

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

I.-INTRODUCCIÓN	2
I.1- Fundamento Legal	3
I.2.- Definición del Proyecto	9
I.3.- Objetivo y Justificación	12
II.-DATOS GENERALES DEL PROPIETARIO	12
II.1.- Nombre y Domicilio del Propietario o Co-Propietarios	12
II.2.- Contacto para escuchar y recibir notificaciones	12
III.- DESCRIPCION GENERAL DEL PREDIO	12
III.1.- Documento que acredita la propiedad	12
III.2.- Vías de acceso al Predio	13
IV.- IMPACTO TERRITORIAL (URBANO)	13
IV.1-Definición de Área de Estudio	14
IV.2-Zonificación y Usos actuales del Suelo	15
IV.3.-Coeficiente de Ocupación y Utilización del Suelo	16
IV.4.- Estructura Urbana	18
IV.5.-Vivienda	19
IV.6.-Equipamiento Urbano	20
IV.7.-Mobiliario Urbano	24
IV.8.-Estrategias y Políticas del Plan de ordenamiento territorial del Centro de Población de Guanajuato; Gto	24
IV.9.-Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico y territorial	27
V.-IMPACTO A LA ESTRUCTURA MUNICIPAL	31
V.1.- Demanda Agregada al Sistema Vial	33
V.2.-Demanda Agregada al Sistema de Agua Potable	33
V.3.-Demanda Agregada a los Sistemas de Drenaje Sanitario	33
V.4.-Demanda Agregada al Sistema de Energía Eléctrica	34
VI.-IMPACTO AL SISTEMA DE TRANSPORTE	34
VII.- IMPACTO AL SISTEMA DE SANEAMIENTO	34
VIII.- IMPACTO AL PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO	35
VIII.1.- Imagen Urbana e Integración al Contexto	35
VIII.2.-Restauración y Conservación de Monumentos	35
IX.- IMPACTO A LA ADMINISTRACION MUNICIPAL	35
IX.1.-Servicio de Recolección de basura	35
IX.2.- Servicio de Limpia y Mantenimiento de áreas verdes	35
IX.3.-Servicio de Alumbrado Público	36
IX.4.-Servicio de Seguridad Pública	36
X.- IMPACTOS ADICIONALES	36
XI.-MEDIO NATURAL	36
XI.1.-Aspectos geofísicos	36
XI.2 Aspectos Biológicos	36
XII.-MEDIO SOCIAL	37
XIII.- IMPACTO VISUAL	37
XIV.-IMPACTO AMBIENTAL	37
XV.-IMPACTO DE RIESGOS	37
XVI.-CONCLUSIONES AL ESTUDIO	38

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

I. Introducción

La presentación del Estudio de Compatibilidad Urbanística de acuerdo con la denominación que señala el Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato, Gto (Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del estado de Guanajuato número 54 Segunda Parte del 4 de abril de 2006), lo define de la siguiente manera:

“el documento en el que se evalúan los impactos a la estructura urbana de la zona en que se pretende un uso en tipo e intensidad diferente a lo señalado en las cartas de ordenamiento territorial y que proponga las acciones para mitigar los impactos referidos.”



PLANO DE PROPIEDAD MUNICIPAL (2,164,055.00 M²=216.4055 Has) DONDE SE UBICA PREDIO “PRESAS DE GUANAJUATO” DE SUPERFICIE (15.70186 Has = 157,018.60 M²); 2020.

El actual gobierno municipal, ante el establecimiento de los asentamientos irregulares de los asentamientos irregulares en varios predios de su propiedad, asentados en el transcurso de varios años, y en específico el que se ubica al Suroeste de la cabecera municipal en Pueblito de Rocha S/N de superficie de 2,164,055.00 M² (216.4055 Has.), ha determinado llevar a cabo a través de la Dirección de Vivienda la regularización de dichos asentamientos.

Por lo tanto, se analizan las condiciones urbanas de otra fracción de predio dentro de la propiedad municipal de superficie (157,018.60 M² = 15.70186 Has) en donde en una 1ra. etapa, se pretende “regularizar” por medio del “Programa de Oferta de lotes”, varios asentamientos que se engloban en un solo predio denominado “Presas de Guanajuato”

2

NAVATOCHA RESTAURACIÓN Y CONSTRUCCIONES S.C
ARQ. LETICIA BLANCAS ZAMORA
CED. PROF. 00007896

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

ubicado en Antigua Vía del Ferrocarril Km. 2.3, y que se hará por medio del establecimiento de un Fraccionamiento de Urbanización Progresiva denominado “Presas de Guanajuato” (30 manzanas = 300 lotes) de superficie total de 73,216.319 M2 (7.32 Has.), a partir de la glorieta ubicada en la entrada al fraccionamiento Las Teresas y Ex Hacienda. Santa Teresa

El Área de estudio contenida en el predio propiedad del municipio y que forma parte de la **UGAT 294** (según el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial 2040, publicado por el Instituto de Planeación del Estado de Guanajuato, IPLANEG), razón por la cual se requiere de un Estudio de Compatibilidad Urbanística.

*Se precisa esta fracción de predio y que de acuerdo a la Actualización del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial 2040, el predio ubicado dentro de la **UGAT 294** tiene clasificación de Grupo: Aprovechamiento para asentamiento humano urbano en Centro Articulador Regional; Política Ambiental: Aprovechamiento sustentable; garantizar el desarrollo urbano de los asentamientos humanos urbanos fortaleciendo los servicios y el equipamiento. Contemplar el incremento de la densidad poblacional como de la intensidad y diversificación de usos y servicios, para que la localidad funcione como centro proveedor de servicios y equipamiento regional y forma parte de la red de ciudades bajo una estructura policéntrica. Garantizar calidad de vida adecuada a sus habitantes y a los de las localidades rurales que de ella dependen considerando los ejes de la nueva agenda urbana, inclusión urbana, derecho a la ciudad, accesibilidad universal; Actividad compatible: Asentamientos humanos urbanos.*

I.1 Fundamento Legal

El Estudio para solicitar el Cambio de Uso de suelo a Habitacional Unifamiliar del Predio de superficie 157,018.60 M2 (15.70186 Has.), en la cual se pretende llevar a cabo una 1ra. Etapa que consiste en construir el fraccionamiento de urbanización progresiva Fraccionamiento “Presas de Guanajuato” de superficie total de 73,216.319 M2 (7.32 Has.), cuya finalidad se centra en llevar a cabo la “regularización” de este asentamiento por medio del “Programa de Oferta de Lotes” localizado en el predio ubicado en Antigua Vía del Ferrocarril Km. 2.3 de esta ciudad de Guanajuato; Gto.; se presenta para su evaluación de acuerdo a lo establecido en el **Código Territorial Para el Estado y los Municipios de Guanajuato**, (Última Reforma publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 190 Décima Tercera Parte, del 21 de Septiembre de 2018, en vigor a partir del 26 de septiembre de 2018).

El que establece las disposiciones siguientes:

Las constancias, los permisos y la evaluación d Compatibilidad los inserta en el Art. 250 del Capítulo III sobre la Administración del Desarrollo Urbano, Sección Segunda para el Control del Desarrollo Urbano para definir que:

“El Municipio llevará a cabo el control del desarrollo urbano a través de las constancias de factibilidad, los permisos de uso de suelo y la evaluación de compatibilidad.”

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

Sólo deberán someterse a la evaluación del impacto ambiental, ante las autoridades competentes, aquellas obras o actividades señaladas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato.

Define a la evaluación de compatibilidad en el Artículo **2 Fracción XXI** como:

“procedimiento administrativo mediante el que, a partir del estudio técnico presentado por el interesado, se determinan los efectos que la modificación propuesta a la zonificación producirá en el ambiente, los recursos naturales, el equipamiento urbano, la infraestructura pública, los servicios públicos, la imagen urbana, el paisaje, el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, la movilidad urbana y la seguridad de las personas y sus bienes, a fin de resolver sobre la viabilidad del cambio propuesto y, en su caso, establecer las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables.”

El objeto del Permiso de Uso de Suelo se establece en el **Artículo 257:**

I. Señalar los alineamientos, así como las modalidades, limitaciones y restricciones, temporales o definitivas, de índole económico, ambiental, de movilidad urbana, seguridad pública o protección civil, que se imponen en los programas municipales;

II. Controlar que toda obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión sea compatible con las disposiciones del Código y los programas aplicables;

III. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo, de acuerdo con los programas y reglamentos municipales aplicables;

IV. Proteger el ambiente, el entorno natural, la imagen urbana, el paisaje y el patrimonio cultural urbano y arquitectónico; y

V. Impedir el establecimiento de obras o asentamientos humanos que no cumplan con las disposiciones del Código.”

El procedimiento para obtener el permiso de uso de suelo se establece en el **Artículo 258:**

“.....se substanciará por las unidades administrativas municipales, con sujeción a lo siguiente:

I. Cuando la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos predominantes o compatibles establecidos en el programa municipal vigente, sólo se requerirá la solicitud respectiva.....

*II. Cuando la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión esté comprendida dentro de los usos **condicionados** establecidos en el programa municipal vigente o, conforme a lo dispuesto en el reglamento municipal respectivo, se estime que tendrá un impacto significativo en alguna de las materias de interés regional, además de los*

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

requisitos establecidos en la fracción I de este artículo, el solicitante deberá presentar, para su evaluación, el estudio de compatibilidad correspondiente.

El artículo 261 de la Evaluación de compatibilidad señala:

“Para efectuar la evaluación de compatibilidad, los solicitantes deberán presentar a la unidad administrativa municipal el estudio respectivo, que deberá contener, al menos:

*I. La descripción de los posibles efectos que el uso de suelo propuesto para determinado inmueble, en tipo o **intensidad diferente a los señalados en la zonificación**, así como las obras relativas, producirán en el ambiente, la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los servicios públicos, el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, la imagen urbana, el tránsito vehicular y la seguridad de las personas y sus bienes, en la zona en que se pretende asignar el uso del suelo; y*

II. Las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables al caso. La autoridad municipal efectuará la evaluación de compatibilidad conforme las disposiciones del Código y el reglamento municipal respectivo.”

Como resultado de esta evaluación se da cumpliendo con lo señalado en el **Artículo 262**, que a la letra indica:

“Una vez efectuada la evaluación, la unidad administrativa municipal remitirá al Ayuntamiento el expediente correspondiente, a efecto de que se dicte el acuerdo respectivo en el que se podrá:

I. Autorizar el cambio de uso de suelo, así como la expedición del permiso respectivo, en los términos solicitados;

II. Autorizar, de manera condicionada, tanto el cambio de uso del suelo como la expedición del permiso respectivo, a la modificación de la obra, acción, actividad, servicio, proyecto o inversión de que se trate, incluyendo el establecimiento de las medidas adicionales de prevención, mitigación y compensación; o

III. Negar el cambio de uso de suelo o la expedición del permiso respectivo, cuando se contravenga

a) Se contravenga el Código, las leyes, reglamentos, programas y demás disposiciones aplicables; inciso adicionado P.O. 05-12-2017

b) Se afecte o pueda afectarse al ambiente, al entorno natural, a la imagen urbana, al paisaje o al patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico; o inciso adicionado P.O. 05-12-2017

c) Existe falsedad en la información proporcionada por el solicitante. Inciso adicionado P.O. 05-12-2017 Fracción reformada P.O. 05-12-2017

En los casos en que el acuerdo del Ayuntamiento implique el cambio del uso del suelo, se seguirá el procedimiento previsto en las fracciones III a X del artículo

58 del Código.

Las fracciones del **Artículo 58** a que se refiere el artículo anterior son:

5

NAVATOCHA RESTAURACIÓN Y CONSTRUCCIONES S.C
ARQ. LETICIA BLANCAS ZAMORA
CED. PROF. 00007896

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

III.- Formulado el proyecto, la unidad administrativa municipal en materia de planeación la remitirá a las dependencias y entidades de la administración pública en materia de protección civil, movilidad, administración, sustentable del territorio, infraestructura y aquellas cuya opinión se estime necesaria, para que la emitan dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción del proyecto;

Fracción reformada P.O. 05-12-2017

IV. *Una vez integradas las opiniones de las dependencias y entidades descritas en la fracción que antecede, o habiendo transcurrido el plazo sin que se hayan formulado, se presentará el proyecto de programa al Ayuntamiento el que acordará someterlo a consulta pública para tal efecto.*

- a) Definirá las bases para la realización de la consulta pública:*
- b) Ordenará que se dé a conocer a la población, a través de los medios disponibles; y*
- c) Dispondrá que se faciliten copias de la versión abreviada del proyecto a quienes lo requieran, para que formulen, por escrito, las observaciones, sugerencias u objeciones que estimen pertinentes:*

V. *El Ayuntamiento, por conducto de la unidad administrativa municipal en materia de planeación, convocará y coordinará la consulta pública, la que deberá consumarse dentro de los cuarenta y cinco días hábiles siguientes a la emisión del acuerdo respectivo;*

VI. *Concluida la consulta pública y recibidas las opiniones emitidas o transcurrido el plazo sin que éstas hayan sido presentadas, el Ayuntamiento, por conducto de la unidad administrativa municipal en materia de planeación, efectuará las adecuaciones procedentes, dentro de los diez días hábiles siguientes; Fracción reformada P.O. 05-12-2017*

VII. *El Ayuntamiento remitirá al Instituto de Planeación el proyecto para que emita el dictamen de congruencia y vinculación con la planeación nacional y estatal; Fracción reformada P.O. 05-12-2017*

VIII. *El Instituto de Planeación una vez recibido el proyecto del programa municipal, procederá de conformidad a lo siguiente:*

- a) Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de recepción, revisará que el proyecto reúna todos y cada uno de los requerimientos establecidos en los lineamientos correspondientes; ante la falta de alguno de ellos requerirá al Municipio para que subsane dicha omisión dentro de los cinco días hábiles siguientes al requerimiento, en caso de que el Municipio no atienda el requerimiento, se tendrá por no presentado el proyecto; Inciso adicionado P.O. 05-12-2017*
- b) Cuando el proyecto reúna los requisitos establecidos en los lineamientos, el Instituto de Planeación contará con un término de hasta cuarenta días hábiles para su análisis, en coordinación con otras dependencias y entidades de la administración pública estatal; Inciso adicionado P.O. 05-12-2017*

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

- c) *En caso de existir observaciones devolverá el proyecto al Municipio para su atención. Las observaciones precisarán los contenidos o aspectos específicos que el Municipio deberá atender o subsanar a fin de que pueda obtener el dictamen de congruencia y vinculación del programa municipal; Inciso adicionado P.O. 05-12-2017*
 - d) *Notificadas las observaciones, el Municipio contará con un término de hasta veinte días hábiles para presentar el proyecto del programa en el que se solventen la totalidad de las mismas. En caso contrario se tendrá por no presentado el proyecto; e Inciso adicionado P.O. 05-12-2017*
 - e) *Recibido el proyecto, el Instituto de Planeación contará con un término de veinte días hábiles para emitir el dictamen correspondiente, el cual podrá ser de congruencia y vinculación con la planeación nacional y estatal, o de no congruencia. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que considere pertinentes para que el Ayuntamiento efectúe las modificaciones correspondientes e inicie un nuevo procedimiento; Inciso adicionado P.O. 05-12-2017 Fracción reformada P.O. 05-12-2017*
- IX.** *El proyecto dictaminado de congruencia por el Instituto de Planeación, será presentado al Ayuntamiento para su aprobación; Fracción reformada P.O. 05-12-2017*
- X.** *Aprobado el programa, el Presidente Municipal:*
- a) *Gestionará la publicación en términos del último párrafo del artículo 42 del Código y de los lineamientos técnicos que deberán atender los municipios para la presentación de los proyectos de programas para su dictamen de congruencia y publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato; Inciso reformado P.O. 05-12-2017*
 - b) *Tramitará y obtendrá su inscripción en el Registro Público de la Propiedad; y*
 - c) *Enviará a la Secretaría y al Instituto de Planeación una copia de la versión integral del programa municipal.*

El director del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato una vez que reciba el programa municipal dictaminado de congruencia, previo a su publicación, cotejará con el Instituto de Planeación que el instrumento recibido corresponda a la versión dictaminada por este último. De no coincidir con dicha versión, requerirá a la autoridad municipal para que le remita el instrumento correcto. Asimismo, el Registrador Público de la Propiedad correspondiente, contará con la facultad establecida en el presente párrafo, previo a la inscripción del programa municipal en el Registro Público de la Propiedad. Párrafo reformado P.O. 05-12-2017

*La clasificación de los usos y destinos que deben establecerse en la zonificación de los programas y reglamentos de cada Municipio de acuerdo al **Artículo 78**, son:*

- I. Uso o destino predominante: aquél que caracteriza de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona o corredor de que se trate;*
- II. Uso o destino compatible: aquél que desarrolla funciones complementarias al uso predominante dentro de una zona o corredor;*

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

III. Uso o destino condicionado: aquél que requiere de una localización especial dentro de la zona o corredor y de cumplir con las condiciones y restricciones que acuerde el Ayuntamiento al resolver la evaluación de compatibilidad; Fracción reformada P.O. 22-10-2013

IV. Uso o destino incompatible: aquél que no puede coexistir bajo ningún supuesto o condición, con los usos predominantes o compartibles de la zona correspondiente. Fracción reformada P.O. 22-10-2013

Las condicionantes de localización y proyecto se establecerán en los reglamentos municipales, en una tabla de usos condicionados bajo los conceptos de carácter ambiental, operatividad urbana, movilidad o riesgo.”

*De acuerdo al **Artículo Décimo, de Transitorio del Decreto** “Los ayuntamientos actualizarán o expedirán los reglamentos y demás disposiciones normativas o administrativas necesarias para el cumplimiento del presente Decreto, en un plazo que no exceda de ciento ochenta días, contando a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.”*

A nivel Municipal se toman las disposiciones del **Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato, Gto.** (Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 54 Segunda Parte del 4 de abril de 2006), y del **Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Guanajuato, Gto.** (Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 152, Segunda Parte del 21 de septiembre de 2012 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, de acuerdo a la información proporcionada por IMPLAN Guanajuato.)

El Reglamento de Zonificación define en el **Artículo 3** Glosario de Términos los siguientes conceptos:

Estudio de Compatibilidad Urbanística como:

*“Documento en que se evalúan los impactos a la estructura urbana de la zona en que se pretende un **uso en tipo o intensidad diferente a lo señalado en las cartas de ordenamiento territorial** y que proponga las acciones para mitigar los impactos referidos.”*

Licencia de uso de suelo:

“La autorización expedida por la autoridad municipal en la que se señalan las condiciones y limitaciones que se le imponga para el aprovechamiento de un inmueble o un predio.”

Los objetivos de la Licencia de uso de suelo son:

- I. Señalar las limitaciones, restricciones o lineamientos que a cada área o predio le disponen la legislación, planes de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano aplicables;*
- II. Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sea compatible con la legislación, planes y programas aplicables;*
- III. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo, de acuerdo con la legislación, planes y programas aplicables;*
- IV. Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;*
- V. Conservar el entorno natural y el patrimonio cultural; y*

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

- VI. *Regular la compatibilidad de uso de acuerdo a los planes de ordenamiento territorial y declaratoria correspondiente, así como con la zonificación establecida por este Reglamento.*

Habitacional:

Comprende los diversos grupos de vivienda unifamiliar y plurifamiliar sujetos a normas apropiadas de densidad para cada tipo; esto incluye la casa de huéspedes.

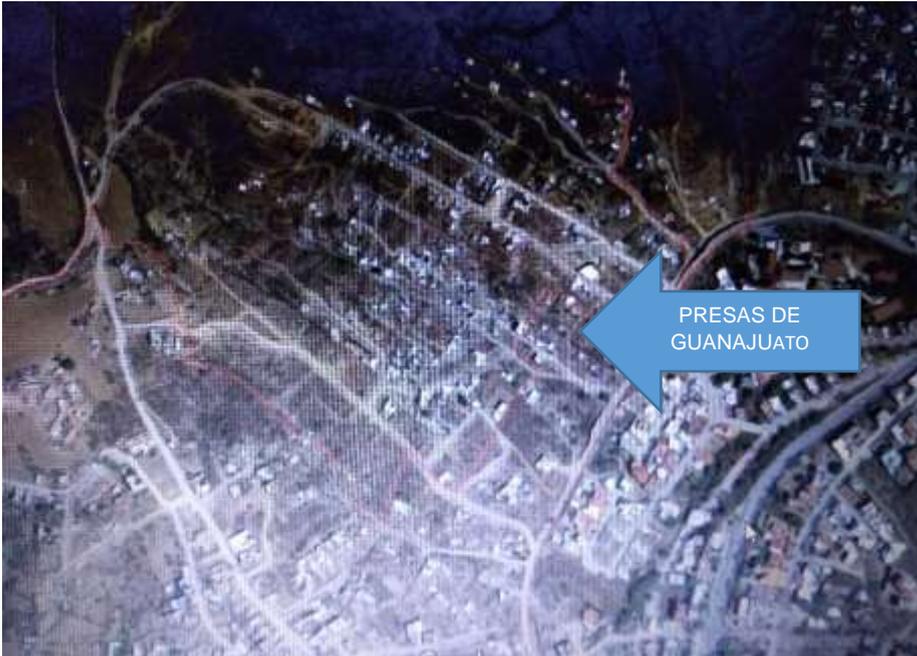
Por necesidad del Gobierno municipal y de acuerdo a sus intereses se realiza la propuesta de hacer un Desarrollo Habitacional o Fraccionamiento, por lo que se presenta a la Dirección General del Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial el Estudio de Compatibilidad para su evaluación y dictamen correspondiente de acuerdo al **artículo 9 Fracc. XII a, del Reglamento de Zonificación, uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato, Gto.**, para que el H. Ayuntamiento de acuerdo al **artículo 7 Fracc. V del mismo**, se apruebe el cambio de Uso de Suelo del área a ocupar del predio correspondiente de superficie 157,018.60 M2 para llevar a cabo de la 1ra, Etapa para el establecimiento del Fraccionamiento “Presas de Guanajuato” (328 lotes), de Uso Habitacional unifamiliar o plurifamiliar. Densidad Alta (H3) 301-340 hab./Ha, lotes mínimos de 105 M2 y frente mínimo de 6.00 m, Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) 0.80 y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) 1.60 que forma parte del fraccionamiento de urbanización, ubicado al suroeste del predio; solicitud que se hace en el presente Estudio de Compatibilidad Urbanística.

I.2. Definición del Proyecto

La propuesta del proyecto del fraccionamiento considera la estructura natural del predio, respetando y aprovechando la pendiente natural, así como la conectividad de esta zona por medio de un tramo de la calle principal llamada “Calle de la Vía” de un solo sentido de circulación que conecta con varias calles de terracería que desembocan de manera perpendicular y otra que hace un circuito; paralelo a la Carretera Guanajuato-Marfil.

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto



PLANO UBICACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO, 2020.



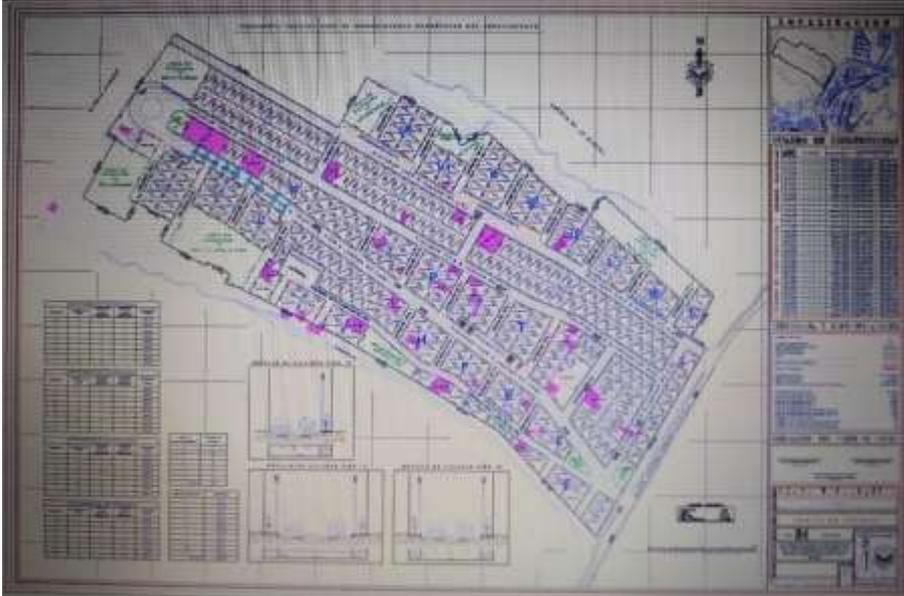
PLANO DE LA TOPOGRAFÍA DEL ÁREA DE ESTUDIO; 2020.

El anteproyecto del fraccionamiento “Presas de Guanajuato”, está integrado por 34 manzanas, en donde se tienen 328 lotes de medidas y superficies variables. entre

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

114.50 a 201.50 M2, una vialidad principal de distribución general de doble sentido de la que se derivan calles que va de 8.00 m a 10.00 de doble circulación conectadas de tal manera que se forma un circuito en la cual se tiene una cobertura de conectividad segura y continua.



PLANO DE LOTIFICACIÓN FRACCIONAMIENTO “PRESAS DE GUANAJUATO”; 2020.

La propuesta del proyecto del Fraccionamiento “Presas de Guanajuato” consiste en “regularizar” por completo los asentamientos humanos irregulares conformada por 328 lotes cuya superficie es de 73,216.31 M2;

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE ÁREAS

CUADRO DE AREAS	
Superficie Escritura	2,164,055.00 M2
Superficie a solicitud de cambio de Uso de suelo	157,018.60 M2
Superficie total de desarrollar	73,216.31 M2
Superficie de Lotificación	41,600.59 M2
Superficie de Vialidades	22,829.729 M2
Área de Donación	8,786.729 M2
Total de lotes	328 lotes

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

I.3 Objetivo y Justificación

El objetivo del estudio Compatibilidad Urbanística para solicitar cambio de Uso de Suelo consiste en analizar y ponderar las condiciones urbanas actuales de la zona donde se pretende insertar el desarrollo habitacional y de esa manera llevar a cabo una “Acción de Vivienda” por parte de la Dirección Municipal correspondiente ; así como las normas que deben respetarse para evaluar los efectos de ese cambio de Uso en la estructura urbana, teniendo como base la exposición sustentada con argumentos para establecer elementos de juicio que permitan tomar decisiones en del cambio de Uso mencionado.

En este tiempo y con la problemática para acceder al mercado inmobiliario se presenta cada vez más difícil tener acceso a la compra de una casa de interés social para la población de escasos recursos económicos, por lo que se puede considerar una oportunidad que satisfaga las necesidades de un sector de la población guanajuatense.

II.- DATOS GENERALES DEL-PROPIETARIO

II.1 Nombre y Domicilio del Propietario

PROPIEDAD MUNICIPAL
PLAZA DE LA PAZ No. 12
GUANAJUATO; GTO.

II.2 Contacto Para Escuchar y Recibir Notificaciones y responsable de la Elaboración del Estudio

ALEJANDRO NAVARRO SALDAÑA
PLAZA DE LA PAZ No.12
GUANAJUATO; GTO
navarro@guanajuatocapital.gob.mx

III.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO

III.1 Documento que Acredita la Propiedad

La propiedad del inmueble se sustenta mediante la Escritura Pública Núm. 582 Tomo IV de fecha 14 de junio de 1978 suscrita por el Lic. Juan Antonio Villaseñor Buchanan titular de la Notaría Pública 13 del Partido Judicial; con folio registral 14865 folio 116 venta IX tiene asignado el número en el Padrón de Bienes Inmuebles Propiedad Municipal 1.3.3.157, Guanajuato, Gto.

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto



PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO; 2020.

III.2 Vías de Acceso al Predio

Partiremos de la vialidad principal denominada “Calle de la Vía” (de 1 solo sentido) que inicia de la Glorieta ubicada en la entrada al fraccionamiento Las Teresas y Ex Hacienda. Santa Teresa; para seguir hacia Marfil (Antigua Vía del Ferrocarril Km. 2.3) a llegar a la altura de la localidad denominada El Edén y que colinda con el área de Estudio; llegando a este nivel se conectan varios caminos de terracería que conectan con la vía principal de manera perpendicular formando un circuito vial.



FOTO ACCESO PRINCIPAL DE “CALLE DE LA VÍA” (ANTIGUA VÍA DEL FERROCARRIL KM. 2.3) DE UN SENTIDO.

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto



FOTO DE CAMINOS/CALLES DE TERRACERÍA QUE DESEMBOCAN EN LA “CALLE DE LA VIA”; 2020.

IV.- IMPACTO TERRITORIAL (URBANO)

IV.1 Definición del Área de Estudio

El análisis de las variables urbanas y naturales se realiza en el Área de Estudio del Fraccionamiento en un radio de 1 km. de radio a la redonda.

Para la definición de esta área se tomaron en cuenta las posibles interacciones que el desarrollo propuesto causa en el entorno de su ubicación, así como determinar las disposiciones establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población 2012, *apartado 3.4 Propuesta de Ordenamiento Territorial, definición de Unidades de Gestión Ambiental y Territorial*

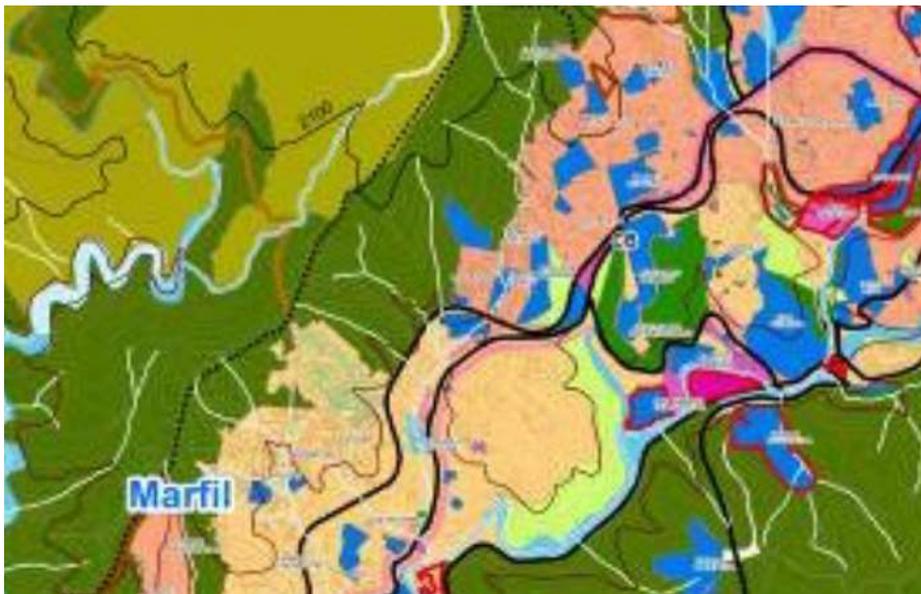
Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

IV.2 Zonificación y Usos Actuales del Suelo

De acuerdo a la carta de Uso de Suelo del Plan Director de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Guanajuato 2012; Gto, y toda vez de hacer un análisis de la Carta Síntesis correspondiente a la Estrategia del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población 2012 de Guanajuato; Gto, el predio está dentro de la Estrategia Territorial de Conservación.

Debido a que el **Plan Director de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Guanajuato 2012** (Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 54 Segunda Parte del 4 de Abril de 2006) , **así como su Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato; Gto** (Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 152 Segunda Parte del 21 de Septiembre de 2012) se encuentra con información poco actualizada y que no coincide o “empata” con Planes y Programas, se determinó tomar en orden jerárquico dentro del nivel de gobierno estatal como documento de apoyo la **Actualización del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial 2040”, en el año 2019.**



CARTA SÍNTESIS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CENTRO DE POBLACIÓN 2012; GUANAJUATO; GTO.; 2020.

Toda vez de haber hecho un análisis de la información en el mencionado PEDUOET se detectó que el Área de estudio forma parte del **UGAT 294**.

El **UGAT 294** tiene clasificación de Grupo: Aprovechamiento para asentamiento humano urbano en el Centro Articulador Regional; Política Ecológica: Aprovechamiento Sustentable; Lineamiento: garantizar el desarrollo urbano de los asentamientos humanos fortaleciendo los servicios y equipamiento. Contemplar el incremento de la

15

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

densidad poblacional como de la intensidad y diversificación de usos y servicios para que la localidad funcione como centro proveedor de servicios y equipamiento regional y forme parte de la red de ciudades bajo una estructura policéntrica. Garantizar una calidad de vida adecuada a sus habitantes y a los de las localidades rurales que de ella dependen considerando los ejes de la nueva agenda urbana: inclusión urbana, derecho a la ciudad, accesibilidad universal e igualdad de género.

Las actividades compatibles: Acuicultura, Turismo alternativo, Agroindustria, Asentamientos humanos urbanos, Proyectos de energía solar, Industria ligera.

En el Área de estudio predomina el de Usos transformados, es decir, que el índice de urbanización está iniciado debido a la existencia de asentamientos irregulares, de los cuales se pretende regularizar. En los usos naturales se incluyen los cuerpos de agua arroyos y escurrimientos poco riesgosos.

Los Usos transformados existentes son:

- Habitacional Intensidad Alta (H3) 301-340 hab./Ha
- Equipamiento Urbano Básico:
 - 1.- USAE Guanajuato
 - 2.- Esc. Sec. Piloto
 - 3.- DAAD Universidad de Guanajuato Escuela de Diseño.
 - 4.- Auditorio del Estado Centro de Convenciones
 - 5.- Esc. Normal Superior Oficial de Guanajuato
 - 6.- Comercio de intensidad baja: locales comerciales

IV.3 Coeficiente de Ocupación y Utilización del Suelo

La eficiencia en la utilización del suelo identificada como los coeficientes de ocupación del suelo (COS) y el coeficiente de utilización del suelo (CUS), en el Área de Estudio del fraccionamiento se relaciona con las condiciones económicas, sociales y culturales de la población que ha decidido establecer sus negocios o su vivienda.

Las construcciones existentes predominantes son viviendas de 1 y de 2 pisos. En este sentido los coeficientes solamente se aplican a los usos del medio transformado con ciertas variaciones, en base a cálculos aproximados que fluctúan de la siguiente manera:

Clave	Nombre	COS	CUS
H3	Habitacional Densidad Alta (301-30 hab./Ha	0.60	1.80

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto



FOTO CASA DE 2 PISOS, ASENTAMIENTO EXISTENTE DENTRO DE ÁREA DE ESTUDIO; 2020.



FOTO CASA DE 2 PISOS, ASENTAMIENTO EXISTENTE DENTRO DE PREDIO EN ESTUDIO;2020.



FOTO CASA DE 2 PISOS, ASENTAMIENTO EXISTENTE DENTRO DE PREDIO EN ESTUDIO;2020.

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

.IV.4 Estructura Urbana

Existen muchas definiciones sobre el concepto de estructura urbana en el presente documento se entiende

“como la relación espacial, económico y social existentes en un centro de población dividido de acuerdo a las características fundamentales expresadas en zonas homogéneas tomando en cuenta:

- ◆ *Estructura actual en colonias o barrios, agrupándolos por características similares o físicamente adyacentes.*
- ◆ *Zonas enmarcadas por vialidades importantes*
- ◆ *Características de la vivienda”*

“Conjunto e interacción de componentes (suelo, Vialidad, transporte, vivienda, equipamiento urbano, infraestructura, imagen urbana, medio ambiente) que constituyen una localidad y sirven para una mejor distribución de la población y sus actividades económicas y sociales.”

De acuerdo con estos conceptos la estructura urbana del Área de Estudio del fraccionamiento de urbanización progresiva Fraccionamiento “Presas de Guanajuato” presenta características de una zona en conformación adaptada al terreno natural con pendientes, donde se puede tener acceso por medio de 1 calle importante denominada “de la Vía” (1 solo sentido vehicular), a la que confluyen varios caminos de terracería.

La calle principal se ubica al Suroeste del predio municipal, que sigue el curso de lo que era la antigua Vía del ferrocarril; y esta calle a su vez se conecta con la carretera Guanajuato-Marfil



PLANO DE VÍAS DE ACCESO AL ÁREA DE ESTUDIO, “PRESAS DE GUANAJUATO”; 2020.

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

En la actualidad en el Área de Estudio se visualizan pequeñas viviendas aisladas, o pequeños grupos que no muestran todavía conformación de colonia o barrio; por lo que puede considerarse que el Área de Estudio no presenta una estructura urbana conformada en este momento.

IV.5 Vivienda

Las viviendas, establecidas de manera progresiva y con características de autoconstrucción desde hace aproximadamente 20 años en Área que nos ocupa, presenta características de tipo semiurbano, que no representa ningún tipo de impacto de relevancia.

Respecto de los servicios básicos con que cuentan las Viviendas del Área de estudio, se tiene una cobertura aproximadamente de 20% (agua, drenaje, luz y alumbrado público) tomando en cuenta que hay una gran voluntad por parte de las instancias (CFE, Presidencia Municipal y SIMAPAG) para lograr tener el 100% de cobertura en los servicios mencionados ya que hay estudios de factibilidad manifestados como aceptables para suministrar estos servicios; sin dejar de mencionar que los asentamientos aledaños cuentan al 100% con estos servicios.

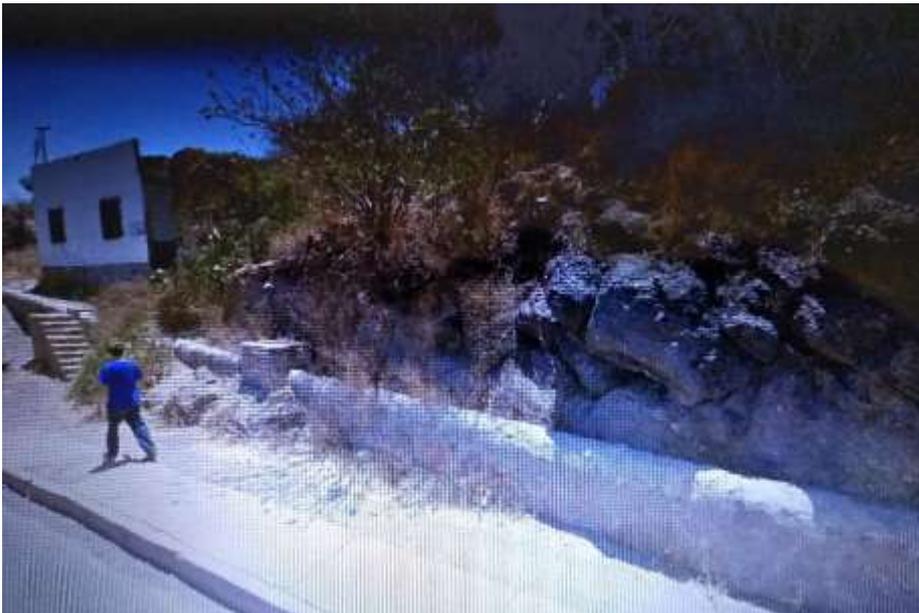


FOTO DE SERVICIO BÁSICO DE DRENAJE EXISTENTE EN EL ÁREA DE ESTUDIO; 2020.

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto



FOTO DE ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE EN PREDIO “PRESAS DE GUANAJUATO” (CALLE DE LA VÍA); 2020.

IV.6 Equipamiento Urbano

El equipamiento urbano definido como:

“el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario afectos a un servicio público de beneficio colectivo relativos a la educación, la cultura, el esparcimiento, el deporte y asistenciales y los demás que establezca el sistema normativo de la Secretaría de Desarrollo Social; SEDESOL”

Fuente: Art.3 del Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato, Gto.,

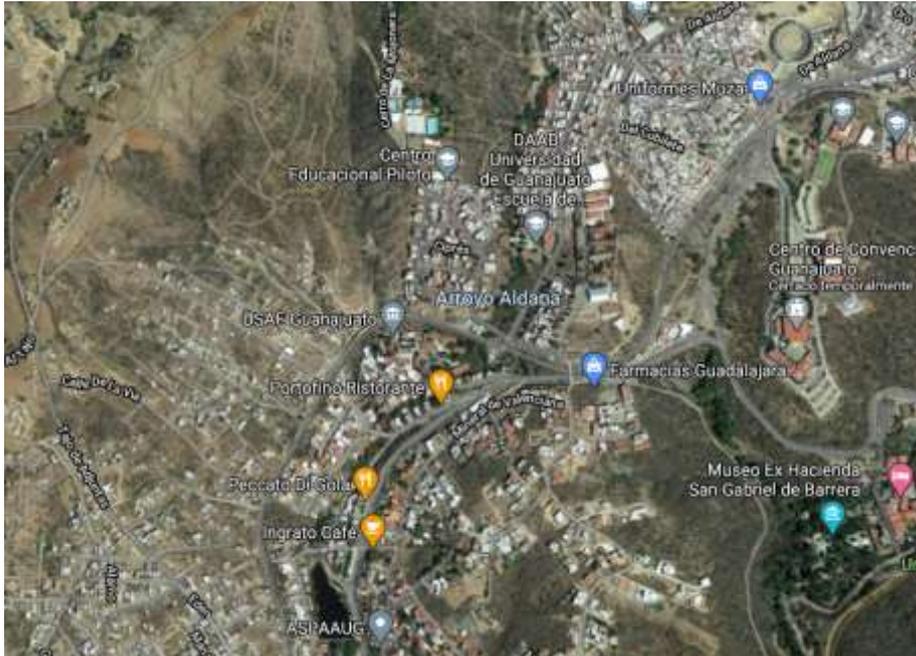
En el Área de Estudio y dentro de un radio no menor a 1 km a la redonda:

El Equipamiento Urbano predominante en EDUCACIÓN y CULTURA y RECREACIÓN está conformado por:

- Equipamiento Urbano Básico:
 - 1.- USAE Guanajuato
 - 2.- Escuela Secundaria Educación Piloto
 - 3.- DAAD Universidad de Guanajuato Escuela de Diseño.
 - 4.- Auditorio del Estado Centro de Convenciones
 - 5.- Esc. Normal Superior Oficial de Guanajuato

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto



PLANO DE EQUIPAMIENTO URBANO BÁSICO CERCANO AL PREDIO EN ESTUDIO; 2020.

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto



FOTO EQUIPAMIENTO URBANO “USAE GUANAJUATO”; 2020.



FOTO EQUIPAMIENTO URBANO “ESCUELA NORMAL SUPERIOR”; 2020.

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

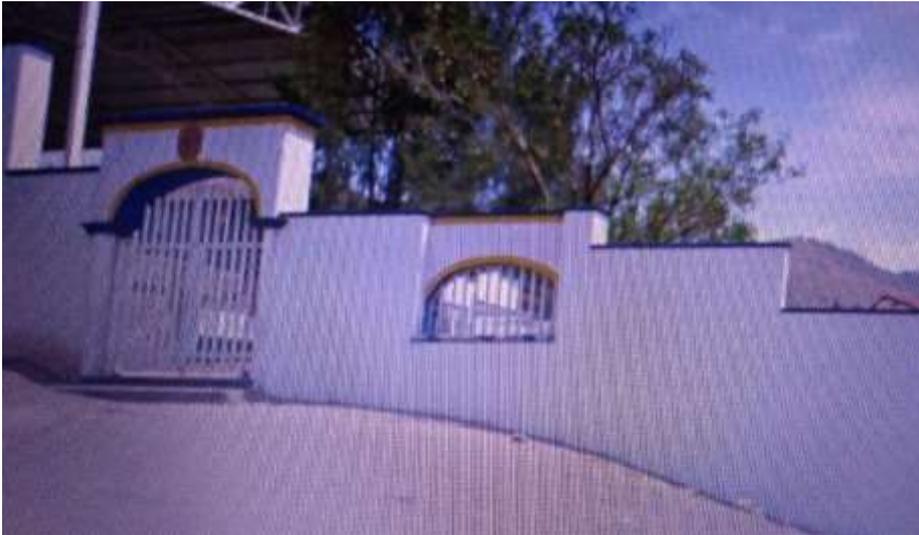


FOTO EQUIPAMIENTO URBANO “ESCUELA SECUNDARIA PILOTO”; 2020.

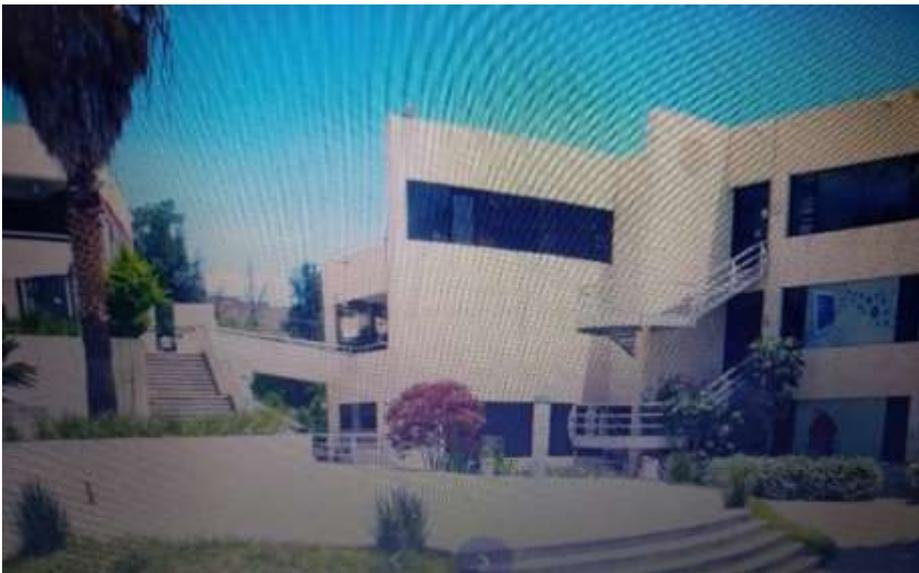


FOTO EQUIPAMIENTO URBANO “DAAD UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO, ESCUELA DE DISEÑO”; ;2020.

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto



FOTO EQUIPAMIENTO URBANO “AUDITORIO DEL ESTADO, CENTRO DE CONVENCIONES”; 2020.

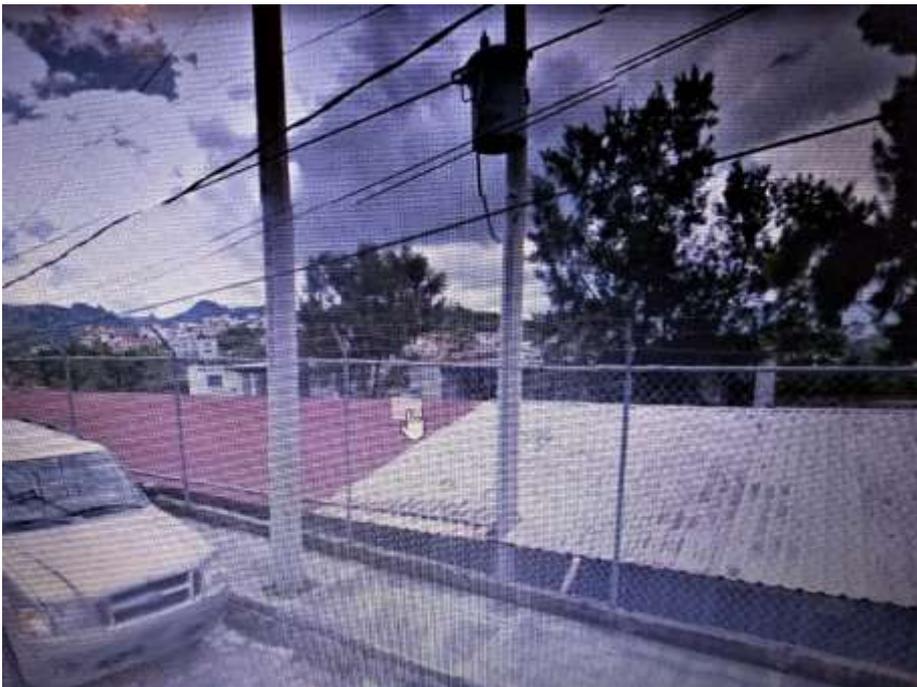


FOTO EQUIPAMIENTO URBANO “SABES GUANAJUATO”; 2020.

IV.7 Mobiliario Urbano

El mobiliario urbano (a veces llamado también elementos urbanos) es el conjunto de objetos y piezas de equipamiento instalados en la vía pública para varios propósitos. En

24

NAVATOCHA RESTAURACIÓN Y CONSTRUCCIONES S.C
ARQ. LETICIA BLANCAS ZAMORA
CED. PROF. 00007896

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

este conjunto se incluyen bancos, papeleras, barreras de tráfico, buzones, bolardos, paradas de transporte público (en las que podemos encontrar marquesinas y tótems), cabinas telefónicas, entre otros.

Generalmente son instalados por los ayuntamientos para el uso del vecindario, o bien adjudicándolos a un privado para que éste obtenga beneficios explotando la publicidad en la vía pública. Fuente: http://es.wikipedia.org/wiki/Mobiliario_urbano

O también definido como “Todos aquellos elementos que sirven de apoyo a la infraestructura y al equipamiento, que refuerza la imagen de la ciudad como: fuentes, bancas, botes de basura, macetas, señalamientos, nomenclatura, etc. Por su función pueden ser fijos (permanentes) y móviles (temporales).”

En el Área de Estudio no se cuenta con elementos de mobiliario urbano, paradas de autobuses, fuentes, bancas, botes de basura, macetas, señalamientos, nomenclatura, etc.

IV.8 Estrategias y Políticas del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Guanajuato, Gto.

Para el predio del fraccionamiento el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población (publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato Num.152 Segunda Parte del 21 de septiembre de 2012) establece de manera sintética las siguientes condiciones.

Capítulo III.- Instrumentos de Política, apartado

3.3.- *Objetivos señala 4 conjuntos de objetivos, enunciando los más relevantes para el caso específico:*

2) *Para la regulación, inducción y orientación del crecimiento del centro de población*

2.4 Regularizar y controlar los asentamientos humanos irregulares.

2.6 Potenciar el desarrollo económico y el desarrollo urbano equilibrado.

2.15 Generar nuevas viviendas para el Centro de Población.

2.17 Se va a buscar que el desarrollo inmobiliario sea sustentable.

3) *Para el aprovechamiento, regulación e impulso de obras de infraestructura.*

3.1 Garantizar el abastecimiento sustentable de agua al centro de población.

3.6 Explorar diversas fuentes de energía alternas y sustentables como medida para contrarrestar los efectos del cambio climático.

En el apartado **3.4 Propuesta de Modelo de Ordenamiento Territorial, 3.4.1 Estrategias**, establece cuatro estrategias generales las cuales señalan:

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

“La primera estrategia está diseñada para cumplir los objetivos para la conservación, mejoramiento o crecimiento de los recursos naturales.

La segunda estrategia busca cumplir los objetivos para la regulación, inducción y orientación del crecimiento en el centro de población.

Dentro de esta estrategia se plantea que de acuerdo a la demanda futura de vivienda se habilite suelo urbano con la infraestructura, equipamiento y servicios básicos. Asimismo, se plantea que la vivienda cumpla con niveles adecuados de calidad y se inserte en el proceso de construcción de ciudad.

La tercera estrategia persigue el cumplimiento de los objetivos para el aprovechamiento, regulación e impulso de obras de infraestructura.

La cuarta estrategia está orientada al cumplimiento de los objetivos para el aprovechamiento e incremento de las reservas de equipamiento.”

El apartado **3.4.3** del mismo Plan, **“Definición y propuesta de Unidades de Gestión Ambiental y Territorial”**, establece las características de las unidades territoriales como las que *“comprenden las áreas urbanas y semiurbanas que conforman el centro de población y que se conforman por 21 zonas con problemáticas urbanas compartidas en su interior. Los usos de suelo específicos que se asignan para estas unidades se incluyen en la zonificación estratégica, en la cual se establecen las densidades y los usos y destino de suelo”*.

Establece dos categorías de unidades de gestión: ambientales y territoriales. De las unidades de Gestión Ambiental (

En el apartado **3.4.4 Zonificación Estratégica del Centro de Población**, plantea

“una estrategia que ordene el crecimiento en el corto, mediano y largo plazo. En el corto plazo se establece una política de ocupación de lotes desocupados y predios baldíos, aprovechando las zonas que cuentan con infraestructura; en el mediano plazo, se plantea un crecimiento acorde a los proyectos de infraestructura municipal y estatal (redes de infraestructura y vialidades); y en el largo plazo, se plantea que el crecimiento se dé en zonas más alejadas del área urbana actual.”

“Política de crecimiento: Controlar el crecimiento disperso e irregular en el territorio principalmente de la zona suroeste del centro de población, así como en zonas de riesgo natural o de protección natural del entorno inmediato del área urbana.

C. *La reserva a largo plazo (2020-2035) se ubicará en los últimos dos contornos de crecimiento en la zona suroeste (de norte a sur).*

“I Política de Conservación *es aquella que tiende a mantener el equilibrio ecológico y el buen estado de la infraestructura y edificaciones de zonas urbanizadas.”*

Con las acciones siguientes:

- ◆ *Controlar y regular la densidad habitacional, así como los usos y destinos del suelo de acuerdo a la planeación vigente (C2)*

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

- ◆ *Restringir el crecimiento poblacional y controlar con bajas densidades el área urbana construida sobre el entorno natural inmediato al área urbana (C3)*
- ◆ *Conservar, restaurar y aprovechar el entorno natural inmediato a través de la definición de la incorporación de servicios ambientales que beneficien a la población por la conservación del valor ambiental-paisajística. (C4)*

II Política de mejoramiento es aquella que incrementa el índice de aprovechamiento y dotación de infraestructura de zonas de crecimiento urbano y zonas urbanizadas.

Con las acciones siguientes:

- ◆ *Aprovechar los servicios ambientales, paisajísticos y/o culturales. (M5)*
- ◆ *Mejorar los elementos urbanos dentro del área urbana conformada de acuerdo a la población existente, a la proyectada y a la flotante turística. (M6)*
- ◆ *Mejorar y consolidar áreas urbanas, a través de la definición de usos comerciales y mixtos, así como centro urbano, subcentros y centros de barrio. (M7)*

En el plano Proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial (Zonificación Estratégica), del POT-CP, la zona en la que se ubica el inmueble en donde se propone el fraccionamiento se determina como **Uso Suelo Habitacional H3**. Y en el apartado *Definición de usos de la Zonificación Estratégica del Centro de Población* establece como:

Habitacional H3

Se refiere al uso habitacional plurifamiliar y unifamiliar con densidades de población que van desde H3 DENSIDAD ALTA 301-340 hab./Ha, debiendo mantener siempre el desarrollo armónico con el entorno con valor ecológico, cultural y paisajístico. En los conjuntos habitacionales se deberá condicionar según las densidades permitidas, así como los coeficientes de ocupación y utilización del reglamento vigente de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato.”

IV.9 Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial 2040, PEDUOET.

*El programa Estatal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial (PEDUOET), fue publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato No. 190 4ta parte el 28 de noviembre de 2014 y en el No. 192 6ta parte del 2 de diciembre del mismo año la Carta Síntesis, alineado al Plan Estatal de Desarrollo 2035: Guanajuato Siglo XXI, (Plan 2035). Sin embargo, al ser el **Programa Estatal el instrumento de planeación con visión prospectiva de largo plazo, en el que se representa la dimensión territorial de los lineamientos y objetivos del Plan Estatal de Desarrollo**, deberá ser revisado y actualizado dentro de los seis meses siguientes a la publicación o actualización del Plan Estatal de Desarrollo.*

*Después de casi cuatro años de instrumentación, derivado de la actualización y **publicación del Plan Estatal de Desarrollo Guanajuato 2040 Construyendo el Futuro (PED 2040)** el 2 de marzo del 2018 en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato No. 45 3ra parte; el Instituto de Planeación, Estadística y Geografía del Estado de Guanajuato (IPLANEG), coordina la actualización del Programa Estatal, con la participación de las dependencias y entidades de la administración pública estatal.*

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato, Gto

En este contexto se presenta la Actualización del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Guanajuato Número 66 Segunda Parte de fecha 2 de abril de 2019.

El Programa atendiendo a las disposiciones establecidas por el Código Territorial Para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en su capítulo V establece la forma de compatibilizar los dos aspectos fundamentales que se insertan en el territorio, el ambiental y la ocupación con actividades urbanas.

“Se trata de un modelo de ciudades y territorios innovadores, capaces de encontrar un equilibrio entre los aspectos de competitividad económica, cohesión y desarrollo social, así como de sostenibilidad ambiental y cultural.”

Plantea como Objetivo General

“Zonificar el territorio en unidades de gestión ambiental y territorial (UGAT) homogéneas, con base en la aptitud territorial y los demás resultados de los análisis derivados de las etapas de diagnóstico y pronóstico, para facilitar la gestión territorial y evitar los conflictos entre usos del suelo.”

Con lo que se establecen 5 políticas de Ordenamiento Ecológicos pasando directamente al Modelo de Regionalización, en 4 Regiones y 10 Subregiones, el Municipio de Guanajuato se ubica en la Región II Norte, Subregión 4 Turística.

En el Modelo Red de Ciudades, la ciudad de Guanajuato es considerada como:

“3, ciudad y zonas de patrimonio urbano-arquitectónico, que constituyen espacios de gran valor, calidad y atractivo turístico.”

Este grupo se integra por ciudades y zonas que constituyen espacios y centros urbanos de gran valor, calidad y atractivo que poseen monumentos arqueológicos, artísticos y/o históricos, que por sus características proponen una oferta turística innovadora en torno a la cultura y las tradiciones de los pueblos del Estado, aportando un componente importante para el desarrollo de las regiones donde se ubican.”

En el **capítulo VI. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA,**

se establecen los Lineamientos de ordenamiento ecológico y de ordenamiento urbano-territorial, las Estrategias, Criterios de regulación ambiental y las Directrices urbano-territoriales.

En el Área de Estudio y que nos ocupa se tiene detectado un solo **UGAT 294.**

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto



IMAGEN DE FICHA UGAT 294. PEDUOET 2040, IPLANEG; 2020.

La superficie total de la **UGAT 294** es de 952.57 Has. (9,525,700 M2), en el Área de Estudio se tienen 15.70186 Has. (157,018.60 M2), ocupando un 1.648% de la superficie total del **UGAT 294**.

La superficie en el Área de estudio de este **UGAT 294** es:

Superficie en Área de Estudio según UGAT			
Superficie			CUR*
Núm.	Has	%	75%
UGAT 294	952.57	100	714.42
Área de Estudio	15.70186	1.648	

*CUR Coeficiente de urbanización



IMAGEN DE FICHA UGAT 294, PEDUOET 2040, IPLANEG; 2020.

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

MODELO	
Lineamiento:	Garantizar el desarrollo urbano de los asentamientos humanos fortaleciendo los servicios y el equipamiento. Contemplar el crecimiento de la densidad poblacional como de la intensidad y diversificación de usos y servicios, para que la localidad funcione como centro proveedor de servicios y equipamiento regional y forme parte de la red de ciudades bajo una estructura policéntrica. Garantizar una calidad de vida adecuada a sus habitantes y a los de las localidades rurales que de ella dependen considerando los ejes de la nueva agenda urbana: inclusión urbana, derecho a la ciudad, accesibilidad universal e igualdad de género. Garantizar que los sistemas de transportes mantengan la vinculación y la comunicación con las ciudades de mayor nivel jerárquico en el sistema urbano-rural y con los centros articuladores del sistema y centros integradores de servicios básicos urbanos. Potenciar el desarrollo de la ciudad mediante el impulso económico, adecuado a las particularidades y características identitarias, sociales, económicas, culturales, ambientales y vocacionales.
Actividades compatibles:	Acuicultura, Agroindustria, Turismo alternativo, Turismo convencional, Asentamientos humanos urbanos, Infraestructura puntual, Infraestructura lineal, Infraestructura de área, Proyectos de energía solar, Industria ligera
Actividades incompatibles:	Agricultura de temporal, Agricultura de riego, Agricultura de humedad, Ganadería extensiva, Ganadería intensiva, Forestal maderable, Forestal no maderable, Asentamientos humanos rurales, Proyectos de energía eólica, Industria mediana, Industria pesada, Minería no metálica de baja disponibilidad, Minería no metálica de alta disponibilidad, Minería metálica, Sitio de disposición final
Criterios	Acu02, Acu03, Acu04, Acu05, Acu06, Acu07, Acu08, Acu09, Acu10, Acu11, Agri01, Agri02, Agri03, Agri04, Agri05, Agri06, Agri07, Agri08, Agri09, Agri10, Tal01, Tal02, Tal03, Tal04, Tal05, Tal06, Tal07, Tal08, Tal09, Tal10, Tal11, Tal12, Tal13, Tal14, Tal15, Tal16, Tal17, Tal18, Tal19, Tal20, Tal21, Tur01, Tur02, Tur03, Tur04, Tur05, Tur06, Tur07, Tur08, Tur09, Tur10, Tur11, Ahu01, Ahu02, Ahu03, Ahu04, Ahu05, Ahu06, Ahu07, Ahu08, Ahu09, Ahu10, Ahu11, Ahu12, Ahu13, Ahu14, Ahu15, Ahu16, Ahu17, Ahu18, Ahu19, Ahu20, Ahu21, Ahu22, Ahu23, IRI01, IRI02, IRI03, IRI04, IRI05, IRI06, IRI07, IRI08, IRI09, IRI10, IRI11, IRI12, IRI13
Estrategias	EA01, EA02, EA03, EA04, EA05, EA06, EA07, EA08, EA09, EA10, EA11, EA12, EA13, EA14, EA15, EA16, EA17, EA18, EA19, EA20, EP01, EP02, EP03, EP04, EP05, EP06, EP07, EP08, EP09, EP10, EP11, EP12, EP13, EP14, EP15, EP16, EP17, EP18, EP19, EP20, EP21, EP22, ES01, ES02, ES03, ES04, ES05, ES06, ES07, ES08, ES09, ES10, ES11, ES12, ES13, ES14, ES15

Instituto de Planeación, Estadística y Geografía del Estado de Guanajuato

MAPCE: Ejes Prioritarios para la Conservación de los Ecosistemas y la Biodiversidad

IMAGEN DE FICHA UGAT 294. ACTUALIZACIÓN PEDUOET 2040, IPLANEG;2020.

A continuación, se hace una descripción de políticas, grupo y modelo

V.2 Política de ordenamiento ecológico territorial

Las políticas de ordenamiento ecológico constituyen el marco general para la ocupación del territorio, la cual debe considerar la diversidad de problemáticas o conflictos, así como las potencialidades y necesidades de cada unidad territorial que permitan dirigir el desarrollo de la misma hacia la imagen objetivo-deseada, mejorando la calidad de vida de su población

V.2.5 Aprovechamiento sustentable

Garantizar el desarrollo sustentable del centro urbano, consolidando la función habitacional, mitigando los impactos ambientales y mejorando la calidad de vida de la población.

V.5 Políticas de ordenamiento urbano-territorial

V.5.1 Mejoramiento

Detener el despoblamiento impulsando la economía local y orientando las acciones de equipamiento hacia la cobertura en agua potable, energía eléctrica, salud y educación.

En resumen:

De acuerdo a la Actualización del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial PEDUOET, el Área de Estudio se ubica dentro del **UGAT 294**, tiene clasificación de Grupo: Aprovechamiento para Asentamiento humano Urbano en Ciudad Central; Política Ambiental: Aprovechamiento sustentable;

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

Lineamiento 5: garantizar el desarrollo urbano de los asentamientos humanos fortaleciendo los servicios y el equipamiento. Contemplar el incremento de la densidad poblacional como de la intensidad y diversificación de usos y servicios, para que la localidad funcione como centro proveedor de servicios y equipamiento regional y forme parte de la red de ciudades bajo la estructura policéntrica. Garantizar una calidad de vida adecuada a sus habitantes...considerando los ejes de una nueva agenda urbana: inclusión urbana, derecho a la ciudad, accesibilidad universal e igualdad de género.; **Actividad compatible: asentamientos humanos urbanos.**

Dentro de los criterios de la **UGAT 294**, el **Coefficiente de Urbanización (CUR)** se mantendrá por debajo del 75% y solo se permitirá la construcción de asentamientos humanos urbanos resultado del crecimiento natural de las comunidades locales.

V.- IMPACTO A LA INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL

En este apartado del Estudio se determinan los Impactos que la construcción del fraccionamiento puede causar a cada uno de los componentes de la infraestructura urbana existente en la zona y la demanda que genera de cada uno de ellos.

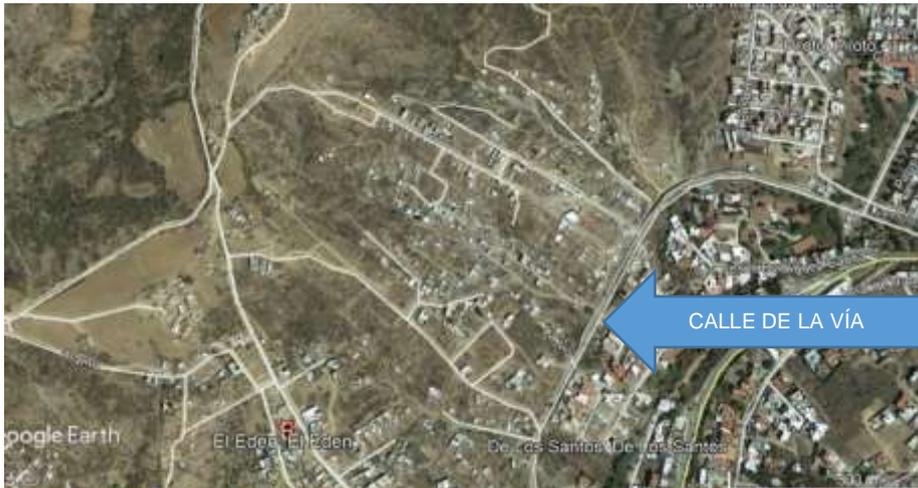
V.1 Demanda Agregada al Sistema Vial

La estructura vial de la zona a partir de la “Calle de la Vía” ubicada en la antigua Antigua Vía del Ferrocarril Km. 2.3, que funciona como eje longitudinal, vialidad de un solo carril que presenta salidas y accesos de las pequeñas calles y caminos de terracería que comunican con el total del Área de estudio, teniendo buen nivel de servicio de poco aforo vehicular ya que ésta calle denominada de la Vía es una calle alterna paralela a la carretera Guanajuato-Marfil, por lo que no se verá afectada la circulación en la vía estatal cuando se realicen las obras autorizadas por las autoridades pertinentes responsables de la jurisdicción de esta carretera cuando se obtenga el permiso de uso de suelo para concretar la construcción del desarrollo habitacional; por lo que se considera un impacto positivo a esa vía de comunicación.

El transporte público que ofrece servicios hace recorrido en tiempo cada hora, haciendo un recorrido a lo largo de la calle de la Vía. Antigua Vía del Ferrocarril Km. 2.3.

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto



PLANO DE CALLES DEL ÁREA DE ESTUDIO 2020.



FOTO DE ACCESO PRINCIPAL DENOMINADA “CALLE DE LA VÍA”; 2020

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto



FOTO DE VIALIDADES QUE CONECTAN CON LA “CALLE DE LA VÍA” DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO; 2020.

V.2 Demanda Agregada al Sistema de Agua Potable

En la actualidad y con respecto de los servicios básicos con que cuentan las Viviendas del Área de estudio, se tiene una cobertura aproximadamente de 20% (agua, drenaje, luz y alumbrado público) tomando en cuenta que hay una gran voluntad por parte de las instancias (CFE, Presidencia Municipal y SIMAPAG) para lograr tener el 100% de cobertura en los servicios mencionados ya que hay estudios de factibilidad manifestados como aceptables para suministrar estos servicios; sin dejar de mencionar que los asentamientos aledaños cuentan al 100% con estos servicios.

En lo que respecta al Agua Potable, en el área de estudio tiene una cobertura de 20% en el Área de estudio, por lo que se ha solicitado a SIMAPAG la Factibilidad de Servicios para cubrir los 328 lotes que conforman el Fraccionamiento, para los cuales SIMAPAG manifiesta que hay Factibilidad de servicio de Agua potable hasta la cota 2070, a mas altura y con el suministro del Tanque Marfil será deficiente el servicio por lo que se tendrá que hacer una propuesta de desarrollo de Infraestructura por parte del Desarrollador en convenio con SIMAPAG para lograr la eficiencia en el suministro al 100%.

La acción de complementación de abastecimiento de agua a una cobertura del 100%, tendrá un Impacto positivo, ya que las viviendas tendrían cubierta sus necesidades de agua potable.

La cobertura de servicio de agua potable es al 100% en los asentamientos tanto regulares como irregulares a 1 km a la redonda del Área de estudio, por lo que el aprovechamiento de las instalaciones ayudará con mas facilidad el lograr tener una cobertura completa (100%) en el Área de estudio.

V.3 Demanda Agregada al Sistema de Drenaje Sanitario

Si bien el proceso de cobertura de Drenaje es de bajo porcentaje, hasta este momento, SIMAPAG manifiesta que es viable la Factibilidad de este servicio de drenaje y

33

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

alcantarillado sanitario, recomienda hacer una ampliación de Infraestructura ya que la parte de la cota más baja del asentamiento ya se cuenta con cobertura del servicio.

El desarrollador del fraccionamiento se apegará a las mejores prácticas que incluyen la utilización de eco técnicas en la solución de los servicios de infraestructura.

El Impacto en la cobertura al 100% de este servicio tendría un Impacto positivo ya que se cubriría la necesidad de saneamiento de la población que habita ese asentamiento.

La cobertura de servicio de Drenaje es al 100% en los asentamientos tanto regulares como irregulares a 1 km a la redonda del Área de estudio, por lo que el aprovechamiento de las instalaciones ayudará con más facilidad el lograr tener una cobertura completa (100%) en el Área de estudio.

V.4 Demanda Agregada al Sistema de Energía Eléctrica

Ante la solicitud de Factibilidad de Servicio de Energía Eléctrica para este fraccionamiento, la CFE manifiesta que está en posibilidades de dotar de servicio requerido, por lo que la CFE recomienda hacer la solicitud formal del proyecto eléctrico apegándose a los lineamientos que la misma CFE sugiere en su contestación a la petición de Factibilidad de Servicio solicitada en pasadas fechas.

El Impacto de la cobertura de este servicio será positivo, ya que estaría cubierta la demanda al 100% y ayudar así a evitar robos y otros delitos.

La cobertura de servicio de Energía Eléctrica es al 100% en los asentamientos tanto regulares como irregulares a 1 km a la redonda del Área de estudio, por lo que el aprovechamiento de las instalaciones ayudará con más facilidad el lograr tener una cobertura completa (100%) en el Área de estudio.

VI.- IMPACTO AL SISTEMA DE TRANSPORTE

Por las condiciones poco favorables (topografía y calles poco seguras) el sistema de transporte transita solamente por una sola calle denominada de la Vía y que tiene como destino final otros lugares, por lo que se considera que se tendrá que incrementar en un porcentaje mas alto para cubrir las necesidades de demanda poblacional sin afectar los tiempos de recorrido en el corto plazo.

VII.- IMPACTO AL SISTEMA DE SANEAMIENTO

El sistema de saneamiento de aguas residuales domésticas producidas por la construcción del desarrollo habitacional es responsabilidad del desarrollador o promovente, el que deberá obtener la autorización del SIMAPAG, para determinar la mejor opción de solución para evitar la contaminación ambiental como una medida de mitigación.

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

VIII.- IMPACTO AL PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO

VIII.1 Imagen Urbana e Integración al Contexto

La imagen de la zona en proceso de ocupación por actividades urbanas en donde se tiene le predominio de paisaje natural, se ve fortalecida por la ocupación del suelo con un diseño de fraccionamiento que se integra a las condiciones naturales sin competir con los elementos relevantes existentes, integrándose al contexto de forma gradual.

La imagen de esta parte del predio se afectará, pasando de natural a semiurbana, sin embargo, por la dispersión de asentamientos humanos y la apertura de visuales, los elementos principales del paisaje urbano serán predominantes a mediano plazo.

La integración al contexto se verá reflejada a partir de los proyectos arquitectónicos de las viviendas que serán de manera escalonada, aprovechando la pendiente del predio y la integración al paisaje con la tipología que se utilice.

VIII.2 Restauración y Conservación de Monumentos

De acuerdo con el Catálogo de Monumentos Históricos Inmuebles INAH en el Área de Estudio del fraccionamiento, no se tiene ningún inmueble catalogado,

IX.- IMPACTO A LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL (SERVICIOS PÚBLICOS)

Los impactos a los servicios públicos que presta la Administración Municipal a la población, por la construcción del fraccionamiento se verán impactados de manera imperceptible, considerando que no se da atención a más población que la existente en el momento de su ocupación, partiendo de las consideraciones siguientes:

IX.1 Servicio de Recolección de Basura

De acuerdo con la población esperada de 1476 Hab. se producirá un total de 1432.13 kilos diarios, 0.1402 toneladas, por lo que la recolección y manejo de residuos sólidos urbanos se tendrá que acordar con el área de la administración pública municipal para su recolección cuando menos dos veces por semana, disponiendo los condóminos de contenedores específicos para la separación de basura: orgánica, inorgánica y reciclable, como una cultura interna para colaborar con la visión del desarrollo sustentable.

IX.2 Servicio de Limpia y Mantenimiento de Áreas Verdes

Estos servicios serán realizados dentro del desarrollo habitacional por el comité de habitantes del respectivo fraccionamiento, como parte de su compromiso con el espacio habitacional que están adquiriendo.

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

IX.3 Servicios de Alumbrado Público

El mantenimiento y cuidado del alumbrado público se plantea con energía solar y será responsabilidad de los habitantes del fraccionamiento, de acuerdo con la disposición que establezca la Dirección de Servicios Públicos Municipales para mantener este servicio en buen estado de funcionamiento, no causando incremento en la administración pública por este concepto.

IX.4 Servicio de Seguridad Pública

La seguridad pública responsabilidad de la autoridad municipal se verá fortalecida por el concepto del desarrollo habitacional en el que se tendrá vigilancia permanente en el acceso general, en el que se plantea una caseta de vigilancia con acceso restringido, esta vigilancia deberá ser aprobada y coordinada por la Dirección encargada de la seguridad pública del Municipio.

X.- IMPACTOS ADICIONALES

Los impactos adicionales que pudiera provocar el establecimiento de este desarrollo habitacional, son:

- ◆ Demanda de telefonía celular, conexión a internet y televisión satelital que será resuelta por compañías privadas.
- ◆ Demanda de instituciones educativas de todos los niveles que se resuelve en primera instancia por las escuelas de nivel básico, media superior y superior existentes en la zona.
- ◆ Demanda de productos de consumo diario, la que se cubrirá por empresas privadas, en pequeñas tiendas y fruterías existentes

XI.- MEDIO NATURAL

XI.1 Aspectos Geofísicos

El Área de Estudio presenta una clasificación de medianamente apto para el desarrollo urbano, derivado del tipo de pendientes, subsuelo, suelo, aptitud Bioclimática y Calidad de Confort Media, dando sustento para un uso habitacional más intensivo.

XI.2 Aspectos Biológicos

Con respecto a los componentes bióticos existentes y la potencialidad que estos presentan, para el desarrollo urbano, se tiene una aptitud alta para ocupación urbana.

El Atlas de Riesgos Naturales Para la Cabecera Municipal de Guanajuato, Gto., 2015, no reporta la existencia de la misma considerando a la zona como peligro geológico bajo, por lo que no se considera, además de no estar reportada esta falla como zona de riesgo en el POTCP 2012, por lo que se descarta como estructura geológica de riesgo.

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

XII.- MEDIO SOCIAL

La población es una variable que ha ocasionado conflictos en la utilización del suelo para las diferentes actividades en cada territorio.

Este conflicto territorial se ha resuelto de diferentes maneras, hasta llegar a determinaciones que contemplan la concentración de la población en zonas urbanas existentes, comprimiendo la expansión urbana a otras áreas y sobre poblando los centros urbanos para hacer eficiente la dotación de servicios, la movilidad de bienes y servicios, la disminución de utilización de vehículos de combustión interna.

Por eso en este Estudio se realiza el análisis de la población que requiere de espacios habitables que respondan a las necesidades actuales y a la posibilidad económica para contar con la vivienda nueva que se le ofrezca como es la seguridad y el confort.

Razón por la cual el Municipio ha decidido llevar a cabo el Programa de Oferta de lotes en este asentamiento por medio de la regularización en base al establecimiento de un fraccionamiento denominado “Presas de Guanajuato”

En una primera etapa se establecerán 328 lotes (1476 hab.) en una superficie de 73,216.319 M2 (7.32 Has.) por lo que, con estos datos se calcula que la densidad calculada para esa Área de estudio será de 201.63 Hab./Ha.

XIII.- IMPACTO VISUAL

El impacto visual que causará la construcción del fraccionamiento es en dos sentidos, en el sentido negativo, se altera el paisaje natural por ocupar suelo sin actividad específica y en sentido positivo por ofrecer una imagen de integración urbana, ofreciendo una relación integral con el paisaje natural en el anteproyecto propuesto.

XIV.- IMPACTO AMBIENTAL

Los impactos ambientales se evaluarán con la realización de la Manifestación de Impacto Ambiental que se realice, una vez que se obtenga el permiso de uso de suelo correspondiente.

XV.- IMPACTO DE RIESGO

El principal impacto de riesgo que se presenta para la construcción y operación del fraccionamiento es el vial, en el acceso y salida de la calle de la Vía, que es por donde se tendrá acceso al fraccionamiento, a su vez que es comunicación vial constante, que es donde circula el medio de transporte público para lo que se tendrá que realizar el estudio de Impacto vial para proponer la solución de ingreso y salida, el que deberá ser

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

autorizado por la Subsecretaría de Infraestructura Vial Estatal, para lo que se requiere la certeza de contar con la aprobación del cambio de intensidad de uso habitacional.

XVI.- CONCLUSIONES DEL ESTUDIO

Como resultado del análisis y de la evaluación realizada en el desarrollo del presente estudio se concluye:

- ◆ Como resultado de la ponderación para el cambio de Uso de Suelo de la parte correspondiente a la superficie de 157,018.60 M2 (15.70186 Has.) que está dentro de la **UGAT 294** de superficie correspondiente a 9,525,700 M2 (952.57 Has.) para la construcción de la parte correspondiente a este Fraccionamiento “Presas de Guanajuato”, se concluye que esta fracción es de 1.648% de la totalidad de Has. de la UGAT de la que forma parte, considerando el Coeficiente de Urbanización permitido dentro del PEDUOET es de máximo 75%, es decir de 714.42 Has. a urbanizar por lo que se concluye que el Coeficiente de Urbanización permite que se pueda urbanizar el 157,018.60 M2 (15.7018 Has.) asimismo este **UGAT 294** tiene clasificación de Grupo: Aprovechamiento para asentamiento humano urbano en el Centro Articulador Regional; Política Ecológica: Aprovechamiento Sustentable; Lineamiento: garantizar el desarrollo urbano de los asentamientos humanos fortaleciendo los servicios y equipamiento. Contemplar el incremento de la densidad poblacional como de la intensidad y diversificación de usos y servicios para que la localidad funcione como centro proveedor de servicios y equipamiento regional y forme parte de la red de ciudades bajo una estructura policéntrica. Garantizar una calidad de vida adecuada a sus habitantes y a los de las localidades rurales que de ella dependen considerando los ejes de la nueva agenda urbana: inclusión urbana, derecho a la ciudad, accesibilidad universal e igualdad de género.
- ◆ El Área de estudio de 157,018.60 M2 (15.7018 Has.) es compatible con: Acuacultura, Turismo alternativo, Agroindustria, **Asentamientos humanos urbanos**, Proyectos de energía solar, Industria ligera.
- ◆ La demanda de agua potable para el desarrollo es factible, debiendo obtener de SIMAPAG la factibilidad correspondiente y la aprobación del proyecto ejecutivo.
- ◆ Propuesta de drenaje sanitario sustentable, es aprobado por SIMAPAG.
- ◆ Capacidad para el suministro de energía eléctrica revisado y aprobado por la Comisión Federal de Electricidad CFE
- ◆ Urbanización integral con elementos amigables con el ambiente.
- ◆ Seguridad de inversión y financiamiento para atención de demanda de vivienda tipo popular.
- ◆ Desarrollo habitacional cuyo funcionamiento no incrementa cargas de atención a la Administración Pública Municipal.

Estudio de Compatibilidad Urbanística; para la localidad “Presas de Guanajuato”.

Guanajuato; Gto

- ◆ Pertinencia de cumplir con la legislación vigente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico territorial.
- ◆ Compromiso de realizar estudios, proyectos y acciones para la construcción del desarrollo habitacional por parte del promovente en apego irrestricto a las disposiciones normativas aplicables en la materia.
- ◆ Elaboración del proyecto y construcción de acceso vial autorizado y revisado por la autoridad competente.

Concluyendo: en cumplimiento de las disposiciones del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Guanajuato, Gto. y del Reglamento de Zonificación Uso y Destino del Suelo del Municipio se determina:

ES FACTIBLE POR NO PRODUCIR EFECTOS NEGATIVOS DE ALTO IMPACTO A LA ZONA DE SU UBICACIÓN

Elaboró:

Arq. Leticia Blancas Zamora

Cedula Prof. No. 0000786