

ACUERDO

Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN ACACIAS RESIDENCIAL, UBICADO EN LA PARCELA NÚMERO 101 Z-1 P1/1 DEL EJIDO SALAGUA, MANZANILLO, COLIMA.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.298/2020, de fecha 26 de octubre de 2020, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día de su fecha, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Acacias Residencial**, ubicado en la parcela número 101 Z-1 P1/1 del Ejido Salagua, Manzanillo, Colima, promovido por el Lic. Fernando Moreno Peña.

SEGUNDO.- Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Manzanillo, Colima, celebrada el 31 de agosto del 2020, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Acacias Residencial**, ubicado en la parcela número 101 Z-1 P1/1 del Ejido Salagua, Manzanillo, Colima, según Certificación del Punto de Acuerdo del Acta de Cabildo expedida el día de su fecha por la Secretaría del citado Ayuntamiento, cuyo original, así como, el expediente completo queda para resguardo en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

TERCERO.- Que informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano, que la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, dictaminó la congruencia del estudio que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Acacias Residencial**, ubicado en la parcela número 101 Z-1 P1/1 del Ejido Salagua, Manzanillo, Colima, según consta en el documento que contiene el Programa Parcial de Urbanización del cual solicita su publicación.

CUARTO.- Que por haberse cumplido los requisitos previstos en la Ley de la materia y para que surta los efectos legales correspondientes, es procedente publicar en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", el documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Acacias Residencial**, ubicado en la parcela número 101 Z-1 P1/1 del Ejido Salagua, Manzanillo, Colima, conforme se asienta en los Considerandos anteriores, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

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

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 Acacias Residencial**, ubicado en la parcela número 101 Z-1 P1/1 del Ejido Salagua, Manzanillo, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 31 de agosto del 2020, tomando en cuenta que esta autorización no surte efectos en aquellos terrenos que, encontrándose bajo el régimen de propiedad ejidal, el propietario no haya atendido lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor, el cual otorga al Gobierno del Estado, prioridad sobre el Derecho de Preferencia.

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 10 de noviembre de 2020.

Atentamente
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"
EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE COLIMA
JOSÉ IGNACIO PERALTA SÁNCHEZ
Firma.

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
RUBÉN PÉREZ ANGUIANO
Firma.

EL SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y
DESARROLLO URBANO
JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ ROMO
Firma.

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
FRACCIONAMIENTO
"ACACIAS RESIDENCIAL"

1. FASE DE ANTECEDENTES

1.1 INTRODUCCIÓN

La Ciudad y Puerto de Manzanillo, Colima, nombrado puerto de Altura por su gran potencial y aportación en el desarrollo económico del país, que por su operatividad portuaria y turística es un atractivo de inversiones que a su vez es una gran fuente generadora de empleo, que atrae la inmigración de población flotante y permanente, misma que refleja un gran impacto en el crecimiento poblacional, el cual provoca un incremento en la demanda de suelo urbanizado ejerciendo una fuerte presión de crecimiento y expansión sobre las áreas urbanas de las ciudades.

Por tal motivo el C. FERNANDO MORENO PEÑA pretende promover un proyecto con gran potencial de desarrollo en la extensión de superficie del área rústica concerniente a la Parcela No. 101 Z-1 P1/1 del Ejido Salagua, en la cual se pretende consolidar un desarrollo habitacional que por su ubicación estratégica y colindancias con áreas urbanizadas, infraestructura inmediata, cobertura de equipamiento en la zona, así mismo con una conectividad casi inmediata de la Calle Aniceto Madrueño (prolongación Av. Halcones) con una de las Vías Principales como Av. Paseo de las Garzas conectada al Boulevard Miguel de la Madrid Hurtado.

Aunado a lo anterior se tiene la congruencia con lo establecido en los Instrumentos de Planeación como una zona completamente factible a desarrollar de manera inmediata, al ser una zona de Urbanización Progresiva y con una factibilidad total de dotación de servicios básicos. Es por esto que la propuesta aquí presentada pretende atender a la necesidad de adoptar una política urbana basada en la densificación y en el fortalecimiento de la movilidad al interior de la ciudad.

Por tanto, el objetivo de este estudio es el de aportar los elementos técnicos y jurídicos que hagan posible la autorización a la lotificación y zonificación del citado fraccionamiento, por parte del H. Cabildo Municipal.

1.2 ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD

- Mediante escritura pública N°16,537 de fecha 24 de noviembre del año 2015 ante la Notaría Pública N°4 de la ciudad de Manzanillo, Colima, adquiere el **C. FERNANDO MORENO PEÑA**, el predio rústico denominado Parcela **No. 101 Z-1 P1/1 del Ejido de Salagua** Municipio de Manzanillo, Colima, con una superficie total de **3-11-01.41 HAS**, con Clave Catastral No. **07-25-99-001-014-000**, cuyo testimonio fue Inscrito en el registro público de la propiedad y el comercio el 15 de enero del 2016 bajo el folio real **N°40-L**.
- Mediante escritura pública N°20,117 de fecha 29 de septiembre del año 2017 ante la Notaría Pública N°6 de la ciudad de Manzanillo, Colima; se realiza LA PROTOCOLIZACIÓN DE UNA PLANO Y COMO CONSECUENCIA LA ACLARACIÓN Y MODIFICACIÓN DE SUPERFICIE Y MEDIDAS DEL PREDIO RÚSTICO **PARCELA N°101 Z-1 P1/1 localizada en el Ejido de Salagua** Municipio de Manzanillo, Colima, quedando con una superficie total de **3-00-35.854 HAS**, con Clave Catastral No. **07-25-99-001-014-000**, cuyo testimonio fue Inscrito en el registro público de la propiedad y el comercio el 09 de octubre del 2017 bajo el folio real **N°40-L**.

1.3 BASES JURÍDICAS

Con la determinación de cumplir y garantizar el total respaldo y dar cumplimiento a la legislación vigente en materia de ordenamiento del territorio y desarrollo de los asentamientos humanos, el presente Programa Parcial de Urbanización, apoya sus planteamientos, contenidos y objetivos en los siguientes ordenamientos legales:

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima;

La Ley Orgánica del Municipio Libre; y

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, que en este Programa Parcial se denominará como **La Ley**, establece en sus disposiciones el objeto de fijar la concurrencia del Estado y de los Municipios en materia de desarrollo urbano para la planeación, ordenación 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 de población en el Estado, así mismo definir los principios conforme a los cuales el Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios.

La misma Ley establece las normas generales de operación para los programas de reservas territoriales a fin de regular la oferta de suelo urbano, establece las normas generales para el aprovechamiento urbano del suelo, determina las atribuciones de las autoridades competentes en la aplicación de la Ley. En su artículo 40 fracción II presenta a los Programas Parciales como derivados de los programas básicos de los cuales emana y que se integran a un sistema estatal; el Artículo 43 señala los elementos básicos que deberán contener a fin de hacer posible la congruencia y unidad metodológica para su debida ejecución. El Capítulo VI del Título Tercero establece la definición y lineamientos generales para la formulación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano; y en el Artículo 21 fracción I faculta a los Ayuntamientos para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar los programas del ámbito municipal.

El Título Octavo establece los lineamientos del aprovechamiento urbano del suelo, con respecto a la urbanización se establece que todo aprovechamiento urbano del suelo deberá proyectarse y realizarse de acuerdo con los programas de Desarrollo Urbano y la zonificación de la localidad, así mismo las actividades normadas por la Ley sólo deberán realizarse mediante autorización expresa otorgada por el Ayuntamiento, previa expedición del Programa Parcial de Urbanización y su Proyecto Ejecutivo de Urbanización. Así mismo se establece que toda obra de urbanización y edificación deberá respetar y responder a los lineamientos del Programa Parcial de Urbanización, para garantizar su integración en el contexto urbano donde se ubique.

El Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima, que en este Programa Parcial se denominará como **El Reglamento**, establece los criterios, normas técnicas y procedimientos para prever la planeación y el ordenamiento territorial de los centros de población, contiene los criterios de zonificación, clasificación de usos del suelo y reglamenta las áreas y zonas a la cual estarán sujetas aquellas que se determinen a través de los Programas Parciales de Urbanización. Señala en el Artículo 11 que, con el fin de ordenar y regular un área específica, los Programas Parciales de Urbanización precisarán la zonificación y determinarán:

- a) La demarcación de las áreas o predios comprendidos y las características, condiciones y zonas circundantes del espacio urbano; y
- b) Precisar los efectos de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se propongan autorizar en los mismos, respecto de los usos y destinos de los predios comprendidos en el programa, así como los requeridos para la utilización de los predios de la reserva que se proponen desarrollar.

Así mismo, se indica en el Artículo 14 fracción I, que los Programas Parciales de Urbanización precisarán la Zonificación secundaria, así como la lotificación y diseño de las vialidades, solamente dentro de los límites del predio objeto del programa, concretándose en el resto a determinar la zonificación primaria, el trazo de las vialidades principales que estructuren la unidad y el diseño de la zona de equipamiento urbano.

El Capítulo IX reglamenta las zonas habitacionales, el artículo 51 determina los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas habitacionales, el artículo 52 especifica condiciones para las zonas habitacionales, el artículo 56 establece lineamientos específicos para los usos habitacional propuestos en el presente Programa Parcial.

El artículo 64 fracciones I y II establece que los usos mixtos son zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios. En el cual se ubican los usos de comercio y servicios básicos. Los artículos 65 y 66

reglamentan los usos mixtos, el artículo 69 establece lineamientos específicos para los usos propuestos en el presente Programa Parcial.

El Capítulo XIII reglamenta las zonas de equipamiento urbano, el artículo 116 determina los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas de equipamiento urbano, el artículo 119 fracción I establece lineamientos específicos para la cesión del presente Programa Parcial.

1.4 BASES DE PLANEACIÓN

El presente Programa Parcial de Urbanización busca identificar las bases principales establecidas dentro de los instrumentos de planeación aplicables, estableciendo los criterios importantes que favorecen las acciones contempladas en el presente instrumento.

Plan Estatal de Desarrollo 2016-2021,

Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021,

Actualización al Programa de Desarrollo Urbano del centro de población de Manzanillo, Colima

Clasifica al área de aplicación del presente Programa Parcial como Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP-62) y Área de Urbanización Progresiva (AU-UP-5) ver figura 1.

La zonificación del Programa, el predio que interesa a este instrumento está declarado como Habitacional Densidad Media (H3-22) ver figura 2.

Con respecto a la estructura urbana deberá considerar la vialidad Calles de Distribución (CD-53) el derecho de vía será el que tienen actualmente en vialidades ya existentes, ver figura 3.

De acuerdo a los artículos 275 y 276 de la Ley, el presente Programa se sustenta en el Dictamen de Vocación del Suelo, Uso y Destino emitido por la Dependencia Municipal en congruencia con la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado de Colima el día 29 de agosto del año 2018 mediante folio N° DVS/045/18, el cual contempla los criterios técnicos descritos anteriormente.



Figura N° 1. Clasificación de áreas (PDU).



Figura N° 2. Zonificación urbana (PDU).



Figura N° 3. Estructura urbana (PDU).

1.4 OBJETIVOS GENERALES

Como se especifica por la Ley, los programas parciales de urbanización, responden a los siguientes objetivos, y son generales a todos:

- Determinar la Zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular de un centro de población.
- Regular y controlar la urbanización y la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- Establecer la zonificación secundaria en el terreno, precisando los usos permitidos compatibles o restrictivos, las normas de la edificación y los criterios de integración a los servicios de infraestructura y equipamiento urbano.
- Propiciar el ordenamiento integral y equilibrado de una superficie habitacional de la zona de Salagua para su adecuado control y orientación del crecimiento urbano, a través de políticas urbanas de densificación.

ESPECÍFICOS

Es inherente a este Programa en particular, los siguientes objetivos, que motivan la necesidad de su instrumentación técnica y legal:

- Integrar al desarrollo habitacional del municipio de Manzanillo, una superficie de **30,035.854 M²** correspondiente **LA PARCELA No. 101 Z-1 P1/1** del **ejido Salagua**, Municipio de Manzanillo, Colima, determinando los usos y destinos para un área en particular de un centro de población;
- Destinar 64 lotes para vivienda con el uso habitacional unifamiliar densidad media (H3-U), 4 lotes como Mixto de Barrio Intensidad Media (MB-2) y 3 lotes de espacios Verdes Abiertos (EV);
- Desarrollar en el proceso la Urbanización y edificación de manera simultánea; y
- Orientar y ordenar el desarrollo urbano de la zona de Salagua, respetando e integrándose a la estructura urbana existente.

2. DIAGNÓSTICO URBANO

2.1 LOCALIZACIÓN

El área de aplicación de la parcela 101 Z-1 P1/1 del Ejido Salagua se localiza al noroeste del centro urbano de la ciudad de Manzanillo, específicamente en la zona central de la Delegación y zona urbana de Salagua, en colindancia norte con colonia Las Palmas, al noroeste con el fraccionamiento Agua Marina Residencial, al suroeste con el Hospital General del IMSS Zona 10 y al sureste con el Condominio la Escondida Residencial.



Figura N° 4. Localización en el centro de población.

2.2 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área a estudiar en este documento y en la cual se reflejan los elementos de estructura urbana, infraestructura e integración con el área de aplicación, comprende a zona urbana de la Delegación de Salagua.

2.3 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El área de aplicación es determinada por lo que reconoce la autoridad catastral como la parcela N°101 Z-1 P1/1 del Ejido Salagua con clave catastral **07-25-99-001-014-000**, con una superficie de **30,035.854 M²**, La superficie del polígono del levantamiento topográfico se realizó mediante coordenadas UTM con referencia al datum WGS-84 y proyecciones al ITRF-92, levantamiento autorizado por la autoridad catastral el 25 de agosto del 2017(se anexan cuadros de construcción) plano D1 Levantamiento Topográfico.

T-1 Cuadro de Construcción.

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				21	2,112,725.3705	570,344.3134
21	22	S 26°29'24.80" E	59.977	22	2,112,671.6905	570,371.0658
22	23	N 65°12'28.84" E	105.168	23	2,112,715.7900	570,466.5410
23	24	N 29°44'46.22" E	115.493	24	2,112,816.0650	570,523.8440
24	25	N 30°34'47.67" E	79.025	25	2,112,884.0990	570,564.0470
25	26	N 18°09'37.14" E	19.000	26	2,112,902.1530	570,569.9690
26	27	N 45°51'35.32" W	103.143	27	2,112,973.9831	570,495.9500
27	28	S 34°59'12.34" W	10.742	28	2,112,965.1823	570,489.7906
28	29	S 32°05'33.76" E	47.724	29	2,112,924.7511	570,464.4353
29	30	S 41°53'30.83" W	10.469	30	2,112,916.9580	570,457.4450
30	31	S 29°30'15.34" W	190.163	32	2,112,751.4551	570,363.7917
31	21	S 36°44'59.92" W	32.555	21	2,112,725.3705	570,344.3134

SUPERFIFICE = 30,035.854 M²

2.4 MEDIO FÍSICO NATURAL

2.4.1 Topografía.-

La mayor extensión del predio presenta una configuración sensiblemente plana, con pendiente menor del 2% con dirección descendente noroeste-sureste. La vegetación existente en la mayor parte del área de aplicación es tipo arbustiva de temporal, existen 4 árboles de dimensiones medianas y grandes, de especies diferentes, se localizan en la zona noreste del área de aplicación los cuales se respetarán dentro de lo posible de acuerdo a la valoración y resolución en materia de impacto ambiental, ya que de acuerdo al Dictamen de Congruencia de Uso de Suelo en Materia de Ordenamiento Ecológico, emitido por el Instituto para el Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable del Estado de Colima

mediante oficio No, IMADES.0342/2020 de fecha 05 de Marzo del 2020, en el cual se dictamina factible el desarrollo del proyecto.

Las características topográficas de la conformación original, se describe en el plano **T1** y las fotografías 1 y 2.

Fotografía 1. Del Terreno zona noreste.



Fotografía Nº 2. Del terreno zona suroeste.



2.5 MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

El predio se mantiene prácticamente en estado rústico; sin embargo, al estar el área de aplicación inmersa o colindante a fraccionamientos o áreas ya urbanizadas existen instalaciones que se deberán de respetar. Tal es el caso de la calle Aniceto Madruño que cruza el área de aplicación, al noreste en colindancia con Fraccionamiento Brisas de Salagua (urbanizado) y Condominio La Escondida Residencial (urbanizado), al noroeste colinda con el Fraccionamiento Agua Marina Residencial (urbanizado) y la colonia Las Palmas (urbanizado).

Con respecto a la transformación existente en el área de estudio se localizó la siguiente:

2.5.1 Estructura urbana. Con respecto al equipamiento y su respectivo destino en el área de estudio y que corresponde al equipamiento futuro y que se localiza al noreste de la zona urbana de la Delegación de Salagua y de acuerdo al artículo 139 del Reglamento determina los destinos para el equipamiento básico de la zona habitacional. Por lo que se determina que en la zona en donde se emplazará el presente fraccionamiento cumple con los subsistemas básicos como son: educación, cultura, salud y asistencia social, como se muestra en el plano **D1**. El presente desarrollo complementará equipamiento existente en la zona con tres espacios verde abiertos dentro del polígono de aplicación. El área de estudio fue definida basándose a la estructura urbana plasmada en el Programa de Desarrollo Urbano y la estructura urbana consolidada, buscando así su integración.

2.5.2 Estructura vial. Conforme se establece en el Programa de Desarrollo Urbano, de manera directa interviene las siguientes vialidades:

CD-53, Calle de Distribución - 53, La cual físicamente se encuentra consolidada con concreto hidráulico solo en arroyo de calle y machuelos tipo pecho paloma, teniendo una sección variable la cual describimos a continuación:



Derecho de vía de límite de propiedad a límite de propiedad:

1. Derecho de vía 11.30 mts
2. Derecho de vía 11.35 mts
3. Derecho de vía 11.36 mts
4. Derecho de vía 11.52 mts
5. Derecho de vía 11.66 mts
6. Derecho de vía 11.66 mts
7. Derecho de vía 10.50 mts
8. Derecho de vía 10.50 mts

2.5.3 Infraestructura urbana

- **Agua potable, Drenaje y Alcantarillado**

La zona cuenta con los servicios de agua potable e infraestructura para la conducción de aguas negras; la Comisión de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado, mediante oficio N° DIR. 276/2020 con fecha del 28 de febrero del 2020, otorga la factibilidad y se deben atender las condiciones que establece las misma con el fin de poder obtener los servicios de agua potable y drenaje sanitario (ver anexo documental).

- **Electrificación y Alumbrado Público**

Para el servicio de energía eléctrica la zona cuenta con líneas de alta y media tensión; y alumbrado público en infraestructura de la Comisión Federal de Electricidad y parte en infraestructura municipal, dichas líneas localizadas en colindancia con los diferentes fraccionamientos y sobre la calle Aniceto Madrueño que cruza el polígono de aplicación. El mismo organismo emitió factibilidad favorable N° DPZM-131/2018 de fecha 09 de agosto del 2018 (ver anexo documental).

2.5.4 Áreas de conservación.

Mediante oficio No. 401. F (4)19.2019/034, de fecha 28 de Enero del 2019, El Instituto Nacional de Antropología e Historia factibilidad de realizar intervención de obras contemporáneas (ver anexo documental).

3 ESTRATEGIA URBANA

3.1 ZONIFICACIÓN URBANA

Conforme a las disposiciones del artículo 50 al 52, 56, 64 al 66, 68 y 119 fracción I del Reglamento, se contempla desarrollar **64 lotes (H3-U) Habitacional Unifamiliar Densidad Media, 4 lote (MB-2) Mixto de barrio intensidad media, 3 lotes (EV) Espacios verdes y abiertos**, como se encuentra señalado en el plano Z-1 llamado **Zonificación**.

3.2 LOTIFICACIÓN

En el presente Programa Parcial se urbanizará una superficie de **30,035.854 M²**, de la cual se desarrollarán un total de **71 lotes**, conformados por **64 lotes (H3-U) Habitacional Unifamiliar Densidad Media, 4 lote (MB-2) Mixto de barrio intensidad media, 3 lotes (EV) Espacios verdes y abiertos** tal como se encuentra señalado en el plano L-1 llamado **Lotificación**.

3.2.1 CÁLCULO DEL ÁREA DE CESIÓN

De acuerdo al artículo 139 fracción IV y VI del Reglamento, es obligación del urbanizador ceder una superficie del área a desarrollar para destinarlo para equipamiento. Por lo que el área de cesión se obtiene del siguiente calculo:

Cuadro E-1. Cálculo del Área de Cesión.

ZONA	LOTES	ÁREA VENDIBLE	REQUERIMIENTO	CESIÓN
H3-U	64	9,249.85 M ²	20%	1,849.97 M ²
MB-2	4	9,294.39 M ²	20%	1,858.88 M ²
TOTAL	68	18,544.24 M²		3,708.85 M²

Cuadro E-2. Comparativa del área de cesión.

CESIÓN POR CÁLCULO	3,708.85 M ²
CESIÓN POR PROYECTO	3,737.23 M ²
SUPERÁVIT	28.38 M ²

El C. Fernando Moreno Peña, en su carácter de propietario y desarrollador de este proyecto, propone que este superávit de 28.38 m², le sea tomado en cuenta en otros desarrollos que el promueva.

3.2.2 PROPUESTA DE LA CESIÓN PARA DESTINOS

En cumplimiento al Reglamento y a partir del análisis del equipamiento presentado en la lámina D1 en el área de estudio, en la que como resultado del análisis se encontró que actualmente se encuentra cubierto el equipamiento básico para los habitantes de este proyecto, sin embargo, creemos que existen la necesidad de generar espacios de recreación y esparcimiento que permitan la convivencias y la integración de todos los grupos de edades que habitarán este sitio, con el resto de la sociedad vecina, generando 3 lotes los cuales suman una extensión de superficie de 3,737.23 M² quedando los cuales se establecen de la siguiente manera:

Cuadro E-3. Área de cesión para destino.

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE M ²	USO	DESTINO
236	013	571.89	EV	Área de juegos infantiles
510	017	2,569.12	EV	Jardín vecinal
283	025	596.22	EV	Plaza cívica

Respecto de lotes **EV ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS**, será equipado con arbolado, jardinería, pisos, área de juegos infantiles y mobiliario urbano de conformidad con el artículo 146, fracción I del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

De lo anterior expuesto el presente proyecto de Programa Parcial comprende:

Cuadro E-4. Resumen General de Áreas

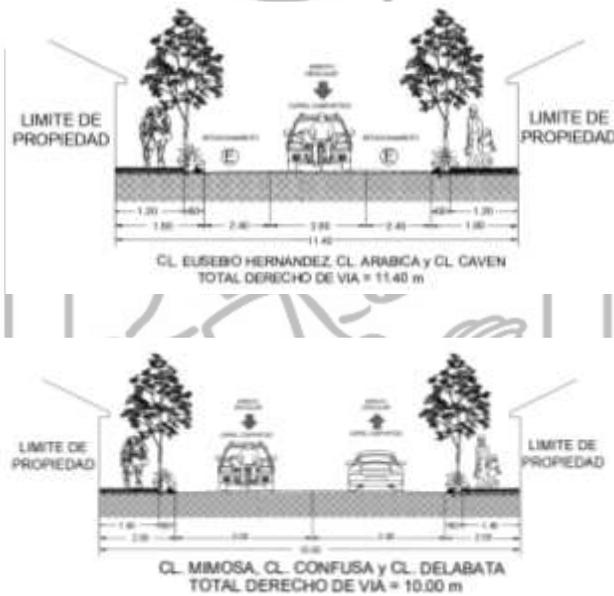
ÁREA	SUPERFICIE VENDIBLE	%
VENDIBLE	18,544.24 m²	61.74
CESIÓN	3,737.23 m²	12.44
VIALIDAD MUNICIPAL	7,754.38 m²	25.82
SUPERFICIE TOTAL	30,035.85 m²	100.00

La lotificación queda integrada en 8 manzanas y sus características se precisan de la siguiente manera:

artículo 215 fracción III inciso c). Estas vialidades de jerarquía mayor responden a secciones ya existentes y consolidadas, el mismo Programa de Desarrollo Urbano vigente establece que para vialidades ya consolidadas en zonas urbanas se les deberá dar continuidad y aplicar las secciones existentes. Tal es así que después de hacer el diagnóstico urbano de la estructura vía existe en este estudio, al hacer la integración urbana resulta la siguiente sección vial:



Así la propuesta de lotificación genera la integración con vialidades locales como lo es la Calle Eusebio Hernández y la creación de Calle Locales las cuales se sujetarán al artículo 216 fracción III inciso c) del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, quedando de la siguiente manera:



3.4 NORMAS DE INGENIERIA URBANA

Se deberá aplicar como mínimo las obras de urbanización que se establecen en el artículo 167 fracciones I y II del Reglamento, además son establecidas en el mismo Capítulo XVIII y le corresponden al presente Programa Parcial las obras mínimas establecidas en el artículo 173, 182 y 183 las cuales comprenden:

- I. **Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria.** Se deberá construir una línea de 3" de diámetro de PVC hidráulico RD-26, actualmente la parcela ya se encuentra conectada a la red pública;
- II. **Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias.** Se descargará al subcolector. Se deberán cumplir los requerimientos de la fracción II del artículo 174 del reglamento con respecto a la construcción de la red. El colector deberá cumplir con los criterios técnicos que establece el mismo ordenamiento en sus artículos 190 al 192. Dicho colector será de PVC sanitario RD 25, las características más específicas deberán de determinarse en el proyecto ejecutivo de urbanización;
- III. **Sistema de desalojo de aguas pluviales.** Las aguas pluviales se conducirán sobre arroyo de calles en sentido suroeste a noreste en donde se colocarán alcantarillas en el cruce de calle Aniceto Madrueño. La topografía presenta facilidades para la conducción de las aguas pluviales de acuerdo al artículo 192 fracción IV. Con el fin de establecer criterios técnicos más precisos el promovente deberá realizar un estudio hidrológico en el momento que

se realicen los respectivos proyectos de ingenierías, los criterios deberán plasmarse en cada uno de los proyectos que conformarán el Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

- IV. **Red de electrificación con servicio de media tensión, instalación aérea.** La instalación de suministro eléctrico 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 de los artículos 193 al 195 del Reglamento;
- V. **Red de alumbrado público.** Se utilizarán postes metálicos de 5 metros de longitud y se utilizarán luminarias de aditivos metálicos con sistema integral de ahorro de energía. Las condiciones técnicas más específicas deberán ser avaladas por la Dirección de Servicios Públicos Municipales, lo anterior en la parte que le corresponde a la vialidad pública;
- VI. **Señalamiento.** Se utilizarán placas para nomenclatura y señalización metálicas en los accesos de acuerdo a las normas viales;
- VII. **Arborización.** En común acuerdo con la Dirección de Servicios Públicos Municipales se utilizará arbolado que se esté utilizando en la zona;
- VIII. **Red telefónica con instalación oculta y acometidas domiciliarias.** Si TELMEX decide introducir su red simultáneamente a la urbanización, la licencia de urbanización cubrirá la totalidad de los trabajos, cuando ésta decida iniciarlos una vez recibida por el municipio, deberá tramitar ante el ayuntamiento la licencia respectiva y cubrir los derechos por la misma.
- IX. **Vialidades.** La calle locales proyectadas como lo son, calle Arábica, calle Clave, calle Mimosa, calle Confusa, calle Dealbata y calle Eusebio Hernández, serán de empedrado con cruces peatonales de concreto hidráulico $MR=42 \text{ kg/cm}^2$. Las banquetas de concreto hidráulico $f'c=150 \text{ kg/cm}^2$, machuelos de concreto hidráulico $f'c=250 \text{ kg/cm}^2$ tipo pecho paloma, guarniciones y rampas para personas especiales serán de concreto hidráulico $f'c=250 \text{ kg/cm}^2$.

La calle de distribución CD-53 actualmente es de concreto hidráulico, se realizará mejoramiento con la construcción de banquetas de concreto hidráulico $f'c=150 \text{ kg/cm}^2$, machuelos de concreto hidráulico $f'c=250 \text{ kg/cm}^2$ tipo pecho paloma, guarniciones y rampas para personas especiales serán de concreto hidráulico $f'c=250 \text{ kg/cm}^2$.

4. ACCIONES URBANAS

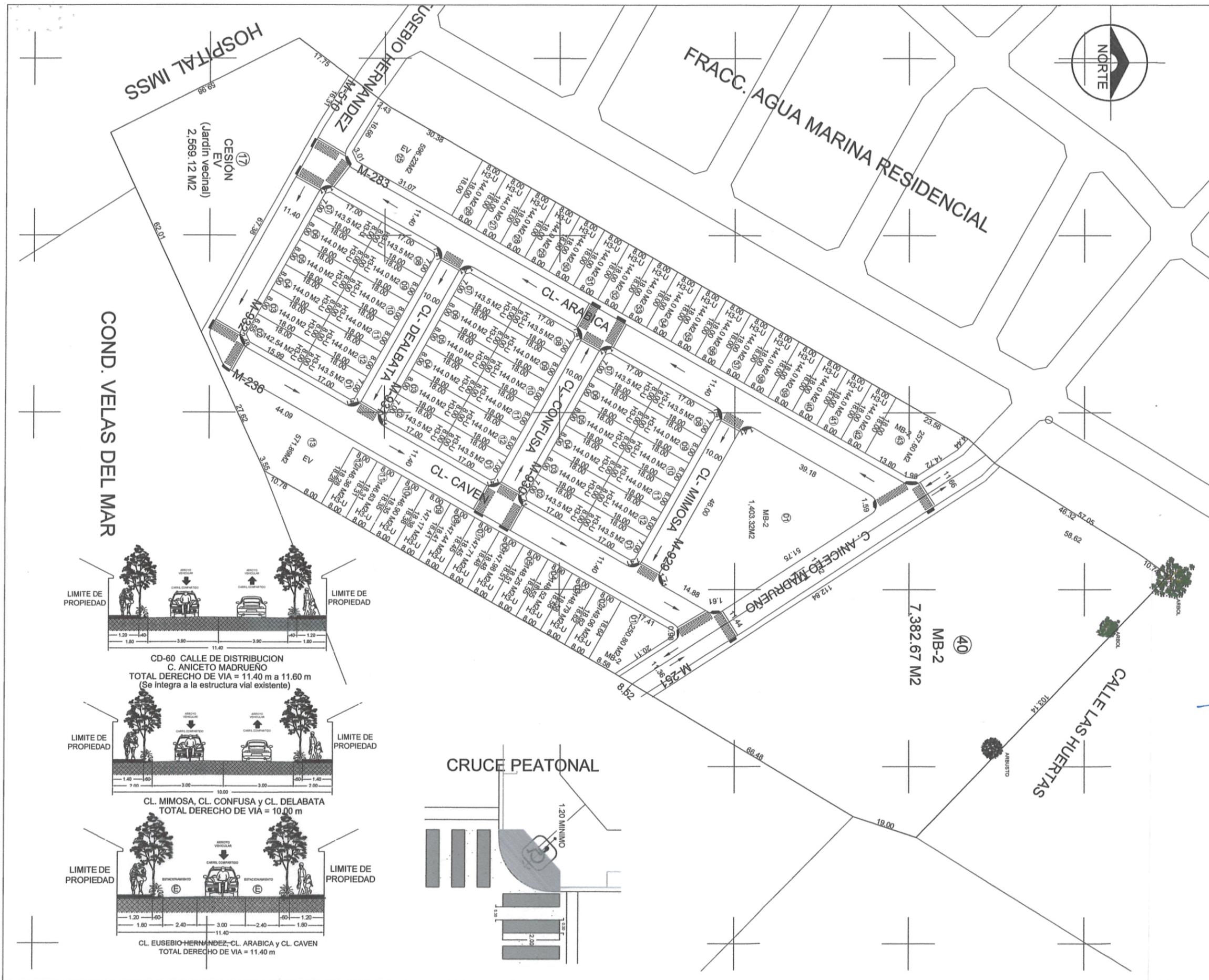
Para llevar a cabo los objetivos del Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento "ACACIAS RESIDENCIAL" y las acciones que se requieran ejecutar para lograr la adecuación espacial del predio incluidas las pendientes del mismo, son responsabilidades del promotor, y en apego a lo que establece el artículo 293 de La Ley el urbanizador estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización definidas conforme se precise en el Programa Parcial de Urbanización el propio Proyecto Ejecutivo de Urbanización, incluyendo las obras de infraestructura y equipamiento que correspondan a las áreas de cesión para destinos, determinadas en los reglamentos de zonificación aplicables;

Así mismo de conformidad con el Artículo 337 de la citada Ley, mientras no reciba las obras el Ayuntamiento para su municipalización, el urbanizador o promotor estará obligado a:

- I. Prestar los servicios de vigilancia;
- II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;
- III. Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado;
- IV. Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos;
- V. Mantener limpios y bardeados con barrera transparente los terrenos; y
- VI. Cuidar y conservar las áreas verdes.

El urbanizador podrá repercutir equitativa y proporcionalmente entre los vecinos, el costo de prestación de los servicios a que se encuentra obligado mientras no municipalice las obras de urbanización. El Ayuntamiento respectivo controlará al urbanizador en la repercusión del costo de los servicios.

Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada, requerirá la autorización del H. Ayuntamiento de Manzanillo por medio de la dependencia municipal, conforme a lo que establece las leyes y normas en materia de Desarrollo Urbano, previo a la autorización del Título Octavo de la Ley.



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
FRACCIONAMIENTO "ACACIAS RESIDENCIAL"



Ubicación: PARCELA No.101 Z-1 P1/1
 EJIDO SALAGUA

Simbología:

	POLIGONO
	USO
	NUMERO DE LOTE
	SUPERFICIE
	MEDIDAS DE LOTE

USO	H3-U	MB-2	EV	Total
Lotes	64			71

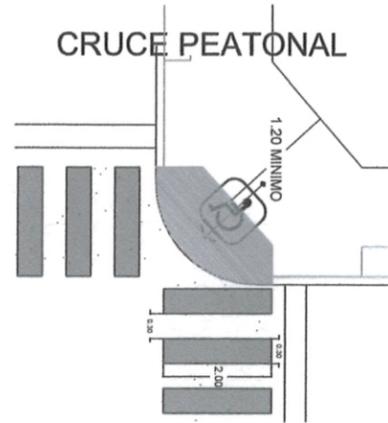
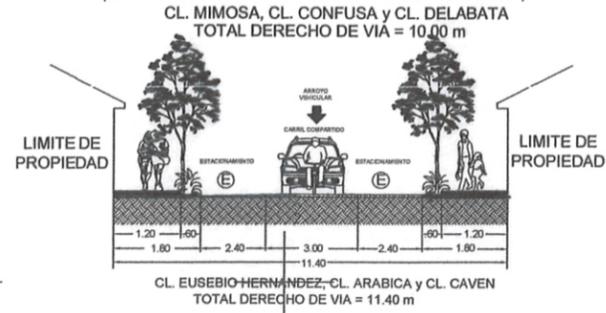
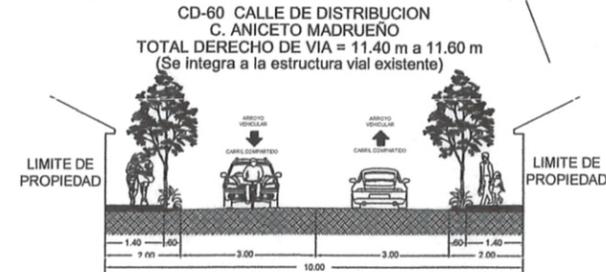
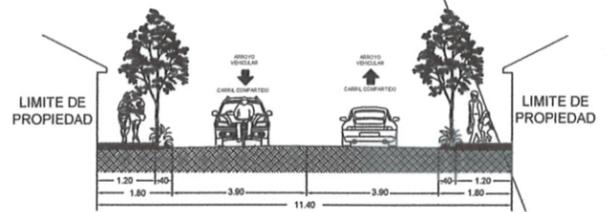
Promoviente:
 DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
C. FERNANDO MORENO PEÑA
 Propietario

Perito Urbano:

ARQ. MIGUEL ANGEL FLETES GÓMEZ
 P.U. 006/18

Contenido:
ESTRUCTURA VIAL

Lugar y fecha: Manzanillo, Colima. Mrazo 2020
 Lámina No. **E-1**



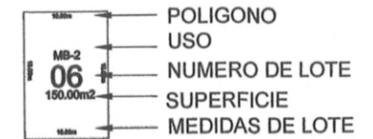
PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACIÓN
FRACCIONAMIENTO
"ACACIAS RESIDENCIAL"

LOCALIZACIÓN



Ubicación: PARCELA No.101 Z-1 P1/1
EJIDO SALAGUA

Simbología:



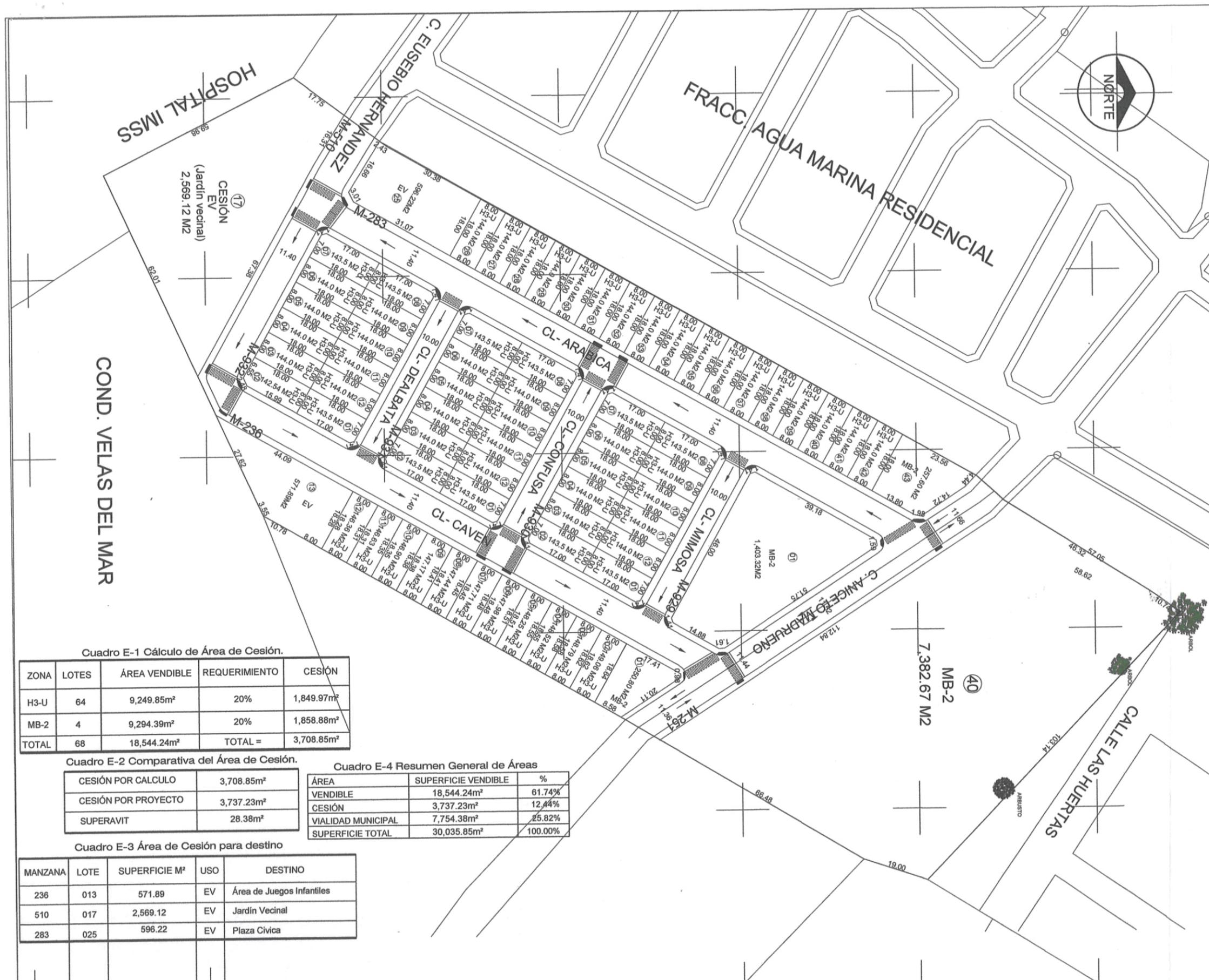
USO	H3-U	MB-2	EV	Total
Lotes	64	4		71

Promovente:
C. FERNANDO MORENO PENA
Propietario

Perito Urbano:
ARQ. MIGUEL ANGEL FLETES GÓMEZ
P.U. 006/18

Contenido:
LOTIFICACIÓN

Lugar y fecha: Manzanillo, Colima. Marzo 2020
Lámina No. **L-1**



Cuadro E-1 Cálculo de Área de Cesión.

ZONA	LOTES	ÁREA VENDIBLE	REQUERIMIENTO	CESIÓN
H3-U	64	9,249.85m ²	20%	1,849.97m ²
MB-2	4	9,294.39m ²	20%	1,858.88m ²
TOTAL	68	18,544.24m ²	TOTAL =	3,708.85m ²

Cuadro E-2 Comparativa del Área de Cesión.

CESIÓN POR CALCULO	3,708.85m ²
CESIÓN POR PROYECTO	3,737.23m ²
SUPERAVIT	28.38m ²

Cuadro E-4 Resumen General de Áreas

ÁREA	SUPERFICIE VENDIBLE	%
VENDIBLE	18,544.24m ²	61.74%
CESIÓN	3,737.23m ²	12.44%
VIALIDAD MUNICIPAL	7,754.38m ²	25.82%
SUPERFICIE TOTAL	30,035.85m ²	100.00%

Cuadro E-3 Área de Cesión para destino

MANZANA	LOTE	SUPERFICIE M ²	USO	DESTINO
236	013	571.89	EV	Área de Juegos Infantiles
510	017	2,569.12	EV	Jardín Vecinal
283	025	596.22	EV	Plaza Cívica