



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

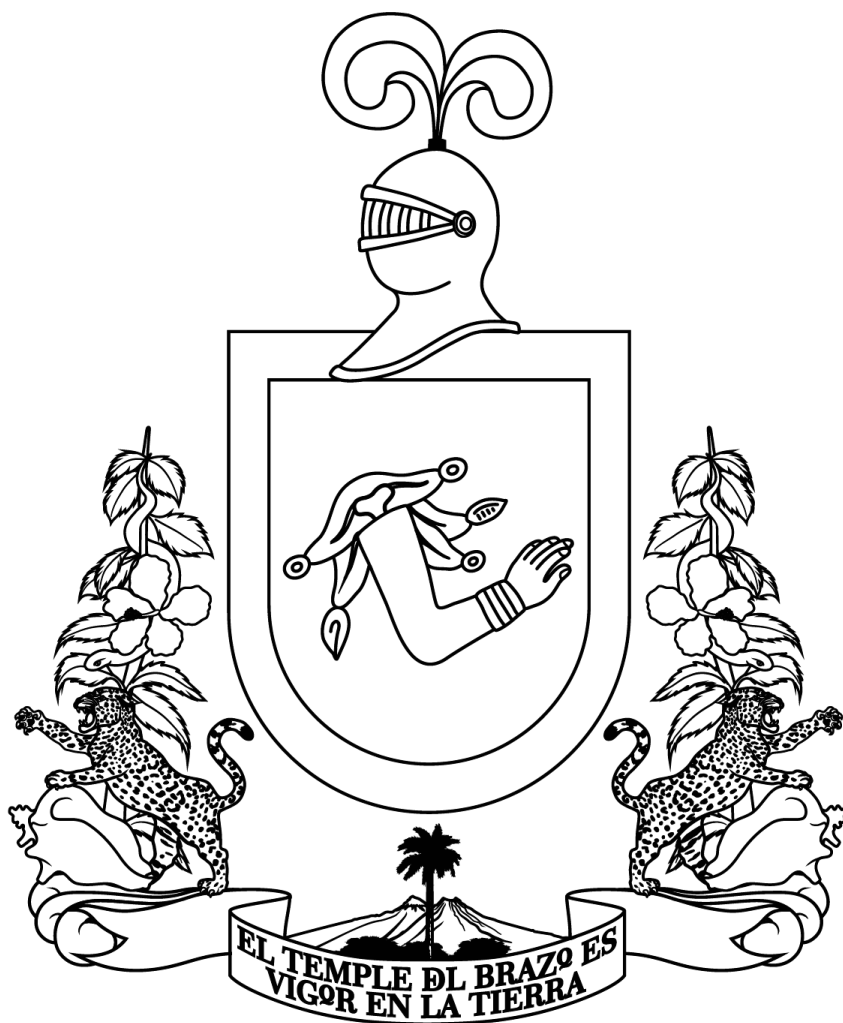
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.

www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO
NÚM. 3

EDICIÓN ORDINARIA

SÁBADO, 20 DE ABRIL DE 2024

TOMO CIX

COLIMA, COLIMA

NÚM.

32

34 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN COMERCIAL LAS POTRANCAS, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TECOMÁN, COLIMA. **Pág. 3**

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO****QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN COMERCIAL LAS POTRANCAS, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TECOMÁN, COLIMA.**

INDIRA VIZCAÍNO SILVA, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Colima, en ejercicio de la facultad que al Ejecutivo a mi cargo le confiere el artículo 58, fracciones III y XXXVII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, y con fundamento en lo previsto por los artículos 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente para estos efectos, en términos del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima; y

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.067/2024, de fecha 21 de marzo de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 22 del citado mes y año, la Dirección de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, 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 Comercial Las Potrancas**, ubicado en el municipio de Tecomán, Colima, promovido por el C. José Guillermo Ibarra Navarro, apoderado legal de las CC. Alejandra Ibarra de la Torre, Ana Félix de la Torre López y Ana Félix de la Torre.

SEGUNDO.- Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Tecomán, Colima, celebrada el 30 de agosto de 2023, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Comercial Las Potrancas**, ubicado en el municipio de Tecomán, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el 19 de enero de 2024, 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, Desarrollo Urbano y Movilidad.

TERCERO.- Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, 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 vigente para estos efectos, en términos del Artículo Transitorio Cuarto de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, dictaminó la congruencia del estudio que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Comercial Las Potrancas**, ubicado en el municipio de Tecomán, 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 Comercial Las Potrancas**, ubicado en el municipio de Tecomán, 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 89 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:

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido con las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Comercial Las Potrancas**, ubicado en el municipio de Tecomán, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 30 de agosto de 2023, 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 89 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

TRANSITORIO

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 02 de abril de 2024.

Atentamente
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"
LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA
Firma.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ
Firma.

LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA,
DESARROLLO URBANO Y MOVILIDAD
MARISOL NERI LEÓN
Firma.

INTRODUCCIÓN

El presente estudio es promovido por el H Ayuntamiento de Tecomán como parte de los compromisos establecidos con el Sr. José Guillermo Ibarra Navarro, apoderado legal de las C.C. Alejandra Ibarra de la Torre, Ana Félix de la Torre López y Ana Félix Ibarra de la Torre, en donde se pretende realizar el aprovechamiento de los predios rústicos constituidos por las fracciones I primera, II segunda y III Tercera, de las que dividió el lote 45 del predio denominado "La Cuarta", ubicados al noreste de la ciudad de Tecomán, Colima, mismos que fueron afectados por las obras del libramiento "Fernando Moreno Peña", firmando un Convenio de Cesión Anticipada con el H Ayuntamiento de Tecomán de fecha 28 de Marzo del año 2000, autorizado por el H Cabildo en el punto Noveno de su Vigésimo Séptima Sesión Ordinaria celebrada el día 25 de marzo del año 2000.

El H Ayuntamiento de Tecomán promovió la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tecomán, Colima, en lo relativo a su *Clasificación de Áreas de Reserva Urbana a Mediano Plazo* RU-MP-16 a *Reserva Urbana a Corto Plazo* RU-CP-90 así como la modificación de la *Estructura Urbana, en lo relativo a la corrección* de dos *Calles de Distribución* CD-33, identificadas como Prolongación Juan Rodríguez y la Prolongación 16 de Septiembre; mismo que se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" número 74, con fecha 25 de septiembre de 2021.

ANTECEDENTES DE LAS PROPIEDADES

El área de estudio está integrada por fracciones de tres parcelas con una superficie total de 447,828.21 m² (cuatrocientos cuarenta y siete mil ochocientos veintiocho punto veintiún decíareas), estos predios fueron afectados por las obras del libramiento carretero denominado "Fernando Moreno Peña", originando que se fraccionara del resto de la propiedad en una franja de aproximadamente 60 mts de ancho seguido de los carriles de circulación del libramiento, en donde se pretende realizar el aprovechamiento generando lotes comerciales sobre una superficie de 80,222.94 m², consolidando la estructura urbana existente y conservando en el resto de las propiedades su uso agropecuario.

PREDIO 1

El señor Ingeniero *José Verduzco Gutiérrez* de su libre y espontánea libertad y con el consentimiento que es este acto le otorga su esposa la señora *Eloísa Araiza de Verduzco* vende a la señora *María Elena Ramírez Villaseñor* el predio rústico constituido por la fracción I primera de las que en que se dividió el lote 45 denominado "La Cuarta" perteneciente a esta municipalidad con una superficie de **14-95-62 Has**, identificado con la clave catastral **09-99-92-044-065-000** según consta en la **Escritura pública 6724** tomo I primero, volumen LXXVII Septuagésimo séptimo, folios 132 -135, de fecha 26 de Noviembre de 1990, ante el Lic. Sergio Humberto Santa Ana de la Torre, Titular de la Notaría Pública No. 01 de la Ciudad de Tecomán; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real **001969** de fecha 30 de enero de 1991.

La Sra. *María Elena Ramírez Villaseñor* y su esposo el Sr. Raúl Ibarra Navarro representado por su apoderado legal el señor José Guillermo Ibarra Navarro vende a la C. *Ana Félix Ibarra de la Torre* libre de gravamen y limitación de dominio, el predio rústico constituido por la fracción I primera de las que en que se dividió el lote 45 denominado "La Cuarta" perteneciente a esta municipalidad con una superficie de **14-95-62 Has**, identificado con la clave catastral **09-99-92-044-065-000** según consta en la **Escritura pública 16984** libro CCLX, folio 245, de fecha 07 de Septiembre de 2022, ante el Lic. Librado Silva García, Titular de la Notaría Pública No. 03 de la Ciudad de Tecomán; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real **001969-1**.

PREDIO 2

La señora *Ma. de Jesús Regalado Mora* celebra contrato de compraventa con el Señor *Guillermo Ibarra Navarro* quien compra para su hija **Alejandra Ibarra de la Torre** el predio rústico constituido por la fracción II segunda de las que en que se dividió el lote 45 denominado "La Cuarta" perteneciente a esta municipalidad con una superficie de **14-87-04.21 Has**, es identificado con la clave catastral **09-99-92-081-858-000** según consta en la **Escritura pública 13339** Libro CCIII ducentésimo tercero, folio 71, de fecha 23 de noviembre de 2016, ante el Lic. Librado Silva García, Titular de la Notaría Pública No. 03 de la Ciudad de Tecomán; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real **7246-1** de fecha 7 de diciembre de 2016.

PREDIO 3

La señora *Ana Félix de la Torre López* adquiere mediante contrato de compraventa con el Señor *José Verduzco Gutiérrez* en su carácter de apoderado legal de la señora *Claudia Genoveva Verduzco Araiza* quien vende libre de gravamen y sin límite de dominio, el predio rústico constituido por la fracción III tercera de las que en que se dividió el lote 45 denominado "La Cuarta" perteneciente a esta municipalidad con una superficie de **14-95-62.00 Has**, identificado con la clave catastral **09-99-92-081-859-000** según consta en la **Escritura pública 6727** Tomo I primero, Volumen LXXVII septuagésimo, folios 139 – 143 de fecha 26 de Noviembre de 1990, ante el Lic. Sergio Humberto Santa Ana de la Torre, Titular de la Notaría Pública No. 01 de la Ciudad de Tecomán; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real **055863** de fecha 8 de enero de 1991.

ACREDITACIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA.

El Sr. José Guillermo Ibarra Navarro, apoderado legal de las C.C. Alejandra Ibarra de la Torre, Ana Félix de la Torre López y *Ana Félix Ibarra de la Torre*, según consta en las siguientes escrituras públicas correspondientes al **Poder General para Pleitos y Cobranzas, para Actos de Administración y para Actos de Dominio** descritos a continuación:

- a. Poder que le Otorga la **C. Ana Félix de la Torre López** mediante escritura pública número 15,471 quince mil cuatrocientos setenta y uno, Libro CCXXXV Ducentésimo trigésimo quinto, Folio 110 ciento diez; de fecha 12 de junio de 2020, ante la fe del Lic. Librado Silva García, Titular de la Notaría Pública No. 03 de la Ciudad de Tecomán, Colima.
- b. Poder que le Otorga la **C. Alejandra Ibarra de la Torre** mediante escritura pública número 15,473 quince mil cuatrocientos setenta y tres, Libro CCXXXV Ducentésimo trigésimo quinto, Folio 114 ciento catorce; de fecha 12 de junio de 2020, ante la fe del Lic. Librado Silva García, Titular de la Notaría Pública No. 03 de la Ciudad de Tecomán, Colima.
- c. Poder que le Otorga la **C. Ana Félix Ibarra de la Torre** mediante escritura pública número 15,472 (quince mil cuatrocientos setenta y dos, libro CCXXXV ducentésimo Trigésimo Quinto, Folio 112; de fecha 12 de junio de 2020, ante la fe del Lic. Librado Silva García, Titular de la Notaría Pública No. 03 de la Ciudad de Tecomán, Colima.

BASES JURÍDICAS

El fundamento legal de la estrategia del Programa Parcial de Urbanización denominado "Comercial Las Potrancas" parte de los preceptos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, que en materia de regulación del suelo establecen lo siguiente:

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos publicada en el Diario Oficial de la Federal el 05 de febrero de 1917 y cuya última reforma fue el 17 de mayo de 2021; establece la participación de la nación en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos dentro del territorio nacional, la concurrencia de la federación, de la entidades federativas y los municipios en la misma materia, la facultad de los estados para expedir leyes en materia de desarrollo urbano y la atribución de los ayuntamientos en cuanto a la regulación del uso del suelo, Señala en el artículo 115, la atribución del Municipio para la regulación del uso del suelo y la formulación de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre de 2016, cuya última reforma se publicó en el D.O.F el 01 de junio de 2021, señala los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, en el artículo 11 establece la competencia del Municipio para formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población; Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos

previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven; así como expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios.

Atendiendo el Cuarto Transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Colima, publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 31 de diciembre de 2022, en donde estipula que "Los fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor de esta Ley se encuentran en cualquier fase de autorización, seguirán desarrollándose observando las normas vigentes al momento de su inicio".

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el día 07 de mayo de 1994, cuya última reforma fue publicada en Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 04 de septiembre de 2021 dentro de sus objetivos generales se encuentran: el lograr un mayor desarrollo en el Estado, regular el aprovechamiento del suelo urbano, Promover el adecuado ordenamiento territorial y ecológico de los asentamientos humanos; además tiene el objeto de fijar la concurrencia del Estado y de los Municipios en materia de desarrollo urbano para la planeación, ordenamiento y regulación de los centros de población, definir las normas para planear y regular las acciones de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros población, así mismo definir los principios a los cuales el Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios. En artículo 59 señala que los programas parciales son aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por el Ayuntamiento.

El Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, Publicado en el Periódico Oficial El Estado De Colima, el 23 de Agosto de 1997, tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimiento para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los Centros de Población en la Entidad, a través de los programas de desarrollo urbano, establece los tipos básicos de zonas, la clasificación de usos del suelo y la reglamentación de áreas y zonas, a las que sujetarán aquellas que se precisen en los Programa Parciales de Urbanización.

BASES DE PLANEACIÓN

Con base en la legislación vigente, los programas parciales son un instrumento que está inscrito en el sistema de planeación democrática. Este sistema que parte del Plan Nacional de Desarrollo y a su vez de los planes sectoriales; sirven como base a los Planes Estatales, así como a los municipales respectivamente; y es en estos últimos donde toman sustento los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población; que son el punto de partida de los programas parciales de urbanización.

El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tecomán Colima, Publicado en el Periódico Oficial El Estado de Colima el 12 de diciembre del 2015 ubica a los predios objeto del presente estudio en tres zonas **AU-PU-11** Áreas en Proceso de Urbanización, **RU-MP-16** Reserva Urbana a Mediano Plazo y **RU-MP-17** Reserva Urbana a Mediano Plazo, En lo que respecta a la Zonificación la Zona está conformada por 3 polígonos en donde el Uso predominante es de Industrial y de Servicios siendo estos **I1-13** Industria Ligera y de Bajo Impacto, **S-28** Servicios a la Industria y al Comercio y **S-29** Servicios a la Industria y al Comercio, la franja que le da el acceso principal a los terrenos con frente al Libramiento Fernando Moreno Peña que tiene una jerarquía de **VAC-1** Vía de Acceso Controlado al Norte lo delimita la Arteria Colectora **AC-7** hasta el cruce con la AC-13; mientras que al Centro de los predios atraviesan dos Calles de Distribución **CD-33** y **CD-34** identificadas como prolongación Juan Rodríguez y la prolongación 16 de Septiembre hasta el cruce con la VAC-1; mientras que al Sur lo delimita la Arteria Colectora **AC-11** denominada Ejercito Mexicano hasta el cruce con la AC-13.

Las anteriores precisiones constan en los Dictámenes de Vocación del Suelo emitidos como PROCEDENTES por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dependencia municipal, en congruencia con la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Colima; mediante oficios:

OBJETIVOS GENERALES

- Establecer la zonificación específica, señalando las normas aplicables a la acción urbanística para una zona específica del centro de población;
- Determinar las características de la zona para regular y controlar tanto la urbanización como la edificación dentro del área de aplicación.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Señalar normas y criterios técnicos para transformar el aprovechamiento actual de los predios identificados con las claves catastrales 09-99-92-044-065-000, 09-99-92-081-858-000 y 09-99-92-081-859-000 con una superficie total

de 80,222.08 m² a lotes urbanos con usos Servicios a la Industria y al Comercio (S) e Industria Ligera y de Bajo Impacto y Riesgo (I1), así como las respectivas áreas destinadas a vialidad y área de cesión para destinos;

- De manera particular, dotar de 43 lotes, de los cuales, 19 lotes totalmente urbanizados para uso Industria Ligera y de Bajo Impacto y riesgo I-1; 23 lotes para uso de Servicios a la Industria y al Comercio S y 01 lote de Equipamiento Institucional;
- Determinar las normas de control de la edificación para los predios resultantes, así como las propias para las áreas de cesión para destinos;
- Identificar y señalar las acciones urbanas dentro y fuera del predio que deberá de atender el promotor y en su momento, las autoridades respectivas.

DIAGNÓSTICO.

LOCALIZACIÓN

Los predios se localizan al oriente de la zona urbana de la Ciudad de Tecomán, Colima, la propiedad cuenta con 3 frentes hacia vialidades importantes, el primero se ubica hacia el lado oriente colindando con la VAC-1 Vía de Acceso Restringido denominada **Libramiento Fernando Moreno Peña**; y al lado norte colinda con la AC-07 denominada **Avenida 18**, al Sur se localiza la AC-11 Arteria colectora denominada **Ejercito Mexicano** mientras que al Centro de los predios atraviesan dos Calles de Distribución CD-33 y CD-34 identificadas como prolongación **Juan Rodríguez** y la **prolongación 16 de Septiembre** hasta el cruce con la VAC-1.

MEDIO FÍSICO NATURAL

El predio no se ve afectado por ningún cuerpo de agua en ninguno de sus linderos, por lo que no es necesario la delimitación de la zona federal, dada la topografía existente que prácticamente plana se tiene una leve pendiente del 3%.

Por lo que respecta a la flora existente dentro del área de aplicación, el predio cuenta con vegetación de 04 (cuatro) Mangos con un diámetro de 0.70 metros y 01 (una) Higuera con un diámetro de 2.50 metros; en la parcela colindante con el área de estudio se ubica una Parota de aproximadamente 2.00 metros de diámetro, fuera del polígono de aplicación del estudio.

MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

En lo referente a las condicionantes del medio físico transformado, no obstante que los predios se localizan como rústicos, cuentan con las factibilidades de servicios al estar rodeados de fraccionamientos e industrias en funcionamiento, por lo que se dispone de todos los servicios necesarios que garantizan su adecuada operación, el área presenta las siguientes particularidades:

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Agua Potable Mediante oficio de factibilidad número 261/2022 de fecha 17 de octubre de 2022, emitido por el Organismo Operador de Agua Potable y Alcantarillado de Tecomán COMAPAT, donde informa que si existe factibilidad.

Alcantarillado Mediante oficio de factibilidad número 261/2022 de fecha 17 de octubre de 2022, emitido por el Organismo Operador de Agua Potable y Alcantarillado de Tecomán COMAPAT, donde informa que si existe factibilidad.

Electrificación El predio cuenta con factibilidad de conexión a la red de electrificación para el área vendible a desarrollar ya que el área del libramiento ya cuenta con la cobertura de energía, lo anterior de conformidad al oficio número P62/2021 de fecha 18 de enero de 2021, emitido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE).

Vialidad el predio tiene acceso principal a los terrenos con frente al Libramiento Fernando Moreno Peña, misma que tiene una jerarquía de **VAC-1** Vía de Acceso Controlado con un derecho de vía de 55.00 m, está construida por pavimento asfáltico y camellón central, le corresponde al promotor consolidar la vialidad generando el camellón lateral y la calle lateral de desincorporación de carriles centrales que se conecta al Norte con la Arteria Colectora **AC-7** denominada Av. 18 con un derecho de vía de 17.00 m, con pavimento asfáltico; mientras que al Centro de los predios atraviesan dos Calles de Distribución **CD-33** identificadas como prolongación Juan Rodríguez y **CD-34**, identificada como prolongación 16 de Septiembre) con una sección de 17.00 m; mientras que al Sur lo delimita la Arteria Colectora **AC-11** denominada Ejercito Mexicano con un derecho de vía de 17.00 m, con pavimento asfáltico.

ESTRATEGIA DE DESARROLLO

ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

El proyecto se ha zonificado conforme a lo estipulado en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tecmán, la zona está conformada por 3 polígonos en donde el Uso predominante es el de Industrial y de Servicios siendo estos: **I1-13** Industria Ligera y de Bajo Impacto, **S-28** Servicios a la Industria y al Comercio y **S-29** Servicios a la Industria y al Comercio; con los siguientes lineamientos.

De conformidad al artículo 81 del Reglamento de Zonificación, las zonas industriales y manufactureras tienen por objeto promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población del espacio suficiente y en la localización adecuada de todos los tipos de actividades industriales propios del área y necesarios para el desarrollo económico de la comunidad;
- II. Asegurar que los espacios destinados para estas actividades reúnan las condiciones para los usos industriales y actividades relacionadas, así como proteger las áreas habitacionales separándolas de las zonas industriales y prohibiendo la ubicación de zonas habitacionales en estas zonas;
- III. Proteger las características del contexto urbano, de manera que las actividades industriales que involucran potencialmente peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, se ubiquen en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo lineamientos contenidos en este reglamento y Normas Oficiales Mexicanas específicas de control, considerando la eficiencia de la producción;
- IV. Permitir que las actividades que no representen algún tipo de efecto potencialmente negativo al medio ambiente y que sean importantes para la economía familiar de la población puedan ubicarse cercanas a zonas habitacionales en zonas de usos mixtos, comerciales y de servicios.

Industria ligera y de bajo impacto y riesgo, I-1: comprenden una amplia gama de actividades manufactureras, que no causen un desequilibrio ecológico, ni rebasen los límites y condiciones señalados en este reglamento, y en las Normas Oficiales Mexicanas emitidas por la Federación para proteger al ambiente y para la prevención de siniestros y riesgos urbanos señaladas en este capítulo, en su nivel bajo.

Las actividades industriales de este tipo pueden desarrollarse dentro de edificios completamente cerrados, siendo adecuados para crear una zona de transición entre las zonas habitacionales o comerciales y otros usos industriales que involucran mayor grado potencial de emisiones y emergencias ambientales.

El uso habitacional debe quedar excluido dentro de estas zonas con el fin de proteger a las zonas habitacionales y asegurar la reserva adecuada de áreas para el desarrollo industrial.

Cuando este tipo de establecimiento mezcle su actividad industrial con la comercial, se desarrolle en edificación cerrada y cumpla con un COS máximo del cincuenta por ciento, con un mínimo del treinta por ciento de área jardinada, podrá ser considerado comercial y aceptarse en cualquiera de las zonas MD, CD, CR y S.

Los grupos de usos y destinos, según la clasificación establecida en el artículo 86, señala los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas industriales y que se describe a continuación:

Zona		Categoría	Grupos Permitidos
I-1	Industria ligera y de bajo impacto y riesgo	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

De conformidad al artículo 73 del Reglamento de Zonificación, las zonas comerciales y de servicios tienen la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales y de servicios, necesarias para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad;
- II. Proteger tanto a las instalaciones comerciales como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales, así como restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular; y
- III. 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.

Servicios a la industria y el comercio, S: son también zonas de alcance urbano y regional que se caracterizan por que su uso predominante lo constituyen las actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto, normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas.

Los grupos de usos y destinos permitidos en las **zonas comerciales y de servicios** son los que se describen en la siguiente tabla, las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación:

Zona		Categoría	Grupos Permitidos
S	Servicios a la industria y al comercio	Predominante	Almacenes Bodegas y Mayoreos
		Predominante	Talleres de servicios y ventas especializadas
		Compatible	Comercio y servicios especializados
		Compatible	Centros de diversión
		Compatible	Centros comerciales
		Compatible	Comercio y servicios de impacto mayor
		Compatible	Venta de vehículos y maquinaria
		Compatible	Alojamiento temporal mixto
		Compatible	Oficinas de pequeña escala
		Compatible	Oficinas en general
		Compatible	Manufacturas menores
		Compatible	Industria de bajo impacto cumpliendo
		Compatible	Recreación en espacios abiertos
		Compatible	Instalaciones de Infraestructura

De conformidad con el artículo 116 del Reglamento Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas de equipamiento urbano son los que se describen a continuación.

Zona		Categoría	Grupos Permitidos
EI	Equipamiento Institucional	Predominante	Equipamiento urbano de barrio
		Predominante	Equipamiento urbano General
		Compatible	Recreación en espacios abiertos

NORMAS DE CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Las normas de control de intensidad de la edificación, determinan para cada tipo de zona:

- I. La superficie mínima del lote;
- II. El frente mínimo del lote;
- III. El coeficiente de ocupación del suelo;
- IV. El coeficiente de utilización del suelo;

- V. La altura máxima u obligatoria de las edificaciones;
- VI. Las restricciones a las que se sujetara el alineamiento de la edificación;
- VII. Los espacios mínimos para estacionamiento requerido dentro del predio;
- VIII. La densidad máxima de unidades por hectárea; y
- IX. Las demás que resulten necesarias.

ZONA	SUPERFICIE MÍNIMA. m ²	FRENT MINIMO m	C.O.S.	C.U.S.	ALTURA MÁXIMA m	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
							% JARDÍN	F m	L m	P m	MODO EDIF.
S	400	15	0.80	8 M ³	R	SEGÚN TABLA	20	5	-	3	VARIABLE
I1	400	15	0.80	8 M ³	R	SEGUN TABLA	20	5	-	-	VARIABLE

R= Resultante de aplicar COS y CUS F= Frontal L= Lateral P=Posterior

LOTIFICACIÓN

El Programa Parcial de Urbanización denominado “Comercial Las Potrancas” pretende urbanizar 23 lotes con uso **S** *Servicios a la Industria y al Comercio* y 19 lotes con uso **I-1** *Industria ligera y de bajo impacto y riesgo*, 01 lote de **EI** *Equipamiento Institucional* siendo un total de 43 lotes, como se describen en el plano L-1 Lotificación.

Uso/Destino	Superficie	No. Lotes
S	17,726.54 m ²	23.00
I-1	16,055.70 m ²	19.00
Total	33,782.24 m²	42.00

Con la siguiente distribución de lotes:

RELACION DE LOTES				
NO. DE MANZANA	LOTE	USO	CALLE	SUPERFICIE M ²
09-01-01-351	001	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	1,105.49
	002	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	798.88
	003	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	828.49
	004	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	800.07
	005	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	797.43
	006	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	941.19
	007	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	795.28
	008	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	794.54
	009	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	793.84
	010	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	793.14
	011	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	792.44
	012	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	791.73
	013	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	790.96
	014	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	790.09
	015	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	789.08
	016	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	787.77
	017	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	787.31
	018	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	795.40
	019	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	1,282.57
		020	EI	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA
09-01-01-352	001	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	949.72
	002	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	772.61
	003	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	768.32
	004	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	763.63
	005	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	759.33
	006	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	755.87
	007	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	751.13

	008	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	746.45
	009	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	742.47
	010	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	738.24
	011	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	764.37
	012	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	764.33
09-01-01-353	001	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	806.18
	002	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	788.53
	003	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	783.33
	004	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	778.13
	005	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	772.93
	006	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	767.73
	007	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	762.53
	008	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	757.33
	009	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	751.53
	010	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	736.17
	011	S	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	745.68

CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

La determinación de la superficie de área de cesión para destinos se efectuara en los términos del artículo 139 fracción VIII y IX del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, siendo en este caso:

Artículo 139 (reformado, 21 de septiembre de 2002)

- VIII. En las **zonas de servicios a la industria y al comercio**, tipo S, la cesión al ayuntamiento comprenderá el **ocho por ciento** de la superficie vendible de esta zona a desarrollar, de la cual, el cinco por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes, el tres por ciento restante para otros equipamientos.
- 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, el tres por ciento para otros equipamientos.

La siguiente tabla de aportación de terreno de cesion para destinos resulta de las superficies que generan las zonas propuestas en el presente Programa Parcial de Urbanización:

Zonas		Superficie de Terreno en M ²	Aportación Aplicada	
			%	Superficie en M ²
S	23	17,726.54	8%	1,418.12
I-1	19	16,055.70	8%	1,284.45
Total	42	33,782.24		2,702.57
Superficie de Cesión de Proyecto				2,720.90
Superavit				18.33

El resumen general de Áreas quedaría de la siguiente manera:

Resumen general de áreas		
Concepto	Superficie en m ²	Porcentaje
Área Vendible	33,782.24	42.11
Cesión	2,720.90	3.39
Vialidad	43,718.94	54.50
Total	80,222.08	100.00

ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTO URBANO

Considerando la NOM-001-SEDATU-2021, se identifica que el fraccionamiento Comercial Las Potrancas, se localiza en una zona de usos de Servicios a la Industria sobre un Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta MD3, en donde no existe

urbanización colindante inmediata, al poniente colinda con un área industrial Microparque la Cuarta y las colonias consolidadas La Floresta I, Villa Florida, El Chamizal Jardines del Chamizal, Jardines de Tecomán; al Oriente La Cuarta, mismas que cuentan con los siguientes equipamientos:

Como se puede observar los radios de influencia del equipamiento existente, no abarcan el área de estudio, denotando una carencia de infraestructura, sin embargo debido a que la zona colindante alberga usos industriales con programas parciales autorizados, donde no existirá vivienda y población fija, se determina que el área de cesión se clasificará como *Equipamiento Institucional EI* considerando que se destinará a Equipamiento Urbano General solo Servicios Urbanos

ESTRUCTURA URBANA

Para el proyecto del Programa Parcial de Urbanización para los predios identificados con las claves catastrales 09-99-92-044-065-000, 09-99-92-081-858-000 y 09-99-92-081-859-000, contempla la consolidación de la **VAC-1** Vía de Acceso Restringido denominada **Libramiento Fernando Moreno Peña**, que es la que le da acceso directo a los lotes; se encuentra parcialmente construido el cuerpo central, faltando las laterales. Su sección es de 55.00m y las calles laterales, camellones laterales y banquetas se diseñarán de acuerdo al artículo 212 del reglamento de zonificación. El pavimento en las calles laterales deberá ser concreto asfáltico o concreto hidráulico.

De igual manera se consolida la Arteria Colectora **AC-11** denominada **Ejercito Mexicano**, el derecho de vía será el que actualmente tiene en la parte construida y el área de reserva urbana el derecho de vía deberá de ser de 17.00m y deberá de ajustarse a los lineamientos que se establecen en el artículo 215 del reglamento de zonificación.

Así como la adecuación geométrica de las dos Calles de Distribución **CD-33** y **CD-34** identificadas como prolongación Juan Rodríguez y la prolongación 16 de septiembre hasta el cruce con la VAC-1, su derecho de vía será de 17.00m y deberá de ajustarse a los lineamientos que se establecen en el artículo 215 del reglamento de zonificación; sentando las bases para la continuidad de las mismas, para conformar el circuito de movilidad de las colonias adyacentes.

8. NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS

OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

Para el presente Programa Parcial de Urbanización las obras mínimas se estipulan en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, vigente, mismas que se mencionan a continuación de manera específica:

Artículo 167. Como disposiciones generales en materia de obras mínimas para pavimentos y banquetas se aplicarán las siguientes:

- I. Los pavimentos de la red vial, según su jerarquía que se establece en el capítulo XIX de este reglamento, serán como mínimo:
 - a) Las vías de acceso controlado deberán ser de concreto hidráulico o asfáltico;
 - b) Las vías principales y arterias colectoras podrán ser de concreto asfáltico, concreto hidráulico, adoquín o similar, con guarniciones de concreto colado in situ que proporcionen seguridad al peatón en la banqueta. En los casos autorizados por el ayuntamiento, las arterias colectoras podrán ser de empedrado con huellas de rodamiento en concreto hidráulica;
 - c) Las calles de distribución y locales el terminado mínimo a exigir será de empedrado, exceptuando lo señalado en los siguientes incisos;
 - d) Para los desarrollos habitacionales de enfoque turístico ecológico o campestres y granjas y huertos, podrán ser de terracería balastreada, con la debida canalización de las aguas pluviales a base de cunetas y guarniciones, estando sujetos a un mantenimiento adecuado; y
 - e) Para el aprovechamiento urbano de urbanización progresiva, serán en su etapa inicial a base de conformación de la vía pública a nivel de subrasante.
- II. Las aceras estarán sujetas a las siguientes obras mínimas:
 - a) En todo tipo de zonas, exceptuando lo señalado en el inciso c, las banquetas podrán ser de concreto, adoquín, piedra laja, mosaico, tabique de barro prensado, o similar, ajustándose a lo dispuesto en materia de imagen visual en el artículo 160 de este reglamento; y
 - b) Todo tipo de vialidad deberá contener arbolado en aceras y camellones; y

- c) Para los desarrollos habitacionales de enfoque turístico ecológico o campestres y granjas y huertos, podrán permanecer estas áreas en su estado natural cuando las características de la vegetación existente lo justifiquen, o tratarse a base de cúbrelos y jardinería inducida, la franja del andador peatonal, donde se requiera, no podrá ser menor a un metro de ancho con un acabado de tierra apisonada o gravilla.

Artículo 177. Para las zonas servicios a la industria y al comercio, tipo 5, industria ligera y de riesgo bajo, **I-1**; industria media y de riesgo medio, **I-2**; e industria pesada y de riesgo alto, **I-3**; las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las que se enuncian a continuación:

- 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 media 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 (subestaciones, 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.

NORMAS DE INGENIERÍA URBANA

Con base en lo anterior expuesto, el promotor del presente estudio propone las siguientes acciones:

CRITERIOS DE VIALIDAD

Para el proyecto del Programa Parcial de Urbanización, contempla la adecuación geométrica de VAC-1 Vía de Acceso Restringido denominada Libramiento Fernando Moreno Peña Así como la adecuación geométrica de las dos Calles de Distribución CD-33 y CD-34 identificadas como prolongación Juan Rodríguez y la prolongación 16 de Septiembre hasta el cruce con la VAC-1, garantizando la accesibilidad y movilidad del predio.

PAVIMENTOS

Previamente a la pavimentación deberá hacerse el mejoramiento general del predio, realizando la nivelación requerida de acuerdo al proyecto, realizando cortes y terraplenes, en el caso de terraplenes estos se harán en capas no mayores de 20 cm, compactadas al 90% próctor; la pavimentación de la calle lateral del Libramiento Fernando Moreno Peña el pavimento será asfáltico y en las calles de distribución de empedrado.

BANQUETAS

Se construirán de acuerdo con las secciones especificadas en el proyecto urbanístico, ya que estas al igual que el uso de área jardinada en ellas pueden variar, dependiendo de la ubicación e intención del proyecto general; estas deberán ser de concreto simple $f' c=200 \text{ kg/cm}^2$ en losas rectangulares con terminado escobillado y aristas terminadas con volteador.

MACHUELOS

Su construcción se realizará a base de piezas de concreto precolado con una resistencia de $f' c=300 \text{ kg/cm}^2$ con una sección en su corona de 10 cm, de espesor 10x32x100 cm; considerando las rampas necesarias en ochavos para el tránsito de personas con discapacidad.

ARBOLADO Y VEGETACIÓN

Se proponen especies resistentes a las condiciones climáticas de la zona, se llevará a cabo con la coordinación y especificaciones determinadas por la Dirección de Ecología y la Dirección de Servicios Públicos Municipales.

RED DE DRENAJE

La red de Alcantarillado se entroncará a la Red Municipal. La excavación se hará por medios mecánicos en la red general y manual en las descargas, respetando normas y pendientes indicadas en el proyecto, el cual deberá ser aprobado previamente por el Organismo Operador de Agua Potable y Alcantarillado (COMAPAT). Se utilizará tubería de PVC Sanitario con juntas herméticas en diámetros de 15 y 25 cms, según se indique en los planos del proyecto, así mismo la afinación de la plantilla se hará con medios manuales de acuerdo con las pendientes del proyecto.

El relleno compactado se hará por medios manuales y con materiales producto de excavación, con material libre de piedras y con pisón especial, debiendo esta primera capa de 30 cms, arriba del lomo del tubo; se continuará con capas de 20 cm., humedeciéndose óptimamente el material para garantizar una compactación homogénea mínima del 95% próctor. Las características geométricas de los pozos de visita serán según diseño indicado en las normas de la C.N.A. y de acuerdo con el proyecto autorizado.

RED DE AGUA POTABLE

El abastecimiento será suministrado a través de la red municipal. La profundidad de las cepas será tal que queden de 0.70 a 0.95 m, de colchón libre sobre el lomo del tubo, el ancho de las cepas mínimo será de 0.45 m, mayor que el diámetro exterior del tubo.

La tubería a utilizar será de PVC RD-26 con los diámetros y especificaciones señaladas en proyecto, las piezas espaciales serán de PVC y de fierro fundido, las válvulas con espigas de bronce. El juneto y las deflexiones máximas se harán según se indiquen en los manuales de instalación del fabricante. Se construirán atraques de concreto en cualquier cambio de dirección, en las té, codos y puntos muertos, el tamaño de los atraques dependerá del diseño que se marque en los planos del proyecto. Las tomas domiciliarias constarán de abrazaderas de PVC, conector recto de bronce, válvulas de inserción de bronce, llave de banqueta y medidor.

RED DE INCENDIOS

El proyecto del presente estudio es para la urbanización de lotes con uso de servicios a la industria y al comercio, industria ligera y de riesgo bajo, por lo que la instalación de este sistema deberá ajustarse a la Norma Oficial Mexicana NOM-002-STPS-2010 Condiciones de seguridad-prevención y protección contra incendios en los centros de trabajo.

ELECTRIFICACIÓN

Completar la instalación de suministro eléctrico, en virtud de que ya existe una red de energía sobre el libramiento Fernando Moreno Peña; deberá ajustarse a la Norma Oficial Mexicana para instalaciones eléctricas NOM-001-SEMP-1994 y las normas de construcción y especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad y en los artículos 193 al 195 del Reglamento de Alumbrado Público.

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

En lo que respecta a este rubro, será propuesto conforme a las normas, requerimientos y especificaciones tanto de la Comisión Federal de Electricidad como de la Dirección de Servicios Públicos Municipales. El poste utilizado será metálico de 7.0 m de longitud y se utilizará lámparas LED, se detallarán las especificaciones completas en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

DESALOJO DE AGUAS PLUVIALES

El desalojo de aguas pluviales se realizará por gravedad a través de escurrimiento sobre la superficie de rodamiento, dirigiendo el flujo a incorporarse en la red ya existente, dentro del Proyecto Ejecutivo de Urbanización se definirán las acciones específicas que se requerirán para garantizar el correcto flujo de agua pluviales, atendiendo los criterios señalados en el artículo 192 del Reglamento de Zonificación.

SEÑALAMIENTO VIAL

Se utilizarán placas de nomenclatura de acuerdo a lo especificado en el Manual de Dispositivos para el Control de Tránsito en las Calles y Carreteras; emitida por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

RAMPAS PARA DISCAPACITADOS

En todas las esquinas del fraccionamiento se dotará de rampas para discapacitados, éstas se diseñarán con una pendiente del 6% y; con acabado antiderrapante.

PASOS PEATONALES

Se construirán pasos peatonales en todos los cruces, estos serán de concreto armado con malla electrosoldada 6-6-6, una resistencia de 250 kg/cm² y un espesor mínimo de 18 cm, además de una dimensión mínima de 1.20 m de ancho.

ACCIONES URBANAS:

Para llevar a cabo los objetivos del Programa Parcial de Urbanización "Comercial Las Potrancas", las acciones necesarias para adecuación espacial, son responsabilidad del promotor, en este caso el Sr. José Guillermo Ibarra Navarro, apoderado legal de las C.C. Alejandra Ibarra de la Torre, Ana Félix de la Torre López y Ana Félix Ibarra de la Torre; quien de conformidad con el artículo 293 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, está obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen en el presente Programa Parcial y al Proyecto Ejecutivo que la autoridad municipal autorice.

También dar cumplimiento al Art. 178 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima Vigente:

Artículo 178. Para las zonas de equipamiento institucional, **EI**; y el equipamiento regional, **ER**; las obras de urbanización que se exigirán son las que se enuncian a continuación:

- 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. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación híbrida,
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta, en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y áreas de cesión,
- VI. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria,
- VII. Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales,
- VIII. Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

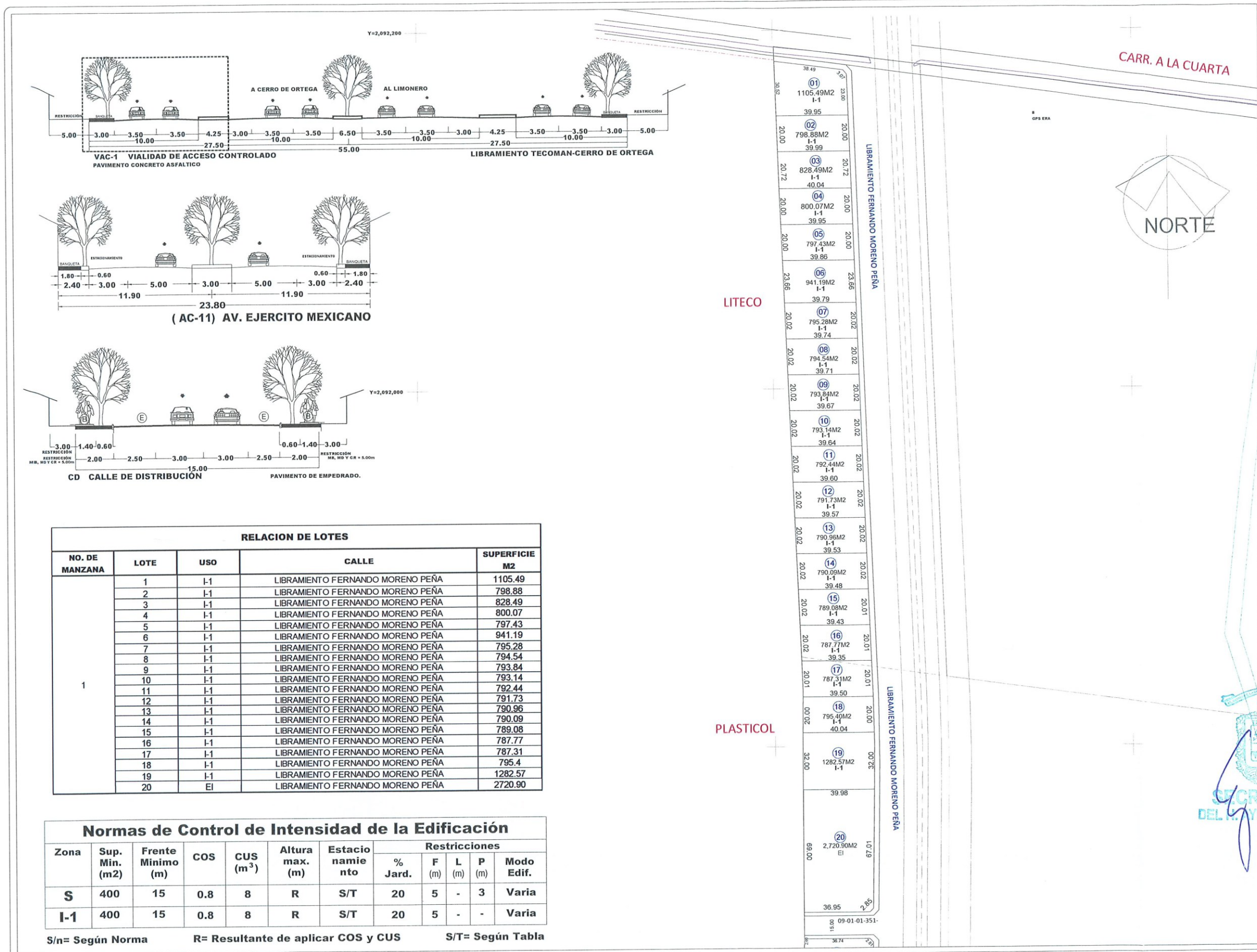
Además de las señaladas en las Normas y Criterios Técnicos, el promotor estará obligado a:

La construcción del cuerpo lateral en el frente de los predios, así como la adecuación geométrica para incorporación y desincorporación de la VAC- 1, la conformación de las calles de distribución prolongación Juan Rodríguez y la prolongación 16 de septiembre y consolidar la Av. Ejército Mexicano.

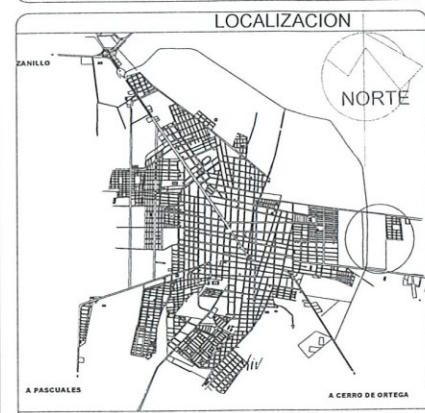
El proyecto ejecutivo contendrá la geometría diseño en detalle, especificaciones y materiales a utilizar en las obras de urbanización; de conformidad con lo que señala el Reglamento de Zonificación.

Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada; requerirá la autorización del Ayuntamiento de Tecomán, conforme a lo que establecen las Leyes y Normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

SIN TEXTO



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO COMERCIAL LAS POTRANCAS



SIMBOLOGIA

DISTRIBUCIÓN DE LOS LOTES

Servicios a la Industria y al Comercio	(S)	23
Industria Ligera y de Bajo Riesgo Impacto	(I-1)	19
Equipamiento Institucional	(EI)	1
TOTAL:		43

CALCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

S = 17,726.54 X .08% = 1,418.12 M²
 I-1 = 16,055.70 X .08% = 1,284.45 M²
2,702.57 M²

CALCULO CESIÓN	CESIÓN PROYECTO	SUPERAVIT
2,702.57 M ²	2,720.90 M ²	18.33 M ²

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

TIPO DE ÁREA	M ² .	%
ÁREA VENDIBLE:	33,782.24	42.11
ÁREA DE CESIÓN:	2,720.90	3.39
ÁREA DE VIALIDAD:	43,718.94	54.50
ÁREA APLICACIÓN	80,222.08	100.00

CLAVE CATASTRAL: DATOS DEL PREDIO
09-99-92-081-859-000
09-99-92-081-858-000
09-99-92-044-065-000

UBICACION:
AL ORIENTE DE LA CIUDAD DE TECOMÁN.

PROPIETARIO:
ANA FELIX DE LA TORRE LOPEZ
ALEJANDRA DE LA TORRE LOPEZ
ANA FELIX IBARRA DE LA TORRE

LAMINA:
LÓTIFICACIÓN
2-A
 LUGAR Y FECHA:
 TECOMÁN, COL, AGOSTO 2021
 NUMERO DE LAMINA:

M.D.U. ARQ. GUILLERMO R. DIAZ B.
 PERITO URBANO NO. 14

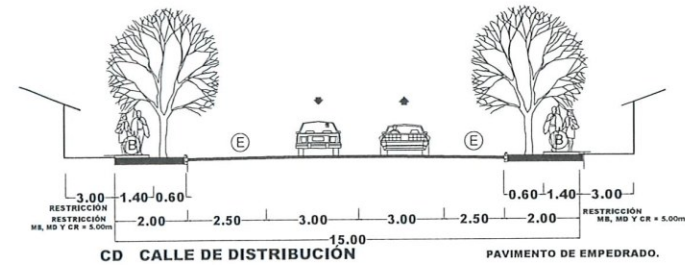
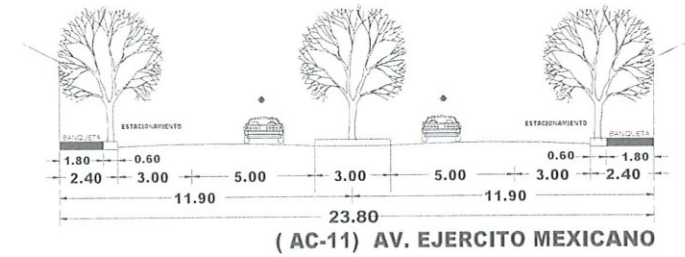
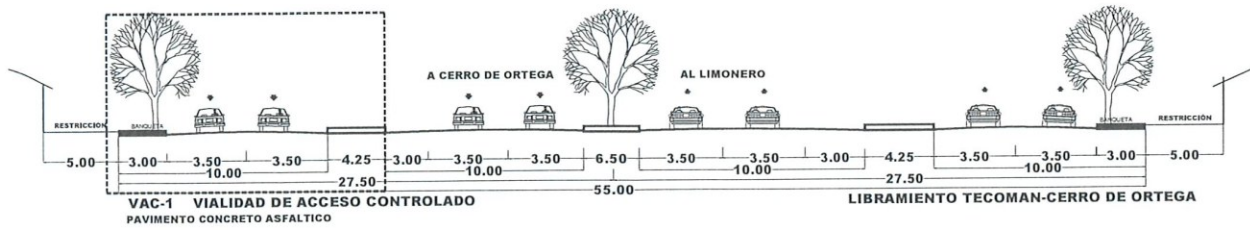
RELACION DE LOTES

NO. DE MANZANA	LOTE	USO	CALLE	SUPERFICIE M2
1	1	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	1105.49
	2	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	798.88
	3	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	828.49
	4	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	800.07
	5	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	797.43
	6	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	941.19
	7	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	795.28
	8	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	794.54
	9	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	793.84
	10	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	793.14
	11	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	792.44
	12	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	791.73
	13	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	790.96
	14	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	790.09
	15	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	789.08
	16	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	787.77
	17	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	787.31
	18	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	795.4
	19	I-1	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	1282.57
	20	EI	LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA	2720.90

Normas de Control de Intensidad de la Edificación

Zona	Sup. Min. (m ²)	Frente Mínimo (m)	COS	CUS (m ³)	Altura max. (m)	Estacionamiento	Restricciones				
							% Jard.	F (m)	L (m)	P (m)	Modo Edif.
S	400	15	0.8	8	R	S/T	20	5	-	3	Varia
I-1	400	15	0.8	8	R	S/T	20	5	-	-	Varia

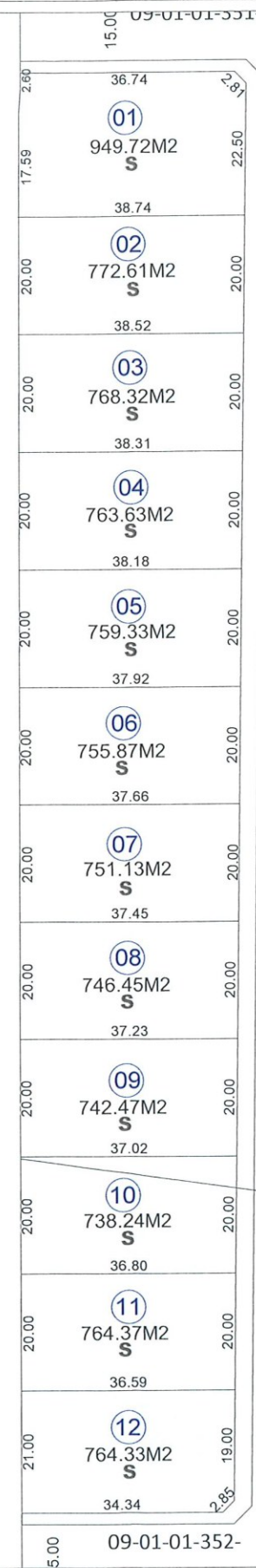
S/n= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla



FAMILIA GÓMEZ

Normas de Control de Intensidad de la Edificación											
Zona	Sup. Min. (m ²)	Frente Mínimo (m)	COS	CUS (m ³)	Altura max. (m)	Estacionamiento	Restricciones				Modo Edif.
							% Jard.	F (m)	L (m)	P (m)	
S	400	15	0.8	8	R	S/T	20	5	-	3	Varia
I-1	400	15	0.8	8	R	S/T	20	5	-	-	Varia

S/n= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
FRACCIONAMIENTO COMERCIAL LAS POTRANCAS



SIMBOLOGIA

DISTRIBUCIÓN DE LOS LOTES

Servicios a la Industria y al Comercio	(S)	23
Industria Ligera y de Bajo Riesgo Impacto	(I-1)	19
Equipamiento Institucional	(EI)	1
TOTAL:		43

CALCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

S = 17,726.54 X .08% = 1,418.12 M²

I-1 = 16,055.70 X .08% = 1,284.45 M²

2,702.57 M²

CALCULO CESIÓN	CESIÓN PROYECTO	SUPERAVIT
2,702.57 M ²	2,720.90 M ²	18.33 M ²

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

TIPO DE AREA	M2.	%
ÁREA VENDIBLE:	33,782.24	42.11
ÁREA DE CESIÓN:	2,720.90	3.39
ÁREA DE VIALIDAD:	43,718.94	54.50
ÁREA APLICACIÓN	80,222.08	100.00

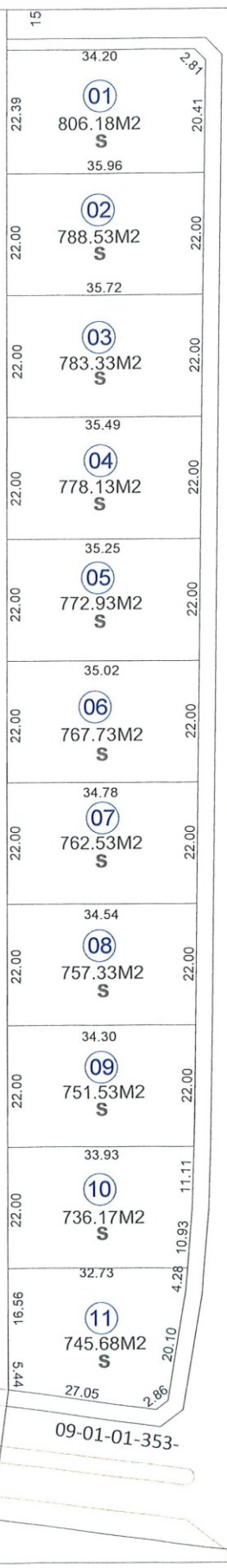
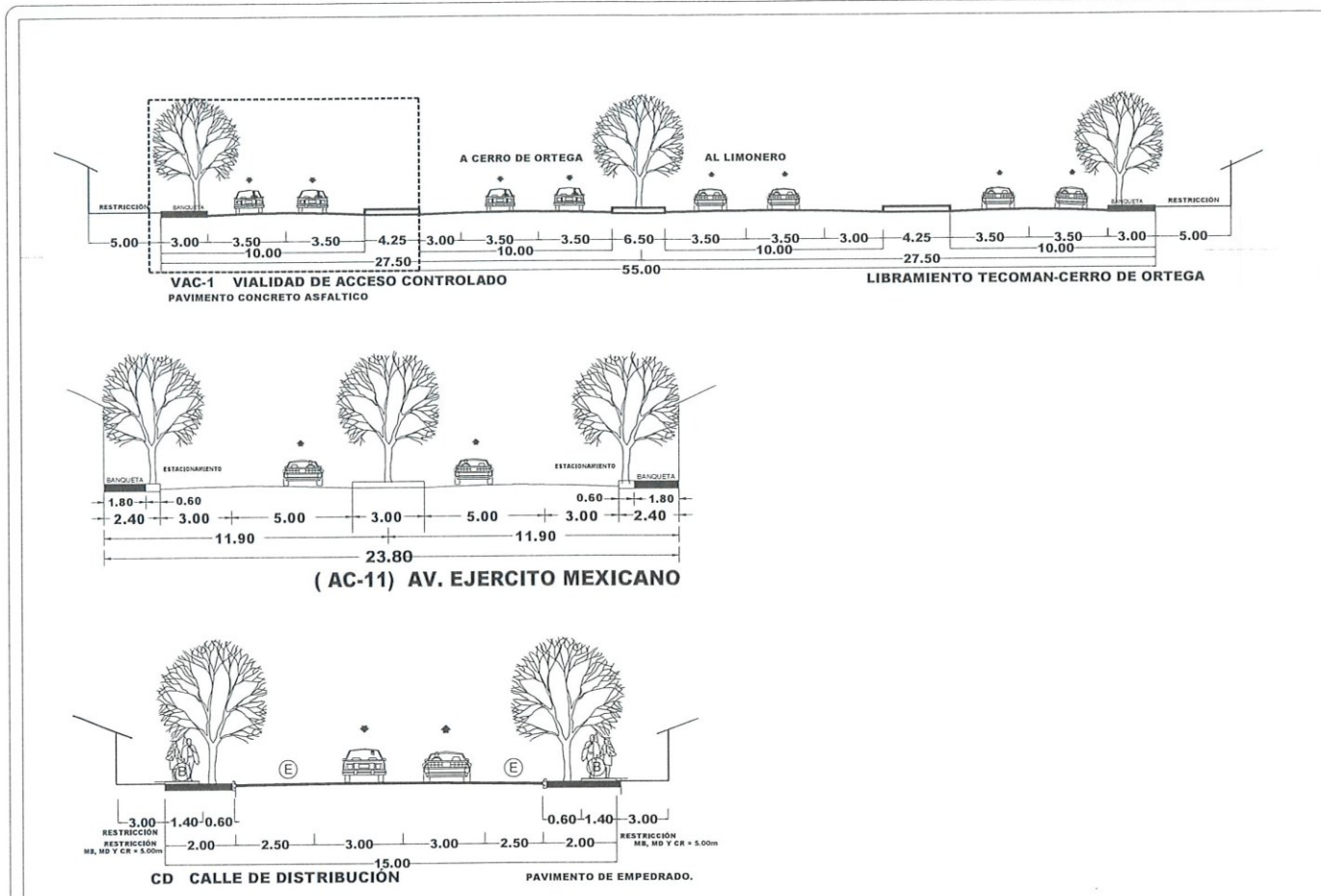
CLAVE CATASTRAL: DATOS DEL PREDIO:
09-99-92-081-859-000
09-99-92-081-858-000
09-99-92-044-065-000

UBICACION:
AL ORIENTE DE LA CIUDAD DE TECOMÁN.

PROPIETARIO:
ANA FELIX DE LA TORRE LOPEZ
ALEJANDRA DE LA TORRE LOPEZ
ANA FELIX IBARRA DE LA TORRE

LAMINA
DOTIFICACIÓN
2-B
LUGAR Y FECHA:
TECOMÁN, COL, AGOSTO 2021
NUMERO DE LAMINA:

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
M.D.U. ARQ. GUILLERMO R. DIAZ B.
PERITO URBANO NO. 14



LIBRAMIENTO FERNANDO MORENO PEÑA



**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
FRACCIONAMIENTO COMERCIAL
LAS POTRANCAS**



SIMBOLOGIA

DISTRIBUCIÓN DE LOS LOTES

Servicios a la Industria y al Comercio	(S)	23
Industria Ligera y de Bajo Riesgo Impacto	(I-1)	19
Equipamiento Institucional	(EI)	1
TOTAL:		43

CALCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

S = 17,726.54 X .08% = 1,418.12 M²

I-1 = 16,055.70 X .08% = 1,284.45 M²

2,702.57 M²

CALCULO CESIÓN	CESIÓN PROYECTO	SUPERAVIT
2,702.57 M2	2,720.90 M2	18.33 M2

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

TIPO DE AREA	M2.	%
ÁREA VENDIBLE:	33,782.24	42.11
ÁREA DE CESIÓN:	2,720.90	3.39
ÁREA DE VIALIDAD:	43,718.94	54.50
ÁREA APLICACIÓN	80,222.08	100.00

CLAVE CATASTRAL: DATOS DEL PREDIO:
09-99-92-081-859-000
09-99-92-081-858-000
09-99-92-044-065-000

UBICACION:
AL ORIENTE DE LA CIUDAD DE TECOMÁN.

PROPIETARIO:
ANA FELIX DE LA TORRE LOPEZ
ALEJANDRA DE LA TORRE LOPEZ
ANA FELIX IBARRA DE LA TORRE

LAMINA:
LOTIFICACIÓN

LUGAR Y FECHA:
 TECOMÁN, COL, AGOSTO 2021

2-C
 NUMERO DE LAMINA.

AV. EJERCITO MEXICANO

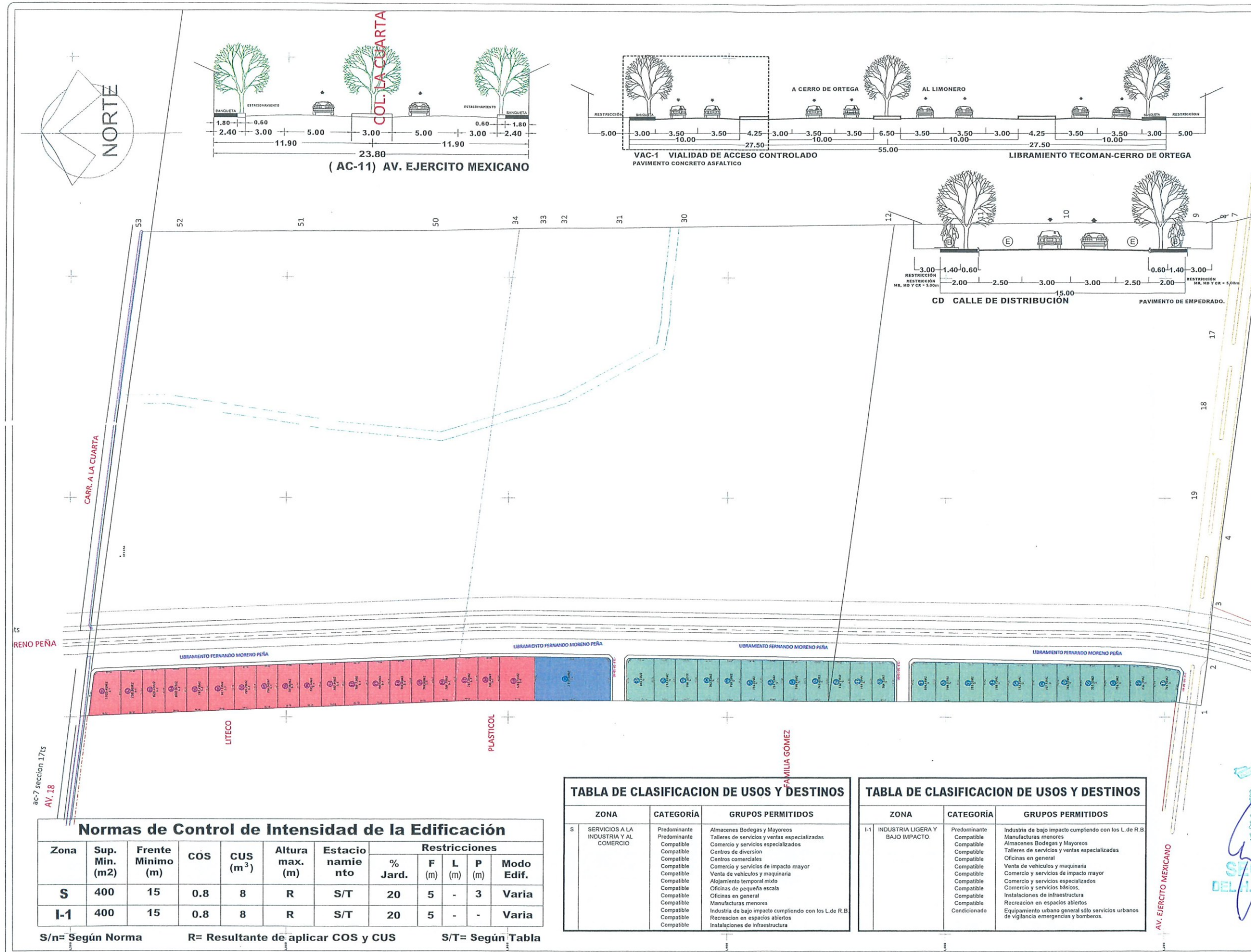
Normas de Control de Intensidad de la Edificación

Zona	Sup. Min. (m2)	Frente Minimo (m)	COS	CUS (m ³)	Altura max. (m)	Estacionamiento	Restricciones				
							% Jard.	F (m)	L (m)	P (m)	Modo Edif.
S	400	15	0.8	8	R	S/T	20	5	-	3	Varia
I-1	400	15	0.8	8	R	S/T	20	5	-	-	Varia

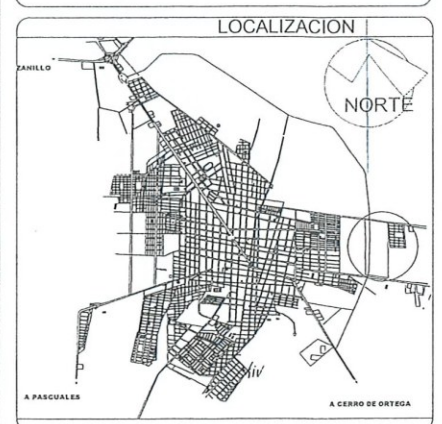
S/n= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla

SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO

M.D.U. ARQ. GUILLERMO R. DIAZ B.
 PERITO URBANO NO. 14



**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
FRACCIONAMIENTO COMERCIAL
LAS POTRANCAS**



- SIMBOLOGIA**
- PARA LOS USOS**
- S** Servicios a la Industria y al Comercio.
 - I-1** Industria Ligera y de Bajo Impacto.
- PARA LOS DESTINOS**
- EI** Equipamiento Institucional.

CLAVE CATASTRAL: DATOS DEL PREDIO:
09-99-92-081-859-000
09-99-92-081-858-000
09-99-92-044-065-000

UBICACION:
AL ORIENTE DE LA CIUDAD DE TECOMÁN.

PROPIETARIO:
ANA FELIX DE LA TORRE LOPEZ
ALEJANDRA DE LA TORRE LOPEZ
ANA FELIX IBARRA DE LA TORRE

LAMINA:
USOS Y DESTINOS **3**
 LUGAR Y FECHA:
 TECOMÁN, COL, AGOSTO 2021 NUMERO DE LAMINA:

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

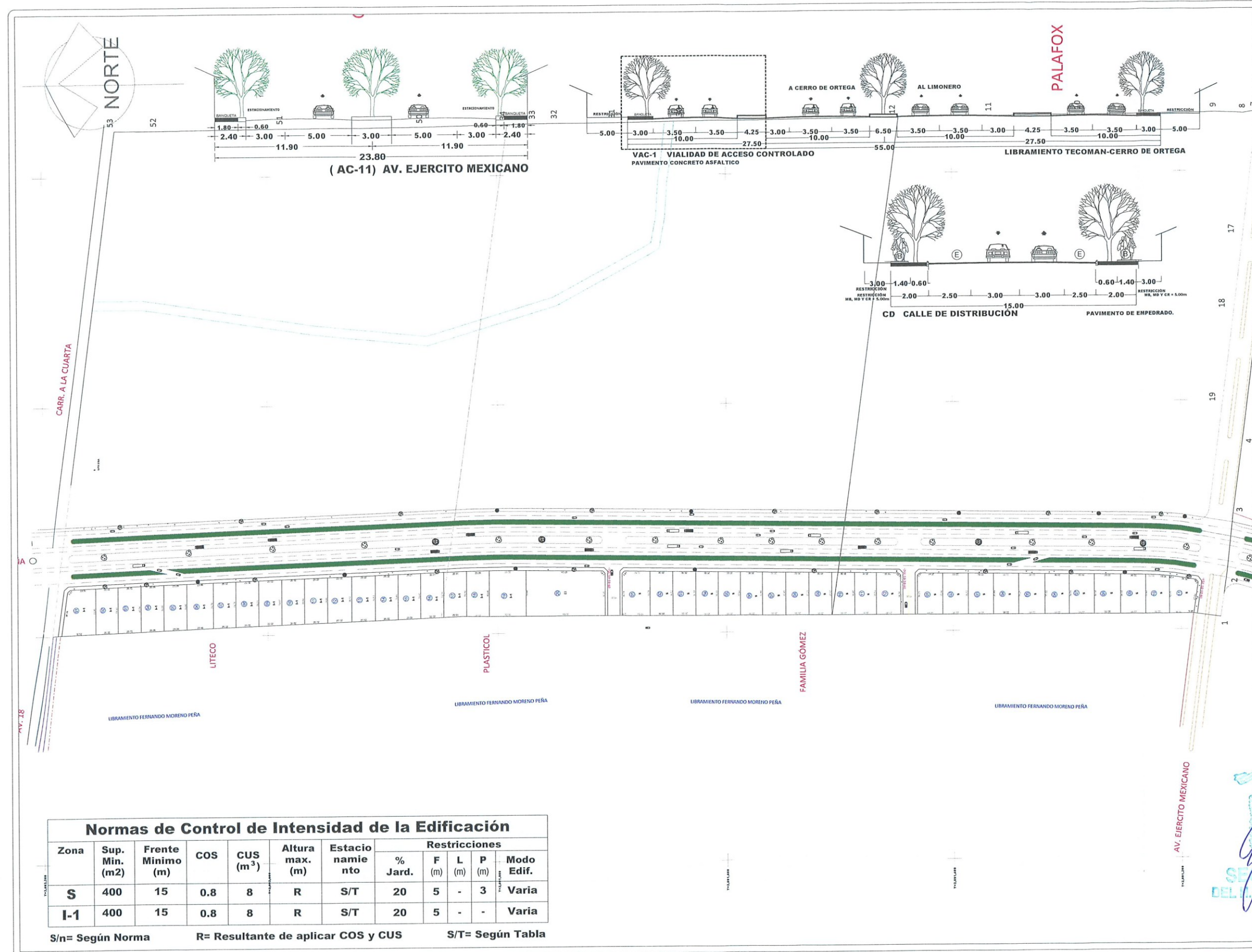
M.D.U. ARO, GUILLERMO R. DIAZ B.
 PÉRITO URBANO NO. 14

TABLA DE CLASIFICACION DE USOS Y DESTINOS

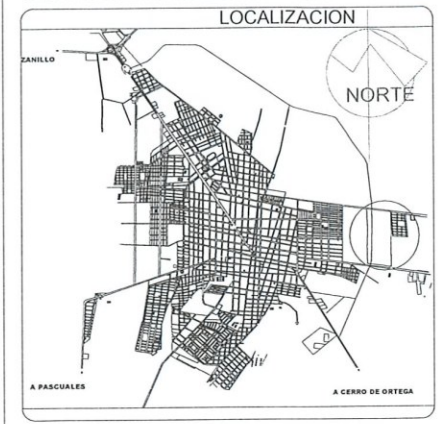
ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
S	SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO	Predominante Almacenes Bodegas y Mayores Talleres de servicios y ventas especializadas Comercio y servicios especializados Centros de diversion Centros comerciales Comercio y servicios de impacto mayor Venta de vehiculos y maquinaria Alojamiento temporal mixto Oficinas de pequeña escala Oficinas en general Manufacturas menores Industria de bajo impacto cumpliendo con los L.de R.B Recreacion en espacios abiertos Instalaciones de infraestructura

TABLA DE CLASIFICACION DE USOS Y DESTINOS

ZONA	CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
I-1	INDUSTRIA LIGERA Y BAJO IMPACTO	Predominante Industria de bajo impacto cumpliendo con los L. de R.B Compatible Manufacturas menores Almacenes Bodegas y Mayores Talleres de servicios y ventas especializadas Oficinas en general Venta de vehiculos y maquinaria Comercio y servicios de impacto mayor Comercio y servicios especializados Comercio y servicios básicos. Instalaciones de infraestructura Recreacion en espacios abiertos Equipamiento urbano general sólo servicios urbanos de vigilancia emergencias y bomberos. Condicionado



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO COMERCIAL LAS POTRANCAS



SIMBOLOGIA

DISTRIBUCIÓN DE LOS LOTES

Servicios a la Industria y al Comercio	(S)	23
Industria Ligera y de Bajo Riesgo Impacto	(I-1)	19
Equipamiento Institucional	(EI)	1
TOTAL:		43

CALCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

S = 17,726.54 X .08% = 1,418.12 M²

I-1 = 16,055.70 X .08% = 1,284.45 M²

2,702.57 M²

CALCULO CESIÓN	CESIÓN PROYECTO	SUPERAVIT
2,702.57 M ²	2,720.90 M ²	18.33 M ²

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

TIPO DE AREA	M ² .	%
ÁREA VENDIBLE:	33,782.24	42.11
ÁREA DE CESIÓN:	2,720.90	3.39
ÁREA DE VIALIDAD:	43,718.94	54.50
ÁREA APLICACIÓN	80,222.08	100.00

CLAVE CATASTRAL: DATOS DEL PREDIO:
09-99-92-081-859-000
09-99-92-081-858-000
09-99-92-044-065-000

UBICACION:
AL ORIENTE DE LA CIUDAD DE TECOMÁN.

PROPIETARIO:
ANA FELIX DE LA TORRE LOPEZ
ALEJANDRA DE LA TORRE LOPEZ
ANA FELIX IBARRA DE LA TORRE

LAMINA:
VIALIDAD
4-A

LUGAR Y FECHA:
 TECOMÁN, COL, AGOSTO 2021

NUMERO DE LAMINA:

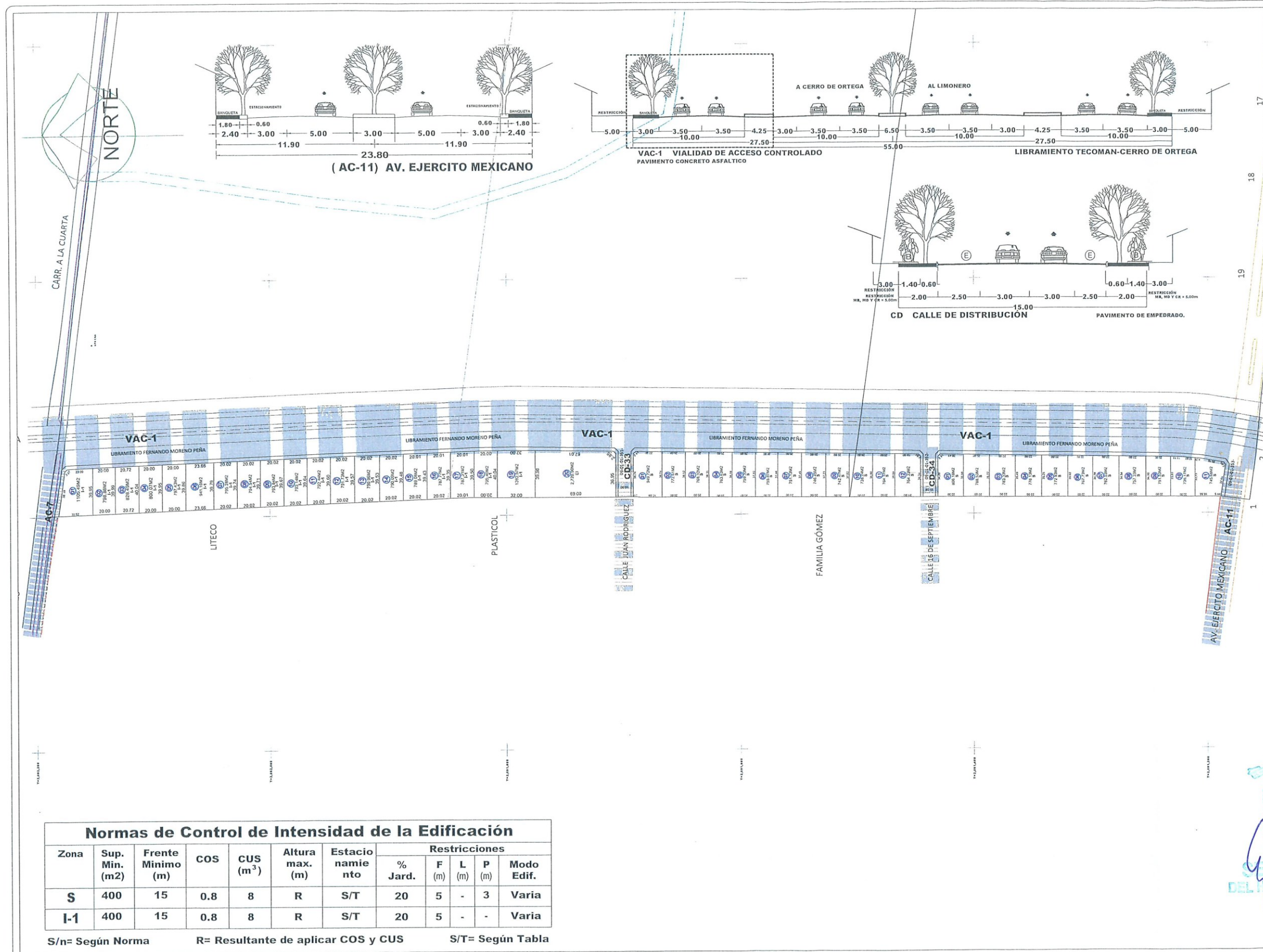
SECRETARÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL

M.D.U. ARQ. GUILLERMO R. DIAZ B.
 PERITO URBANO NO. 14

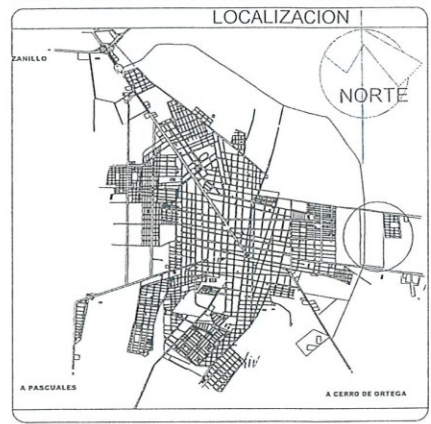
Normas de Control de Intensidad de la Edificación

Zona	Sup. Min. (m ²)	Frente Mínimo (m)	COS	CUS (m ³)	Altura max. (m)	Estacionamiento	Restricciones				
							% Jard.	F (m)	L (m)	P (m)	Modo Edif.
S	400	15	0.8	8	R	S/T	20	5	-	3	Varia
I-1	400	15	0.8	8	R	S/T	20	5	-	-	Varia

S/n= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO COMERCIAL LAS POTRANCAS



- SIMBOLOGIA**
- ESTRUCTURA VIAL**
 - VAC-1** VALIDAD DE ACCESO CONTROLADO
 - VE-1** VALIDAD PRINCIPAL
 - AC-11** ARTERIA COLECTORA
 - CD** CALLE DE DISTRIBUCIÓN
 - CL** CALLES LOCALES
 - CL-"B" INTENSIDAD "B" 12.00m.
 - CL-"C" INTENSIDAD "C" 11.40m
 - CAR** CALLES DE ACCESO RESTRINGIDO

CLAVE CATASTRAL: DATOS DEL PREDIO:
09-99-92-081-859-000
09-99-92-081-858-000
09-99-92-044-065-000

UBICACION:
AL ORIENTE DE LA CIUDAD DE TECOMÁN.

PROPIETARIO:
ANA FELIX DE LA TORRE LOPEZ
ALEJANDRA DE LA TORRE LOPEZ
ANA FELIX IBARRA DE LA TORRE

LAMINA:
VIALIDAD

LUGAR Y FECHA:
 TECOMÁN, COL, AGOSTO 2021

4

NUMERO DE LAMINA:

SECRETARÍA DEL MUNICIPIO

M.D.U. ARO. GUILLERMO R. DIAZ B.
 PÉRITO URBANO NO. 14

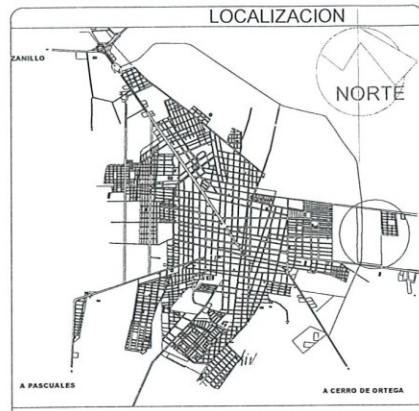
Normas de Control de Intensidad de la Edificación

Zona	Sup. Min. (m2)	Frente Minimo (m)	COS	CUS (m ³)	Altura max. (m)	Estacionamiento	Restricciones				
							% Jard.	F (m)	L (m)	P (m)	Modo Edif.
S	400	15	0.8	8	R	S/T	20	5	-	3	Varia
I-1	400	15	0.8	8	R	S/T	20	5	-	-	Varia

S/n= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T= Según Tabla



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO COMERCIAL LAS POTRANCAS



SIMBOLOGIA

DISTRIBUCIÓN DE LOS LOTES

Servicios a la Industria y al Comercio	(S)	23
Industria Ligera y de Bajo Riesgo Impacto	(I-1)	19
Equipamiento Institucional	(EI)	1
TOTAL:		43

CALCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

S = 17,726.54 X .08% = 1,418.12 M²

I-1 = 16,055.70 X .08% = 1,284.45 M²

2,702.57 M²

CALCULO CESIÓN	CESIÓN PROYECTO	SUPERAVIT
2,702.57 M ²	2,720.90 M ²	18.33 M ²

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

TIPO DE AREA	M2.	%
ÁREA VENDIBLE:	33,782.24	42.11
ÁREA DE CESIÓN:	2,720.90	3.39
ÁREA DE VIALIDAD:	43,718.94	54.50
ÁREA APLICACIÓN	80,222.08	100.00

CLAVE CATASTRAL: DATOS DEL PREDIO

09-99-92-081-859-000

09-99-92-081-858-000

09-99-92-044-065-000

UBICACION:

AL ORIENTE DE LA CIUDAD DE TECOMÁN.

PROPIETARIO:

ANA FELIX DE LA TORRE LOPEZ

ALEJANDRA DE LA TORRE LOPEZ

ANA FELIX IBARRA DE LA TORRE

LAMINA:

INTEGRACIÓN

5

LUGAR Y FECHA:
TECOMÁN, COL, AGOSTO 2021

NUMERO DE LAMINA:

SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO

[Signature]

M.D.U. ARO. GUILLERMO R. DIAZ B.
PERITO URBANO NO. 14

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Alberto Eloy García Alcaraz

Secretario General de Gobierno y
Director del Periódico Oficial

Guillermo de Jesús Navarrete Zamora

Director General de Gobierno

Licda. Adriana Amador Ramírez

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán
ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez
ISC. José Manuel Chávez Rodríguez
LI. Marian Murguía Ceja

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías
Lic. Gregorio Ruiz Larios
Mtra. Lidia Luna González
C. Ma. del Carmen Elisea Quintero
Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

Para lo relativo a las publicaciones que se hagan en este periódico, los interesados deberán dirigirse a la Secretaría General de Gobierno.

El contenido de los documentos físicos, electrónicos, en medio magnético y vía electrónica presentados para su publicación en el Periódico Oficial ante la Secretaría General de Gobierno, es responsabilidad del solicitante de la publicación.

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841
publicacionesdirecciongeneral@gmail.com
Tiraje: 500