

LIC. JESÚS GUILLERMO GARCÍA FLORES
Secretario del H. Ayuntamiento
Presente. –



En referencia a la **Validación de Compatibilidad Urbanística correspondiente al inmueble identificado como Parcela No. 43 Z-1 P1/3 del Ejido Cerro Blanco, Municipio de Salamanca, Guanajuato, con el objetivo de justificar la compatibilidad del Uso de Suelo Agrícola con el uso Habitacional (H0)**, en virtud de lo siguiente:

CONSIDERANDO:

Primero: De acuerdo a la Escritura Pública de Propiedad número 3,259 (tres mil doscientos cincuenta y nueve) de fecha 28 (veintiocho) de Abril del año 2022 (dos mil veintidós), emitida ante la Fe del Licenciado José de La Luz Santibañez Cantero, Titular de la Notaría Pública Número 54 (cincuenta y cuatro), en legal ejercicio del Partido Judicial del Municipio de Irapuato, Guanajuato, **el C. Nestor Sitic Espada acredita la propiedad del inmueble identificado como Parcela No. 43 Z-1 P1/3 del Ejido Cerro Blanco.**

Segundo: Es voluntad de **del C. Nestor Sitic Espada, solicitar la compatibilidad entre el Uso de Suelo Agrícola con el Uso Habitacional (H0).**

Tercero: A través del Oficio No. **DGOTUMA/ECU/7081/2023** de fecha 06 (seis) de Noviembre del presente año, ésta Unidad Administrativa validó el **Estudio de Compatibilidad Urbanística, correspondiente al inmueble identificado como Parcela No. 43 Z-1 P1/3 del Ejido Cerro Blanco,** conforme a las disposiciones del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Salamanca, Gto., **considerando que las actividades realizadas para el giro propuesto, no generarán un impacto urbano negativo hacia el entorno, de acuerdo a lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato.**

DICTAMEN

Primero: De acuerdo a lo indicado en el Artículo 4 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Salamanca, Guanajuato, así como a lo descrito en el Artículo 60, Fracciones IV y XI del Código Territorial para el Estado y Los Municipios de Guanajuato y lo señalado en el Artículo 155, Fracción II del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato, **esta Dirección General emite la presente Autorización, correspondiente a la Validación de Compatibilidad Urbanística sobre el inmueble identificado como Parcela No. 43 Z-1 P1/3 del Ejido Cerro Blanco, con el objetivo de justificar la compatibilidad urbanística entre Uso de Suelo Agrícola (A) con el Uso Habitacional (H0).**

Segundo: Esta Unidad Administrativa Municipal **estima factible realizar el cambio de Uso de Suelo clasificado como Agrícola a Uso Habitacional (H0), correspondiente al inmueble identificado como Parcela No. 43 Z-1 P1/3 del Ejido Cerro Blanco, Municipio de Salamanca, Guanajuato.**

Tercero: Asimismo se informa que los considerandos del presente documento forman parte integral del dictamen que se emite, los cuales quedarán sujetos a la aprobación del Ayuntamiento.

Lo anterior con fundamento en los Artículos: 258, Fracción II, Artículo 261 y Artículo 262 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, así como a lo descrito en los Artículos: 88, 93 y 154 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato.

Sin otro particular de momento, reitero a usted mi consideración.

Atentamente

Arq. Gabriel Enrique Torres Calderón

Director General de Ordenamiento Territorial,
Urbano y Medio Ambiente



C.C.P.: Minutario/Expediente
Consecutivo 8005
U'MAGM

C. NESTOR SITIC ESPADA

Presente. –

En At'n: Arq. Patricia Ileana Escárcega Morales
REG/PER/154

En atención a su escrito de petición con número consecutivo 6000 ingresado a esta Dirección, en el que solicita que solicita la **validación del Estudio de Compatibilidad Urbanística correspondiente al inmueble identificado como resto de la Parcela No. 43 Z-1 P1/1 del Ejido Cerro Blanco, Municipio de Salamanca, Guanajuato**, al respecto comunico a usted lo siguiente:

Una vez realizado el análisis técnico y jurídico al Estudio presentado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, **esta Dirección valida el Estudio de Compatibilidad correspondiente al cambio de uso de Suelo Agrícola por el de Habitacional Campestre (H0)**, con el objetivo de obtener la regularización de un permiso de construcción correspondiente a una casa habitación ubicada en el **resto de la Parcela No. 43 Z-1 P1/1 del Ejido Cerro Blanco, Municipio de Salamanca, Guanajuato**, en virtud de que las actividades realizadas para el giro propuesto, **no generarán un impacto urbano negativo hacia el entorno, de acuerdo a lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato.**

Lo anterior con fundamento a lo indicado en el Artículo 258, Fracción II, Artículo 261 Artículo del Código Territorial para el Estado y Los Municipios de Guanajuato, así como a lo descrito en el Artículo 88, 93 y 154 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable del Municipio de Salamanca, Guanajuato.

Sin otro particular de momento, reitero a usted mi consideración atenta y distinguida.

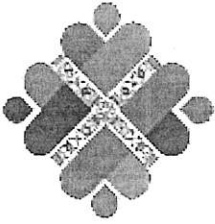
Atentamente

Arq. Gabriel Enrique Torres Calderón

Director General de Ordenamiento Territorial,
Urbano y Medio Ambiente



C.C.P.: Minutario
Consecutivo: 6000
U'MAGM



FOLIO AA1155294

Nombre del Emisor: MUNICIPIO DE SALAMANCA GTO

RFC del Emisor: MSA850101V4

Lugar Expedición: 36700

Clave Régimen Fiscal: 603 PERSONAS MORALES CON FINES NO LUCRATIVOS

NOMBRE DEL RECEPTOR: NESTOR SITIC ESPADA

RFC Receptor: SIEN610717U89

Uso CFDI: CP01 - Pagos

Cobro generado por: CAJA 3 MOD LV

Folio Fiscal: 995B1FF6-3589-44D1-9742-89960EC93846

No. Serie Certificado: 00001000000504916519

Fecha/Hora Emisión: 2023-11-09T12:28:24

Tipo de Comprobante Pago: | INGRESO

Versión: 4.0

Cve del producto/servicio	Cantidad	Clave Unidad	Unidad	Descripción	Valor Unitario	Importe
93161700	1	E48	UNIDAD DE SERVICIO	4143120004-Por revisión de proyectos ejecutivos de órganos operadores para la expedición de permiso de urbanización lotificación y modificación de traza-DGOTUMA/ECU/7081/2023/CONSTANCIA DE COMPACTIBILIDAD URBANISTICA	8,961.00	8,961.00
					Subtotal \$	\$8,961.00
					Total \$	\$8,961.00

Moneda:MXN

Forma de Pago: 28

Metodo de Pago: PUE - En Una Sola Exhibición

Condiciones de Pago:CONTADO

Total con letra: (OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN PESOS 00/100 MN)

Sello digital del CFDI:

K3qj3K+3avUDhZl+ALgvNm4wrs/HdD9T5gLk2M1vU5wLqeOr3IICJfNkLNpl8uncouNXoyFPZITmDzlnPj8mSgImCTfoAMjM9N6Yhay4+n6PJ8m0vOKEfO8xgYr150qu0qClahFOAQDnS6qDp33khLaYIOgYECcNw/AnIE8dO1s5weDdlxpdTt8Cr4ZsKgGpua88B4RMxA4pZ4udk5tJQxrIplWB9CRT9nKvby7wyapmKblz3G2yyPbctRdS+Eo83eeCtluFOIDGWS/9ZJK/U0Ne4nTC7//UHxL5+xBd8I4oGkS96QLD2j6xwTrhI3qUOIRY3FA5ikyA==

Sello digital del SAT:

pS01+xb6yJ5F3lwMXq2bCYw79ieRb/D9dCjYj/+CQp7KpXTZxgBTLd0+BIOLMM6JoeGm6pnoYBI9VAyIPc3zWXmJqI98sJjmEXJZHTAADZ4zIKWzq5Tdg1Nb0LDMQpmMeCFoveJ4k81rxiiZjO67Nq2Y4SFEojIKF0f134hrtlpDWDieYPrNjnSzPB11/OcFaeI/SAQKWEOLXnxdsWx/EIXUjEFOlqyBV3/uvBhYc0QDmhGgrbbkZiICgvTKzD9/rYn6wGnuhJyWJW0KwBDwkbFYRut11mMMINciPA7C4dYuwMmRpPmsANK8cW4+2EpkiURITecFsk0vPrzWw==

Cadena Original del complemento de certificación digital SAT: |J4.0|AAJAA1155294|2023-11-09T11:27:22|28|00001000000504916519|8961.00|MXN|8961.00||01|PUE|36700|MSA850101V4|MUNICIPIO DE SALAMANCA GTO|603|SIEN610717U89|NESTOR SITIC ESPADA|36760|605|CP01|93161700|1|E48|4143120004-Por revisión de proyectos ejecutivos de órganos operadores para la expedición de permiso de urbanización lotificación y modificación de traza-DGOTUMA/ECU/7081/2023/CONSTANCIA DE COMPACTIBILIDAD URBANISTICA|8961.00|8961.00|01|



No. de serie del certificado del SAT 00001000000508341381

Fecha / Hora de certificación 2023-11-09T12:28:24

Este documento es una representación impresa de un CFDI



CASA CAMPESTRE

**RESTO DE LA PRACELA NÚMERO
43 Z-1 P-1/3, EN EJIDO CERRO
BLANCO, SALAMANCA, GTO.**

Índice General

I. DATOS GENERALES DEL PROYECTO	3
1.1. DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE	3
1.1.1. Nombre del proyecto.....	3
1.1.2. Nombre del representante legal del proyecto	3
1.1.3. Direccion de la zona del proyecto	3
1.1.4. Nacionalidad.....	3
I.2. DATOS GENERALES DEL RESPONSABLE DE LA ELABORACION DEL ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANA	4
I.3. ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA	5
II. MARCO JURÍDICO	5
II.1. MARCO JURÍDICO ESTATAL.....	5
II.2. PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DE SALAMANCA (PMDUOET)	9
III. CARACTERIZACIÓN Y DIAGNOSTICO.....	10
III.1. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL MUNICIPIO	10
III.1.1. Población ocupada por sector de actividad.....	11
III.1.2. Infraestructura turística.....	12
III.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	13
III.2.1. Definicion del area de estudio.....	13
III.2.2. Escenario original.....	14
III.2.3. Dimensión, superficie y características del proyecto.....	15
IV. ÁMBITO MUNICIPAL	19
IV.1. SUBSISTEMA NATURAL.....	19
IV.1.1. Hidrología.....	19
IV.1.2. Topografía.....	20
IV.1.3. Edafología.....	21
IV.1.4. Clima	22
IV.2. SUBSISTEMA MEDIO FISICO TRANSFORMADO.	24
IV.2.1. Distribución territorial.....	24

IV.2.2. Clasificación de uso de suelo.....	24
IV.2.3. Vialidad.....	25
IV.2.4. Infraestructura vial.....	26
IV.2.5. Secciones transversales.....	27
IV.2.6. Transporte.....	28
IV.2.6.1. Transporte publico local.....	28
IV.2.6.2. Transporte publico rural.....	29
V. DIAGNOSTICO INTEGRADO	29
V.1. INFORMACIÓN GENERAL	29
V.1.1. Clasificacion de uso de suelo.....	29
VI. MEMORIA FOTOGRAFICA DEL AREA DE ESTUDIO	30
VII. CONCLUSIONES.....	32

PRESENTACIÓN

El presente estudio se elabora por la solicitud que mediante oficio no. DGOTUMA/4072/2023 de fecha 04 de Jilio de 2023 se notifica que para continuar con el tramite de factibilidad de uso de suelo para el inmueble, ubicado como Resto de la Parcela Número 43 Z-1 P-1/3, en ejido Cerro Blanco además de los requisitos ya entregados se deberá presentar un estudio de compatibilidad urbanística.

I. DATOS GENERALES DEL PROYECTO

I.1. DATOS GENERALES DEL SOLICITANTE

I.1.1. Nombre del proyecto

Casa Campestre

I.1.2. Nombre del representante legal del proyecto

C. Nestor Sitic Espada.

I.1.3. Dirección de la zona del proyecto

Municipio: Salamanca, Gto.

Colonia: Ejido Cerro Blanco

Calle y no.: Resto de la Parcela Número 43 Z-1 P-1/3,

I.1.4. Nacionalidad

Mexicana



ARQ. PATRICIA ILEANA ESCÁRCEGA MORALES

Calle Monte Teide#144 Colonia Bugambilias

C.P. 36724 Salamanca, Gto

Celular 464-1391891

Teléfono oficina 464-6881176

origen.arq00@gmail.com

I.2. DATOS GENERALES DEL RESPONSABLE DE LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANA.

I.2.1. Nombre y/o razón social

Arq. Patricia Ileana Escárcega Morales

Cédula profesional 8265364

REG. / PER. No 154

I.2.2. Dirección del responsable técnico

Municipio: Salamanca, Guanajuato

Colonia: Bougambilias.

Calle y número oficial: Monte Teide #144

Teléfono y fax: 464-1130949

Correo electrónico: origen.arq00@gmail.com

I.2.3. Nacionalidad

Mexicana

I.2.4. Registro federal del contribuyente

EAMP540212KG3

I.3. ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

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

II. MARCO JURÍDICO

El presente estudio se elabora a solicitud del representante del proyecto, quien a través de la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente, para que el lote pueda ser utilizado como **CASA CAMPESTRE** dado que el uso de suelo actual de la estación de gasolina cuenta con Uso de suelo (**AGRICOLA**).

Los alcances de su contenido, su aprobación, cumplimiento, evaluación y actualización es fundamental en los ordenamientos jurídicos, estatales y municipales. Se determina que los planes y la legislación, así como los reglamentos obedecen

II.1. MARCO JURÍDICO ESTATAL

Constitución del Estado Libre y Soberano de Guanajuato

Será el Estado quien organizará un Sistema de Planeación Democrática del Desarrollo de la entidad, mediante la participación de los sectores público, privado y social, agregando que tratándose de planes de desarrollo regional, se garantizará la participación de los municipios involucrados, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 14 de la Constitución del Estado.

CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO

Ley de competencia estatal, publicada en el Periódico Oficial 154 Segunda Parte el 25 de

septiembre de 2012, en el Artículo 3 expone los principios que regirán la aplicación del Código, así como los reglamentos y programas en la materia, entre los que se encuentran:

IV. Habitabilidad: generar espacios públicos y privados con las características físicoespaciales que aseguren el desarrollo y la calidad de vida en condiciones favorables, mediante la dotación y disponibilidad de infraestructura, servicios y equipamiento básicos para la salud, la seguridad, la educación y el esparcimiento de los habitantes;

V. Racionalidad: ordenar y equilibrar el desarrollo de los centros de población, evitar su crecimiento disperso y la pérdida de tiempo, energía y recursos para la movilidad urbana; revitalizar los centros históricos, espacios públicos y proteger su patrimonio cultural urbano y arquitectónico; no afectar áreas de valor escénico, ambiental o productivo; evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo y garantizar la proporción adecuada entre los bienes de uso común con cubierta vegetal y las zonas urbanizadas. Del mismo modo, en el Artículo 5 quedan establecidas las políticas y acciones para el ordenamiento y la administración sustentables del territorio que tenderán a mejorar la calidad de vida de la población:

II. La planeación de una distribución adecuada y sustentable de los servicios públicos, la vivienda, el equipamiento urbano, la infraestructura pública y las actividades productivas;

III. La consolidación, conservación y mejoramiento de los centros de población, así como la redensificación poblacional de los mismos, en concordancia con las características del ambiente, el equipamiento urbano y la infraestructura pública, así como las ventajas competitivas de la región en que se ubican.

En el Artículo 76, quedan establecidos los usos y destinos que podrán asignar en el programa municipal:

I. Usos de suelo: a) Agrícola; b) Pecuario; c) Forestal; d) Habitacional; e) De servicios; f) Comercial; g) Turístico; h) Agroindustrial; i) Actividades extractivas; j) Industrial; y k) Mixto; y

II. Destinos del suelo: a) Parque urbano, jardín público o área verde; b) Conservación ecológica; c) Recarga de mantos acuíferos; d) Equipamiento urbano; e) Infraestructura pública; y f) Mixto.

En el Artículo 78 quedan establecidas las categorías de los usos y destinos del suelo que se establezcan en la zonificación, las cuales serán:

I. Uso o destino predominante: aquél que caracteriza de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona o corredor de que se trate;

II. Uso o destino compatible: aquél que desarrolla funciones complementarias al uso predominante dentro de una zona o corredor;

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

IV. Uso o destino incompatible: aquél que no puede coexistir bajo ningún supuesto o condición, con los usos o destinos predominantes o compatibles de la zona correspondiente.

De igual forma, en Artículo 79 se establece que en los programas y reglamentos municipales se establecerán las normas y usos de suelo, indicando, por cada zona o corredor:

I. El uso predominante y los usos compatibles, condicionados e incompatibles, así como sus respectivas intensidades;

II. El rango relativo al coeficiente de ocupación del suelo;

III. El rango relativo a la densidad poblacional;

IV. La compatibilidad entre los usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados dentro de la zona o corredor;

V. La localización especial para los usos condicionados dentro de la zona o corredor;

VI. La compatibilidad de usos y destinos en los límites zonales; y

VII. Las áreas en las que, por causa de utilidad pública, sólo se permitirán los usos o destinos predominantes.

Otro apartado de referencia fundamental para el caso específico del presente estudio, es el Artículo 261, donde se precisa que, para efectuar una evaluación de compatibilidad, los solicitantes deberán presentar a la unidad administrativa municipal el estudio respectivo, que deberá contener, al menos:

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

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

En el mismo tenor, el Artículo 262 precisa que, una vez efectuada la evaluación, la unidad administrativa municipal remitirá al Ayuntamiento el expediente correspondiente, a efecto de que se dicte el acuerdo respectivo en el que se podrá:

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

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

III. Negar el cambio de uso de suelo o la expedición del permiso respectivo, cuando se contravenga el Código, las leyes, reglamentos, programas y demás disposiciones aplicables, o exista falsedad en la información proporcionada por el solicitante.

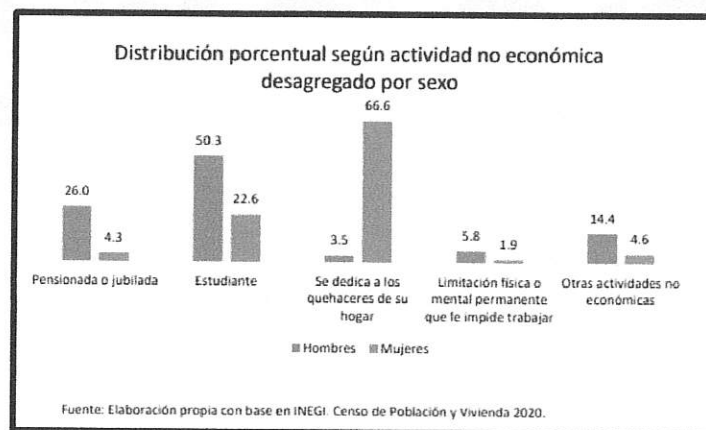
III.1.1. Población ocupada por sector de actividad

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, en el municipio de Salamanca el 56.6 por ciento de la población de 12 años y más es económicamente activa, de las cuales el 97.4 por ciento están ocupadas. Desagregando esta situación por sexo, tenemos que, el 42.5 por ciento de las mujeres de 12 años y más son económicamente activas; mientras que el 71.9 por ciento de los hombres en el mismo rango de edad son económicamente activos.

Hablando de la población económicamente no activa, el Censo de Población y Vivienda 2020 informa que las actividades no económicas que realizan son las siguientes.

En el caso de las mujeres de 12 años y más no económicamente activa, el 66.6 por ciento se dedica a los quehaceres de su hogar, el 22.6 por ciento es estudiante, el 4.3 por ciento está pensionada o jubilada y el 1.9 tiene alguna limitación física o mental permanente que le impide trabajar.

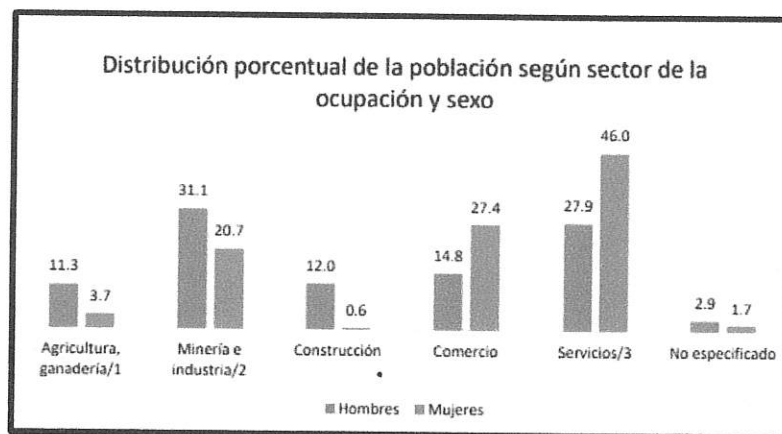
En el caso de los hombres de 12 años y más en las mismas condiciones de actividad, el 50.3 por ciento se dedica a estudiar, el 26 por ciento dice encontrarse jubilado o pensionado, el 5.8 por ciento tiene alguna limitación física o mental permanente que le impide trabajar y, finalmente, el 3.5 por ciento se dedica a los quehaceres del hogar



Ahora bien, los principales sectores en los que se ocupa la población económicamente activa, difieren según el sexo de la persona, pues las mujeres laboran principalmente en el ramo de los servicios donde el 46.0 por ciento de ellas dijo trabajar en este sector, seguido del comercio que

representa el 27.4 por ciento; mientras que en el caso de los hombres, ellos se ocupan en actividades de minería e industria en un 31.1 por ciento, además de un 27.9 por ciento que labora en el ámbito de los servicios.

En el ámbito de los servicios es donde existe la mayor diferencia en cuanto al porcentaje de mujeres y hombres que en él se ocupan, pues representa al 46.0 por ciento de las mujeres y el 27.9 por ciento de los hombres, teniendo entre ellos una diferencia de 18.2 puntos porcentuales.



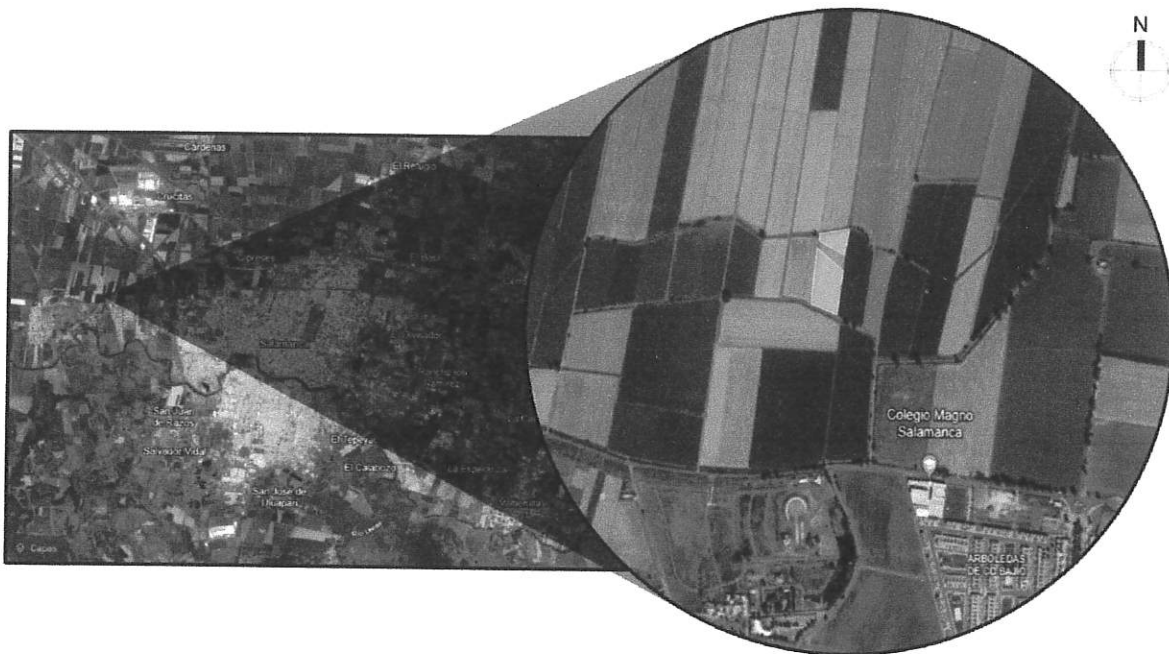
III.1.2. Infraestructura turística

El municipio no cuenta como tal con una infraestructura turística, pero cuenta con varios atractivos turísticos en los que se encuentra El templo del señor del Hospital, El templo de San Agustín, la Parroquia de Nativitas, La Parroquia Antigua y fiestas patronales. En la cuestión de la artesanías, se elaboran trabajos de cestería, platería, deshilado, cera escamada, bronce, ceriescultura, talla en madera y cantera, tejido de vara, máscaras en hoja de palma, cohetería, tejido de lana, veladoras decorativas, vitral, dulces artesanales, piñatas navideñas, cristal empañado, punto de cruz, trajes típicos en muñecas, pintura en cerámica, marcos en madera, alfarería y cerámica, pintura sobre cerámica, cinturones piteados, cartonería, tejido de gancho, camballa, instrumentos musicales prehispánicos y juguetes de hoja de plata.

En su gastronomía, e arte culinario radica principalmente en las enchiladas con pata de puerco o cecina, encurtidos, tamales, menudo, buñuelos, gorditas de trigo, fruta cubierta y nieve.

III.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Se define el área de estudio como el área donde estrá establecida la **casa campestre**, más la zona que presentará impactos positivos o negativos por las actividades que se llevarán a cabo, para delimitar el área de estudio y precisar el radio de interacción de la misma. A continuación se muestra una imagen aérea, delimitando el área de estudio del lugar en cuestión.



Mapa 2. Delimitación del estudio del proyecto

III.2.1. Definición del área de estudio.

El área de estudio es a un radio de 300 m partiendo del punto en el que se localizará el proyecto, como se puede observar en la imagen, el predio se encuentra rodeado de terreno agrícola, sin ninguna construcción existente, contando solo con un acceso vial el cual es un camino de terracería.

I.3. ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

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

II. MARCO JURÍDICO

El presente estudio se elabora a solicitud del representante del proyecto, quien a través de la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente, para que el lote pueda ser utilizado como **CASA CAMPESTRE** dado que el uso de suelo actual es **AGRICOLA**.

Los alcances de su contenido, su aprobación, cumplimiento, evaluación y actualización es fundamental en los ordenamientos jurídicos, estatales y municipales. Se determina que los planes y la legislación, así como los reglamentos obedecen

II.1. MARCO JURÍDICO ESTATAL

Constitución del Estado Libre y Soberano de Guanajuato

Será el Estado quien organizará un Sistema de Planeación Democrática del Desarrollo de la entidad, mediante la participación de los sectores público, privado y social, agregando que tratándose de planes de desarrollo regional, se garantizará la participación de los municipios involucrados, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 14 de la Constitución del Estado.

CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO

Ley de competencia estatal, publicada en el Periódico Oficial 154 Segunda Parte el 25 de septiembre de 2012, en el Artículo 3 expone los principios que regirán la aplicación del Código, así como los reglamentos y programas en la materia, entre los que se encuentran:

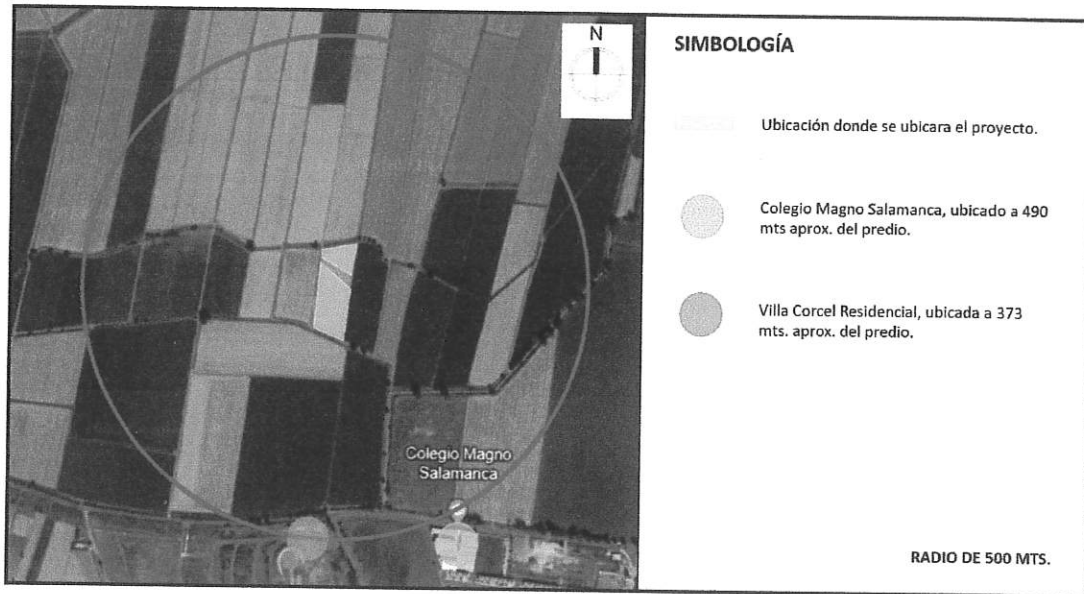


Imagen 1. Delimitación del area de estudio.

III.2.2. Escenario original

El intenso crecimiento demográfico e industrial, la falta de estrategias de planeación y manejo, así como el desconocimiento del valor ecológico y socioeconómico de los ecosistemas, han inducido graves problemas de contaminación e impacto ambiental y la pérdida de valiosos recursos naturales y económicos en el mundo.

Muchas de las actividades humanas, pero en especial aquellas de producción o prestación de bienes y servicios, suministro de materias primas y desarrollo de infraestructura, interactúan de alguna manera con el entorno donde se emplazan, tanto en su construcción como en su operación. Por ejemplo, consumen recursos naturales, remueven vegetación, utilizan suelos productivos, modifican el paisaje, desplazan personas, producen residuos o emisiones, etc.; es decir, generan cambios en las condiciones ambientales que pueden ser muy variables en cuanto a su significancia, magnitud, duración, extensión, etc.

El resultado de esta relación proyecto-ambiente a lo largo del tiempo ha conducido a un proceso de deterioro o pérdida de la calidad ambiental que se ha acentuado en las últimas décadas, llegando a extremos preocupantes, en algunas ocasiones insostenibles o desembocando en

situaciones de tipo global, que están poniendo en riesgo la salud, el bienestar y aun la supervivencia del ser humano.

Para lograr la descripción del escenario actual ambiental del proyecto es necesario identificar los componentes del sistema ambiental original con el fin de determinar el grado de afectación del proyecto denominado "Casa Campestre" en sus etapas de preparación del sitio, construcción y operación.

III.2.3. Dimensión, superficie y características del proyecto

El sitio donde se ubicará la casa campestre comprende de dos fracciones, el primero tiene una superficie de 2,414.83 m², el segundo cuenta con una superficie de 6,695.13 m², dando un total de 13,021.75 m².

El proyecto es completamente sustentable, ya que cuenta con paneles solares, fosa séptica y una cisterna la cual es llenada mediante una pipa para cubrir todas las necesidades y tener un correcto funcionamiento.

BIODIGESTOR

Para entender, ¿para qué sirve el biodigestor?, primero hay que saber, ¿qué es? Más que ser solamente un tanque cerrado, el biodigestor es un sistema para el saneamiento, ideal para viviendas que no cuentan con servicio de drenaje en red.

El biodigestor provee un ambiente controlado para que se realice el proceso de biodigestión, esto significa la descomposición de la materia orgánica, o sea las heces fecales. El sistema recibe las aguas residuales domésticas, y por medio de las mismas bacterias que existen en ellas se crea el proceso biológico, mientras se libera gas metano y se genera fertilizante, que bien podría ser utilizado posteriormente. A este funcionamiento se le llega a conocer como proceso de biogasificación mediante digestión anaeróbica, el cual, fermenta la materia orgánica debido a la ausencia de aire, y la descompone mientras produce gas metano y dióxido de carbono.

¿Para qué sirve el biodigestor?

El biodigestor resulta muy útil y práctico para el óptimo manejo de los desechos orgánicos. En lugares rurales o donde no existe la correcta infraestructura de drenaje, generalmente los

deshechos son descargados en fosas sépticas, que requieren mantenimiento y limpieza constante, o en el peor de los casos, al aire libre. Este último método de descarga, puede generar malos olores, presencia de fauna nociva como ratas o cucarachas, y afectaciones a la salud de los seres humanos.

En zonas que cuentan con red de alcantarillado el biodigestor ayuda a que el drenaje se libere evitando su obstrucción y haciendo más rápido el tratamiento posterior del agua.

Saber, **¿para qué sirve el biodigestor?**, no solo te ayudará a conocer su funcionamiento y las ventajas, sino que también podrás entender el impacto ambiental que tienen los desechos. El agua de drenaje generalmente tiene que ser tratada, ya que de no ser así, representa un gran riesgo de contaminación, pues se puede mezclar con el agua de lluvia o caer en ríos, lagos y en los mares, contaminando también a las especies que viven en ellos. Por lo general, el drenaje llega a plantas donde el agua es tratada para después ser regresada a los cuerpos de agua naturales sin tener un riesgo de contaminación.

El biodigestor, realiza un tratamiento primario del agua, favoreciendo el cuidado del medio ambiente y evitando la contaminación de mantos freáticos. Además los lodos residuales se pueden extraer y utilizarse como abono o fertilizante para plantas.

PANELES SOLARES

En primer lugar, es importante recalcar que el funcionamiento de una instalación fotovoltaica tanto en viviendas como en edificios es la misma y resulta sencilla de explicar, pero antes es clave conocer los elementos que componen este tipo de instalación. A continuación los detallamos.

– Placas solares fotovoltaicas: es el componente básico si queremos optar por conseguir energía eléctrica mediante la energía solar.

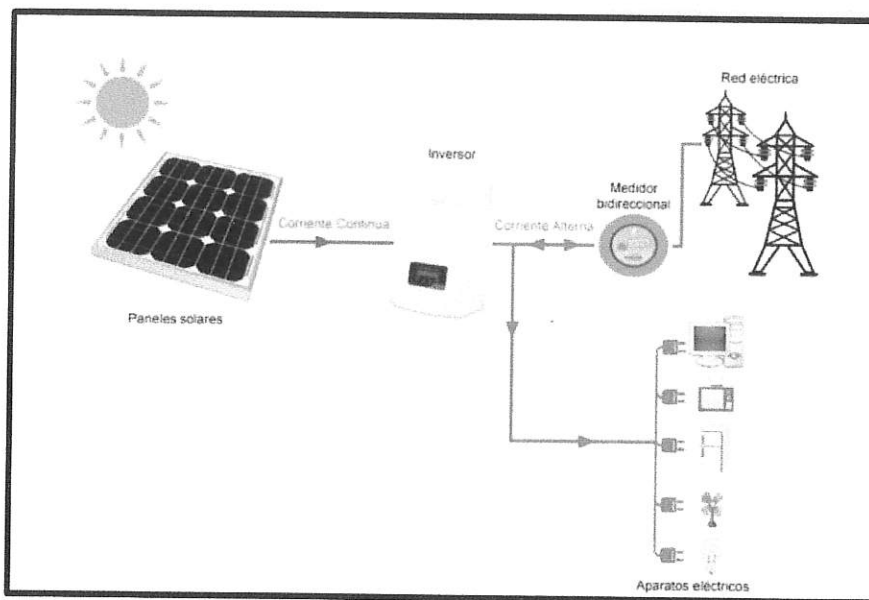
– Inversores de red: este aparato sirve para pasar la corriente continua en tensión alterna. La energía solar viene en corriente continua y para utilizarla en ciertos electrodomésticos se necesita pasar a corriente alterna.

– Baterías solares y fotovoltaicas: es un depósito que almacena la energía que se consigue de los paneles fotovoltaicos para poder emplearse cuando se crea oportuno.

– Regulador de carga: es un dispositivo que se encarga de preservar las baterías fotovoltaicas, haciendo que esta no se sobrecargue. Si no hay batería en la instalación, tampoco se necesita regulador.

– Cableado eléctrico: todos los elementos están conectados con cableado eléctrico.

Mencionado esto, ahora sí te contamos *cómo funciona un panel solar*.

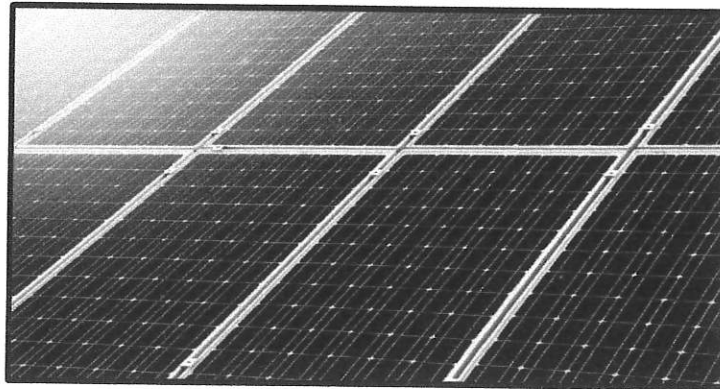


¿Cómo funciona un panel solar?

Los paneles solares captan la energía que proporciona el sol y la convierten en electricidad. Están formados por celdas solares hechas de materiales semiconductores que transforman la luz en energía eléctrica.

Quando hay luz, una célula solar se comporta casi como una batería. A la luz recibida se le separan los electrones formando una capa de carga positiva y otra de carga negativa: esta diferencia de cargas genera una corriente eléctrica.

Los paneles solares se conectan a una batería para almacenar la electricidad que se genera, de este modo puede usarse durante las horas de la noche o en los días nublados. Cabe destacar que las placas solares se pueden utilizar tanto en casas, como en empresas,



Los paneles solares para casas, también conocidos como celdas fotovoltaicas, placas solares o módulos solares, son dispositivos que desprenden electrones cuando los rayos del sol inciden sobre ellos y generan energía eléctrica.

Dicho esto, vamos a resumir un poco el proceso para poder entenderlo mejor:

- Los paneles solares captan la luz del sol y la convierten en energía.
- El inversor solar transforma la corriente directa en corriente alternativa para que se pueda utilizar en una casa.
- Un medidor cuenta cuanta energía es generada y cuanta se conecta a la propia red.
- Si hay producción excedente, se envía a la red y se compensa por la que usamos durante la noche.

IV. ÁMBITO MUNICIPAL

IV.1. SUBSISTEMA NATURAL

Los elementos ambientales del medio abiótico (topografía, suelos o edafología, factores meteorológicos, geología y fallas e hidrología), se describirán a escala y extensión que serán afectados por el proyecto. A continuación se describen las características del medio abiótico del sistema ambiental del sitio del proyecto.

IV.1.1 Hidrología

De acuerdo con la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA, 2018), México se integra por 37 regiones hidrológicas. El municipio de Salamanca en específico se localiza en la región hidrológica 12 Lerma-Santiago, la cual se considera como la tercera con mayor dimensión en el país, con una superficie de 132 mil kilómetros cuadrados, además se integra por 58 cuencas que abarcan 11 entidades federativas de manera parcial.

En el municipio existen ríos, arroyos y canales. Las principales corrientes de agua son el Río Lerma, el cual cruza la cabecera municipal de este a oeste, el Río Temascalío que funge como límite natural entre el municipio de Salamanca e Irapuato en sentido norte a sur y el río Laja que se ubica en parte sureste del municipio y es afluente del río Lerma.

Con respecto a los arroyos, sobresalen: Potrerillos, La Joya, Peña Prietas, el Bordo y Ortega; todos ellos afluentes del Río Temascalío y ubicados al norte del municipio, así como los arroyos Feo, Unión El Pepino, La Ordeña y Oteros.

El municipio cuenta con varios canales, los cuales tienen una longitud de 491 kilómetros y son para uso agrícola, el principal es el Antonio Coria, que ingresa al oriente del municipio a la altura del poblado Santa Rita y continua al poblado de Cerro Gordo, de ahí traza al norte hasta la comunidad de la Compañía y a partir de ahí, traza hacia el poniente hasta los límites del municipio de Irapuato.

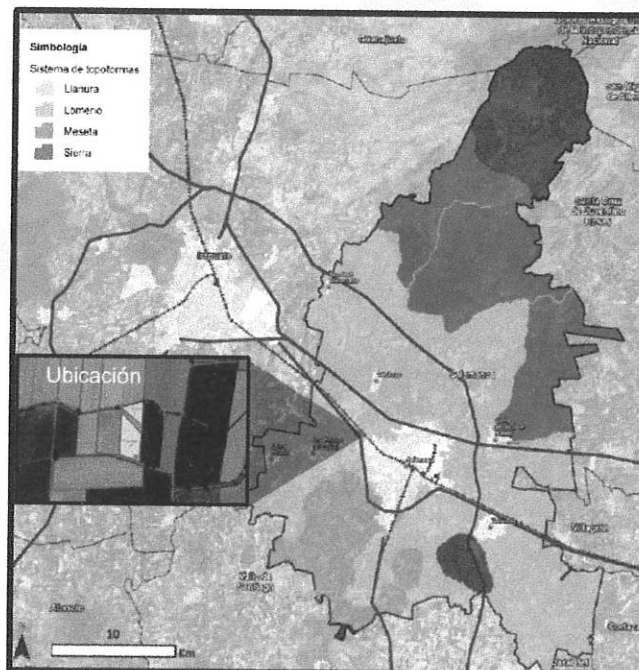
En la zona donde se ubica el proyecto no se encuentra ningún arroyo, los mas cercanos son los canales que cruzan por la comunidad de los prietos y el canal que se encuentra entre

Fraccionamiento Arboledas y el Fraccionamiento Residencial Arboledas, lo único que se tiene cerca del predio son canales de riego de los diferentes predios colindantes.

IV.1.2 Topografía

Sobresalen cuatro tipos de relieve en el municipio: las sierras, lomeríos, mesetas y llanuras. En específico, la sierra se ubica en la parte alta; las llanuras son las que tienen una mayor superficie en el territorio y se caracterizan por ser aptas para agricultura y ocuparse para áreas urbanas; las mesetas las cuales se ubican cercanas a las sierras y contienen también una extensa biodiversidad, y los lomeríos, ubicados al sur del municipio y caracterizados por ser elevaciones de poca altura.

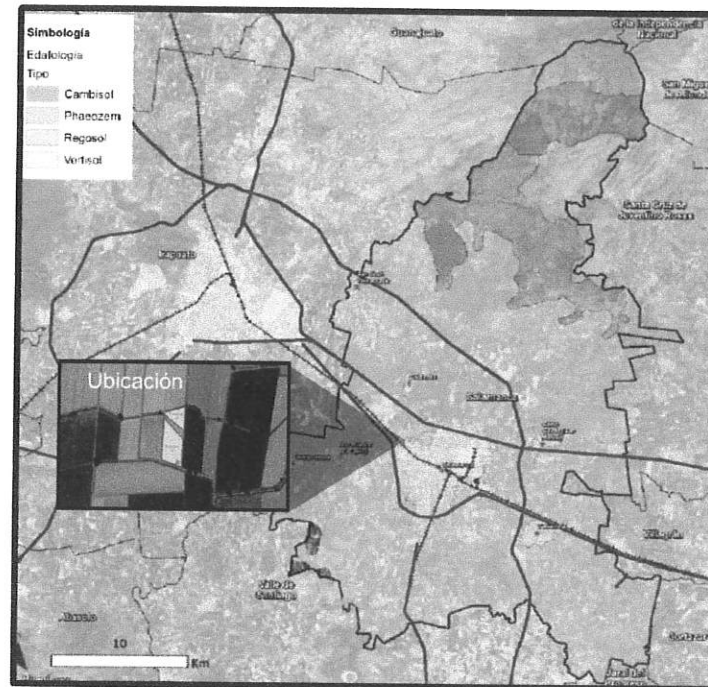
La topografía del sitio corresponde a la parte de llanura o tierras planas en el municipio de Salamanca, Gto. La zona es prácticamente de pendientes muy suaves, o tierras con lomeríos muy suaves, corriendo a través de ellas arroyos que conducen agua solo en los periodos de cultivo.



IV.1.3 Edafología

El municipio de Salamanca cuenta con 4 tipos de suelo, el de mayor proporción en el territorio es el Vertisol, el cual se distribuye en la parte centro sur del municipio, seguido en extensión por el Phaeozem que cubre parte de la zona montañosa y algunas áreas cerriles. Le continúan los Regosoles que se encuentran en la parte noreste en las colindancias con el municipio de Guanajuato y Santa Cruz de Juventino Rosas y, por último los Cambisoles que ocupan una pequeña franja al norte del municipio.

En la zona donde se ubica el proyecto el tipo de suelo que predomina es vertisol, y estos son los suelos predominantes del municipio y ocupan casi la totalidad. Son suelos de climas templados y cálidos, especialmente de zonas con una marcada estación seca y otra lluviosa. Se caracterizan por su estructura masiva y un alto contenido de arcilla, la cual es expandible en húmedo, formando superficies de deslizamiento llamadas facetas y que por serlo son colapsables en seco. Pueden formar grietas en la superficie o a determinada profundidad. Su uso agrícola es muy extenso, variado y productivo. Son muy fértiles pero su dureza dificulta la labranza. Tienen baja susceptibilidad a la erosión y alto riesgo de salinización.



IV.1.4 Clima

En el territorio municipal se presentan dos tipos de climas, templado y seco, ambos con lluvias en verano y con variantes dependiendo de la altitud en que se encuentren. De acuerdo con INEGI, las variantes para el clima templado son: semicálido subhúmedo, templado subhúmedo (considerado de menor humedad) y templado subhúmedo de humedad media. El clima seco tiene una sola variante que es el semiseco.

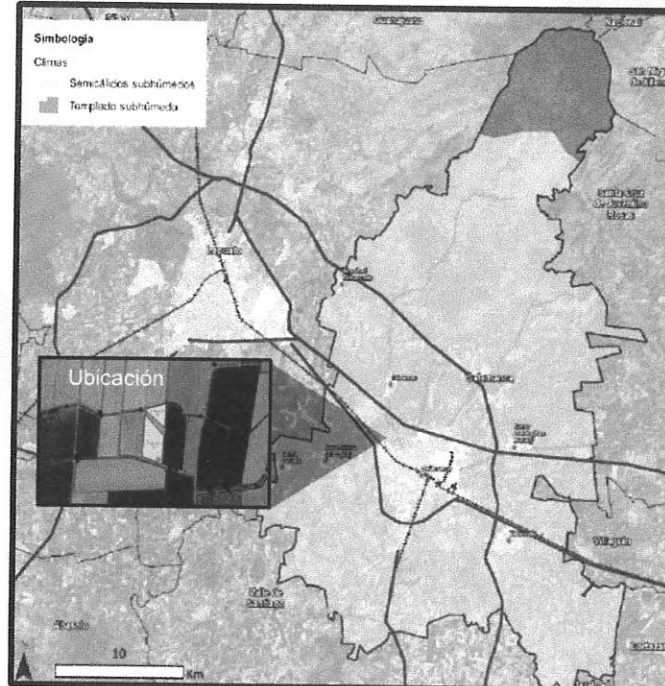
Temperatura. Salamanca se localiza en una zona de alta temperatura, donde la media anual se encuentra entre 18.6 y 20.5 °C. En los meses de noviembre a enero las temperaturas descienden, sin embargo, solamente son aproximadamente 10 días de heladas al año, aunque en los últimos años, han empezado a afectar las zonas de cultivos, generando pérdidas, sobre todo en superficie agrícola de temporal.

Precipitación. La Región Centro de la entidad se caracteriza por presentar precipitaciones que van entre 750 y 500 mm al año; inician a mediados de mayo y concluyen la primera quincena de octubre (PEDUOET 2040, pp. 101). En los últimos años las precipitaciones se han comportado de manera estable, sin embargo, los eventos extraordinarios como lluvias atípicas u ondas de calor

atípicas han afectado la región, sobre todo a las zonas de cultivo, aunque de manera general las precipitaciones son de 700 mm/año aproximadamente.

En los últimos años las precipitaciones se han comportado de manera estable, sin embargo, los eventos extraordinarios como lluvias u ondas de calor atípicas han afectado al municipio, sobre todo a las zonas de cultivo, aunque de manera general las precipitaciones son de 700 mm/año aproximadamente.

En los meses de noviembre a enero las temperaturas descienden, sin embargo, solamente son aproximadamente 10 días de heladas al año, aunque en los últimos años, las heladas han empezado a afectar las zonas de cultivos, generando pérdidas, sobre todo en las zonas de agricultura de temporal.



IV.2. SUBSISTEMA MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

IV.2.1 Distribucion territorial

De acuerdo al PEDUOET publicado el día 2 de Agosto del 2023, el uso del suelo en la zona donde se ubica el proyecto es de **Agrícola**.

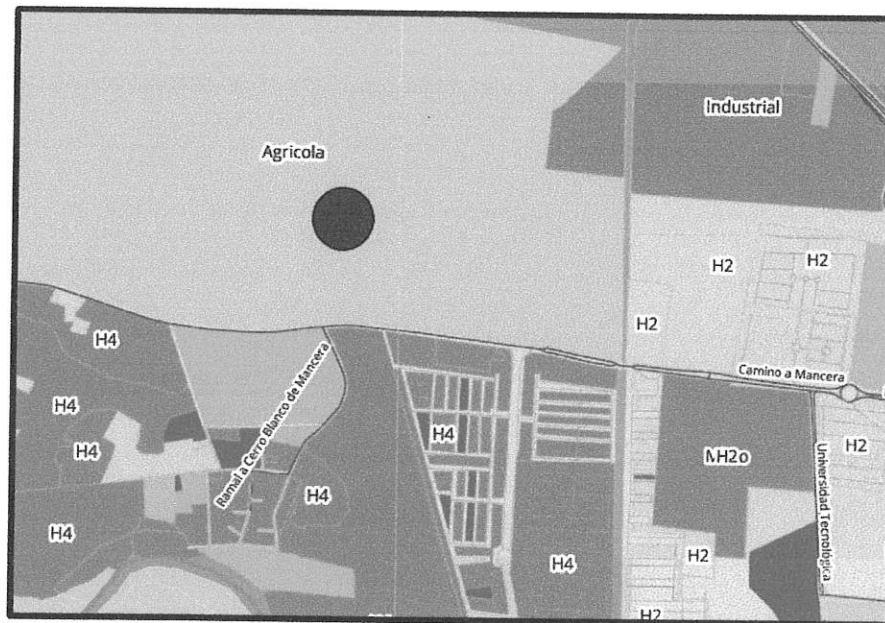


Incrementar tanto la densidad poblacional como el coeficiente de ocupación del suelo en los inmuebles ubicados dentro de los centros de población; fomentando tanto el aprovechamiento de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados, como el uso eficiente de la infraestructura pública y equipamiento urbano existente.

IV.2.2 Clasificación de uso de suelo

El municipio de Salamanca tiene una cobertura predominantemente agrícola, representada básicamente por áreas de riego que ocupan toda el área baja del Municipio, con excepción de las zonas con asentamientos humanos, actividades industriales, infraestructura mixta y vialidades. En áreas de mayor altitud y topografía más accidentada, principalmente en cañadas, se pueden ubicar zonas de selva baja caducifolia. Al extremo norte del Municipio empiezan a aparecer algunos encinos que conforme aumenta la altitud se vuelven más numerosos formando algunas áreas

importantes de bosque de encino. Finalmente, hacia el norte el paisaje se vuelve más árido y se pueden observar grandes extensiones de pastizales naturales con algunas áreas de huizachales.



La imagen arriba presentada muestra un extracto del plano de zonificación donde se ubica el proyecto materia del presente estudio; el polígono del mismo fue marcado con un círculo en color negro. Como puede apreciarse, la zona de nuestro proyecto se encuentra totalmente inmerso en un sector donde predomina la zonificación agrícola, y a unos metros una zona habitacional, la cual cuenta con todo los servicios y equipamientos requeridos por lo que un proyecto de una casa campestre es perfectamente compatible con el sitio del proyecto.

IV.2.3 Vialidad

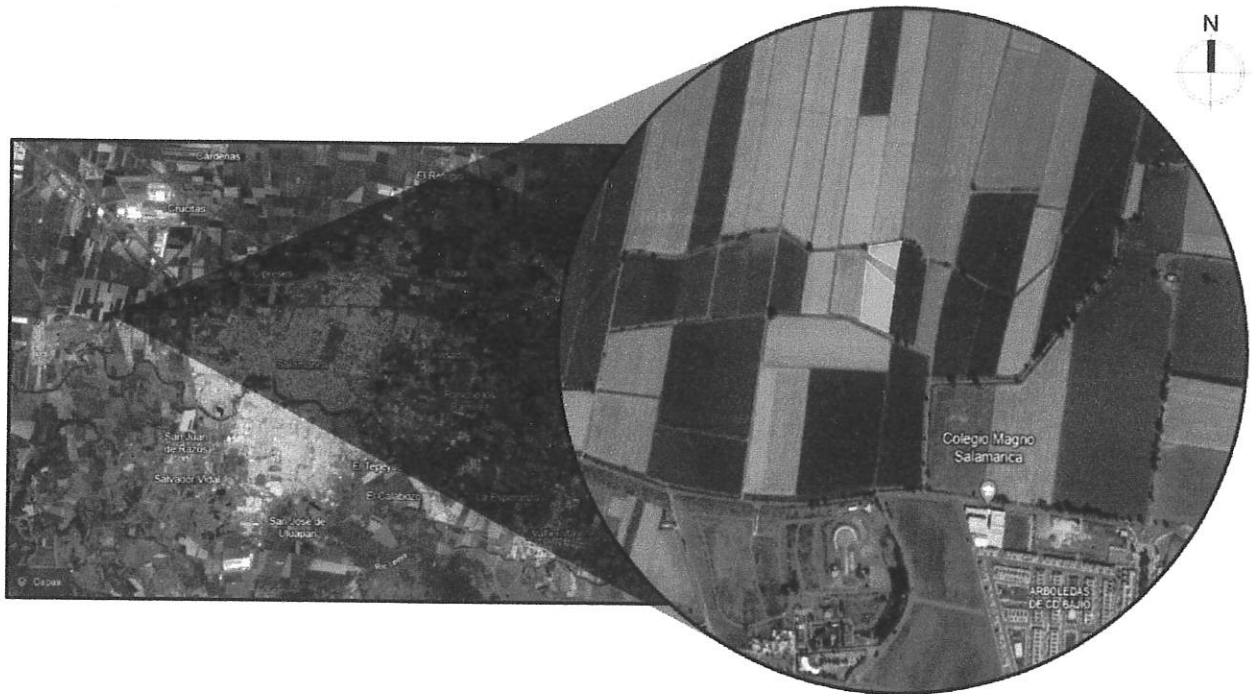
La estructura vial de la ciudad de Salamanca se compone por vialidades regionales, primarias, secundarias y locales. Las primeras se caracterizan por estar dedicadas a vehículos y transporte pesado, con un restringido acceso a los predios adyacentes y son usados para viajes largos, como es el caso del libramiento carretero que rodea la zona sur de la ciudad y que tiene su origen en la carretera federal número 45 para culminar en la continuación de la misma carretera, Las segundas son aquellas que estructuran la ciudad de manera importante al recorrerla y unirla con la red carretera regional, son las avenidas más importantes de la ciudad, mismas que tienen

acceso a los predios por calles laterales. Se utilizan generalmente para viajes a distancias medias y a través de estas vías se canalizan las rutas principales de camiones de pasajeros como ejemplo la Av. Tenixtepec que inicia en el entronque de la carretera de cuota 45D hasta la Av. Faja de Oro donde cambia el sentido de esta calle con el nombre de Álvaro Obregón.

IV.2.4. Infraestructura vial

Respecto a la infraestructura, se observa continuidad en lo relativo a la parte vial consolidándose las vialidades existentes y nuevas propuestas en el Plan de Desarrollo Urbano.

La oferta vial está constituida principalmente por elementos físicos que permanecen constantes en el sistema vial; como lo son los señalamientos de poste y los señalamientos horizontal y vertical los cuales pueden ser mejorados o modificados voluntariamente por la autoridad competente, aunque bajo distintos grados de flexibilidad en los cambios.



Mapa 3. Ubicación de sitio del proyecto en plano (polígono amarillo).

IV.2.5. Secciones Transversales

La casa campestre se encontrará ubicada en Resto de la Parcela Número 43 Z-1 P-1/3, en ejido Cerro Blanco a la cual se accede mediante un camino de terracería de dos sentidos que va de este a oeste y norte y sur, la cual no aparece marcada en la carta síntesis. (imagen 1)

La segunda vialidad a diagnosticar es el Camino a Mancera la cual es una vialidad de dos sentidos de este a oeste y oeste a este.

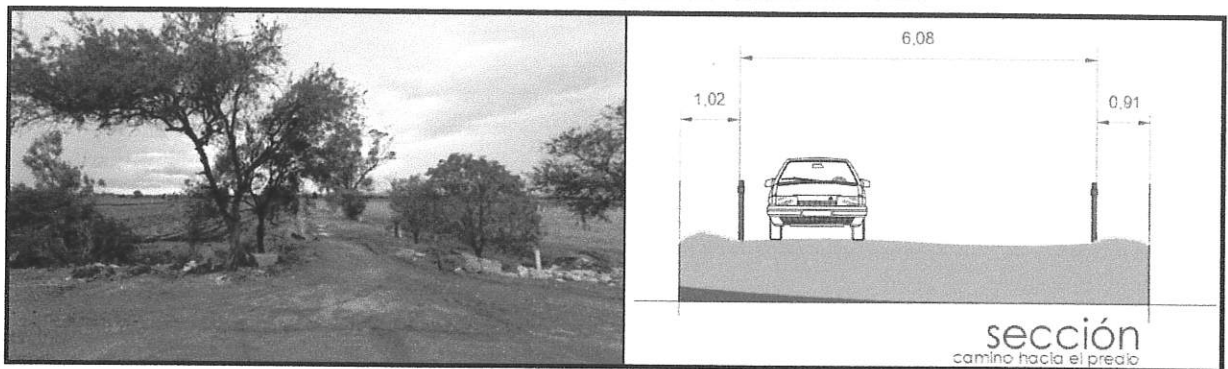


Imagen 2. Sección camino al predio.

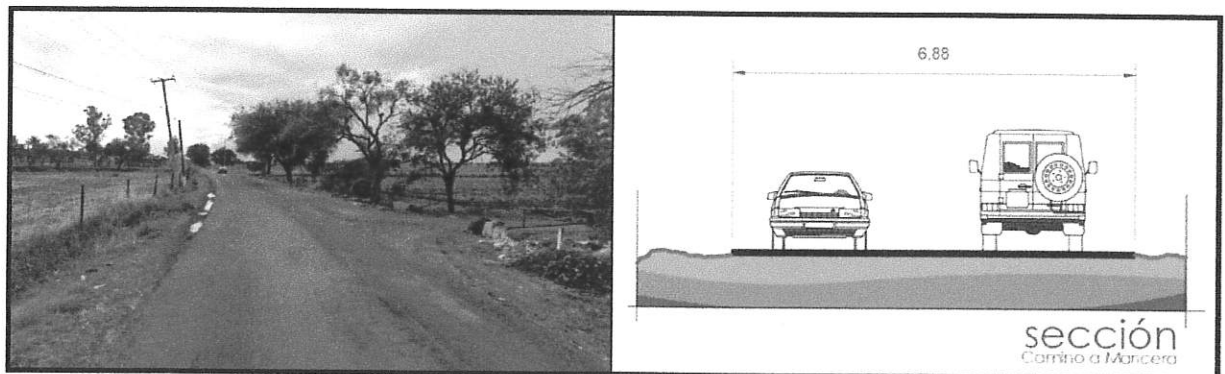


Imagen 3. Sección Transversal Camino a Mancera.

IV.2.6. Transporte

La Ciudad de Salamanca, como integrante del conjunto de ciudades del corredor industrial del Bajío, se comunica regionalmente y con todo el país a través de la red estatal y nacional de carreteras: Carretera federal No.45 libre a cuatro carriles, Tramo carretero Querétaro – Irapuato, de oriente a poniente; Autopista No. 45D cuota a cuatro carriles, Tramo Querétaro- Irapuato, de oriente a poniente; Carretera Federal No. 43 Tramo Salamanca – Morelia, hacia el sur; como parte integrante de la comunicación terrestre.

IV.2.6.1 Transporte público local

El sistema local de transporte está dividido en dos categorías: urbano y suburbano. Se conforma por las siguientes empresas:

- Servicio Urbano de Salamanca
- Transportes Salamantinos
- Sociedad Cooperativa Unión de Taxistas en General de Guanajuato
- Asociación de Transportistas Públicos del Estado de Guanajuato
- Sociedad Cooperativa de Servicios Colectivos, Comunitarios y Solidarios de Villagrán
- Transportistas independientes

De acuerdo al Programa de Regulación de Ruta Fija, las citadas empresas proporcionan el servicio a través de 62 rutas oficiales, de las cuales 20 son rutas urbanas y 42 sub-urbanas, haciendo uso de 471 unidades entre las que se cuentan autobuses, minibuses, combis y taxis.

Las actuales rutas oficiales se fijaron en concertación con los representantes legales de las empresas de transporte urbano y están establecidas en el Programa antes mencionado. En este programa se observa que el transporte público tiene una cobertura amplia en la ciudad, así como en las localidades circunvecinas; pero además existen varias rutas de transporte con el mismo origen-destino, motivo por el cual se presenta un traslape de rutas en determinadas calles.

Debido al desarrollo en esta zona de la ciudad solo una ruta de transporte local pasa en la cercanía, la cual es la número 23 (numero en color amarillo) que circula en el Camino a Mancera.

IV.2.6.2 Transporte público Rural

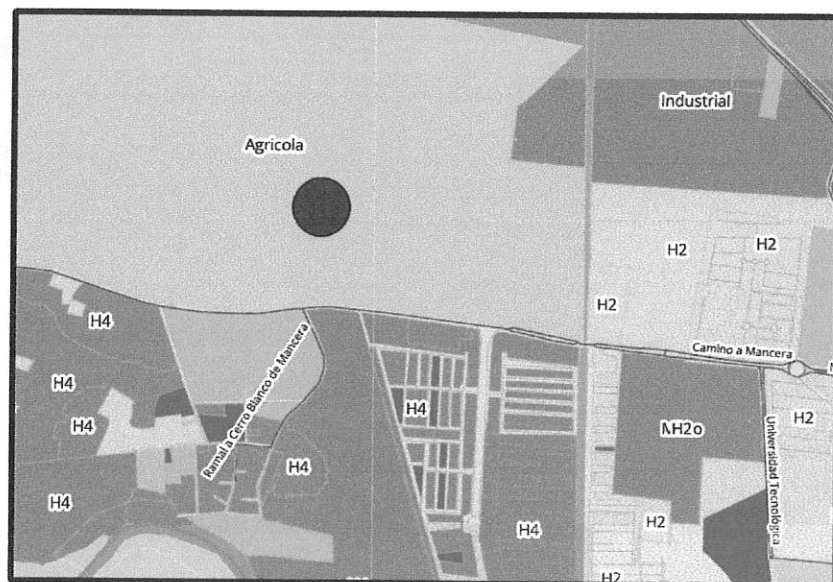
También en las cercanías de proyecto circula otra ruta con igual numero 23 (numero en color blanco) que va a varias de las localidades del municipio de Salamanca que se encuentran hacia el oeste como pueden ser Los pietros, Loma de San Antonio, La capilla, Los Sotos y Santiaguillo de García.

V. DIAGNOSTICO INTEGRADO

V.1. INFORMACIÓN GENERAL

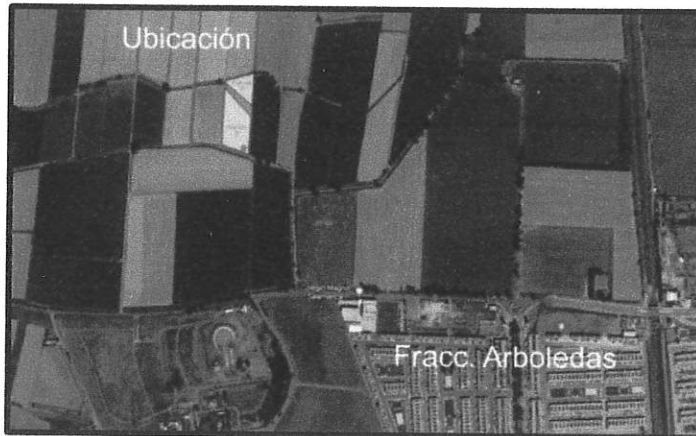
Clasificación de uso de suelo

En la zona donde se encuentra el proyecto el uso de suelo es "agrícola", aunque se puede apreciar algunos usos mixtos de la zona de estudios, donde confluyen zona habitacional, locales de diversos giros, equipamiento y zona industrial como se muestra en la siguiente imagen.



El circulo negro muestra la zona donde se ubicara la casa campestre.

VI. MEMORIA FOTOGRÁFICA DEL ÁREA DEL PROYECTO



Fotografía1 . Ubicación donde se encuentra el proyecto



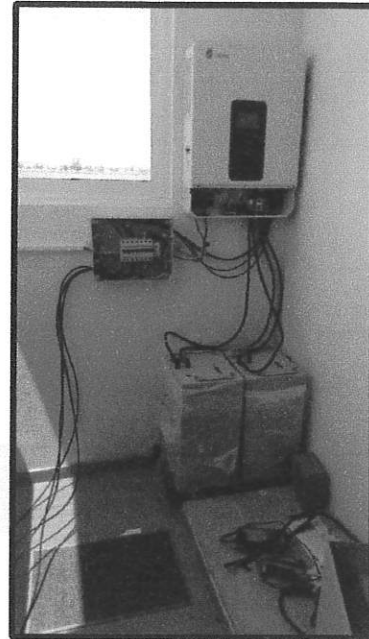
Fotografía2 . Camino hacia el predio del proyecto



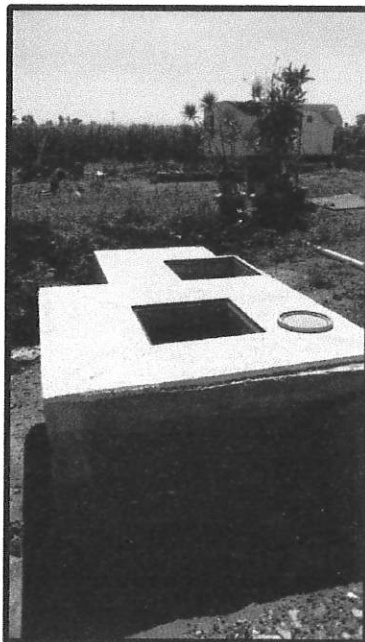
Fotografía 3 . Camino frente al predio



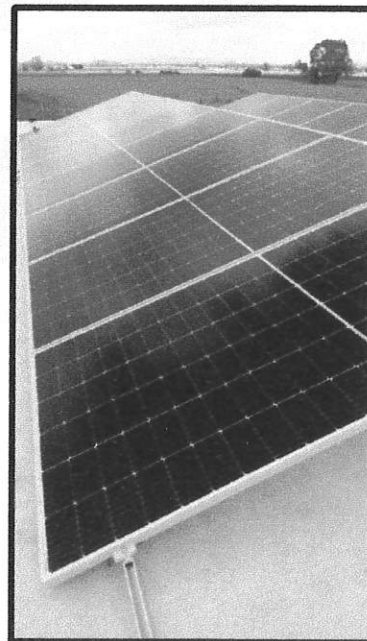
Fotografía 4 . Cisterna de litros.



Fotografía 5 . Inversor de corriente.



Fotografía 6 . Biodigestor



Fotografía 7 . Paneles solares.

VII. CONCLUSIONES.

De acuerdo al desarrollo del estudio de compatibilidad urbanística, así como, al análisis de los elementos del medio físico, estudio de Impacto Ambiental, delimitación de la zona de estudio, aspectos geológico, edafológicos y litología podemos deducir que el proyecto es viable dado que los impactos que serán generados por el proyecto pueden ser mitigables de acuerdo a las propuestas establecidas en el presente documento, además de que el proyecto es autosuficiente en servicios, además de apegarse a lo establecido por la autoridad correspondiente con respecto a los índices de integración de la población.

IMPACTO URBANO

De acuerdo a la ubicación del Proyecto es importante hacer notar que se encontrarán los límites de la mancha urbana del municipio, el proyecto busca formar parte del entorno, con sus características propias y el conjunto de los elementos que constituyen el paisaje cotidiano de la zona, y tomando en cuenta que la imagen urbana es muy importante debido a que es la forma en que las personas percibimos una ciudad, es la forma en que nos impacta emocionalmente a través de la vista es necesario crear espacios contrastantes para que las personas puedan recordar un lugar, el proyecto contrasta, pero se integra con la mejora que se genera de la zona.

IMPACTO VIAL

El impacto vial del Camino a Mancera vía de acceso a casa y en que el proyecto generará en la zona de estudio y otras referentes a problemas generales o específicos observados en el diagnóstico, generará un impacto mínimo.

Uso primario: Habitacional Campestre de Densidad de 0 a 100 Hab/ha.

Clave: H0

Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidad baja

Superficie mínima del lote: 500m² ;

Frente mínimo del lote: 20 m;

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.6;

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 0.85;

Coefficiente de Recarga Acuífera (CAS): 0.4;

Altura máxima permitida: 7.0m; y

Restricción frontal: 6.00 m de la cual el 60% será ajardinada.

Artículo 341.- La clasificación de los fraccionamientos y desarrollos en condominio será conforme a lo siguiente. d) Campestres: aquéllos que se ubiquen fuera de los centros de población delimitados en los programas municipales, cuyos lotes se destinan a uso habitacional unifamiliar, cuyo monto, al término de su edificación, sea igual o mayor al valor que resulte de multiplicar por veinticinco el salario mínimo general diario vigente en el Estado, elevada esta cantidad al año;

SECCIÓN SEGUNDA DE LOS FRACCIONAMIENTOS CAMPESTRES

Artículo 367.- Los fraccionamientos campestres deberán estar ubicados fuera de la zona de crecimiento de la ciudad y tendrán como mínimo las siguientes características:

I.- Los lotes deberán cumplir con la normativa señalada en el PMDUOET, y el presente Reglamento en su apartado de zonificación y uso de suelo;

II.- Los lotes serán destinados para uso habitacional y huertos familiares;

III.- La imagen del fraccionamiento será propuesta por el desarrollador y aprobada por la Dirección;

IV.- En caso de fraccionamientos campestres el desarrollador deberá presentar ante la Dirección un

estudio urbanístico zonal, a efecto de que el desarrollo se integre a la comunidad rural respetando sus características;

V.- Contarán con una Fuente de abastecimiento de agua potable y red de distribución autónomas;

VI.- Tendrán un sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias, debiendo prever el tratamiento de aguas residuales;

VII.- Equiparán la red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico y alumbrado público sustentable a través de tecnologías solares y eólicas;

VIII.- Dotarán de un sistema de drenaje pluvial y demás obras que sean necesarias para el escurrimiento y desalojo de aguas pluviales, mediante el reciclado y tratamiento previo para riego de áreas verdes;

IX.- Tendrán un camino de acceso de acuerdo a la propuesta del desarrollador, respaldado por un estudio de mecánica de suelos realizado por un laboratorio certificado, en cuanto a pavimentación y alumbrado público;

X.- Contemplan un arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.

SECCIÓN CUARTA ZONA DE PROTECCIÓN PRESERVACIÓN ECOLÓGICA Y AGRICOLA

Artículo 94.- Zona de protección agrícola, es la que comprende aquellas actividades que están relacionadas con el aprovechamiento del suelo en especial para la actividad agrícola; atendiendo a las fracciones siguientes:

I.- El uso del suelo debe ser compatible con su vocación natural y no debe alterar el equilibrio ecológico del entorno.

II.- Los usos productivos del suelo deben evitar prácticas que provoquen la erosión, degradación o modificación de las características topográficas con efectos adversos, y;

III.- La realización de proyectos agroindustriales, deben incluir acciones equivalentes de regeneración.

Artículo 95.- Los grupos de usos permitidos en las zonas de protección agrícola, protección ecológica y aprovechamiento y protección ecológica y protección especial, quedarán sujetos a las normas de intensidad de la edificación que se especifiquen en cada caso y, a través de un análisis de lugar en que se localizarán las mismas que demuestre que no se generarán impactos negativos al medio ambiente.

Artículo 96.- Para obtener el permiso de uso de suelo en las zonas de protección agrícola, protección ecológica y aprovechamiento y protección ecológica y protección especial, se presentará un análisis de lugar y el impacto ambiental generado por el uso propuesto, que contenga lo siguiente:

I.- Descripción de las condiciones naturales mediante estudios topográficos, así como la clasificación del suelo, el señalamiento de la hidrología, o sea, de los escurrimientos y cuerpos de agua existentes, la caracterización de las especies vegetales y animales predominantes;

II.- Los planos arquitectónicos y de ingeniería que describan el proyecto propuesto, especialmente la planta de conjunto en la que se señalarán los espacios abiertos inalterados y modificados; los caminos de acceso; los cortes o movimientos de tierras, así como las áreas de desmonte; el tratamiento de los escurrimientos naturales y el abastecimiento de agua potable; y la disposición de los desechos sólidos y líquidos, y

III.- La evaluación de los impactos ambientales que pueden generarse durante las etapas de construcción y operación de la zona, señalando tanto los impactos benéficos como los adversos. En este último caso se especificará la forma en que tales impactos se minimizarán.

Artículo 97.- El permiso de uso de suelo para las zonas de protección agrícola, protección ecológica y aprovechamiento y protección ecológica y protección especial, se expedirá por la Dirección, previa autorización correspondiente de la Dirección de Ecología y Medio Ambiente.

Artículo 98.- Las zonas de reserva ecológica, se sujetarán a la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato y la normatividad en materia ambiental aplicable en la materia.

Artículo 99.- Los lotes y edificaciones en las zonas de parque urbano, se sujetarán a las normas siguientes:

I.- Se deberán dejar áreas para estacionamientos vehiculares, de acuerdo a las normas de estacionamientos establecidas en el libro segundo, título segundo de las construcciones;

II.- Las edificaciones destinadas a equipamiento urbano, deberán de respetar las normas establecidas por el sistema normativo de equipamiento urbano expedido por la autoridad competente para tal efecto y en base a la normatividad aplicable;

III.- Cuando se pretenda desarrollar con usos urbanos un predio en el cual se designe la política de ubicación de un parque urbano, se seguirán los siguientes criterios:

a).- Cuando el área de donación sea mayor a una hectárea, se solicitará que esta área se diseñe constituyendo una unidad y con frente a una vía primaria o secundaria.

b).- Cuando el área de donación sea menor a una hectárea y el predio a desarrollar colinde con otros predios con posibilidad de desarrollo futuro, se solicitará que el área de donación se diseñe constituyendo una unidad, con frente a una vía primaria o secundaria, y colindancia de forma que puede ser complementada por otro u otros desarrollo futuros.

Artículo 100.- Las zonas o predios identificados como sitios arqueológicos, se sujetarán a las normas que para tal efecto determine el INAH, en cuanto a su área de aprovechamiento y al uso de sus edificaciones.

Uso primario: Agrícola
Clave: PA Protección Agrícola

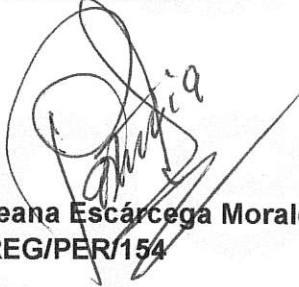
Se debe buscar una restauración del medio que permita diferentes opciones productivas que no signifiquen la degradación del medio y la pérdida del suelo.

Es necesario implementar programas de reforestación y diversificación productiva mediante

actividades sustentables como apicultura o siembra de productos endémicos.

La zona tiene autorizados los usos agropecuarios que incluyen, agricultura, ganadería, agroindustria, almacenamiento y recreación.

ATENTAMENTE



Arq. Patricia Ileana Escárcega Morales.

REG/PER/154

MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
ESCARCEGA
MORALES
PATRICIA ILEANA

FECHA DE NACIMIENTO
12/02/1954
SEXO: M


DOMICILIO
C ALONSO HERNANDEZ ROMERO 234
FRACC VILLA SALAMANCA 400 36778
SALAMANCA, GTO.

CLAVE DE ELECTOR ESMRPT54021209M201

CURP EAMP540212MDFSRT00 AÑO DE REGISTRO 1994 03

ESTADO 11 MUNICIPIO 027 SECCIÓN 2163

LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2017 VIGENCIA 2027




INE

EDALINDA RODRIGUEZ
SECRETARÍA EJECUTIVA DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1655498079<<2163000701220
5402126M2712310MEX<03<<02283<2
ESCARCEGA<MORALES<<PATRICIA<IL

CÉDULA 8265364

SOP



México D.F. 13 de Agosto del 2013



FIRMA DEL TITULAR

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DE PROFESIONES

CÉDULA 8265364


EN VIRTUD DE QUE
**PATRICIA ILEANA
ESCARCEGA
MORALES**

CURP: EAMP540212MDFSRT00

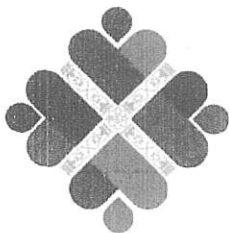
CUMPLIO CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY
REGlamentaria DE ARTÍCULO 5o CONSTITUCIONAL
RELATIVO AL EJERCICIO DE LAS PROFESIONES EN EL
DISTRITO FEDERAL Y SU REGLAMENTO DE LE EXIJE
EN EDUCACIÓN DE TIPO SUPERIOR LA

CÉDULA
PERSONAL CON EFECTOS DE PATENTE PARA
EJERCER PROFESIONALMENTE EN EL NIVEL DE

**LICENCIATURA EN
ARQUITECTURA**



JAI ME HUGO TALANCON ESCOBEDO
DIRECTOR GENERAL DE PROFESIONES



SALAMANCA
EL CORAZÓN DE GUANAJUATO

La Presidencia Municipal de Salamanca a través de la Dirección General de Ordenamiento Territorial, Urbano y Medio Ambiente otorga al:

Arq. Patricia Ileana Escárcega Morales

El nombramiento de
PERITO RESPONSABLE DE OBRA
con número de registro
REG/PER/154

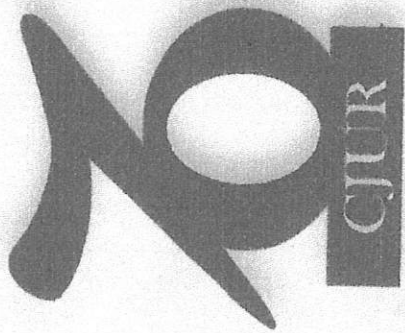
Atentamente

Arq. Ana Luisa Pliego Vázquez
DIRECTORA GENERAL DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL, URBANO Y MEDIO AMBIENTE



Lic. Oliver Alan Capetillo Eías
SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE
ADMISIÓN DE PRO

Conforme a lo dispuesto en los ARTÍCULOS 384, 385, 386 y 388 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato; 1, 3 fracción LXXX, 11, 226, 227, 228, 229, 230, 233, 234, 242 y 245 del Reglamento de Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato.



**EL COLEGIO DE
JURISPRUDENCIA URBANÍSTICA
CJUR INTERNACIONAL**

Otorga

CONSTANCIA

Arq. Patricia Ileana Escárcega Morales

Por haber completado el curso de actualización disciplinar

**PLANES Y PROGRAMAS
DE**

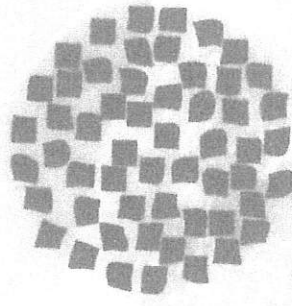
DESARROLLO URBANO

Actualización 2022 con enfoque de Blindaje


Curso en línea, con un total de 8 horas efectivas
los días 27 y 29 de Septiembre

Registro STYPS augp711004mn00005

Puebla de Zaragoza, Septiembre 29, 2022



**WORLD
URBAN
CAMPAIGN**


Pablo Aguilar González
Presidente

Colegio de Jurisprudencia Urbanística
CJUR Internacional