Tomo 101, Colima, Col., Sábado 20 de Agosto del año 2016; Núm. 49 pág. 1480.

DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE UNA MODIFICACIÓN A LA ACTUALIZACIÓN DEL "PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, COLIMA", LA CUAL CONSISTE EN EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN DE 1-2 A EE, EN UNA FRACCIÓN DE LA PARCELA 431 Z-3 P2/3 DEL EJIDO EL COLOMO Y LA ARENA; LOCALIZADO EN LA INTERSECCIÓN DE LA CARRETERA FEDERAL No. 200 GUADALAJARA-MANZANILLO Y EL LIBRAMIENTO EL COLOMO.

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 III, de la Constitución Política Local, y con fundamento en lo previsto por los artículos 58, fracción XXXIV, del propio texto constitucional y 71, 283 y 284 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado; y

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

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.1852016, de fecha 02 de agosto del año 2016, y recibido en la Dirección General de Gobierno el día 9 del mismo mes, el Director 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 una **MODIFICACIÓN DEL "PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, COLIMA",** la cual consiste en el cambio de zonificación de 1-2 a EE, en una fracción de la parcela 431 Z-3 P2/3 del Ejido El Colomo y la Arena; localizado en la interesección de la carretera federal No. 200 Guadalajara-Manzanillo y el Libramiento el Colomo, lo cual es promovido por el C. Humberto Ramírez Hernández.

SEGUNDO.- Que el H. Cabildo Constitucional del Municipio de Manzanillo, Col., en Sesión celebrada el día 14 de noviembre año 2014, aprobó la acutalización del **"PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, COLIMA",** misma que se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Colima", de fecha 21 de febrero del año 2015. Con fecha 28 de junio del año 2016, el H. Cabildo del Municipio ya mencionado aprobó una **Modificación** al Programa de Desarrollo Urbano que nos ocupa, la cual consiste en el cambio de zonificación de 1-2 a EE, en una fracción de la parcela 431 Z-3 P2/3 del Ejido El Colomo y la Arena; localizado en la interesección de la carretera federal No. 200 Guadalajara-Manzanillo y el Libramiento el Colomo, conforme se asienta en el documento del cual solicitan su publicación.

TERCERO.- Que el Secretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, dictaminó la congruencia de la **modificación** mencionada en el considerando que antecede de la **Actualización del "PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, COLIMA".**

CUARTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previsto 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 una **Modificación** de la **Actualización del "PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, COLIMA",** conforme se asienta en los considerandos anteriores.

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

A C U E R D O

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "El Estado de Colima", del documento que contiene una **MODIFICACIÓN a la Actualización DEL "PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, COLIMA",** la cual consiste en el cambio de zonificación de 1-2 a EE, en una fracción de la parcela 431 Z-3 P2/3 del Ejido El Colomo y la Arena; localizado en la interesección de la carretera federal No. 200 Guadalajara-Manzanillo y el Libramiento el Colomo, conforme se asienta en el documento del cual solicitan su publicación, lo cual fue aprobado por el H. Cabildo del Municipio de Manzanillo, el día 28 de junio de 2016.

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, en Palacio de Gobierno el día 15 quince de agosto del año 2016 dos mil dieciséis.

Atentamente. **EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA**, LIC. JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ. Rúbrica. **EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**, C. ARNOLDO OCHOA GONZÁLEZ. Rúbrica. **EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO**, ING. JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO. Rúbrica.

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE MANZANILLO, COLIMA

ESTUDIO PARA MODIFICAR LA ZONIFICACION DE LA ACTUALIZACION DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE MANZANILLO, COLIMA. DE I-2 A EE EN UNA FRACCION DE LA PARCELA 431 Z-3 P2/3 DEL EJIDO EL COLOMO Y LA ARENA.

Objeto del estudio

De conformidad con lo que establece la Ley de asentamientos Humanos del Estado de Colima en los artículos 76 y 77, el C. Humberto Ramirez Hernandez, a través de su apoderado legal el Sr. Oscar Gerardo Ramirez Caldera, en su carácter de propietario de un predio rustico identificado como Parcela 431 Z-3, P2/3, con clave de predial 07-26-95-015-431-000, con una superficie de 4-53-97.97 Has, de las cuales pretende utilizar 8,500 m2 aproximadamente, para desarrollar en esa superficie una Estación de Servicio y Abasto de Combustible (gasolinera) por lo que solicita al H. Ayuntamiento de Manzanillo la Modificación a la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo publicado el 21 de Febrero de 2015 en el periódico oficial "El Estado de Colima", con la finalidad de modificar el uso de suelo del predio antes mencionado, de I-2 (Industria de Mediano Impacto y Riesgo) a EE (Equipamiento Especial).

Así pues con base en lo anterior expuesto y en virtud de que por las características del predio objeto del estudio se cumple con las disposiciones legales y normativas, se pretende aprovechar la estratégica ubicación del predio para la construcción de una estación de servicio tomando en cuenta la normativa que para este tipo de instalaciones emite PEMEX, fijando como objetivo específico lo siguiente:

- Modificar el uso de suelo en una fracción del predio rustico identificado como Parcela 431 Z-3 P2/3 del Ejido El Colomo y La Arena, en el Municipio de Manzanillo, de Industria de Mediano Impacto y Riesgo (I-2), a Equipamiento Especial (EE) para construir una estación de servicio.
- Conservar en calidad de Forestal 36,940.49 m2 que corresponden a la fracción restante del total de la parcela (45,397.97m2), sometiéndose para cualquier modificación a lo estipulado en las leyes y reglamentos aplicables para los predios con estas características.

Antecedentes jurídicos de la propiedad

Se acredita la propiedad con escritura pública No. 24,594 expedida por el Licenciado Raúl Oscar Gordillo Lozano, titular de la Notaria Publica No. 1 de la Demarcación de Manzanillo, Colima, con fecha 27 de Mayo de 2015, que ampara la posesión legal de un predio rustico con una superficie de 4-53-97.97 Has. e identificado como Parcela 431 Z-3 P2/3, del ejido El Colomo y la Arena, con clave catastral 07-26-95-015-431-000 en favor del Sr. Humberto Ramirez Hernandez, , quedando inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio bajo el folio Real No.242525-1, dicho predio cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

Al Noreste: en 182.69 metros en línea quebrada con la parcela 422 y 423.
Al Sureste: en 629.52 metros en línea quebrada con parcelas 434, 433 y 432.
Al Suroeste: en 116.85 metros con entronque carretera cuota-libre; y
Al Noroeste: en 572.06 metros linda con la parcela 430.

Fundamentación

Marco Jurídico

El artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su párrafo tercero, establece la participación de la Nación en la Ordenación y Regulación de los Asentamientos Humanos del país, en el artículo 73, fracción XXIX-C, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia; y en el artículo 115, fracciones II, III, V y VI señala la atribución de los ayuntamientos en cuanto a la Regulación del uso del suelo y la formulación de los planes y programas de Desarrollo Urbano.

El artículo 76 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, publicada en el periódico oficial el 7 de Mayo de 1994 señala que los programas de desarrollo urbano podrán ser modificados cuando:

I. Exista una variación sustancial de las circunstancias que les dieron origen;

II. Se produzcan cambios en el aspecto financiero que los hagan irrealizables o incosteables;

III. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más eficiente;

IV. No se inicien en las fechas señaladas o dejen de cumplirse en las etapas de realización, salvo caso fortuito o fuerza mayor, y

V. Sobrevenga otra causa de interés público que los afecte.

En particular, la **Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima** define las facultades de las autoridades, establece los criterios y los contenidos que integran los instrumentos de planeación y determina los procedimientos administrativos necesarios para su aprobación.

Por lo anterior, a continuación se detallan los artículos vinculados con la presente propuesta:

Titulo Primero: Disposiciones generales

Capitulo único: Disposiciones generales:

"... Artículo 10: ***Las áreas y predios de un centro de población****, cualquiera que sea su régimen jurídico,* ***están sujetas a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades****, conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables..."*

Titulo Segundo: De las autoridades competentes

Capítulo I: De las autoridades y organismos auxiliares:

"... Artículo 14: Para la aplicación de esta Ley, son autoridades competentes: La Secretaría, Los Ayuntamientos y la Dependencia municipal..."

Capítulo IV: De los Ayuntamientos:

"... Artículo 21: ***Son atribuciones de los Ayuntamientos****: el elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar el Programa municipal, los de centros de población y los parciales de desarrollo urbano; así como el definir y* ***administrar la zonificación derivada de la planeación del desarrollo urbano para controlar los usos y destinos del suelo en su jurisdicción****.."*

"... Artículo 22: Los Ayuntamientos ejercen las siguientes atribuciones técnicas y administrativas a través de la dependencia municipal: ***Controlar las acciones, obras y servicios que se ejecuten el municipio para que sean compatibles con la legislación, programas y zonificación aplicables****; Vigilar el cumplimiento y aplicación*

de la presente Ley, tomando las acciones necesarias para impedir se realicen actos de aprovechamiento de predios y fincas, no autorizados o en contravención de las disposiciones legales aplicables..."

<u>Título Tercero:</u> Del desarrollo urbano

Capítulo I: Del sistema estatal de planeación de desarrollo urbano

"... Artículo 36: ***La planeación del desarrollo urbano en la entidad estará a cargo en forma concurrente de los Gobiernos del Estado y de los Municipios****, de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, la Ley general de asentamientos humanos, la Ley de planeación del Estado y demás disposiciones jurídicas aplicables..."*

"... Artículo 38: ***La planeación del desarrollo urbano, en los niveles estatal y municipal, así como de centros de población y de zonas conurbadas, forma parte de la planeación del desarrollo integral,*** *como una política sectorial prioritaria que coadyuva al logro de los objetivos del Plan estatal y los municipales de desarrollo..."*

Capitulo IX: De la administración de la planeación del desarrollo urbano:

"...Artículo 65: La administración del desarrollo urbano es el proceso de organización, ejecución, control y evaluación de las actividades que realizan las autoridades establecidas en esta Ley, en coordinación con los sectores social y privado de la Entidad, a fin de ***ordenar y regular los asentamientos humanos y el desarrollo urbano..."***

"... Artículo 69: ***Los programas municipales de desarrollo urbano y los que de estos se deriven serán aprobados por los Ayuntamientos respectivos en sesión de Cabildo, previa opinión de la Comisión Municipal"***

"... Artículo 76: Los programas de desarrollo urbano, podrán ser modificados o cancelados cuando: I.- Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que les dieron origen; V.- Sobrevenga otra causa de interés público que los afecte...

"... Artículo 77: La modificación o cancelación, podrá ser solicitada ante la autoridad correspondiente por: ... ***VII.- Las entidades y grupos del sector social y privado que tengan interés directo y VIII.- Los ciudadanos del Estado.***

<u>Titulo Cuarto:</u> De las acciones de urbanización y la zonificación urbana

Capítulo I: De las regulaciones a la propiedad en los centros de población:

"... Artículo 94: Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, ***el ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles ubicados en dichos centros, cualquiera que sea su régimen jurídico, se sujetará a las normas contenidas en los programas de desarrollo urbano*** *y en las determinaciones de provisiones, usos, destinos y reservas derivadas de los mismos..."*

Capítulo VI: De la zonificación urbana:

"... Artículo 113: ***Corresponde a los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en su territorio****; entendiendo por zonificación: I.- La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población;* ***II.- La determinación de los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas, dentro de las áreas a que se refiere la fracción anterior****; III.- La determinación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;* ***IV.- La determinación y reglamentación de usos, destinos y reservas; ...VI.- Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados; VII.- La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;...****"*

Capítulo VII: Del control del uso y destino del suelo:

"...Artículo 126: ***Todas las obras, acciones, servicios e inversiones en materia de desarrollo urbano, que se realicen en territorio del Estado, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a lo dispuesto en esta Ley y a los programas aplicables. Sin este requisito, no se otorgara permiso, autorización o licencia para efectuarlas…"***

De igual forma, el **Reglamento de Zonificación del Estado de Colima** establece las normas técnicas y de procedimiento para formular la planeación y el ordenamiento de los centros de población mediante los programas de desarrollo urbano. Por su relevancia, a continuación se enlistan y detallan los artículos del Reglamento que se vinculan con la presente propuesta:

<u>Titulo Primero:</u> De la zonificación del territorio

Capítulo I: Disposiciones generales.

"... Artículo 10: ***Los municipios al formular la zonificación están facultados a establecer normas específicas cuando así se requiera conforme las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento humano..."***

"... Artículo 12: ***Toda acción en áreas y predios que lleve al cambio de suelo rural a urbano, o en el suelo urbano al cambio en su utilización,*** *de conformidad con las disposiciones del título octavo de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, quedan sujetas a cumplir con lo estipulado en este Reglamento, siendo obligatoria su observancia, en cualquiera que sea el régimen de modalidad de propiedad del suelo..."*

Capítulo II: Área de aplicación.

"... Artículo 13: ***El área de aplicación constituye el ámbito territorial del programa de desarrollo urbano****, para regular el aprovechamiento de las áreas y predios..."*

De esta manera, el promovente reconoce que el ayuntamiento de Manzanillo, por conducto de su Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología es la autoridad competente a la que se refieren la Constitución General y la Ley General de Asentamientos Humanos que es su ley reglamentaria y basa su propuesta en lo siguiente.

a) Se solicita a la autoridad municipal la autorización para la modificación del uso de suelo de una fracción del predio rustico identificado como Parcela 431 Z-3 P2/3 del Ejido El Colomo y La Arena, en el Municipio de Manzanillo, con una superficie de aproximadamente 8,457.48 m2 de Industria de Mediano Impacto y Riesgo (I-2), a Equipamiento Especial (EE) para construir una estación de servicio PEMEX.

b) Se conserva en calidad de Forestal 36,940.49 m2 que corresponden a la fracción restante del total de la parcela (45,397.97m2), sometiéndose para cualquier modificación a lo estipulado en las leyes y reglamentos aplicables para los predios con estas características.

Instrumentos 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 sistema de planeación que motiva y fundamenta el presente estudio se describe a continuación:

- ✓ **Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2000-2006;** Publicación oficial: 27 de marzo de 2002
- ✓ **Plan Nacional de Desarrollo 2013 -2018;** Publicación oficial: 20 de mayo de 2013
- ✓ **Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Colima - "Visión 2030";** Publicación oficial: 30 de junio de 2007
- ✓ **Plan Estatal de Desarrollo Colima 2009 - 2015;** Publicación oficial: 21 de Abril de 2010
- ✓ **Plan Municipal de Desarrollo de Manzanillo 2012-2015;** Publicación oficial: 16 de Febrero de 2013
- ✓ **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo.** Publicación oficial: 21 de Febrero de 2015.

DIAGNOSTICO

Localización

El predio objeto del presente estudio se localiza en el entronque del libramiento El Colomo con la autopista de cuota, con un frente hacia el libramiento de 116.85 m.

Delimitación del área de aplicación

El polígono presenta una forma irregular y una superficie total de 45,397.97 m2, en un polígono de diez vértices, tal como se muestra en el siguiente cuadro de construcción. Sin embargo el área de aplicación se reduce a una fracción de aproximadamente 8,457.48 m2 que representa el frente de la parcela con el libramiento El Colomo..

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,104,073.267	580,173.042
1	3	S 51°06'10.11" O	572.056	3	2,103,714.059	579,727.826
3	4	S 59° 10'0256" E	1096.24	4	2,103,657.873	579,821.951
4	5	S 59°09'3612" E	72.23	5	2,103,654.170	579,828.159
5	6	N 27° 31'55.63" E	268.55	6	2,103,892.307	579,952.295
6	7	N 85° 58'5454" E	167.382	7	2,103,904.036	580,260.384
7	8	S 87° 04´'14.64" E	141.303	8	2,103,896.815	580,291.769
8	9	N 36°53'31 33" E	52.281	9	2,103,938.628	580,224.979
9	10	N 49°08'05.89" O	88.317	10	2,104,016.935	580,201.257
10	11	N 49°08'01.44" O	31.368	11	2,104,073.267	580,173.042
11	1	N 26°36´17.67" O	63.003	1	2,104,073.267	580,173.042
SUPERFICIE= 45,397.97 m²						

La mayor parte de la superficie del predio se encuentra en una zona clasificada como forestal en la estrategia de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo y solo la franja frontal esta zonificada como Industria de Mediano Impacto y Riesgo (I2-16).

La Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo ubica una parte del predio en un área clasificada como Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP-120) y el resto con aptitud forestal por lo que la estrategia del mencionado programa lo considera en una clasificación de prevención ecológica (AP-5).

El predio se encuentra bajo la influencia de uso Industria de Mediano Impacto y Riesgo en su frente con el libramiento y el resto se encuentra en una zona identificada como forestal por lo que para cualquier modificación en su uso, deberán atenderse los lineamientos que para estos terrenos prevé el artículo 12, fracción XXIX de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

En cuanto a la estructura urbana, el predio tiene un frente de 116.00 metros aproximadamente con el Libramiento El Colomo, considerada como de competencia estatal y que une las carreteras federales 200 y 200D.

Contexto Urbano ambiental

Uso de suelo: Actualmente la zona se encuentra en proceso de expansión, se pueden apreciar terrenos que han cambiado su estatus de rustico a urbano y otros que están en ese proceso, especialmente los que tienen frente a la carretera estatal reconocida como Libramiento El Colomo, todos ellos con uso industrial, algunos para almacenar contenedores, otros para acopio de mineral y algunos como tracto pensión, se pueden apreciar también parcelas que conservan su uso agrícola y pecuario, circundados estos por zonas cerriles clasificadas como forestales, zonas inundables y de protección a los cuerpos de agua. El predio que representa el área de aplicación presenta cierto grado de impacto, derivado en parte por la extracción de material del predio aledaño y por el impacto normal generado por la construcción de vías de comunicación y aunque presenta algunas especies arbustivas no se observan especies de importancia forestal. Por lo que el uso pretendido y el asignado en el PDUCP no contravienen al aprovechamiento urbano en la zona, en parte por la resiliencia del ecosistema y las regulaciones a que se someten en el proceso de regularización.

Vialidad: Como ya se mencionó, la fracción de interés presenta su acceso principal por la carretera estatal Libramiento el Colomo, que conecta las carreteras federales 200 y 200D, misma que el PDUCP Manzanillo proyecta consolidar como una vialidad principal con un derecho de vía de 28.20 metros.

Infraestructura y servicios: El predio no dispone de la infraestructura urbana para el desalojo de las aguas negras o el abastecimiento de agua potable por lo que se deberá buscar una solución para el aprovisionamiento de estos

servicios de acuerdo a las necesidades y la forma en que operan este tipo de equipamientos, acatando las disposiciones previstas en el Reglamento de Zonificación correspondientes a las obras mínimas de urbanización para esta zona.

Propuesta de modificación

La propuesta que el promotor somete a consideración del H. Ayuntamiento de Manzanillo a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, pretende ser congruente y coincidir plenamente con las directrices planteadas en las estrategias de los instrumentos de planeación más relevantes de la entidad.

Para lograr el objetivo (instalación de una estación de servicio), es necesario promover la modificación al instrumento de planeación (Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población), específicamente en el área de aplicación, con la finalidad de lograr una coexistencia equilibrada del uso planteado con los propuestos en el instrumento rector.

Con base en lo anterior el promovente solicita al H. Ayuntamiento la modificación a la estrategia del programa de Desarrollo urbano de manzanillo, específicamente en lo que respecta a la zonificación de una fracción de 8,457.48 m^2 del multicitado predio, modificando la zona actual de Industria de Mediano Impacto y Riesgo (I-2), a Equipamiento especial (EE).

SITUACION ACTUAL				PROPUESTA DE MODIFICACION			
PARCELA	**ZONA Y SUPERFICIE**		**SUPERFICIE TOTAL**	**PARCELA**	**ZONA Y SUPERFICIE**		**SUPERFICIE TOTAL**
431	**I-2**	**F**	**45,397.97**	**431**	**EE**	**F**	**45,397.97**
	8,457.48	**36,940.49**			**8,457.48**	**36,940.49**	

El lote sujeto a modificacion se ajustara a los lineamientos del articulo 120 del Reglamento de Zonificacion del estado de Colima que establece que… "*los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de equipamiento especial, tipo EE, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:*

I. Las características del dimensionamiento de este tipo de instalaciones se establecerán en función del genero específico de que se trate y del alcance del servicio a prestar. En el Programa Parcial se deberá presentar la justificación de estos dimensionamientos.
II. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.6 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento del terreno;
III. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.8 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 180 por ciento de la superficie del terreno;
IV. La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas en que, en razón de su fisonomía, deban señalarse límites máximos y mínimos;
V. Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el cuadro 7;
VI. La restricción frontal será de cinco metros;
VII. Las restricciones laterales serán de cinco metros en todas las colindancias laterales;
VIII. La restricción posterior será de cinco metros; en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberá tener una altura mayor a tres metros;
IX. En el caso de zonas de equipamiento especial para el paso de ductos de substancias peligrosas, las restricciones serán las que marque la legislación vigente;
X. En el Programa Parcial se deberán indicar las áreas de restricción por razones de seguridad, que se establecerán sobre el radio de influencia de estas instalaciones especiales; y
XI. El modo de edificación será abierto".

Los usos permitidos para los lotes EE se especifican en la siguiente tabla:

Zona		Categoría	Grupos Permitidos
EI	Equipamiento Institucional	Predominante Predominante Compatible	Equipamiento urbano de barrio Equipamiento urbano General Recreación en espacios abiertos
ER	Equipamiento Regional	Predominante Compatible	Equipamiento urbano Regional Recreación en espacios abiertos
EV	Espacios verdes abiertos	Predominante Compatible	Recreación en espacios abiertos ninguno
EE	Equipamiento Especial	Predominante Compatible	Equipamiento especial ninguno
IN	Equipamiento de Infraestructura	Predominante Compatible	Instalaciones de infraestructura ninguno

De acuerdo a lo anterior, la solicitud solo se centra en modificar la zonificacion de la Actualizacion del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de poblacion de manzanillo en lo que respecta a la fracción de la parcela anteriormente citada, por lo que el contenido del documento técnico de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población se modifica el apartado que se refiere a las zonas industriales quedando de la siguiente manera:

…" 4.4.13. ZONAS INDUSTRIALES.

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

I2-16: Zona que cuenta con una superficie de 27.19 has y 0.85 has como EE (Equipamiento Especial), delimitada al norte por la Vialidad VP-17, al sur y al Oriente por la Vialidad VP-18, y al poniente por la zona F-7. Corresponde al área RU-CP-120."…

De igual manera, se deberan atender las disposiciones del CAPITULO XXXVI del Reglamento de Zonificacion del estado de Colima que establece los parametros aplicables para el establecimiento de las estaciones de servicio y abasto de combustible, mismas que se mencionan a continuacion haciendo un analisis para verificar el cumplimiento de cada uno de los articulos.

Artículo 401. *A fin de lograr una cobertura más racional del servicio prestado por las Estaciones de Servicio o gasolineras, deberán ubicarse a una distancia mínima de 800 metros en áreas urbanas y de 3,000 metros en áreas rurales, con respecto a otra estación de servicio similar, sujetándose invariablemente a los lineamientos y normas de uso del suelo que señalen los planes de desarrollo urbano respectivos y acatando las "Especificaciones generales para proyecto y construcción de Estaciones de Servicio" vigentes, expedidas por PEMEX-Refinación.*

Cuando por razones de funcionamiento vial se ubiquen, en vías de doble sentido, una estación frente a otra, se considerarán para los fines de la recomendación anterior, como una sola estación.

Artículo 402. *En las zonas urbanas las gasolineras deberán ubicarse en predios sobre vialidades que alberguen usos mixtos y de servicios a la industria y al comercio, según lo estipulado en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes.*

Los predios deberán, de preferencia, ubicarse en esquina, presentando dos frentes a las vialidades de confluencia. Recomendándose que al menos una de las vías, tenga una sección mínima de 18 metros, siendo de jerarquía de arteria colectora o mayor.

En la zona se ubican algunos patios de transportistas y Bodegas de almacenamiento en lo que se proyecta como la zona industria y al tratarse de una vialidad principal en la estrategia estructura urbana del Programa de Desarrollo Urbano actual se prevé que los usos para servicios a la industria se ubicaran en un futuro en esa vialidad.

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

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

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

Como se ha mencionado anteriormente, el predio cumple ampliamente con los requerimientos anteriores, ya que presenta una superficie de **8,457.48** metros cuadrados y un frente de 116.85 metros.

***Artículo 404.** En cualquiera de los diferentes tipos de ubicación señalados en el artículo anterior, se deberán respetar los siguientes lineamientos:*

I. El predio debe ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 15 metros de centros de concentración masiva, tales como escuelas, hospitales, mercados, cines, teatros, estadios y auditorios (Diario Oficial de la Federación, 14 de agosto de 1990);
II. El predio debe ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 100 metros con respecto a una planta de almacenamiento de gas L:P. (Diario Oficial de la Federación, 19 de marzo de 1993, NOM-X-1993);
III. El predio debe ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 30 metros con respecto a líneas de alta tensión, vías férreas, y ductos que transportan productos derivados del petróleo (Diario Oficial de la Federación, 19 de marzo de 1993, NOM-X-1993).

No existen condiciones que limiten lo anterior ya que se trata de una zona en crecimiento y con proyección industrial, tampoco se aprecian vías férreas o de alta tensión.

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

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

Conclusiones

Considerando el legítimo derecho de ejercer el aprovechamiento del suelo de la manera más conveniente, apegado a la reglamentación de los instrumentos de planeación y la legislación vigente, el promovente basa su procedencia técnica y jurídica en los siguientes argumentos:

Que el estudio fundamenta su contenido en la legislación y regulación vigente.

Que solo se solicita la modificación a la zonificación de la fracción 2 del predio, con superficie de 8,457.48 m^2, previamente asignado en la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo como I-2 (Industria de Mediano Impacto y Riesgo).

Que la modificación solicitada no afecta y garantiza la sana coexistencia de los usos existentes y el propuesto.

La modificación propuesta se resume en la tabla siguiente:

SITUACION ACTUAL			PROPUESTA DE MODIFICACION				
CLASIFICACION	ZONA	SUPERFICIE	CLASIFICACION	ZONA	SUPERFICIE	ZONA	SUPERFICIE
RU-CP-120	I2-16	28.04 Has	RU-CP-120	I2-16	27.19 Has	EE	0.85 Has