

DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL ESTUDIO PARA MODIFICAR LA ZONIFICACIÓN Y LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, ESPECÍFICAMENTE EN LA PARCELA 105 Z-4 P1/1 DEL EJIDO PUNTA DE AGUA DE CHANDIABLO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.327/2019, de fecha 19 de agosto de 2019, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Estudio para Modificar la Zonificación y la Clasificación de Áreas de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, específicamente en la parcela 105 Z-4 P1/1 del Ejido Punta de Agua de Chandiablo**, ubicado en el Municipio de Manzanillo, Colima, promovido por la C. M. Jesús Carrillo Real.

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

TERCERO.- Que el H. Cabildo del Municipio de Manzanillo, en sesión celebrada el 05 de julio de 2019, aprobó el **Estudio para Modificar la Zonificación y la Clasificación de Áreas de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, específicamente en la parcela 105 Z-4 P1/1 del Ejido Punta de Agua de Chandiablo**, ubicado en el Municipio de Manzanillo, Colima, según consta en la certificación expedida el 05 de julio de 2019, por la Secretaria del H. Ayuntamiento de Manzanillo, Colima, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

CUARTO.- Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, dictaminó la congruencia del **Estudio para Modificar la Zonificación y la Clasificación de Áreas de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, específicamente en la parcela 105 Z-4 P1/1 del Ejido Punta de Agua de Chandiablo**, ubicado en el Municipio de Manzanillo, Colima, del cual solicita su publicación.

QUINTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", el documento que contiene el **Estudio para Modificar la Zonificación y la Clasificación de Áreas de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, específicamente en la parcela 105 Z-4 P1/1 del Ejido Punta de Agua de Chandiablo**, ubicado en el Municipio de Manzanillo, Colima, en los términos precisados en los Considerandos del presente Acuerdo.

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

ACUERDO

ÚNICO.- Por haberse cumplido las disposiciones legales correspondientes, se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Estudio para Modificar la Zonificación y la Clasificación de Áreas de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, específicamente en la parcela 105 Z-4 P1/1 del Ejido Punta de Agua de Chandiablo**, ubicado en el Municipio de Manzanillo, Colima, aprobado por el H. Cabildo de ese Municipio el 25 de julio de 2019.

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 12 de septiembre del 2019.

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

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

ARNOLDO OCHOA GONZÁLEZ

Firma.

**EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y
DESARROLLO URBANO**

JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO

Firma.

Antecedentes jurídicos de la propiedad

Se acredita la propiedad del predio identificado como Parcela 105 Z-4 P1/1 del Ejido Punta de Agua de Chandiablo, con clave catastral 07-13-93-016-105-000, con una superficie de 4-41-00.29 Has, con el Título de Propiedad No. 000000002114, expedido por el Registro Agrario Nacional (RAN), en la Ciudad de Colima, el 20 de Junio de 2012 e inscrito en el registro Público de la Propiedad bajo el Folio Real Numero 276171-1 el 17 de Agosto de 2012, a nombre de la C. M. Jesús Carrillo Real.

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.

La **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016, que 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.

Define además como finalidad entre otras que todas las personas sin distinción de raza, sexo, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir en y disfrutar de ciudades y asentamientos humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, equitativas, justas, incluyentes democráticas y seguras.

Capítulo Segundo Principios

"...Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades..."

"...Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana..."

TÍTULO SEGUNDO

DE LA CONCURRENCIA ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO, COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN

Capítulo Primero Concurrencia

... "Artículo 7. Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen..."

Capítulo Segundo Atribuciones de la Federación

"...Artículo 8. Corresponden a la Federación, a través de la Secretaría, las atribuciones siguientes:

- I. Formular y conducir la política nacional de asentamientos humanos, así como el ordenamiento territorial, en coordinación con otras dependencias de la Administración Pública Federal;*
- II. Formular el proyecto de estrategia nacional de ordenamiento territorial con la participación de las dependencias del Poder Ejecutivo Federal, con las entidades federativas y los municipios;*
- III. Participar, en coordinación con las entidades federativas y los municipios en la planeación y promoción de la infraestructura, equipamientos y servicios metropolitanos..."*

Capítulo Tercero Atribuciones de las entidades federativas

"...Artículo 10. Corresponde a las entidades federativas:

- I. Legislar en materia de asentamientos humanos, Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, así como para la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las conurbaciones y zonas metropolitanas, en sus jurisdicciones territoriales, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en lo dispuesto por esta Ley;*
- III. Promover el cumplimiento y la efectiva protección de los derechos humanos relacionados con el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;*
- XI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los programas de Desarrollo Urbano, de conurbaciones y zonas metropolitanas incluyendo el enfoque de género y el marco de los derechos humanos..."*

Capítulo Cuarto Atribuciones de los Municipios

"...Artículo 11. Corresponde a los municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;*
- III. 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;*
- XI. 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;*
- XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos..."*
- XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;*

Por otro lado, la **Ley de Asentamientos Humanos del estado de Colima** publicada el 7 de Mayo de 1994 especifica lo siguiente:

Título Primero: Disposiciones generales

Capítulo 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...*"

Título 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...*"

Título Tercero: 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...*"

Capítulo 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.**

Título Cuarto: 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***

sujeta 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; entendiéndose 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 otorgará 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:

Título Primero: 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..."

CAPÍTULO VI.

Reglamentación de áreas

Artículo 30.

I. Áreas urbanizadas: Las áreas urbanizadas de un centro de población podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana, conforme a las disposiciones de los programas de desarrollo urbano aplicables a las mismas...

III. Áreas de reserva urbana: En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de aprovechamiento urbano del suelo.

a). **Áreas de reserva urbana a corto plazo:** En las áreas de reserva urbana a corto plazo es viable promover el aprovechamiento urbano del suelo y por lo tanto, procede autorizar se ejecuten en las mismas las obras de urbanización, conforme al Título Octavo de la Ley.

b). **Áreas de reserva urbana a mediano plazo:** Para las áreas de reserva urbana a mediano plazo los interesados en su desarrollo, podrán solicitar al Ayuntamiento la realización de estudios que permitan la promoción de las obras de urbanización básica que les posibilite pasar a formar parte de la reserva urbana a corto plazo. En las áreas de reserva urbana a mediano plazo no es viable promover el aprovechamiento urbano del suelo, a excepción de aquel tendiente a generar vivienda social, siempre y cuando sean construidas tanto las obras de urbanización básica faltantes como las obras mínimas a que se hace referencia

en el artículo 174 de este reglamento, o en el artículo 184, cuando se trate de la promoción de urbanización progresiva.

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:

- **Plan Nacional de Desarrollo 2019 -2024**; Publicación oficial: 30 de Abril de 2019.
- **Plan Nacional de Desarrollo Urbano 2019-2024**; Publicación oficial: 30 de Abril de 2019.
- **Programa Sectorial De Desarrollo Urbano Y Ordenamiento Territorial 2016-2021**; Publicación oficial: 22 de Abril de 2017.
- **Programa Estatal de Desarrollo Urbano de Colima 2004-2009 "Visión 2030"**; Publicación oficial: 30 de junio de 2007.
- **Plan Municipal de Desarrollo de Manzanillo 2018- 2021**; Publicación oficial: 30 de Enero de 2019.
- **Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Manzanillo**; Publicación oficial: 11 de Abril de 1981.
- **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo**; Publicación oficial: 21 de Febrero de 2015. (Suplemento 2)

Fundamentación Técnica

De conformidad con lo que establece el artículo 76 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el promotor aporta los fundamentos técnicos que hacen posible la modificación solicitada.

Asimismo, y de conformidad con lo que establece el artículo 30 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, los interesados en llevar a cabo desarrollos de vivienda, podrán solicitar al Ayuntamiento la realización de los estudios que permitan la promoción de las obras básicas de infraestructura. En este caso, el promotor aporta los fundamentos técnicos que hacen posible la modificación solicitada, mediante la presentación de los oficios que determinan la posibilidad de otorgar los servicios básicos de agua, drenaje y electrificación.

La promovente reconoce que el Ayuntamiento de Manzanillo, por conducto de su Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente es la autoridad competente a la que se refieren la Constitución General y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano que es su ley reglamentaria y basa su propuesta en lo siguiente.

- La parcela se encuentra muy cercana al desarrollo identificado como Fraccionamiento Terraplana, por lo que la disponibilidad de los servicios se tiene a muy corta distancia. Esto de acuerdo a lo que se señala en la factibilidad con oficio No.DIR.1126/2018 emitido por la CAPDAM el 23 de noviembre de 2018, en la que se establece que el organismo operador cuenta con infraestructura en la zona para brindar los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento.
- De acuerdo con el oficio No. DPZM-0200/2016, emitido por la CFE con fecha 07 de Octubre de 2016, es posible suministrar el servicio de energía eléctrica toda vez que se cuenta con redes de distribución en la colindancia norte de la parcela.
- Se solicita a la autoridad municipal la autorización para la modificación de la clasificación de áreas de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo específicamente en lo que respecta a la superficie de la parcela 105 Z-4 P1/1 del ejido Punta de Agua de Chandiablo, de Reserva Urbana de Mediano (RU-MP) a Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP), ya que de acuerdo a lo que establece el Reglamento de Zonificación en el artículo 30 párrafo tercero inciso B, es factible el desarrollo a corto plazo en virtud de que se trata de vivienda social y se cuenta con la factibilidad de los servicios básicos.
- De igual manera, Modificar la zonificación de la parcela antes mencionada, aumentando la densidad de Habitacional Densidad Media (H3), a Habitacional Densidad Alta (H4); de Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2) a Mixto de Barrio Intensidad Alta (MB-3); de Corredor Urbano Mixto Intensidad Media (MD-2) a Corredor Urbano Mixto Intensidad Alta (MD-3), todo esto en virtud de que la aptitud natural y lograr un mejor aprovechamiento del suelo urbanizable ya que este es uno de los principales objetivos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

DIAGNÓSTICO

Localización

El predio objeto del presente estudio se localiza aproximadamente a unos 400 metros de distancia del desarrollo identificado como Terraplena en la zona denominada como Santiago Norte, con acceso por el mismo fraccionamiento y por una brecha saca cosechas que colinda en la parte norte con la parcela.



Delimitación del área de aplicación

El polígono presenta una forma rectangular y una superficie total de 44,100.29 m², en un polígono de 6 vértices, tal como se muestra en el siguiente cuadro de construcción.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DE LA PARCELA 105						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST.	P.V.				X	Y
3240	3241	N 89° 32'07.39" E	173.019	3241	568,219.8250	2,120,513.5000
3241	3277	S 00° 21'09.79" E	256.008	3277	568,221.4010	2,120,257.4970
3277	3276	S 89° 08'07.50" W	111.603	3276	568,109.8110	2,120,255.8130
3276	3275	S 89° 59'56.48" W	58.636	3275	568,051.1750	2,120,255.8120
3275	3274	N 03° 57'30.57" W	13.037	3274	568,050.2750	2,120,268.8180
3274	3240	N 00° 48'55.92" W	243.304	3240	568,046.8120	2,120,512.0970
SUPERFICIE= 44,100.1615						

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 Mediano Plazo (RU-MP-28), colindante con la Reserva Urbana a Corto Plazo y al poniente colinda con el cauce temporal de un arroyo (CA-16).

El predio se encuentra muy cercano al área urbanizada (AU-11), por lo que la disponibilidad de los servicios se encuentra a muy corta distancia, razón por la que el organismo operador otorga la factibilidad de servicios.

De igual manera el predio se encuentra bajo la influencia de cuatro usos, Habitacional de Densidad Media (H3-9), Parque Natural (PN-22), Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2) y Corredor Urbano mixto Intensidad Media (MD-2).

En cuanto a la estructura urbana, se encuentra bajo la influencia de la vialidad VP-6 al norte de la propiedad y al sur con la vialidad AC-15 y al suroeste con la AC-11, que es un par vial que bordea el arroyo Santiago. De igual forma, se localiza en esa zona el centro vecinal CV-17.

Contexto Urbano ambiental

Uso de suelo: Actualmente la zona se encuentra en proceso de urbanización, se pueden apreciar terrenos que han cambiado su estatus de rustico a urbano y otros que están en ese proceso, se pueden apreciar también parcelas que conservan su uso agrícola y pecuario, circundados estos por zonas cerriles clasificadas como forestales y de protección a los cuerpos de agua. Al sur de la parcela, se localiza en la zona un asentamiento irregular entre el fraccionamiento Terraplena y el predio objeto de este estudio.

El predio que representa el área de aplicación presenta cierto grado de impacto, derivado de la actividad agropecuaria en decadencia en la zona, motivada por el crecimiento de la zona urbana.



Vialidad: Al predio en cuestión se ingresa por una brecha saca cosechas en la colindancia norte de la parcela y al sur de esta se puede ingresar por una brecha utilizada por las personas que habitan la zona irregular y que conecta con la zona urbanizada del fraccionamiento Terraplana, para lo cual se cuenta con la anuencia del propietario de la parcela vecina al sur, con la finalidad de concretar una vialidad local que permita el acceso al predio, una vez consolidada la zona, se podrá ingresar por las otras vialidades determinadas en el Programa de Desarrollo Urbano.

Infraestructura y servicios: Para el suministro de agua y drenaje, se cuenta con factibilidad emitida por el organismo operador en el que establece que es posible dotar los servicios al fraccionamiento, lo anterior se ratifica en el oficio No.DIR.1126/2018 emitido por la CAPDAM el 23 de noviembre de 2018.

Para el servicio de energía eléctrica, se cuenta en el norte del predio con una red de media tensión de la CFE y se ratifica en el oficio DPZM-0200/2016 emitido por esta misma dependencia el 07 de octubre de 2016.

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.

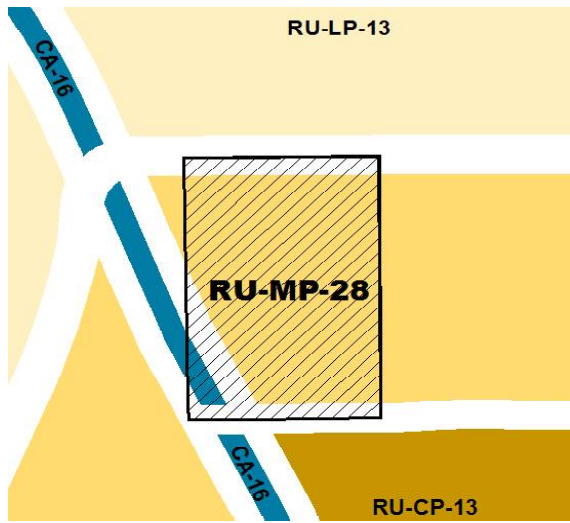
Para lograr el objetivo, es necesario promover la modificación al instrumento de planeación (Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población), específicamente en el área de aplicación, con la finalidad de lograr una coexistencia equilibrada de los usos planteados con los propuestos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

Con base en lo anterior la promovente solicita al H. Ayuntamiento la modificación a la estrategia de programa de Desarrollo Urbano de Manzanillo en lo que respecta a la Clasificación de Áreas y la Zonificación, específicamente en el área de aplicación, siendo esta de la manera siguiente:

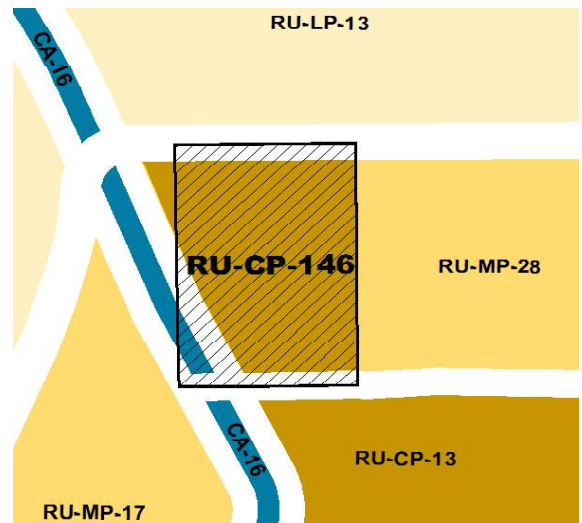
SITUACIÓN ACTUAL			PROPUESTA DE MODIFICACIÓN		
CLASIFICACIÓN	USO	SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN	USO	SUPERFICIE
RU-MP-28	H3-9	5.61 Has	RU-MP-28	H3-9	3.72 Has
	MB2-11	2.83 Has		MB2-11	1.83 Has
	MD2-6	1.63 Has		MD2-6	0.93 Has
			RU-CP-146	H4-87	1.89 Has
				MB3-100	1.00 Has
				MD3-56	0.70 Has

Así pues, la propuesta gráfica de la Clasificación de Áreas se expresa de la siguiente forma:

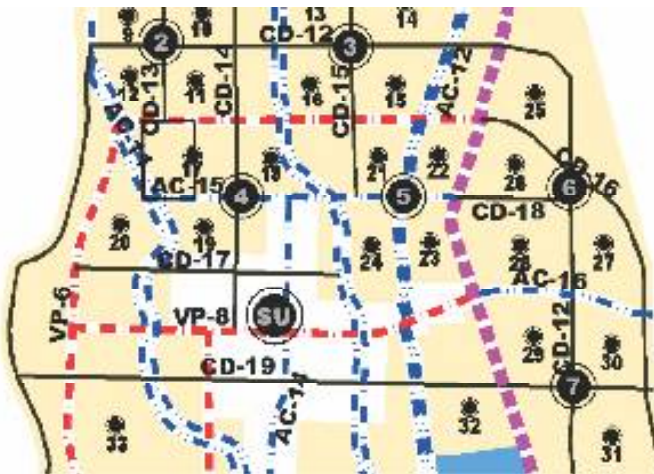
ESTADO ACTUAL CLASIFICACIÓN DE ÁREAS



PROPUESTA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

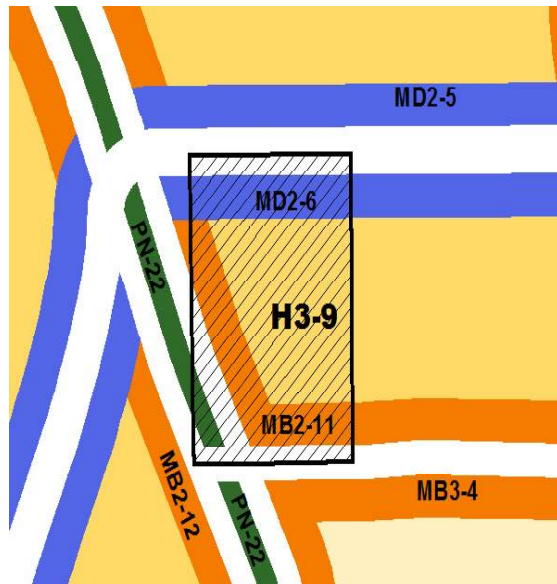


La conexión vial se propone a través de la consolidación de una calle local que conecta con el fraccionamiento Terraplena cruzando la parcela vecina al sur.

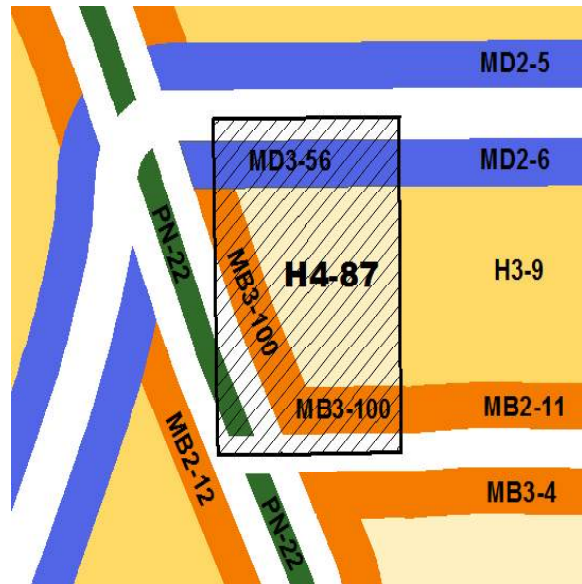


La Zonificación se propone de la siguiente manera:

ESTADO ACTUAL ZONIFICACIÓN



PROPUESTA ZONIFICACIÓN



En cuanto a la modificación del documento técnico de la Actualización al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo, esta queda de la siguiente manera:

4.3.4. ÁREAS DE RESERVA URBANA

a) ÁREAS DE RESERVA URBANA A CORTO PLAZO (RU-CP)

El Reglamento de Zonificación las define como las áreas pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de urbanización básica, que determinan la disponibilidad de agua potable y la posibilidad de conexión a la red de drenaje sanitario, así como el suministro eléctrico y la conexión al sistema vial, o donde es factible realizarlas de inmediato.

RU-CP-146: Área conformada por un polígono, que cuenta con una superficie aproximada de 3.59 has., delimitada al Norte por la vialidad VP-6, al Sur por la Arteria Colectora AC-15, al oriente con la reserva urbana de Mediano Plazo (RU-MP-28) y al poniente con la arteria colectora AC-11.

b) ÁREAS DE RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO (RU-MP)

RU-MP-28: Área conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de 6.48 has., delimitada al norte por la Vialidad VP-6, al sur por la Vialidad AC-15, al oriente por la Vialidad AC-10 y al poniente por el área RU-CP-146.

4.4.5. ZONAS HABITACIONALES...

b) ZONAS HABITACIONALES DENSIDAD MEDIA H3.

H3-9: Zona conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de 3.72 has., delimitada al norte por la zona MD2-6, y al sur, oriente y poniente por la zona MB2-11, al poniente por la zona H4-87. Corresponde al área RU-MP-28.

c) ZONAS HABITACIONALES DENSIDAD ALTA H4.

Las Zonas Habitacionales de densidad Alta, son las que a continuación se describen y deben ajustarse a las normas señaladas en el capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

H4-87: Zona conformada por un polígono, el cual cuenta con una superficie aproximada de 1.89 Has., delimitada al norte por la zona MD3-56, al sur y poniente por la zona MB3-100 y al oriente por la zona H3-9. Corresponde al Área RU-CP-146.

4.4.6. ZONAS MIXTAS DE BARRIO.

El Reglamento de Zonificación define que estas zonas es donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios estrictamente barriales; en ellas el uso habitacional no podrá ser menor del 75 por ciento de la superficie aprovechable de la zona. Generalmente se constituyen alrededor de los centros vecinales o centros de barrio, o en corredores internos del barrio, deberán ajustarse a las normas señaladas en el capítulo X (Reglamentación de Zonas de Usos Mixtos) del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

c) MIXTO DE BARRIO INTENSIDAD ALTA (MB3).

MB2-11: Mixto de Barrio con una superficie aproximada 1.83 has., corresponde a la envolvente de la zona H3-9 sobre las vialidades AC-10, AC-15 y CD-14. Corresponde al área RU-MP-28.

MB3-100: Mixto de Barrio con una superficie aproximada 1.00 has., colinda al norte con la zona MD3-56, al oriente con la zona H4-87, al sur colinda con la Arteria Colectora AC-15 y al poniente con la arteria colectora AC-11. Corresponde al área RU-CP-146.

4.4.7. ZONAS DE CORREDOR URBANO MIXTO.

El Reglamento de Zonificación define que estas zonas es donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios; en ellas el uso habitacional no podrá ser menor del 50 por ciento de la zona. Se constituyen en corredores urbanos interzonales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente, deberán ajustarse a las normas señaladas en el capítulo X (Reglamentación de Zonas de Usos Mixtos) del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

a) CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD MEDIA (MD2).

MD2-6: Corredor Urbano con una superficie aproximada 0.93 has., se ubica sobre la Vialidad VP-6, delimitada por la zona MD3-56 y la vialidad AC-10. Corresponde al área RU-MP-28.

b) CORREDOR URBANO MIXTO INTENSIDAD ALTA (MD3).

MD3-56: Corredor Urbano con una superficie aproximada 0.70 Has., colinda al norte con la Vialidad VP-6, al sur colinda con la zona H4-87 y MB3-100, al oriente colinda con la zona MD2-6 y al poniente con la arteria colectora AC-11. Corresponde al área RU-CP-146.

Justificación de la propuesta de cambio de densidad

Evidentemente se ha formalizado un polo de crecimiento con las características de las zonas habitacionales de alta densidad en el área a partir del desarrollo inmobiliario denominado "Terraplena", en el cual se han consolidado las redes con capacidad para cubrir la demanda de servicios de acuerdo al crecimiento de la zona con las características mencionadas. Así pues para un mejor aprovechamiento, tanto del suelo, como de la infraestructura existente, en congruencia con las políticas de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano publicada el 28 de Noviembre de 2016 y que la oferta de suelo de alta densidad del área se limita al Desarrollo mencionado (Terraplena), se considera posible incrementar la densidad en la Parcela motivo del presente estudio y con ello la intensidad de construcción y mayor aprovechamiento de los usos de suelo y la infraestructura, al mismo tiempo que se amplía la oferta de este tipo de suelo en la zona. El criterio utilizado para la solicitud de modificación responde a lo siguiente:

- Para la modificación de la Reserva Urbana de Mediano a Corto Plazo, se fundamenta con la disponibilidad de los servicios básicos de acuerdo a las factibilidades emitidas por los organismos operadores de los servicios (CAPDAM y CFE).
- Para el aumento de la densidad habitacional de H-3 a H-4, se basa la solicitud en los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo y las políticas de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano publicada el 28 de Noviembre de 2016, en los que se plantea controlar la expansión de las manchas urbanas y la consolidación de las ciudades para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

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 solo se solicita la modificación a la Zonificación y a Clasificación de Áreas de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo, en lo que respecta a la Parcela 105 Z-4 P1/1 del Ejido Punta de Agua de Chandiablo y que el estudio fundamenta su contenido en la legislación y regulación vigente.

Que de acuerdo a lo que establece el artículo 30 del Reglamento de Zonificación, párrafo III, inciso b, es factible toda vez que se cumple con lo condicionado por el mismo y es congruente con los objetivos de la Ley General de Asentamientos Humanos, ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada el 28 de Noviembre de 2016.

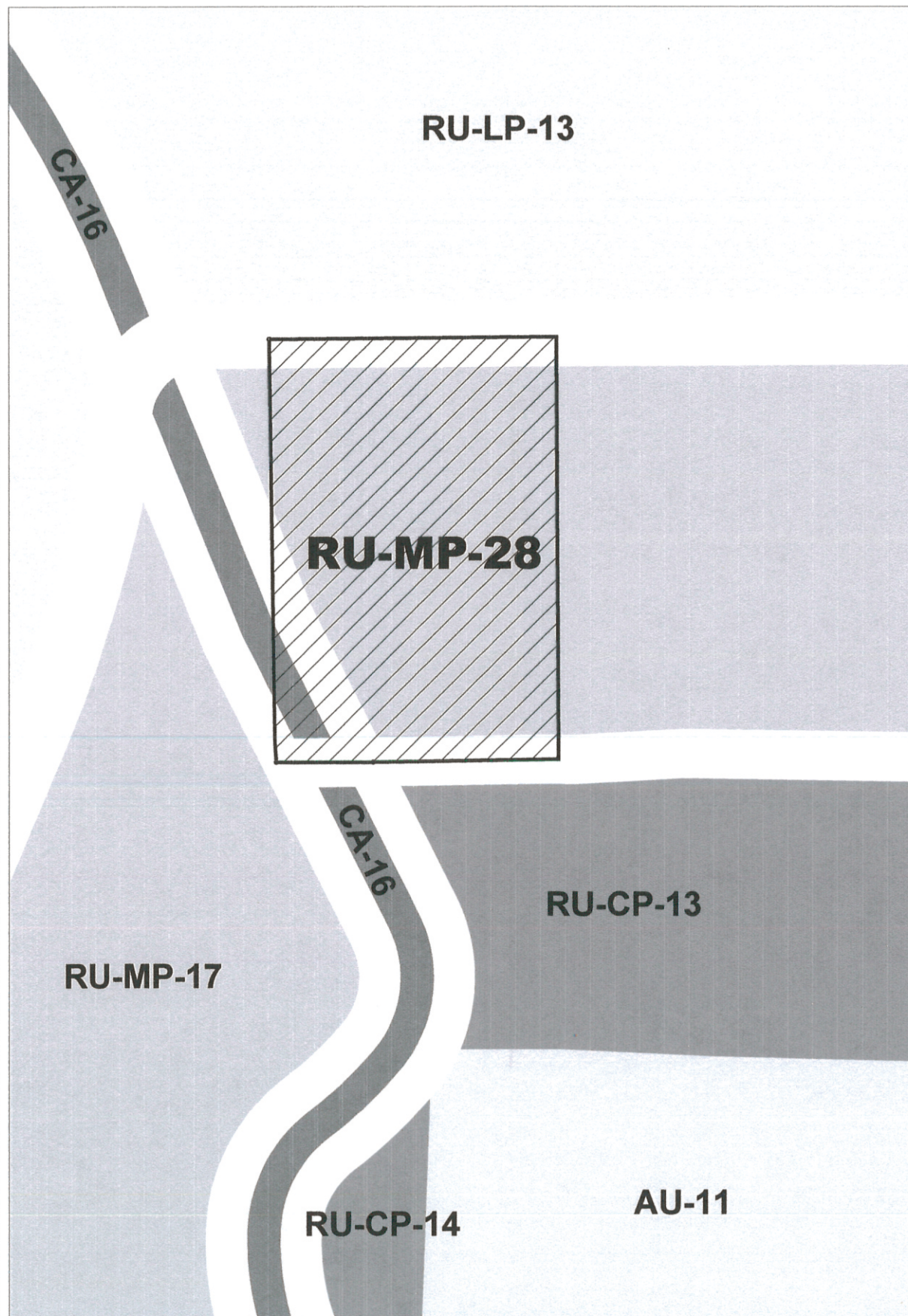
Que deberá promoverse el Programa Parcial de Urbanización de acuerdo a lo dispuesto en el Título Octavo de la Ley y someterlo al debido proceso de autorización para la construcción del fraccionamiento, aportando los elementos técnicos y jurídicos que para ello sean pertinentes.

Que para promover el Programa Parcial de Urbanización, el promovente deberá presentar los respectivos convenios con los vecinos para construcción de la vialidad de liga de acuerdo a lo que establece el Artículo 295 de la Ley.

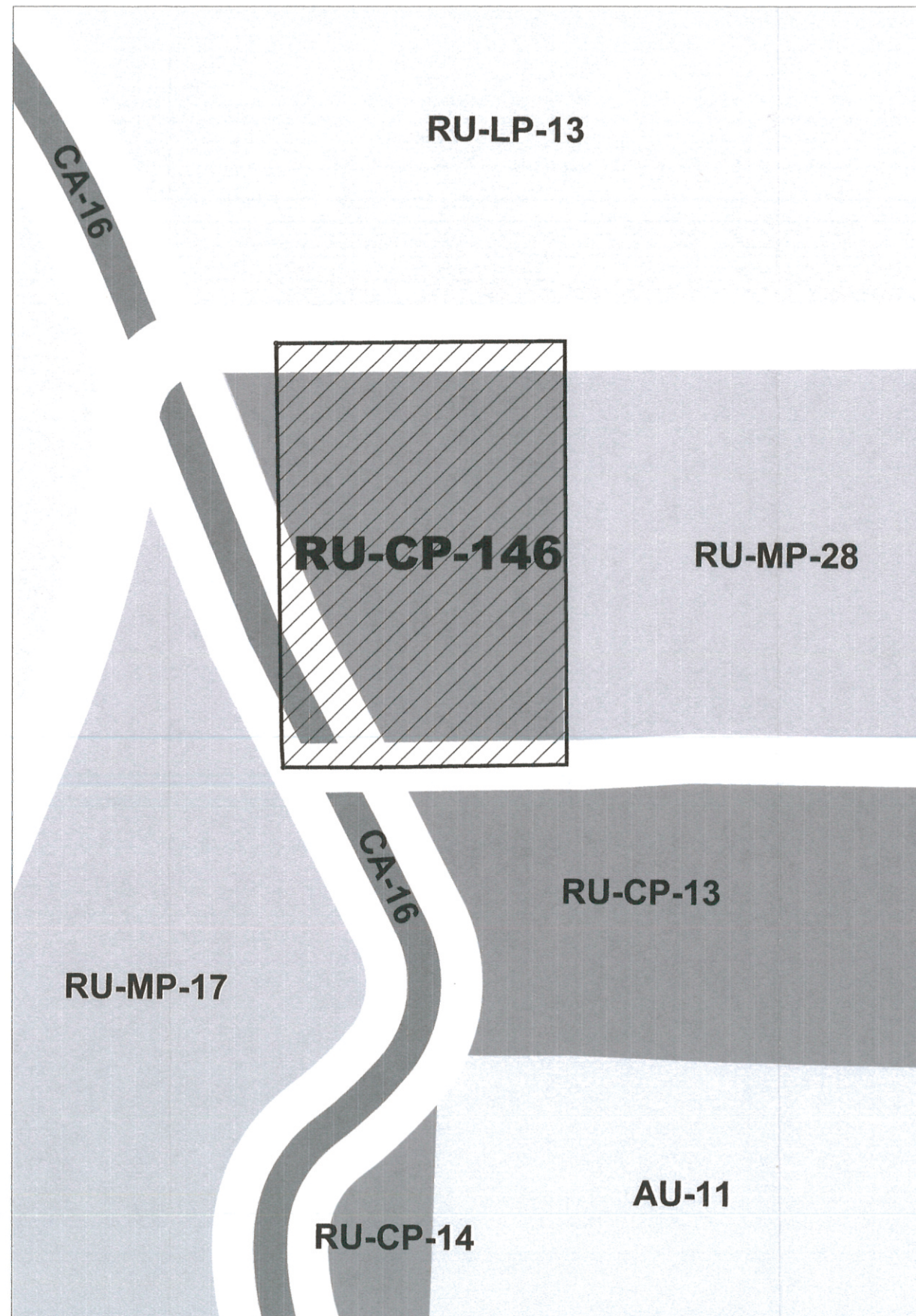
Que cuenta con las factibilidades de servicios de agua potable y alcantarillado así como servicios de energía eléctrica por lo que se considera factible para aumentar la densidad y hacer el cambio a reserva urbana a corto plazo.

Por todo lo anterior se estima técnicamente factible la propuesta de modificación, no obstante que deberá ser autorizada por el H. Cabildo y publicado el acuerdo en el Periódico Oficial El Estado de Colima.

ESTADO ACTUAL



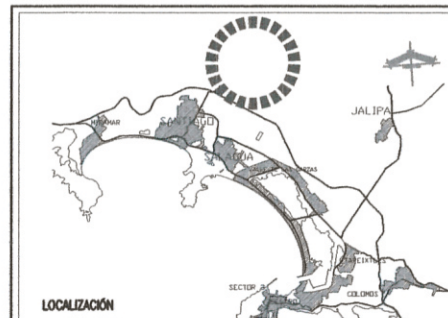
MODIFICACION PROPUESTA



HONORABLE
AYUNTAMIENTO
DE MANZANILLO



DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO
URBANO Y MEDIO AMBIENTE



SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

ÁREAS URBANIZADAS

AU ÁREAS INCORPORADAS

ÁREAS DE RESERVA URBANA

RU-CP RESERVA URBANA A CORTO PLAZO

RU-MP RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO

RU-LP RESERVA URBANA A LARGO PLAZO

APU ÁREAS EN PROCESO DE URBANIZACIÓN

ÁREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

CA ÁREAS DE PROTECCIÓN
A CUERPOS DE AGUA

PROYECTO:

ESTUDIO PARA MODIFICAR LA ZONIFICACION
Y LA CLASIFICACION DE AREAS DE LA
ACTUALIZACIÓN
DEL PROGRAMA DE DESARROLLO
URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE
MANZANILLO, COLIMA. ESPECIFICAMENTE EN
LA PARCELA 105 Z-4 P1/1 DEL EJIDO PUNTA
DE AGUA DE CHANDIABLO.

PROMOVENTE:

DIRECCION GENERAL
DE DESARROLLO URBANO
CARRILLO REAL DE LOS REYES

PARCELA 105 Z-4 P1/1 PUNTA DE AGUA
CHANDIABLO MANZANILLO COL.

PLANO
CLASIFICACION DE AREAS
SITUACION ACTUAL Y PROPUESTA

NO. DE LÁMINA
E1

CONSULTORA:

CARDUS MAXIMUS

CONSULTORIA URBANO AMBIENTAL Y PROYECTOS SOSTENIBLES



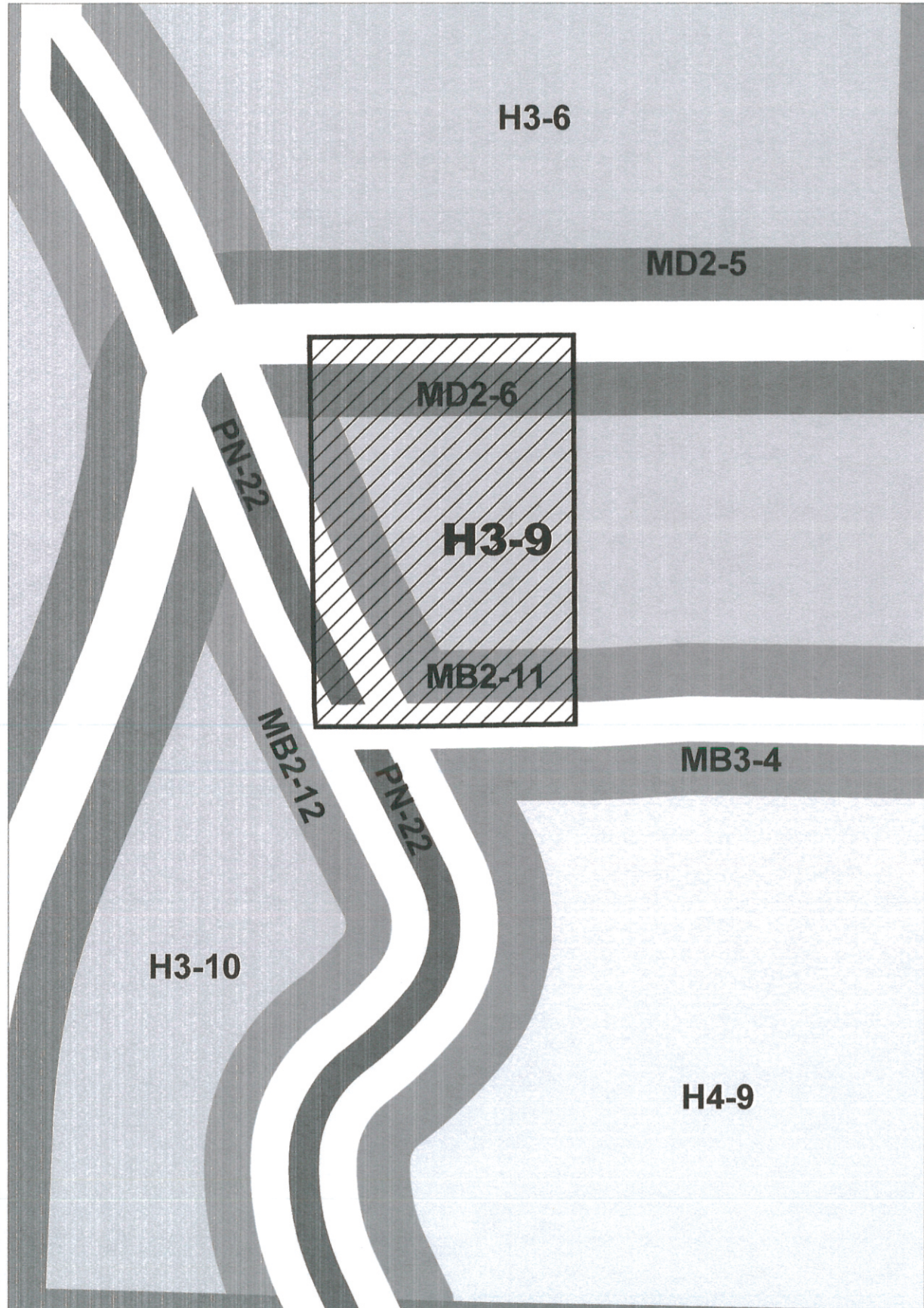
ARQ. ANTONIO CHAVEZ OROZCO
Ced. Prof. 6844417
P.U:001/018

LUGAR
MANZANILLO, COL.

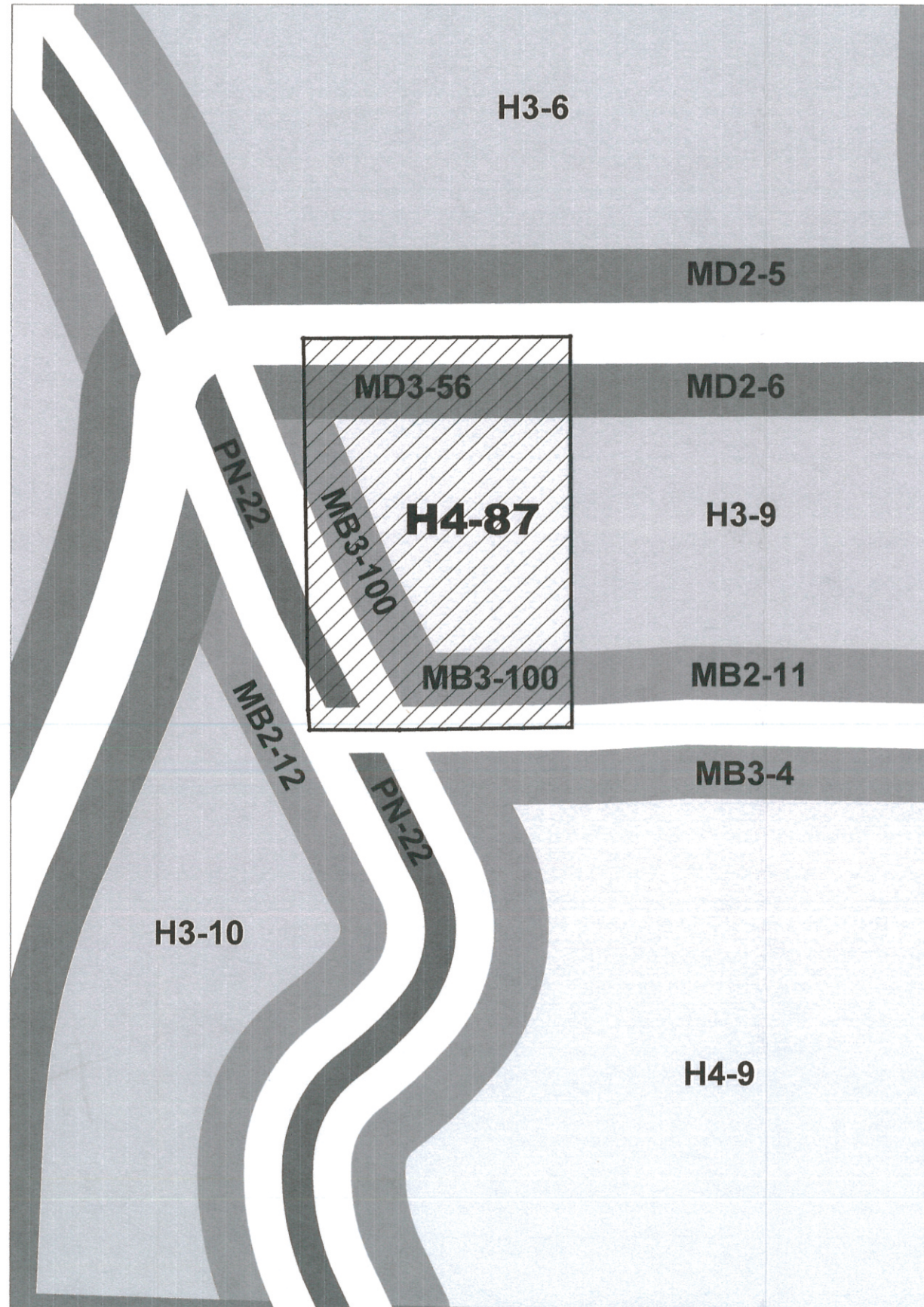
FECHA
FEBRERO 2019

ESCALA
S/ESC

ESTADO ACTUAL



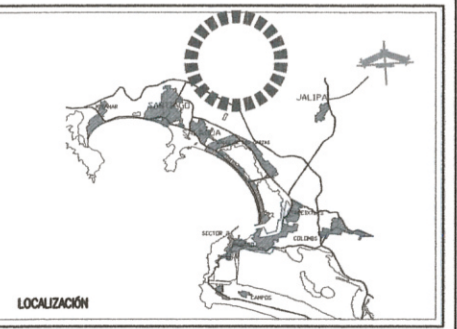
MODIFICACION PROPUESTA



HONORABLE
AYUNTAMIENTO
DE MANZANILLO



DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO
URBANO Y MEDIO AMBIENTE



SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

PN	PARQUE NATURAL
H3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA
H4	HABITACIONAL DENSIDAD ALTA
MB	MIXTO DE BARRIO
MB2	INTENSIDAD MEDIA
MB3	INTENSIDAD ALTA
MD	CORREDOR URBANO MIXTO
MD2	INTENSIDAD MEDIA
MD3	INTENSIDAD ALTA

PROYECTO:
ESTUDIO PARA MODIFICAR LA ZONIFICACION
Y LA CLASIFICACION DE AREAS DE LA
ACTUALIZACIÓN
DEL PROGRAMA DE DESARROLLO
URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE
MANZANILLO, COLIMA; ESPECIFICAMENTE EN
LA PARCELA 105 Z-4 P1//1 DEL EJIDO PUNTA
DE AGUA DE CHANDIABLO

PROMOVENTE:
CARRILLO REAL M. DE JESUS
PARCELA 105 Z-4 P1//1 PUNTA DE AGUA
CHANDIABLO MANZANILLO COL.
DIRECCION GENERAL
DE DESARROLLO URBANO
Y MEDIO AMBIENTE

PLANO
ZONIFICACION
SITUACION ACTUAL Y PROPUESTA

NO. DE LÁMINA
E2

CONSULTORIA:
CARDUS MAXIMUS
CONSULTORIA URBANO AMBIENTAL Y PROYECTOS SOSTENIBLES
ARQ. ANTONIO CHAVEZ OROZCO
Ced. Prof. 6844417
P.U.001/018

LUGAR
MANZANILLO, COL.

FECHA
FEBRERO 2019

ESCALA
S/ESC