



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIA GENERAL DE
GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ

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



www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



EDICIÓN ORDINARIA

SÁBADO, 5 DE MARZO DE 2022

TOMO CVII

COLIMA, COLIMA

SUPLEMENTO
NÚM. 3

NÚM
22
20 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL ESTUDIO PARA MODIFICAR LA ZONIFICACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, COLIMA, DE I-1 A EE EN UNA FRACCIÓN DE LA PARCELA 9 Z-1 P2/4 EN EL EJIDO CAMPOS. **Pág. 3**

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO

QUE CONTIENE EL ESTUDIO PARA MODIFICAR LA ZONIFICACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MANZANILLO, COLIMA, DE I-1 A EE EN UNA FRACCIÓN DE LA PARCELA 9 Z-1 P2/4 EN EL EJIDO CAMPOS.

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

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

PRIMERO.- Que mediante oficio número 01.101/2022, de fecha 19 de enero de 2022, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 15 de febrero del citado año, la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo, la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Estudio para Modificar la zonificación de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima, de I-1 a EE en una fracción de la parcela 9 Z-1 P2/4 en el Ejido Campos**, promovido por el C. Toribio Cruz Justo Rosales, Presidente del Consejo de Administración de Grupo Acuícola Tepalcates S. P. R. de R. L., el C. Humberto Ramírez Hernández y Alta Tecnología de Colima S. A. de C. V. copropietario y Administrador Único.

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 Núm. 09, de fecha 21 de febrero de 2015.

TERCERO.- Que el H. Cabildo del municipio de Manzanillo, en sesión celebrada el día 09 de septiembre de 2021, aprobó el **Estudio para Modificar la zonificación de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima, de I-1 a EE en una fracción de la parcela 9 Z-1 P2/4 en el Ejido Campos**, según consta en la certificación expedida el día de su fecha por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Manzanillo, Colima, cuyo original obra en la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

CUARTO.- Que informa la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, que 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 de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima, de I-1 a EE en una fracción de la parcela 9 Z-1 P2/4 en el Ejido Campos**, 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 el **Estudio para Modificar la zonificación de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima, de I-1 a EE en una fracción de la parcela 9 Z-1 P2/4 en el Ejido Campos**.

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 el **Estudio para Modificar la zonificación de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima, de I-1 a EE en una fracción de la parcela 9 Z-1 P2/4 en el Ejido Campos**, aprobado por el H. Cabildo de ese municipio el 09 de septiembre de 2021.

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 16 de febrero de 2022.

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

LA SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ
Firma.

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

Antecedentes jurídicos de la propiedad

Mediante la escritura pública número 14,478, de fecha 27 de noviembre del 2006, otorgada en Manzanillo, Colima por el Notario Público no. 1 de esa demarcación, el Lic. Raúl Óscar Gordillo Lozano, se hace constar que la C. Josefina Montes de Oca Cárdenas vende a Grupo Granja Acuícola Tepalcates, S.P.R. de R.L. y Alta Tecnología Acuícola de Colima, S.A. de C.V. quienes compran en copropiedad por partes iguales libre de gravamen y limitación de dominio una superficie de 5-00-00.51 Has, correspondientes a la Fracción 3 que se desprende de la Parcela 9 Z-1 P2/4; quedando esta acción debidamente inscrita en el registro Público de la Propiedad del Estado de Colima bajo el Folio Real 218264-1 el 28 de marzo de 2007.

Por escritura pública número 14,188, de fecha 13 de diciembre de 2018, otorgada en Manzanillo, Colima, ante el Lic. Edson Marcelino Romero Ochoa adscrito a la Notaría Pública no. 3, de esa demarcación, la persona moral denominada Grupo Granja Acuícola Tepalcates, S.P.R. de R.L. a través de los Señores Toribio Cruz Justo Rosales, Reyna María Luisa Benavides Rodríguez y Arturo Iván Valdés Torres, vende al señor Humberto Ramírez Hernández, una acción de dominio equivalente al 22.4997%, respecto del bien inmueble que ampara el presente folio, libre de gravamen y limitación de dominio; dicho porcentaje representa 11,249.97 m² del total de la Fracción 3 que se desprende de la Parcela 9 Z-1 P2/4.

Mediante la escritura pública 14,187, de fecha 13 de diciembre de 2018, ante el Notario Público Lic. Edson Marcelino romero Ochoa, notario público adscrito y asociado al Lic. Marcelino Romero Vargas, Notario Público titular de la Notaría Pública número 3 de Manzanillo, otorgada en Manzanillo, Colima, se acredita la persona moral Grupo Granja Acuícola Tepalcates, Sociedad de Producción Rural de Responsabilidad Limitada, en la cual se aprueba la liquidación del socio Humberto Ramírez Hernández y se acuerda el pago de sus aportaciones con la parte proporcional del terreno propiedad de la sociedad. De acuerdo con lo declarado en dicha escritura, el pago se hace por 9 acciones de las 20 totales de la sociedad, de igual manera, en dicha escritura se protocoliza la adquisición del resto de las acciones por parte del Sr. Humberto Ramírez Hernández, quedando el ahora como propietario único de las acciones de la sociedad y con ello de la fracción correspondiente al 50% (25,000.255 m²) de la Fracción 3 de la Parcela 9 Z-1 P2/4.

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.**

Menciona también que en ningún caso se deberá cancelar un programa de desarrollo urbano, sin que se apruebe o publique uno nuevo.

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.

A continuación, se detallan los artículos vinculados con la presente propuesta:

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 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; 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 el 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...”

De esta manera, el 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 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 de **9,118.886 m²** del predio rustico identificado como fracción 3 de la Parcela 9 Z-1 P2/4 del Ejido Campos, en el Municipio de Manzanillo, con una superficie de 50,000.51 m², de Industria de bajo Impacto y Riesgo (I-1) a Equipamiento Especial (EE-4) para desarrollar la ampliación de la estación de servicio.

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
- **Actualización del Plan Estatal de Desarrollo Colima 2009 – 2015;**
Publicación oficial: 21 de febrero de 2015 (suplemento 1)
- **Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Colima - “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)
- **Programa Parcial de Urbanización denominado “Estación de Servicios Justicia”;**
Publicación oficial: 08 de noviembre del 2003

DIAGNÓSTICO

Localización

El predio objeto del presente estudio se localiza sobre la Carretera Federal de cuota Manzanillo- Colima con la autopista de cuota, con un frente hacia el libramiento de 93.46 metros, tal como se observa en la siguiente imagen.



Localización

Delimitación del área de aplicación

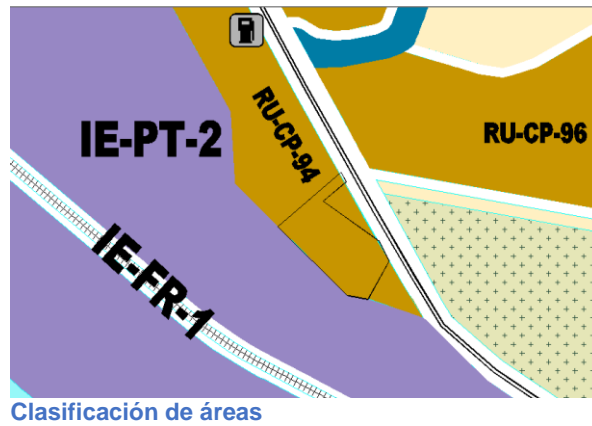
El polígono presenta una forma irregular y una superficie total de 50,000.51 m², en un polígono de nueve vértices, tal como se muestra en el siguiente cuadro de construcción.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,105,208.2332	577,863.4299
1	2	S 45°07'11.08" E	276.283	2	2,105,013.2803	578,059.1994
2	3	S 80°09'40.68" E	6.036	3	2,105,012.2489	578,065.1468
3	4	S 80°09'40.68" E	54.973	4	2,105,002.8554	578,119.3114
4	5	N 29°00'17.09" E	123.537	5	2,105,110.8984	578,179.2123
5	6	N 26°43'28.33" W	63.476	6	2,105,167.5934	578,150.6673
6	7	N 54°37'26.85" W	194.706	7	2,105,280.3163	577,991.9092
7	8	N 49°43'51.61" E	85.459	8	2,105,335.5550	578,057.1160
8	9	N 28°21'59.05" W	29.995	9	2,105,361.9483	578,042.8652
9	1	S 01°00'42.88" W	236.274	1	2,105.208.2332	577,863.4299
SUPERFICIE= 50,000.51 m²						

El área de aplicación de la presente modificación corresponde a un polígono irregular conformado por 4 vértices con una superficie de **9,118.886 m²**, cuyas coordenadas y distancias se detallan en el siguiente cuadro de construcción:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				235	2,105,121.1990	578,067.3627
235	10	N 29°06'37.32" W	129.010	10	2,105,233.9130	578,004.6001
10	7	N 15°17'45.07" W	48.107	7	2,105,280.3163	577,991.9092
7	6	S 54°37'26.85" E	194.706	6	2,105,167.5934	578,150.6673
6	235	S 60°53'07.74" W	95.353	235	2,105,121.1990	578,067.3627
SUPERFICIE = 9,118.886 m²						

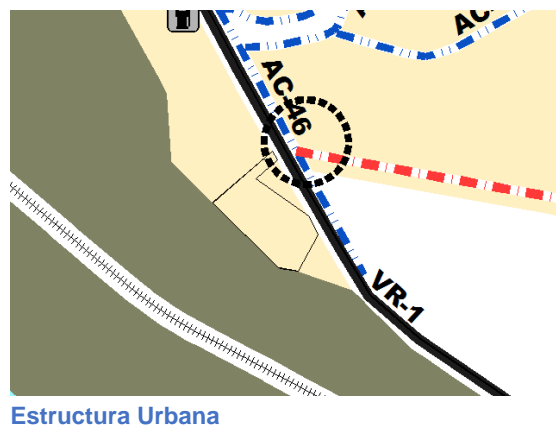
La Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo ubica una parte del predio en un área clasificada como Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP-94).



La superficie total del predio se encuentra en una zona considerada como industria de bajo impacto y riesgo (I1-8) en la estrategia de zonificación de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo.



En cuanto a la estructura urbana, el área de aplicación tiene un frente de 93.46 metros aproximadamente hacia la carretera federal de cuota Manzanillo-Colima que se proyecta en el PDU como una vialidad regional (VR-1).



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 en donde se construyó una estación de servicio, la cual tiene frente a la carretera federal de cuota Manzanillo-Colima.

Vialidad: Como ya se mencionó, la fracción de interés presenta su acceso principal por la carretera federal de cuota Manzanillo-Colima, misma que el PDUCP Manzanillo se proyecta como una vialidad regional de cuota, con un derecho de vía de 40.00 metros. Actualmente se encuentran consolidados 2 carriles de circulación de 3.50 metros por sentido, acotamientos de 2.00 metros y franja separadora de carriles de 1.00 metro aproximadamente.

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

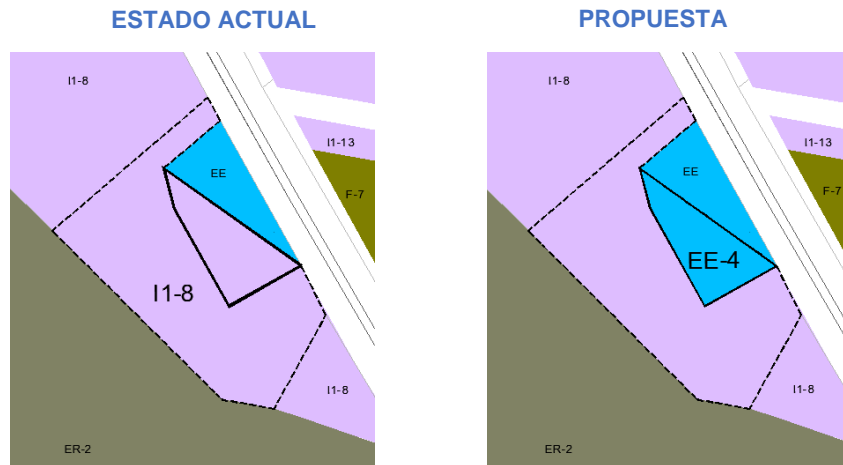
La propuesta que el promotor somete a consideración del H. Ayuntamiento de Manzanillo a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio ambiente, pretende ser congruente y coincidir plenamente con las directrices planteadas en las estrategias de los instrumentos de planeación más relevantes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

Para lograr el objetivo (Ampliación 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 **9,118.886 m²** del citado predio, modificando la zona actual de Industria de bajo Impacto y Riesgo (I-1), a Equipamiento especial (EE-4).

SITUACIÓN ACTUAL			PROPUESTA DE MODIFICACIÓN		
PARCELA	ZONA	SUPERFICIE TOTAL	PARCELA	ZONA	SUPERFICIE TOTAL
9	I-1	50,000.51 m ²	9	EE-4	9,118.886m ²
				I-1	40,881.624m ²

Así pues, la propuesta grafica se expresa de la siguiente forma:



El lote sujeto a modificación se ajustara a los lineamientos del artículo 120 del Reglamento de Zonificación 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 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 zonificación de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población 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:

TEXTO ACTUAL:

... **“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.

11-8: Zona que cuenta con una superficie de 40.47 has, delimitada al norte por la vialidad VP-15 y VR-1, al sur por la zona ER-2, al oriente por la VR-1. Corresponde al área RU-CP-94.”

TEXTO MODIFICADO:

... **“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.

I1-8: Zona que cuenta con una superficie de 39.558 has, delimitada al norte por la Vialidad VP-15 y VR-1, al sur por la zona ER-2, al oriente por la VR-1. Corresponde al área RU-CP-94.”...

Así pues, la modificación a la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo se sintetiza en el siguiente cuadro comparativo.

SITUACIÓN ACTUAL		PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	
ZONA	SUPERFICIE	ZONA	SUPERFICIE
I1-8	40.47 Has	I1-8	39.558 Has
		EE-4	0.912 Has

De igual manera, se deberán atender las disposiciones del CAPÍTULO XXXVI del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima que establece los parámetros aplicables para el establecimiento de las estaciones de servicio y abasto de combustible, mismas que se mencionan a continuación haciendo un análisis para verificar el cumplimiento de cada uno de los artículos.

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 colectoras 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 regional 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.

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 solo se solicita la modificación a la zonificación de una fracción de **9,118.886 m²** del predio rústico identificado como fracción 3 de la Parcela 9 Z-1 P2/4, Ejido Campos, previamente asignado en la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo como I-1 (Industria de Bajo Impacto y Riesgo).

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

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 ampliación de la estación de servicio.

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.

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

SIN TEXTO

SITUACIÓN ACTUAL

SITUACIÓN PROPUESTA

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE MANZANILLO



DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y MEDIO AMBIENTE



SIMBOLOGÍA

- EE EQUIPAMIENTO ESPECIAL
- I1 INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO Y RIESGO
- ER EQUIPAMIENTO REGIONAL
- F FORESTAL

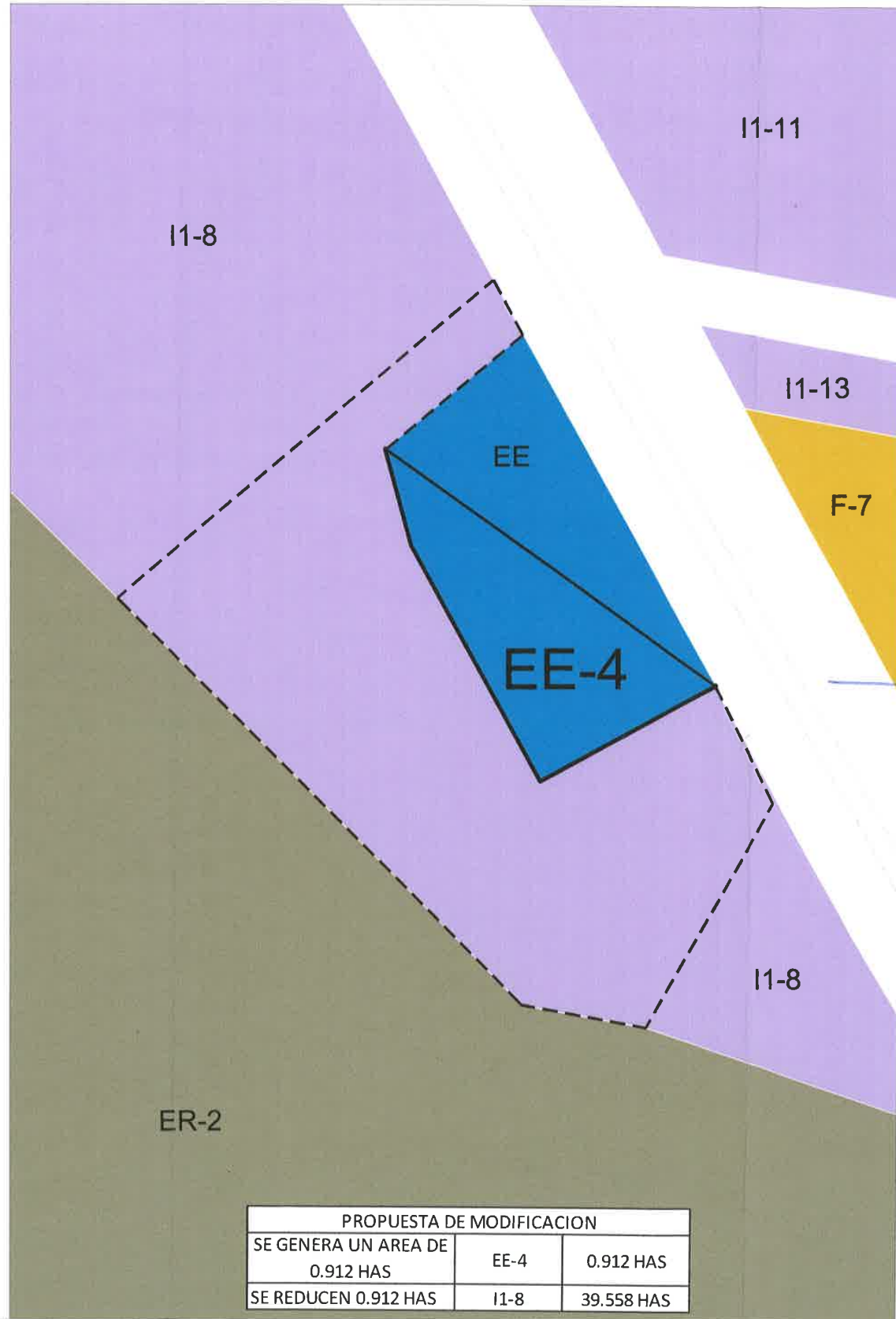
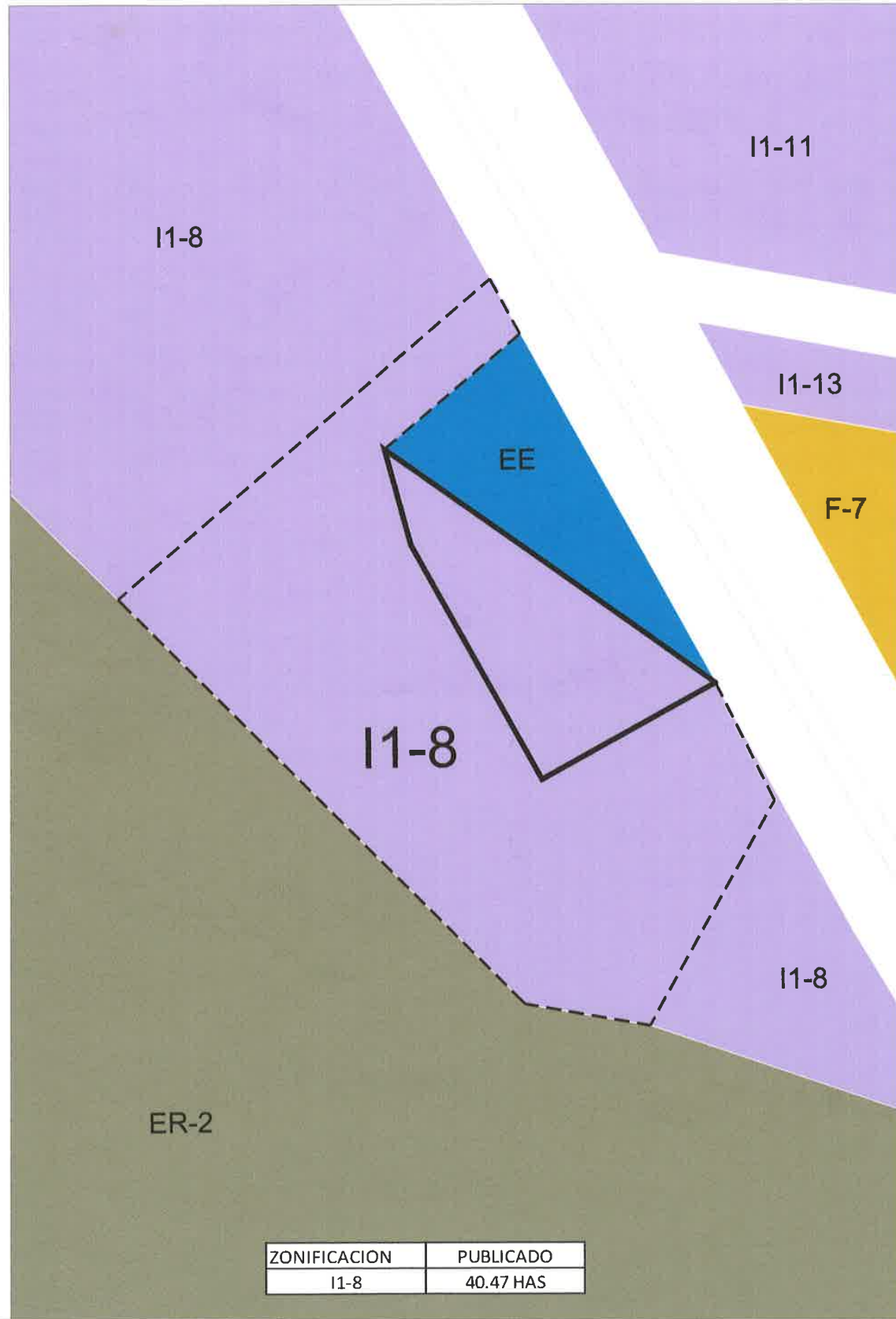
PROYECTO:
ESTUDIO PARA MODIFICAR LA ZONIFICACION DE LA ACTUALIZACION DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE MANZANILLO COLIMA, DE I1 A EE EN UNA FRACCION DE LA PARCELA 9 Z-1 P2/4 EN EL EJIDO CAMPOS

PROMOVENTE:
GRUPO GRANJA ACUICOLA TEPALCATES S.P.R. DE R.L.
APODERADO LEGAL
HUMBERTO RAMIREZ HERNANDEZ
FRACCION 3 QUE SE DESPRENDE DEL RESTO DE LA PARCELA 9 Z-1 P2/4
EJIDO CAMPOS, MANZANILLO, COLIMA

PLANO
ZONIFICACION SITUACION ACTUAL Y PROPUESTA
NO. DE LAMINA
E1

CONSULTORIA:
CARDUS MAXIMUS
CONSULTORIA URBANA AMBIENTAL Y PROYECTOS SOSTENIBLES
ARQ. ANTONIO CHAVEZ OROZCO
Ced. Prof. 6844417
P.U. 001/20

LUGAR: MANZANILLO, COL. FECHA: JUNIO 2020 ESCALA: S/ESC



SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

**PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO**

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Ma Guadalupe Solís Ramírez

Secretaria General de Gobierno

Licda. Adriana Amador Ramírez

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías

ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez

Lic. Gregorio Ruiz Larios

ISC. José Manuel Chávez Rodríguez

Mtra. Lidia Luna González

C. Luz María Rodríguez Fuentes

C. María del Carmen Elisea Quintero

LI. Marian Murguía Ceja

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

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

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841

publicacionesdirecciongeneral@gmail.com

Tiraje: 500