DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN HH TRANSPORTES, UBICADO EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN A, QUE SE DESPRENDE DEL RESTO DE LA PARCELA NÚM. 169 Z-1 P2/3 DEL EJIDO EL COLOMO Y LA ARENA DEL 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 los numerales 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 02.086/2020, de fecha 19 de marzo de 2020, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 20 del mes y año en curso, 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 HH TRANSPORTES**, ubicado en el predio identificado como fracción A, que se desprende del resto de la parcela núm. 169 Z-1 P2/3 del Ejido El Colomo y La Arena del Municipio de Manzanillo, Colima, promovido por el C. Enrique Manuel Hinojosa Aguerrevere, en su carácter de copropietario y representante legal del C. Cruz Vera Castillo.

SEGUNDO.- Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Manzanillo, Colima, celebrada el 21 de febrero del 2020, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización HH TRANSPORTES**, ubicado en el predio identificado como fracción A, que se desprende del resto de la parcela núm. 169 Z-1 P2/3 del Ejido El Colomo y La Arena del Municipio de Manzanillo, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el día de su fecha por la Secretaría 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 HH TRANSPORTES**, ubicado en el predio identificado como fracción A, que se desprende del resto de la parcela núm. 169 Z-1 P2/3 del Ejido El Colomo y La Arena del Municipio de 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 HH TRANSPORTES**, ubicado en el predio identificado como fracción A, que se desprende del resto de la parcela núm. 169 Z-1 P2/3 del Ejido El Colomo y La Arena del Municipio de 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 HH TRANSPORTES**, ubicado en el predio identificado como fracción A, que se desprende del resto de la parcela núm. 169 Z-1 P2/3 del Ejido El Colomo y La Arena del Municipio de Manzanillo, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 21 de febrero del 2020, 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 marzo de 2020.

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

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE MANZANILLO, COLIMA

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "HH TRANSPORTES" LOCALIZADO EN TERRENOS DE LA PARCELA 169 Z-1 P2/3 DEL EJIDO COLOMO Y LA ARENA, EN LA CIUDAD Y PUERTO DE MANZANILLO, COLIMA.

Antecedentes jurídicos de la propiedad.

A continuación se detallan los antecedentes jurídicos de la propiedad donde se pretende desarrollar el **Programa Parcial de Urbanización "HH Transportes"**:

Se sustenta la propiedad con la escritura pública No. **30,553** expedida en la Ciudad de Manzanillo, Colima el día 21 de Diciembre del 2018, por el Lic. Marcelino Bravo Jiménez titular de la notaría Número 2, e inscrita en el registro público de la propiedad con folio real No. 317535-1, que ampara una acción de propiedad de 25.9956 % de la Fracción "A" del resto de la Parcela 169 Z-1 P2/3 del Ejido el Colomo y la Arena, resultando una superficie de **2-00-00.15 hectáreas,** con las siguientes medidas y colindancias:

Al Noroeste: En 100 metros con la carretera federal Manzanillo – Colima.

Al Sureste: En 10.73 metros, linda con propiedad del señor Humberto Ramírez Hernández; y en 89.27 metros, linda con fracción "A" que se desprende de la parcela 169.

Al Suroeste: En 211.95 metros, linda con la fracción "A" que se desprende de la parcela 169.

Al Oeste: En 211.95 metros, linda con propiedad del Sr. Humberto Ramírez Hernández.

Mediante el programa Parcial de urbanización denominado estación de servicios y abasto de combustible "RAMCAL", publicado el 20 de Octubre de 2012 en el Periódico Oficial El Estado de Colima, se desincorpora de la parcela una fracción de terreno de 14,093.97 m^2. Posteriormente, el 12 de Octubre de 2013 se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" la Incorporación anticipada de los predios resultantes del Programa Parcial de Urbanización.

Posteriormente, el Sr. Cruz Vera Castillo y el Sr. Humberto Ramírez Hernández, llevaron a cabo un contrato de disolución de Co-propiedad con la cual se desprende una superficie aproximada de 07-69-36.10 Has, que obra en la escritura pública No. 26,649 e inscrita tanto en el folio matriz (266028-1) como en el folio asignado a la fracción resultante, denominada **"Fracción A, que se desprende del resto de la Parcela 169 Z-1 P2/3 del Ejido el Colomo y La Arena"** (317535-1), dicha situación, forma parte de los antecedentes registrales de la escritura Pública No. 30,553, signada por el Lic. Marcelino Bravo Jiménez, Titular de la notaría Pública No.2 de la demarcación de Manzanillo, Colima, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad el 30 de Enero de 2018 bajo el Folio Real No. 317535-1, en la que se hace constar que el Sr. Cruz Vera Castillo celebró un contrato de copropiedad con el Sr. Enrique Manuel Hinojosa Aguerrevere, en el cual este último adquiere una acción de copropiedad equivalente al 25.9956% de la mencionada **"Fracción A, que se desprende del resto de la Parcela 169 Z-1 P2/3 del Ejido el Colomo y La Arena",** correspondiéndole una superficie aproximada de 20,000.015 metros cuadrados.

Mediante la escritura pública **No. 22,337** expedida en la ciudad de Manzanillo el día 19 de junio del 2013 ante el Lic. Raúl Óscar Gordillo Lozano, notario público en ejercicio titular de la notaría pública número 1, los señores Cruz Vera Castillo y María Campos Rentería otorgan a favor del señor Enrique Manuel Hinojosa Aguerrevere un poder general para pleitos y cobranzas.

Los datos anteriormente mencionados corresponden al título de propiedad número 000000001954 emitido por el Lic. Guillermo Vergara Sánchez, Delegado del Registro Agrario Nacional, de la Ciudad de Colima, Col., por instrucciones del C. Felipe de Jesús Calderón Hinojosa, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, en beneficio del Sr. Cruz Vera Castillo, signado el 09 de Junio de 2011, mismo que ampara la propiedad de la Parcela 169 Z-1 P2/3 perteneciente al Ejido El Colomo y La Arena, localizado en el Municipio de Manzanillo, Colima y debidamente inscrito en el Registro Público de La Propiedad y el Comercio en la Ciudad de Colima, el 06 de Julio de 2011, bajo el Folio Real No. 266028-1.

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.

De esta manera, el **Programa Parcial de Urbanización "HH Transportes",** tiene fundamento 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**:
  - Capitulo Cuarto Artículo: 11 fracción I, II,III,XI; Artículo 13;
- ✓ **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 "HH Transportes"** se inscribe en el sistema de planeación que se descrito a continuación:

- **Plan Nacional de Desarrollo 2013 -2018;**

  Publicación oficial: 20 de mayo de 2013

- **Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2014-2018;**

  Publicación oficial: 30 de abril de 2014

- **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;**

  Publicación oficial: 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 2015- 2018;**

  Publicación oficial: 23 de Enero de 2016

- **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)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el **Programa Parcial de Urbanización "HH Transportes"** se deriva de la **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo**, el cual, en su estrategia clasificación de áreas determina que el predio se encuentra en una área clasificada como Reserva Urbana, con proyección de crecimiento a Corto Plazo (RU-CP-116), en una zona considerada **como de Industria Pesada y de Alto Impacto y Riesgo (I-3)**, por lo que el uso propuesto se determina PROCEDENTE de acuerdo con lo que establece el Artículo 30, fracción III, Inciso a) del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima .

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 el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo.

Objetivos particulares.

El **Programa Parcial de Urbanización "HH Transportes"** tiene como objetivos particulares los siguientes:

I. Contribuir al ordenamiento territorial de un área específica fuera del centro de población integrando a las áreas urbanizadas el lote que constituye la acción urbanística propuesta, así como determinar los usos y destinos de las fracciones que comprenden al aprovechamiento del programa.

II. Constituir un lote de 20,000.015 m^2 del tipo Industria de Alto impacto y Riesgo (I3) para la instalación de un patio de almacenamiento de camiones y contenedores, habilitando también los espacios complementarios como área de oficinas, baños, caseta de control, bodega y área de maniobras.

III. Preservar en calidad de rustico el resto de la fracción "A" qué se desprende de la parcela 169 con una superficie de 56,936.085 m^2, misma que se deberá sujetar a lo dispuesto en el Título Octavo de la Ley antes de cualquier tipo de intervención de carácter urbano.

IV. Complementar el acceso al predio colindante (gasolinera), alargando el carril de desaceleración a fin de cumplir con lo dispuesto en el Manual del Proyecto Geométrico de la SCT y habilitar el acceso al predio, usando como retorno el existente de la gasolinera.

V. Definir 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 en cuestión se ubica al oriente de la ciudad y puerto, en el Ejido El Colomo y La Arena, en el tramo de la carretera libre Manzanillo - Armería a la altura del Km 307 + 600.

Área de aplicación

La superficie acreditada del **Programa Parcial de Urbanización "HH Transportes"** está constituida por un polígono cerrado conformado por 6 vértices con una superficie de **7-69-36.10 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
				7	2,105,032.2858	582,989.0289
7	4	N 44°37'33.62" W	100.000	4	2,105,103.4262	582.918.7816
4	5	N 44°37'31.23" W	262.986	5	2,105,304.8617	582,719.9930
5	1	S 00°27'30.17" E	455.866	1	2,104,849.0100	582,723.6400
1	2	N 89°50'31.72" E	164.821	2	2,104,849.4641	582,888.4607
2	6	S 44°37'23.16" E	10.701	6	2,104,841.8474	582,895.9778
6	7	N 26°02'27.01" E	211.956	7	2,105,032.2858	582,989.0289
SUPERFICIE= 76,936.10 m²						

El área de aplicación del presente Programa está constituida por un polígono regular de 4 vértices, cuyas coordenadas y distancias se detallan en el siguiente cuadro de construcción:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				6	2,105,032.2858	582,989.0289
6	7	S 26°02'26.99" O	211.956	7	2,104,841.8474	582,895.9778
7	8	N 44°37'22.99" O	100.01	8	2,104,913.0227	582,825.7328
8	9	N 26°02'27.11" E	211.95	9	2,105,103.4562	582,918.7816
9	6	S 44°37'33.68" E	99.999	6	2,105,032.2858	582,989.0289
SUPERFICIE = 20,000.015 m²						

Clasificación de Áreas

Con respecto a la clasificación de áreas la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo, ubica a la parcela en cuestión en un área con proyección de crecimiento en corto plazo (RU-CP-116).

Zonificación

El **Programa Parcial de Urbanización "HH Transportes"** determina su estrategia en congruencia con el **Dictamen de Vocación del Suelo** número: **DVS/006/19** expedido el 25 de Febrero de 2019 por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Manzanillo, en el cual indica, que la parcela se encuentra en una zona de Industria Pesada y de alto Impacto y Riesgo (I-3), por lo que el uso planteado es PROCEDENTE para desarrollar un aprovechamiento para emplazar un Patio de Contenedores habilitando también los espacios complementarios, como área de oficina, baños, taller y áreas de maniobras.

Estructura urbana

En cuanto a la estructura Urbana que habrá de considerarse, el predio se encuentra delimitado al noreste con vialidad regional (VR-2) y la arteria colectora (AC-54); cuyos derechos de vía serán los establecidos en los artículos 213 y 214 del reglamento de zonificación del estado de colima.

Medio físico natural.

Topografía: El polígono de aplicación representa una superficie plana con una pendiente menor al 1%, suficiente esta para permitir el desalojo de las aguas pluviales de manera natural. Dichas condiciones favorecen el aprovechamiento para el uso planteado.

La cota máxima de elevación que encontramos en el lindero suroeste de la parcela se encuentra aproximadamente a los 12.60 metros sobre el nivel del mar, mientras que la cota mínima de elevación del polígono se encuentra sobre el lindero nororiente con 11.7 metros sobre el nivel del mar.

Escurrimientos: La pendiente natural del predio permite el desalojo de las aguas pluviales de manera natural hacia el Norte de la parcela**,** sin que se observen escurrimientos naturales marcados y que puedan representar una restricción a considerar.

Vegetación: Se observan algunas especies arbóreas inducidas en el lindero poniente de la parcela, con especies como mango (*Mangifera Indica L*), Buganvilia (*Bougamvillea spp*), Pistache, (*Pistacia Vera*) y se aprecian además algunas primaveras (*Cybistax donell/smithii);* sin embargo el área de aplicación se encuentra libre de arbolado ya que se trata de una fracción utilizada regularmente para producción agrícola, donde solo se aprecian pastizales y algunas especies de estratos menores en crecimiento. La fracción restante de la parcela y que cuenta con arbolado de especies inducidas se mantendrá en su estado rustico actual.

Vestigios Arqueológicos: Previa revisión del predio para verificar la no existencia de vestigios arqueológicos, el INAH lo certifica en su oficio No. 401.F(4)50.2016/444 con fecha 06 de Octubre de 2016, otorgando la factibilidad y liberación de una fracción de 2 has pertenecientes a la parcela 169 Z-1 P2/3, solicitando que de encontrarse alguna evidencia durante los trabajos de urbanización se informe al Instituto**.**

Medio físico transformado.

Uso actual del suelo: La parcela al igual que la mayoría de la zona, es utilizada para la producción agropecuaria, situación que favorece el aprovechamiento de la fracción para el establecimiento de un patio de contenedores.

Vialidad: El ingreso al predio se realiza por la carretera Federal 200 en el tramo Manzanillo – Armería a la altura del Km. 307 + 600, considerada como parte de las vialidades que conforman el sistema regional vial, teniendo en cuenta el derecho de vía de 40 metros se deberá elaborar el proyecto geométrico del acceso y solicitar la autorización de la SCT, la superficie de esta vialidad es de asfalto, con una sección que varía entre los 6.50 y los 7.00 metros, con una trayectoria norte sur y su estado de conservación es bueno.

Agua Potable y Alcantarillado: De acuerdo a la factibilidad emitida por CAPDAM, no se cuenta con infraestructura para brindar los servicios de alcantarillado y agua potable, por lo que el promotor estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización En tanto las redes se consolidan con los lineamientos que el organismo responsable del servicio especifique y se autorice en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización, en congruencia con lo que establece el Art. 177 fracción II del Reglamento. Lo anterior se ratifica en el oficio **No. DIR 822/2019,** emitido por el **Ing. Gabino Uribe García**, director general de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de Manzanillo con fecha 18 de diciembre 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 de la Zona Manzanillo, de la Comisión Federal de Electricidad mediante **oficio No. DPZM-020 /2017 de fecha 20 de Febrero de 2017.**

Estrategia: Lotificación

El área de aplicación del presente programa consta de una superficie de **20,000.015 m²**, en la cual se pretende constituir un lote del tipo Industria de Alto Impacto y Riesgo (I-3), dejando en calidad de Rustico para el aprovechamiento Agropecuario una superficie de **56,936.085 m²** y que para efectos de cualquier otro tipo de aprovechamiento deberá someterse a lo que establece el Título Octavo de la Ley.

MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL

003	03	I3	20,000.015 m²	07-26-62-003-003-000

CUADRO DE AREAS

CONCEPTO	SUPERFICIE		%	
SUPERFICIE ACREDITADA	76,936.100	M²	100%	
SUPERFICIE QUE SE MANTIENE RÚSTICA PROPIEDAD DE CRUZ VERA CASTILLO	56,936.085	M²	74.01%	
SUPERFICIE DE APLICACIÓN	20,000.015	M²	25.99%	100.00%
SUPERFICIE VENDIBLE	20,000.015	M²		100.00%
SUPERFICIE DE VIALIDAD	0.00	M²	0.00	0.00

Zonificación

Con respecto a la zonificación, el proyecto comprende el desarrollo de un lote Industrial de Alto Impacto y Riesgo (I-3) con una superficie de 20,000.015 m², en el cual se emplazará un Patio De contenedores, habilitando también los espacios complementarios para el desarrollo de la actividad, tales como caseta de control, oficinas administrativas, área de baños, taller y área de maniobras.

Según la actividad a desarrollar, el proyecto se encuentra en la categoría de Almacenes y bodegas, tal como lo clasifica el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima. Este tipo de establecimientos son generadores de impactos negativos como ruidos, vibración y polvos, por lo que son incompatibles con los usos habitacionales y otros de tipo comercial.

El artículo 14 del Reglamento establece que se deberá precisar la zonificación secundaria en el Programa Parcial de Urbanización, por lo que se le asigna al lote el uso Industria pesada de Alto Impacto y Riesgo (I-3).

Bajo esa premisa, el lote designado como Industria de Alto Impacto y Riesgo (I-3), deberá seguir los lineamientos dispuestos en el Reglamento de Zonificación para el estado de Colima en su artículo 91, de la siguiente manera:

I. La superficie mínima del lote será de 1,500 metros cuadrados, sin que pueda dividirse en fracciones menores;

II. El frente mínimo del lote será de 30 metros lineales;

III. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie de la edificación no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;

IV. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 10.5 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 ajardinada.

De la misma manera, deberá atender los siguientes grupos de usos y destinos permitidos

ZONA	CATEGORIA	GRUPO
Industria de alto impacto y riesgo I-3	Predominante	Industria de alto impacto, cumpliendo lineamientos de riesgo alto.
	Compatible	Industria de bajo y mediano impacto
	Condicionado	**Almacenes y bodegas, excluye mayoreos**
	Compatible	Talleres de servicios y ventas especializadas
	Compatible	Espacios abiertos
	Condicionado	Infraestructura, sólo de servicio a la propia zona

	Condicionado	Equipamiento urbano general, sólo servicios urbanos de vigilancia, emergencias y bomberos.

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.

Áreas de cesión.

De acuerdo a lo dispuesto en la **fracción IX del artículo 139** del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, (reformado el 21 de sept de 2002) que establece que:

"… 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 no implique la división del predio en más de dos fracciones, no será obligatoria la cesión al Ayuntamiento, en cuyo caso el urbanizador destinara 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 esas zonas."

Así pues, el proyecto propone dos franjas arboladas en las colindancias del predio con superficies de 500.00 m² y 500.001 m² que dan un total de 1,000.001 m², con la finalidad de mitigar los efectos adversos que este tipo de usos causa al medio ambiente.

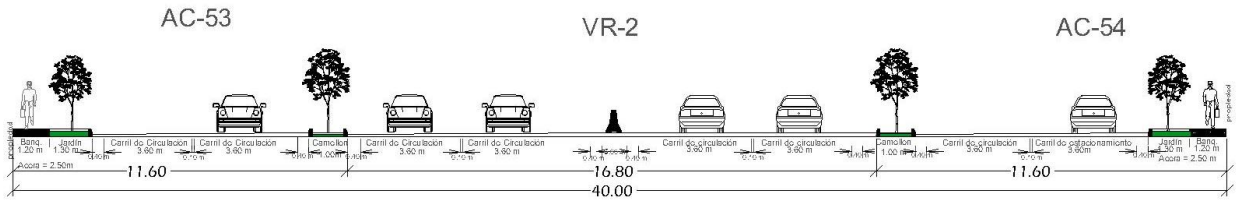
Estrategia: Estructura vial.

Conforme a lo establecido en la fracción II del artículo 38 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, el proyecto dará solución a las infraestructuras necesarias para su correcta integración y operación urbana.

Mediante el permiso No. **COL-AC-001/2018**, la SCT autorizo efectuar la construcción en el derecho de vía de un acceso vehicular a tres predios ubicados en las inmediaciones del km. 307+520 de la carretera federal libre 200 Playa azul-Manzanillo, tramo Armería población el Colomo a favor de los CC. Enrique Manuel Hinojosa Aguerrevere, Carlota Pulido Torres y la empresa Promotora Nacional Agropecuaria SA de CV.

Vialidad AC-54: Por el momento la vialidad solo está en proyecto y se encuentra operando la vialidad regional con una sección de 6.60 metros y un carril por sentido, por lo que se deberá elaborar el proyecto de acceso geométrico y solicitar la autorización de la SCT, funcionando de esta manera en tanto se consolida la sección vial como se muestra en la imagen siguiente.

La vialidad operará como



complemento de la vialidad regional y la AC-54. La sección que conservaran será 11.60 metros en las Arterias Colectoras,

con aceras de 2.50 metros, 2 carriles de circulación de 3.60m y 1 camellón de 1.00m, mientras que la Vialidad regional tendrá una sección de 16.80 metros en la que se incluyen una barrera central de 0.60 cm y 4 carriles de circulación en ambos sentidos con un ancho de 3.60 metros para el total de los carriles.

Criterios de ingeniería y configuración urbana

Pavimentación: La preparación de las terracerías será mediante 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 colocara una capa de **concreto asfaltico** con la resistencia que de acuerdo al tipo de vehículo de proyecto y los resultados del estudio de mecánica de suelos, resulte.

Banquetas: Las banquetas se realizarán únicamente en las zonas indicadas en el proyecto ejecutivo y serán de 2.50 metros de ancho con un espesor de 8 centímetros, a base de concreto con una resistencia a la compresión de f'c= 250 kg/cm², acabado grabado de acuerdo al proyecto; así mismo, colindante al machuelo, se dejará un espacio para siembra de árboles y área verde.

Machuelo: El machuelo será del tipo "recto" colado en sitio a base de concreto con una resistencia a la compresión de f'c= 250 kg/cm².

Nomenclatura y señalización: la señalización vial deberá contener las características que para esto se estipulan en la **NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-034-SCT2-2003, Señalamiento Horizontal y Vertical de Carreteras y Vialidades Urbanas.**

Vegetación: En función de las características climatológicas y del suelo de la zona, se propone conservar las especies que no resulten afectadas por los trabajos de urbanización y forestar el área arbolada de las aceras con especies nativas de porte 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: En virtud de que el organismo a cargo de los servicios de agua y drenaje (CAPDAM) no cuenta con las redes para el suministro del agua en la actualidad, el suministro del vital líquido será responsabilidad del promovente, así mismo, deberá llevar a cabo la introducción de las redes en el momento que la CAPDAM lo disponga.

El diseño y la ejecución de la red hidráulica interna se ajustaran a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-CONAGUA-2011 que establece las especificaciones y métodos de prueba, que debe cumplir la red de distribución de agua potable para garantizar su hermeticidad y estanqueidad, 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 autoridad competente, al igual que las piezas especiales; construyéndose atraques de concreto en todo cambio de dirección.

Drenaje Sanitario: Para la disposición final de las aguas negras, (CAPDAM) no cuenta con infraestructura para prestar el servicio de drenaje actualmente, no obstante tienen proyectado a futuro dicho suministro de las redes sobre la vialidad regional, por lo el promovente deberá llevar a cabo los trabajos necesarios para la introducción de las redes cuando el organismo operador así lo disponga. En tanto las redes se consolidan, se considera la instalación de un bio digestor de acuerdo a los lineamientos que el organismo responsable del servicio especifique y se determine en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización, en congruencia con lo que establece el Art. 177 fracción II 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 reúso, así como las recomendaciones del artículo 191 del Reglamento de Zonificación.

El promovente asume el compromiso de contribuir con la parte proporcional del costo de la introducción de los servicios en el momento que se requiera.

Drenaje Pluvial: El desalojo pluvial se realizará por gravedad a través de escurrimientos sobre la superficie de rodamiento, procurando captar parte de éstas en las áreas verdes del desarrollo 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. . Adicionalmente se preverá la construcción de pozos de absorción en las áreas verdes y zonas en las que por las pendientes resulten propicias para este fin.

Se deberán atender las disposiciones de la CAPDAM para la introducción de las redes, así como lo dispuesto en el Capítulo XIX del Reglamento, relativo a los criterios para la introducción de agua potable y drenaje sanitario y pluvial.

Electrificación y Alumbrado Público: Se deberán atender las disposiciones dictadas en la 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), atendiendo las recomendaciones que para tales efectos dictamine la Comisión Federal de Electricidad en su manual de procedimientos para la construcción de obras por terceros, así como los criterios para la introducción de infraestructura eléctrica descrita en el Capítulo XX del Reglamento.

Telefonía: La compañía encargada de prestar el servicio telefónico introducirá posteriormente las redes necesarias previa aprobación de proyecto por la autoridad competente para estos fines.

Acciones urbanas.

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 I3, 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.

De igual manera y de conformidad con lo que se establece en los artículos 293 y 294 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y 146 fracción I 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 urbano.

Para garantizar la solvencia fiscal de acuerdo a lo que especifica el artículo 277 fracción III de la Ley, el promotor presenta certificado de no adeudo ante el Ayuntamiento, posteriormente, una vez autorizado el Proyecto Ejecutivo de Urbanización presentara las fianzas que se especifican en los artículos 306 y 328 de la Ley, mismas que soportaran dicha solvencia.

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.

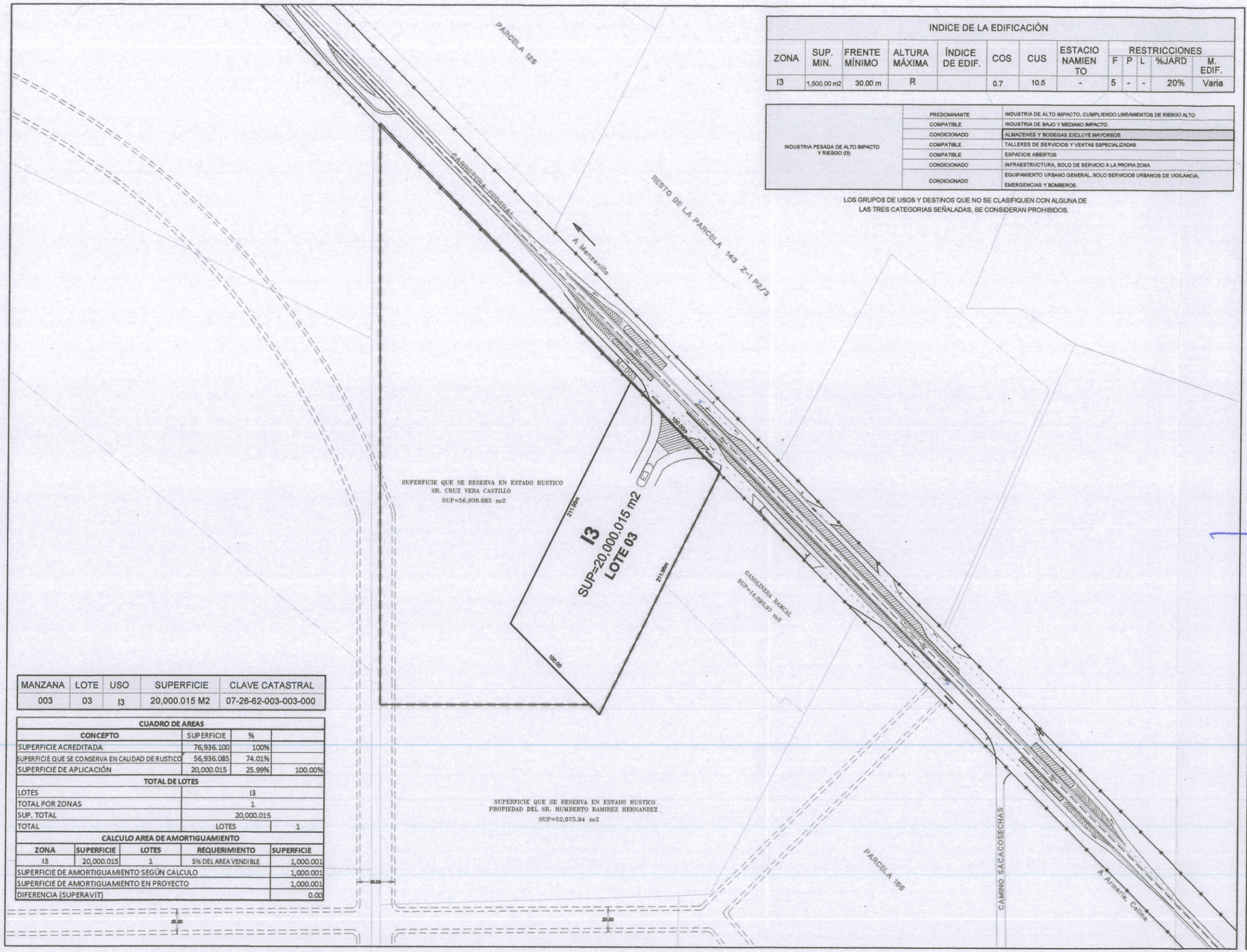
La Dependencia Municipal sólo permitirá el inicio formal de las obras de urbanización, cuando el urbanizador o promovente haya cumplido con las obligaciones que le señalan los artículos 306 al 307 de esta Ley, y las demás que le hubieren establecido los términos de autorización del Programa Parcial y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

Las acciones específicas de urbanización se enlistan a continuación:

- El promotor deberá construir el acceso al predio en su totalidad de acuerdo a lo que se especifique en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización como resultado de la autorización del Proyecto Geométrico por parte de la SCT.

- 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 drenaje sanitario, agua potable, etc.
- De igual manera mantendrá el compromiso de complementar las obras necesarias para la consolidación de la vialidad AC-54 en el momento que se requiera.



INDICE DE LA EDIFICACIÓN												
ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE EDIF.	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES F	P	L	%JARD	M. EDIF.
I3	1,500.00 m2	30.00 m	R		0.7	10.5	-	5	-	-	20%	Varia

INDUSTRIA PESADA DE ALTO IMPACTO Y RIESGO (I3)	PREDOMINANTE	INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO, CUMPLIENDO LINEAMIENTOS DE RIESGO ALTO
	COMPATIBLE	INDUSTRIA DE BAJO Y MEDIANO IMPACTO
	CONDICIONADO	ALMACENES Y BODEGAS EXCLUYE MAYOREOS
	COMPATIBLE	TALLERES DE SERVICIOS Y VENTAS ESPECIALIZADAS
	COMPATIBLE	ESPACIOS ABIERTOS
	CONDICIONADO	INFRAESTRUCTURA, SOLO DE SERVICIO A LA PROPIA ZONA
	CONDICIONADO	EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL, SOLO SERVICIOS URBANOS DE VIGILANCIA, EMERGENCIAS Y BOMBEROS.

LOS GRUPOS DE USOS Y DESTINOS QUE NO SE CLASIFIQUEN CON ALGUNA DE LAS TRES CATEGORIAS SEÑALADAS, SE CONSIDERAN PROHIBIDOS.

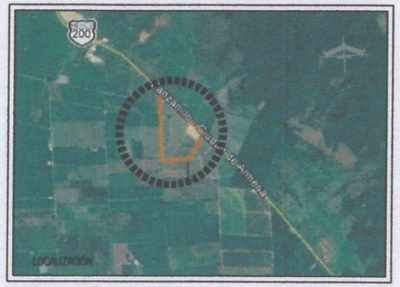
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL
003	03	I3	20,000.015 M2	07-26-62-003-003-000

CUADRO DE AREAS			
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	
SUPERFICIE ACREDITADA	76,936.100	100%	
SUPERFICIE QUE SE CONSERVA EN CALIDAD DE RUSTICO	56,936.085	74.01%	
SUPERFICIE DE APLICACIÓN	20,000.015	25.99%	100.00%
TOTAL DE LOTES			
LOTES	I3		
TOTAL POR ZONAS	1		
SUP. TOTAL	20,000.015		
TOTAL	LOTES		1

CALCULO AREA DE AMORTIGUAMIENTO				
ZONA	SUPERFICIE	LOTES	REQUERIMIENTO	SUPERFICIE
I3	20,000.015	1	5% DEL AREA VENDIBLE	1,000.001
SUPERFICIE DE AMORTIGUAMIENTO SEGÚN CALCULO				1,000.001
SUPERFICIE DE AMORTIGUAMIENTO EN PROYECTO				1,000.001
DIFERENCIA (SUPERAVIT)				0.00

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE MANZANILLO

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE



SIMBOLOGÍA

I3 → Tipo de Uso de Suelo
L-1 → Numero de Lote
25.00 m → Medida de Colindancia
1500.00m2 → Superficie de Lote
1500.00 m → Frente de Lote

PROYECTO:

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "HH TRANSPORTES"

PROMOVENTE

C. ENRIQUE MANUEL HINOJOSA AGUERREVERE

FRACCION "A" DE LA PARCELA 188
EJIDO EL COLOMO Y LA ARENA
MANZANILLO, COLIMA

PLANO

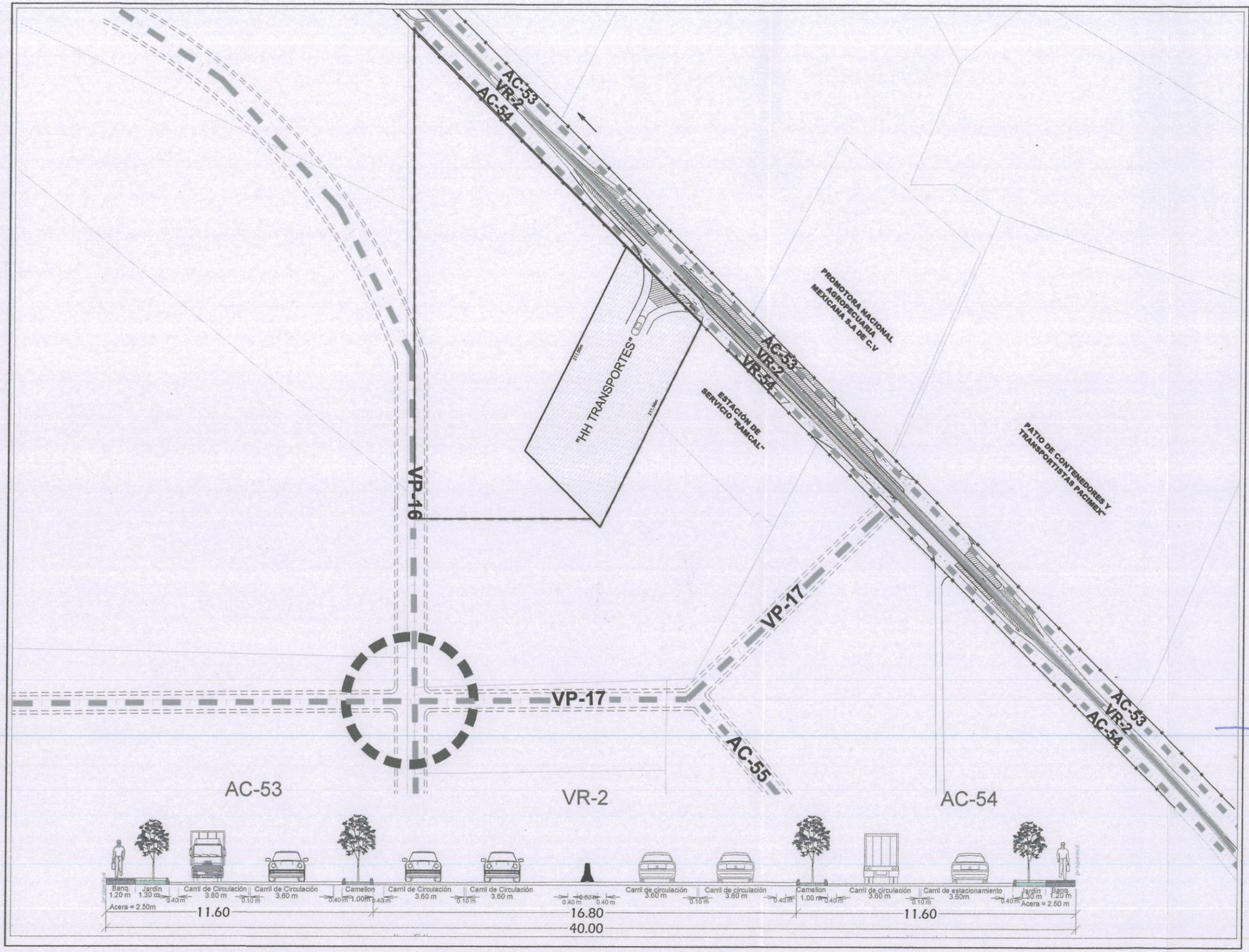
LOTIFICACION E1

CONSULTORIA:

CARDUS MAXIMUS
CONSULTORIA URBANO AMBIENTAL Y PROYECTOS SOSTENIBLES

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

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



HONORABLE AYUNTAMIENTO DE MANZANILLO

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE

SIMBOLOGÍA

Nodo Vial

Vialidad Principal
VP

Arteria Colectora
AC

Vialidad Regional
VR

PROYECTO:

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "HH TRANSPORTES"

PROMOVENTE

C. ENRIQUE MANUEL HINOJOSA AGUERREVERE

FRACCIÓN "A" DE LA PARCELA 169
EJIDO EL COLOMO Y LA ARENA
MANZANILLO, COLIMA.

PLANO: ESTRUCTURA URBANA

NO. DE LÁMINA: 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.	MARZO 2019	S/ESC