	Industria de bajo impacto cumpliendo lineamientos de riesgo bajo
	Compatible	Manufacturas menores
	Compatible	Almacenes bodegas y Mayoreos
	Compatible	Talleres de servicios y ventas especializadas
	Compatible	Oficinas en general
	Compatible	Venta de vehículos y maquinaria
	Compatible	Comercio y servicios de impacto mayor
	Compatible	Comercio y serv. especial
	Compatible	Comercio y serv. básicos
	Compatible	Instal. de Infraestructura
	Compatible	Espacios abiertos
	Condicionado	Equipamiento urbano general solo servicios urbanos

Finalmente, conforme a lo dispuesto artículo 27 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, en cada una de las zonas enunciadas anteriormente, se permitirán ubicarse exclusivamente los usos o destinos comprendidos en algunos de estos grupos, bajo las siguientes categorías:

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

II. Uso o destino compatible: él o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; y

III. 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.

Así mismo, el artículo 28 del Reglamento de Zonificación establece que los grupos de usos y destinos que no se clasifiquen con alguna de las tres categorías descritas en el artículo anterior se consideran **usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.** Las actividades o giros específicos que integran los grupos de usos permitidos se describen exhaustivamente en el cuadro 3 del artículo 29 del Reglamento antes citado.

Estructura urbana

En cuanto a la estructura Urbana que habrá de considerarse, el predio se encuentra intersectado al suroeste con una calle de distribución **(CD-102),** al noreste delimita con **calle de distribución (CD-99)** y al Noroeste delimita con **calle de distribución (CD-98)** cuyas características se encuentran debidamente definidas en los artículos 212, 215 y 216 del Reglamento de zonificación del estado de Colima y su derecho de vía se especifica en la estrategia del **Estudio Para Modificar el Programa de Desarrollo Urbano de Manzanillo, en la Estructura Urbana en un Polígono de Aplicación en la Zona Industrial Norte de Jalipa Manzanillo** publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", el 08 de Septiembre de 2018 .

Al respecto dicho estudio define la sección para cada una de las vialidades que intervienen en este proyecto, de la siguiente manera: para la **CD-98** un ancho de **16.60 metros** en los que se contemplan 7.00 metros de arroyo vehicular con doble sentido de circulación, estacionamiento de 2.50 metros en ambos lados y banquetas de 2.30 metros en ambas aceras; para la **CD-99**, dispone una sección de **15.00 metros** de los cuales 8.00 metros corresponden a los carriles de circulación y el resto a banquetas de 3.50 metros de ancho en ambas aceras; por último, la **CD-102** deberá observar una sección de **15.00 metros** distribuidos de la misma manera que la CD-99 (8.00 metros para circulación y 7.00 metros en las banquetas en ambas aceras). A excepción de la sección que estas deben guardar, de acuerdo al instrumento de planeación mencionado, el resto de las características aplicables a las vialidades, serán las especificadas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

Medio físico natural.

Topografía: El polígono de aplicación se encuentra del lado derecho de la vialidad en proyecto denominada Calle El Bosque y presenta una pendiente natural promedio de 3 % con sentido hacia el suroeste. La cota máxima de elevación que encontramos en el pequeño cerro dentro del predio, aproximadamente a los 115.00 metros sobre el nivel del mar, mientras que la cota mínima de elevación del polígono se encuentra sobre el lindero este colindante a la Calle el Bosque con aproximadamente 90.00 metros sobre el nivel del mar.

Escurrimientos: La pendiente natural de la zona permite el desalojo de las aguas pluviales hacia la Calle Barcino que conducirá las demasías al suroeste concentrándolas en la calle denominada El Bosque y hasta conectar con el afluente que baja paralelo a la carretera a Minatitlán y desemboca en el Arroyo Jalipa.

Vegetación: Se aprecian algunas especies arbóreas principalmente en el predio entre las que se pueden apreciar por su nombre común, rosa moradas, parota barcinos, primaveras, guácimas y avillos, mientras que en los lomeríos se aprecian pastizales inducidos propios de la actividad agropecuaria que anteriormente se desarrollaba en la zona.

Vestigios Arqueológicos**: Previa revisión del predio para certificar la no existencia de vestigios arqueológicos, el INAH lo ratifica en su oficio No. 401.F(4)19.2017/806 con fecha 21 de Noviembre de 2017, otorgando la liberación total de la parcela toda vez que durante la visita de inspección realizada al predio, no se encontraron materiales culturales arqueológicos que indiquen la existencia de vestigios.**

Medio físico transformado.

Uso actual del suelo: Actualmente una fracción del predio cuenta con las condiciones ideales, dentro del terreno existen unas construcciones, las cuales se encuentran fuera del área de afectación por el derecho de vía, una parte del predio actualmente es utilizado como Patio de Contenedores y Transportista, por lo que la intervención es de regularización de la actividad.

Vialidad: Como se observa en la localización, el ingreso al desarrollo se realizará por la vialidad denominada Calle el Bosque, con un derecho de vía irregular, conformada con terracería y en estado rústico, que conecta con la carretera Federal 98 Manzanillo - Minatitlán, a la altura del kilómetro 4 + 950 en el sentido Manzanillo - Minatitlán, contado a partir del entronque con el libramiento Manzanillo, localizado en el kilómetro 94 + 501. Será necesaria la participación de los propietarios de los predios beneficiados por el entronque entre estas dos vialidades para consolidarlo y garantizar su adecuado funcionamiento, sin afectar flujo vial presente y a futuro.

Agua Potable y Alcantarillado: De acuerdo a la factibilidad emitida por la CAPDAM, se dispone de la infraestructura para brindar los servicios de agua potable sin embargo no es factible dotar de drenaje ya que el organismo operador no cuenta con infraestructura en la zona. Lo anterior se ratifica en el oficio No. DIR 042/2019, emitido por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de Manzanillo con fecha 18 de enero de 2019.

Energía Eléctrica: Para garantizar el suministro de energía eléctrica, se obtuvo la factibilidad correspondiente emitida por el Ing. José Luis A. Martínez Ochoa, Superintendente Zona Manzanillo de la Comisión Federal de Electricidad mediante **oficio DPZM-176/2017 de fecha 09 de octubre de 2017.**

ESTRATEGIA: Lotificación

El **Programa Parcial de Urbanización «Transportes Guardado»** se desarrolla en una extensión superficial de **4-67-53.00 hectáreas**. Dicha superficie corresponde al total de la parcela, en la que se constituirán un lote de tipo **Industria Ligera y de Bajo Impacto (I1)** con una superficie de **19,206.28** m2, dejando en estado rustico una superficie de **24,812.76 m2** que corresponden al resto de la parcela.

El resumen general de superficies y los porcentajes del aprovechamiento que resultan son los siguientes:

CONCEPTO	SUPERFICIE	%	
SUPERFICIE TOTAL DE POLÍGONO	46,753.00 M^2	100.00 %	
SUPERFICIE QUE SE MANTIENE EN ESTADO RÚSTICO	24,812.76 M^2	53.07%	
SUPERFICIE ÁREA DE APLICACIÓN	19,206.28 M^2	41.08%	100.00 %
AFECTACIÓN POR VIALIDAD	2,733.96 M^2	5.85%	12.45 %

La distribución por manzana de los lotes resulta de la siguiente manera:

MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL
017	01	I1	19,206.28 M^2	07-22-05-017-001-000

Áreas de cesión.

La superficie del área de amortiguamiento se determinó de acuerdo con lo que estipula las fracciones octava y novena del artículo 139 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima (versión reformada publicada el 21 de septiembre de 2002 en el Periódico Oficial "El Estado de Colima"), que a la letra dice:

FRACCIÓN IX... En las zonas industriales tipo I, la cesión al ayuntamiento comprenderá el ocho por ciento de la superficie vendible de la zona a desarrollar; de la cual, el cinco por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes, y el tres por ciento restante para otros equipamientos.

En el caso de que el aprovechamiento que se pretenda realizar no implique la división del predio en más de dos fracciones, no será obligatoria la cesión al ayuntamiento, en cuyo caso el urbanizador destinará necesariamente un cinco por ciento de la superficie vendible a espacios verdes y abiertos que tendrán la finalidad de servir como áreas de amortiguamiento con otros tipos de zonas, por lo cual su emplazamiento será precisamente en la colindancia con estas zonas."

De esta manera, se destina dentro del lote, en la colindancia sur con el mismo predio una franja jardinada a manera de área de amortiguamiento con una superficie de 960.45 m2 que corresponde al 5.00% del total de este lote.

CÁLCULO DE ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO				
ZONA	**SUPERFICIE**	**LOTES**	**REQUERIMIENTO**	**M^2**
I1	19,206.28	1	5 % DEL ÁREA VENDIBLE	960.45 M^2
SUPERFICIE DE AMORTIGUAMIENTO SEGÚN CÁLCULO				960.45 M^2
SUPERFICIE DE AMORTIGUAMIENTO EN PROYECTO				960.45 M^2
DIFERENCIA (SUPERAVIT)				0.00

Estructura vial.

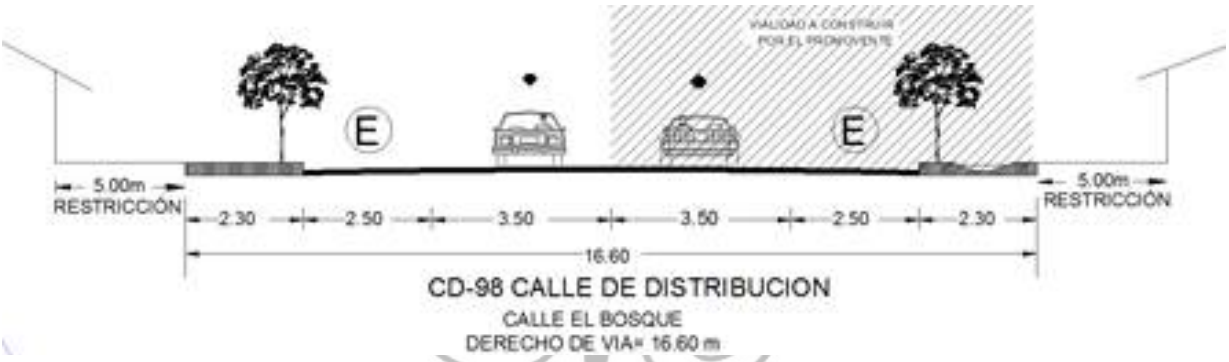
De conformidad a lo dispuesto en la fracción II del artículo 38 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, el proyecto integra la solución para su correcta operación urbana de la siguiente manera:

Como ya se indicó en párrafos anteriores, el acceso al predio se desarrolla por la calle en proyecto conocida como Calle El Bosque, misma que conecta con la carretera Manzanillo-Minatitlán, a la altura del kilómetro 4 + 950, contado a partir del entronque con el libramiento Manzanillo, localizado en el kilómetro 94 + 501.

CALLE DE DISTRIBUCIÓN

Calle El Bosque

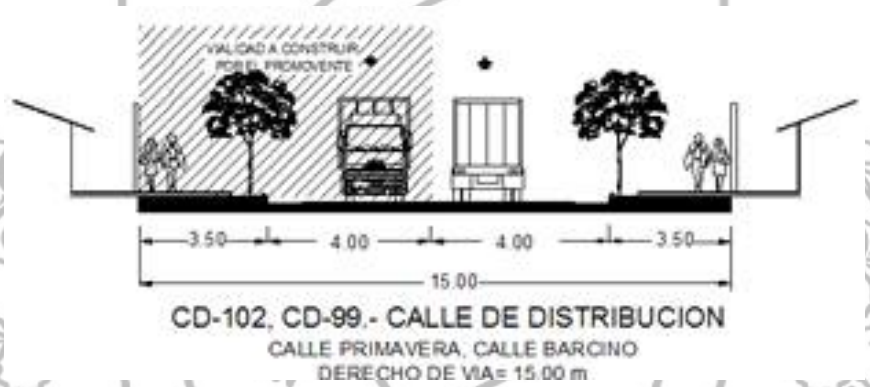
Con una sección de 16.60 metros en la que se integran aceras de 2.30 metros, en la que se incluye área jardinada de 0.60 metros y banquetas de 1.70 metros, carril de estacionamiento con un ancho de 2.50 y carril de circulación de 3.50 metros en ambos sentidos. **Será obligación del propietario la construcción del 50% de la sección de la vialidad en el frente al lote y la complementación de las redes de agua y drenaje.**



CALLE DE DISTRIBUCIÓN

Calle Primavera y Calle Barcino

Colindantes al predio en el Noreste y Suroeste, con una sección de **15.00** metros en la que se integran aceras de 3.50 metros, en la que se incluye área jardinada de 1.00 metro, banquetas de 2.50 metros y carril de circulación de 4.00 metros en ambos sentidos, el estacionamiento en estas vialidades estará prohibido. **Será obligación del propietario la construcción del 50% de la sección de la vialidad en el frente al lote y la complementación de las redes de agua y drenaje.**



Criterios de Ingeniería y Configuración Urbana

Pavimentación: La preparación de las terracerías será por medios mecánicos. Se realizará el mejoramiento de terracerías, rellenando todas las depresiones topográficas existentes en el terreno, hasta lograr mantener una pendiente regular; ejecutando los cortes y terraplenes de acuerdo al proyecto, en el caso de terraplenes, compactando al 95% Proctor en capas no mayores a 20 cms a nivel de subrasante, posteriormente se colocará una capa de **concreto hidráulico** con la resistencia y espesor que de acuerdo al tipo de vehículo de proyecto y los resultados del estudio de mecánica de suelos, resulte.

Banquetas: Las banquetas se construirán únicamente en las zonas indicadas en el proyecto ejecutivo y serán de acuerdo a lo especificado en las secciones viales que se estipulan en el apartado de Estructura Vial con un espesor de 8 centímetros, a base de concreto con una resistencia a la compresión de f'c= 200 kg/cm², acabado grabado de acuerdo al proyecto; así mismo, colindante a las guarniciones, se dejará un espacio para siembra de árboles y área verde.

Guarniciones: Las guarniciones serán del tipo "trapezoidal" colado en sitio a base de concreto con una resistencia a la compresión de f'c= 250 kg/cm².

Vegetación: Se propone que por las dimensiones de los predios, se integre al proyecto arquitectónico el arbolado existente y forestar las colindancias con especies endémicas de tamaño medio, que armonicen con el paisaje, acatando las recomendaciones que en su caso emitan las autoridades competentes. La estrategia de arborización se ejecutará de manera inmediata una vez concluidas las obras de urbanización.

Agua Potable: El diseño y la ejecución de la red hidráulica se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-013-CNA-2000 que establece las especificaciones y métodos de prueba, que debe cumplir la red de distribución de agua potable para garantizar su hermeticidad y estanquidad, con el fin de preservar el recurso hídrico y evitar su contaminación.

La red de agua potable será a base de tubería de PVC, de acuerdo a las especificaciones señaladas por la CAPDAM, al igual que las piezas especiales; construyéndose atraques de concreto en todo cambio de dirección.

El relleno será por medios manuales, con el producto de las excavaciones, seleccionando para tal fin, los materiales clase I y II del mismo, apisonando y compactando en capas no mayores de 20 centímetros de espesor, agregando agua suficiente hasta lograr una compactación óptima.

Drenaje Sanitario: Para la disposición final de las aguas negras, la CAPDAM no otorgó la factibilidad para los servicios de alcantarillado y saneamiento, por lo que el promotor, deberá llevar a cabo un convenio de aportación para la introducción de los servicios, cuando el organismo operador así lo disponga. Pudiendo en tanto no se disponga de una red de drenaje sanitario, disponer las aguas negras a un biodigestor prefabricado y que cumple con la normativa, de acuerdo a lo que se establece en el Art. 177 fracción IV del Reglamento.

Con este propósito y para evitar la contaminación de las aguas superficiales y/o subterráneas, la instalación del biodigestor, debe ajustarse a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas de rehúso, así como las recomendaciones del artículo 191 del Reglamento de Zonificación, así como las Especificaciones Técnicas para el Diseño y Construcción de Biodigestores en México de la SEMARNAT, SAGARPA y FIRCO.

Drenaje Pluvial: El desalojo pluvial se conducirá por la superficie de rodamiento hacia el escurrimiento paralelo a la carretera, al Noreste de la parcela, procurando captar parte de éstas en las áreas verdes del desarrollo, construyendo pozos de absorción para propiciar su infiltración al subsuelo. En las colindancias se tomarán las previsiones pertinentes para no afectar con las obras a los predios que por las pendientes resultan receptores de los escurrimientos naturales.

Electrificación y Alumbrado Público: El proyecto y las obras de electrificación del desarrollo se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE-1999 para Instalaciones eléctricas (que deroga la NOM-001-SEMP-1994, relativa a las instalaciones destinadas al suministro y uso de la energía eléctrica, publicada el 10 de octubre de 1994), mismas que deberán ejecutarse en base al manual de procedimientos para la construcción de obras por terceros.

Telefonía: será responsabilidad del promovente la introducción de las redes necesarias previa aprobación de proyecto por la autoridad competente para estos fines, considerando realizar instalaciones subterráneas en concordancia con el resto de las redes del fraccionamiento.

ACCIONES URBANAS

Conforme a lo dispuesto en los artículos 293 y 294 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y 146 fracción primera del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, **el Promovente** estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización definidas conforme al propio Proyecto Ejecutivo de Urbanización, incluyendo las obras de infraestructura y equipamiento que correspondan a las áreas destinadas para espacios verdes abiertos (EV).

De igual modo, los promotores quedan sujetos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el título VIII de la misma Ley y en virtud de lo dispuesto en el artículo 309 de la Ley, el **Promovente** podrá iniciar los trabajos de preparación de terreno, limpieza, despalme y habilitación de accesos, una vez autorizado por el Cabildo el presente Programa Parcial de Urbanización y previa autorización expresa de la Dependencia Municipal.

El artículo 177 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima establece las obras mínimas de urbanización que deberán realizarse en las zonas con predios Industriales tipo I-1 que son:

I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
II. Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
III. Sistema de desalojo de aguas pluviales;
IV. Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias, de acuerdo a normas de las autoridades sanitarias, incluyendo sistemas de almacenamiento, equipos de bombeo, plantas de emergencia y demás accesorios, exceptuando las zonas dedicadas exclusivamente a bodegas y almacenes;
V. Red de electrificación en alta tensión, instalación aérea;
VI. Red de alumbrado público sobre poste metálico, instalación oculta, en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
VII. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
VIII. Red contra incendios por separado de la red de agua potable, con reserva para tal efecto y equipo de emergencia (sub-estaciones, equipo mecánico, etc.) que garanticen en cualquier momento el gasto de agua para sofocar el siniestro;
IX. Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales;

X. Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

La Dependencia Municipal sólo permitirá el inicio formal de las obras de urbanización, cuando el urbanizador o promovente haya cumplido con las obligaciones que le señalan los artículos 306 al 307 de esta Ley, y las demás que le hubieren establecido los términos de autorización del Programa Parcial y Proyecto Ejecutivo de Urbanización correspondientes.

Así mismo, toda obra de construcción; modificación, reconstrucción o demolición pública o privada, requerirá la autorización del H. Ayuntamiento de Manzanillo, conforme a lo dispuesto en los artículos 333 y 363 de la Ley antes citada.

Adicionalmente, se enlistan una serie de acciones urbanas específicas.

- El promotor deberá construir el 50% de la sección de la calle de distribución CD-98, de acuerdo a lo que se especifique en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.
- Será obligación del promotor adecuar el tramo de la vialidad CD-98 desde la intersección con la Vialidad de Acceso Controlado (VAC-3) correspondiente a la carretera federal Manzanillo-Minatitlán hasta el predio correspondiente al proyecto.
- El promotor deberá construir el 50% de las calles de Distribución CD-99 y CD-102, de acuerdo a lo que se especifique en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.
- El promotor hará un convenio con CAPDAM, para complementar las redes de infraestructura que por las características actuales del predio no se puedan llevar a cabo, tales como alcantarillado sanitario y saneamiento.

EL TEMPLE DEL BRAZO ES VIGOR EN LA TIERRA

CUADRO DE AREAS			
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	
SUP. TOTAL DE POLIGONO	46,753.00	100%	
SUPERFICIE EN RÚSTICO	24,812.76	53.07%	
SUPERFICIE DE APLICACIÓN	19,206.28	41.08%	100.00
SUPERFICIE VIALIDAD	2,733.96	5.85	14.23%
TOTAL DE LOTES			
LOTES	1		
USO	I1		
SUPERFICIE TOTAL	19,206.28		
TOTAL	LOTES	1	

CALCULO DE AREA DE AMORTIGUAMIENTO				
ZONA	SUPERFICIE	LOTES	REQUERIMIENTO	M2
I1	19,206.28	1	5 % DEL AREA VENDIBLE	960.31
SUPERFICIE DE AMORTIGUAMIENTO SEGÚN CALCULO				960.45
SUPERFICIE DE AMORTIGUAMIENTO EN PROYECTO				960.45
DIFERENCIA (SUPERAVIT)				0.00

INDICE DE LA EDIFICACIÓN

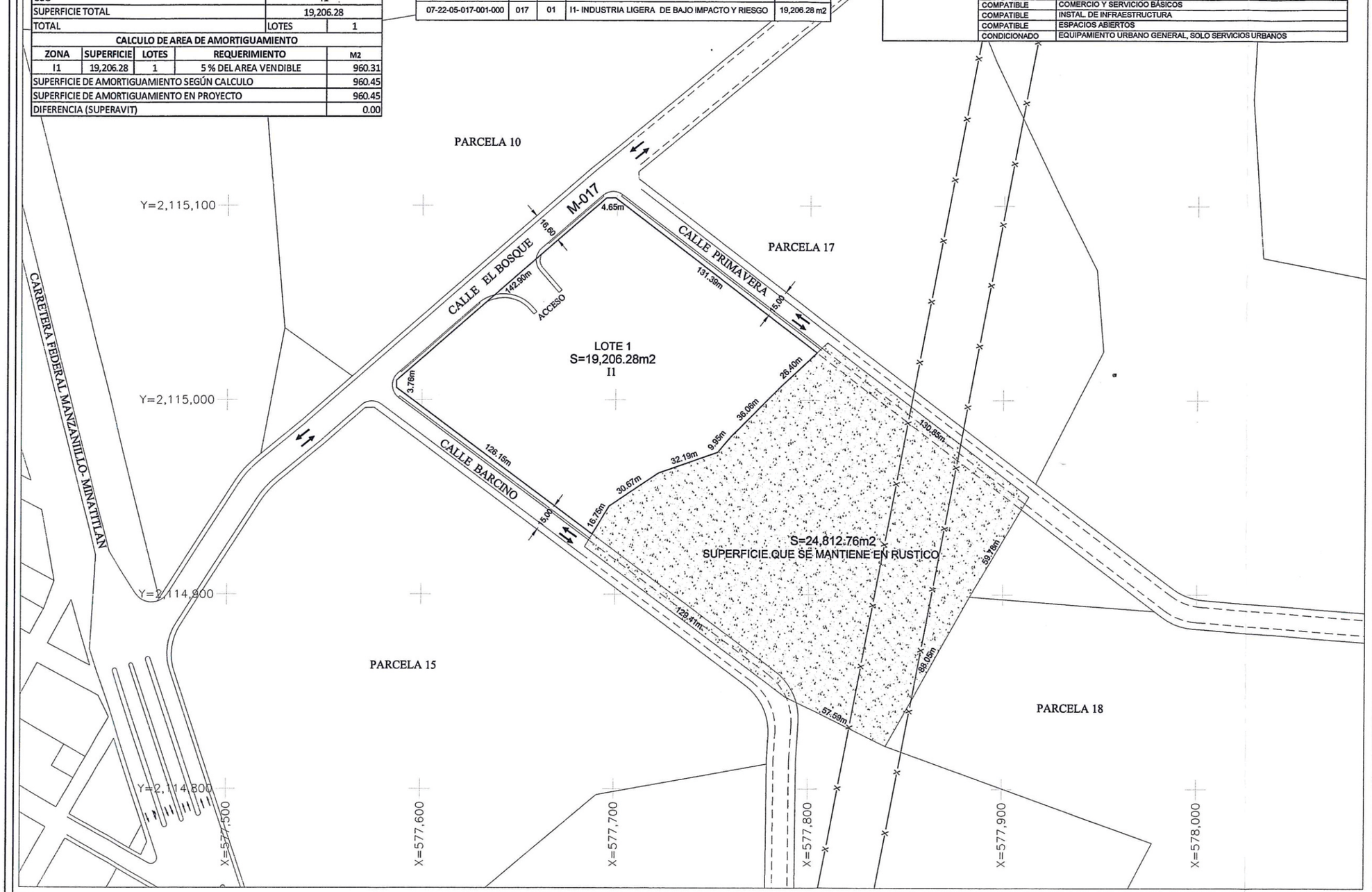
ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES F	P	L	%JARD	M. EDIF.
I1	400.00m2	15 m	R	80	0.8	8.00	-	5	-	-	20%	Varia

LOTIFICACION

CLAVE CATASTRAL	MZA	LOTE	USO	SUPERFICIE
07-22-05-017-001-000	017	01	I1- INDUSTRIA LIGERA DE BAJO IMPACTO Y RIESGO	19,206.28 m2

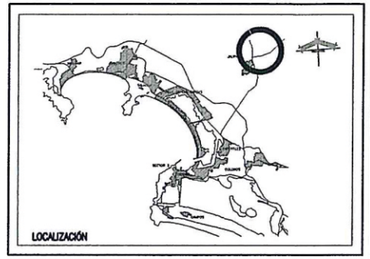
COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
INDUSTRIA LIGERA DE BAJO IMPACTO Y RIESGO I1	PREDOMINANTE	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO, CUMPLIENDO LINEAMIENTOS DE RIESGO BAJO
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	ALMACENES, BODEGAS Y MAYOREOS
	COMPATIBLE	TALLERES DE SERVICIOS Y VENTAS ESPECIALIZADAS
	COMPATIBLE	OFICINAS EN GENERAL
	COMPATIBLE	VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOS DE IMPACTO MAYOR
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIO ESPECIAL
	COMPATIBLE	COMERCIO Y SERVICIOO BÁSICOS
	COMPATIBLE	INSTAL. DE INFRAESTRUCTURA
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL, SOLO SERVICIOS URBANOS



HONORABLE AYUNTAMIENTO DE MANZANILLO

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE



SIMBOLOGÍA

PROYECTO:

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "TRANSPORTES GUARDADO"

PROMOVENTE:

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE

C. ALFREDO CARDENAS PEÑA

PARCELA 16 Z-2 P1/1 EJIDO SALAGUA

PLANO	NO. DE LÁMINA
LOTIFICACION	E1

CONSULTORIA:

CARDUS MAXIMUS

CONSULTORIA URBANO AMBIENTAL Y PROYECTOS SOSTENIBLES

ARQ. ANTONIO CHAVEZ OROZCO
Ced. Prof. 6844417
P.U:001/018

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

PARCELA 10

PARCELA 17

PARCELA 15

PARCELA 18

PARCELA 20

Y=2,115,100

Y=2,115,000

Y=2,114,900

Y=2,114,800

X=577,500

X=577,600

X=577,700

X=577,800

X=577,900

CD-98

CD-99

CD-102

"TRANSPORTES GUARDADO"

VAC-3
CARRETERA FEDERAL MANZANILLO-MINATITLAN

VIALIDAD A CONSTRUIR POR EL PROMOVENTE

5.00m RESTRICCIÓN | 2.30 | 2.50 | 3.50 | 3.50 | 2.50 | 2.30 | 5.00m RESTRICCIÓN

16.60

CD-98 CALLE DE DISTRIBUCION
CALLE EL BOSQUE
DERECHO DE VIA= 16.60 m

VIALIDAD A CONSTRUIR POR EL PROMOVENTE

3.50 | 4.00 | 4.00 | 3.50

15.00

CD-102, CD-99.- CALLE DE DISTRIBUCION
CALLE PRIMAVERA, CALLE BARCINO
DERECHO DE VIA= 15.00 m

INGRESO Y SALIDA ITINERANTE

38.00 | 20.02 | 15.00 | 28.00

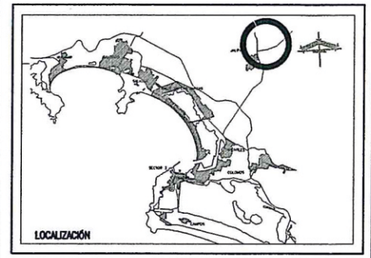
INGRESO Y SALIDA SIMULTÁNEOS

56.00 | 40.03 | 15.00 | 28.00

Notes:
1) Todas las acotaciones están en metros.
2) Los círculos corresponden a la huella del vehículo tipo T3-S2-R4
3) Las líneas rojas corresponde a la geometría que debe tener el acceso para que los vehículos no obstruyan el carril de baja velocidad.

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE MANZANILLO

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE



SIMBOLOGÍA

VIALIDAD DE ACCESO CONTROLADO
VAC

CALLE DE DISTRIBUCION
CD

PROYECTO:

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
"TRANSPORTES GUARDADO"

PROMOVENTE:

DIRECCION GENERAL
C. ALFREDO CARDENAS PEÑA
Y MEDIO AMBIENTE

PARCELA 16 Z-2 P1/1 EJIDO SALAGUA

PLANO: ESTRUCTURA URBANA

NO. DE LAMINA: E3

CONSULTORIA:

CARDUS MAXIMUS
CONSULTORIA URBANO AMBIENTAL Y PROYECTOS SOSTENIBLES

ARQ. ANTONIO CHAVEZ OROZCO
Ced. Prof. 6844417
P.U:001/018

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