

VERSION ABREVIADA

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL
MUNICIPIO DE APASEO EL GRANDE,
GUANAJUATO

Apartado: Ordenamiento Territorial del centro de Población y área de impacto urbano Apaseo el Grande ubicada entre los 100.708333 y los 100.833333 de longitud Oeste y los 20.25000 y los 21.33333 de latitud Norte

VERSION ABREVIADA
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE APASEO EL GRANDE,
GUANAJUATO

- Apartado: Ordenamiento Territorial del centro de Población y área de impacto urbano Apaseo el Grande ubicada entre los 100.708333 y los 100.833333 de longitud Oeste y los 20.25000 y los 21.33333 de latitud Norte

Exposición de motivos

La zona suroriente del Estado de Guanajuato se ha caracterizado por una importante diversificación e incremento de actividades industriales, haciendo que en los últimos ocho años, a lo largo de la franja carretera que une las ciudades de Celaya y Apaseo el Grande se intensifique la transformación de predios agrícolas o en desuso en territorios de alta receptividad de plantas industriales, extrapoliándose más allá las zonas industriales de la ciudad de Celaya y la franja carretera sobre la carretera 45.

En el municipio de Apaseo el Grande, no obstante de que su principal centro urbano, la ciudad de Apaseo el Grande se localiza fuera de éste corredor carretero el fortalecimiento de la planta productiva industrial ha provocado crecimiento e impactos urbanísticos sobre este centro de población, incrementando en un periodo de 10 años en aproximadamente 62% sus áreas de ocupación urbana.

Sin embargo el municipio de Apaseo el Grande no está exento del fenómeno migratorio de su población hacia los Estados Unidos, provocando una derrama económica importante que hace posible que sus familias adquieran lotes en proceso de urbanización.

Esta expansión física de la ciudad no ha sido totalmente acorde a los lineamientos establecidos por el Plan Director de Desarrollo urbano vigente, ya que un 75% de los asentamientos de tipo habitacional generados de 1994 a la fecha se han establecido en zonas determinadas con políticas de preservación agrícola y ecológica .

Este crecimiento comienza a manifestar problemas de estructuración urbanística, dado que la traza urbana de la ciudad ha comenzado a dejar de ser una zona compacta, de vialidades regulares y continuas , para comenzar a desarticularse en asentamientos y colonias que han aparecido desarticuladas hacia el norte, oriente y suroriente de la ciudad .

Apaseo el Grande ha comenzado a ser una ciudad con carencia de servicios urbanos, sobre todo en los asentamientos que teniendo una base de creación social, no han sido autorizados con apego al cumplimiento de obligaciones de dotación de infraestructura por parte de los promoventes de los desarrollos inmobiliarios, derivando que a la fecha un 35% del área urbanizada carezca de infraestructura de pavimentación, y sus servicios de agua y alcantarillado, alumbrado público no sean eficientemente proporcionados .

Dentro de su estructura operativa, la actual administración municipal ha creado la Dirección de Desarrollo Urbano, como entidad encargada de la regulación y vigilancia del uso del suelo.

La expansión del área urbana de Apaseo el Grande, Gto, ha sido el resultado del incremento de actividades de tipo comercial y de servicios ., actividad que se encuentra en constante incremento, y que de no tomar medidas administrativas oportunas, puede derivar en un crecimiento físico de la ciudad donde se acentúen las carencias en niveles de dotación de infraestructura y servicios urbanos, se incremente la incompatibilidad de usos de suelo y los costos de prestación de servicios públicos no sean acordes a la captación de ingresos por concepto de impuesto predial.

Sin embargo, es obligación de la administración municipal procurar que esta tendencia de urbanización, se polarice hacia un esquema de desarrollo urbano de la ciudad de Apaseo el Grande, que capitalice en una ciudad que ofrezca, armonía con su entorno natural, incremento de las oportunidades de educación, actividad productiva e ingreso, seguridad y comodidad de vida.

El presente estudio, está orientado a servir como instrumento para incrementar el nivel de desarrollo urbano de la ciudad de Apaseo el Grande a través de la regulación del uso de suelo, la promoción de proyectos y programas para finiquitar procesos de introducción de servicios urbanos, el planteamiento de esquemas de contribución predial que equilibren, el déficit en la prestación de servicios urbanísticos e incrementen el valor comercial de los inmuebles urbanos

I.- AMBITO JURIDICO

1.1- Fundamentación jurídica

El Honorable Ayuntamiento 2000-2003 del Municipio de Apaseo el Grande, destaca la importancia que tiene para el desarrollo integral de sus habitantes, el aprovechamiento adecuado de su territorio, la eficiencia de sus sistemas de vialidad y transporte, la calidad de la vivienda y los edificios de servicio público, la suficiencia en la prestación de servicios públicos, como medio de equilibrar la actividad económica y social de sus habitantes con su nivel de confortabilidad urbanística

El H. Ayuntamiento atendiendo a los preceptos constitucionales que se señalan en sus arts. 27 párrafo tercero, 73 fracción XXIX-c y 115, fracciones II,III, V y VI de la Constitución Federal, y en uso de las facultades que le otorgan, en los capítulos I, II, III, IV y V, de la Ley de Asentamientos Humanos y en atención a lo dispuesto por el artículo 117 en sus fracciones II, VII y VIII de la Constitución Política del Estado; así como también la observancia en lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado en su art. 3° fracciones XIX y XX, en el Título Segundo Cap. Primero art. 11, art. 15 fracción I y arts. 79 y 80, y además de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica Municipal para el Estado, acordó en acta no. 22 de ayuntamiento de fecha 12 de julio de 2001 la actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano de Apaseo el Grande, aprobado por el H. Ayuntamiento 1992-1994 según Acta de Ayuntamiento de fecha 17 de noviembre de 1993, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

En fecha 28 de diciembre de 2001, se concluyó la integración del proyecto del Plan, mismo que fue presentado en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento de fecha 24 de julio de 2002 por el subdirector de Desarrollo urbano municipal Ing. Roberto Ramírez Mendoza, y una vez realizada la presentación, el Secretario del Ayuntamiento puso a consideración del pleno su aprobación para que el proyecto en mención se sometiera a consulta pública, en cumplimiento a la fracción III del artículo 76. de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato, situación que fue aprobada por unanimidad.

El proyecto fue expuesto a partir de la fecha 22 de octubre de 2002 en los estrados de la Presidencia Municipal y estuvo a disposición de quien lo solicitase en documento, como lo señala la Ley Desarrollo Urbano, simultáneamente fue enviado a la Secretaría de Desarrollo Social y Humano con el objeto de que se emitieran las observaciones o recomendaciones del caso.

En respuesta al comunicado enviado por el H. Ayuntamiento a La Secretaria de Desarrollo Social y Humano del Gobierno del Estado de Guanajuato, ésta entidad manifiesta mediante oficio de fecha XX de XX de XX signado por el Arq. Ramón González Flores Director General de Ordenamiento Territorial que una vez analizados los planteamientos del estudio de ordenamiento territorial para el centro de población de Apaseo el Grande, en el

municipio del mismo nombre, estos son acordes a los lineamientos y políticas del Plan Estatal de Ordenamiento Territorial para el Estado de Guanajuato.

Las sugerencias recibidas fueron analizadas, y aquellas que contaron con los elementos técnicos, jurídicos o administrativos no considerados por el estudio y de importancia relevante para el ordenamiento territorial del municipio, fueron tomadas en cuenta, haciéndose las adecuaciones correspondientes.

Una vez cumplida la fase de consulta pública, en fecha 27 de noviembre de 2002 el proyecto de Plan Municipal de Ordenamiento Territorial fue presentado en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento de fecha xx de xxx de 2003, por el Ing. Roberto Ramírez Mendoza , director de planeación y desarrollo urbano.

Una vez realizada la Presentación el Secretario del Ayuntamiento puso a consideración del pleno su aprobación, en cumplimiento a la fracción v del artículo 76. De La Ley de Desarrollo Urbano y resultando que fue aprobado por unanimidad, le fue solicitado al c. Presidente Municipal, proceder a su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y su posterior inscripción en el Registro Público de la propiedad del partido judicial correspondiente.

Con la actualización del Plan director de Desarrollo Urbano, se incorporan al Plan Municipal de Ordenamiento Territorial, políticas, directrices y acciones específicas para la regulación del uso del suelo del centro de población Apaseo el Grande y su zona de impacto urbanístico convirtiéndose en instrumento jurídico para orientar y regular la zonificación de las actividades productivas, orientar el crecimiento de los asentamientos humanos e inducir los programas prioritarios para la prestación de los servicios municipales, la oferta de espacios de vivienda, la suficiencia de áreas y edificaciones de equipamiento urbano, la conservación de la imagen urbana, la preservación del patrimonio ecológico y cultural, la prevención de los riesgos y la atención de las emergencias urbanas.

Una vez concluido con el procedimiento que señala el Artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato para la elaboración y aprobación de planes de ordenamiento territorial, a partir de la fecha de su publicación en el periódico oficial, los lineamiento de zonificación, densidad, uso permitido, usos compatibles y caracterización de la estructura vial para el centro de población de Apaseo el Grande, en el municipio de Apaseo el Grande, incluidos en el Plan municipal de Ordenamiento Territorial tienen vigencia plena, por lo que dejan de ser vigentes y aplicables a partir de esa misma fecha las disposiciones y usos del suelo contenidas en el Plan Director de Desarrollo Urbano 1994.

1.- DIAGNOSTICO

1.2. Diagnostico-pronostico integrado

1.2.1. Síntesis de la problemática

Dada la antigüedad del centro de población, la construcción de las áreas centrales originales alrededor de la plaza central, son muestras de arquitectura virreinal sobresaliendo la casa de los perros ubicada sobre las calles Allende y Terán de gran valor formal que data del siglo XVIII, en las manzanas siguientes al jardín Hidalgo desde la calle Morelos al norte, Guerrero al sur, Calle Licea al oriente y Obregón al Poniente se define el área con unidad de construcción de tipo tradicional, con la construcción siguiendo un mismo paramento, aunque gran parte de las fincas han sido alteradas por el cambio de uso

de habitacional a comercial o bien por adecuaciones o sustituciones que no han restado la unidad del contorno mostrando las alteraciones severas como es el caso del cine ubicado en Victoria y Matamoros, es esta zona la que la imagen urbana típica de Apaseo donde se encuentran casones de gran valor, portales, calles angostas con banquetas de laja de monte y pavimentos adoquinados.

El crecimiento urbano de la ciudad se ha desarrollado a partir de una retícula bien definida, en su núcleo central, y conforme alcanza mayor superficie, su traza se hace irregular, ajustándose a las condiciones físicas y topográficas del terreno y tomando formas irregulares hacia las faldas de los cerros, Asimismo se presentan grupos de colonias, fraccionamientos y conjuntos habitacionales, con estructura urbana regular, sin embargo existen marcados problemas en la dotación de servicios de equipamiento e infraestructura, debido a su extensión territorial.

En la actualidad, el centro de población no cuenta con una estructura urbana que le permita un desarrollo sostenido, lo cual ha provocado cierta dispersión, problemas y carencias en la dotación de los servicios, infraestructura y equipamiento urbano básico.

Predominan en un 80% las edificaciones, de un solo nivel con características constructivas establecidas por los materiales y la tipología de la región; sin embargo la relación de sus habitantes con la ciudad de Celaya principalmente, provocan una transformación de éste patrón constructivo, ya que existen nuevas construcciones de 4 y 5 niveles que impactan negativamente un patrón de edificación histórico tradicional, provocando un deterioro de la confortabilidad y soleamiento de edificaciones vecinas, así como en lo general la imagen y el confort urbano.

Aunque actualmente es un asentamiento que no tiene un explosivo crecimiento poblacional, su crecimiento físico ha sido impactado por la presencia de asentamientos hacia el oriente y nororiente de la mancha urbana compacta de los años 1970-1985. que no cuentan con las autorizaciones señaladas por la Ley de fraccionamientos y que se encuentran en proceso de regularización,

En cuanto a usos se refiere, Apaseo el Grande, presenta en su zona central, la mayor actividad comercial y de concentración de servicios, en combinación con el uso habitacional, mientras que las zonas de expansión de 1985 a la fecha se vienen desarrollando zonas de habitación de media y baja densidad, entre las cuales existen terrenos que no han sido ocupados, lo que explica la gran extensión en superficie de la zona considerada como urbana.

El patrón de ocupación territorial y la calidad constructiva de los inmuebles refleja que apenas un 3.58% de las zonas catastrales tenga valores de calle superiores a los 300 pesos, mientras que el restante 96.42% se promedia en los 87 pesos.

1.2.2.- Vivienda;

El XII Censo General de Población y Vivienda, año 2000, oficializa en 4,058 unidades el número de viviendas particulares habitadas, en Apaseo el Grande lo cual representa un incremento de 969 unidades con respecto al número de viviendas particulares habitadas censadas en el año de 1990.

Comparativamente el número de viviendas del municipio se contabiliza en 13379 unidades, dato que representa un incremento de 2526 unidades con relación a número de viviendas particulares habitadas censadas en el año de 1990.

Los datos anteriores manifiestan que las acciones de vivienda construidas en la ciudad de Apaseo el Grande han abatido los altos índices de falta de vivienda por condiciones de hacinamiento (número de familias viviendo en una sola casa). dado que se construyó en una proporción de 10.14 viviendas en relación al incremento de familias en el periodo censal 1900-2000. Esta circunstancia no es exclusiva de la cabecera municipal, ya que en promedio para el resto de las localidades municipales se construyó en una proporción de 4.42 viviendas en relación al incremento de número de familias.

Esta información resulta significativa al evaluar que el índice promedio de ocupación habitantes por vivienda decreció de 5.29 en 1990 a 4.50 en 2000, mientras que para el resto del municipio el índice promedio de ocupación habitantes por vivienda paso de 5.39 en 1990 a 4.48 en 2000.

El tipo de materiales empleados para la construcción de viviendas se ha mantenido en niveles de calidad aceptable, ya que solamente el 0.64 % son a base materiales perecederos, y del total de viviendas solamente un 9.63 % cuentan con pisos de tierra.

En relación a los servicios con que cuenta la vivienda el 93.64 %, 90.74% y el 95.86% cuentan con servicios de agua potable, drenaje y energía eléctrica respectivamente.

Considerando un tasa moderada aplicada a los datos globales de incremento de vivienda se puede estimar la expectativa de que la ciudad de Apaseo el Grande en los próximos 25 años solo pueda llegar a construir 1500 unidades lo que podría representar un déficit de 500 unidades con respecto al dato estimado de población alrededor de 35,000 habitantes.

El requerimiento de alrededor de 2500 unidades de vivienda representaría una demanda de suelo urbanizable para los próximos 25 años del rango de 75 a 175 has.

Comparativamente, la expectativa de tasa alta de crecimiento poblacional que pronostica una población de alrededor de 55,000 hab. podría llegar a representar un déficit de 5250 unidades, considerando que el ritmo de producción se mantuviese en el orden de 900 viviendas por cada década.

1.2.3.- Contaminación y riesgos

Al sur de la mancha urbana se presenta contaminación del medio ambiente ya que dentro del cauce del Rio Apaseo, se conducen aguas residuales de las zonas urbanas e industriales de la parte poniente de la ciudad de Querétaro, Oro, Al poniente de la ciudad, la descarga urbana se realiza sin previo tratamiento, situación que además incrementa su problemática al ser aprovechada por los agricultores de la zona para el regadío de sus cultivos.

Al suroriente de la carretera de cuota Irapuato-Querétaro existen actividades de explotación de bancos de tepetate y tezontle por lo que se deberán aplicar las restricciones de la normatividad ecológica para evitar el deterioro ambiental de la zona.

1.2.4- Riesgos y Vulnerabilidad

Las emergencias urbanas dentro de la ciudad son mínimas, sin embargo, es importante resaltar la necesidad de establecer políticas encaminadas a proteger a la población de posibles desastres, deberán tomarse las precauciones necesarias para el correcto funcionamiento de la gasolinera que se ubica dentro del centro de población, así como la Gasolinera y la Gasera que se ubican sobre la carretera federal 45 junto a la comunidad de la Labor

Asimismo existe dentro de la mancha urbana las instalaciones de la Cerillera La Central, que se dedica a la elaboración de cerillos y fósforos y que representa riesgo por incendio y explosión.

1.2.5 Emergencias Urbanas

El impacto de los desastres que se producen en los centros de población, provocados por fenómenos naturales o por la acción humana, repercuten social, cultural y económicamente en los municipios, en los estados y consecuentemente en la nación.

Una emergencia urbana debe ser entendida como toda situación grave previa o posterior a un desastre o siniestro, pudiendo ser ocasionado por un incendio, explosión, inundación, etc., que requiera la movilización inmediata de las autoridades, dependencias y cuerpos de auxilio a la población para prevenir o mitigar daños, procurando en primer instancia, el salvar vidas y evitar sufrimientos a los directamente afectados; segundo termino, reduciendo en lo posible daños económicos y sociales.

En Apaseo el Grande, Gto. es necesario prever la situación de la eficiencia del alcantarillado, especialmente en los desarrollos de nueva creación hacia el poniente de la mancha urbana, en los que deberá tomarse en cuenta la construcción o incremento de redes sanitarias pluviales, cárcamos de rebombeo, y/o plantas de tratamiento que minimicen la posibilidad de tener una ineficiencia operativa del sistema en zonas de mínima pendiente topográfica, o de redensificación habitacional dentro de las áreas urbanizadas.

Por otra parte se deberá reglamentar la venta de productos flamables, tóxicos y explosivos, dentro del centro de la ciudad, los establecimientos que comercialicen este tipo de productos tendrá que prever la instalación de un sistema de seguridad adecuado para cada caso.

2.- IMAGEN OBJETIVO

2.1 Objetivos Generales

- Regular y orientar el desarrollo urbano de la ciudad de San Diego de la Unión.
- Establecer las reservas, usos y destinos del suelo urbano.
- Planear el crecimiento del centro de población y de las áreas o núcleos urbanos contenidos en ese ámbito.
- Conservar el patrimonio arquitectónico cultural y urbano
- Elevar el nivel de bienestar de sus habitantes.
- Definir el crecimiento futuro del área urbana y de las áreas de protección ecológica.
- Conservar los recursos naturales.
- Promover la participación de la comunidad.
- Contar con un instrumento técnico administrativo que nos permita aprovechar al máximo los recursos.

2.2 objetivos especificas

- Planeacion urbana. Definir la estructura urbana a las unidades territoriales definidas en el centro urbano y sus sub centros
 - Uso de suelo. Modificar aquellos usos del suelo que sean incompatibles con el presente plan de acuerdo a los requerimientos de interés colectivo.
 - Definir las áreas de reserva para absolver las demandas futuras de acuerdo a proyecciones estimadas
1. Conservar las áreas de valor natural y las de alta potencialidad agrícola
 2. Ubicar fuera del area urbanizable el área para la futura industria
- Vivienda. Definir las áreas para la demanda futura definiendo densidades

- Infraestructura. Definir las estrategias para abastecimiento de los servicios básicos.
 - Definir la forma para evitar la contaminación provocada por las aguas residuales.
 - Vialidad y transporte. Reestructurar la red del sistema vial de acuerdo a las necesidades actuales y las expectativas del crecimiento futuro.
1. Definir rutas y medios para el transporte urbano.
- Equipamiento urbano. Definir estrategias de organización de acuerdo a los barrios con su equipamiento correspondiente.
1. Definir la localización de espacios recreativos.
- Imagen urbana. Elaborar un reglamento de imagen urbana con sus lineamientos específicos.
 - Evitar los cambios de usos del suelo que muestren incompatibilidad.
 - Incrementar las áreas verdes
 - Conservar los aspectos de identidad propia de la ciudad tanto sociales como físicos
 - Rehabilitar los arroyos que atraviesan la ciudad para que sean puntos importantes del ambiente y la imagen.
 - Conservación del patrimonio histórico-cultural. Reglamentar la conservación del patrimonio arquitectónico y urbano.
1. Promover la conservación y restauración del patrimonio arquitectónico
- Medio ambiente definir las zonas ecológicas así como sus usos y destinos en éstas.

3.- ESCENARIO DESEABLE

3.1.1.- Zonificación integral del área de estudio

Las tendencias de crecimiento se pretende orientar reforzando las tendencias actuales derivadas del plan director en vigor hacia el noreste dosificando los usos habitacional comercial, servicios y equipamiento urbano e infraestructura integrando adecuadamente los asentamientos de El Cerrito y Loma Bonita limitando las áreas de crecimiento en base a la tasa presentada en los últimos 10 años del 4.7% por tanto se propone:

Considerar como zona no urbanizable las tierras agrícolas de alta productividad que se ubican al norte y poniente de la actual mancha urbana; permitiendo exclusivamente la incorporación de predios que se encuentran en la zona marcada por el Plan de Ordenamiento territorial y que por encontrarse vecinos e rodeados por áreas habitacionales su productividad se encuentra disminuida.

Se propone las reservas de crecimiento suficientes las zonas ubicadas al Oriente y Nororiente de la actual mancha urbana, considerándose además una política de saturación de los espacios baldíos y con actividad agrícola actual, ubicados a ambos lados de la colonia Obrera; predios anexos a la granja El Molino y predios ubicados entre La Villita, Molino de Arriba y Loma Bonita.

Limitar el crecimiento hacia el sur, por encontrarse la vía de ffcc. y el río Apaseo desde el límite oriental de la colonia Miravalle, hasta una línea ubicada a 200 mts. Al oriente de la

vialidad de acceso sur, condicionado a terminación de las obras de encauzamiento del río Apaseo y a demandas extraordinarias o programas especiales de industria no conflictiva propuesta por niveles superiores de planeación.

Hacia el norte en los predios aledaños a la colonia Casas Blancas se propone el uso habitacional de baja densidad a fin de lograr un límite norponiente, claro y continuo.

A fin de estructurar las áreas propuestas al crecimiento futuro se propone el proyecto de un circuito vial periférico con una sección vial de doble sentido que funcione como troncal y vialidades nuevas de intercomunicación zonal.

4.- ACCIONES ESTRATEGICAS

4.1. Definición del área de aplicación del plan

Los límites de aplicación del presente plan quedan comprendidos de acuerdo a la siguiente localización:

Ver Anexo 1 Carta de ordenamiento Territorial

- **POLIGONO RECTANGULAR UBICADO ENTRE LOS** entre los 100.708333 y los 100.833333 de longitud Oeste y los 20.25000 y los 21.33333 de latitud Norte
-

4.2.- Zonificación estratégica del centro de población.

La ciudad de Apaseo el Grande ha tenido un proceso de crecimiento evolutivo que se ha dado a partir del centro de la misma, lugar donde se ubica la Presidencia Municipal, El Jardín y la Iglesia, partiendo fundamentalmente de una traza reticular la que debido principalmente a la topografía, la mancha urbana se ha extendido bajo un esquema homogéneo, el cual en la actualidad se encuentra bien definido así como las expectativas y tendencias de crecimiento, las cuales se dan en la periferia de la ciudad en zonas aptas para el desarrollo urbano así como para que el equipamiento e infraestructura no resulte problemático para su implementación, es necesario definir las áreas restringidas al desarrollo urbano y densificar adecuada y equilibradamente las zonas a desarrollar en el corto, mediano y largo plazo a fin de establecer una coherente flexibilidad al Plan para que se convierta en un instrumento normativo dinámico, que acepte los constantes cambios que sucedan en el futuro.

En el caso de las zonas de la Calzada, la Villita y Molino de Arriba, se integran totalmente a la ciudad terminando su proceso de conurbación a corto plazo y en el caso de el Cerrito su integración se prevé a mediano plazo y a largo plazo, así para conservar la identidad de estas zonas se proponen cinco nuevos barrios en donde se concentran el equipamiento social futuro y que son: La Villita, Col. Obrera, El Cerrito, Casas Blancas y Loma Bonita. Conservando el centro de la ciudad como tal, esto es el jardín Hidalgo y el acervo cultural circundante enmarcado como la zona de protección o zona ambiental. Los centros de barrio estarán orientados a apoyar las zonas habitacionales dotándolos con el equipamiento urbano necesario.

La estrategia general del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de Apaseo el Grande, Gto., parte de zonas equilibradas, para lograr la identificación de áreas específicas que compensen y descentralicen la carga que sustenta actualmente el centro de

la ciudad, con las zonas controladas reglamentariamente para la implementación de acciones flexibles de acuerdo al comportamiento anualizado de la población.

Los aspectos demográficos del Plan, se toman sobre la población esperada de acuerdo al desarrollo histórico de la ciudad., y su relación con poblados tributarios en el ámbito microregional, teniendo en cuenta la potencialidad del municipio para la instalación de industria que genere empleo y desarrollo a los habitantes de la ciudad, por lo que es preciso implementar sistemas de equilibrio que resulten de un control eficiente para las autoridades responsables de su aplicación.

Para proporcionar el ordenamiento territorial, se maneja como alternativas de estrategia, los sistemas que funcionan de manera autosuficiente en materia de equipamiento y servicios especialmente las más alejados de la ciudad en el largo plazo y los que generen en el ámbito microregional producto o consecuencia de las industrias de la zona.

Asimismo es fundamental que se rijan por la reglamentación necesaria, especialmente con el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo que se implementa dentro del presente Plan, así como de los demás reglamentos Federales, Estatales y Municipales,

La estructuración general del área que ocupa la ciudad de Apaseo el Grande incluyendo las vialidades carreteras y las localidades ubicadas en la Carta de Ordenamiento Territorial, contendrá las siguientes zonas de actividad dominante:

Clave	Descripcion	Area (has)	%/ Total	Politica de zona
AGR-01	Agricultura de baja productividad	1234.96	10.750	No urbanizable
AGR-02	Agricultura de media productividad	4405.45	38.349	No urbanizable
AGR-03	Agricultura de intensa productividad	2265.11	19.717	No urbanizable
HAB-01	Mixto (Habitacional menor a 100 hab/ha -comercial de mediana intensidad-servicios de mediana intensidad	650.275	5.660	Urbanizable
HAB-02	Habitacional menor a 200 hab/ha	273.373	2.379	Urbanizable
HAB-03	Habitacional menor a 300 hab/ha	26.827	0.233	Urbanizable
EQP-01	Equipamiento	11.377	0.099	Urbanizable
IND-01	Industria de bajo impacto ambiental y bajo consumo de agua	237.604	2.068	Urbanizable
SRV-01	Servicios de administracion pública, turismo y alojamiento, financieros y recreativos, preparación de alimentos, comercio de artesanías,.	94.595	0.823	Urbanizable
SRV-02	Servicios de mediana intensidad, limitados a predios colindantes a carretera federal 45,	NA	NA	Urbanizable
SRV-03	Servicios de alta intensidad, incluye comercio al por mayor	344.587	3.000	Urbanizable
VAC-01	Vacante, no urbanizable en tanto no se agote las áreas urbanizables	926.596	8.065	No urbanizable
VAC-02	Vacante, no urbanizable en tanto en tanto no se regenere el sitio	138.891	1.209	No urbanizable
VAC-03	Vacante no urbanizable por reserva	878.206	7.644	No urbanizable

	ecológica			
	Total del area del Plan	11487.851		

4.2.2.- Directrices

- Establecer una estrategia de ordenamiento territorial, siguiendo una política general de impulso del desarrollo urbano señalando los límites deseables al crecimiento urbano que su potencialidad puede alcanzar.
- Establecer una estrategia de dotación de servicios urbanos que permitan elevar el nivel de productividad de la ciudad y en consecuencia la calidad de la vida de sus habitantes.
- Implementar una estrategia para integrar el equipamiento urbano y la infraestructura necesaria, de acuerdo con el crecimiento y demanda de la población.
- Regular el uso del suelo, según sus características y compatibilidades.

4.2.3.- Políticas

Regular el uso del suelo, según las siguientes líneas de política

1.- directrices de ordenamiento territorial para las áreas y sistemas naturales.

- a.- Establecer una estructura urbana que optimice el aprovechamiento del suelo y la prestación de servicios urbanos para evitar el crecimiento anárquico y disperso.
- b.- Delimitar claramente el límite del área susceptible de expansión del centro de población de Apaseo el Grande, buscando que en el largo plazo (2025), quede marcada por los libramientos perimetrales en los que se canalizara el tráfico para descongestionar el centro de la población.
- c.- Convenir con el municipio de Celaya la elaboración y aplicación de un Plan de ordenamiento de zona conurbada para regular el uso del suelo de la franja del territorio municipal entre San Ramón y Rancho Nuevo en el municipio de Apaseo el Grande y de San Miguel Octopan a San Isidro de Trojes en el municipio de Celaya.
- d.- Determinar específicamente la zona del centro urbano donde se encuentran ubicados los más importantes edificios con valor patrimonial, así como la administración municipal, las áreas comerciales, culturales y recreativas, para tener un control del patrimonio histórico y artístico.
- e.- Marcar zonas de preservación ecológica en las zonas de actividades de alto impacto y deterioro de los recursos naturales, como son bancos de material, cuerpos de agua y zonas de recarga de acuíferos.

2.- Directrices de ordenamiento territorial para los asentamientos humanos

Considerar la disponibilidad de suelo urbano en áreas perimetrales, interurbanas o baldíos, para atender las demandas del crecimiento demográfico, al corto, mediano y largo plazos, de manera controlada y en base al Reglamento de Usos del Suelo, estableciendo programas adecuados a la particularidad de la problemática detectada en este sentido,

dentro de la actual mancha urbana. Para el tratamiento al territorio que se proponga aprovechar, en el largo plazo, y que llegara a estar comprendido dentro del ámbito ejidal.

Se adecuará a la normatividad y los mecanismos que establece la Nueva Ley Agraria, a través de la Procuraduría Agraria, en coordinación con el organismo municipal encargado de normar el desarrollo urbano local, y con la Secretaría de Desarrollo Humano y Social del Estado.

A. - Para las zonas urbanizadas de la ciudad se buscará:

- Adquirir reservas patrimoniales para su protección, su puesto en el valor con ubicación de instalaciones de servicio requeridas a corto, mediano y largo plazo.
- Adquisición de reservas para lograr áreas de equipamiento.
- Promover la saturación de las áreas vacías de la actual mancha urbana, mediante proyectos de fraccionamiento adecuados a las densidades propuestas que equilibren de manera real el desarrollo del centro de la población.
- Impulsando la cobertura de la red de transporte a las zonas donde se manifieste el poblamiento de las colonias y fraccionamientos, así como de las poblaciones servidas
- Para estructurar de manera gradual la red de equipamiento y estimular las zonas de consolidación del centro de población se buscara la organización por áreas, logrando:
- Fomentar permanentemente la ubicación de centros comerciales en las zonas a desarrollar dentro de la actual mancha urbana.
- Incrementar las áreas patrimoniales del municipio con las áreas de donación dentro de las zonas propuestas para servicios y áreas compatibles.
- Preservando los causes y cañadas de arroyos cuyas riberas no estén urbanizadas con el mejoramiento mediante proyectos específicos de control ambiental.
- Promover la construcción de un colector maestro en el sentido Oriente-Poniente que de eficiencia al sistema de drenaje del centro y oriente de la ciudad , Asimismo es necesario acelerar la construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales.

B. Para las zonas propuestas como urbanizables fuera de la actual mancha urbana es necesario caracterizar su función de asentamientos de desconcentración y solo buscará:

- Controlar toda ubicación de terrenos no propios al desarrollo urbano, sea por su relieve o por su destino de preservación ecológica.
- Señalar las zonas de equipamiento en los diferentes lugares que estimula el poblamiento y la desconcentración del centro.
- Incorporar trazo de las nuevas vialidades primarias señaladas en el plan director, en el proceso de urbanización progresiva, vinculando el libramiento en las carreteras inmediatas.
- Proteger la zona de recarga de acuíferos al norte, así como la tierra con potencial agrícola.
- Impulsar la forestación de calles, parques y zona de preservación ecológica.
- Impulsar la electrificación de alumbrado público de la red primaria como apoyo a la seguridad publica en dichas zonas.
- Regular los valores del suelo mediante la asignación de densidades de población.
- Orientar la traza urbana de lotificaciones, divisiones o fraccionamientos de acuerdo a la jerarquía vial establecida.

- Señalar y promoviendo la zonificación lineal de actividades comerciales en las arterias destinadas para tal fin.
- Orientar la desconcentración urbana con la reubicación de instalaciones educativas, recreativo – deportivas, cívico – administrativas y comerciales, en concentración con el sector privado.

El requerimiento de incorporación del área urbanizable se estima de la siguiente manera

Al corto plazo	(2006)	152-47-50 Has
Al mediano plazo	(2018)	189-43-00 Has
Al largo plazo	(2025)	419-67-00 Has

C.- Para las áreas señaladas como no urbanizables se promoveran acciones para:

- Implementar la reforestación de cauces, cañadas, parques, jardines, espacios abiertos y zona de preservación ecológica.
- Reglamentar la localización y tratamiento de las redes visibles de infraestructura haciéndolas compatibles con la vegetación y el mejoramiento del entorno urbano.
- Promover la armonía volumétrica de los nuevos desarrollos con el paisaje natural utilizando materiales y colores de la región.
- Impulsar el establecimiento de centros comerciales en la periferia de la ciudad, para atender a la población futura.
- Controlar la contaminación por basuras, vaciadas en los arroyos, caminos, lotes baldíos o tiraderos a cielo abierto, destinando sitios apropiados para rellenos sanitarios

3.- La infraestructura para el desarrollo urbano

- Integración de la red vial
- Propiciar la integración de la red vial primaria, que vincule todas las colonias, barrios y fraccionamientos entre sí, con una adecuada distribución que propicie una fluidez vehicular continua entre los diferentes sectores de la ciudad, y que solucione funcionalmente su accesibilidad al equipamiento con que actualmente cuenta, con el proyectado.

• 4.- el equipamiento para el desarrollo social.

- Impulsar la descentralización del equipamiento urbano, público y privado, para establecer un ordenamiento que propicie una distribución equilibrada, evitando la saturación de servicios y el congestionamiento vial, en zonas determinadas.

5.- INSTRUMENTOS JURIDICOS GENERALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

5.1 Glosario de términos

Certificación de usos, destinos y políticas de ordenamiento territorial: La constancia expedida por la autoridad municipal a solicitud de una persona física o moral en la cual se certifican los usos permitidos o el destino asignado en el plan de ordenamiento territorial a un inmueble determinado;

Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio: La dependencia de la administración pública municipal que realice las funciones asignadas en esta Ley;

Estudio de compatibilidad urbanística: Documento en que se evalúan los impactos a la estructura urbana de la zona en que se pretende un uso en tipo o intensidad diferente a lo señalado en las cartas de ordenamiento territorial y que proponga las acciones para mitigar los impactos referidos;

Licencia de factibilidad de uso de suelo: La autorización expedida por la autoridad municipal en el que se señalen las condiciones y limitaciones que como resultado del dictamen de un estudio de compatibilidad urbanística presentado, se le imponga para el aprovechamiento de un inmueble;

Plan de ordenamiento territorial: Conjunto de normas y disposiciones para ordenar, regular y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; así como para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, con objeto de mejorar la estructura urbana, proteger al medio ambiente, regular la propiedad en los centros de población y fijar las bases para la programación de acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano;

5.2 Criterios de compatibilidad urbanística

Ver anexo 2 Tabla de compatibilidades

- **Clave C01 a C03 usos condicionados**
- Las actividades señaladas en la tabla de compatibilidades con las claves C01, C02 y C03 generan impactos urbanísticos que requieren de un estudio de compatibilidad urbanística, impacto ambiental y prevención de riesgos de parte del propietario, promovente de la actividad o inquilino en el cual se señalen la intensidad de los impactos urbanísticos por la demanda de cajones de estacionamiento en la vía pública, generación de residuos sólidos, ruido, olores, riesgo y contaminación., así como las medidas que se establecerán de manera permanente para evitar que sobrepasen los límites permisibles.
- La licencia de factibilidad de uso de suelo que se otorgue, tendrá como máximo una vigencia de 1, 2 o 3 años respectivamente, al término de la cual, deberá ser presentado nuevamente los estudios de compatibilidad urbanística, impacto ambiental y prevención de riesgos

- **Clave C04 a C06 usos compatibles**
- Las actividades señaladas en la tabla de compatibilidades con las claves C04, C05 y C06 requieren de un estudio de compatibilidad urbanística de parte del propietario, promovente de la actividad o inquilino en el cual se señalen la intensidad de los impactos urbanísticos por la demanda de cajones de estacionamiento en la vía pública, generación de residuos sólidos, ruido, olores, riesgo y contaminación., así como las medidas que se establecerán de manera permanente para evitar que sobrepasen los límites permisibles
- La licencia de factibilidad de uso de suelo que se otorgue tendrá como máximo una vigencia de 2, 4 o 6 años respectivamente, al término de la cual, deberá ser presentado nuevamente el estudio de compatibilidad urbanística,

- **Clave C07 a C09 usos predominantes**
- Las actividades señaladas en la tabla de compatibilidades con las claves C07, C08 y C09 solo requieren la manifestación del propietario, promovente de la actividad o inquilino a mantener la demanda de cajones de estacionamiento en la vía pública, generación de residuos sólidos, ruido dentro de los límites permitidos por las normas ecológicas.
- La licencia de factibilidad de uso de suelo que se otorgue tendrá como máximo una vigencia de 3, 6 o 9 años respectivamente.

- **Clave no asignada USOS NO CLASIFICADOS**
- Las actividades no señaladas en la tabla de compatibilidades con alguna de las claves de C01 a C09, requerirán la manifestación del promovente sobre las características de los productos, interacciones o servicios diagramas de procesos, posición dentro de alguna cadenas productiva, requerimientos de insumos, generación de impactos, , a fin de que el H Ayuntamiento determine su clasificación dentro del rango de C01 al C04, para que posteriormente se pueda presentar los requerimientos para la solicitud del certificado de aptitud de uso del suelo.

5.3.- Instrumentos operativos de control del uso de l suelo

El Ayuntamiento llevará a cabo el control del desarrollo urbano en el Municipio a través de los estudios de compatibilidad urbanística y de las licencias de factibilidad de uso del suelo.

Artículo 86.- Ley de Desarrollo urbano

Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente requerirán además de las licencias o autorizaciones municipales que correspondan, del dictamen de impacto ambiental que deberán emitir el Instituto Estatal de Ecología o las autoridades competentes.

Artículo 87.- Ley de Desarrollo urbano

La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano en el territorio de Estado, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, la licencia de factibilidad de uso de suelo que expidan las autoridades municipales.

Artículo 88. Ley de Desarrollo urbano

Los objetivos de la licencia de factibilidad de uso de suelo son:

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

Artículo 89.- Ley de Desarrollo urbano

El procedimiento para obtener una licencia de factibilidad de uso de suelo, se substanciará y resolverá por el Ayuntamiento, con sujeción a las siguientes normas:

- I.- Cuando la acción, obra, servicio o inversión no cause impacto en el desarrollo urbano del centro de población, sólo se requerirá la solicitud de factibilidad de uso de suelo, a la que se le anexarán los siguientes documentos:
 - a) Escritura de propiedad o documento que compruebe la posesión del área o predio de que se trate;
 - b) Cédula y plano catastral;
 - c) El uso o destino actual y el que se pretenda dar en el área o predio; y
 - d) Las demás que señalen los reglamentos municipales.

- II.- Cuando la acción, obra, servicio o inversión sea de tal magnitud que cause un impacto en el desarrollo urbano del centro de población, se anexará además de los documentos señalados en la fracción anterior, un estudio de compatibilidad urbanística; y
- III.- Cuando la acción, obra, servicio o inversión tenga un impacto regional en el desarrollo urbano, el Ayuntamiento podrá solicitar la opinión de la Secretaría sobre el estudio de compatibilidad urbanística que se presente. **Artículo 90.-** Ley de Desarrollo urbano

El Ayuntamiento expedirá la licencia de factibilidad de uso de suelo, siempre y cuando, el solicitante cumpla con los requisitos señalados y no se contravengan las disposiciones establecidas en esta Ley, en los planes de ordenamiento territorial y en los programas municipales de desarrollo urbano y en los reglamentos municipales. **Artículo 91.-** Ley de Desarrollo urbano

El Ayuntamiento deberá resolver sobre el otorgamiento de la licencia de factibilidad de uso de suelo en los siguientes plazos:

- I.- Quince días hábiles, cuando la acción, obra, servicio o inversión no cause impacto en el desarrollo urbano del centro de población;
- II.- Treinta días hábiles, cuando la acción, obra, servicio o inversión sea de tal magnitud que cause un impacto en el desarrollo urbano del centro de población; y
- III.- Sesenta días hábiles, cuando la acción, obra, servicio o inversión tenga un impacto regional en el desarrollo urbano del centro de población. **Artículo 92.-** Ley de Desarrollo urbano

La licencia de factibilidad de uso de suelo tendrá una vigencia igual al plan de ordenamiento territorial del Municipio en el cual se funde, pero deberán ser sometidos a ratificación anualmente. **Artículo 93.-** Ley de Desarrollo urbano

En la licencia de factibilidad de uso del suelo, se establecerán las condiciones o requisitos particulares que tendrán que cumplirse para el ejercicio de los derechos a que se refiere la misma. Dichas condiciones o requisitos podrán ser temporales, económicas, ambientales o funcionales y deberán referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, infraestructura, diseño urbano, uso y servicios, sin que puedan imponer a los particulares más cargas que las que establecen de manera general, los planes respectivos. **Artículo 94.-** Ley de Desarrollo urbano

Cualquier persona podrá solicitar por escrito a la autoridad municipal encargada de la administración de los planes de desarrollo urbano la expedición de una certificación de usos, destinos y políticas territoriales a través de la cual se hacen constar los usos permitidos, prohibidos o condicionados a un predio determinado. **Artículo 95.-** Ley de Desarrollo urbano

La certificación de usos, destinos y políticas territoriales tendrá una vigencia igual al plan municipal de ordenamiento territorial en la cual se funde, pero deberá ser ratificada anualmente. Para solicitar la certificación de usos, destinos y políticas territoriales el solicitante deberá presentar la documentación que señalen las disposiciones reglamentarias. **Artículo 96.-** Ley de Desarrollo urbano

Las certificaciones de usos, destinos y políticas territoriales y las licencias de factibilidad de uso de suelo, no constituyen constancias de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos. **Artículo 97.-** Ley de Desarrollo urbano

5.4.- Instrumentos de vigencia jurídica del plan

- Para controlar y verificar los avances obtenidos en la planeación y administración del desarrollo urbano en el estado, la Secretaría, evaluará cada año los programas que se deriven del plan estatal de ordenamiento territorial, presentando un informe al ejecutivo del estado. **Artículo 79.-** Ley de desarrollo urbano
- En el caso de la planeación y administración del desarrollo urbano en el municipio, corresponderá a la dirección de desarrollo urbano del municipio evaluar cada año, los programas derivados del Plan de Ordenamiento Territorial, presentando un informe al ayuntamiento. **Artículo 79.-** Ley de desarrollo urbano
- Si como resultado de las evaluaciones, los programas a que se refiere el artículo anterior, no están en concordancia con los requerimientos estatales, regionales o municipales, o con las circunstancias del desarrollo de los centros de población, podrán ser modificados o cancelados por el ejecutivo del estado o por los ayuntamientos, en sus respectivos ámbitos de competencia. **Artículo 80.-** Ley de desarrollo urbano
- Los planes de ordenamiento territorial y los programas de desarrollo urbano, podrán ser modificados o cancelados cuando:
 - I.- Exista variación sustancial de las condiciones que les dieron origen;
 - II.- Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;
 - III.- Las tendencias del proceso de urbanización hayan tomado una orientación que no haya sido prevista, o
 - IV.- Sobrevenga una causa grave que impida su ejecución. **Artículo 81.-** ley de desarrollo urbano
- Para cualquier aprobación de cambio de uso de suelo, el Ayuntamiento deberá observar el procedimiento establecido en esta ley para revisar o modificar el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Las autorizaciones de cambio de uso de suelo que se otorguen en contravención del presente artículo no producirán ningún efecto legal. **Artículo 82.-** Ley de desarrollo urbano

