

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



En referencia a la **Validación de Compatibilidad Urbanística correspondiente a los inmuebles al inmueble identificado como Parcela No. 336 Z-1 P5/6 y Parcela No. 314 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón, 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 al Título de Propiedad No. 000000018238 de fecha 30 (treinta) de Noviembre del año 2012 (dos mil doce) otorgada ante la Fe de la Fe del Licenciado Uriel Durán Rodríguez, en ese entonces Delegado del registro Agrario Nacional en esta Entidad Federativa, **el C. Antonio Serrato Cortes acredita la se acredita la propiedad del inmueble identificado como Parcela No. 336 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón.**

**Segundo:** De acuerdo al Título de Propiedad No. 000001003562 de fecha 26 (veintiséis) de Mayo del año 2017 (dos mil diecisiete) otorgada ante la Fe de la Fe del C. Bonifacio Rodríguez Olivares, en ese entonces Delegado del registro Agrario Nacional en esta Entidad Federativa, **el C. Antonio Serrato Cortes acredita la se acredita la propiedad del inmueble identificado como Parcela No. 314 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón.**

**Tercero:** Es voluntad de **del C. Antonio Serrato Cortes, solicitar la compatibilidad entre el Uso de Suelo Agrícola con el Uso Habitacional (H0).**

**Cuarto:** Mediante el **Oficio No. de Folio DGOTUMA/CF/3275/2022** de fecha 06 (seis) de Julio del año 2022, **ésta Dirección otorgó la Constancia de Factibilidad correspondiente a los inmuebles identificados como Parcela No. 336 Z-1 P5/6 y Parcela No. 314 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón, Municipio de Salamanca, Guanajuato.**

**Quinto:** **A través del Oficio No. DGOTUMA/ECU/7219/2023 de fecha de fecha 07 (siete) de Noviembre del presente año, ésta Unidad Administrativa validó el Estudio de Compatibilidad Urbanística, correspondiente a los inmuebles identificados como Parcela No. 336 Z-1 P5/6 y Parcela No. 314 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón, Municipio de Salamanca, Guanajuato, 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 los inmuebles identificados como Parcela No. 336 Z-1 P5/6 y Parcela No. 314 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón, Municipio de Salamanca, Guanajuato, 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 a los inmuebles identificados como Parcela No. 336 Z-1 P5/6 y Parcela No. 314 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón, 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 5550  
U'MAGM



DIRECCIÓN GENERAL DE  
**ORDENAMIENTO TERRITORIAL,  
URBANO Y MEDIO AMBIENTE**

DGOTUMA/ECU/7219/2023  
**Asunto: Compatibilidad Urbanística**  
07 de Noviembre del año 2023

**ANTONIO SERRATO CORTES**

Presente. –

**En At'n: Sara Lizbeth Serrato Ruíz**  
**Representante Legal**

En atención a su escrito de petición con número consecutivo 5550 ingresado a esta Dirección, en el que solicita que solicita la **validación del Estudio de Compatibilidad Urbanística correspondiente a los inmuebles identificados como Parcela No. 336 Z-1 P5/6 y Parcela No. 314 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón, Municipio de Salamanca, Guanajuato, con el objetivo de realizar el cambio de uso de suelo**, 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, se observa que, de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, **el predio se encuentra clasificado con el Uso de Suelo Agrícola, el cual pretende cambiar al uso Habitacional (H0)**, en virtud de que las actividades realizadas para el giro propuesto, no generarán un impacto urbano negativo hacia el entorno.

Por lo anteriormente expuesto, **esta Dirección General valida el Estudio de Compatibilidad Urbanística correspondiente a los inmuebles identificados como Parcela No. 336 Z-1 P5/6 y Parcela No. 314 Z-1 P5/6 del Ejido El Ancón, Municipio de Salamanca, Guanajuato, con el objetivo de realizar el cambio de uso de suelo Agrícola por Habitacional (H0), considerando que el presente estudio contempla las medidas de prevención, mitigación y compensación, así como la seguridad de las personas y sus bienes.**

Lo anterior con fundamento a lo indicado en el Artículo 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 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: 5550  
U'MAGM

7219  
8220

Salamanca, Guanajuato, 09 de Octubre 2023.

Asunto: RECONSIDERACIÓN DE USO DE SUELO.

AT'N ARQ. GABRIEL ENRIQUE TORRES CALDERON.  
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.  
URBANO Y MEDIO AMBIENTE.

AT'N H. AYUNTAMIENTO, COMISIÓN DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL URBANO.

Por medio de la presente extiendo un cordial saludo y al mismo tiempo aprovecho para solicitar una reconsideración para el cambio de uso de suelo del inmueble identificado como **parcela No. 336 Z-1 P5/6, 314 Z1-1 P5/6, 313 Z1-1 P5/6 del ejido de Ancón, Municipio de Salamanca, Guanajuato**, como se menciona de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, el predio se encuentra clasificado con el uso de suelo **Agrícola**, el cual es voluntad del **C. Antonio Serrato Cortes** realizar el cambio al uso **Habitacional (H0)**, en virtud de que las actividades realizadas para el giro propuesto no generan un impacto negativo para el entorno, por tal motivo expongo lo siguiente:

En relación al estudio de compatibilidad donde señala las medidas de Prevención, Mitigación y Compensación de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo y Ordenamiento Ecológico Territorial, el predio se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental Territorial **UGAT 460-3**.

**Datos Generales:**

- **Grupo de aprovechamiento sustentable de agropecuario mixto con actividades de riego, temporal y ganadería extensiva.**
- **Política ecológica de aprovechamiento sustentable.**
- **Política territorial de mejoramiento.**
- **Superficie de 224,965.030 m2.**



0005550

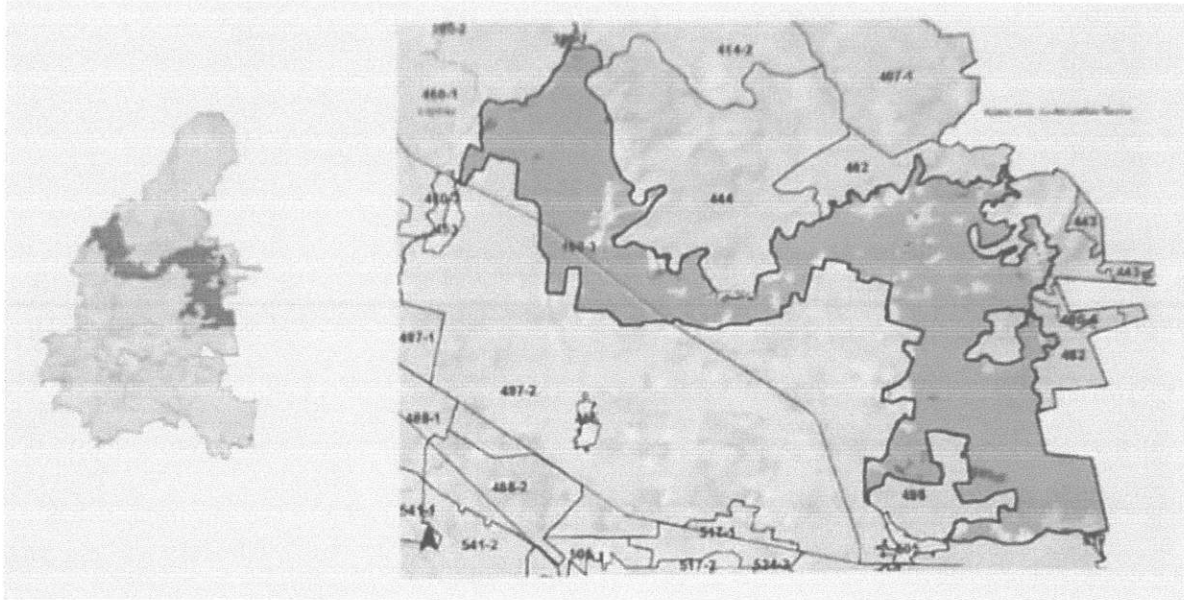
- **Población de 2.17 Hab/Ha.**
- **Las localidades integradas son San José de Mendoza, El Recuerdo de Ancón, Barrón, Valencia de Cerro Gordo, La Ordeña, San José de la Montaña, El Coecillo, Los Razos de Ancón, Santa Rita, entre otras.**
- **Uso del suelo predominante MAS NO LIMITANTE agrícola al 90.02%.**

Por lo cual se presenta el estudio de compatibilidad urbanística para determinar los efectos que la modificación propuesta provocan en el ambiente y el entorno.

La UGAT son una herramienta eficaz para la gestión territorial que permite encontrar un patrón óptimo de ocupación de territorio que maximice el consenso entre los diferentes sectores sociales y las autoridades en la regulación del uso del suelo y las actividades productivas en el marco del desarrollo, con el fin de lograr la protección del ambiente además de la conservación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, donde para la zona de estudio se tienen los siguientes lineamientos y criterios de regulación correspondientes a la UGAT 460-3.

#### LINEAMIENTOS:

Mejorar el aprovechamiento sustentable de las áreas tradicionales de agricultura de temporal y ganadería extensiva mediante el impulso económico que aumente su productividad y reduzca las pérdidas en los predios con vocación agropecuaria y pendiente menores al 30%, aplicando paquetes tecnológicos que incluyan silvicultura o fruticultura adaptadas al tipo de suelo y a las condiciones climáticas de la UGAT.



### RELACIÓN DE USO DE COMPATIBILIDAD.

H0, Habitacional Campestre de 0 a 100 Hab/Ha	
Predominante:	H0, Habitacional Campestre de 0 a 100 Hab/Ha.
Compatible:	AV, Área Verde.
Condicionado:	PA, Protección Agrícola y Pecuaria, H1, Habitacional Baja de 100 a 200 Hab/Ha.
Incompatible:	H2, Habitacional Media de 200 a 300 Hab/Ha, H3, Habitacional Alta de 300 a 400 Hab/Ha, Habitacional Alta de 400 a 500 Hab/Ha, CHS, Centro Histórico, C1, Comercio y Servicios de Intensidad Baja, C2 Comercios y Servicios de Intensidad Media, C3, Comercios y Servicios de Intensidad Alta, CU, Corredor Urbano, IL, Industria Ligera, IM, Industria Mediana, IP, Industria Pesada, PU, Parque Urbano, PEA, Protección Ecológica y Aprovechamiento, PEPE, Protección Ecológica Especial, ZR, Zona de Restricción, ZRC, Zona Condicionada de Riesgo, ANP, Área Natural Protegida.

### TABLA DE USOS (CUS COS Y CAS)

	SUP. MÍNIMA	FRENT. MÍNIMO (m)	COS	CUS	CAS	ALTURA MÁX. (m)	RESTRICCIÓN (m)	DENSIDAD
H0	500.00 m <sup>2</sup>	20.00	0.6	0.85	0.4	7.00	6.00 (60% ajardinada)	0-100 Hab/Ha

**TABLA DE COMPATIBILIDADES.**

<p><b>PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL DE SALAMANCA</b></p> <p><b>TABLA COMPATIBILIDADES DE USOS DEL SUELO</b></p> <p><u>EL PRESENTE INSTRUMENTO ES PARTE FUNDAMENTAL DE LA CARTA URBANA -ZONIFICACIÓN SECUNDARIA- DE USOS DEL SUELO</u></p>				<p><b>H0</b> Habitac</p>
<p><b>SIMBOLOGÍA BÁSICA:</b>    Compatible <input type="checkbox"/> C    Incompatible <input type="checkbox"/> IC</p>				<p>H0: Habitacional campestre</p>
<b>Densidad, ocupación y utilización del suelo</b>				<b>H0</b>
DENSIDAD DE POBLACIÓN				0-100
DENSIDAD HABITACIONAL				20
LOTE MÍNIMO				500
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE PROMEDIO				20
NIVELES DE OCUPACIÓN DEL SUELO				60
				40
NIVELES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO				0.85
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA				7
<b>Compatibilidad / Incompatibilidad de usos del suelo</b>				
<b>Sector 21 Minería</b>				<b>H0</b>
Sector 21	Subsector 212	Rama 2123	Subrama 21232	IC
<b>Sector 23 Construcción</b>				<b>H0</b>
Sector 23	Subsector 236	Rama 2361	Subrama 23611	C

Por lo anterior expuesto solicitamos nos sea reconsiderada la autorización del cambio de uso de suelo a uso **Habitacional campestre (H0)**, de igual manera se envía el estudio de compatibilidad firmado por el responsable donde se mencionan las medidas de Prevención, Mitigación y Compensación como lo indica el reglamento.

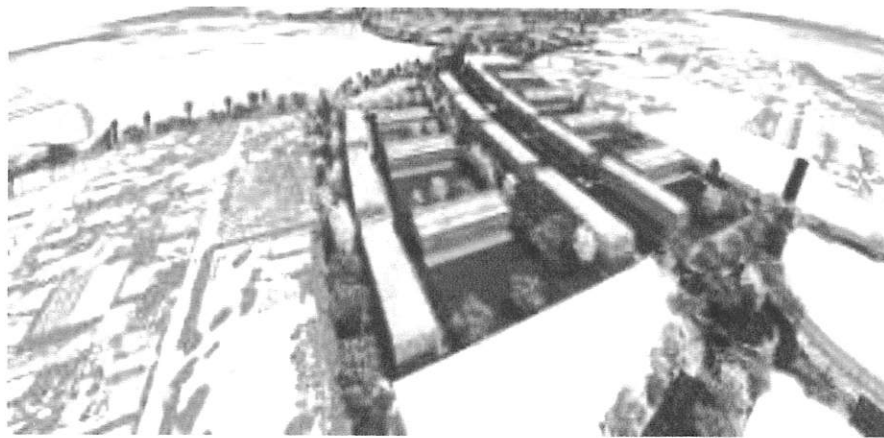
Sin más por el momento, quedamos a la espera por su parte y del H. Ayuntamiento del Municipio de Salamanca, Gto.

Atentamente



**Lic. Sara Lizbeth Serrato Ruiz.**  
**Representante Legal.**

# ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA



DESARROLLO HABITACIONAL  
SALAMANCA, GUANAJUATO, MEXICO.

## “REAL DE ANCON”

A 02 DE OCTUBRE DE 2023  
SALAMANCA, GUANAJUATO, MEXICO.

REALIZO: ARQ. CECILIA FLORES VELEZ, CEDULA PROFESIONAL: **10456759**  
Número PRO: **REG/PER/RO-116 VIGENTE A 2024**





## INDICE

1. ANTECEDENTES .....	4
2. INTRODUCCION .....	7
3. DESCRIPCION DEL PROYECTO .....	8
a. Ubicación.....	10
b. Localizacion .....	11
c. Asoleamientos .....	14
4. DIAGNOSTICO URBANO.....	15
a. Proyecto .....	16
5. REQUERIMIENTOS DEL PROYECTO.....	17
a. Infraestructura.....	17
b. Preliminares .....	18
c. Agua .....	18
d. Drenaje .....	18
e. Pluvial .....	20
f. Vialidades y guaniciones .....	20
g. Electricidad .....	21
6. ESCENARIOS Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN, COMPENSACIÓN Y PREVENCIÓN.....	22
a. Calidad del aire .....	22
b. Ruidos .....	22
c. Suelo .....	23
d. Vegetacion .....	23
e. Paisaje.....	25
f. Limpieza y preparacin del sitio.....	25
g. Urbanizacion.....	27
h. Regeneracion del sitio .....	28
i. Medidas de mitigacion y prevencion .....	29
j. Medidas de compensacion .....	29
k. Afectaciones .....	30
l. Recomendaciones.....	32
7. REPORTE FOTOGRAFICO PREDIO DE ESTUDIO .....	34

## 1. ANTECEDENTES

El Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato entró en vigor a partir del 01 de enero del 2013, previa su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato y en consecuencia los municipios han de ajustar las disposiciones administrativas en la materia, en particular las relacionadas con todas aquellas propuestas de modificación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial (PMDUOET).

Artículo 2. Para los efectos del Código se entenderá por: XXI.- **“Evaluación de compatibilidad”**: procedimiento administrativo mediante el que, a partir del estudio técnico presentado por el interesado, se determinan los efectos que la modificación propuesta a la zonificación producirá en el ambiente, los recursos naturales, el equipamiento urbano, la infraestructura pública, los servicios públicos, la imagen urbana, el paisaje, el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, la movilidad urbana y la seguridad de las personas y sus bienes, a fin de resolver sobre la viabilidad del cambio propuesto y, en su caso, establecer las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables”.

### ***Evaluación de Compatibilidad***

**Artículo 261.** Para efectuar la evaluación de compatibilidad, los solicitantes deberán presentar a la unidad administrativa municipal el estudio respectivo, que deberá contener, al menos:

I.- La descripción de los posibles efectos que el uso de suelo propuesto para determinado inmueble, en tipo o intensidad diferente a los señalados en la zonificación, así como las obras relativas, producirán en el ambiente, la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los servicios públicos, el patrimonio cultural urbano y arquitectónico, la imagen urbana, el tránsito vehicular y la

seguridad de las personas y sus bienes, en la zona en que se pretende asignar el uso del suelo.

II.- Las medidas de prevención, mitigación y compensación aplicables al caso.

**Acuerdo derivado del procedimiento de Evaluación de compatibilidad.**

**Artículo 262.** 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 autorizar el cambio de uso del suelo, así como la expedición del permiso respectivo, en los términos solicitados.

Diferentes usos de suelo considerados en el estudio urbanístico para en el proyecto.

- Diagnóstico del Impacto;
- Medidas de Prevención, Mitigación y Compensación Aplicables;
- Contexto Urbano;
- Planeación.

Salamanca es una Ciudad con una población de 273,271, 000 habitantes según el censo de 2015, cuenta con una extensión territorial de 774 km<sup>2</sup> y se ubica dentro del estado de Guanajuato, en lo que es llamado El Corredor Industrial del Bajío. Este corredor se encuentra asentada en un valle rodeado de grandes cerros.

Colinda al norte con los municipios de Guanajuato, Dolores Hidalgo y San Miguel de Allende al oeste con los municipios de Irapuato y Pueblo Nuevo, al sur con los municipio de Valle de Santiago y Jaral del Progreso, al este con los municipios de Cortázar Juventino Rosas y Villagrán.

Su demografía según la Encuesta Intercensal de Población y Vivienda 2015 elaborado por Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) determinó que en la ciudad de Salamanca, Guanajuato actualmente tiene una población 273,271, 000 habitantes, colocándose como el cuarto municipio con mayor población en el Estado de Guanajuato, después de León, Guanajuato con 1 578 626 habitantes, Irapuato y Celaya.



En cuanto a la población rural y urbana se define que la alta densidad poblacional en el Municipio ha sido consecuencia de la concentración de la actividad industrial y del crecimiento de las ciudades debido a su ubicación en el corredor industrial del Bajío. Al ir urbanizándose, la ciudad ha absorbido los asentamientos humanos cercanos y a la vez se han creado nuevos. En el rango urbano solo encontramos a la cabecera municipal con 143,838 habitantes que está considerada como ciudad media, puesto que supera los 100,000 habitantes. La localidad de Valtierrilla (12,071 habitantes) se encuentra clasificada como mixta urbana. Las demás localidades forman parte del rango rural.



## 2. INTRODUCCION

El estudio de impacto urbano sobre el predio ubicado en la ciudad de Salamanca en el estado de Guanajuato pretende desarrollar un nuevo complejo urbanístico y un análisis para contemplar el impacto que tendrá en la zona y su entorno.

En conjunto se integra para evitar implicaciones de riesgos y/o debilidades del proyecto de manera que se pueda dar una solución, prevención o compensación.



### 3. DESCRIPCION DEL PROYECTO

El desarrollo urbano de este proyecto se realiza sobre una superficie total de **221,043.80** metros cuadrados, de los cuales se proyecta la division de tres secciones que a su vez seran divididas en manzanas y en conjunto sumaran la cantidad de 197 lotes, siendo la mayoría de un area aproximada de 500 metros cuadrados destinados para la construccion de vivienda por lote, este proyecto cuenta con elementos complementarios, mismos que, se mencionan en este estudio.

De acuerdo a la normatividad vigente, el proyecto se clasifica bajo el régimen de Desarrollo en Condominio, se enlistan las características que corresponden a tal regimen:

- Delimitación del conjunto por medio de muro perimetral;
- Consideración de Caseta de vigilancia;
- Área de recreación;
- Estacionamiento adicional para visitantes;
- Infraestructura vial interna para fácil acceso a los lotes;

Además, la caracterización del predio y del entorno por su ubicación se consideran áreas de afectación como son:

- Afectación por inducción de infraestructura para energía eléctrica (a cargo de CFE);
- Afectación por infraestructura vial por el paso de la vialidad primaria de la Av. Salamanca – La Ordeña.



Ilustración 1 PLANO DE LOTIFICACIÓN





## a. Ubicación

El predio se localiza al norte de la ciudad de Salamanca, Guanajuato., ubicado específicamente en Ancon, carretera Salamanca- La Ordeña a 1.7 km de distancia sobre la vialidad federal.

El predio es un polígono irregular con las siguientes medidas y colindancias aproximadamente: Al Norte 408.73 m, con camino privado y de acceso, al Sur 244.96 m, lindando con camino vecinal, al Oriente 1,059.35 m, lindando con Propiedad Privada y al Poniente quiebra en 8 tramos, 16.62 m, 24.14 m, 17.36 m, 54.35, 407.91 m, 77.20 m, 85.42 m, 326.22 m, lindando con Propiedad Privada; se ubica con las siguiente coordenadas UTM 279,929.96 y 2,286,153.44.





Salamanca es una Ciudad con una población de 273,271, 000 habitantes según el censo de 2015, cuenta con una extensión territorial de 774 km<sup>2</sup> y se ubica dentro del estado de Guanajuato, en lo que es llamado El Corredor Industrial del Bajío. Este corredor se encuentra asentada en un valle rodeado de grandes cerros.

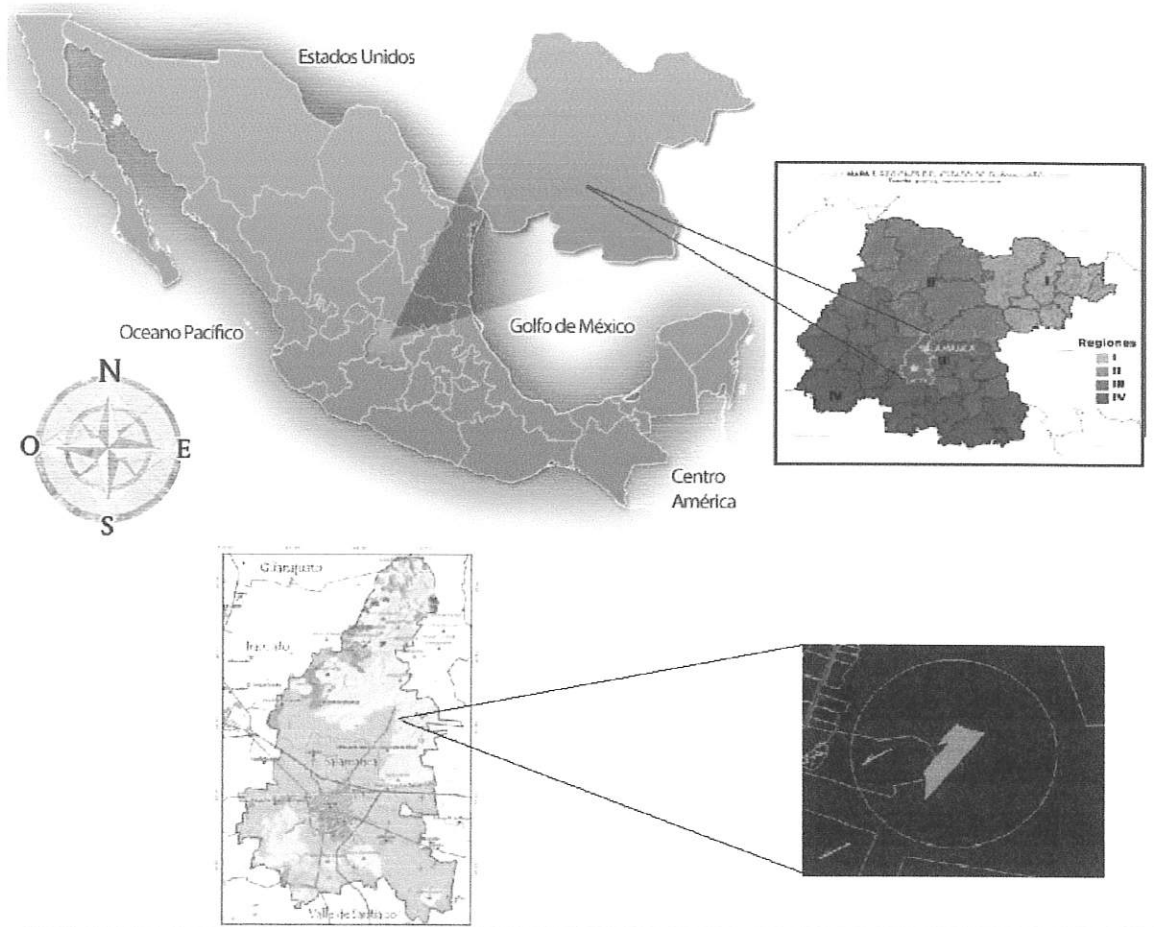
Colinda al norte con los municipios de Guanajuato, Dolores Hidalgo y San Miguel de Allende al oeste con los municipios de Irapuato y Pueblo Nuevo, al sur con los municipio de Valle de Santiago y Jaral del Progreso, al este con los municipios de Cortázar Juventino Rosas y Villagrán.

De acuerdo a la demografía del municipio se encontró la Encuesta Intercensal de Población y Vivienda 2015 elaborado por Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI) determinó que en la ciudad de Salamanca, Guanajuato actualmente tiene una población 273,271, 000 habitantes, colocándose como el cuarto municipio con mayor población en el Estado de Guanajuato, después de León, Guanajuato con 1 578 626 habitantes, Irapuato y Celaya.

Complementando lo anterior de realizo el estudio de la población rural y urbana donde se encontró la alta densidad poblacional en el Municipio ha sido consecuencia de la concentración de la actividad industrial y del crecimiento de las ciudades debido a su ubicación en el corredor industrial del Bajío. Al ir urbanizándose, la ciudad ha absorbido los asentamientos humanos cercanos y a la vez se han creado nuevos. En el rango urbano solo encontramos a la cabecera municipal con 143,838 habitantes que está considerada como ciudad media, puesto que supera los 100,000 habitantes. La localidad de Valtierrilla (12,071 habitantes) se encuentra clasificada como mixta urbana. Las demás localidades forman parte del rango rural.

Con lo anterior se obtiene que el proyecto ordena las vialidades interiores de manera que su orientacion apartir del acceso que se ubica al norte, permita disponer los lotes con la orientacion favorable de los vientos dominantes dentro de la ciudad mismo que van de Oriente a poniente y permitira que los lotes cuenten con los accesos al oriente y poniente de manera que sus lados mas largos queden orientados al norte y sur respectivamente.

Ilustración 3. MACROLOCALIZACION Y MICROLOCALIZACION DEL PREDIO EN ESTUDIO



c. Asoleamientos

Al norte de la ciudad, siendo la zona de estudio para este proyecto el clima se compone de semicálido subhúmedo con lluvias en verano, de humedad baja en un 92.3% del territorio del Municipio. El resto de la superficie es templada subhúmeda con lluvias en verano, de humedad media.

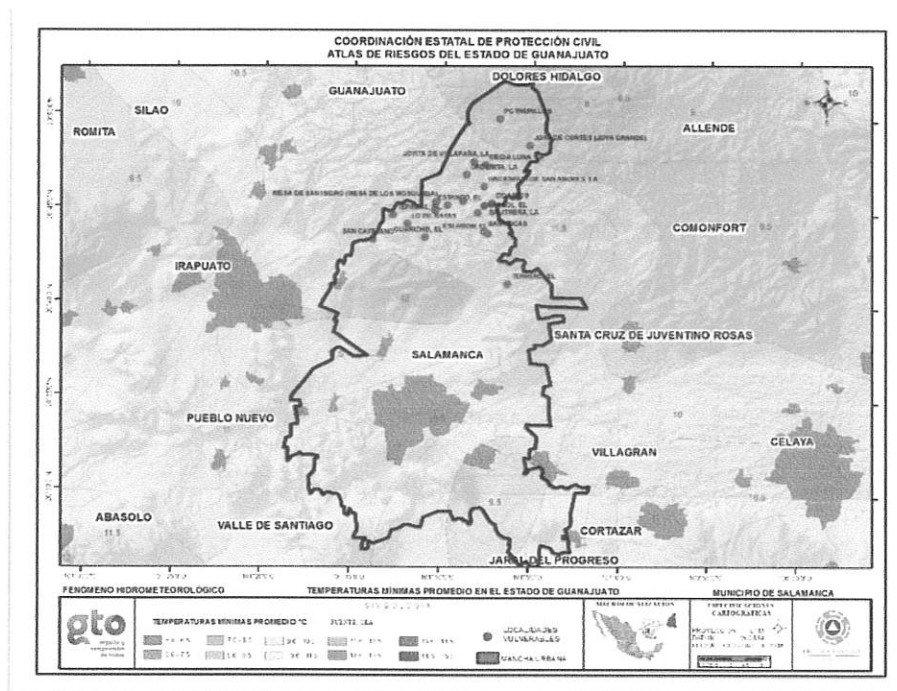


Ilustración 4. MAPA DE CLIMA EN SALAMANCA.



#### 4. DIAGNOSTICO URBANO

Se analiza la existencia de minimo tres proyectos de desarrollo urbano en la ciudad, de tipo homogeneos en base al proyecto en estudio o con similitudes en tamaño y areas de esparcimiento. De acuerdo a la detallada busqueda que se llebo a cabo se confirmaron 3, de nombres: Fraccionamiento Real San Jacinto, Lomas del Prado 3 Seccion, Residencial San Miguel, cada uno contiene elementos, enfoques y las superficies por lotes en general muy similares, por lo tanto, se consideran dentro de este estudio como los tres principales comparables para el objeto de estudio.



Ilustración 5. COMPARATIVOS DEL OBJETO DE ESTUDIO



## a. Proyecto

El proyecto cuenta con una lotificación de 197 lotes destinados para un fraccionamiento habitacional Campestre H0, localizado en un predio Rustico ubicado en la comunidad de Ancon, con una superficie total de 224,965.03 m<sup>2</sup>, donde se distribuyen las áreas de la siguiente manera:

- Área vendible = 110,138.402 m<sup>2</sup>
- Área verde = 6,194.067 m<sup>2</sup>
- Área de recreación o social = 12,443.65 m<sup>2</sup>
- Vialidades y guarniciones = 63,963.73 m<sup>2</sup>
- Área de donación = 11,248.25 m<sup>2</sup>

El área de donación se ubica en la sección II, específicamente al oeste con un total de 11,248.25 metros cuadrados que corresponden a un 5% según el reglamento de fraccionamientos. El área destinada para la planta de tratamiento de aguas residuales es de 602.910 metros cuadrados, se ubica en la Sección III al sur del polígono.

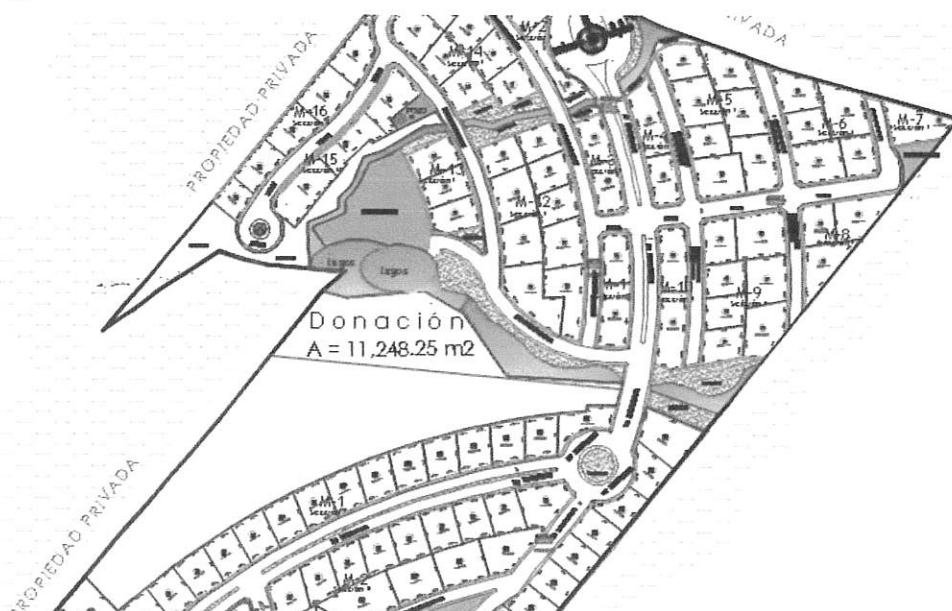


Ilustración 8. Proyecto de lotificación



## 5. REQUERIMIENTOS DEL PROYECTO

## a. Infraestructura

- 197 lotes divididos en tres secciones que suman en total 24 manzanas respectivamente.
- Acceso y salida.
- 12 vialidades divididas en primarias, secundarias y terciarias, la primaria contara con un camellón de área verde y un parámetro de 17 metros.
- Planta de tratamiento de Aguas Residuales.
- Pozo de abastecimiento de Agua potable.

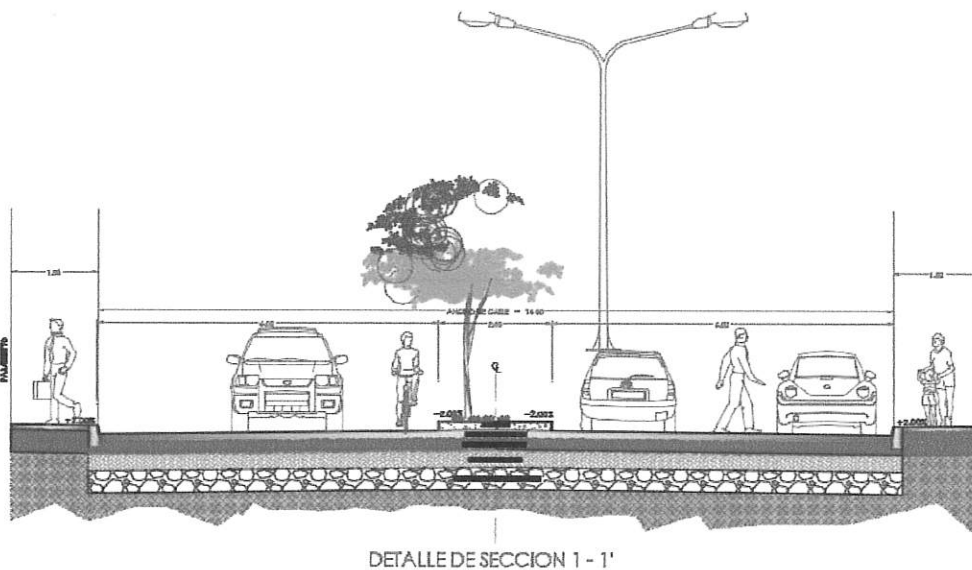


Ilustración 6. Parámetro de vialidad primaria





## b. Preliminares

Para los trabajos preliminares siempre se deberá considerar la primera fase de la ejecución de obra, ya que las actividades son la preparación y adecuación del proyecto y dentro de las cuales se plantea lo siguiente:

Trazo y Nivelación, Desmonte, Trasplante de Vegetación, Despalme, Terraplenes, Excavaciones, Rellenos, Plantillas, Mampostería de Piedra, Zampeados, Drenes, Tablestacados, Tapiales y limpieza general.

## c. Agua

Se considera el proyecto de agua potable que consiste en las conexiones de las líneas de agua potable que se encuentran sobre las vialidades conectando a cada uno de los lotes.

Se ha considerado una tubería de 3" y 5" respectivamente según las normas que indica CONAGUA y misma que están mencionadas en la previa concesión de Pozo con la que ya se cuenta. Se considera integrar tubería de 1/2" para cada toma por lote y se considera colocar un tanque elevado en la parte central debido a la inclinación del predio de manera que permita abastecer del servicio a cada lote.

## d. Drenaje

En cuanto al sistema de drenaje sanitario se considerará seguir el cumplimiento de la norma técnica ecológica NOM-002-SEMARNAT-1996 establece los límites máximos permisibles de los parámetros de los contaminantes para las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado.



El encauzamiento de las aguas residuales evidencia la importancia de ampliar lineamientos técnicos, que permitan elaborar proyectos de alcantarillado económicos, eficientes y seguros, considerando que deben ser auto limpiantes, auto-ventilantes e hidráulicamente herméticos, esto último conforme a la NOM-001-CNA-1995.

En los proyectos para alcantarillado sanitario sólo se deberá proyectar e instalar tuberías que garanticen la hermeticidad de la línea y la calidad y el tiempo de vida de los materiales, siendo las que se autorizan: el PVC especial para alcantarillado sanitario serie 25 (mínimo), y el polietileno de alta densidad (PEAD).

Los equipos en las estaciones de bombeo (cuando se requieran) y en la planta de tratamiento deben obedecer a un diseño modular, que permita su construcción por etapas y puedan operar en las mejores condiciones de flexibilidad, de acuerdo con los gastos determinados a través del periodo de diseño establecido para el proyecto.

Los componentes principales de las redes que integran los alcantarillados para este proyecto son:

- a) Red de atarjeas.
- b) Subcolectores.
- c) Colectores.
- d) Emisores.

La especificación que se consideran para que cada vivienda son las siguientes:

- tener instalada una descarga domiciliaria integrada por una silleta, un codo de 45° y un tubo o albañal exterior de un diámetro mínimo de 15 cm (6")
- La tubería en donde se instalarán las descargas domiciliares debe estar instalada al centro de la vialidad y respetar un colchón mínimo al arrastre del tubo de 1.50 M con respecto al nivel de piso terminado de la vialidad en tuberías de hasta 30 cm (12") de diámetro.



- La silleta y el codo debe corresponder al tipo y al diámetro de la tubería, y las conexiones deben presentar una unión hermética con el tubo.
- La silleta debe estar instalada con inclinación en sentido a favor del flujo de la línea. x Los albañales deben estar alojados en zanja y correctamente alineadas al centro de la misma, con una pendiente mínima del 2%.
- En todos los casos se deben utilizar abrazaderas o cinturones para sujetar la silleta además de haber colocado el cementante correspondiente para el tipo de tuberías que se están utilizando.
- Todas las puntas de los albañales deben tener colocados tapones para realizar la prueba de hermeticidad de la tubería. x En cada una de las viviendas se deberá construir un registro domiciliario sobre la banqueteta, antes de entroncarse a la red.
- Todas las piezas de conexión y la tubería no deben presentar agrietamientos y/o reparaciones a base de pegamentos u otros materiales

e. Pluvial

Para el proyecto pluvial se considera que se realice el reciclado de esta agua hacia la planta de tratamiento para aprovechar este recurso natural. No existe riesgo de inundaciones en el predio.

f. Vialidades y guaniciones

En esta etapa se inicia la nivelación del terreno natural proyectado para las vialidades, mismas que contarán con un ancho de 17 metros, 15 y 11 para permitir unos flujos en doble sentido. Las vialidades cuentan con una superficie 54, 882.2 metros cuadrados, tal superficie constituye las tres secciones juntas. Las vialidades tienen diferentes parámetros, pues se pueden encontrar vialidades primarias, secundarias y terciarias. A continuación, se presentan imágenes de los parámetros de las vialidades proyectadas.



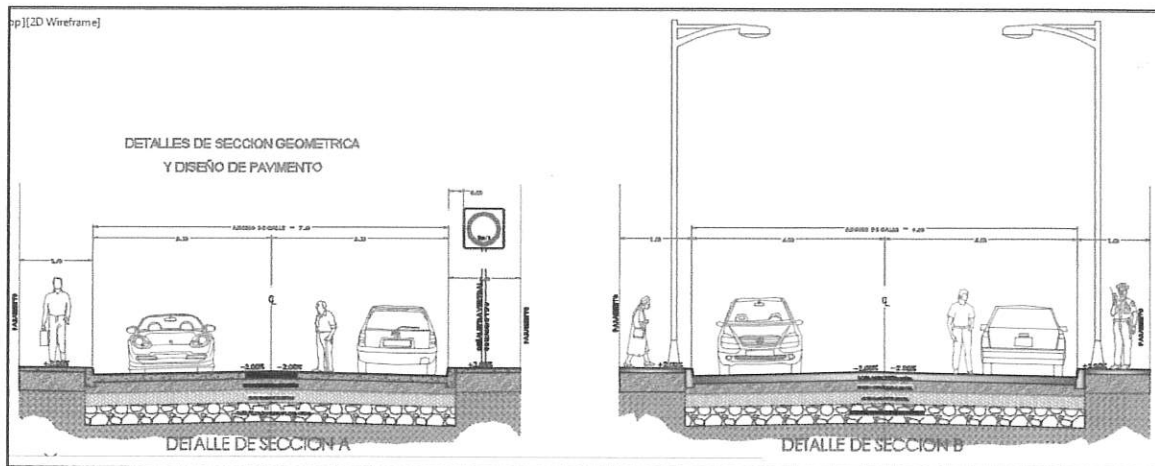


Ilustración 7. Parámetro de vialidades secundarias

El acceso principal se proyecta por la zona norte que conecta a el camino principal con Carretera Salamanca –La ordeña al Oeste. Se realizará el trazo y posteriores trabajos de nivelación del terreno, se mezclará con tepetate y material que indica las especificaciones en el estudio de mecánica de suelos. Se compactará al 90 % de su P.V.S.M., este mejoramiento generalmente afecta a los primeros 40cm del terreno natural nivelado, una vez que el laboratorio haya que su compactación es correcta se inicia con la capa de sub base, con material de banco, el cual deberá de tener un espesor de 20 cm y se compactará al 95 % de su P.V.S.M., la base hidráulica deberá tener un espesor de 20 cm formada por una mezcla de 50 % de tepetate y 50 % de grava triturada de ½ a ¾”, mezclándolo e incluyendo el agua adecuada para su correcta compactación la cual deberá tener el 100 % de su P.V.S.M. Con lo anterior se busca tener una superficie permeable que ayude a la filtración del agua y no ocasione problemas erosivos. También se considera una guarnición proyectada de 1.5 metros de ancho, la cual será de concreto hidráulico con una resistencia de  $f'c = 200$  kg/cm<sup>2</sup> y la cual irá perimetralmente a los lotes.

g. Electricidad

La línea de media tensión será aérea en un circuito cerrado teniendo una línea por cada banqueta y en áreas verdes y recreativas esto debido a las



dimensiones de cada área, se proporcionará a una tensión de 34,500 V con aisladores y cables especiales para soportar esta tensión. Para lo anterior serán colocados postes de manera equidistante.

## 6. ESCENARIOS Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN, COMPENSACIÓN Y PREVENCIÓN

### a. Calidad del aire

Se considera que este proyecto en sus diferentes etapas generará un aumento en la concentración de las partículas sólidas suspendidas y en su etapa de operación los vehículos elevarán las concentraciones de Ozono (O<sub>3</sub>), Monóxido de carbono (CO), Dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>), Dióxido de nitrógeno (NO<sub>2</sub>) y Dióxido de azufre (SO<sub>2</sub>), por lo tanto, el equipo y maquinaria utilizada deberá permanecer dentro de los límites que marcan las normas oficiales mexicanas de estos rubros.

### b. Ruidos

La atmósfera se verá afectada en la calidad del aire con el ruido por el movimiento de la maquinaria en el proceso de despalme, urbanización y lotificación del Fraccionamiento, por lo cual el proceso constructivo deberá estar por debajo de los límites máximos permisibles que marcan las Normas Oficiales Mexicanas para este rubro y que son: NOM-080-SEMARNAT-1994 y la NOM-081-SEMARNAT- 1994. Con relación al impacto que ejercerá sobre la fauna del lugar, se considera poco significativo, ya que la fauna del sitio es principalmente de paso como las aves, las cuales son de fácil desplazamiento y pudieran regresar pronto al término de la obra y su respectiva reforestación.



## c. Suelo

La construcción de esta obra tendrá repercusiones en la composición fisicoquímica del suelo, alterando su compactación y capacidad de infiltración, PH, micro fauna existente, en la capa edáfica la cual será removida, así como de los factores de alteración de la vegetación existente.

La superficie que abarcará el proyecto sufrirá la disminución en la capacidad de regeneración y formación de suelos, sin embargo, este no afectará significativamente las zonas aledañas ya que por la magnitud y el alcance la zona estará debidamente controlada y supervisada diariamente. La realización del acondicionamiento de caminos internos no se identifica como un proyecto que intensifique las acciones de degradación de suelos por las condiciones antes mencionadas.

## d. Vegetacion

En este punto se retoma la fragilidad y conservación del paisaje que se ha generado en la zona y como resultado después de un análisis se considera que no predomina impacto negativo sobre el paisaje. Al ser un proyecto con grandes dimensiones ya existían varias especies de árboles entre las que destacan las siguientes:

- a) Jacarandas
- b) Tabachines
- c) Frutales (Guayabos, Naranjos, Limoneros, Manzanos, entre otros)
- d) Plantas como, begonias, rosas, margaritas, entre otras)

Las especies antes mencionadas se removerán entre las varias áreas verdes y de recreación que se han considerado para este proyecto de Fraccionamiento Habitacional Campestre.



La mayoría de la vegetación que anteriormente predominaba en la zona era maleza y acacia amentácea comúnmente también se le llama chaparro prieto, mezquite y el casahuate, son las especies que más se localizaron. Así mismo, el Matorral Xerófito (MX) Comunidad vegetal constituida por diversos elementos arbustivos característica de zonas áridas y semiáridas del país.

Pastizal Natural (PI) Esta comunidad resulta de la perturbación que produce el hombre. No suele presentar prominencias arbustivas ni arbóreas y cubre el sustrato casi en su totalidad, con una altura de 10 a 15 cm, y una disposición horizontal cerrada. Las especies dominantes pertenecen a las familias Poaceae, Cyperaceae y Asteraceae.

Estas asociaciones vegetales por lo común son utilizadas en las actividades de agricultura de temporal de aptitud baja, lo cual en este proyecto viene a reafirmar la condición antes descrita. Por otro lado, estos tipos de vegetación son de baja importancia ecológica ya que pueden ser restituidos fácilmente en los sitios cercanos.

En relación con la fauna en la zona no se puede considerar que este proyecto provoque la alteración de los movimientos migratorios de fauna actuales, sin embargo, se deben tomar en cuenta las modificaciones de movimientos y desplazamientos de la fauna del lugar, aunque ya hayan sido alteradas por las actividades de agostadero que se desarrollaron anteriormente en las colindancias y el sitio. Por lo anterior se considera que la afectación a la fauna del lugar es de una magnitud baja y no sinérgica ya que el efecto de dispersión esta dado desde hace mucho tiempo.

En cuanto al ecosistema no se considera que modificará los patrones de distribución y abundancia de las comunidades vegetales existentes ya que la biodiversidad de especies es considerada como baja y distribuida de una forma dispersa. La productividad primaria se verá afectada temporalmente mientras ocurre el desplazamiento y reubicación de los organismos presentes, tanto vegetales como animales.



## e. Paisaje

El potencial estético de la zona se verá impactado, ya que se contempla desarrollar un proyecto que alterará las formas topográficas del lugar, sin embargo, se considera que las medidas de mitigación propuestas ayudarán a disminuir estos fuertes impactos, así mismo ejecutar los planes para el uso posterior del sitio en donde se pretende realizar labores de regeneración mediante la reforestación de áreas verdes del Fraccionamiento Habitacional Campestre. El deterioro visual causado por la construcción de esta obra, será compensado con la creación de áreas de reforestación. Como elemento natural favorable se puede considerar el mejoramiento del paisaje con la creación de áreas verdes.

El lugar cuenta con pedregosidad ligera y zonas rocosas en algunos de los puntos límites del predio. En esta zona los cultivos eran únicamente de temporal y se podían ver desde un solo punto las divisiones de las parcelas ya que lo único que las podía dividir y que actualmente las divide son la vegetación de árboles típicos de la zona y los arroyos.

## f. Limpieza y preparacin del sitio

1. Durante la actividad de deshierbe y despálme, la capa de suelo vegetal removida en el área del proyecto deberá ser depositada en alguna parte del predio que no afecte más vegetación, para que al fin de la urbanización y lotificación del Proyecto, esta tierra sea utilizada para las áreas verdes, donde se podrán realizar acciones de reforestación para inducir el desarrollo de especies nativas de la zona o ecológicamente compatibles con la misma.





2. Las alteraciones que sufrirá tanto la cubierta vegetal como el suelo se verán mitigadas con la elaboración de un programa de reforestación con especies de la zona.
3. Colocación de letreros de señalización de áreas peligrosas, para prevenir accidentes.
4. Para evitar la generación de tolvaneras ocasionadas por el viento, se regará la zona de trabajo antes de comenzar las labores de cada día, tomando en cuenta las condiciones climáticas del área, específicamente respecto a la condición de los vientos.
5. Se evitará el derrame de combustible de la maquinaria utilizada, que pudiera contaminar el agua superficial y subterránea, esto se podrá lograr con la creación de una plataforma de concreto en una zona exclusiva para el abastecimiento de combustible de la maquinaria, dicha plataforma deberá contar con una pendiente del 3 % como mínimo, barda perimetral de 15 cm de altura con una canaleta de recuperación de líquidos en una fosa de captación.
6. Las emisiones a la atmósfera producidas por la maquinaria y equipo, serán controladas ajustando los tiempos de optimización de uso (periodos diurnos), con un mantenimiento adecuado, además de la previa verificación de las emisiones y su ajuste a la normatividad vigente.
7. En lo que se refiere al ruido generado, en estas etapas, los vehículos estarán por debajo de los límites máximos permisibles marcados en las normas oficiales mexicanas del rubro, como la NOM- 080-SEMARNAT-1994 y la NOM-081-SEMARNAT-1994.



8. Para la basura generada por los trabajadores, se sugiere usar contenedores con tapa dispuestos estratégicamente en los sitios de movimiento y en número suficiente para tal efecto, en tanto estos se retiren por el solicitante al sitio de disposición adecuado que la autoridad municipal indique.
9. Se usarán letrinas portátiles para el uso de los trabajadores a razón de 1 por cada 10 trabajadores para controlar los desechos orgánicos del personal y evitar daños a la salud de los mismos.

g. Urbanización

1. Para evitar el efecto adverso de la compactación del suelo en el área y sus alrededores, se deberán aprovechar los caminos existentes, tratando de no abrir brechas o caminos adyacentes que puedan dañar la vegetación aledaña.
2. Durante esta etapa se deberá cuidar que toda aquella fauna que no se haya podido alejar del sitio, o se encuentre en paso por el lugar, sea retirada por el personal, con la debida precaución y sea trasladada a sitio seguro.
3. La maquinaria y equipo (camiones que transporten el material), deberán ser sometidos a los programas de verificación para el ajuste de emisión de gases a fin de prevenir el exceso de contaminación de la calidad del aire, así mismo los sistemas de escape deberán estar perfectamente ajustados para disminuir el nivel de ruido, también si fuera necesario se efectuará sobre plataformas el proceso óptimo de cargas de combustibles y lubricantes a fin de evitar y prevenir en lo posible cualquier derrame. Para esto se crearía una zona exclusiva para el abastecimiento de combustible.
4. Las emisiones a la atmósfera producidas por la maquinaria, se controlarán ajustando los tiempos de optimización de uso, mantenimiento adecuado y la

previa verificación de las emisiones, con respecto al ruido generado se ajustará a los límites máximos permitidos, marcados en las normas oficiales mexicanas del rubro (NOM-080-SEMARNAT-1994 y NOM-081-SEMARNAT-1994).

5. Los materiales que sean extraídos deberán ser transportados en vehículos cubiertos con lonas en buen estado para evitar la dispersión o producción de polvos y partículas en el trayecto que recorran.
- h. Regeneración del sitio
1. En esta etapa los impactos ambientales serán positivos, ya que mitigarán con varias acciones los impactos ocasionados por el proceso de urbanización y lotificación del proyecto, restituyendo de lo posible las condiciones que presentaba el predio al inicio de las obras.
  2. El área a regenerar deberá contar con un programa efectivo de restitución de las condiciones ambientales, el cual incluirá la regeneración vegetativa (arbustiva y herbácea), así como de la integración de un programa de reforestación.
  3. La plantación de pastos y herbáceas tiene como función la de fijar suelos, evitando la erosión superficial y la de mejorar su apariencia, cubriendo con vegetación las zonas perturbadas por las obras de urbanización y lotificación del Proyecto.
  4. La plantación que se proyecta se basará en las condiciones climatológicas prevaletentes en la zona y en las características del suelo, así como en los antecedentes de la vegetación existente en las zonas circunvecinas, con la



finalidad de asegurar que las nuevas plantaciones se constituyan con un buen crecimiento y un desarrollo óptimo.

i. Medidas de mitigacion y prevencion

1. Realizar adecuadamente las obras de urbanización y lotificación del proyecto para evitar el proceso de erosión por intemperismo.
2. Evitar el vertido de aguas residuales.
3. Evitar el derrame de aceites y lubricantes que puedan infiltrarse hacia los mantos freáticos.
4. Utilizar el equipo de trabajo adecuado para evitar accidentes de los trabajadores de esta obra.
5. En la etapa de operación se deberán utilizar letrinas portátiles o construir una fosa séptica para evitar la descarga de aguas residuales a las corrientes superficiales o contaminar las aguas subterráneas.
6. Colocar contenedores con tapa estratégicamente para evitar la dispersión de los residuos generados por los trabajadores por esta actividad en cada una de sus etapas.

j. Medidas de compensacion

1. Compensación: Reforestación de las áreas verdes del proyecto, con especies nativas o adaptables a la zona.



2. Reducción: Someter a verificación vehicular, aquellas unidades que se utilicen en los diferentes procesos de este proyecto para reducir las emisiones contaminantes a la atmósfera.
3. Programa de trabajo: contemplar un programa de trabajo de obra o cronograma que permita saber las fases del proyecto con sus respectivos tiempos donde se puedan incluir la etapas y actividades. Durante este proyecto se proponen las siguientes fases:
  - Tramites y permisos
  - Preparación del sitio
  - Urbanización
  - Supervisión
  - Operación y mantenimiento

Lo anterior se contempla en un tiempo destinado de 15 a 24 meses y también se analiza que sería en dos etapas.

k. Afectaciones

Los recursos naturales a impactar durante la etapa de preparación y construcción del sitio, es el retiro del suelo de la superficie del predio donde se pretende llevar a cabo la urbanización y lotificación del proyecto.

Esta alteración es considerada poco significativa debido a que se trata de un terreno de cultivo, con una capa edáfica pobre y con poca vegetación arbórea, dicha superficie corresponde a 54,882.2 m<sup>2</sup> de vialidad.

Con relación a la fauna del lugar, las pocas especies que se encontraron al inicio del desarrollo del proyecto, consideramos no sufrirán afectaciones importantes, únicamente durante la etapa de urbanización y lotificación, se provocará un desplazamiento de la fauna hacia otros sitios más seguros.



Un recurso a modificar, de forma poco considerable, es el nivel freático, ya que se utilizará agua para las obras de urbanización por medio de pipas, y durante la etapa de construcción, el agua será reutilizada mediante riegos a terracerías, lo cual minimizará el gasto de este recurso.

**El combustible** utilizado por los equipos durante la urbanización y lotificación del proyecto será Diesel principalmente, el cual no será almacenado en el sitio, sino que este será cargado por una unidad especial destinada para abastecer a la maquinaria pesada; en cuanto al mantenimiento de los equipos, este lo realizará un prestador de servicios en talleres especializados localizados en la ciudad de Salamanca, Guanajuato.

Los residuos generados en el proceso de urbanización y lotificación del proyecto, serán principalmente por los trabajadores que realizarán dichas actividades, por lo general consistirá en bolsas de plástico, papel, botellas de refresco, agua, residuos de comida y envolturas plastificadas o metálicas.

La cantidad estimada para esta actividad se considera poco significativa de acuerdo al número de personas a emplear (20 personas) y la generación de residuos se puede considerar de 0.250 Kg/día/persona.

Los residuos generados por la maquinaria y equipo como aceites, estopas, refacciones usadas, deberán ser confinados en contenedores con tapa y ser dispuestos por una empresa especializada, cumpliendo con la normatividad establecida para este tipo de residuos de acuerdo con la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005. La cantidad producida al mes se considera en bajas proporciones y se estima aproximadamente en 4 Kg/mes.

**Las aguas residuales** generadas se descargarán directamente a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), en donde pasarán por un proceso para cumplir con las especificaciones de la NOM-003-SEMARNAT 1997, donde se establecen los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicio público.



Las aguas tratadas serán utilizadas en el riego de áreas verdes dentro del fraccionamiento, donde el volumen sobrante, será vertido directamente al arroyo que se encuentra en el centro del desarrollo el cual colinda hacia el Norte del predio, misma que contará con la calidad establecida en la NOM -003 - SEMARNAT - 1997, para poder utilizarse en el riego agrícola.

Durante la etapa de **Operación y mantenimiento** no se consideran actividades propias que requieran el uso de alguna maquinaria debido a que el uso que tendrá consiste en una zona habitacional donde las únicas acciones a realizar serán:

1. Limpieza y mantenimiento de calles.
2. Jardinería y cuidado de las áreas verdes.

Para el proceso de mantenimiento y jardinería únicamente se utilizará la podadora para el césped, la cual funciona con gasolina y generalmente el operador trae consigo un bidón con combustible y aceite para el motor el cual es de 4.5 HP y se utilizará dos veces por semana.

I. Recomendaciones

1. El camino de acceso deberá permitir un ágil flujo vehicular, garantizar el tránsito en cualquier época del año y deberán ser de terracería mejorada a base de material adecuado. Las vialidades internas deberán ser permanentes y no presentar pendientes mayores del 8 % para evitar un mayor consumo de combustible en unidades de transporte y evitar la generación de emisiones a la atmósfera.
2. El material extraído por concepto de la urbanización y lotificación del Fraccionamiento Habitacional deberá ser transportado en vehículos cubiertos con lonas en buen estado durante su traslado para evitar su dispersión.



3. Se deberán colocar letreros de señalización de áreas peligrosas y rutas de circulación correspondientes.
4. El personal que labore en el sitio deberá de contar con el equipo de seguridad necesario para este tipo de actividades, como son guantes de carnaza, botas, pantalón de mezclilla o lona, camisola, etc.
5. Se sugiere colocar contenedores con tapa para la captación de los residuos sólidos generados y evitar la quema de los mismos. Las estopas, aceites, lubricantes, etc., sobrantes de la operación de la maquinaria y equipo, deberán ser confinados en tambos con tapa y ser dispuestos conforme lo marca la Norma Oficial Mexicana NOM-052-SEMARNAT-2005 que establece las características de los residuos peligrosos, el listado de los mismos y los límites que hacen a un residuo peligroso por su toxicidad al ambiente.
6. Para los residuos orgánicos se deberá instalar un sanitario portátil o en su defecto se sugiere construir una fosa séptica para los trabajadores y visitantes del sitio.
7. Evitar la cacería, así como la captura, colecta y comercialización de especies de flora y fauna silvestre, tanto en el área de urbanización y lotificación como en su área de influencia.
8. Dar el seguimiento adecuado a la etapa de regeneración y reforestación del sitio para lograr la restauración de acuerdo a las metas trazadas.





7. REPORTE FOTOGRAFICO PREDIO DE ESTUDIO



ORIENTE



SUR





PONIENTE



NORTE





ACCESO AL PREDIO





### CONCLUSIÓN

En relación al estudio de compatibilidad donde señala las medidas de Prevención, Mitigación y Compensación de acuerdo al Programa Municipal de Desarrollo y Ordenamiento Ecológico Territorial, el predio se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental Territorial **UGAT 460-3**.

Por lo cual se presenta el estudio de compatibilidad urbanística para determinar los efectos que la modificación propuesta provocan en el ambiente y el entorno.

La UGAT son una herramienta eficaz para la gestión territorial que permite encontrar un patrón óptimo de ocupación de territorio que maximice el consenso entre los diferentes sectores sociales y las autoridades en la regulación del uso del suelo y las actividades productivas en el marco del desarrollo, con el fin de lograr la protección del ambiente además de la conservación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, donde para la zona de estudio se tienen los siguientes lineamientos y criterios de regulación correspondientes a la UGAT 460-3.

### LINEAMIENTOS:

Mejorar el aprovechamiento sustentable de las áreas tradicionales de agricultura de temporal y ganadería extensiva mediante el impulso económico que aumente su productividad y reduzca las pérdidas en los predios con vocación agropecuaria y pendiente menores al 30%, aplicando paquetes tecnológicos que incluyan silvicultura o fruticultura adaptadas al tipo de suelo y a las condiciones climáticas de la UGAT.



## RELACIÓN DE USO DE COMPATIBILIDAD.

H0, Habitacional Campestre de 0 a 100 Hab/Ha	
Predominante:	H0, Habitacional Campestre de 0 a 100 Hab/Ha.
Compatible:	AV, Área Verde.
Condicionado:	PA, Protección Agrícola y Pecuaria, H1, Habitacional Baja de 100 a 200 Hab/Ha.
Incompatible:	H2, Habitacional Media de 200 a 300 Hab/Ha, H3. Habitacional Alta de 300 a 400 Hab/Ha, Habitacional Alta de 400 a 500 Hab/Ha, CHS, Centro Histórico, C1, Comercio y Servicios de Intensidad Baja, C2 Comercios y Servicios de Intensidad Media, C3, Comercios y Servicios de Intensidad Alta, CU, Corredor Urbano, IL, Industria Ligera, IM, Industria Mediana, IP, Industria Pesada, PU, Parque Urbano, PEA, Protección Ecológica y Aprovechamiento, PEPE, Protección Ecológica Especial, ZR, Zona de Restricción, ZRC, Zona Condicionada de Riesgo, ANP, Área Natural Protegida.

**ATENTAMENTE**



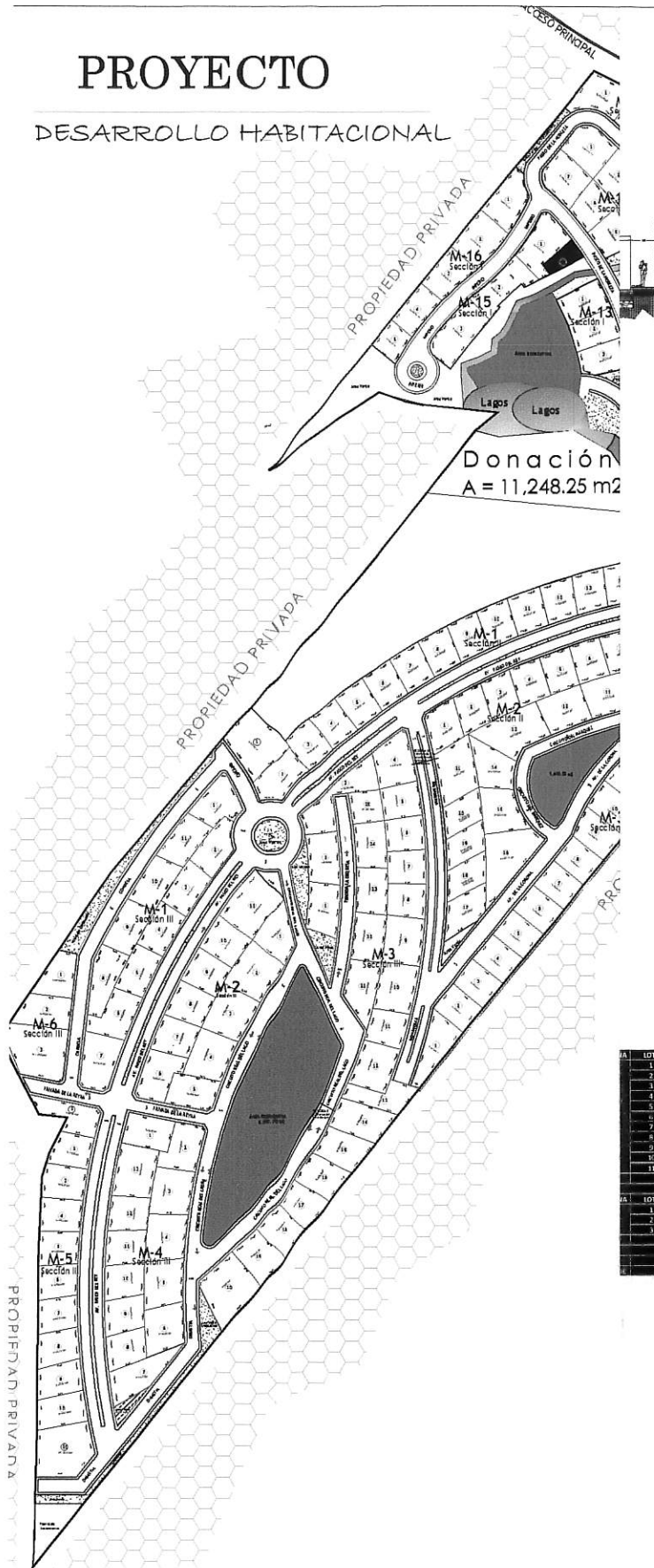
**REALIZO: ARQ. CECILIA FLORES VELEZ**

Cedula Profesional: **10456759**

Número PRO: **REG/PER/RO-116**

# PROYECTO

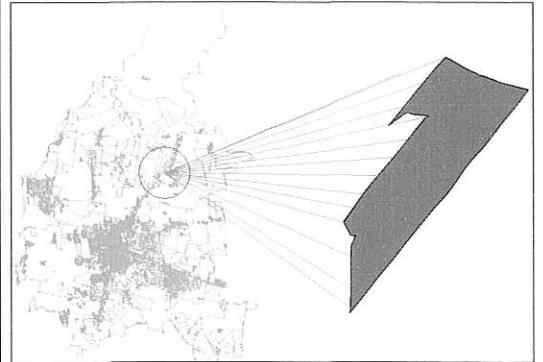
DESARROLLO HABITACIONAL



LOTE	SUPERFICIE
1	621.813
2	520.901
3	161.930
4	255.130
5	317.659
6	329.875
7	334.115
8	308.842
9	305.491
10	521.795
11	1108.116
0127.785	
A:	
LOTE	SUPERFICIE
1	124.605
2	102.231
3	1129.768
2336.554	
74	
05641.029	



NORTE



## LOCALIZACIÓN

DESARROLLO HABITACIONAL

**"REAL DE ANCON"**  
**CARRETERA SALAMANCA-LA ORDEÑA**  
**KM. SALAMANCA, GTO.**

**PROPIETARIO:**  
**ANTONIO SERRATO CORTES**

## ESPECIFICACIONES

**PLANO:**  
**LOTIFICACION Y TRAZA**

**PROYECTO:**  
**ARQ CECILIA FLORES VÉLEZ**

**FRACCIONAMIENTO:**  
**"REAL DE ANCON"**

**FECHA:**  
**08-10-2023**

**ESCALA:**  
**SIN/ESCALA**

**DIBUJO:**  
**ARQ CECILIA FLORES VÉLEZ**

**APROBO:**

**REVISO:**

**PERITO RESPONSABLE DE OBRA:**

**CEDULA:**