



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIA GENERAL DE
GOBIERNO
MA GUADALUPE SOLÍS RAMÍREZ

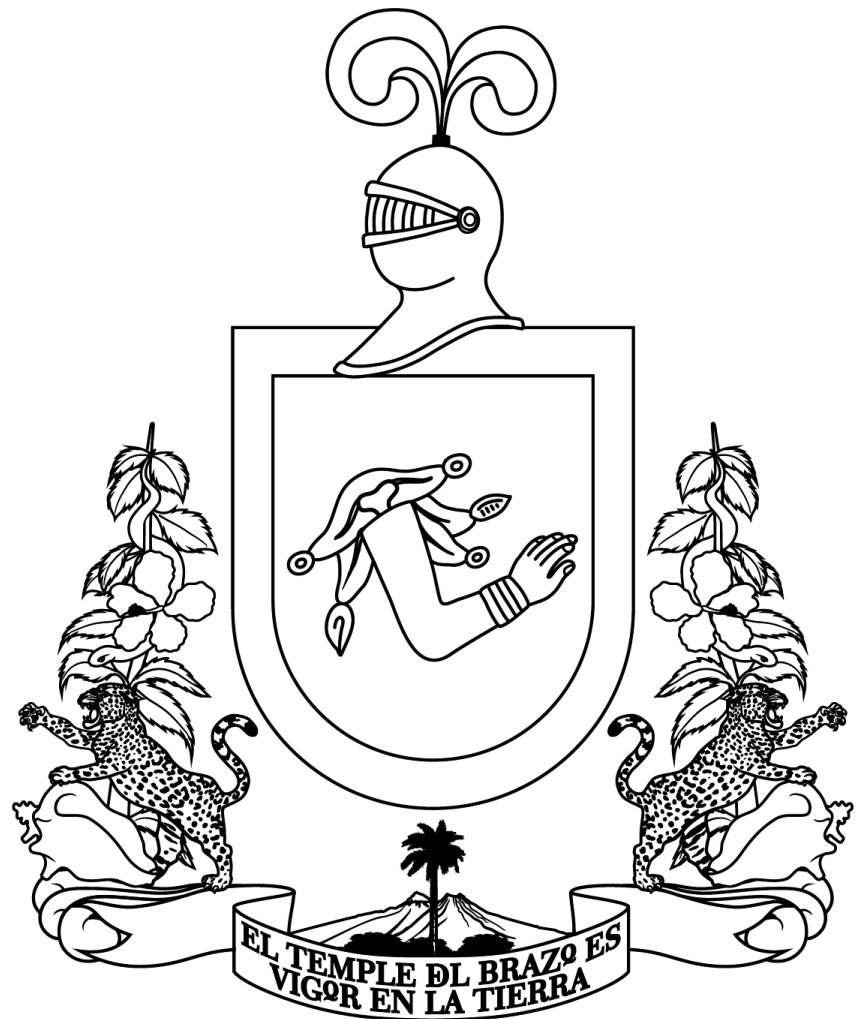
Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.



www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 22 DE ABRIL DE 2023
TOMO CVIII
COLIMA, COLIMA

SUPLEMENTO
NÚM. 2

NÚM.
21
20 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 PATIO DE ALMACÉN EL COLOMO, UBICADO EN LAS PARCELAS NÚMEROS 434 Z-4 P2/3 Y 435 Z-4 P2/3 DEL EJIDO EL COLOMO Y LA ARENA, DEL MUNICIPIO DE MANZANILLO, COLIMA. **Pág. 3**

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

QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN PATIO DE ALMACÉN EL COLOMO, UBICADO EN LAS PARCELAS NÚMEROS 434 Z-4 P2/3 Y 435 Z-4 P2/3 DEL EJIDO EL COLOMO Y LA ARENA, DEL 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 02.268/2023, de fecha 27 de marzo de 2023, recibido en la Secretaría General de Gobierno el día 28 del citado mes y 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 **Programa Parcial de Urbanización Patio de Almacén El Colomo**, ubicado en las Parcelas números 434 Z-4 P2/3 y 435 Z-4 P2/3 del Ejido El Colomo y La Arena, del municipio de Manzanillo, Colima, promovido por INMOBILIARIA SAN ANDRÉS DE SANTIAGO S. A. de C. V.

SEGUNDO.- Que en sesión de Cabildo del H. Ayuntamiento de Manzanillo, Colima, celebrada el 31 de mayo del 2022, se aprobó el **Programa Parcial de Urbanización Patio de Almacén El Colomo**, ubicado en las Parcelas números 434 Z-4 P2/3 y 435 Z-4 P2/3 del Ejido El Colomo y La Arena, del municipio de 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, Desarrollo Urbano y Movilidad.

TERCERO.- 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, 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, dictaminó la congruencia del estudio que contiene el **Programa Parcial de Urbanización Patio de Almacén El Colomo**, ubicado en las Parcelas números 434 Z-4 P2/3 y 435 Z-4 P2/3 del Ejido El Colomo y La Arena, del municipio de 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 Patio de Almacén El Colomo**, ubicado en las Parcelas números 434 Z-4 P2/3 y 435 Z-4 P2/3 del Ejido El Colomo y La Arena, del municipio de 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 Patio de Almacén El Colomo**, ubicado en las Parcelas números 434 Z-4 P2/3 y 435 Z-4 P2/3 del Ejido El Colomo y La Arena, del municipio de Manzanillo, Colima, el cual fue aprobado en sesión de Cabildo celebrada el 31 de mayo del 2022, 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 30 de marzo de 2023.

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 **30,039** de fecha **27 de abril de 2020** en la ciudad y puerto de Manzanillo, Colima ante el Lic. Raúl Gordillo Berra, notario sustituto en la Notaría Pública Número 1 de la ciudad de Manzanillo en la que fue titular el Lic. Raúl Óscar Gordillo Lozano, el C. Guillermo Gómez Espinosa transmite a la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria San Andrés de Santiago S.A. de C.V. Que adquiere la parcela 434 Z-4 P2/3 del ejido El Colomo y La Arena en el municipio de Manzanillo, Colima, con una superficie de 4-50-01.51 has; quedando esta acción debidamente inscrita en el registro Público de la Propiedad del Estado de Colima bajo el Folio Real 268102-1, el 4 de junio de 2020. Las medidas y colindancias de la dicha parcela se describen a continuación:

- Al Noreste: En 94.96 mts en línea quebrada con parcela 424;
- Al Sureste: En 459.38 mts con parcela 435;
- Al Suroeste: En 87.51 mts con carretera cuota libre; y
- Al Noroeste: En 488.98 mts con parcelas 433 y 431.

Mediante la escritura pública **30,040** de fecha **27 de abril de 2020** en la ciudad y puerto de Manzanillo, Colima ante el Lic. Raúl Gordillo Berra, notario sustituto en la Notaría Pública Número 1 de la ciudad de Manzanillo en la que fue titular el Lic. Raúl Óscar Gordillo Lozano el C. Rosendo Peña Navarro y su esposa la C. Sofía Campos Hernández transmiten a la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria San Andrés de Santiago S.A. de C.V. Que adquiere la parcela 435 Z-4 P2/3 del ejido El Colomo y La Arena en el municipio de Manzanillo Colima, con una superficie de 4-55-69.79 has; quedando esta acción debidamente inscrita en el registro Público de la Propiedad del Estado de Colima bajo el Folio Real 258539-1, el 1 de junio de 2020 y de la cual se detallan a continuación sus medidas y colindancias:

- Al Noreste: En 77.73 mts linda con parcela 425;
- Al Sureste: En 435.24 mts linda con parcela 436;
- Al Suroeste: En 136.31 mts linda con entronque carretera cuota libre; y
- Al Noroeste: En 459.38 mts linda con parcela 434.

Mediante la escritura pública **58,364**, de fecha 24 de marzo del 2008 en la ciudad de Colima, ante el Lic. Carlos de la Madrid Virgen titular de la Notaría Pública Número 3, se hace constar la constitución de la sociedad mercantil denominada Inmobiliaria San Andrés de Santiago S.A. de C.V., representada por los señores Guillermo Gómez Espinoza y Rosendo Peña Navarro y de la cual ambos son administradores generales.

MARCO JURÍDICO.

En materia de desarrollo urbano, **las disposiciones derivadas del marco jurídico vigente son de orden público e interés social** y tienen por objeto establecer la concurrencia de los diferentes órdenes de gobierno, fijar las normas básicas

para planear y regular el ordenamiento territorial y los asentamientos humanos, así como definir los principios para determinar los usos y los destinos de las áreas y los predios que integran el centro de población.

De esta manera, el **Programa Parcial de Urbanización “Patio de almacén El Colomo”**, tiene fundamento en los siguientes preceptos:

- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:**
Artículos: 27 párrafo tercero, 73 fracción XXIX-C y 115 fracciones II, III, V y VI.
- **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima:**
Artículo 87 fracción V.
- **Ley del Municipio Libre del Estado de Colima:**
Artículo 45.
- **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano:**
Artículos: 11 fracción I, 22, 23 fracción V y 28.
- **Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima:**
Artículos 21 fracción I, 43, 57, 58, 59, 275, 276 y 277.
- **Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima:**
Artículos 11 fracción VII y 14.

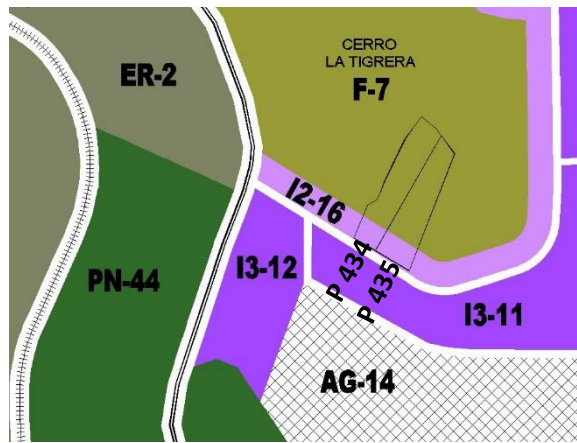
BASES DE PLANEACIÓN.

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 **Programa Parcial de Urbanización “Patio de almacén El Colomo”** se inscribe en el sistema de planeación que se describe a continuación:

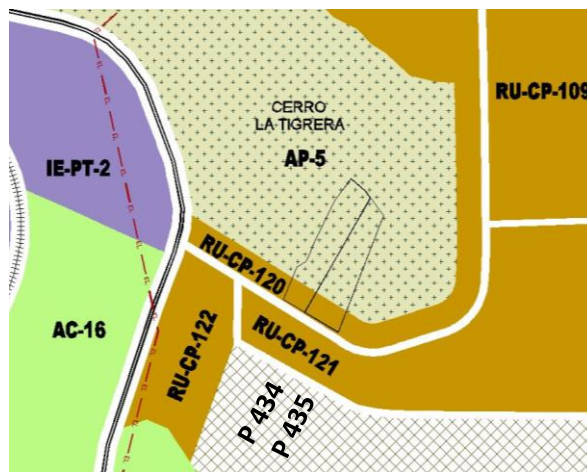
- **Plan Nacional de Desarrollo Urbano 2019-2024;**
Publicación oficial: 30 de abril de 2019.
- **Plan Estatal de Desarrollo Colima 2016 – 2021;**
Publicación oficial: 22 de abril de 2017.
- **Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Colima - “Visión 2030”;**
Publicación oficial: 30 de junio de 2007.
- **Plan 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).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el **Programa Parcial de Urbanización “patio de almacén El Colomo”** se deriva de la **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo**, el cual, en su estrategia determina que ambos predios se encuentran bajo la influencia de dos zonas, considerada una, como **Industria de mediano impacto y riesgo (I2-16)** y otra, como forestal **(F-7)** tal como se muestra a continuación:



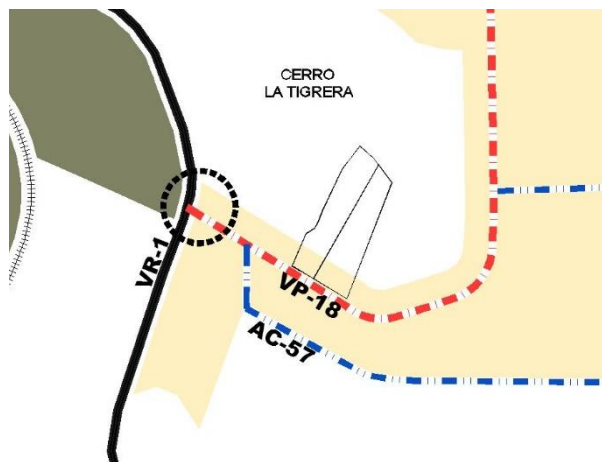
Zonificación

En la estrategia de clasificación de áreas se determina que ambos predios se encuentran afectados por dos áreas consideradas como **Reserva Urbana a Corto plazo (RU-CP-120)** y **áreas de prevención ecológica (AP-5)** tal como se muestra a continuación:



Clasificación de áreas

En cuanto a la estructura urbana, el predio linda al suroeste con la vía principal (VP-18).



Estructura urbana

Por lo anterior el uso propuesto se determina PROCEDENTE de acuerdo con lo que establece el Artículo 30, fracción III, Inciso a) del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima y queda ratificado en los Dictámenes de Vocación del Suelo número: DVS/034/2020 y DVS/035/ 2020 ambos expedidos el 21 de agosto del 2020, por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano de Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Manzanillo.

OBJETIVOS GENERALES.

De acuerdo a lo dispuesto en la normatividad, el objeto general de todo Programa Parcial de Urbanización es:

- I. Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos de los lotes que se localicen dentro de los límites de la propiedad objeto del Programa.
- II. Regular y controlar la urbanización y la edificación y en general el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación.
- III. Establecer una clara congruencia entre las directrices planteadas en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima, el Reglamentos de Zonificación del Estado de Colima y la estrategia dispuesta en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo.

OBJETIVOS PARTICULARES.

El Programa Parcial de Urbanización “Patio de almacén El Colomo” tiene como objetivos particulares los siguientes:

- I. Contribuir al ordenamiento territorial integrando una superficie de **16,223.09 m²**, ubicada en terreno de las parcelas 434 Z-4 P2/3 y 435 Z-4 P2/3 precisando el uso que se define a dicha fracción.
- II. Constituir un lote del tipo industria de mediano impacto y riesgo (I2) con una superficie de **16,223.09 m²**, para el aprovechamiento de bodega y almacenamiento de productos que no impliquen alto riesgo.
- III. Preservar en calidad de rustico el resto de la parcela 434 Z-4 P2/3 con una superficie de 37,627.28 m², y el resto de la parcela 435 Z-4 P2/3 con una superficie de 35,383.03 m².
- IV. Consolidar los carriles laterales de la VIA PRINCIPAL (VP-18) del Frente del predio resultante, en congruencia con lo establecido en la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo.
- V. Aplicar las normas de control de la intensidad de la edificación y los elementos básicos de infraestructura, configuración e imagen urbana con el objeto de procurar la correcta integración y operación urbana.

DIAGNÓSTICO: LOCALIZACIÓN.

El predio objeto de estudio se ubica al oriente de la ciudad y puerto, en el Ejido El Colomo y La Arena, en el tramo de la carretera estatal conocida como Libramiento El Colomo a la altura del Km 1+450, entre la carretera de cuota y la libre a Armería.



Localización

ÁREA DE APLICACIÓN.

La superficie acreditada Programa Parcial de Urbanización "Patio de Almacén El Colomo" está constituida por dos polígonos, el polígono que corresponde a la parcela 435 Z-4 P2/3 tiene una superficie de 45,569.79 m² y el polígono que corresponde a la parcela 434 Z-4 P2/3 tiene una superficie de 45,001.51 m².

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN PARCELA 435						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				3	2,103,872.2340	580,358.9710
3	6	S 29°48'51.24" W	459.376	6	2,103,473.6600	580,130.5740
6	5	S 59°10'02.25" E	136.311	5	2,103,403.7960	580,247.6200
5	4	N 21°11'46.79" E	435.241	4	2,103,809.5920	580,404.9880
4	3	N 36°18'04.01" W	77.728	3	2,103,872.2340	580,358.9710
SUPERFICIE = 45,569.790 m ²						

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN PARCELA 434						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				8	2,103,872.2340	580,358.9710
8	10	N 36°18'08.22" W	28.103	10	2,103,894.8820	580,342.3330
10	10	N 49°08'05.71" W	66.861	11	2,103,938.6280	580,291.7690
11	12	N 49°08'05.71" W	52.281	12	2,103,896.8150	580,260.3840
12	13	S 36°53'31.03" W	47.282	13	2,103,859.0000	580,232.0000
13	14	S 25°36'55.74" W	161.914	14	2,103,713.0000	580,162.0000
14	15	S 21°19'04.48" W	44.011	15	2,103,672.0000	580,146.0000
15	16	S 28°36'37.65" W	25.060	16	2,103,650.0000	580,134.0000
16	17	S 59°02'10.48" W	34.986	17	2,103,632.0000	580,104.0000
17	6	S 23°10'01.93" W	123.444	6	2,103,518.5100	580,055.4350
6	2	S 59°10'02.23" E	87.507	2	2,103,473.6600	580,130.5740
2	8	N 29°48'51.24" E	459.376	8	2,103,872.2340	580,358.9710
SUPERFICIE = 45,001.51 m ²						

MEDIO FÍSICO NATURAL.

Topografía: El polígono de aplicación representa una superficie con una pendiente aproximada que varía entre el 8% y el 15%, suficiente esta para permitir el desalojo de las aguas pluviales de manera natural, sin embargo, habrá necesidad de modificar dichas pendientes para aprovechar el terreno.

De acuerdo con el levantamiento topográfico, la cota máxima de elevación que encontramos en el lindero oriente del área aprovechable, aproximadamente a los 25.00 metros sobre el nivel del mar, mientras que la cota mínima de elevación del polígono se encuentra sobre el lindero sur con 10.00 metros sobre el nivel del mar dentro del área de aplicación.

Escurrecimientos: La pendiente natural del predio permite el desalojo de las aguas pluviales de manera natural hacia el Suroeste de la parcela, sin que se observen en las colindancias del predio escurrecimientos que afecten el proyecto. Se propone además la inclusión de pozos de absorción en el área de amortiguamiento para ayudar a la recarga de los mantos acuíferos.

Vegetación: En la mayor parte del predio se observa vegetación cerril, mientras que en el área de aplicación se observan principalmente barcinos (*Cordia elaeagnoides*), pastizales y algunas especies arbustivas en crecimiento.

MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO.

Uso actual del suelo: Actualmente el uso de las parcelas es agrícola.

Vestigios Arqueológicos: El área de aplicación no exhibe evidencias arqueológicas en superficie, lo anterior se ratifica mediante el oficio No. 401.F(4)19.2020/376 y oficio 401.F(4)19.2020/377 emitidos por el Instituto de Antropología e Historia el día 14 de diciembre del 2020, en los cuales se menciona que no amerita una intervención arqueológica no observándose materiales arqueológicos en la superficie, emitiendo así su liberación.

Vialidad: El ingreso al predio se realiza por la carretera estatal identificada como libramiento el Colomo ingresando por el entronque a la carretera federal de cuota Manzanillo- Colima a la altura del Km. 1 + 450 m, considerada en la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población como una Vialidad Principal (VP-18), la superficie de esta vialidad es de asfalto, con un derecho de vía de 40 metros.

Agua Potable y Alcantarillado: El organismo operador de los servicios de agua potable y alcantarillado CAPDAM, considera factible proporcionar el servicio de agua potable ya que se cuenta con infraestructura. Lo anterior se ratifica en el oficio No. DIR 826/2020 y oficio DIR.827/2020, emitido por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de Manzanillo ambos con fecha del 24 de noviembre de 2020.

Energía Eléctrica: Para garantizar el suministro de energía eléctrica, se obtuvo la factibilidad correspondiente emitida por el Ing. José Luis Alejandro Martínez Ochoa, Suptte. Zona Manzanillo, de la Comisión Federal de Electricidad mediante el oficio No. DPZM-221/2020 y oficio No. DPZM-222/2020 ambos de fecha del 11 de noviembre del 2020.

ESTRATEGIA: ZONIFICACIÓN.

El Programa Parcial de Urbanización "Patio de almacén El Colomo" determina su estrategia en congruencia con los Dictámenes de Vocación del Suelo número: DVS/034/2020 y DVS/035/2020 expedidos el 21 de agosto del 2020 por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento de Manzanillo, en el cual indica, que la parcela se encuentra en una zona de Industria de mediano impacto y riesgo (I2), por lo que el uso planteado es PROCEDENTE para una bodega y almacenamiento de productos que no impliquen alto riesgo.

En este sentido, el proyecto comprende el desarrollo de un lote del tipo Industria de mediano impacto y riesgo (I2), en el cual se emplazará una bodega, habilitando también los espacios complementarios para el desarrollo de la actividad, tales como caseta de control, oficinas administrativas, área de baños y patio de maniobras.

El artículo 14 del Reglamento establece que se deberá precisar la zonificación secundaria en el Programa Parcial de Urbanización, por lo que se le asigna al lote el uso de Industria de mediano impacto y riesgo (I2).

Bajo esa premisa, el lote designado como Industria de mediano impacto y riesgo (I2), deberá seguir los lineamientos dispuestos en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Colima en su artículo 90, de la siguiente manera:

- I. La superficie mínima del lote será de 1,200 metros cuadrados, sin que pueda dividirse en fracciones menores;
- II. El frente mínimo del lote será de 20 metros lineales;
- III. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;
- IV. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 10.5 metros cúbicos por metro cuadrado;
- V. La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas que, en razón de su fisonomía urbana, deban señalarse límites máximos y mínimos;
- VI. Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el cuadro 7, según el tipo de actividades a desempeñar; y
- VII. La restricción frontal será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área jardinada.

De la misma manera, deberá atender los siguientes grupos de usos y destinos permitidos:

ZONA	CATEGORÍA	GRUPO
	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

Industria de mediano impacto y riesgo (I2)	Compatible	Venta de vehículos y maquinaria
	Compatible	Comercio y servicios de impacto mayor
	Compatible	Instal. de Infraestructura
	Compatible	Espacios abiertos
	Condicionado	Equipamiento urbano general, sólo servicios urbanos

Conforme a lo dispuesto artículo 27 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, en cada una de las zonas enunciadas anteriormente, se permitirán ubicarse exclusivamente los usos o destinos comprendidos en algunos de estos grupos, bajo las siguientes categorías:

- I. Uso o destino predominante: él o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- II. Uso o destino compatible: él o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; y
- III. Uso o destino condicionado: él o los usos que desarrollan 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.

Así mismo, el artículo 28 del Reglamento de Zonificación establece que los grupos de usos y destinos que no se clasifiquen con alguna de las tres categorías descritas en el artículo anterior se consideran **usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada**. Las actividades o giros específicos que integran los grupos de usos permitidos se describen exhaustivamente en el cuadro 3 del artículo 29 del Reglamento antes citado.

LOTIFICACIÓN.

Como ya se ha mencionado anteriormente, el presente programa pretende constituir un lote del tipo Industria de mediano Impacto y Riesgo (I2) con una superficie de **16,223.09 m²** para habilitar un una bodega y almacenamiento de productos que no impliquen alto riesgo, mientras el resto de la parcela 434 Z-4 P2/3 con una superficie de 37,627.28 m² y el resto de la parcela 435 Z-4 P2/3 con una superficie de 35,383.03 m² se mantienen en estado rústico.

Así pues, la lotificación queda de la siguiente manera:

MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL
001	01	I2	16,223.09 m ²	-

El resumen general de superficies y los porcentajes del aprovechamiento que resultan son los siguientes:

CUADRO DE ÁREAS			
CONCEPTO	SUPERFICIE	%	%
SUPERFICIE ACREDITADA	90,571.30 m ²	100	
SUPERFICIE EN CALIDAD DE RÚSTICO P 434	37,627.28 m ²	41.54	
SUPERFICIE EN CALIDAD DE RÚSTICO P 435	35,383.03 m ²	39.07	
SUPERFICIE VENDIBLE	16,223.09 m ²	17.91	100
SUPERFICIE DE VIALIDAD	1,337.90 m ²	1.48	

ÁREAS DE CESIÓN.

La superficie de cesión se determina de acuerdo a lo dispuesto en la **fracción IX del artículo 139** del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, (reformado el 21 de sept de 2002) que establece que:

“... En las zonas industriales tipo “I”, la cesión al ayuntamiento comprenderá el ocho por ciento de la superficie vendible de la zona a desarrollar, de la cual, el cinco por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes y el tres por ciento restante para otros equipamientos.

En el caso de que el aprovechamiento que se pretenda realizar no implique la división del predio en más de dos fracciones, no será obligatoria la cesión al ayuntamiento, en cuyo caso, el urbanizador destinará necesariamente un cinco por ciento de la superficie vendible a espacios verdes y abiertos que tendrán la finalidad de servir como áreas de amortiguamiento con otros tipos de zonas, por lo cual su emplazamiento será, precisamente en la colindancia con estas zonas.

El área de amortiguamiento proyectada se sujeta a lo siguiente:

CÁLCULO DE ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO				
ZONA	SUPERFICIE	LOTES	REQUERIMIENTO DE AMORTIGUAMIENTO	CÁLCULO
I2	16,223.09 M ²	1	5% DE LA SUPERFICIE APROVECHABLE	811.15 M ²
SUPERFICIE DE AMORTIGUAMIENTO SEGÚN CÁLCULO				811.15 M ²
SUPERFICIE DE AMORTIGUAMIENTO EN PROYECTO				811.15 M ²
DIFERENCIA (SUPERAVIT)				0.00 M ²

Como se puede observar se destinó dentro del predio una superficie un poco superior a la que resulta del cálculo para área verde, que tendrá la función de servir como amortiguamiento de los impactos que se generen por el uso asignado. Esta franja deberá mantenerse arbolada, con sistema de riego, su mantenimiento y conservación estará a cargo del promovente.

ESTRUCTURA VIAL.

Conforme a lo establecido en la fracción II del artículo 38 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, el proyecto dará solución a las infraestructuras necesarias para su correcta integración y operación urbana.



El acceso al predio se desarrolla por el libramiento al Colomo km 1 + 450 metros, esta vialidad tiene como función la conectividad entre las carreteras federales de cuota y libre a Armería, considerada como una vialidad Principal (VP-18) en la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Manzanillo, con un derecho de vía de 40 metros; el diseño propuesto responde a las necesidades específicas de la zona, en la que se propone la utilización de los carriles centrales para el tráfico ligero y las laterales para el tránsito de los vehículos pesados. La sección considera aceras de 2.60 metros en los que se incluye banqueta de 1.30 metros y área jardinada de 1.30 metros, carriles de circulación en la lateral con ancho de 3.60 metros en los carriles derechos y 3.50 metros en los izquierdos, franjas de separación de los carriles laterales y los centrales de 2.00 metros, carriles centrales de 3.50 metros y barrera física de separación del sentido vial.

CRITERIOS DE INGENIERÍA Y CONFIGURACIÓN URBANA.

Pavimentación: La preparación de las terracerías será mediante medios mecánicos, se realizará el mejoramiento, rellenando todas las depresiones topográficas existentes en el terreno, hasta lograr mantener una pendiente regular; ejecutando los cortes y terraplenes de acuerdo al proyecto, en el caso de terraplenes, compactando al 95% Proctor en capas no mayores a 20 cms a nivel de base, posteriormente se colocará concreto hidráulico con la resistencia necesaria de acuerdo al tipo de vehículo de proyecto y los resultados del estudio de mecánica de suelos.

Banquetas: Las banquetas se realizarán únicamente en las zonas indicadas en el proyecto ejecutivo con un espesor de 8 centímetros, a base de concreto con una resistencia a la compresión de $f'c = 250 \text{ kg/cm}^2$, acabado grabado de acuerdo al proyecto; así mismo, colindante al machuelo, se dejará un espacio para siembra de árboles y área verde.

Machuelo: El machuelo será del tipo “recto” colado en sitio a base de concreto con una resistencia a la compresión de $f'c=250 \text{ kg/cm}^2$.

Vegetación: En función de las características climatológicas y del suelo de la zona, se propone conservar las especies que no resulten afectadas por los trabajos de urbanización y forestar el área arbolada de las aceras con especies nativas de porte medio que armonicen con el paisaje, acatando las recomendaciones que en su caso emitan las autoridades competentes. La estrategia de arborización se ejecutará de manera inmediata una vez concluidas las obras de urbanización.

Agua Potable: El diseño y la ejecución de la red hidráulica interna se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-CONAGUA-2011 que establece las especificaciones y métodos de prueba, que debe cumplir la red de distribución de agua potable para garantizar su hermeticidad y estanquidad, con el fin de preservar el recurso hídrico y evitar su contaminación.

La red de agua potable será a base de tubería de PVC, de acuerdo a las especificaciones señaladas por la autoridad competente, al igual que las piezas especiales; construyéndose atraques de concreto en todo cambio de dirección.

Drenaje Sanitario: Para la disposición final de las aguas negras, la CAPDAM manifiesta en su oficio de número DIR.826/2020 y DIR.827/2020, ambos con fecha 24 de noviembre del 2020, que el organismo operador de los servicios de agua y drenaje cuenta con infraestructura para otorgar el servicio, por lo que emite factibilidad procedente. Para el tendido de la red sanitaria se deberán tomar en cuenta las disposiciones que emite el reglamento de zonificación en su artículo 190.

Para la introducción de los servicios de agua potable y drenaje sanitario, en cumplimiento a las disposiciones del artículo 177 del reglamento y observando los criterios establecidos en el CAPÍTULO XII del citado reglamento, el promotor llevará a cabo la introducción de los servicios de acuerdo al proyecto ejecutivo autorizado por la CAPDAM.

Drenaje Pluvial: El desalojo de las aguas pluviales se realizará por gravedad a través de escurrimientos sobre la superficie de rodamiento, procurando captar parte de éstas en las áreas verdes del desarrollo para propiciar su infiltración al subsuelo. En las colindancias se tomarán las previsiones pertinentes para no afectar con las obras a los predios que por las pendientes resultan receptores de los escurrimientos naturales. Adicionalmente se preverá la construcción de pozos de absorción en las áreas verdes y zonas en las que por las pendientes resulten propicias para este fin.

Electrificación y Alumbrado Público: NOM-001-SEDE-1999 para Instalaciones eléctricas (que deroga la NOM-001-SEMP-1994, relativa a las instalaciones destinadas al suministro y uso de la energía eléctrica, publicada el 10 de octubre de 1994), atendiendo las recomendaciones que para tales efectos dictamine la Comisión Federal de Electricidad en su manual de procedimientos para la construcción de obras por terceros. De igual manera el alumbrado público deberá tener las características que para ello la dependencia municipal autorice, de acuerdo a los estándares paisajísticos y de calidad lumínica. Las instalaciones serán ocultas.

Telefonía: La compañía encargada de prestar el servicio telefónico introducirá posteriormente las redes necesarias, estas deberán ser subterráneas y avaladas por la autoridad municipal competente.

Sistema contra incendios: De conformidad con lo que estipula el artículo 177, Inciso VIII, del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, en el predio se instalará una red contra incendios por separado de la red de agua potable, con reserva de agua y equipo de emergencia (subestaciones, equipo mecánico, etc.) que garanticen en cualquier momento el gasto de agua para sofocar el siniestro.

ACCIONES URBANAS.

El artículo 177 del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima establece las obras mínimas de urbanización que deberán realizarse en las zonas con predios Industriales tipo I2, que son:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- III. Sistema de desalojo de aguas pluviales;
- IV. Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias, de acuerdo a normas de las autoridades sanitarias, incluyendo sistemas de almacenamiento, equipos de bombeo, plantas de emergencia y demás accesorios, exceptuando las zonas dedicadas exclusivamente a bodegas y almacenes;
- V. Red de electrificación en alta tensión, instalación aérea;
- VI. Red de alumbrado público sobre poste metálico, instalación oculta, en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;

- VII. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VIII. Red contra incendios por separado de la red de agua potable, con reserva para tal efecto y equipo de emergencia (sub-estaciones, equipo mecánico, etc.) que garanticen en cualquier momento el gasto de agua para sofocar el siniestro;
- IX. Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales; y
- X. Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

De igual manera y de conformidad con lo que se establece en los artículos 293 y 294 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Colima y 146 fracción I del Reglamento de Zonificación del Estado de Colima, **el Promoviente** estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización definidas conforme al propio Proyecto Ejecutivo de Urbanización, incluyendo las obras de infraestructura y equipamiento urbano.

Es responsabilidad también del promotor el seguimiento al resolutivo en materia de impacto ambiental ante la dependencia que emita dicha resolución, en los términos que esta lo dictamine y será necesaria su presentación como parte integral del Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

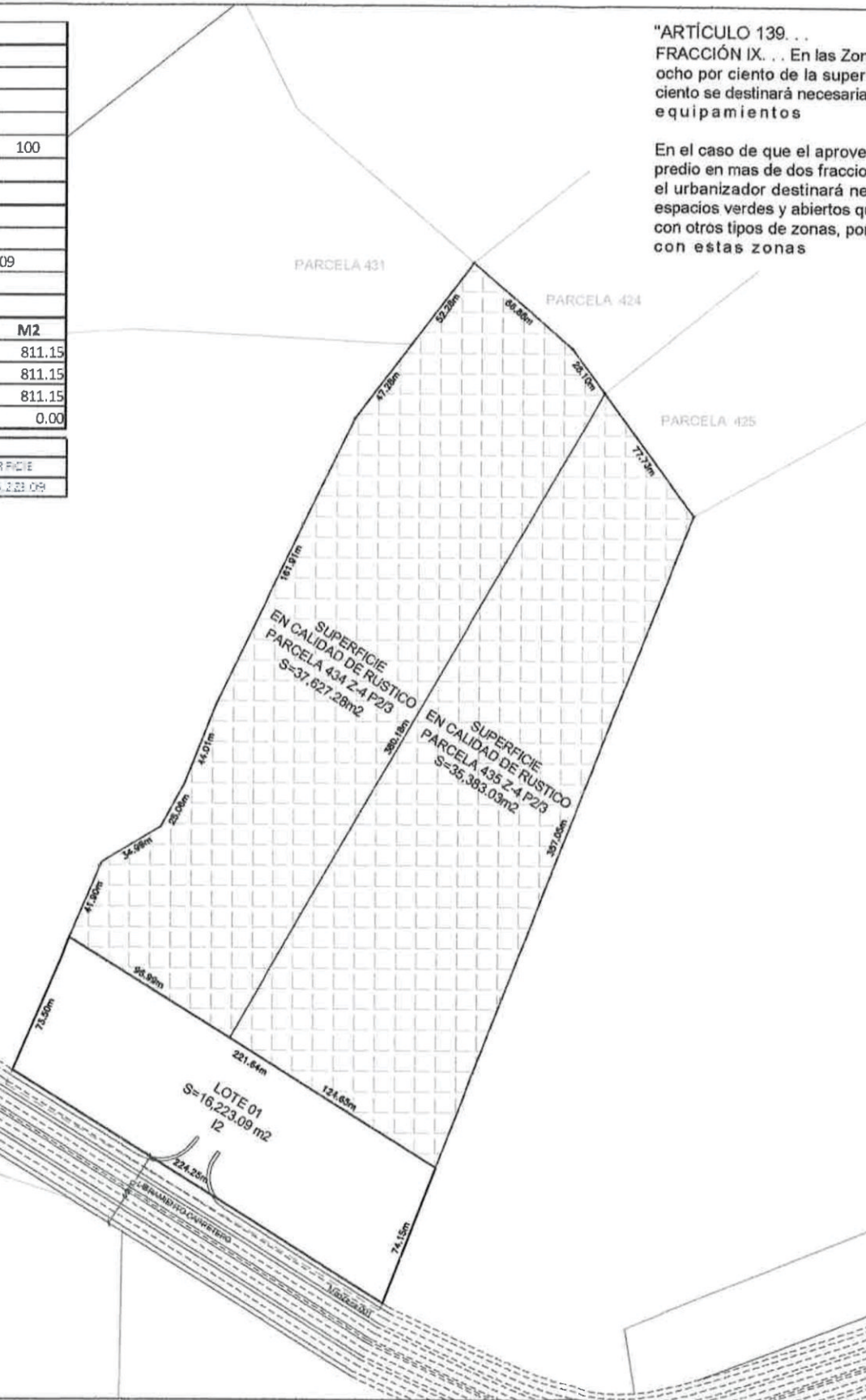
Así mismo, toda obra de construcción; modificación, reconstrucción o demolición pública o privada, requerirá la autorización del H. Ayuntamiento de Manzanillo, conforme a lo dispuesto en los artículos 333 y 363 de la Ley.

Las acciones específicas de urbanización se enlistan a continuación:

- Es obligación del promovente complementar los carriles laterales de la vialidad principal identificada como VP-18, con las características que se especifiquen en el proyecto ejecutivo de urbanización.
-

SIN TEXTO

CUADRO DE AREAS				
CONCEPTO	SUPERFICIE	%		
SUPERFICIE ACREDITADA	90,571.30	100		
SUPERFICIE EN CALIDAD DE RUSTICO P 434	37,627.28	41.54		
SUPERFICIE EN CALIDAD DE RUSTICO P 435	35,383.03	39.07		
SUPERFICIE VENDIBLE	16,223.09	17.91	100	
SUPERFICIE VIALIDAD	1,337.90	1.48		
TOTAL DE LOTES				
LOTES			1	
TOTAL POR ZONAS			12	
SUP. TOTAL			16,223.09	
TOTAL			1	
CALCULO DE AREA DE AMORTIGUAMIENTO				
ZONA	SUPERFICIE	LOTES	REQUERIMIENTO	M2
I-2	16,223.09	1	5% DEL AREA VENDIBLE	811.15
SUPERFICIE DE AMORTIGUAMIENTO SEGÚN CALCULO				811.15
SUPERFICIE DE AMORTIGUAMIENTO EN PROYECTO				811.15
DIFERENCIA (SUPERAVIT)				0.00
LOTIFICACION				
MANZANA	LOTE	USO	SUPERFICIE	
001	01	INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO Y RIESGO (I2)	16,223.09	

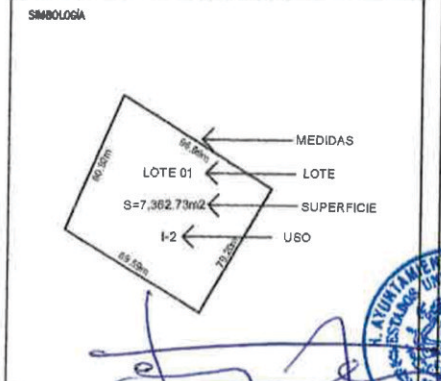
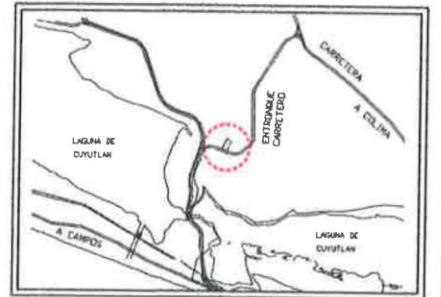


"ARTÍCULO 139...
 FRACCIÓN IX... En las Zonas Industriales, tipo I, la cesión al ayuntamiento comprenderá el ocho por ciento de la superficie vendible de la zona a desarrollar; de la cual, el cinco por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes, y el tres por ciento restante para otros equipamientos

En el caso de que el aprovechamiento que se pretenda realizar no implique la división del predio en mas de dos fracciones, no sera obligatoria la cesión al ayuntamiento, en cuyo caso el urbanizador destinará necesariamente un cinco por ciento de la superficie vendible a espacios verdes y abiertos que tendrán la finalidad de servir como áreas de amortiguamiento con otros tipos de zonas, por lo cual su emplazamiento será precisamente en la coincidencia con estas zonas

HONORABLE
 AYUNTAMIENTO
 DE MANZANILLO

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO
 URBANO Y MEDIO AMBIENTE



PROYECTO:

PROGRAMA PARCIAL DE
 URBANIZACION "PATIO DE ALMACEN
 EL COLOMO"

PROMOVENTE:

INMOBILIARIA SAN ANDRES DE
 SANTIAGO S.A. DE C.V.

REPRESENTADA POR EL C. ROSENDO PENIA
 NAVARRO

PARCELA 434 Z-4 P2/3 Y 435 Z-4 P2/3
 EJIDO EL COLOMO Y LA ARENA

PLANO
LOTIFICACION E1

CONSULTORIA:
CARDUS MAXIMUS
 CONSULTORIA URBANA, AMBIENTAL Y PROYECTOS SISTEMAS

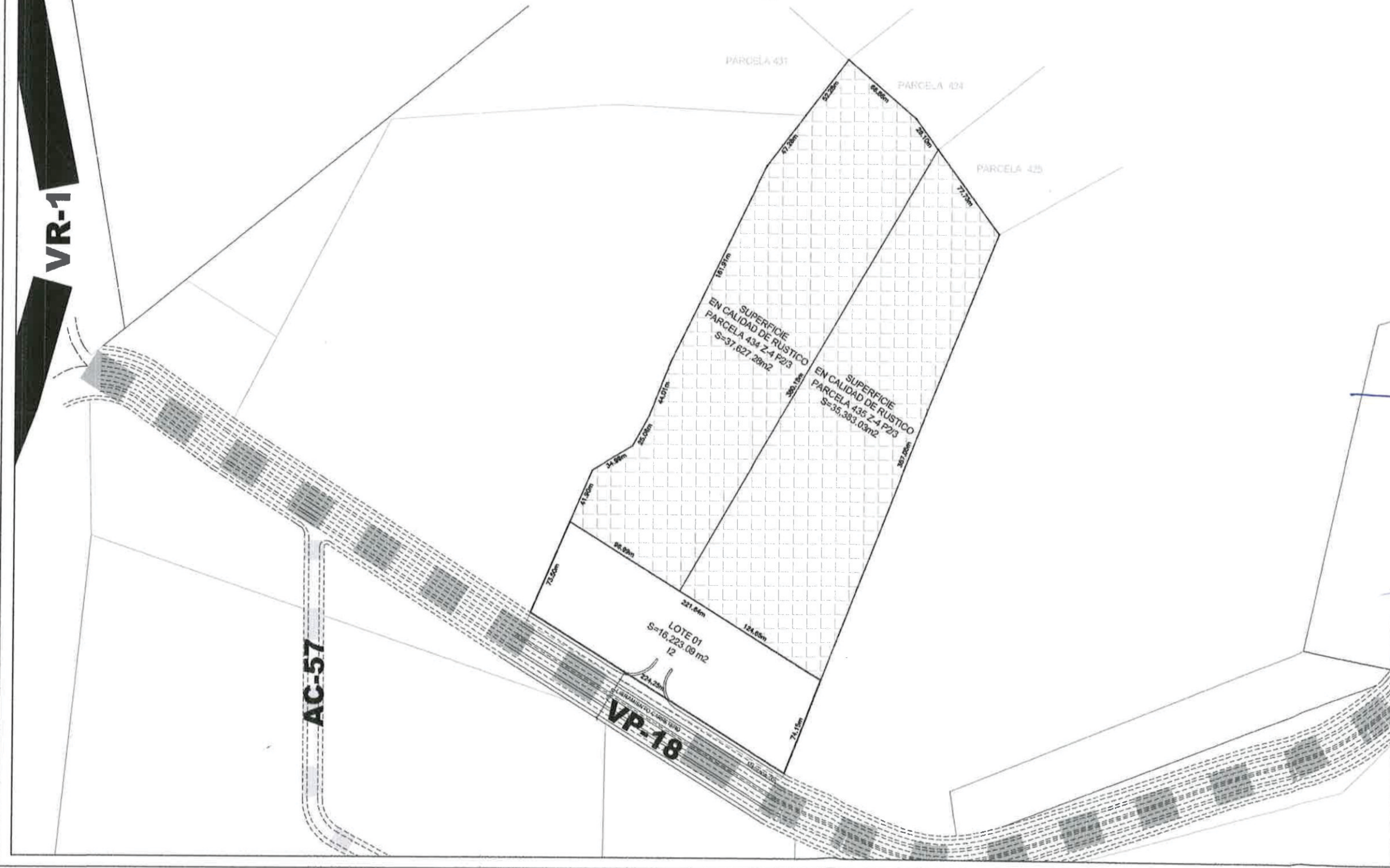
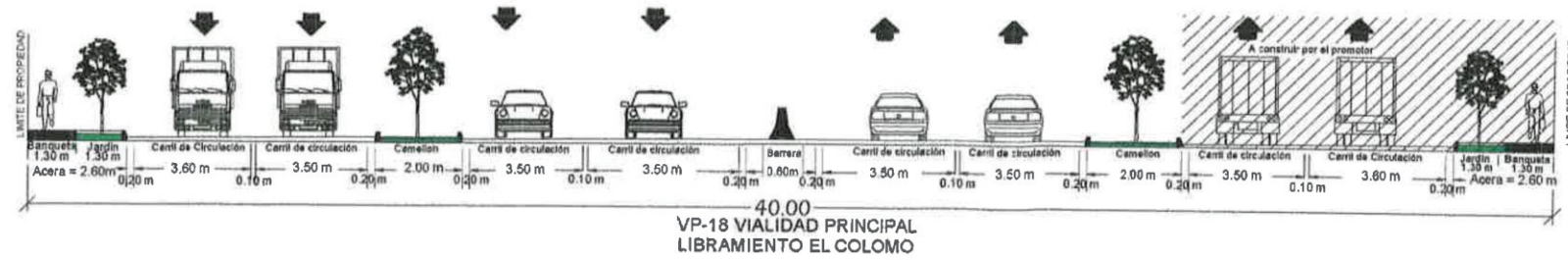
ARQ. ANTONIO CHAVEZ OROZCO
 Ced. Prof. 6844417
 P.U. 001/021

LUGAR: MANZANILLO, COL. FECHA: JULIO 2021 ESCALA: S/ESC



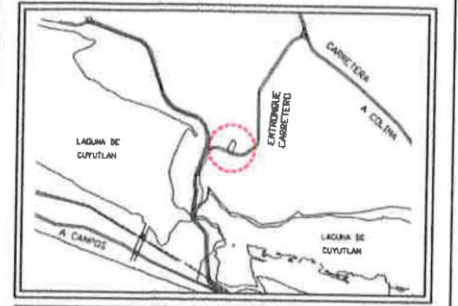
DIRECCIÓN GENERAL
 DE DESARROLLO URBANO





HONORABLE
AYUNTAMIENTO
DE MANZANILLO

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO
URBANO Y MEDIO AMBIENTE



Simbología

VIALIDAD REGIONAL	[Symbol]
VIALIDAD PRIMARIA	[Symbol]
ARTERIA COLECTORA	[Symbol]

PROYECTO:
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
URBANIZACION "PATIO DE ALMACEN EL COLOMO"

PROMOVENTE:
INMOBILIARIA SAN ANDRES DE SANTIAGO S.A. DE C.V.
REPRESENTADA POR EL C. ROSENDO PENA NAVARRO

PARCELA 434 Z-4 P2/3 Y 435 Z-4 P2/3
EJIDO EL COLOMO Y LA ARENA

PLANO ESTRUCTURA URBANA	NO. DE LÁMINA E3
CONSULTORA: CARDUS MAXIMUS CONSULTORA URBANO AMBIENTAL Y PROYECTO DE OBRAS	
ARQ. ANTONIO CHAVEZ OROZCO Ced. Prof. 8544417 P.U. 001/021	
LUGAR MANZANILLO, COL.	FECHA JULIO 2021
ESCALA S/ESC	

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

Guillermo de Jesús Navarrete Zamora

Director General de Gobierno

Licda. Adriana Amador Ramírez

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