



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

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

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

www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO
NÚM. 8

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 16 DE NOVIEMBRE DE 2024

TOMO CIX
COLIMA, COLIMA

NÚM.

103

18 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

www.periodicooficial.col.gob.mx

SUMARIO

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO**

ACUERDO Y DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DE PATIO DE CONTENEDORES SANTA MARTHA, UBICADO EN LA PARCELA 25 Z-1 P1/4, DEL EJIDO DE TAPEIXTLES, EN EL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA.

Pág. 3

**DEL GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO****ACUERDO Y DOCUMENTO**

QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DE PATIO DE CONTENEDORES SANTA MARTHA, UBICADO EN LA PARCELA 25 Z-1 P1/4, DEL EJIDO DE TAPEIXTLES, EN EL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA.

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

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que mediante oficio número 02.325/2024, de fecha 14 de octubre de 2024, recibido en la Secretaría General de Gobierno el mismo día, la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, solicitó del Ejecutivo a mi cargo la publicación, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", del documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Patio de Contenedores Santa Martha**, ubicado en la Parcela 25 Z-1 P1/4, del Ejido de Tapeixtles, en el municipio de Manzanillo, Colima, promovido por la C. Martha Sara Padilla Ruíz.

SEGUNDO.- Que con fecha 05 de agosto de 2024, el Cabildo del H. Ayuntamiento de Manzanillo, aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Patio de Contenedores Santa Martha**, ubicado en la Parcela 25 Z-1 P1/4, del Ejido de Tapeixtles, en el municipio de Manzanillo, Colima, según se advierte de la certificación del punto de acuerdo expedida el día de su fecha por la Secretaría del H. Ayuntamiento de Colima; cuyos originales obran en la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad.

TERCERO.- Que según informa la Dirección General de Regulación y Ordenamiento Urbano que la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Movilidad, en ejercicio de la facultad que a la dependencia a su cargo le confiere el artículo 20, fracción X, de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima vigente para estos efectos, dictaminó la congruencia del **Programa Parcial de Urbanización Patio de Contenedores Santa Martha**, ubicado en la Parcela 25 Z-1 P1/4, del Ejido de Tapeixtles, en el municipio de Manzanillo, Colima de la 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 pública en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional "*El Estado de Colima*", el documento que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Patio de Contenedores Santa Martha**, ubicado en la Parcela 25 Z-1 P1/4, del Ejido de Tapeixtles, en el municipio de Manzanillo, Colima en los términos precisados en los Considerandos que anteceden.

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 **Programa Parcial de Urbanización Patio de Contenedores Santa Martha**, ubicado en la Parcela 25 Z-1 P1/4, del Ejido de Tapeixtles, en el municipio de Manzanillo, Colima, aprobado por el Cabildo el día 05 de agosto de 2024.

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 24 de octubre de 2024.

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

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ
Firma.

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

FASE DE ANTECEDENTES

ACREDITACIÓN DE PROPIEDAD Y PERSONALIDAD JURÍDICA

Mediante el **Título de Propiedad No. 000001000749** de fecha 1 de junio de 2021, emitido a favor de la **C. Martha Sara Padilla Ruíz** por la **Dra. María Concepción Núñez Escobedo**, encargada de la Delegación Colima, del Registro Agrario Nacional e inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el **folio real número 345033-1** de fecha 9 de julio de 2021, se acredita la **Parcela No. 25 Z-1 P1/4** del ejido Tapeixtles del municipio de Manzanillo, del Estado de Colima, con una superficie de parcela **4-81-34.270has**, identificado con la clave catastral **07-24-90-100-025-000**.

En este sentido y apegándose estrictamente a lo establecido en la legislación Urbana Vigente, la **C. MARTHA SARA PADILLA RUÍZ en su carácter de propietaria** somete a consideración del H. Ayuntamiento de Manzanillo el presente Instrumento de planeación con la finalidad de desarrollar un Programa Parcial de Urbanización **PATIO DE CONTENEDORES SANTA MARTHA** en el predio antes mencionado.

MARCO JURÍDICO Y DE PLANEACIÓN

BASES JURÍDICAS

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación, el lunes 5 de febrero de 1917 y su última reforma publicada en el Diario Oficial de la federación el 17 de mayo de 2021. Señala que habrá un Plan Nacional de Desarrollo al cual se sujetarán los programas de la administración Pública Federal, además de establecer los principios rectores de planeación, al señalar que el Estado organizará un sistema nacional de planeación democrática, mediante la participación y de los planes de desarrollo, como instrumentos de los diversos sectores sociales recogiendo sus demandas y aspiraciones para después ser incorporadas en los planes y programas de desarrollo. Así mismo, establece la participación de la Nación en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos del país y la concurrencia de los tres niveles de gobierno en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos.

Señala en su artículo 115, la atribución del Municipio para la regulación del uso de suelo y la formulación de los planes y programas de Desarrollo Urbano.

A razón de las atribuciones señaladas en la Constitución Federal, se crearon diversas legislaciones tanto en el ámbito federal como en el ámbito local, con la finalidad de fijar las normas básicas e instrumentos de gestión y planeación para los asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, mismos que señalan a continuación.

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

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de noviembre del año 2016, (última reforma publicada DOF 1 de Junio de 2021), dentro de sus disposiciones establece que, **la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben de conducirse en apego a los principios de política pública** de: Derecho a la ciudad, Equidad e inclusión, Derecho a la propiedad urbana, Coherencia y racionalidad, Participación democrática y transparencia, Productividad y eficiencia, Protección y progresividad del Espacio Público, Resiliencia, seguridad urbana y riesgos, y Accesibilidad universal y movilidad.

Así mismo, establece que los **programas** estatales de ordenamiento territorial y **desarrollo urbano**, los planes o programas municipales de desarrollo urbano, **serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales**, con las formalidades previstas en la legislación estatal en la materia, y en congruencia con las normas oficiales mexicanas en la materia. Las autoridades públicas encargadas de la ejecución de los planes y programas referidos, tienen la obligación de facilitar su consulta pública de forma física en sus oficinas y de forma electrónica, a través de sus sitios web, en términos de la legislación en materia de transparencia.

Por su parte, la legislación estatal de desarrollo urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, **modificación**, evaluación y vigilancia de los planes o **programas de desarrollo urbano**.

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima.

Publicada en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el día 07 de mayo del año de 1994 (última reforma publicada en el Periódico Oficial el 4 de septiembre de 2021) y dentro de sus objetivos generales se encuentran:

- I. El de lograr un mayor desarrollo en el Estado.
- II. Regular el aprovechamiento del suelo urbano, acorde a la función social de la propiedad, con respeto a las garantías individuales y sociales que consagra la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- III. Reforzar la política de desarrollo en el Estado de Colima, para reducir los desequilibrios regionales, garantizando la elevación de la calidad de vida de la población rural y urbana, la conservación del ambiente y el aprovechamiento de los recursos naturales, conforme los fines que señala el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal.
- IV. Promover el adecuado ordenamiento territorial y ecológico de los asentamientos humanos, y
- V. Impulsar una mayor participación social en la planeación, ordenamiento y regulación de los centros de población, así como en la dotación y administración de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

Además tiene 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**.

Esta 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.

El **artículo 43** de esta ley señala que los programas parciales de desarrollo urbano contendrán los elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad metodológica para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa.

Los **artículos 57, 58, 59** de esta ley definen y especifican el contenido de los programas parciales de desarrollo u ordenamiento urbano y señalan que su aprobación, ejecución y control estará a cargo del ayuntamiento correspondiente, del estado o en su defecto la federación.

El título cuarto de esta ley, hace referencia a la regulación de las acciones de urbanización y zonificación urbana, define que las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población se consideran programas parciales de desarrollo urbano y señalan su contenido, objetivos, así como los procedimientos del mismo.

Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado De Colima

Publicada en el Periódico Oficial “El Estado de Colima” el día 31 de diciembre del año de 2022, dentro del CUARTO TRANSITORIO establece que: *“Los fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general y proyectos de construcción que a la fecha de entrar en vigor de esta Ley se encuentran en cualquier fase de autorización, seguirán desarrollándose observando las normas vigentes al momento de su inicio”*. Por lo anterior, el estudio se realizará acatando las disposiciones de la Ley Asentamientos Humanos del Estado de Colima (1994).

El Reglamento de Zonificación del Estado de Colima

Publicado en el Periódico Oficial “EL ESTADO DE COLIMA” el 23 de agosto de 1997, (última reforma publicada en el Periódico Oficial el 14 de mayo de 2016), precisa el conjunto de normas técnicas y los procedimientos, así como disposiciones generales, establecer el **conjunto de normas técnicas y de procedimiento para formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial** de los centros de población en el Estado, a través de los programas de desarrollo urbano.

Con relación a los programas parciales se señalan aspectos puntuales en los siguientes artículos:

- En el **artículo 11** se especifica que los programas parciales de urbanización de acuerdo con los programas anteriores, y con el fin de ordenar y regular un área específica, precisarán la zonificación.a)- Determinará la demarcación de las áreas o predios comprendidos y las características, condiciones y zonas circundantes del espacio urbano; 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 requerimientos para la utilización de los predios de la reserva que se propone desarrollar.
- El **artículo 26** establece que los usos y destinos de los predios y lo que en estos se construya se clasifiquen y agrupen, de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que generen sobre el medio ambiente.
- El **artículo 27** señala las diferentes categorías, es decir uso o destino predominante, compatible o condicionado, bajo las cuales se permitirán ubicarse exclusivamente los usos y destinos comprendidos en los grupos que señala el propio reglamento.

Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Manzanillo, Colima.

De acuerdo a la estrategia establecida en la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo, Colima, publicada en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" de fecha el 21 de febrero del 2015; la estrategia urbana se visualiza en el plano denominado Clasificación de Áreas E-2 que forma parte de la Población de Manzanillo, se establece el área de aplicación quedando circunscrito en un polígono con una superficie de 31,654 has, en donde las políticas de ocupación se encuentran graficadas en programa, en donde los usos y obras a realizar deberán apegarse a las disposiciones jurídicas aplicables y a lo establecido en los planos denominados Zonificación E-3 y Estructura Urbana E-4.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Tapeixtles- Jalipa.

Este programa en congruencia con el inmediato superior ubica al predio en un **Área de Renovación Urbana (AU-RN-21)** y **Área de Restricción por paso de drenaje (IE-DR-5)**, con uso de industria de mediano impacto y riesgo **I2-26**, siendo afectado por las calles de distribución **CD-70**.

Lo anterior ha sido ratificado en el Dictamen de Vocación de Suelo expedido por el H. Ayuntamiento de Manzanillo, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano mediante el oficio N°. **DVS/013/2022** de fecha 29 de junio de 2022.

OBJETIVOS

Objetivos Generales

Como queda especificado en el artículo 11 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, los programas parciales determinan los elementos básicos que sustentan la congruencia y viabilidad metodológica, técnica y jurídica a los Programas Parciales de Urbanización, estableciendo los siguientes objetivos, que son generales a todos.

- Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos, para un área en particular del Centro de Población, y en este caso, del territorio municipal.
- Regular y controlar la urbanización, y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación, indicando las normas de morfología de la edificación.

Objetivos Específicos

- Fungir como instrumento de planeación que apoye el ordenamiento urbano de un predio en una superficie de **53,107.177m²** de la totalidad del área reserva urbana del centro de población de Manzanillo, destinada para una zona: **Industria de mediano Impacto y riesgo (I2)**.
- Regularización de 2 lotes urbanizados en una zona de Industria de mediano Impacto y riesgo (I2).
- Establecer una jerarquización vial acorde a la estructura vigente y propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano, así como en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Tapeixtles - Jalipa.
- Definir las normas de control de la intensidad de la edificación y las relacionadas con la ingeniería urbana, de acuerdo a la zonificación que se establezca en la estrategia.

FASE DE DIAGNÓSTICO

LOCALIZACIÓN

El predio, motivo del presente programa parcial de urbanización se ubica en la zona Industrial de Tapeixtles.

El predio tiene una superficie de acuerdo al Título de propiedad de **53,107.177m²**, donde se descuenta una superficie de infraestructura que corresponde a la vialidad que atraviesa el predio, siendo el siguiente cuadro el que muestra la distribución de superficies.

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES (TÍTULO DE PROPIEDAD)	
TIPO DE ÁREA	SUPERFICIE HA
PARCELA	4-81-34.273
INFRAESTRUCTURA	0-49-72.904
SUPERFICIE TOTAL	5-31-07.177

El predio tiene las siguientes medidas y colindancias:

- **Al Noreste:** en 247.510mts, en línea quebrada con brecha;
- **Al Sureste:** en 187.800mts, con canal suroeste;
- **Al Suroeste:** en 306.67mts con brecha y parcela 30;
- **Al Oeste:** en 97.510mts con parcela 29; y
- **Al Noroeste:** en 123.130mts, con parcela 29 y brecha.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El área de aplicación del presente programa corresponde al área total del predio, y está conformado por un polígono de **11** vértices el cual tiene una superficie de **53,107.177m²** que se describen en el siguiente cuadro de construcción y a mayor detalle en el plano 2 correspondiente al levantamiento Topográfico.

MEDIO FÍSICO NATURAL.

Topografía. El predio comprende un terreno prácticamente plano, donde la pendiente original va de nororiente a surponiente, teniendo la cota más alta en el lindero nororiente con una altura de 5.60msnm, y la cota más baja en el lindero surponiente con una altura de 2.60msnm, desarrollándose en una longitud de 348.00m, lo que significa una pendiente de 0.86%, apta para el desarrollo urbano.

Vegetación. La vegetación existente en el predio se ubica principalmente en los linderos, así como en el centro del terreno. Las especies que se encuentran son las siguientes:

Zona federal. El predio se ve afectado por un cuerpo de agua de propiedad federal, para lo cual se tramitó ante la CONAGUA la delimitación, obteniéndola mediante el oficio número **B00.908.04/002793** de fecha del 29 de noviembre de 2022.

1.1. MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO:

- La estructura urbana:** en cuanto a la estructura vial, al predio le afecta el paso de una vialidad existente, establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Tapeixtles-Jalipa, dicha vialidad tiene una jerarquía de Calle de distribución CD- 70, perpendicular a la AC-36 paralela a la AC-40 hacia el oriente hasta la VP-20.
- La tenencia del Suelo:** el predio es de régimen de pequeña propiedad, lo cual se acredita con el título de propiedad número **0000001000749**, descrito en el apartado de Antecedentes del presente estudio.
- Aprovechamientos actuales del suelo:** el predio ya ha sido impactado y actualmente tiene un aprovechamiento de patio de contenedores.
- Infraestructura Urbana:**

Agua potable: para el suministro del agua potable, la Comisión de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado de Manzanillo, CAPDAM, menciona en su oficio número **DIR.295/2023** emitido el 5 de junio de 2023, que en la información técnica que obra en sus archivos, el citado organismo operador cuenta con la infraestructura hidráulica cerca para el fin mencionado, otorgando la **Factibilidad** de los servicios de agua potable, alcantarillado y de

saneamiento.

Para que la **CAPDAM** pueda proporcionar los servicios, el promotor construirá las líneas de agua y drenaje desde el desarrollo hasta el punto de entronque que indique el organismo operador, así como todas las obras complementarias necesarias para garantizar el servicio.

Electrificación. El predio tiene factibilidad para proporcionarle el Servicio Público de Distribución de Energía Eléctrica requerido para el centro de carga localizado en la parcela 25Z-1 P1/4 del Ejido Tapeixtles, en el Municipio de Manzanillo, Col., lo anterior de conformidad al oficio **DPZM-141/2022** emitido por la Comisión Federal de Electricidad (CFE) el 20 de junio de 2022.

Así mismo la CFE estableció el derecho de vía para la línea de alta tensión que cruza por el predio, la cual deberá ser de 9.25 hacia ambos lados del eje de la línea.

INAH. El predio fue liberado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, según se hace constar en el oficio número **401.F(4)19.50.2022/458** de fecha del 21 de octubre de 2022.

RIESGO POR INUNDACIONES.

Dada la presencia del canal pluvial en el oriente del predio, se consultó el Atlas de Riesgos Naturales de Manzanillo, en la página de internet ATLAS DE RIESGOS - Interactive Web Map (mangomap.com), se realiza el análisis que se presenta a continuación:

ESTRATEGIA DE DESARROLLO.

ZONIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO:

Integran el presente proyecto, la zona de Industria de mediano Impacto y riesgo (**I2**), dicha zona estará sujeta a los siguientes usos y destinos permitidos y establecidos en el artículo 86 del Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima.

ZONA		CATEGORÍA	GRUPOS PERMITIDOS
I-2	Industria de mediano impacto y riesgo	Predominante	Industria de mediano impacto, cumpliendo lineamientos de riesgo medio
		Compatible	Manufacturas menores
		Compatible	Almacenes, bodegas y Mayoreos
		Compatible	Talleres de servicios y ventas Especializadas
		Compatible	Venta de vehículos y maquinaria
		Compatible	Comercio y servicios de impacto mayor
		Compatible	Instalaciones de Infraestructura
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Equipamiento urbano general solo servicios urbanos

Uso o destino predominante: es el o los usos o destinos que caracterizan de manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

Uso o destino compatible: es el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de las zonas, estando también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; y

Uso o destino condicionado: es el o los usos que tienen funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

Las actividades o giros que es factible desarrollar dentro de los grupos permitidos, compatibles y condicionados, que se describen para cada zona, son las que exhaustivamente se detallan en el cuadro 3 del reglamento de zonificación, y como queda enunciado en el artículo 28 del mismo ordenamiento, los usos que no se clasifiquen en alguna de las tres categorías descritas, se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

NORMAS DEL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN.

Las zonas antes descritas se sujetarán a las siguientes normas de control de la edificación establecidas en el Reglamento de Zonificación del Estado de Colima.

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE EDIF	COS	CUS	ESTACIONAMIENTO	RESTRICCIONES				
								F	P	L	%JA R D	Modo de Edificación
I2	1,200	20	R	-	0.7	10.50M ³	S/T	5	-	-	20	Varia

S/N= Según Norma R= Resultante de aplicar COS y CUS S/T=Según Tabla semcer=semicerrado

S/N = SEGÚN NORMA S/T = SEGÚN TABLA SC = SEMICERRADO

SIMBOLOGÍA

C.O.S. = Coeficiente de Ocupación del Suelo: Es el factor de superficie máxima de lote permitida para edificación.

C.U.S. = Coeficiente de Utilización del Suelo: Es el factor del área máxima de edificabilidad en el lote.

DENSIDAD: Se refiere al número de viviendas por hectárea bruta de terreno.

EST: Estacionamiento: Indica número de cajones por unidad de vivienda o por cantidad de m². Construidos.

R= La que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo.

LOTIFICACIÓN

Memoria descriptiva del proyecto.

El proyecto de lotificación del Programa Parcial de Urbanización **PATIO DE CONTENEDORES SANTA MARTHA**, establece dos lotes con uso de Industria de Mediano Impacto y Riesgo I2.

CUADRO DE ÁREAS

MANZ	SUPERFICIE	ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO	ÁREA DE RESTRICCIÓN
552	11,841.69	1,036.92	2516.78
559	33,341.72	1493.08	
TOTAL	45,183.41	2,530.00	2,516.78

El resumen de áreas queda de la siguiente manera:

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS		
ÁREA VENDIBLE	45,183.41	85.08%
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO	2,530.001	
RESTRICCIÓN POR LÍNEA DE ALTA TENSIÓN	2,516.78	
ÁREA DE VIALIDAD	1,049.493	1.98%
ÁREA DE ZONA FEDERAL	1,901.37	3.58%
ÁREA DE INFRAESTRUCTURA (DE ACUERDO AL TÍTULO DE PROP)	4,972.904	9.36%
TOTAL	53,107.177	100.00%

ÁREA DE CESIÓN

Por lo que respecta al área de cesión para destinos de equipamiento, y en estricto apego al artículo 139 fracción IX del Reglamentos de Zonificación Estatal, el cual fue reformado y hecha su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 21 de septiembre de 2002, se menciona que las zonas industriales tipo "I" comprenderá el ocho por ciento de la superficie vendible a desarrollar, sin embargo aborda además que en el caso de que el desarrollo que se pretenda realizar no implique una subdivisión en más de dos lotes, no será obligatoria la cesión al H. Ayuntamiento, en cuyo caso, el urbanizador destinará necesariamente cinco por ciento de la superficie vendible a espacios verdes y abiertos dentro de su propio terreno, lo que representa **2,259.17m²**, sin embargo, para el presente proyecto se está considerando una superficie de **2,530.00m²** que tendrán la finalidad de servir como un área de amortiguamiento de 3.00 metros de ancho con otros tipos de zonas, para lo cual el emplazamiento será precisamente en las colindancias del predio; se dejará sin franja de amortiguamiento en el acceso al predio que es de 36.00 metros en el ingreso y egreso itinerante propuesto.

En virtud de no haber la necesidad de dejar áreas de cesión para destinos, donde se ubican los equipamientos urbanos, no será necesario analizar dicho equipamiento y por consiguiente no se proponen acciones en este sentido.

CRITERIOS DE VIALIDAD

En cuanto a los criterios de vialidad, el proyecto se apega a lo establecido en el sistema vial primario propuesto tanto en el Programa de Desarrollo Urbano de Manzanillo, Col., como de forma más específica al Programa Parcial de Desarrollo Urbanización Tapeixtles-Jalipa, así como al Reglamento de Zonificación en la parte de su diseño. El proyecto cuenta con los siguientes tipos de vialidad:

CD-70. Calle de Distribución, con un derecho de vía actual de 15.60 metros, opera de con dos cuerpos de circulación de 5.30m y aceras de 2.50m. El pavimento para esta vialidad es de concreto asfáltico.

La conexión con la vialidad de Acceso Controlado actualmente se encuentra operando.

Corresponde al promotor del presente proyecto "**PATIO DE CONTENEDORES SANTA MARTHA**", ejecutar en todo el frente del predio, las aceras que le corresponde, así como la guarniciones, esto con la finalidad de garantizar la circulación.

El callejón Privada Algodón que se encuentra en el lindero norte del predio se proyectó como una calle local con un derecho de vía de 12.00m, considerando dos carriles de estacionamiento de 3.00m, carril de estacionamiento de 2.40m y aceras de 1.80m. Le corresponde al predio consolidar el 50% de la sección.

ACCIONES URBANAS:

Para llevar a cabo los objetivos del Programa Parcial de Urbanización **PATIO DE CONTENEDORES SANTA MARTHA**, las acciones necesarias para lograr la adecuación espacial del predio, es responsabilidad de la promotora en este caso la **C. MARTHA SARA PADILLA RUÍZ en su carácter propietaria y promotora** quien está obligada de conformidad a lo dispuesto en el artículo **293** de la Ley de Asentamientos Humanos vigente en el Estado, a costear por su cuenta todas las obras de urbanización que se definen conforme al presente Programa Parcial de Urbanización y al Proyecto Ejecutivo de Urbanización que la autoridad municipal autorice. Toda obra de construcción, modificación, reconstrucción o demolición, pública o privada, requerirá la autorización del Ayuntamiento de Manzanillo conforme a lo que establece las leyes y normatividad en materia de Desarrollo Urbano.

Previo a la autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización, el Promovente deberá llevar a cabo convenio para la realización de las obras de urbanización de acuerdo a lo establecido en el **Artículo 277** de la Ley de Asentamiento Humanos para el Estado de Colima.

La dependencia municipal previo al cabal cumplimiento por parte del promotor o propietario, sobre los preceptos establecidos en los **Artículos 306 y 307** de la Ley de Asentamientos Humanos para el Estado de Colima, estará en posibilidad de permitir el inicio de las obras de urbanización; así como lo establecido en los términos de autorización del Programa Parcial y Proyecto Ejecutivo de Urbanización correspondiente.

De igual manera, los promotores quedan sujetos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el título VIII de la Ley y en virtud de lo dispuesto en el **Artículo 309** de la Ley de Asentamiento Humanos para el Estado de Colima, una vez autorizado por el Cabildo el Programa Parcial de Urbanización y previa autorización expresa de la Dependencia Municipal, el promotor o urbanizador podrá ejecutar los trabajos de preparación del terreno, limpieza, despalme y habilitación de accesos.

Las acciones urbanas, además de las descritas

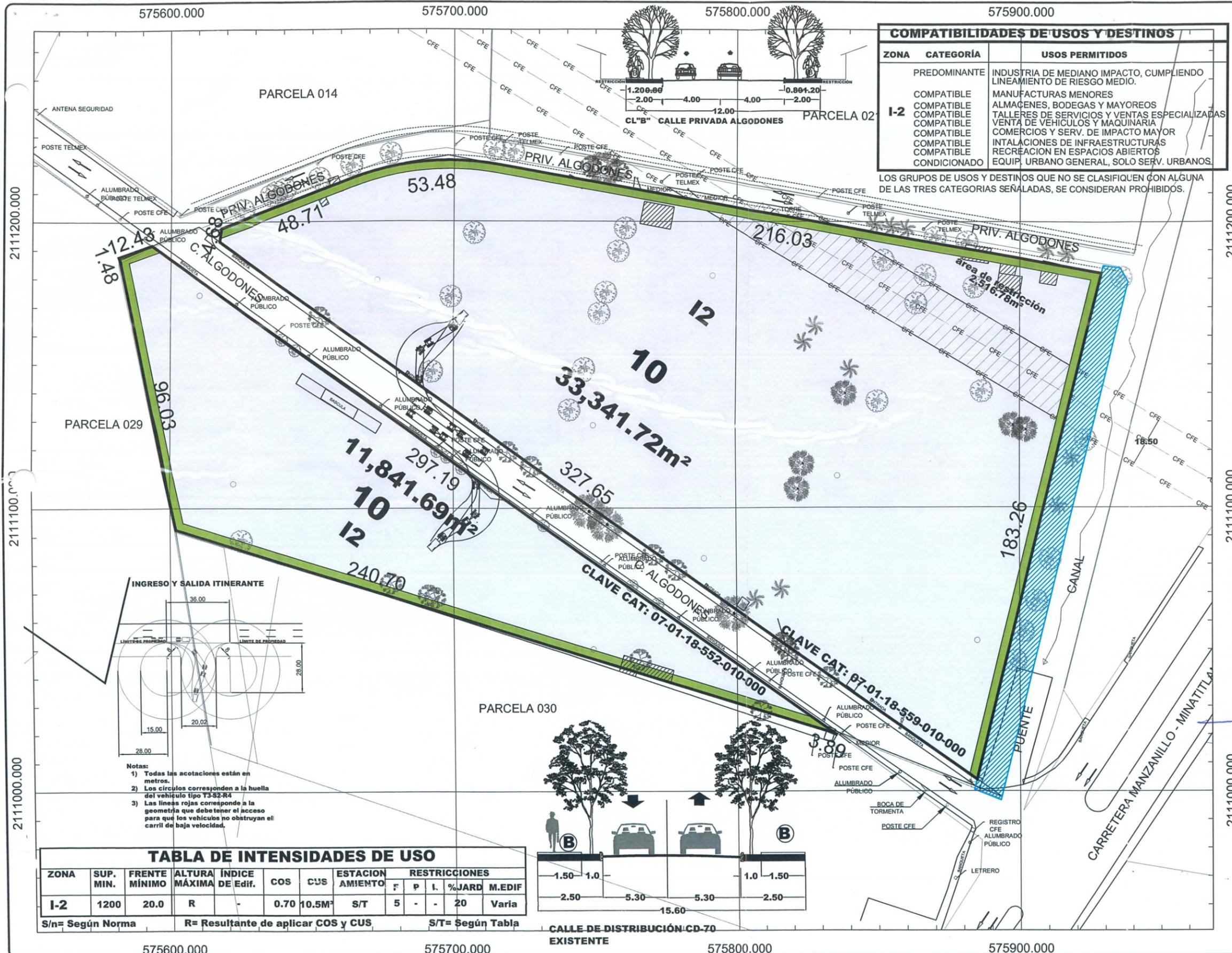
- **LA CONSOLIDACIÓN DE LA CALLE DE DISTRIBUCIÓN CD-70, EN EL 100% DE LAS ACERAS.**
- **LA CONSOLIDACIÓN DE LA CALLE LOCAL PRIVADA ALGODÓN EN UN 50% DE LA SECCIÓN.**
- **LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE PROTECCIÓN Y CANALIZACIÓN EN EL CUERPO DE AGUA, SIENDO ACORDES A LAS QUE SE EJECUTAN EN LA PARTE NORTE Y SUR, DICHAS OBRAS DEBERÁN CONTAR CON LA AUTORIZACIÓN DE CONAGUA COMO REQUISITO INDISPENSABLE PARA LA AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO DE URBANIZACIÓN.**

De conformidad con el **artículo 337** de la ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima cuyo texto dice que 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 sanitario;

- 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.
-

SIN TEXTO

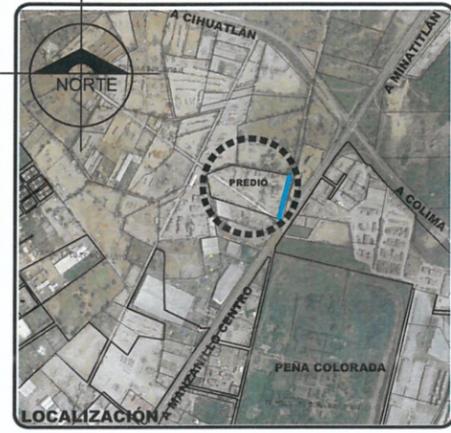


COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS
I-2	PREDOMINANTE	INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO, CUMPLIENDO LINEAMIENTO DE RIESGO MEDIO.
	COMPATIBLE	MANUFACTURAS MENORES
	COMPATIBLE	ALMACENES, BODEGAS Y MAYOREOS
	COMPATIBLE	TALLERES DE SERVICIOS Y VENTAS ESPECIALIZADAS
	COMPATIBLE	VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA
	COMPATIBLE	COMERCIOS Y SERV. DE IMPACTO MAYOR
CONDICIONADO	INTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS RECREACION EN ESPACIOS ABIERTOS EQUIP. URBANO GENERAL, SOLO SERV. URBANOS.	

LOS GRUPOS DE USOS Y DESTINOS QUE NO SE CLASIFIQUEN CON ALGUNA DE LAS TRES CATEGORIAS SEÑALADAS, SE CONSIDERAN PROHIBIDOS.

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
PATIO DE CONTENEDORES SANTA MARTHA



SIMBOLOGIA

PARA LOS USOS
I-2 INDUSTRIA LIGERA, DE MEDIANO IMPACTO Y RIESGO

ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO

ÁREA DE CESIÓN

Por la que se refiere al área de cesión para destinos y en estricto apego al artículo 139 fracción IX del Reglamento de Zonificación el cual fue reformado y hecha su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima" el 21 de septiembre de 2002, se menciona que las zonas industriales tipo "I" comprenderá el ocho por ciento de la superficie vendible a desarrollar, sin embargo se había además que en el caso de que el desarrollo que se pretenda realizar no implique una subdivisión en más de dos lotes, no será obligatoria la cesión al Ayuntamiento, en cuyo caso el urbanizador destinará necesariamente cinco por ciento de la superficie vendible a espacios verdes y abiertos lo que representa 2,308.05m², sin embargo, para el presente proyecto se está considerando un superficie de 2,530.00m² que tendrán la finalidad de servir como áreas de amortiguamiento con otros tipos de zonas, para lo cual el emplazamiento con otro tipo de zonas será precisamente en la colindancia con estas zonas.

RESUMEN GENERAL DE ÁREAS

ÁREA VENDIBLE	45,183.41	85.08%
ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO	2,530.00	
RESTRICCIÓN ALTA TENSION	2,516.78	
ÁREA DE VIALIDAD	1,049.493	1.98%
ÁREA DE ZONA FEDERAL	1,901.37	3.58%
ÁREA DE INF (TITULO DE PROP)	4,872.904	9.36%
TOTAL	53,107.177	100.00%

ZONA FEDERAL QF. 000900-04/002793 SUP. 1,901.37m² 29 DE NOVIEMBRE DE 2022

PROMOTOR:
C. MARTHA SARA PADILLA RUIZ
PROPIETARIA

UBICACION:
TAPEIXTLÉS, MANZANILLO, COLIMA

PERITO URBANO:
conurbaba
CONSULTORIA URBANO-AMBIENTAL
M. ARQ. VICTOR MANUEL LARA RAMOS
PERITO URBANO 08
PABLO NERUDA 602-F COL. JARDINES DE LAS LOMAS
TEL: 312.32 0 34 15 conurbacolima@gmail.com COLIMA, COL.

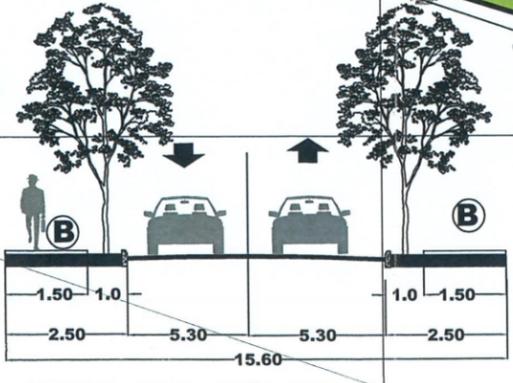
PLANO:
LOTIFICACIÓN
ESCALA 1:1250

LUGAR Y FECHA:
MANZANILLO, COL., OCTUBRE DE 2023

NÚMERO DE LÁMINA:
4

TABLA DE INTENSIDADES DE USO

ZONA	SUP. MIN.	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA	ÍNDICE DE Edif.	COS	CUS	ESTACION AMIENTO	RESTRICCIÓNES				
I-2	1200	20.0	R	-	0.70	10.5M ²	S/T	F	P	L	% JARD	M. EDIF
S/n= Según Norma								R= Resultante de aplicar COS y CUS				
								S/T= Según Tabla				



Notas:
1) Todas las acotaciones están en metros.
2) Los círculos corresponden a la huella del vehículo tipo T3-S2-R4
3) Las líneas rojas corresponde a la geometría que debe tener el acceso para que los vehículos no obstruyan el carril de baja velocidad.

SIN PLANO

SIN PLANO

SIN TEXTO



EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIRECTORIO

Indira Vizcaíno Silva

Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Alberto Eloy García Alcaraz

Secretario General de Gobierno y
Director del Periódico Oficial

Arturo Javier Pérez Moreno

Director General de Gobierno

Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval

Jefa del Departamento de Proyectos

Colaboradores:

CP. Betsabé Estrada Morán

ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez
ISC. José Manuel Chávez Rodríguez

LI. Marian Murguía Ceja

LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías

Lic. Gregorio Ruiz Larios

Mtra. Lidia Luna González

C. Ma. del Carmen Elisea Quintero
Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

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

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

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