



UNIVERSIDAD MICHOACANA DE SAN NICOLAS DE HIDALGO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

MEMORIA PROFECIONAL

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
PREDIO "EL LAUREL"**

PARA LA OBTENCION DE TITULO DE ARQUITECTO

PRESENTADO POR:

JOSE GONZALEZ TORRES

ASESOR

DR. EUGENIA MARIA AZEVEDO SALOMAO

MORELIA MICHOACAN

**facultad de
arquitectura** 

INDICE

INTRODUCCION	3-4
CAPITULO 1	
FUNDAMENTACION JURIDICA.....	5-14
CAPITULO 2	
DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO.....	15-16
CAPITULO 3	
DIAGNOSTICO – PRONOSTICO	
3.1 ASPECTOS GEOGRAFICOS.....	17-21
3.2 DESCRIPCION DEL MEDIO FISICO NATURAL.....	22-24
3.3 RIESGOS AMBIENTALES DE LA ZONA.....	25
CAPITULO 4	
MEDIO FISICO TRANSFORMADO.....	26
4. 1 USO DE SUELO EXISTENTE.....	26-27
4. 2 INFRAESTRUCTURA ACTUAL EXISTENTE.....	27-31
4. 3 VIVIENDA.....	32-33
4. 4 VIALIDADES DE ACCESO.....	33-37
4. 5 TRANSPORTE URBANO	38
4. 6 EQUIPAMIENTO URBANO DE LEON.....	39-42
4. 7 IMAGEN URBANA.....	43-44
CAPITULO 5	
POLITICAS Y ESTRATEGIAS	
5.1 DISEÑO DE UNIDADES VENDIBLES.....	45-49
5. 2 CLASIFICACION DE USO DE SUELO PROPUESTO.....	49-51
5. 3 INFRAESTRUCTURA.....	52
5. 4 SUSTENTABILIDAD E IMPACTO AMBIENTAL.....	53-54
5. 5 ESTRUCTURA VIAL AL INTERIOR Y PARA LA INTEGRACION URBANA.....	55
5. 6 DISEÑO DEL PAISAJE URBANO.....	56-58
5. 7 ACTIVIDADES ECONOMICAS DE ACTIVACION EN EL AREA DE ESTUDIO.....	59
5. 8 PROPUESTA DE REGLAMENTO DEL FRACCIONAMIENTO Y CONDOMINIOS.....	60-63
CAPITULO 6	
PROGRAMA DE ACCIONES.....	64-66

INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del predio rustico denominado "El Laurel, Potreros, El Colorín y El Pato" León Guanajuato. Donde se pretende desarrollar un fraccionamiento con Uso de suelo H7 alta densidad. Se analiza el área de influencia las problemáticas y compatibilidades del predio.

El Plan Parcial nos permite, hacer un análisis preciso del medio físico natural y transformado, para realizar un desarrollo urbano integral compatible con la ciudad y su entorno; se analizo aspectos jurídicos, políticas, estrategias de planeación, programas por etapas, corresponsabilidad y los mecanismos de instrumentación, afin de determinar políticas realistas y concretas acerca de la planeación urbana municipal vigente.

El incremento de la población del país como consecuencia de los factores que más adelante se señalan, constituye actualmente el problema de mayor importancia nacional, tanto por afectar todos los aspectos de la vida económica, social, política y cultural, como por ser su reducción a términos aceptables cuestión que no puede tratarse compulsivamente.



LOCALIZACION

En el campo de nuestra actividad el violento incremento de la población es factor que agrava las negativas características del régimen económico en que vivimos, estimulando la improvisación en la realización de obras y a un caos urbano globalizado.

El crecimiento vertiginoso de la población y la corriente de migración del campo a las ciudades constituyen el fenómeno más ominoso en nuestros días que crea los graves problemas urbanos que inciden en la Arquitectura y el Urbanismo. – ENRIQUE YÁNEZ –

La explosión demográfica de las capas económicamente débiles trae consigo una nueva problemática de arquitectura de masas en las que los programas atenderán necesidades sociales imperando la sicología colectiva sobre la individual y lo económico sobre lo dispendioso.

El fenómeno demográfico no puede modificarse compulsivamente y continuaran manifestando sus negativas características en tanto que no se tomen medidas de fondo. Dichas medidas, por ahora, tendrán que referirse fundamentalmente a un cambio de mentalidad respecto a la integración de la familia.



La desigualdad y el individualismo que generan la fealdad en nuestras ciudades en desarrollo, aún siendo propios del régimen capitalista, pueden controlarse mediante la planeación urbana. - ENRIQUE YÁNEZ -

CAPITULO 1 - FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Los instrumentos jurídicos que sustentan el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano son: La Ley de Planeación para el Estado de Guanajuato, la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato, La Ley de Fraccionamientos para Municipios de Estado de Guanajuato, el Reglamento de Fraccionamientos para el municipio de León, Gto; y el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de León, Guanajuato.

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE GUANAJUATO

ARTÍCULO 30. - Los planes de ordenamiento territorial señalarán los requisitos, efectos y alcances a que se sujetarán las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y dispondrán las normas específicas con base en esta Ley, para:

- I.- La asignación de usos y destinos compatibles;
- II.- La formulación, aprobación y ejecución de los programas de desarrollo urbano que señalen las acciones, obras y servicios que deban realizarse;
- III.- La celebración de convenios con las dependencias y entidades públicas y la concertación de acciones con las representaciones de los sectores público, social y privado;
- IV.- La adquisición, asignación y destino de inmuebles por parte de los gobiernos estatales y municipales;
- V.- La promoción de estímulos así como la prestación de asistencia técnica y asesoría;
- VI.- La regularización de la tenencia de la tierra y de las construcciones; y
- VII.- Las demás que se consideren necesarias para la eficacia de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

Conservación de los Centros de Población

ARTÍCULO 36. - La conservación de entornos naturales, áreas susceptibles al desarrollo urbano y áreas urbanizadas en centros de población, es la política de desarrollo urbano tendiente a mantener:

- I.- El equilibrio ecológico;
- II.- El buen estado de la infraestructura, equipamiento y las obras materiales para la prestación de los servicios urbanos, de acuerdo con lo previsto en los programas de desarrollo urbano; y
- III.- El buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y en general, todo aquello que corresponda a su patrimonio cultural, así como los elementos del entorno natural de conformidad con la legislación aplicable.

ARTÍCULO 47. - El plan estatal de ordenamiento territorial, procurará la expresión físico-espacial de los lineamientos, políticas y objetivos del Plan Básico de Gobierno y contendrá la información necesaria del ámbito estatal a que se refiere el artículo anterior de ésta Ley para establecer:

- I.- Los programas regionales y subregionales de desarrollo urbano;
- II.- Los programas de desarrollo urbano de zonas conurbadas; y
- III.- Los programas de desarrollo urbano de infraestructura y equipamiento por sector de atención.

ARTÍCULO 48. - Los planes municipales de ordenamiento territorial establecerán el uso o destino a que podrán dedicarse las áreas o predios, así como las provisiones para la integración de los sistemas de infraestructura vial y equipamiento urbano.

ARTÍCULO 49. - Los usos y destinos generales que podrán asignarse en los planes de ordenamientos territoriales y declaratorios son:

- I.- Agrícolas, pecuarios o forestales;
- II.- Agroindustriales, de explotación minera o industriales;
- III.- Comerciales, recreativos o turísticos;
- IV.- Habitacionales;
- V.- Equipamiento;
- VI.- Servicios e infraestructura básica;
- VII.- Acuícola, flora nativa, vegetación inducida;
- VIII.- Vacantes; y
- IX.- Riesgosos o incompatibles.

Las características que correspondan a los diferentes tipos de usos y destinos de áreas y predios, se establecerán en el reglamento de uso de suelo, que para el efecto expidan los ayuntamientos.

ARTÍCULO 50. - Los planes de ordenamiento de centros de población, establecerán la intensidad del uso o destino para el aprovechamiento de áreas y predios del centro de población, así como las provisiones para la integración de reservas territoriales en el área susceptible al crecimiento urbano de acuerdo al volumen y expectativas del crecimiento económico y poblacional.

ARTÍCULO 51. - Los planes parciales de crecimiento urbano, contendrán las determinaciones relativas a:

- I.- El diseño de la estructura urbana mediante el establecimiento de:
 - a) La zonificación primaria y secundaria en la que se especifique los usos y destinos del área de estudio en el centro de población;
 - b) Las características de la vialidad, señalando los alineamientos y derechos de vía que deberán respetarse;
 - c) Las características de los sistemas de transporte de pasajeros y de carga que se utilicen en las vías públicas;
- II.- La determinación de los instrumentos financieros que permitan la suficiencia de recursos para la realización de programas de desarrollo urbano específicos que permitan:
 - a) Formular programas de inversión;
 - b) Prever mecanismos de participación financiera de los propietarios de los inmuebles dentro de la zona de implantación del plan parcial;
- III.- La determinación de los instrumentos políticos y sociales que permitan:
 - a) Evitar la concentración de la propiedad inmueble, para que pueda cumplir con su función social;Las políticas encaminadas a lograr una relación conveniente entre la oferta y la demanda de vivienda;

Las zonas, edificaciones o elementos que formen el entorno natural y el patrimonio cultural, para preservarlo y asignarle un aprovechamiento conveniente;

- c) Las zonas y edificaciones que deben ser conservadas y mejoradas.

ARTÍCULO 101. - Las declaratorias de usos establecerán las normas de aprovechamiento de los predios, para aquellas zonas de un centro de población que ordenen los programas correspondientes, indicando conforme a los reglamentos de zonificación:

- I.- Los usos permitidos, prohibidos o condicionados;
- II.- Las normas aplicables a los usos condicionados;
- III.- La compatibilidad entre los usos permitidos;
- IV.- El número e intensidad de las construcciones; y
- V.- En su caso, las normas para el alineamiento de predios y en general, de diseño urbano.

ARTÍCULO 102. - Las declaratorias de destinos, contendrán la delimitación precisa de las áreas y predios de que se trate, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que estos prevean dedicarse.

Una vez publicada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio una declaratoria de destinos, los propietarios o poseedores de inmuebles que queden comprendidos en la misma, solo utilizarán los predios de manera que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto.

LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y SUS MUNICIPIOS

ARTÍCULO 19. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio, se clasifican en:

I. De acuerdo a su uso:

- a) Habitacionales;
- b) Comerciales;
- c) Turísticos, Recreativos-Deportivos;
- d) Industriales;
- e) Agropecuarios; y
- f) Mixtos de usos compatibles.

II. Atendiendo a su destino:

- a) Urbanos:
 1. Residencial A;
 2. Residencial B;
 3. Residencial C; y
 4. Habitación Popular o Interés Social.
- b) Campestres:
 1. Residencial; y
 2. Rústico.
- c) Industriales:
 1. Para industria ligera;
 2. Para industria mediana; y
 3. Para industria pesada.

ARTÍCULO 21. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio deberán observar las normas de diseño y cumplir con las obras mínimas de infraestructura que le señalen los reglamentos municipales para proporcionar los siguientes servicios de infraestructura:

- I. Agua potable;
- II. Drenaje y alcantarillado;
- III. Energía eléctrica y alumbrado público;
- IV. Vialidades vehiculares interiores y de conexión con la red vial urbana; y
- V. Áreas verdes equipadas con mobiliario urbano, jardinería y arbolado, de acuerdo a sus características de uso y destino.

(Fracción reformada. P.O. 16 de junio de 2006)

Tratándose de desarrollos en condominio, la superficie destinada para áreas verdes será la que determine el reglamento municipal. En los desarrollos en condominio de tipo horizontal de uso habitacional, dicha superficie no podrá ser menor al cuatro por ciento del total de la superficie del desarrollo, ni podrá destinarse para un uso distinto.

(Párrafo adicionado. P.O. 16 de junio de 2006)

ARTÍCULO 24. Los fraccionamientos sólo se autorizarán si son compatibles con las

Características señaladas en la certificación de usos, destinos y en su caso, derivadas del Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente o en su caso, de la licencia de factibilidad de uso de suelo en los términos que señala la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

En todos los fraccionamientos se deberá asegurar su correcta integración a la red de infraestructura y vialidad urbanas.

Para que el Ayuntamiento autorice la venta de fraccionamientos alejados de las zonas urbanizadas, el desarrollador deberá ejecutar por su cuenta las obras necesarias para el acceso vial y la conexión de los servicios con la zona urbana que determine el Municipio y, con las características que éste señale.

ARTÍCULO 29. Los fraccionamientos deberán contar con áreas de donación, destinadas para la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes, de acuerdo a lo siguiente:

(Párrafo reformado. P.O. 16 de junio de 2006)

- I. Para los fraccionamientos de uso habitacional el 12% sobre la superficie total del proyecto autorizado.

ARTÍCULO 30. El Ayuntamiento determinará el uso y destino de las áreas de equipamiento urbano sobre la base del dictamen de la Dirección; dicho dictamen será elaborado sobre la base del Plan de Ordenamiento Territorial y el Programa de Desarrollo Urbano respectivo.

ARTÍCULO 31. En los fraccionamientos que sufran afectaciones derivadas del Plan de Ordenamiento Territorial, planes, programas de desarrollo urbano o las declaratorias de reservas correspondientes, por instalaciones de equipamiento urbano o el trazo de vías públicas, dichas afectaciones se podrán considerar hasta el 100% como parte de la donación a excepción de las vialidades que el Plan proponga en restricciones federales, de conformidad con el convenio que al efecto se celebre entre el Ayuntamiento y la autoridad federal.

El reglamento municipal establecerá los lineamientos para fijar el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior, atendiendo a las características de la zona y a los requerimientos del fraccionamiento.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión

Secretaría General

Secretaría de Servicios Parlamentarios

Centro de Documentación, Información y Análisis

Última Reforma DOF 16-05-2008

ARTÍCULO 35 BIS 2. - El impacto ambiental que pudiesen ocasionar las obras o actividades no comprendidas en el artículo 28 será evaluado por las autoridades del Distrito Federal o de los Estados, con la participación de los municipios respectivos, cuando por su ubicación, dimensiones o características produzcan impactos ambientales significativos sobre el medio ambiente, y estén expresamente señalados en la legislación ambiental estatal. En estos casos, la evaluación de impacto ambiental se podrá efectuar dentro de los procedimientos de autorización de uso del suelo, construcciones, fraccionamientos, u otros que establezcan las leyes estatales y las disposiciones que de ella se deriven.

Dichos ordenamientos proveerán lo necesario a fin de hacer compatibles la política ambiental con la de desarrollo urbano y de evitar la duplicidad innecesaria de procedimientos administrativos en la materia.

LEY PARA LA PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN DEL AMBIENTE DEL ESTADO DE GUANAJUATO

De la Evaluación del Impacto Ambiental

ARTÍCULO 27. - La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual se establecen las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades públicas o privadas que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos.

Requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental del Instituto de Ecología del Estado, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades:

I.- Las que correspondan a asuntos de competencia estatal, que puedan causar desequilibrios ecológicos significativos, daños a la salud pública o a los ecosistemas, o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;

II.- Las derivadas de planes y programas estatales y municipales, en materia de desarrollo urbano, turístico, de vivienda, agropecuarios, sectoriales de industria, de centros de población, así como aquellos que en general promuevan las actividades económicas o prevean el aprovechamiento masivo de los recursos naturales del Estado, sus modificaciones y ampliaciones y los cambios de uso de suelo;

III.- Las que pretendan realizarse fuera de los límites de los centros de población, así como aquéllas que se ubiquen dentro de áreas naturales protegidas de competencia estatal o municipal;

IV.- Las de caracteres públicos o privados destinados a la prestación de un servicio público de competencia estatal o municipal, que por sus características y objeto impliquen riesgo al ambiente;

Marzo del 2010.

- V.- Las derivadas de vías estatales y municipales de comunicación;
- VI.- Las derivadas de zonas y parques industriales, plantas agro-industriales, donde no se realicen actividades altamente riesgosas;
- VII.- Las consideradas no altamente riesgosas en los términos de esta Ley;
- VIII.- Las relativas al manejo de instalaciones de tratamiento, recicladoras, confinamiento, eliminación y transporte de residuos no peligrosos, en los términos de esta Ley;
- IX.- Las que estando reservadas a la Federación, se descentralicen en favor del Estado o municipios;
- X.- Las derivadas de la industria de auto partes, alimenticia y de bebidas, textil, electrónica, mueblera, metal-mecánica, cerámica y artesanal, curtiduría, fundición, hospitalaria, ladrilleras, del vidrio, vitivinícola y zapatera; (Fracción reformada. P.O. 12 de noviembre del 2004)
- XI.- Las comerciales y de servicio que por sus características y objeto impliquen riesgo al ambiente; y
- XII.- Las de exploración, explotación y beneficio de minerales y sustancias no reservadas a la Federación.

ARTÍCULO 40. - Para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 27, el Instituto de Ecología del Estado se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables.

ARTICULO 44. - La autoridad municipal expedirá las autorizaciones de impacto ambiental en los siguientes casos:

- I.- Obras o actividades que estando reservadas a la Federación o al Estado, se descentralicen a favor del Municipio;
- II.- Los que establezcan los ordenamientos ecológicos municipales;
- III.- Obras o actividades que pretendan realizarse dentro de áreas naturales protegidas de competencia municipal;
- IV.- Obras de mantenimiento y reparación en vías municipales de comunicación, y la creación de caminos rurales;
- V.- Fraccionamientos habitacionales que pretendan ubicarse dentro del centro de población;
- VI.- Mercados y centrales de abastos;
- VII.- Aprovechamiento de minerales o sustancias no reservados a la Federación, que constituyan depósitos de naturaleza semejante a los componentes de los terrenos agrícolas para la fabricación de materiales para la construcción u ornato; (Fracción reformada. P.O. 12 de noviembre del 2004)
- VIII.- Instalaciones dedicadas al manejo de residuos no peligrosos; y
- IX.- Micro industriales de los giros establecidos en el reglamento, cuando por sus características y objeto impliquen riesgo al ambiente.

En estos casos la evaluación de impacto ambiental se podrá efectuar dentro de los procedimientos de autorización de uso de suelo, construcciones, fraccionamientos, u otros que establezcan los reglamentos municipales y disposiciones que de ellos se deriven. Dichos ordenamientos proveerán lo necesario a fin de hacer compatible la política ambiental con la de desarrollo

urbano y de evitar la duplicidad innecesaria de procedimientos administrativos en la materia.

ARTÍCULO 107. - En la expedición de licencias de uso de suelo, la autoridad municipal deberá considerar los siguientes principios:
(Párrafo reformado. P.O. 12 de noviembre del 2004)

- I.- El aprovechamiento de los suelos tenderá a conformar la estructura urbana y rural y su entorno ambiental, de acuerdo a lo previsto en los programas de ordenamiento ecológico y en los planes de desarrollo urbano;
- II.- Evitará en lo posible que, con motivo del establecimiento de actividades tanto públicas como privadas, se afecten gravemente la prestación de los servicios públicos, el equilibrio dinámico del ambiente natural, la salud y seguridad pública y, en general, el nivel de las condiciones de vida de la población; y
- III.- Precisarás las condiciones a que, en su caso, quedará sujeto el aprovechamiento del inmueble de que se trate, con el uso de suelo permitido que se le asigne, para lograr su integración al contexto urbano de la zona en que se encuentre ubicado y, de igual manera, para prevenir, atenuar o compensar alteraciones significativas al ambiente en el territorio del Estado.

REGLAMENTO DE LA LEY PARA LA PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN DEL AMBIENTE DEL ESTADO DE GUANAJUATO EN MATERIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

Artículo 5. - Requerirán de autorización previa del Instituto, en materia de impacto ambiental, así como cumplir con los requisitos que se les impongan, las personas físicas y morales que pretendan realizar las siguientes obras o actividades, sin perjuicio de las comprendidas en el artículo 27 de la Ley, sean de carácter público o privado, siempre que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señaladas en la Ley, el Reglamento, normas oficiales mexicanas o las normas técnicas ambientales:

- IX.- Fraccionamientos, unidades habitacionales, nuevos centros de población y parques industriales donde no se prevea la realización de actividades riesgosas.

Reglamento Municipal para el Control de la Calidad Ambiental en León Gto.

ARTÍCULO 6. - Las atribuciones que en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente son objeto de este Reglamento y que serán ejercitadas por conducto de la Dirección, son las siguientes:

- XXII.- Realizar la evaluación del impacto ambiental de obras o actividades a ejecutarse dentro del territorio municipal, que pueden generar desequilibrio ecológico o modificación al ambiente, salvo en los casos de materias reservadas a la federación, y en su caso, condicionar el otorgamiento a las autorizaciones correspondientes;

ARTÍCULO 78. - Para la realización de obras o actividades públicas o privadas que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en la normatividad establecida para la protección del ambiente, sin perjuicio de la evaluación del impacto ambiental que para tal efecto se requiere en los términos del capítulo octavo de este Reglamento se estará, en materia de ordenamiento ecológico, a los criterios establecidos en la Ley General, la Ley Estatal, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guanajuato, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo de la ciudad de León, el Plan Director de Desarrollo Urbano y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 95. - Las obras o actividades no comprendidas en el artículo 29 de la Ley General, ni reservadas a la Federación o al Gobierno del Estado, requerirán de autorización previa de la Dirección, particularmente en las siguientes materias:

IV.- Fraccionamientos y unidades habitacionales, en concordancia con la Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado de Guanajuato.

ARTÍCULO 96. - Para la obtención de la autorización a que se refiere el artículo anterior, los interesados deberán presentar ante la Dirección una manifestación de impacto ambiental que contendrá como mínimo la información señalada en la guía que para tal efecto la Dirección establezca.

REGLAMENTOS MUNICIPALES DE USOS DE SUELO

Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial y Urbano para el Municipio del León Gto. :

De acuerdo al Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial y Urbano para el Municipio del León Gto. El predio en cuestión se ubica en una Zona de Reserva Para el Crecimiento (**ZRC**) y Zona de Reserva Para el Crecimiento Condicionada (**ZRC-C**).

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO

ARTÍCULO 42. - Los usos del suelo que requieran los estudios de: Manifestación de Impacto Ambiental y/o de Riesgo se deberán presentar necesariamente con el resultado positivo del mismo, al momento de solicitar la licencia de construcción; en caso de tratarse de algún inmueble ya edificado o un predio al que se le pretenda dar un uso sin realizar ningún tipo de construcción, el resultado del MIA deberá presentarse para el otorgamiento de la licencia del uso del suelo.

ARTÍCULO 44. - Los usos de suelo a desarrollarse en lotes o predios que requieran el estudio de Compatibilidad urbanística y el Estudio de Impacto Vial, serán los clasificados como:

I.- Habitacional de Alta Densidad.

De igual forma cualquier solicitud que implique el nuevo desarrollo de una zona, deberá realizar los estudios mencionados, como antecedente para el otorgamiento de la licencia de uso de suelo o de construcción.

ARTÍCULO 97. - Para los efectos de este Reglamento, los tipos de zonas ubicadas en el municipio de León Guanajuato, se clasifican e identifican en forma ascendente de intensidad, excluyendo las zonas de reserva y parques; siendo las siguientes:

Zonas habitacionales (H):

H7 Habitacional de densidad alta.

ARTÍCULO 99. - Los objetivos de las Normas de Zonificación son los siguientes:

- a) Facilitar la consulta de las normas tanto por la ciudadanía en general, como por las autoridades competentes encargadas de aplicar este Reglamento; y,
- b) Establecer los usos predominantes, compatibles, condicionados e incompatibles hacia el interior de cada una de las zonas y corredores.

ARTÍCULO 100. - Las Compatibilidades de los Grupos de Uso dentro de las Zonas y corredores serán los marcados en la Tabla de Compatibilidades.

ARTÍCULO 101. - Las compatibilidades de uso se establecen sobre la base de lo siguiente:

- I. Los Usos Predominantes son aquellos que caracterizan a cada zona y su intensidad;
- II. Los Usos Compatibles son aquellos que pueden colindar con los usos predominantes;
- III. Los Usos Condicionados son aquellos que para colindar con los usos predominantes; requieren de localizaciones especiales y cumplir con lo señalado en la Tabla de Normas de Condicionamiento, localizada en el Anexo 1 de este reglamento; y,
- IV. Los Usos Incompatibles son aquellos que no coexisten bajo ningún supuesto, con los usos predominantes.

ARTÍCULO 102. - Las condicionantes de localización y proyecto, se establecen en la Tabla de Normas para Usos Condicionados, localizada en el Anexo 1 de este reglamento.

Anexo 1

Tabla de Normas para Usos Condicionados

ARTÍCULO 119. - Dentro de las zonas de crecimiento se consideran dos etapas para el desarrollo: una de corto plazo, que es la zona de primer ensanche (ZPE), y la otra del mediano y largo plazo que es la zona de reserva para el crecimiento (ZRC).

ARTÍCULO 120. - Para los usos que deseen establecerse en las zonas de crecimiento deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Presentar un Estudio de compatibilidad urbanística, de acuerdo a la guía básica que proporcione la Dirección; y,
- II. Presentar un Estudio de factibilidad para la dotación de servicios y la construcción de infraestructura necesaria, en esquemas de respeto ambiental y una nueva cultura en el tratamiento y reutilización del agua, avalados por las Dependencias competentes.

ARTÍCULO 122. - Las compatibilidades de uso en las zonas de reserva para el crecimiento (ZRC), estarán en función del resultado que determine el estudio de compatibilidad urbanística, el cual, deberá considerar las ventajas sociales y económicas para la sociedad. En todos los casos las propuestas de nuevos desarrollos se analizarán de manera conjunta entre la Dirección y el Instituto Municipal de Planeación, quien los turnara al Ayuntamiento para la asignación de uso de suelo.

Las propuestas de nuevos desarrollos o usos a realizarse en la zona de reserva para el crecimiento, se analizarán de manera conjunta entre la Dirección y el IMPLAN, quien los turnara al Ayuntamiento para la asignación de uso de suelo.

ARTÍCULO 123. - En las zonas de primer ensanche (ZPE) y de reserva para el crecimiento (ZRC) no se permitirá la industria pesada y de riesgo.

ARTICULO 162. - Los particulares podrán solicitar el Cambio de Uso del Suelo, cuando de la constancia de Uso de Suelo se desprenda que el destino o uso que el particular pretende dar al inmueble, no es compatible ni puede ser susceptible de catalogarse como condicionado con respecto a los usos permitidos para esa zona de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, los que de éste se deriven y el presente Reglamento.

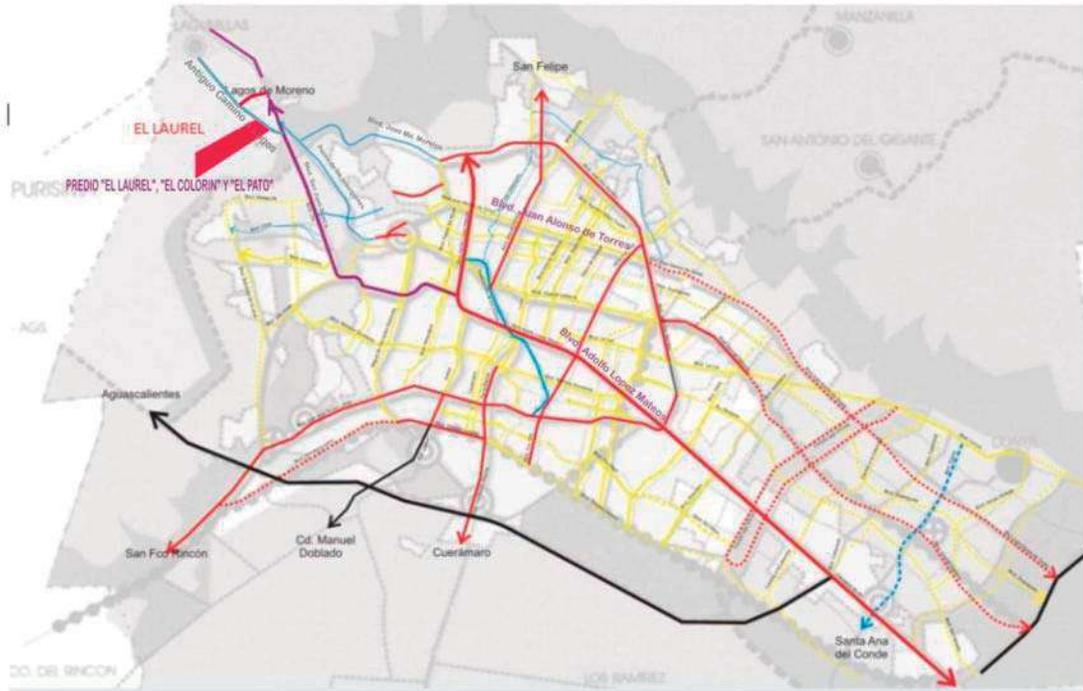
Dicha petición deberá hacerse acompañar de un estudio de compatibilidad urbanística a efecto de demostrar que debido a la dinámica del desarrollo urbano en el Municipio o que por alguna circunstancia en particular, el uso o destino solicitado si pudiera considerarse como compatible o condicionado.

SECCIÓN TERCERA DE LAS SUSPENSIONES

ARTÍCULO 213. - La Dirección, al tener conocimiento de la ejecución de demoliciones, construcción de instalaciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano, así como la construcción de fraccionamientos o condominios no autorizados, ordenará la suspensión inmediata de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral que las haya ejecutado.

CAPITULO 2 - DELIMITACIÓN DEL AREA DE ESTUDIO

El área de estudio donde se realiza el Plan Parcial del predio denominado "El Laurel" correspondiente a la zona Noroeste del municipio de León, Gto. Con una ubicación geográfica de 101°45'15.12" de longitud al Oeste del meridiano de Greenwich y a los 21°10'48.58" de latitud Norte con una superficie de 59-96-74.44 Hectáreas.



Localización del predio con respecto de la mancha urbana

Con la siguiente descripción detallada del polígono:

CUADRO DE CONSTRUCCION FISICO REAL						
LADO EST-PV	AZIMUT	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM		CONVERGENCIA	FACTOR DE ESC. LINEAL
			ESTE (X)	NORTE (Y)		
1-2	148°3'16"	41.65	214,484.381	2,345,270.211	-0°59'40.177211"	1.00060750
2-3	149°34'53"	75.26	214,506.420	2,345,234.868	-0°59'39.842185"	1.00060735
3-4	240°2'45"	196.45	214,544.526	2,345,169.965	-0°59'39.256571"	1.00060708
4-5	150°2'45"	100.00	214,374.314	2,345,071.874	-0°59'41.223453"	1.00060828
5-6	60°2'45"	197.26	214,424.245	2,344,985.232	-0°59'40.453442"	1.00060793
6-7	149°34'53"	108.88	214,595.159	2,345,083.727	-0°59'38.478501"	1.00060672
7-8	150°14'4"	6.34	214,650.287	2,344,989.832	-0°59'37.631411"	1.00060633
8-9	150°23'20"	97.91	214,653.433	2,344,984.332	-0°59'37.582840"	1.00060631
9-10	230°56'27"	74.97	214,701.809	2,344,899.213	-0°59'36.835004"	1.00060597
10-11	231°6'54"	328.00	214,643.593	2,344,851.971	-0°59'37.484795"	1.00060638
11-12	231°15'3"	1,122.26	214,388.279	2,344,646.069	-0°59'40.336306"	1.00060818
12-13	232°7'56"	51.88	213,513.036	2,343,943.630	-0°59'50.112616"	1.00061437
13-14	228°46'33"	18.00	213,472.079	2,343,911.783	-0°59'50.571647"	1.00061466
14-15	274°34'10"	10.65	213,458.538	2,343,899.918	-0°59'50.721161"	1.00061476
15-16	00°0'38"	523.16	213,447.917	2,343,900.767	-0°59'50.855467"	1.00061483
16-17	50°53'29"	113.21	213,448.013	2,344,423.930	-0°59'51.732255"	1.00061483
17-18	50°43'10"	102.92	213,535.855	2,344,495.340	-0°59'50.752719"	1.00061421
18-19	50°42'46"	345.36	213,615.523	2,344,560.502	-0°59'49.864936"	1.00061365
19-20	50°51'5"	177.11	213,882.825	2,344,779.186	-0°59'46.885889"	1.00061175
20-21	50°38'34"	113.58	214,020.173	2,344,890.999	-0°59'45.353960"	1.00061078
21-22	50°36'58"	100.83	214,107.991	2,344,963.024	-0°59'44.375274"	1.00061016
22-23	50°45'41"	148.55	214,185.923	2,345,027.001	-0°59'43.506797"	1.00060961
23-24	50°42'42"	156.20	214,300.978	2,345,120.967	-0°59'42.223706"	1.00060880
24-1	51°9'28"	80.26	214,421.869	2,345,219.874	-0°59'40.875671"	1.00060794
SUPERFICIE FISICA REAL = 599,674.44 m ²						

CAPITULO 3 – DIAGNOSTICO –PRONOSTICO**3.1 ASPECTOS GEOGRAFICOS****Ubicación geográfica**

Coordenadas	Entre los paralelos 20° 51' y 21° 20' de latitud norte; los meridianos 101° 22' y 101°
Colindancias	50' de longitud oeste; altitud entre 1 000 y 2 900 m. Colinda al norte con el estado de Jalisco y el municipio de San Felipe; al este con los Municipios de San Felipe, Guanajuato y Silao; al sur con los municipios de Silao, Romita y San Francisco del Rincón; al oeste con los municipios de San Francisco del
Otros datos	Rincón, Purísima de Bustos y el estado de Jalisco. Ocupa el 4.0% de la superficie del estado. Cuenta con 639 localidades y una población total de 1 278 087 http://mapserver.inegi.org.mx/mgn2k/ ; 3 de abril de 2008.

Fisiografía

Provincia	Eje Neo volcánico (66.2%) y Mesa del Centro (33.8%)
Subprovincia	Bajío Guanajuatense (43.7%), Sierra de Guanajuato (27.6%), Altos de Jalisco (22.6%), Sierras y Llanuras del Norte de Guanajuato (4.8%) y Sierra Cuatralba (1.3%)
Sistema de topomorfias	Llanura aluvial (39%), Meseta basáltica con lomerío (19.3%), Sierra alta con mesetas (13.6%), Sierra alta (12.5%), Lomerío de aluvión antiguo (4.3%), Escudo volcanes (3.3%), Sierra alta escarpada con mesetas (3.2%), Lomerío de pie monte (1.7%), Meseta basáltica (1.5%), Sierra alta escarpada (1.2%) y Lomerío de aluvión antiguo Con mesetas (0.4%)

Clima

Rango de temperatura	12 – 20°C
Rango de precipitación	600 - 900 mm
Clima	Semiseco semiárido (46.1%), templado subhúmedo con lluvias en verano de Humedad media (23.9%), semiárido subhúmedo con lluvias en verano de menor Humedad (16.5%), templado subhúmedo con lluvias en verano de mayor humedad (10.4%) y templado subhúmedo con lluvias en verano de menor humedad (3.1%)

León, Guanajuato

Geología

Periodo	Cuaternario (40.7%), Neógeno (35.1%), Cretácico (4.9%), Triásico (4.5%), Terciario (2.7%), Terciario-Cuaternario (1.2%), Paleógeno (0.7%), Zona Urbana (9.4%) y
Roca	Cuerpos de Agua (0.8%) Sedimentaria: arenisca-conglomerado (6.1%), conglomerado (0.8%), caliza (0.4%) y Arenisca (0.2%) Ígnea intrusiva: diorita (4.9%) y granito (2.7%) Ígnea extrusiva: riolita-toba ácida (15.9%), basalto (11%), toba ácida (7.2%), riolita (4.5%), andesita (0.9%) y basalto-brecha volcánica básica (0.1%) Metamórfica: esquisto (4.5%) Suelo: aluvial (30.6%) Cuerpos de agua (0.8%) Zona urbana (9.4%)

Edafología

Suelo dominante	Feozem (40.7%), Vertisol (29.1%), Planosol (6%), Litosol (5.7%), Regosol (4.1%), Luvisol (2.8%), Castañozem (0.7%), Chernozem (0.6%), Fluvisol (0.1%) y No Aplicable (10.2%)
-----------------	--

Hidrografía

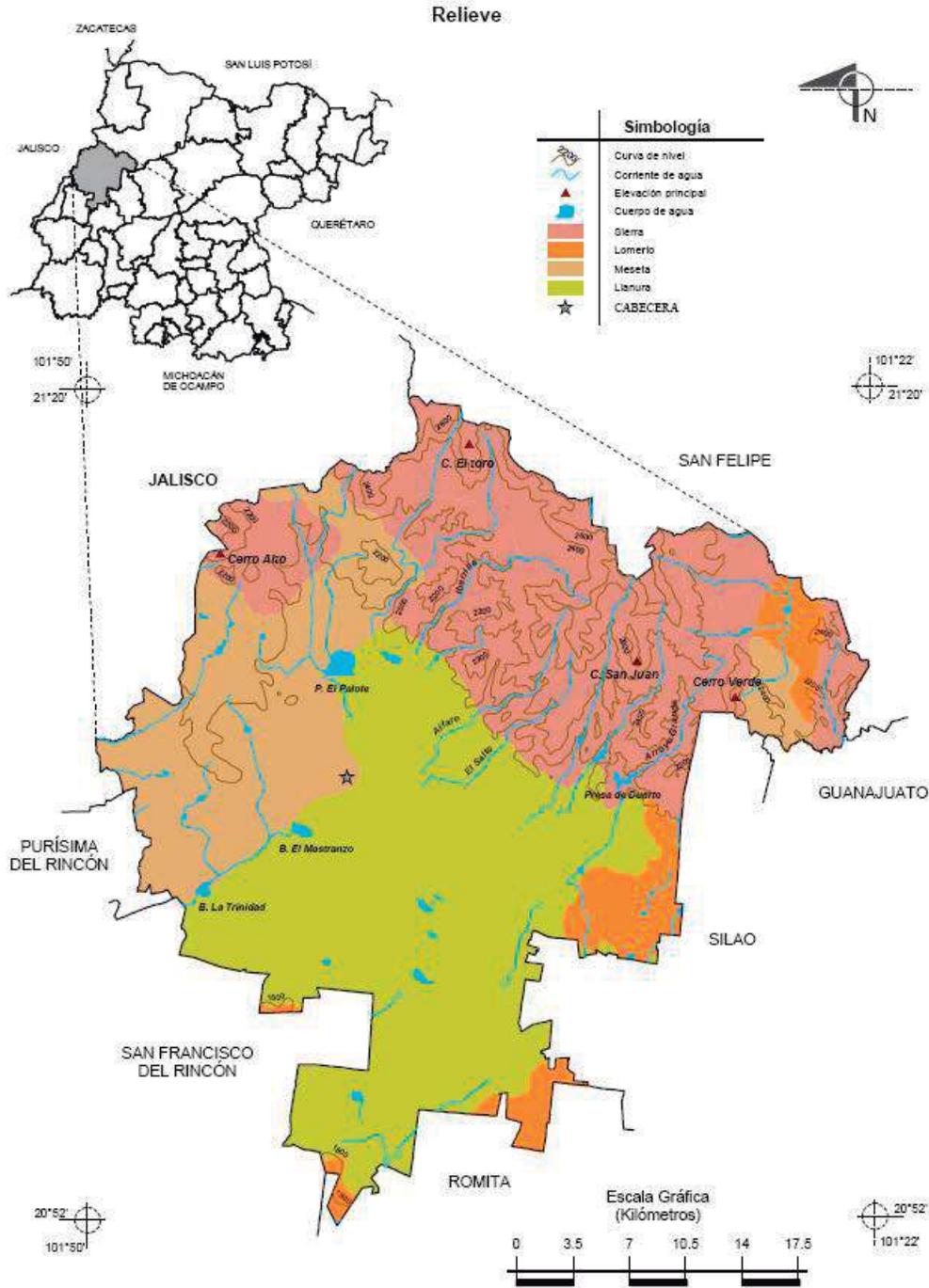
Región hidrológica	Lerma - Santiago (100%)
Cuenca	R. Lerma – Salamanca (93.7%), R. Laja (6.2%) y R. Verde Grande (0.1%)
Subcuenca	R. Turbio – P. Palote (55.3%), R. Guanajuato (38.4%), R. Laja – Peñuelitas (6.2%) y R. de los Lagos (0.1%)
Corrientes de agua	Intermitentes: Alfaro, Ibarilla, Arroyo Grande y El Salto
Cuerpos de agua	Perennes: El Palote y De Duarte Intermitentes: El Mastranzo y La Trinidad

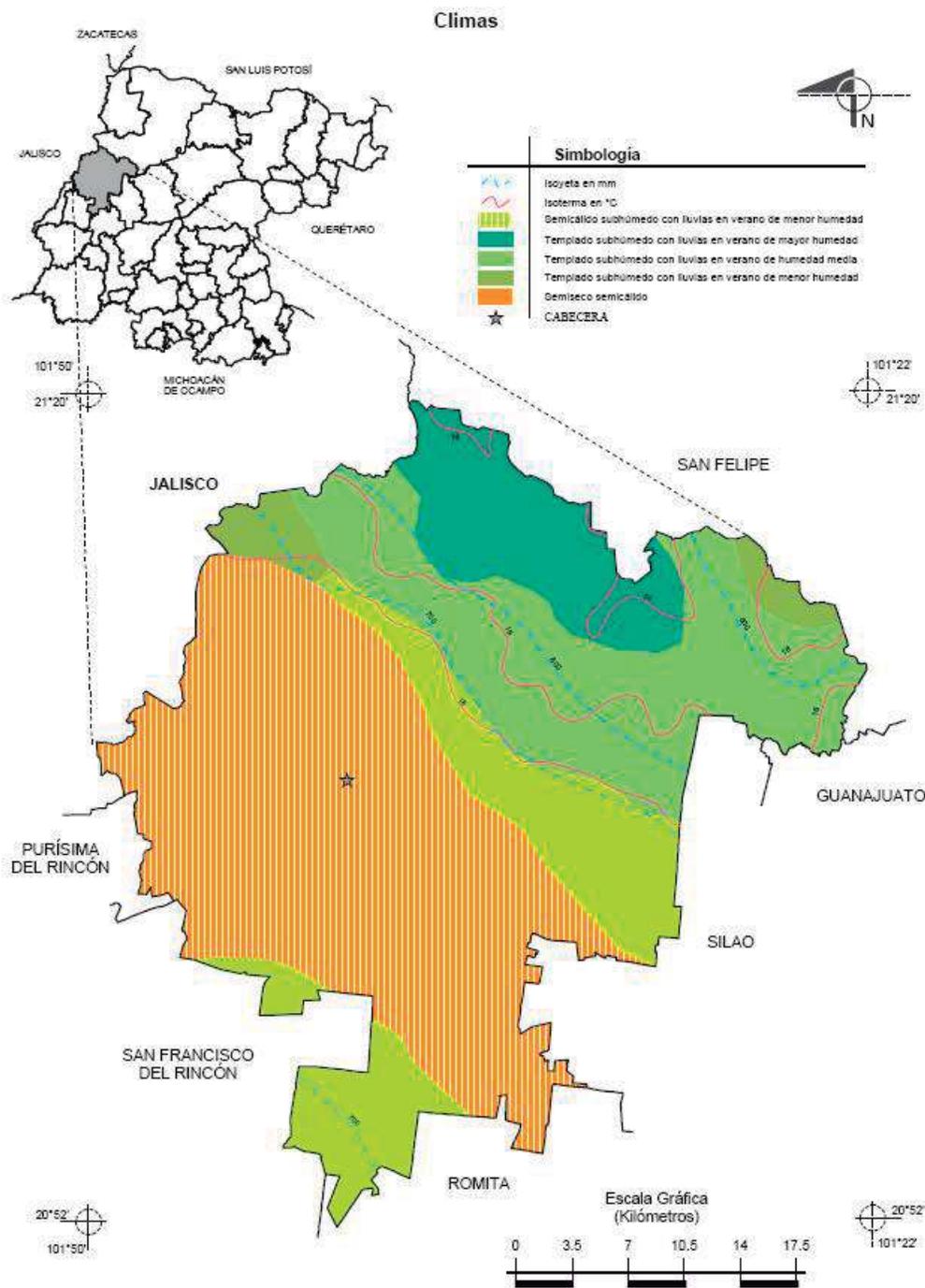
Uso del suelo y vegetación

Uso del suelo	Agricultura (42.8%), zona urbana (9.4%) y cuerpos de agua (0.8%)
Vegetación	Pastizal (19.9%), selva (16.7%), bosque (9.5%) y matorral (0.9%)

Uso potencial de la tierra

Agrícola	Para la agricultura mecanizada continua (43.6) Para la agricultura mecanizada estacional (1.8) Para la agricultura manual estacional (26.6%) No apta para la agricultura (28%)
Pecuario	Para el establecimiento de praderas cultivadas con maquinaria agrícola (43.7%) Para el aprovechamiento de la vegetación de pastizal (7.1%) Para el aprovechamiento de la vegetación natural diferente del pastizal (21.3%) Para el aprovechamiento de la vegetación natural únicamente por el ganado caprino (27.7%) No apta para uso pecuario (0.2%)





Fuente: INEGI. *Marco Geoestadístico Municipal 2005, versión 3.1.*
 INEGI. Continuo Nacional del Conjunto de Datos Geográficos de las Cartas de Climas, Precipitación Total Anual y Temperatura Media Anual, 1:1 000 000, serie I.

3.2 DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO NATURAL

OROGRAFÍA.

La ciudad de León se ubica sobre un gran Valle en la llanura del Bajío, que se encuentra delimitada por la Sierra de Comanja e Ibarilla. Al nordeste se levanta el Cerro del Gigante y hacia el Sur es una explanada donde se asientan varios ejidos y pequeñas propiedades que se dedican al cultivo, así como nuevos fraccionamientos industriales.

GEOLOGÍA.

Se Observaron en el predio, la presencia de los siguientes cuerpos:

ANDRESITA BERNALEJO (A)	ROCAS FRACTURADAS DE COLORES GRIS RESISTENTE A LOS PROCESOS EXPLOSIVOS.
<p>IGNIMBRITA CUATRALBA (Ig)</p> <p>BASALTO DOS AGUAS (Toda)</p> <p>TERCIARIO GRANULAR INDIFERENCIADO (ar-cg)</p> <p>Aluvión (al)</p>	<p>Se divide en dos miembros informales:</p> <p>Miembro inferior: Toba masiva de composición félsica, de color entre café claro a crema, poco consolidada.</p> <p>Miembro superior: Bien consolidada de espesor variable y textura porfídica, con abundantes fenocristales de cuarzo.</p> <p>Es la única unidad que aflora en el predio, de color gris oscuro, textura micro cristalino.</p> <p>Conglomerados: polimétricos, de forma masiva y color rojo con clastos subredondeados a redondeados de roca ígnea.</p> <p>Areniscas: de colores claros e inter estratificados, en estratos delgados a medianos y grado de compactación variable.</p> <p>Limoliotas: son de color crema amarillo y se encuentran inter estratificadas.</p> <p>Lutitas: de color verde a amarillo, fósiles o compactas, en estratos delgados.</p> <p>Calizas: varían de micro cristalinas a arenosas o arcillosas, con intraclastos subredondeados de composición diversa.</p> <p>Son los depósitos continentales clásticos no consolidados (gravas, arenas, limos, arcillas y suelo residual).</p>

HIDROGRAFIA

El patrón de drenaje es de tipo paralelo a dendrítico. El drenaje paralelo se desarrolla en las riolitas e ignimbritas, las cuales presentan un fracturamiento en bloque, que es uno de los controles para este tipo de drenaje. El drenaje dendrítico se presenta en los materiales no consolidados existentes en el área (tobas). Los arroyos nacen en las sierras, al descender y unirse forma los principales arroyos de la zona como el Avelín, El Molino, Las Coloradas y La Gloria; en la zona existen numerosos bordos y pequeñas presas como El Verde, El Molino, El Suspiro y la Joya.

EDAFOLOGÍA

El sitio se localiza dentro de la provincia fisiográfica del Eje Neo volcánico, en la zona limítrofe entre la sub provincia Altos de Jalisco, constituida por un conjunto de mesetas lávicas, con altitudes mayores a los 1900 m.s.n.m.

CLIMA

El clima es templado durante todo el año excepto en la Región montañosa, donde es extremoso. La Temperatura máxima es de 34.10°C, la temperatura Media anual es de 17.10°C. La precipitación anual de 560mm.

TEMPERATURA MEDIA MENSUAL (Gados Centígrados) LEON PROMEDIO 1922 a 2001

ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
16.1	17.7	19.9	23.5	22.4	22.7	22.3	22.4	21.4	19.2	17.4	16.6

TEMPERATURA EXTREMA DEL MES (Gados Centígrados) LEON 2001

ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
29.5	31.0	33.5	36.0	35.5	33.0	31.0	32.0	32.0	31.5	30.0	30.0

PRECIPITACIÓN TOTAL ANUAL (Milímetros) LEON PROMEDIO 1922 a 2001

PRECIPITACIÓN PROMEDIO	PRECIPITACIÓN DEL AÑO MÁS SECO	PRECIPITACIÓN DEL AÑO MÁS LLUVIOSO
688.2	366.2	1234.8

**DIAS CON HELADAS
LEON AÑO CON MÁS HELADAS 1975**

ENE 6	FEB 3	MAR 0	ABR 0	MAY 0	JUN 0	JUL 0	AGO 0	SEP 0	OCT 0	NOV 3	DIC 10
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------

**AÑO CON MENOS HELADAS
LEON 2001**

ENE 0	FEB 0	MAR 0	ABR 0	MAY 0	JUN 0	JUL 0	AGO 0	SEP 0	OCT 0	NOV 0	DIC 0
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Se han registrado dos o más años que cumplen con estas características, fuente de información INEGI.

VIENTOS

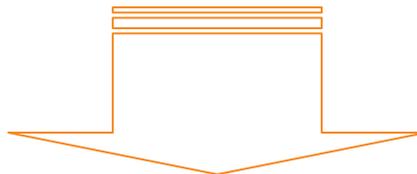
Los movimientos de circulación superficial de vientos a escala regional se rigen por efectos de diferencias térmicas orográficas y locales (lo que se conoce como isla de calor en la zona urbana).

Se presentan 4 patrones de comportamiento de los vientos:

Por las montañas se presenta estabilidad (casi 50% de calmas), ya que los vientos fríos de la Sierra de Guanajuato mantienen atrapada la capa superficial. Esto se debe en parte a que la cara oeste de la sierra no recibe insolación hasta unas horas después del amanecer.

A media mañana, el calentamiento solar del Valle de León y de algunas partes de la sierra es lo suficientemente fuerte para generar una circulación lenta, pero cada vez más intensa, hacia las montañas en el sentido noroeste-norte-noreste dependiendo del calentamiento de las laderas por el sol. Este efecto puede continuar hasta la tarde, dependiendo de la estación del año.

- SE ANEXA PLANO DE VIENTOS DOMINANTES Y ASOLEAMIENTOS pagina 24-0 y 24 -1 -



3.3 RIESGOS AMBIENTALES DE LA ZONA

En el predio de interés se encuentran muy pocas especies de talla significativa. Las más sobresalientes son algunas cactáceas, matorrales, huizaches, no se cuenta con inventario de las especies localizadas en el terreno, pero será realizado al ingresar el estudio de Impacto Ambiental, ya que es la autoridad competente, para dictaminar la disposición de las especies.

MATORRALES

Los Matorrales xerófitos, se encuentran fundamentalmente en la porción nororiente de la serranía y en algunas zonas al sur del municipio, a altitudes entre los 2,000 y los 2,300 m.s.n.m. en forma de matorrales subtropicales inermes o subinermes.

Algunos de los matorrales xerófitos ubicados en la zona son:

Chaparral
Nopalera
Cardenal
Espinoso
Subinermes
Inermes



- MEDIO FISICO NATURAL DEL PREDIO -



Conclusiones: estudio de la zona, la hidrografía, topografía, vientos, asoleamientos la ubicación geográfica sus características vegetación, estudios de mecánica de suelos, son elementos de gran importancia para la evaluación de la acción urbanística que se pretende, con estos estudios e información, se conocen los riesgos que en un momento se dieran en la zona en cuestión.

CAPITULO 4 - MEDIO FISICO TRANSFORMADO

La lotificación y ejecución de licencia de urbanización, será la empresa SAREGI S.A. DE C.V. Quien llevara a cabo la tramitología y ejecución de dicho desarrollo.

El fraccionamiento se estructura por lotes con superficies predominantes de 105.00m², 138.00 m², para la parte de uso habitación clasificada (Habitacional de Densidad Alta H-7) con sus grupos de usos III, IV, IX y lotes de servicios de aproximadamente 500.00 m² hasta 11,500.00 m².

El proyecto urbano contempla las condiciones naturales del sitio, las áreas verdes y áreas de donación para equipamiento urbano, consideradas al interior del fraccionamiento.

El acceso al fraccionamiento se dará por servidumbre de paso (asignada por propietarios a constructora Saregi S. A. de CV. Y del la cual se anexa el documento formalizado por cada uno de los propietarios que intervienen en este acceso) y antiguo camino a Lagos de Moreno, estos hacen la intersección por donde se ingresa al predio por su acceso principal sobre el Blvd. El verde que se encuentra plasmado en el nuevo plan de ordenamiento territorial municipal.

4.1 USOS DE SUELO EXISTENTE

El predio en contacto con su entorno, se localiza en una zona de reserva para crecimiento (ZRC) y en zona de reserva condicionada (ZRC-C)

Pero colinda hacia el Sur – Sureste a una distancia aproximada de 650.00 m. se localizan ya fraccionamientos autorizados del tipo habitacional de densidad alta Y media los cuales son:

1. - La Foresta (Uso de suelo H-8)
2. - Paseo de las Torres (Uso de suelo H-8)
3. - Loma Griega (Uso de suelo H-8)
4. - Lomas del Refugio (Uso de suelo H-3)
- 5.- URBI Villas (Uso de suelo H-8)

En el entorno se comienza a detonar los desarrollos de tipo habitacional. La zona ubicada en el Norponiente. En el polígono contamos con dos usos de suelo **ZRC-C** zona de reserva de crecimiento condicionado y con un uso de suelo **ZRC** zona de reserva para el crecimiento (ver plano anexo 27-0)



Fracción de plano de ordenamiento

Se anexa plano actual de uso de suelo emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano mediante la factibilidad correspondiente al oficio numero DU/DF-3601 con fecha del día 2 de Septiembre del año 2009. Con bases en el nuevo plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de León.

4.2 INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

La infraestructura existente con la que cuenta la zona del predio "El Laurel", se encuentran los servicios de CFE. Y SAPAL; por lo que se considera que es factible otorgar servicios al polígono donde se pretende desarrollar el conjunto habitacional, debido a que existen líneas de transmisión de corriente eléctrica que pasa sobre el camino de acceso y que nos puede brindar el suministro de la misma, con las adecuaciones que el organismo operador requiera.

Se tiene la factibilidad emitida por La Comisión Federal de Electricidad con número de oficio **CFE. DO/205.55/5/422** de fecha 8 de Agosto de 2007 donde se señala que están en condiciones de entregar el servicio de energía eléctrica.

Se Anexa factibilidad de CFE.



LEON
H. AYUNTAMIENTO
2008 2013

SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
URBANISMO • PROTECCIÓN AL AMBIENTE • MOVILIDAD
Dirección General de Urbanismo



LA MEJOR
CIUDAD
PARA
VIVIR

FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

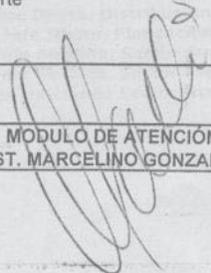
NOMBRE DEL TRAMITE SOLICITADO:	FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	FECHA DE ATENCIÓN:	20080418
NOMBRE DEL FRACC. O PREDIO:	FRACCIÓN DEL PREDIO EL LAUREL, POTREROS, EL COLORIN Y EL PATO	No. CONTROL	7-5780.
PROPIETARIO:	LIC. ELIZETHA GALVAN	TEL. CEL.	
REPRESENTANTE LEGAL:	NA	TEL. OFICINA	7182049
DOMICILIO PARA NOTIFICAR:	BLVD. MANUEL CLOUTHIER No. 1938 INT. 302, COL. RESIDENCIAL DEL MORAL II		
USO DE SUELO:			
CLASIFICACIÓN:			
NORMATIVA APLICABLE:	LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y SUS MUNICIPIOS, REGLAMENTO DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO Y SUS MUNICIPIOS, REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO PARA EL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO, REGLAMENTO ORGANICO MUNICIPAL DE LEÓN, GUANAJUATO, REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO, REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA LA CIUDAD DE LEÓN, GUANAJUATO.		

Que mediante oficio No. CFE.DO/205.55/5/422 de fecha 8 de agosto del año 2007, la C.F.E informó a esta Dirección lo siguiente: "Por medio del presente hacemos de su conocimiento que esta Comisión Federal de Electricidad está en condiciones de entregar el servicio de energía eléctrica en el área comprendida por el Municipio de León, ya sea para Fraccionamientos, servicios individuales, separación de lotes o bien para los fines conducentes de la Dependencia de su digno cargo. Así mismo agradecemos tomar en cuenta que las obras necesarias para el suministro de energía eléctrica, así como las de conexión serán a su cargo y el monto de la revisión se lo daremos a conocer junto con las bases de diseño del proyecto, cuando recibamos su solicitud de suministro de energía eléctrica. Le informamos también que para obtener la aprobación de su proyecto eléctrico, deberá ajustarse a los lineamientos del PROCEDIMIENTO PARA EL TRÁMITE DE PROYECTOS Y OBRAS DE DISTRIBUCION DE ENERGÍA ELÉCTRICA, CONTRUIDOS POR TERCEROS",

POR LO ANTES MANIFESTADO, LE INFORMO QUE SI CUENTA CON LA FACTIBILIDAD DEL SERVICIO SOLICITADA.



**DIRECCION DE DESARROLLO
ATENTAMENTE NO MUNICIPAL**
"2008, Año de la Educación física y el Deporte"

 EL DIRECTOR DE FRACCIONAMIENTOS ARQ. ISIDRO MARTÍNEZ COSTILLA	 MODULO DE ATENCIÓN TEC. CONST. MARCELINO GONZALEZ ZUÑIGA
--	--

Además de tener asignada la factibilidad por parte del sistema de agua potable y alcantarillado de León (SAPAL) con fecha de 27 de Enero de 2010 y **Ref. Plan/034/10**, se dispone de los servicios de agua potable y drenajes con los requerimientos que solicite el órgano operador en dicho documento.

Se Anexa factibilidad del sistema de agua potable y alcantarillado de león



León, Guanajuato., 27 de Enero del 2010
Factibilidad de servicios positiva tipo (B)
Ref. PLAN/034/10

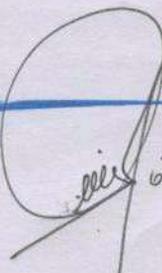
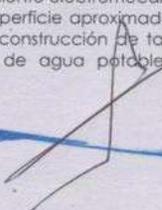
**ING. SALVADOR CUELLAR TORRES.
REPRESENTANTE LEGAL.
P R E S E N T E**

Con relación a su oficio de fecha 21 de Enero del presente año, en el que solicita la factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado, para la construcción de 3600 viviendas del tipo de interés social, ubicado en la intersección del Blvd. El Verde – El Saucillo y Blvd. Camino a San Juan del predio rustico denominado El Laurel, Potreros El Colorin y El Pato de esta ciudad, cuya superficie aproximada es de 592,802.96 m2 según plano de zonificación Municipal.

Con fundamento en los artículos 24 tercer párrafo, 28 y 34 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios; 7º fracción II y 29 del Reglamento de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio para el Municipio de León, Gto., 18 fracción III, 24 fracciones II y IV y 31 fracción V Reglamento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, Gto., SAPAL, por este conducto se le otorga una factibilidad de servicios por un gasto aproximado de 45,825 l.p.s. cuyo importe tendrá en su momento que incluir el costo de la infraestructura para agua y saneamiento y darles el servicio.

La misma se encuentra condicionada a:

- a) Pago de los derechos por incorporación del predio a los sistemas de agua potable y alcantarillado, conforme al capítulo cuarto del artículo 15 sección primera, artículo 16 fracción III y IV de la Ley de Ingresos para el Municipio de León, Guanajuato, para el ejercicio fiscal del año 2010.
- b) Construcción de dos descargas en cada unidad habitable, una de aguas residuales y otra pluvial conforme al artículo 39 de la Ley de Aguas para el Estado de Guanajuato.
- c) Construcción de las obras de infraestructura para dotar de servicios al fraccionamiento:
 - A la construcción de la línea de conducción bombeo – gravedad de agua potable de 30" de diámetro desde el Tanque existente El Piedrero hasta el fraccionamiento La Foresta. De una línea de conducción por bombeo de agua potable de 24" de diámetro desde el Tanque existente La Foresta hasta la zona alta del fraccionamiento Villa Campestre, de líneas de alimentación en los siguientes diámetros de agua potable de 24", 20", 16" y 6" de diámetro desde el Tanque Proyecto de Villa Urbi hasta los límites de su predio. A la construcción de un tanque superficial de almacenamiento y regularización cuya capacidad deberá ser de 3,000 m3, de un carcamo de bombeo de 400 m3 de capacidad, de un tanque de almacenamiento y regularización de agua potable de 3,000.00 m3 en la zona de la Fragua y tanque de regularización de 3,000.00 m3 de capacidad en el fraccionamiento La Foresta, a la instalación del equipamiento electromecánico necesario para los rebombes. A la entrega de una superficie aproximada de 4,980.00 m2 en el fraccionamiento Villa Urbi, para la construcción de tanques superficiales de almacenamiento y regularización de agua potable para la zona y sus polígonos.

Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León
 Blvd. Juan José Torres Landa 2620 Ote. Col. El Paisaje
 Tel. 7152000 y 7887800 C.P. 37480 León, Gto.

Marzo del 2010.



León, Guanajuato., 27 de Enero del 2010
Factibilidad de servicios positiva tipo (B)
Ref. PLAN/034/10

- Deberá realizar un estudio topográfico para verificar la zona y el punto estratégico más conveniente para llevar a cabo la construcción de una sola planta de tratamiento de aguas residuales secundario del tipo biológico, sin adición de químicos a excepción del desinfectante en la calidad de salida aprobada en su momento por la entidad normativa correspondiente. Aclarando que deberá hacer los trámites correspondientes según información anexa, solicitar la autorización ante la CONAGUA para el uso del cuerpo receptor de aguas nacionales correspondientes, para el desalojo de las aguas tratadas. A la construcción de los colectores sanitarios, conforme al plan parcial de la zona, con puntos de descarga a la planta de tratamiento proyecto y al colector existente, ubicado en la margen derecha del Arroyo Mariches, cabe señalar que la infraestructura antes mencionada deberá ser construida puesta en marcha y entregada para su operación al Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León (SAPAL).
- Deberá realizar un estudio hidrológico de cuencas para la presentación y ejecución del proyecto ejecutivo de drenaje pluvial, así como también de la infraestructura hidráulica, alcantarillado y pluvial necesaria para el propio fraccionamiento. A la rectificación y revestimiento de los Arroyos, embalses que cruzan por el interior de su propiedad según lo dictamine la CONAGUA. Asimismo deberá realizar su estudio de riesgo por la construcción de la planta de tratamiento que llevará a cabo en dicho fraccionamiento y las negociaciones necesarias para el pago de las posibles afectaciones que resultaran por las obras ya mencionadas.

De acuerdo a lo estipulado por el artículo 35 de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios.

d) Cumplimiento de lo que establece el Manual de Especificaciones Técnicas del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, Gto., conforme al segundo párrafo del artículo 53 del Reglamento del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León, Gto., SAPAL.

e) Cumplimiento de los requisitos y autorizaciones que para la ejecución de las obras de infraestructura descritas en el inciso c) del presente, se encuentren previstas en las Leyes Estatales y Federales aplicables en la materia.

Por ultimo cabe mencionar, que a fin de respetar su garantía de audiencia, hago de su conocimiento que de conformidad a lo previsto por el artículo 210 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, tiene el termino de diez días hábiles siguientes a la fecha en el que surta efectos la notificación del presente acuerdo, para promover el Recurso de Inconformidad ante los Juzgados Administrativos Municipales.

Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León
Blvd. Juan José Torres Landa 2620 Ote. Col. El Paisaje
Tel. 7152000 y 7887800 C.P. 37480 León, Gto.



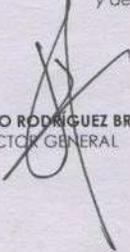
León, Guanajuato., 27 de Enero del 2010
Factibilidad de servicios positiva tipo (B)
Ref. PLAN/034/10

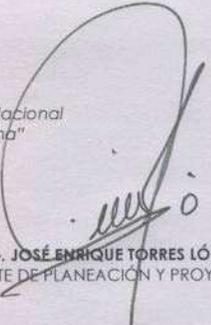
NOTA: Esta factibilidad será válida hasta 6 meses a partir de la fecha en que se elaboró, y no tendrá validez hasta que se entregue el proyecto ejecutivo. Con fundamento en el artículo 39 del Reglamento de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio para el Municipio de León, Gto., no constituye autorización alguna para la realización de un fraccionamiento o desarrollo en condominio. Asimismo, se encuentra sujeta a que se determinen los puntos de interconexión a los diversos sistemas, de conformidad a la capacidad existente en la infraestructura.

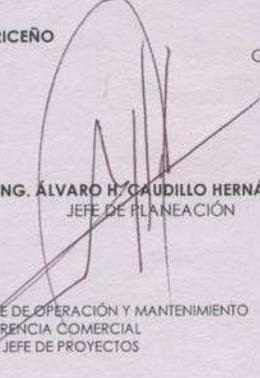
Sin más por el momento, le saludamos.

ATENTAMENTE
"EL TRABAJO TODO LO VENCE"

"LEON, CON AGUA HACIA EL FUTURO"
*"2010 Año Bicentenario de la Independencia Nacional
y del Centenario de la Revolución Mexicana"*


ING. EMILIANO RODRIGUEZ BRICEÑO
DIRECTOR GENERAL


ING. JOSÉ ENRIQUE TORRES LÓPEZ
GERENTE DE PLANEACIÓN Y PROYECTOS


ING. ÁLVARO H. CAUDILLO HERNÁNDEZ
JEFE DE PLANEACIÓN

c.c.p. Ing. Agustín Bález Vázquez - GERENTE DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO
Arq. José Julio Becerra Moreno - GERENCIA COMERCIAL
Ing. Ernesto Eusebio Romero Pérez - JEFE DE PROYECTOS
Archivo
ERB/JETL/AHCH/AJL*agf

Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León
Blvd. Juan José Torres Landa 2620 Ote. Col. El Paisaje
Tel. 7152000 y 7887800 C.P. 37480 León, Gto.



Infraestructura Agua potable y Drenaje sanitario



Infraestructura suministro de electrificación

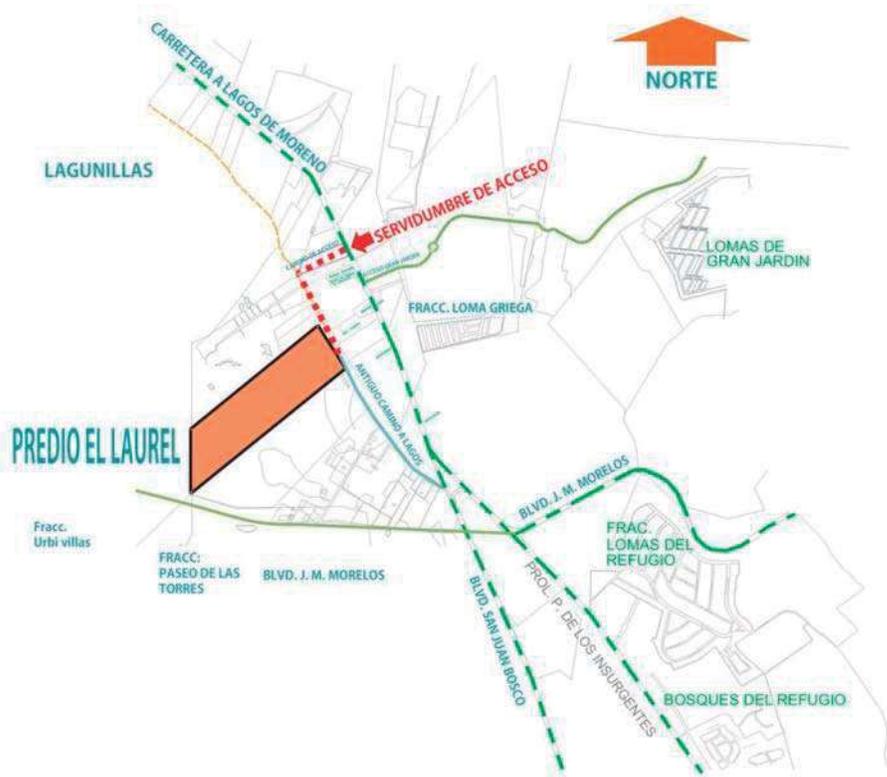
4.3 VIVIENDA

La disponibilidad de viviendas en la zona son de diferentes niveles socioeconómicos en algunos fraccionamientos se manejan de nivel mixto, que van desde nivel económico, medio y residencial. Por lo tanto, la zona en la que se pretende construir vivienda es factible, por la cercanía de fraccionamientos del mismo género que existe actualmente.





4.4 VIALIDADES DE ACCESO



Marzo del 2010.

La infraestructura vial existente dentro de la zona y la conectividad es:

BOULEVARD MORELOS

La Principal arteria dentro de la zona de estudio, es el Boulevard Morelos de acuerdo a la clasificación dentro del Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial y Urbano. Es uno de los principales ejes Oriente-Poniente de la ciudad. En el tramo de estudio aún se encuentra con todas las características de Libramiento o carretera, está construido con carpeta asfáltica. Su sección transversal de proyecto es de 74,00 mts. , Dé paramento a paramento.



- INFRAESTRUCTURA VIAL DE ACCESO AL PREDIO POR EL "BLVD. MORELOS" -

BOULEVARD SAN JUAN BOSCO

Esta arteria también es principal en la zona de estudio eje metropolitano 40.00 mts.



- INFRAESTRUCTURA VÍAL DE ACCESO AL PREDIO POR EL "BLVD. SAN JUAN BOSCO" -

PROLONGACIÓN BOULEVARD PASEO DE LOS INSURGENTES

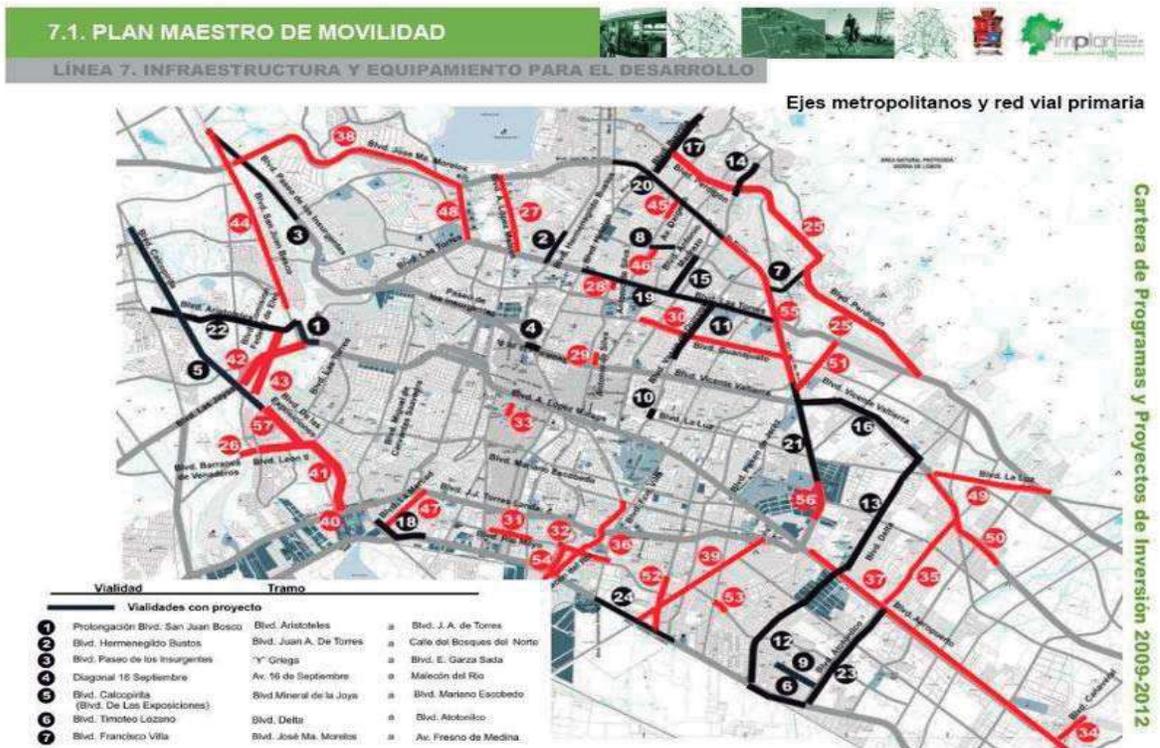
Esta arteria también es principal en la zona de estudio eje metropolitano 40.00 mts.

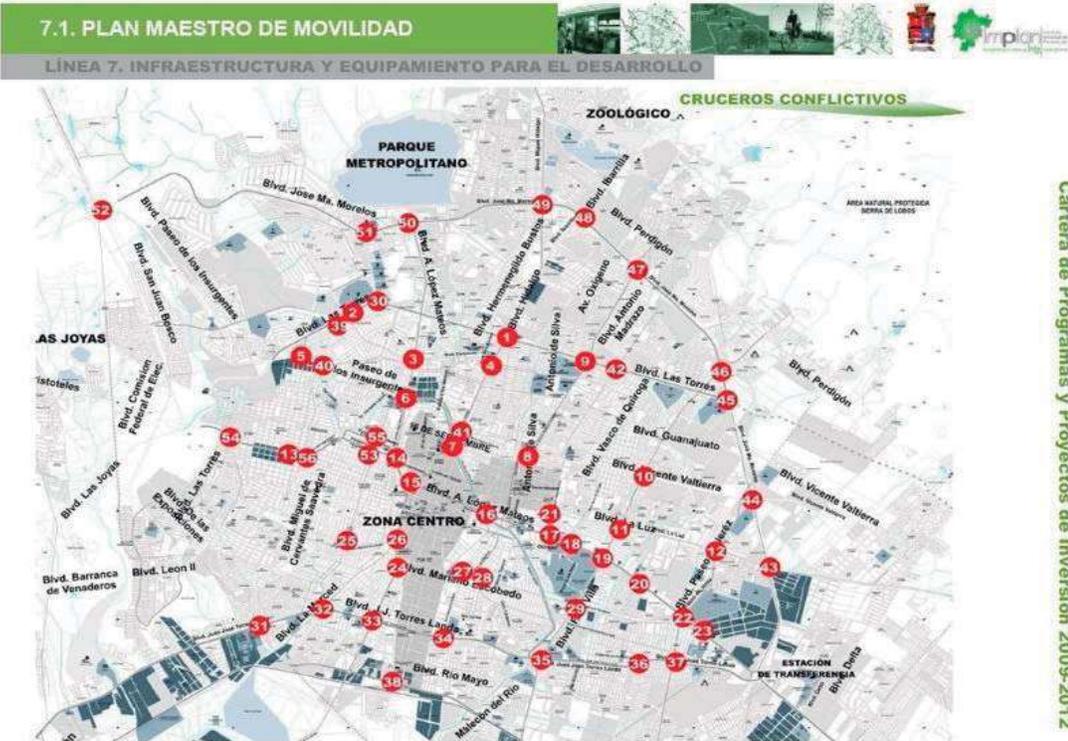




- INFRAESTRUCTURA VÍAL DE ACCESO AL PREDIO POR EL "PROL. BLVD. P. DE LOS INSURGENTES" -

Información del Plan Maestro de Movilidad de León Gto.

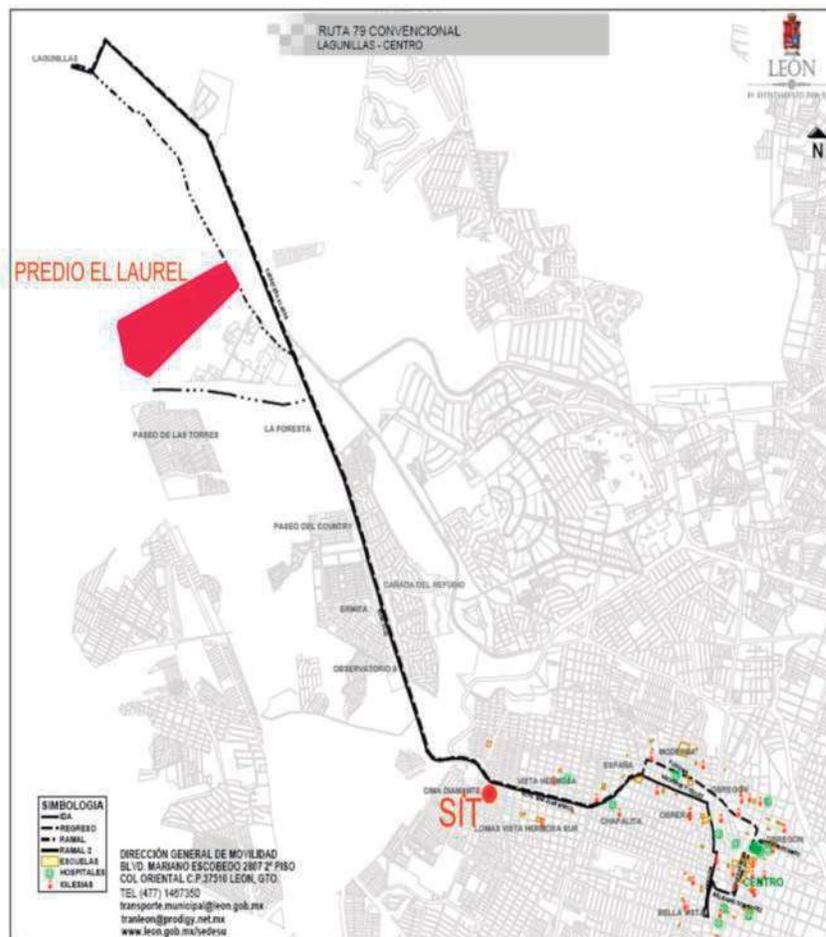




4.5 TRANSPORTE URBANO

El transporte urbano que ingresa a la zona de estudio es la Ruta programada como la R-79 Lagunillas de la línea urbana La Joya y genera su recorrido por el eje San Juan Bosco hasta ingresar a la estación del SIT de donde se distribuye a toda la ciudad urbana, además presta servicio a las colonias circunvecinas a la zona de estudio y son las siguientes:

1. -El Observatorio.
2. -Ermita 3.
3. -Paseos del Country
4. -La Foresta.
5. -Paseo de las Torres
6. -Lagunillas.



Según se muestra en esta imagen este es el recorrido establecido por dicho transporte:

Se considerara necesaria la complementación de una nueva ruta o los viajes con mayor frecuencia que ingrese a la zona para atender la población de todos los desarrollos que se están generando en la zona, para dar un servicio adecuado al número de usuarios.

4.6 EQUIPAMIENTO URBANO DE LEÓN

TABLA 8. Guanajuato. Equipamiento urbano por municipio, 2001.

MUNICIPIO	ISSSTE	Salud alámbrico-Solidaridad	Salud SSG	DICONSA	Tianguis	Mercados públicos	Rastro	TELMEX	Escuelas	Oficina de Correos
Abasco	1	1	9	13	1	1	1	a/b	221	5
Acámbaro	1	1	19	15	3	3	1	a/b	302	9
Abasco	1	1	29	19	5	2	1	a/b	471	11
Apaseo el Alto	1	1	7	14	2	1	1	a/b	144	5
Apaseo el Grande	1	1	10	13	2	1	1	a/b	57	5
Atlixco	0	0	4	0	11	0	0	b	52	2
Celaya	2	2	17	11	18	3 (a)	3	a/b	619	33
Ciudad Manuel Doblado	1	1	7	7	2	2	1	a/b	168	5
Comonfort	1	1	8	5	3	2	1	a/b	197	7
Coroneo	0	0	3	2	1	1	1	a/b	51	1
Cortazar	1	1	8	6	2	2	1	a/b	141	21
Cuadernero	1	1	3	6	1	1	1	a/b	83	1
Doctor Mora	1	0	5	6	1	1	0	a/b	114	2
Doctores Hidalgo	1	1	8	38	2	2	1	a/b	518	69
Guanajuato	1	4	16	10	1	2	1	a/b	375	42
Huastecano	0	0	3	7	1	1	0	a/b	69	1
Irapuato	1	4	13	21	10	6 (b)	2	a/b	617	68
Jaral del Progreso	1	1	5	3	1	1	1	a/b	57	1
Jerécuaro	1	1	18	29	1	1	1	a/b	282	36
León	6	1	54	3	107	23 (c)	2	a/b	1,381	44
Marilón	1	1	4	5	9	2	1	a/b	65	13
Ocampo	1	1	6	9	1	1	1	a/b	95	1
Pánuco	1	1	29	42	2	2	1	a/b	585	52
Pueblo Nuevo	0	1	3	3	1	0	1	a/b	45	1
Puntana del Rincón	0	1	7	1	2	1	1	a/b	107	4
Romita	1	1	6	7	1	1	1	a/b	173	1
Salamanca	1	3	15	9	5	2	1	a/b	424	13
Salvatierra	1	1	16	15	6	1	1	a/b	183	37
San Diego de la Unión	1	1	7	14	1	1	1	a/b	193	1
San Felipe	1	2	19	68	1	1	1	a/b	442	1
San Francisco del Rincón	1	2	10	6	4	3	1	a/b	207	5
San José Buñido	1	1	9	12	4	1	1	a/b	225	25
San Luis de la Paz	1	2	18	34	1	2	1	a/b	367	1
Santa Catalina	0	0	4	0	3	1	0	a	75	1
Santa Cruz de Juventino Rosas	1	1	8	3	1	1	1	a/b	152	1
Santiago Maravatío	1	0	3	1	0	1	1	a/b	28	1
Sitao	1	1	11	15	2	2	1	a/b	305	5
Tancitaro	1	0	4	2	0	0	0	a/b	50	1
Tierraverde	1	1	12	4	1	1	0	a/b	97	1
Tierra Blanca	2	0	7	8	2	0	0	a/b	91	1
Uriangato	0	1	4	1	0	1	0	a/b	68	1
Valle de Santiago	1	1	13	23	1	1	1	a/b	351	1
Victoria	1	1	19	0	0	0	0	a/b	132	1
Villagrán	2	1	4	3	2	1	1	a/b	67	1
Zapotlán	0	0	6	0	0	0	0	b	130	1
Zurita	1	1	13	14	1	1	1	a/b	217	1

a. Sólo teléfono alámbrico; b. Sólo teléfono inalámbrico; a/b. Se tiene servicio alámbrico e inalámbrico; (1) Una central de abastos; (2) Dos centrales de abastos.

Fuente: Instituto de Información para el Desarrollo, Compendios municipales, 2001.

MUNICIPIO	ISSSTE	Salud IMSS-Solidaridad	Salud SSG	DICONSA	Tianguis	Mercados Públicos	Rastro	TELMEX	Escuelas	Oficinas de Correos
León	6	1	54	3	23(b)	2	a/b	2	1,381	44

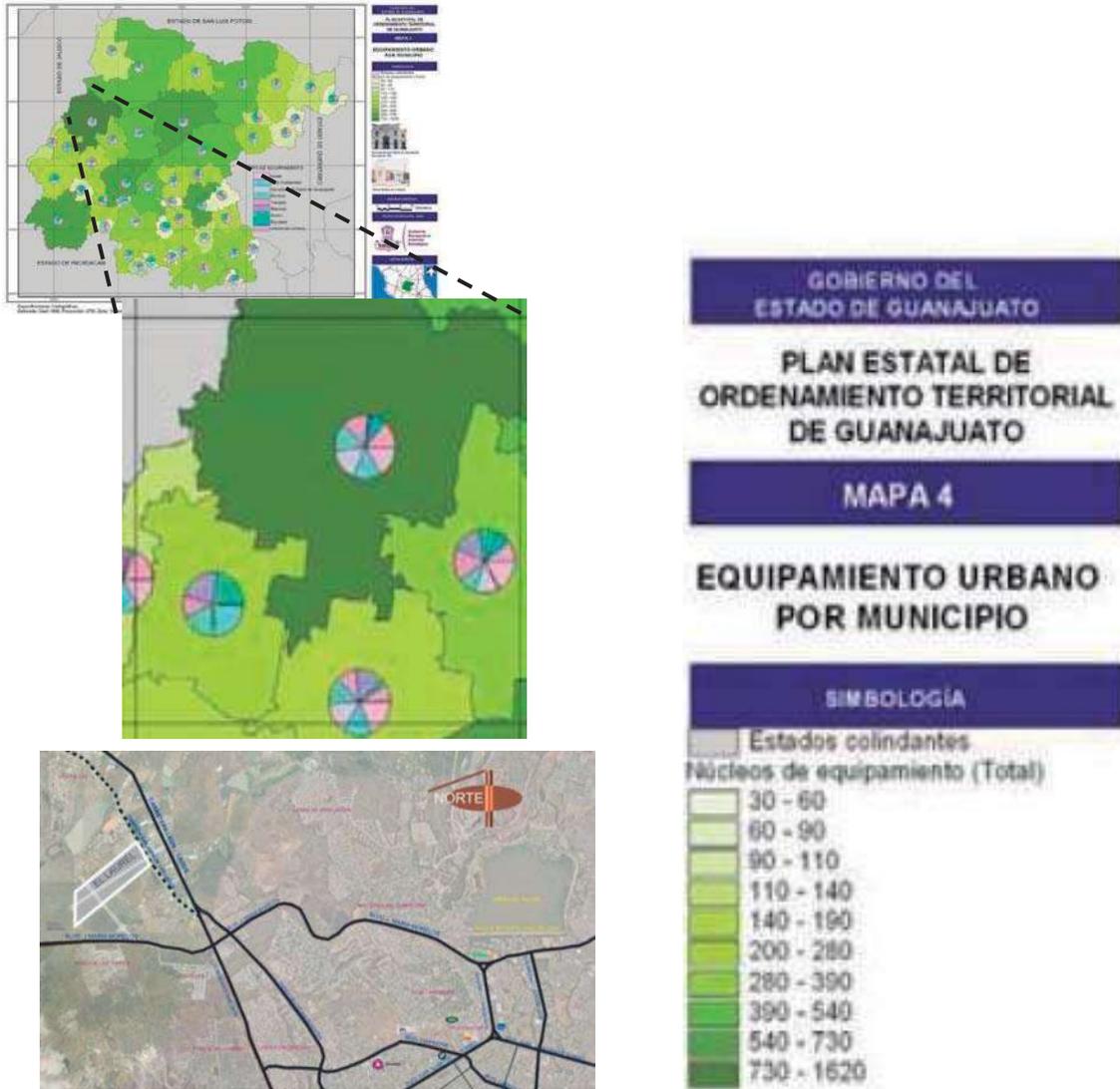
a. Sólo Teléfono alámbrico; b. Sólo teléfono inalámbrico; a/b. Se tiene servicio alámbrico e inalámbrico; (1). Una central de abastos; (2) Dos centrales de abastos.

Se puede afirmar, salvo casos aislados, que en el Estado se cuenta con el mínimo de infraestructura y equipamiento para satisfacer los requerimientos básicos de salud, educación, abasto y comunicación.

En algunos casos, como los rastros, que requieren cierta economía de escala, la necesidad se satisface con el equipamiento de algún municipio cercano, como es el caso entre los municipios de Uriangato y Moroleón. En el área de comunicaciones se ha detectado un importante aumento de la telefonía celular o inalámbrica, esta nueva tecnología está cubriendo amplias áreas con relativa poca inversión. Se espera que las líneas inalámbricas y la extensión de la cobertura a las principales ciudades del Estado se completen próximamente.

Por otro lado en algunos municipios se ha detectado una disminución del número de oficinas de correos, lo cual se debe principalmente a la presencia de nuevas tecnologías como el Internet.

En salud y educación se presume que existe una cobertura básica de servicios en los niveles básicos y, al igual que en el sistema de abasto, **a medida que las localidades se alejan de los principales ejes carreteros, los servicios de salud y educación media superior y superior disminuyen**, debido a que una gran proporción de la oferta de estos se orienta a la atención elemental y primaria.



Fuente: Elaborado por la consultoría con información de INEGI, 2000; y del Instituto de Información para el Desarrollo 2001.

PLAN ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE GUANAJUATO.
León, Guanajuato

Servicios Médicos municipio de León, Gto.

El municipio cuenta con una satisfactoria capacidad en lo que se refiere a instalaciones para proporcionar atención médica no solo a escala local sino a toda la región. Además de los servicios altruistas de la [Cruz Roja Mexicana](#), existen clínicas y hospitales del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), una clínica de especialidades del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), un centro de Salud tipo A, más de 30 clínicas particulares, numerosos consultorios y médicos especialistas privados. El Gobierno Municipal cuenta también además con una dirección de servicios médicos.

EDUCACION

En materia educativa, León cuenta con la mejor infraestructura educativa del estado de Guanajuato, por lo que muchos jóvenes de otras poblaciones del estado estudian en las escuelas de la localidad. En la cabecera municipal se localiza un considerable número de instituciones públicas y privadas de educación media superior y superior en las ramas tecnológicas y, de Ciencias y Humanidades. En educación especial existen: Instituto de Audición, Voz, Lenguaje y Aprendizaje (AVLA)

Equipamiento:



- EQUIPAMIENTO DE SALUD, COMUNICACIÓN Y PEQUEÑOS COMERCIOS EN LA ZONA -

Marzo del 2010.



- EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN EN LA ZONA -



- EQUIPAMIENTO DE AREAS VERDES E IGLESIAS EN LA ZONA -

Marzo del 2010.

4.7 IMAGEN URBANA

La imagen urbana se reflejara en la conjugación de los elementos naturales y construidos que forman parte del marco visual de los habitantes del fraccionamiento, en interrelación con las costumbres, usos y en actividades económicas que se desarrollan los propios habitantes.

Se pretende crear una relación sensible y lógica de lo artificial con lo natural, logrando un conjunto visual agradable y que también forme al habitante una identificación con su fraccionamiento, A partir de la forma en que se apropia y usa el espacio que le brinda el mismo diseño urbano del fraccionamiento.

La imagen urbana se integrara con diversos aspectos como son: confort, orientación, variedad y armonía entre sus componentes tanto estructurales como estéticos que puedan transmitir al ciudadano una perspectiva de una "ciudad" armónica y con significado, es decir espacios reconocibles y fácilmente identificables.

Uno de los elementos de mayor significación e identidad para la comunidad, serán los espacios abiertos o públicos, y son todos aquellos que en la traza del fraccionamiento quedan definidos por los paramentos de la edificación o los límites de predios. En donde la población circula, se reúne, descansa o se recrea.

Por otra parte el mobiliario urbano y la señalización, también serán componentes elementales en la conformación de la imagen urbana, se refiere principalmente bancas, casetas de teléfonos, paradas de autobuses, módulos de información, etc., como señalización es un elemento necesario para el funcionamiento y desarrollo de la ciudad, se clasificaran de acuerdo a la función que desempeña dentro de ella:

- Informativa y promocional (comercial, avisos públicos, etc.)
- Orientativa (nomenclatura y sentido de calles, mapas urbanos, avisos de equipamiento)
- Preventiva y restrictiva (señales de tránsito, advertencias y prohibiciones, etc.).



Esta perspectiva representa parte de la imagen urbana general que tendría el fraccionamiento en estudio en donde se puede apreciar la integración de lo natural con lo artificial.



El mobiliario urbano es fundamental para la conformación de la misma imagen urbana.



Los espacios públicos además de formar una parte importante para la sociedad como esparcimiento, es parte fundamental para conformar la imagen urbana dándole una visual estética y de identificación al fraccionamiento



CAPITULO 5 - POLITICAS Y ESTRATEGIAS

5.1 DISEÑO DE UNIDADES VENDIBLES

Las unidades vendibles se integran sobre la base de secciones que cuentan con una variedad de lotes diversos los cuales son: 105.00m², 153.00m² y 138.00 m² en viviendas dúplex y unifamiliares, e integradas por vialidades basándose en circuitos y calles de ingreso y transición, áreas verdes con equipamiento por cada célula habitacional y áreas comerciales para integrar autoservicios que mejoren la calidad de vida y el confort.

REQUERIMIENTOS DE DISEÑO

Matriz de problemáticas y el manejo de las estrategias adecuadas para la solución al problema:

PROBLEMÁTICA	ESTRATEGIAS DE DISEÑO
Zonificación del Uso de suelo	1. - Manejo de usos de suelo mixtos con una compatibilidad favorable a los ya existentes en sus alrededores.
Inmersión del proyecto Urbano en el medio ambiente.	1. - Cambio de tipos de pavimentos que regulen la velocidad de los vehículos que transitan. 2. -Diversificar las propuestas arquitectónicas ligadas al diseño de las viviendas para tener una mayor expectativa en el campo inmobiliario. 3. -Densificar el desarrollo por zonas habitacionales con una mixtura de usos e imagen urbana. 4. -Utilización de los recursos propios del predio evitando generar una mayor contaminación. 5. -El manejo del diseño urbano ligado a la topografía del sitio, respetando las curvas de nivel para evitar problemas con las pendientes para el traslado de los gastos pluviales.
Camino de acceso por servidumbre de paso y antiguo camino a Lagos de Moreno	1. -Favorecer a la accesibilidad al fraccionamiento con mercadotecnia adecuada que no contamine la imagen del acceso. 2. -Mejorar la imagen urbana de los accesos al fraccionamiento con un concepto del plus valor adquirido por sí mismo. 3. -Mejorar las vialidades de acceso.
Infraestructura	1. -Ofrecer a los habitantes la infraestructura y servicios necesarios que garanticen el confort de los habitantes. 2. -Construir los mecanismos adecuados para tratar los residuos que emita el fraccionamiento.



Célula vendible predio "El Laurel"

Territorialmente la propuesta de diseño urbano del predio "El Laurel" consiste en los siguientes elementos de diseño.

- Espacio abierto restaurados en un ambiente transformado.
- Zonas habitacionales con diversas propuestas inmobiliarias.
- Vialidades colectoras que reconozcan la topografía del sitio.
- Áreas comerciales y de servicios sobre el Blvd. El Verde, Blvd. El Saucillo y Antiguo camino a lagos.
- Mejorar el paisaje y medio ambiente con áreas verde generadas equipadas y reforestadas destinadas para el uso común.
- Incorporación de rutas peatonales y ciclo vías.
- Manejo de pavimentos que permitan la permeabilidad, el control de velocidades.
- Construcción de la infraestructura necesaria para contar con todos los servicios básicos para el fraccionamiento además del manejo de estrategias para tratar residuos.



Diseño en conjunto de unidades vendibles predio "El Laurel".

SE ANEXA PLANO DE LOTIFICACION A DETALLE

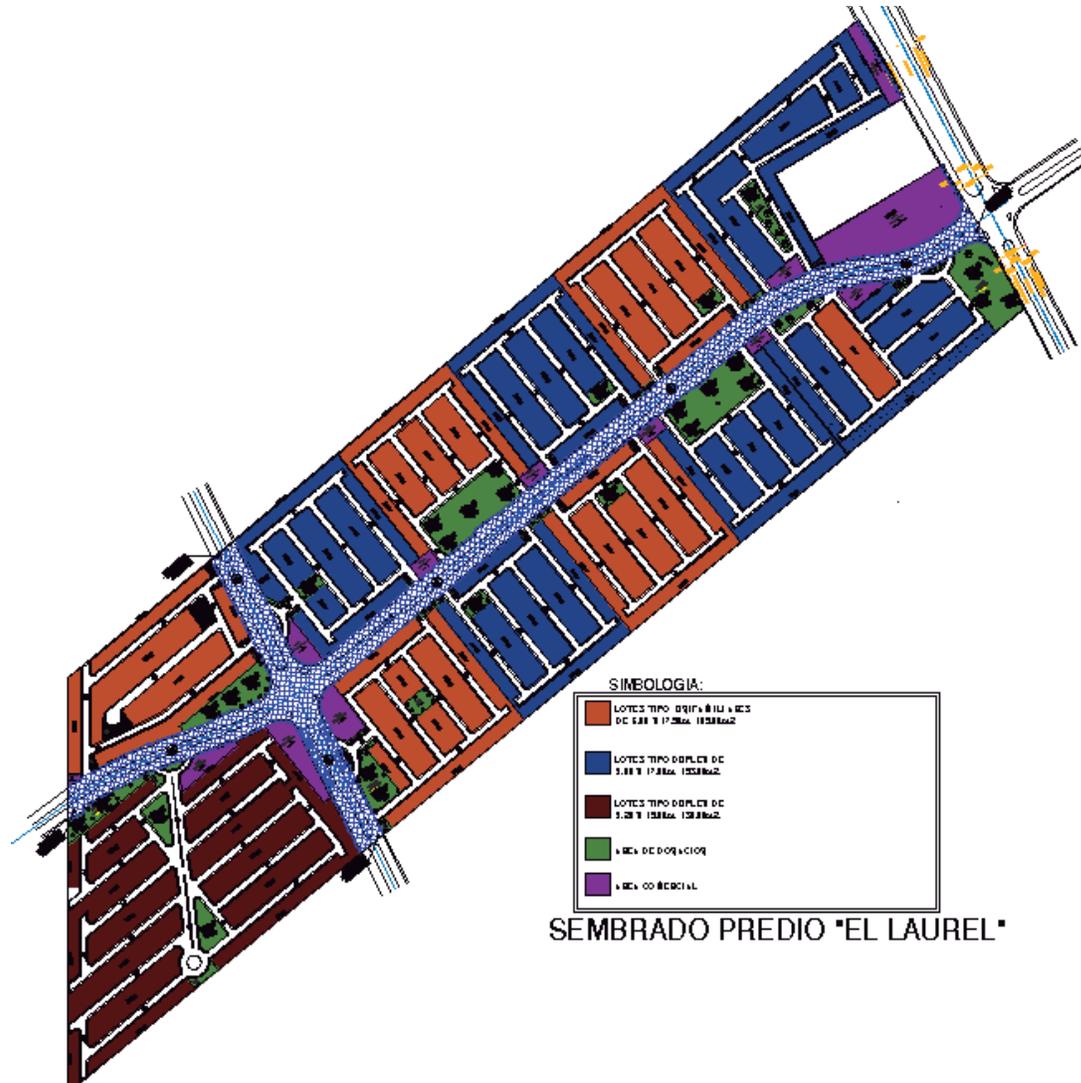
El diseño urbano de las unidades vendibles en conjunto se delimita por dos vialidades primarias que generan a lo largo y ancho la distribución de las células semi-abiertas donde se concentran distintas tipologías de lotes y viviendas que generan una diversidad de propuesta inmobiliaria, integrando áreas verdes, áreas de donación y áreas comerciales.

TABLA DE DISTRIBUCIÓN DE ARE GENERAL "PREDIO EL LAUREL"	SUPERFICIE EN /M2.	PORCENTAJES
SUPERFICIE TOTAL	599,674.44	100.00%
SUPERFICIE A DESARROLLAR	599674.44	
CLASIFICACIÓN		
DESARROLLO HABITACIONAL	573,057.34	95.56%
DESARROLLO COMERCIAL	26,617.10	4.44%
TOTAL		100.00%

TABLA DE DISTRIBUCIÓN DE USO HABITACIONAL	SUPERFICIE EN /M2.	PORCENTAJES
AREA HABITACIONAL VENDIBLE	308,419.61	53.82%
AFECTACIÓN VIAL BLVD. EL VERDE Y BLVD. EL SAUCILLO	67,452.63	11.77%
AREA DE VIALIDADES	155,941.73	27.21%
AREAS VERDES	13,702.17	2.39%
AREA DE DONACION	27,541.20	4.81%
TOTAL	573,057.34	100.00%

DONACIÓN REQUERIDA POR LEY	SUPERFICIE EN /M2.	PORCENTAJES
REQUISITO DEL 12% PARA USO HABITACIONAL	68,766.88	12.00%
REQUISITO DEL 5% PARA USO COMERCIAL	1,330.86	5.00%
TOTAL DE DONACIÓN REQUERIDA	70,097.74	

RESUMEN DE AREA DE DONACIÓN	SUPERFICIE EN /M2.	PORCENTAJES
APORTACIÓN EN PROYECTO DE USO HABITACIONAL	41,243.37	4.81%
BONIFICACIÓN DEL 50% POR AFECTACIÓN EN EL VERDE Y BLVD. EL SAUCILLO	33,726.32	5.89%
TOTAL APORTADO DE USO HABITACIONAL	74,969.69	13.08%
APORTACIÓN EN PROYECTO DE USO COMERCIAL	1,330.86	5.00%
SUPERAVIT DE AREA DE DONACION BONIFICABLE	4,871.95	



5.2 CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO PROPUESTO

Los usos de suelo que se asignan en el actual Plan de Ordenamiento territorial. En el predio "El Laurel" son los siguientes **(ZRC)** zona de reserva a crecimiento y **(ZRC-C)** zona de reserva para crecimiento restringido.

El objetivo de este estudio es obtener dictamen de uso de suelo **(H-7)** uso de suelo habitacional de alta densidad compatibles con los grupos III, IV y IX, con el fundamento de compatibilidad que existe entre los usos de suelo que se encuentran a sus alrededores, debido a que se encuentra en una zona donde se comienza a detonar la construcción de vivienda económica, media y residencial.

Dentro de esta tabla se sustenta la compatibilidad para la nueva propuesta de uso de suelo que estamos solicitando.

Anexo 1
Tabla de Compatibilidades

ZONA	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	C1	C2	C3	S1	S2	S3	S4	EQ	I1	I2	I3	I4	RE	RA	RF	RP	RQ	PO	PA	ZPE	ZRC	
HABITACIONAL CAMPESTRE RUSTICO																														
HABITACIONAL CAMPESTRE RESIDENCIAL																														
HABITACIONAL DENSIDAD BAJA																														
HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA																														
HABITACIONAL DENSIDAD ALTA																														
USOS MIXTOS																														
ZONA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA																														
HABITACIONAL DE RIESGO ALTA																														
HABITACIONAL ALTA Y USOS MIXTOS																														
COMERCIO DE INTENSIDAD BAJA																														
COMERCIO DE INTENSIDAD MEDIA																														
COMERCIO DE INTENSIDAD ALTA																														
SERVICIOS DE RIESGO BAJA																														
SERVICIOS DE INTENSIDAD MEDIA																														
SERVICIOS DE INTENSIDAD ALTA																														
SERVICIOS CARRETEROS																														
ZONAS DE EQUIPAMIENTO																														
INDUSTRIA DE INTENSIDAD BAJA																														
INDUSTRIA DE INTENSIDAD MEDIA																														
INDUSTRIA DE INTENSIDAD ALTA																														
ACTIVIDADES DE ALTO RIESGO																														
RESERVA ECOLÓGICA																														
RESERVA AGRÍCOLA																														
RESERVA FORESTAL																														
RESERVA PECUARIA																														
RESERVA ARQUEOLÓGICA																														
PANQUE DISTITAL																														
PANQUE METROPOLITANO																														
ZONA PRIMAS BLANQUE																														
ZONA RESERVA DE CRECIMIENTO																														
GRUPO DE USOS																														
I	HABITACIONAL DENSIDAD MINIMA	P	P	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
II	HABITACIONAL DENSIDAD BAJA	C	I	P	P	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
III	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	I	I	S	S	P	P	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
IV	HABITACIONAL DENSIDAD ALTA	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
V	HABITACIONAL DENSIDAD LIBRE	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
VI	EQ. URBANO VECINAL	S	S	S	S	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
VII	EQ. URBANO ZONAL	S	S	S	S	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
VIII	EQ. URBANO ESPECIALIZADO	I	I	S	S	S	S	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
IX	COMERCIO DE INT. MINIMA	S	S	S	S	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
X	COMERCIO DE INT. BAJA	S	S	S	S	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
XI	COMERCIO DE INT. MEDIA	I	I	I	S	S	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
XII	COMERCIO DE INT. ALTA	I	I	I	I	I	S	I	I	I	P	I	S	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
XIII	SERVICIOS DE INT. MINIMA	I	I	S	S	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
XIV	SERVICIOS DE INT. BAJA	S	S	S	S	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
XV	SERVICIOS DE INT. MEDIA	I	I	I	S	S	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
XVI	SERVICIOS DE INT. ALTA	I	I	I	I	I	S	I	I	I	P	I	S	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
XVII	SERVICIOS CARRETEROS	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
XVIII	TALLER FAMILIAR	I	I	I	S	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
XIX	INDUSTRIA DE INTENSIDAD BAJA	I	I	I	I	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
XX	INDUSTRIA DE INTENSIDAD MEDIA	I	I	I	I	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
XXI	INDUSTRIA DE INTENSIDAD ALTA	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
XXII	ACTIVIDADES DE ALTO RIESGO	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
XXIII	USO ECOLÓGICO	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
XXIV	USO AGRÍCOLA	C	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
XXV	USO FORESTAL	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
XXVI	USO PECUARIO	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	
		P																												
		C																												
		S																												
		I																												

En la ubicación del predio "El Laurel" cuenta con vías primarias, vías inter barrios y vías colectoras además de que el predio se ubica parcialmente en una **ZRC** zona de reserva para el crecimiento y en una **ZRC- C** zona de reserva a crecimiento condicionado por lo que creemos que es factible el cambio de uso de suelo propuesto a un uso **H-7** Habitacional de alta densidad compatible con los grupos III, IV Y IX.

Anexo 1
Tabla de Normas para Usos Condicionados

CONDICIONAMIENTOS		VIALES				DICTAMENES			ASIGNACIONES POR AYUNTAMIENTO									
		SOLO EN EL/ES CARRETERO/S	SOLO EN EL/ES METROPOLITANO/S	SOLO EN VÍAS PRINCIPALES	SOLO EN VÍAS INTERMEDIAS	SOLO EN VÍAS COLECTORAS	ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANA	MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL	MANIFIESTO DE IMPACTO DE RIESGO	ASIGNACIÓN DE ZONA EN PRIMERA ENLACE	ASIGNACIÓN DE ZONA EN RESERVA DE CRECIMIENTO	ASIGNACIÓN EN ZONAS DE RESERVA ECOLÓGICA	ASIGNACIÓN EN ZONAS DE RESERVA AGRÍCOLA	ASIGNACIÓN EN ZONAS DE RESERVA FORESTAL	ASIGNACIÓN EN ZONAS DE RESERVA PECUARIA	ASIGNACIÓN EN ZONAS DE RESERVA ARQUEOLÓGICA	ASIGNACIÓN EN ZONAS DE PARQUE DISTRITAL	ASIGNACIÓN EN ZONAS DE PARQUES METROPOLITANOS
GRUPO DE USOS																		
I	HABITACIONAL DENSIDAD MÍNIMA																	
II	HABITACIONAL DENSIDAD BAJA																	
III	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA			X	X					X	X						X	X
IV	HABITACIONAL DENSIDAD ALTA			X	X					X	X						X	X
V	HABITACIONAL DENSIDAD LIBRE	X																
VI	EQ. URBANO VECINAL					X		X		X	X	X						
VII	EQ. URBANO ZONAL					X		X		X	X	X		X	X	X	X	X
VIII	EQ. URBANO ESPECIALIZADO	X	X	X			X	X		X	X							
IX	COMERCIO DE INT. MÍNIMA						X			X	X							
X	COMERCIO DE INT. BAJA						X			X	X	X	X	X	X	X	X	X
XI	COMERCIO DE INT. MEDIA					X		X		X	X						X	X
XII	COMERCIO DE INT. ALTA	X	X	X			X			X	X						X	X
XIII	SERVICIOS DE INT. MÍNIMA						X			X	X	X	X	X	X	X	X	X
XIV	SERVICIOS DE INT. BAJA						X			X	X	X	X	X	X	X	X	X
XV	SERVICIOS DE INT. MEDIA					X		X		X	X						X	X
XVI	SERVICIOS DE INT. ALTA	X	X	X	X		X			X	X						X	X
XVII	SERVICIOS CARRIQUEROS	X	X				X	X		X	X							
XVIII	TALLER FAMILIAR					X		X		X	X	X	X	X	X			
XIX	INDUSTRIA DE INTENSIDAD BAJA					X		X		X	X	X	X	X	X			
XX	INDUSTRIA DE INTENSIDAD MEDIA				X	X		X		X	X	X	X	X	X			
XXI	INDUSTRIA DE INTENSIDAD ALTA	X	X	X			X	X				X	X	X	X			
XXII	ACTIVIDADES DE ALTO RIESGO	X	X	X			X	X	X			X	X	X	X			
XXIII	USO ECOLÓGICO																	
XXIV	USO AGRÍCOLA																	
XXV	USO FORESTAL																	
XXVI	USO PECUARIO									X	X					X	X	
LOS CONDICIONANTES DEBERÁN DE REALIZARSE DE FORMA PREVIA AL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO																		

5.3 INFRAESTRUCTURA

El predio contara con los servicios principales de infraestructura como son: Pavimentación, red de agua potable, red de drenaje sanitario y red de alumbrado público.

De estos servicios que se mencionan actualmente se cuenta con la factibilidad de agua potable y drenaje por parte de SAPAL, y de alumbrado público por parte de CFE, esto garantiza poder contar con los servicios de estos organismos en el predio en el momento que se requiera. Estas factibilidades se anexan al documento como respaldo de lo mencionado.

Cada uno de estos servicios se construirá de acuerdo a las normas y especificaciones establecidas que se nos indique por cada una de las dependencias.

5.4 SUSTENTABILIDAD E IMPACTO AMBIENTAL

La vegetación se relaciona estrechamente con el suelo y el clima, por lo que la arroja fácilmente cualquier cambio experimentado en la naturaleza. El suelo es el sostén de la vegetación, de manera que las alteraciones que se experimente se reflejarán en las condiciones de la vegetación del sitio.

El clima es un factor importante para la sustentabilidad de la vegetación, pues sus elementos básicos como son: (La precipitación pluvial, la humedad de ambiente y la temperatura del sitio) condicionan la generación y adaptación de las plantas. Las áreas verdes dentro de las ciudades cumplen un objetivo de tipo social y estético, más que uno biológico en sus fundamentación.

La zona de influencia de este desarrollo habitacional se pretende principalmente, por los movimientos que pudieran desarrollar los habitantes del mismo en sus desplazamientos cotidianos, por lo que su influencia se considera en una manera local. Las calles locales organizan la distribución de los terrenos y comunican a cada una de las manzanas, tienen un carácter totalmente utilitario.

En cuanto al dictamen de la Dirección de Protección al Ambiente se respetará totalmente para evitar alguna problemática ambiental en el sitio.



MITIGACIÓN

Las características para poder mitigar los aspectos ambientales dentro de la zona de desarrollo serian:

- La Conservación de suelos, mediante la acumulación y uso final de los despalmes.
- El manejo de los despalmes en tiempos adecuados.
- Protección de los suelos mediante el terracedo en el diseño del desarrollo, dejando una zona de donación; en la cual, se conservara la vegetación natural y por consiguiente un refugio para la escasa fauna existente.
- Eliminación de la acumulación de escombros, mediante un manejo eficiente de los mismos. Así como establecer un programa de limpieza constante y de supervisión para detectarla presencia de basura.
- Realizar una poda sanitaria en los ejemplares rescatables.
- Rescate de árboles de talla grande a través de trasplantes a la zona de donación, en el cual, se manejara un programa de control para mantenerlos y así crear una zona de confort ambiental.

En relación con el medio ambiente la propuesta deberá mitigar al máximo los efectos nocivos en el proceso de la construcción siendo estos los más agresivos, por la maquinaria, que deberá de estar en buen estado, se mantendrá una estricta vigilancia para evitar la quema de ningún tipo de desecho o material por parte de los trabajadores, evitar la contaminación del área. Dentro de las medidas de mitigación más importantes se consideran las indicadas en la siguiente tabla:

- Prohibir la combustión directa.
- Evitar labores de mantenimiento y cambios de aceites en el sitio durante las obras.
- Eliminación de riesgos de contaminación fecal mediante sanitarios portátiles.
- Limpieza y vigilancia del área para que se mantenga libre de basura y escombros.

5.5 ESTRUCTURA VIAL AL INTERIOR Y PARA INTEGRACIÓN AL ENTORNO URBANO

Para la integración al entorno urbano, el fraccionamiento se conecta a través del antiguo camino a Lagos de Moreno. Que se conecta con el Blvd. San Juan Bosco por una vialidad de terracería y una servidumbre de paso con una sección de 13 mts. Con la carretera a Lagos de Moreno.

La estructura vial al interior del desarrollo contara con dos vialidades colectoras Blvd. El Verde con una sección de 35.00 y Blvd. El saucillo con una sección de 40.00 m. respectivamente plasmados por el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial Municipal. Además de las vialidades locales que serán de 11.00 m., 13.00 m. y 20.00 m. en las distintas etapas del proyecto urbano, las cuales se observan en el anteproyecto.

La especificación de los materiales a utilizar en vialidades; en su momento La Dirección de Desarrollo Urbano la expondrá en la Licencia de Urbanización.

El sistema vial del desarrollo habitacional en el predio "**El Laurel**" se estructura a base de dos vialidades principales que nos marca la licencia de uso de suelo Blvd. El Verde y Blvd. El Saucillo, en los que desahogan las vialidades secundarias del desarrollo. El Blvd. EL Verde se conecta al Antiguo Camino A Lagos donde es el acceso principal con servidumbre de paso que conecta a la carretera a Lagos de Moreno. (Se anexa plano de acceso plano48-0 y 48-1 estructura vial dentro del desarrollo con secciones de vialidades)

La vialidad del Antiguo Camino a Lagos será uno de los accesos al desarrollo:



5.6 DISEÑO DEL PAISAJE URBANO

El proyecto urbano está pensado desde el punto medular ligado a la importancia del usuario como el objetivo principal, al cohabitar los espacios públicos urbanos que contribuyen en la psicología de los mismos generando una apropiación del lugar.

Para el desarrollo habitacional "El Laurel" se considero que son importantes plasmar los siguientes conceptos para el buen manejo del el diseño del paisaje urbano.

CONCEPTO	ESTRATEGIAS
SEGURIDAD	<ol style="list-style-type: none"> 1. - MUROS PERIMETRALES 2. -CELULAS HABITACIONALES DE YUXTAPOSICIÓN SOCIAL. 3. - ALUMBRADO PUBLICO EFICIENTE Y ADECUADO. 4. - AMPLIAS AVENIDAS QUE FAVORESCAN AL FACIL ACCESO.
IDENTIDAD	<ol style="list-style-type: none"> 1. -LUGARES LUDICOS DISTRACTORES Y DE ESPARCIMIENTO ATRAVEZ DE AREAS DE DONACIÓN. 2. -ESPACIOS DE CONCREGACIÓN 3. -HITOS DE REFERENCIA.
VALOR ESTETICO	<ol style="list-style-type: none"> 1. -PANORAMA VISUAL ATRAVES DE SENDEROS PEATONALES. 2. -MANEJO DE PERSPECTIVAS Y VISTAS CON AYUDA DE EQUIPAMIENTO. 3. -INSTALACIONES OCULTAS 4. - MIXTURAS DE USO DE SUELO ELIMINANDO LA MONOTONIA DEL CONJUNTO URBANO.
AUTONOMIA	<ol style="list-style-type: none"> 1. -AREAS DE SERVICIO. 2. -AREAS COMERCIALES 3. -SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA URBANA AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO, DRENAJE PLUVIAL, ELECTRIFICACIÓN Y TRANSPORTE Y EQUIPAMINETO URBANO.

El manejo de las áreas libres conceptualizadas como espacios de unión entre lo construido y el espacio no construido en los que se desarrolla toda la movilidad y funcionalidad de las relaciones sociales mediante la proyección de áreas de transición que mejoren las perspectivas visuales haciendo del espacio urbano, un espacio humano apoyado por la apropiación de los sitios de congregación del núcleo social. El diseño del fraccionamiento mediante un proceso conceptual, que se defina por innovar las ideas, a través de la dosificación de servicios, áreas verdes, equipamientos y mobiliario urbano que complementen el paisaje urbano en armonía con el sitio sin saturar las vistas de los usuarios.

Es conveniente iniciar las obras destinadas al área social para apoyar a la imagen del fraccionamiento, y simultáneamente favorecer la mercadotecnia y comercialización del mismo desarrollo.



EQUIPAMIENTO EN AREAS DE DONACION



EQUIPAMIENTO



EQUIPAMIENTO



AREAS DE ESPARCIMIENTO



EQUIPAMIENTO

Es prioridad mejorar la vialidad que da acceso al fraccionamiento, para mejorar la imagen del desarrollo.

La seguridad es muy importante, se debe de considerar los controles de acceso para las diferentes secciones habitacionales, que además con ayuda de un buen alumbrado público nos genere un ambiente de seguridad donde los habitantes se sientan confortados para hacer sus actividades cotidianas.

5.7 ACTIVIDADES ECONOMICAS DE ACTIVACIÓN EN EL AREA DE ESTUDIO

La propuesta para la activación de la economía al interior del predio y sus alrededores consiste básicamente en la ubicación de áreas comerciales dentro de los sitios establecidos mediante el proyecto urbanístico donde se pretende generar una micro economía ligada al consumo de los habitantes del propio fraccionamiento y consiste en actividades comerciales ligadas al consumo de víveres, la canasta básica y servicios:

1. -Tiendas de Abarrotes
2. -Tortillerías
3. -Mini Súper
4. -Papelerías y mercería
5. -Salones de Belleza
6. -Ferreterías y Tlapalerías
8. -Comidas Rápidas
9. -Tiendas de Frutas y verduras
10. -Cafetería
11. -Auto servicios
12. -Carnicerías

Esto nos habla de un micro – clima de autonomía dentro del desarrollo habitacional generando un ambiente de comodidad y confort para sus habitantes.



5. 8 PROPUESTA DE REGLAMENTO DEL FRACCIONAMIENTO Y CONDOMINIOS

1.-El presente reglamento se expide en cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 972 y 1007 del código civil vigente del estado de Guanajuato.

2.-A la escritura pública por medio de la cual se constituyo el régimen de propiedad en condominio se le denominará en lo sucesivo constitutiva.

3.-Se denominará condómino a la persona que es propietaria de una casa en condominio.

4.-A las diversas casas que integran el condominio a que este reglamento se refiere se les designará casa en condominio.

5.-Todo condómino esta obligado a sujetarse a las disposiciones del código civil del estado de Guanajuato que reglamentan el régimen de propiedad en condominio, a la escritura constitutiva del mismo y al presente reglamento. Igualmente queda obligado a sujetarse a las disposiciones mencionadas en lo conducente, todos los ocupantes de cualquier casa en condominio.

6.-Solamente por acuerdo unánime de los condóminos se podrá modificar lo dispuesto en la escritura constitutiva en lo que respecta a destino general del inmueble y en especial de cada casa habitación. Así como a los porcentajes de propiedad y copropiedad sobre los bienes comunes del condominio.

7.-El régimen de propiedad en condominio del inmueble, materia del presente reglamento, sólo podrá extinguirse por acuerdo unánime de los condóminos o en los casos previstos por el artículos 976 del código civil del estado de Guanajuato.

8.-La ubicación del inmueble, su superficie y linderos, descripción general del conjunto habitacional y de cada uno de los porcentajes de propiedad que corresponde a cada condómino y los derechos de propiedad sobre las áreas comunes del mismo, se determinan en la escritura constitutiva del régimen de condominio.

9.-Por lo que se refiere a la propiedad, el inmueble se divide en áreas de propiedad privada, exclusiva de cada uno de los condóminos, área de propiedad común, según se determina en la escritura constitutiva del régimen del condómino.

10.-Cada condómino será dueño exclusivo del interior de su área privada, pudiendo hacer uso de los bienes de propiedad con las limitaciones, derecho y obligaciones que le impone el código civil, la escritura constitutiva del régimen de condómino y el presente reglamento.

11.-Además de su propiedad privativa, cada condómino, será copropietario de los bienes comunes de las proporciones que se determinaran en la escritura constitutiva.

12.-Los derechos de copropiedad con respecto de los bienes comunes, son inseparables de la propiedad individual del condómino, por lo que aquellos sólo

Marzo del 2010.

podrán enajenarse, gravarse o ser embargadas por terceros juntamente con el derecho de propiedad sobre la casa en condominio y sus anexos.

13.-La copropiedad sobre los elementos comunes del conjunto, no es susceptible de división.

14.-El propietario de cada casa en condominio y sus anexos puede usar, gozar y disponer de ella, enajenándola, grabándola o arrendándola sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos en general ejercer todos los actos de dominio sobre su propiedad.

15.-El condómino, su arrendatario o el titular de derechos de usufructo o habitación establecerán previamente quien debe cumplir las obligaciones inherentes al régimen de condominio con los demás condóminos que en que casos tendrán la presentación de propietario.

16.-Todas las casas que integran el condominio son para uso habitacional exclusivamente. Casa condómino u ocupante usará su casa en condominio en forma ordenada y tranquila, por lo tanto no podrá destinarla para uso comercial ni mucho menos para usos contrarios a la moral o las buenas costumbres, ni hacerla servir a otro objeto distinto que los del habitacional, ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás condóminos o que comprometa la solidez, seguridad, salubridad, comodidad del condominio o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

17.-El propietario no podrá modificar el exterior de su casa en condominio sin el consentimiento previo y por escrito del administrador, quien lo concederá siempre y cuando no sean afectadas las estructuras, instalaciones, fachadas o bienes comunes de condominio. Las casas podrán ampliarse únicamente en la forma propuesta por la inmobiliaria en el proyecto de crecimiento al momento de vender las casas en condominio.

18.-El condómino que realice obras de muros exteriores, sin autorización del administrador, será responsable de los daños y perjuicios que se cause a los demás condóminos, y queda obligado a reparar por su exclusiva cuenta los daños que le hubieren causado.

19.-A los condóminos les está prohibida toda modificación que ponga en peligro o afecte la estructura, muros de carga, vista arquitectónica del conjunto u otros elementos, esenciales del conjunto habitacional o que pueda perjudicar su solidez, seguridad, plusvalía, armonía, salubridad o comodidad así como variar fachadas del mismo.

20.-Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás con las limitaciones establecidas en este reglamento, en la escritura constitutiva y el código civil para el estado de Guanajuato.

21.-Aunque son de propiedad exclusiva, las partes de fachadas que les corresponden a los condóminos, no podrán ser modificadas ni pintadas de un color

diferente por sus respectivos dueños. Y para realizar las modificaciones, se requerirá del consentimiento de todos los condóminos.

22.-Los condóminos u ocupantes están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones necesarias en las partes comunes del conjunto.

23.-Ningún condómino u ocupante del mismo inmueble podrá establecer las entradas, estacionamientos y demás áreas comunes dejando en ellos objetos que dificulten el tránsito de personas, vehículos ni realizar otra actividad que no corresponda el destino natural de dichas áreas.

24.-Los condóminos que no ocupen por si mismos sus casas, se harán sin embargo responsables de la ejecución y cumplimiento de las cargas y obligaciones que impone el presente reglamento.

25.-Queda estrictamente prohibido tender ropa en las ventanas, balcones y lugar de uso común o frente del condómino.

26.-Cuando alguno o algunos de los condóminos tengan alguna queja en contra de otro por cualquier acto que impida la tranquilidad del conjunto; por daños causados al mismo o por incumplimiento del presente reglamento, deberá presentar la queja ante el administrador, quien procurara resolver la controversia por vía convencional y en caso de que no logre procederá en los términos que establece el código civil del estado de Guanajuato.

27.-Cada condómino deberá efectuar a su cargo las reparaciones que requiera su propiedad privada e individual, siempre y cuando primero consulte a los demás condóminos para que estos den su aprobación en cualquier cambio exterior.

28.-Para efectos fiscales, cada casa se empadronará y evaluará por separado, comprendiéndose en la evaluación la parte proporcional de los bienes comunes que le pertenecen a efecto de que cada propietario pague individualmente todos los impuestos y derechos que legalmente le corresponda. De igual manera cada condómino pagará en forma individual los servicios de agua, luz, teléfono, gas y demás servicios que contraten en forma exclusiva para cada casa.

29.-Cada condómino se obliga a contribuir proporcionalmente el pago de los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exija las diversas partes de propiedad común del conjunto habitacional, así como el pago de los gastos generales, tales como energía eléctrica, alumbrado público, agua para riego de áreas verdes y comunes, mantenimiento de áreas verdes, vigilancia, pavimento, así como la cuota de mantenimiento de los servicios en conjunto.

30.-Se prohíbe la ejecución de cualquier obra que ponga en peligro la seguridad y la solidez del condómino; que impida permanentemente el uso de alguna parte o servicio común o que demerite cualquier casa habitación.

31.-Ningún condómino podrá realizar obra alguna en los bienes comunes, salvo con la autorización del 100% cien por ciento de los demás condominios.

ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

32.- Los condóminos nombrarán de común acuerdo un administrador que tendrá las facultades a que se refieren el artículo 1025 del código civil del estado de Guanajuato, quien será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, ya sea que se promuevan en su nombre o en contra de ellos.

33.- Cualquier controversia que surja entre los condóminos tratará de resolverse en la forma convencional con intervención del administrador y en caso de que este no se logre, dicha controversia deberá someterse a la decisión judicial.

34.- En el supuesto caso de no contar con un administrador, el papel de este lo asumirá la persona que la inmobiliaria dueña del fraccionamiento asigne, en tanto no se haya entregado el mismo al municipio.

CAPITULO 6 - PROGRAMAS DE ACCIONES Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

PROGRAMA	ACTIVIDAD	UNIDAD	PERIODO			RESPONSABLE
			CORTO 2011 al 2013	MEDIANO 2014 al 2016	LARGO 2017 al 2019	
USOS DEL SUELO						
HABITACIONAL DENSIDAD ALTA	ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO	REALIZAR	X			INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V."
VIVIENDA Y DESARROLLO INMOBILIARIO						
HABITACIONAL DENSIDAD ALTA	ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO	NORMAR	X			INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
INFRAESTRUCTURA						
ESTRUCTURA VIAL						
	Integrar la estructura de los sistemas viales de la Ciudad al sistema vial de la zona de estudio	EJECUTAR	X	X		INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V."
ENERGIA ELECTRICA						
	INSTALACIÓN Y DOTACIÓN DE REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA	EJECUTAR	X	X		C.F.E. normará y aprobará, INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V." realizar
AGUA POTABLE						
	AMPLIACIÓN DE LAS REDES EXISTENTES	REALIZAR	X	X		INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V."
	REGENERACIÓN DE LÍNEAS EXISTENTES	REALIZAR	X	X		INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V."
	PROGRAMA DE CULTURA Y CONCIENTIZACIÓN	PROGRAMA		X		SAPAL E INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V."
DRENAJE Y ALCANTARILLADO						
	CONSTRUCCIÓN Y AMPLIACIÓN DE LA RED	REALIZAR	X	X		INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V."
	CONSTRUCCIÓN DE LAS REDES	NORMAR Y AUTORIZAR	X	X		SAPAL
	PROYECTO EJECUTIVO	REALIZAR		X		SAPAL normará y aprobará, INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V." realizar

MOVILIDAD						
ACCESO AL DESARROLLO	PROYECTO EJECUTIVO	ESTUDIO	X			INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V."
MANIFESTACIÓN DE IMPACTO VIAL	ESTUDIO DE AFOROS E INTERSECCIONES	REALIZAR	X			INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V."
	REALIZACIÓN DE OBRA de urbanización de Acceso al Desarrollo, por el Camino Antiguo a Lagos de Moreno.	REALIZAR	X			INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V."
IMAGEN URBANA						
MOBILIARIO URBANO	DIAGNOSTICO EN CAMPO	REALIZAR	X	X		INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V."
FORESTACIÓN	PLANTAR ÁRBOLES Y ORNATO EN VÍA PÚBLICA	REALIZAR	X	X		INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V."
SEÑALAMIENTO TRANSITO	REALIZAR UN DIAGNOSTICO EN CAMPO	INSTALAR	X	X		INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V."
AMBIENTALES						
MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	REALIZAR ESTUDIO EN CAMPO	REALIZAR	X			INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V."
TRANSPLANTE DE ÁRBOLES	REALIZAR UN DIAGNOSTICO EN CAMPO	NORMAR	X	X		INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V."
REFORESTACIÓN ÁREAS VERDES	REALIZAR PROYECTO ECOLÓGICO	REALIZAR	X	X		INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V."
MANTENIMIENTO DE ÁREAS VERDES	PROGRAMA	REALIZAR	X	X		INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V."

PROGRAMA	ACTIVIDAD	UNIDAD	PERIODO			RESPONSABLE
			CORTO 2011 al 2013	MEDIANO 2014 al 2016	LARGO 2017 al 2019	
PLANEACIÓN						
EDICTO	ELABORAR	DOCUMENTO	X			INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
REGISTRO	INSCRIBIR EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y DEL C.	REGISTRAR	X			INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
IMPRESIÓN	IMPRIMIR EL DOCUMENTO OFICIAL	REALIZAR	X			INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V."
DIFUSIÓN	DIFUSIÓN EN MEDIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS	REALIZAR	X			INMOBILIARIA SAREGI S.A. de C.V."
VO.BO. DE ANTEPROYECTO						
LICENCIAS						
TRAZA DE PROYECTO		AUTORIZACIÓN	X			DESARROLLO URBANO
LICENCIA DE URBANIZACIÓN		AUTORIZACIÓN	X			DESARROLLO URBANO
ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL		AUTORIZACIÓN	X			DESARROLLO URBANO
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		AUTORIZACIÓN	X			DESARROLLO URBANO
PERMISO DE VENTA						
ORDEN DE ESCRITURACIÓN		AUTORIZACIÓN	X			DESARROLLO URBANO
LICENCIA DE VENTA		AUTORIZACIÓN	X			DESARROLLO URBANO
ENTREGA FINAL		AUTORIZACIÓN	X	X		DESARROLLO URBANO - OBRAS PUBLICAS