

- PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE APASEO EL ALTO 2003-2006
- APARTADO: ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CENTRO DE POBLACIÓN Y ÁREA DE IMPACTO URBANO DE APASEO EL ALTO UBICADA ENTRE LOS 100.791667 Y LOS 100.916667 DE LONGITUD OESTE Y LOS 21.416667 Y LOS 21.50000 DE LATITUD NORTE

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

Apartado: ordenamiento territorial del centro de población y área de impacto urbano de Apaseo el Alto ubicada entre los 100.791667 y los 100.916667 de longitud oeste y los 21.416667 y los 21.50000 de latitud norte

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A los Ciudadano del Municipio de Apaseo el Alto, Gto

- El municipio de Apaseo el Alto en el estado de Guanajuato se ha caracterizado en los últimos ocho años, por ser un territorio de alta receptividad de servicios relacionados con el comercio, la industria artesanal y la industria tabiquera, que encuentran el trayecto de la carretera federal 45 un sitio adecuado para el desarrollo de sus actividades de producción
- Lo anterior ha ocasionado que su principal centro urbano, la ciudad de Apaseo el Alto, haya incrementado en aproximadamente 62% sus áreas de ocupación urbana, provocando una pequeña microregión de impacto urbano.
- 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 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 hacia su sector suroriente y a lo largo de su vialidad que entronca a la carretera federal 45
- Apaseo el Alto 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 fortalecido la subdirección de desarrollo urbano, como entidad encargada de la regulación y vigilancia del uso del suelo.
- La expansión territorial de Apaseo el Alto, Gto, ha sido el resultado del incremento de actividades comerciales y de servicios tanto en la franja aledaña a la carretera federal 45 como en la ocupación de lotes en los terrenos desincorporados del régimen ejidal., 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 incrementen 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 Alto, que capitalice en una ciudad que ofrezca, armonía 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 el desarrollo urbano de la ciudad de Apaseo el Alto a través de la regulación del uso de suelo, la promoción de proyectos y programas para la concreción de procesos de urbanización, 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

I.1- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El honorable ayuntamiento 2000-2003 del municipio de Apaseo el Alto, destaca la importancia que tiene para el desarrollo integral de sus habitantes, el aprovechamiento adecuado de su territorio, la eficiencia de sus sistemas de caminos, la calidad de la vivienda y los edificios de servicio público, la participación organizada de la sociedad en la solución de los problemas urbanos, y considera que es a través del Plan de Ordenamiento Territorial, el medio o instrumento por medio del cual se pueden armonizar la potencialidad de la actividad económica y social de sus habitantes.

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. XXXVII de Ayuntamiento de fecha 29 de enero de 2002 la actualización del Plan Director de desarrollo urbano de Apaseo el Alto, aprobado por el H. Ayuntamiento 1992-1994 según acta No L de Ayuntamiento de fecha 25 de noviembre de 1993, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Una vez integrado el estudio fue presentado en sesión ordinaria No. XLVII de Ayuntamiento de fecha 15 de octubre de 2002 por el consultor encargado de la elaboración del proyecto, la subdirección de desarrollo urbano municipal y los cc: funcionarios de la Secretaría de Desarrollo social y Humano del Gobierno del Estado de Guanajuato 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 mayoría calificada.

El proyecto fue expuesto a partir de la fecha 25 de noviembre de 2002 en los estrados de la presidencia municipal y estuvo a disposición de quien lo solicitase en documento, como lo señala la Ley de 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 Secretaría de Desarrollo Social y Humano del Gobierno del Estado de Guanajuato, ésta entidad manifiesta mediante oficio de fecha signado por el Arq. Arturo Nuñez Serrano, Secretario del ramo que una vez analizados los planteamientos del estudio de ordenamiento territorial para el centro de población de Apaseo el Alto, 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 26 de noviembre de 2002 el proyecto de plan municipal de ordenamiento territorial fue presentado

en sesión ordinaria No. LXIX de Ayuntamiento de fecha 31 de marzo de 2003, por el consultor encargado de la elaboración del proyecto;

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 mayoría calificada, 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.

H. AYUNTAMIENTO 2000-2003

C. Martín Malagón Ríos, Presidente Municipal; C. José Luis Arzate Patiño Síndico; C. Audelia Cárdenas Herrera, Regidora; C. Antonio Gómez Juárez, Regidor; C. Jorge Pérez Sánchez, Regidor; C. José Antonio Meza Barrón, Regidor; C. Wilfrido Paredes García, Regidor; C. José Herrera Vega, Regidor; C. Ausencio Jiménez Loyola, Regidor; C. Miguel Martínez Ruelas, Regidor; C. José D. Javier Mendoza Martínez, Secretario del H. Ayuntamiento.

- **II.- CRITERIOS DE CONCERTACION CON LOS SECTORES PUBLICO, SOCIAL Y PRIVADO.**
- II.1.- CONDICIONANTES DE OTROS SECTORES Y NIVELES DE PLANEACIÓN.
- El Plan de Ordenamiento Territorial del centro de población De Apaseo el Alto, Gto., contempla las siguientes disposiciones de otros sectores y niveles superiores de planeación vigentes:
- PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2000-2006
- PLAN DE GOBIERNO ESTATAL 2000-2006
- PLAN DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO
- PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO 1980
- De acuerdo a la estrategia del Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1992-1994, y según regionalización del país, el estado de Guanajuato pertenece a la zona centro-norte, donde la ciudad de Apaseo el Alto, Gto., está considerada como ciudad media con política de impulso dentro del

sistema urbano nacional, y dentro del programa de corredores industriales, que se inscribe dentro de la política del gobierno federal (1), mediante el cual se pretende alcanzar un desarrollo regional y urbano más equilibrado a nivel nacional.

- Igualmente, el municipio de Apaseo el Alto, conjuntamente con los municipios de Apaseo el Grande, Cortazar, Celaya, Tarimoro, Comonfort, Sta Cruz de Juventino Rosas y Villagrán, son integrantes del Plan Regional de Desarrollo para la Zona Laja-Bajío del Estado de Guanajuato.

- Plan de gobierno municipal 2000-2003.

- Plan municipal de ordenamiento territorial
- Plan director de desarrollo urbano 1994
- De acuerdo a las políticas que sobre desarrollo urbano se han establecido para centros y sub centros de población, por el sistema nacional de planeación urbana, éstas debén ser dinámicas e inmersas dentro de un proceso continuo de actualización, por lo que el presente plan, busca como finalidad alcanzar los siguientes
- **Objetivos generales:**
- Integrar, ordenar, regular y preveer el desarrollo urbano en el ámbito de la aplicación del plan, para elevar los niveles de bienestar de los habitantes de Apaseo el Alto, considerando:
- **Corto plazo.**
- 1.- Orientar y en su caso reorientar las líneas de acción tendientes a determinar y regular el desarrollo urbano
- 2.- Que el crecimiento futuro de los núcleos urbanos se de en las áreas destinadas para tal fin.
- 3.- Lograr el mejoramiento de la infraestructura y el equipamiento urbano existente, así como dotar del mismo a las áreas deficientes.
- **Mediano plazo**
- 1.- Promover la conservación del patrimonio histórico cultural y de recursos naturales mediante la elaboración del plan parcial para la zona centro.
- 2.- Ubicar los espacios adecuados para las zonas industriales que requiera la ciudad.
- 3.- Conservar las áreas de productividad agrícola, restringiendo el crecimiento de la mancha urbana hacia éstas.
- 4.- Propiciar una estructura urbana adecuada a las áreas de futuro crecimiento.

- **Largo plazo**
- 1.- Lograr una adecuada distribución de los servicios e infraestructura necesaria para satisfacer las demandas y necesidades de la población en cuanto a equipamiento urbano, vialidades y áreas verdes, sin afectar las demás zonas de crecimiento de la ciudad.
- 2.- Inducir a que el crecimiento de la mancha urbana se presente de manera ordenada, planificada y equilibrada, buscando una adecuada y equitativa distribución de los servicios, infraestructura y equipamiento necesarios, en base a los radios de influencia recomendables para cada tipo de servicio y/o equipamiento requerido, de acuerdo al sistema normativo de equipamiento urbano existente.
- **II:2 Normas y disposiciones de otros sectores que influyen en el ordenamiento del territorio.**
- Regular la ocupación del suelo para garantizar que los usos que se presentan en esta zona no impacten negativamente las actividades económicas que se desarrollan actualmente.
- Siendo que en esta zona se concentra el mayor número de habitantes no se permitirá bajo ninguna circunstancia el establecimiento de instalaciones peligrosas que pongan en riesgo la integridad física de la población, como es la operación de la industria de la transformación.
- Mejorar la estructura vial que concurre a la cabecera municipal con el objeto de optimizar el acopio de bienes y servicios.
- En términos generales, se establece la cabecera municipal como concentradora de servicios para el acceso al equipamiento de carácter regional.
- Dado que el crecimiento de la mancha urbana actual ha rebasado las expectativas del plan director del centro de población se propone su actualización como una acción subsecuente a la implementación del plan municipal de ordenamiento.
- Procurar que la instalación del equipamiento se ubique a una distancia no menor de 100 mts de la red de servicios existente.
- No permitir el incremento de áreas urbanas y asentamientos en localidades rurales a una distancia menor de 150 metros de los bancos de material en explotación y abandonados, así como de zonas y áreas de riesgo.
- Fomentar la prestación de los servicios públicos municipales para la atención de las áreas rurales, mediante la implementación de programas cuyo fin primordial sea el de promover una adecuada cultura en el control y manejo de los residuos sólidos domésticos.
- El rescate del patrimonio arquitectónico.

- Que la implementación de control de alineamientos y construcciones, se refleje una adecuada eficiencia de la estructura urbana actual.
 - Que la ubicación de nuevo equipamiento garantice el acopio inmediato tanto a la infraestructura básica como su integración a la estructura urbana actual.
 - Las áreas que han sido identificadas bajo el régimen ejidal no quedan exentas al cumplimiento de los objetivos y estrategias señaladas por el plan.
- **II.3.- Convenios Acuerdos y compromisos entre el sector público, social y privado.**
- - No existen convenios, acuerdos o compromisos entre el sector público, social y/o privado que condicionen la implementación de políticas o lineamientos de zonificación o uso del suelo para el área de estudio

III.- Instrumentos de Política

I. Antecedentes.

I.1 introduccion

El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Apaseo el Alto, Gto., se elabora con la finalidad de dar congruencia en la consolidación del sistema estatal de planeación democrática para que pueda servir como un instrumento de ordenamiento territorial dentro del proceso general de urbanización que en las últimas décadas se ha venido acelerando sin el control suficiente propiciándose un desbordamiento caótico en los centros de población que no permite el disfrute y un mejor modo de vida de los habitantes armónicamente con su ciudad.

Conscientes de que este desarrollo natural que se ha venido dando en la ciudad de Apaseo el Alto de ninguna manera se puede considerar crítico y que aún se está a tiempo de orientar su desarrollo mas equilibrado, propiciando la

reordenación de los usos del suelo la conservación de su patrimonio arquitectónico y natural por medio de éste plan que se estructura en cinco niveles tratados por capítulos y subcapítulos donde se plantea la problemática y las acciones de planeación siendo los siguientes apartados:

Antecedentes, Imagen objetivo, Acciones estratégicas, Instrumentos de fortalecimiento, e Instrumentos de Regulación y control del uso de suelo.

NIVEL ANTECEDENTES:

En este nivel se consideran y refiere los artículos y leyes que lo fundamentan jurídicamente.

Comprende el diagnóstico-pronóstico de los elementos y componentes del desarrollo urbano, donde se identifica la evolución histórica y el estado de la situación actual y futura de continuar con esta tendencia, se integra un diagnóstico- pronóstico donde se define la problemática del desarrollo urbano en su conjunto.

IMAGEN OBJETIVO:

Integra los objetivos y condicionantes de otros niveles y sectores de planeación así como los objetivos, criterios y normas a seguir en la dosificación del equipamiento urbano de acuerdo a los intereses de los grupos más representativos de la comunidad.

ACCIONES ESTRATEGICAS

Define las propuestas que permitan concretar los objetivos establecidos en el nivel normativo estableciendo políticas de desarrollo en la estructura urbana determinando los usos, destinos y reservas del suelo

INSTRUMENTOS DE FORTALECIMIENTO

Establece la participación de cada uno de los sectores públicos, privados y sociales en relación a las propuestas del nivel estratégico por medio de programas y subprogramas así como líneas de acción a corto mediano y largo plazo.

INSTRUMENTOS DE REGULACION Y CONTROL DEL USO DEL SUELO

Define los instrumentos jurídicos, financieros y administrativos que darán la posibilidad de llevar a cabo el plan en su operatividad y seguimiento.

En este plan se incluye por último el reglamento de zonificación, donde se precisan dentro de cada una de las áreas las normas a las que deberá sujetarse los predios y edificaciones.

I.2 Bases jurídicas.

La fundamentación jurídica para la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de desarrollo urbano de la ciudad de Apaseo el Alto, Gto., se desprende de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, según las modificaciones y adiciones hechas en 1983 a sus Artículos 27, párrafo tercero; 73, fracción XXIX-C; y 115, fracciones II, III, V y VI, que se refieren a la participación que le confiere a los municipios facultándolos para formular, aprobar y administrar su desarrollo.

La Ley General de Asentamientos Humanos del 21 de julio de 1993, define en sus artículos 1, 4, 6, 6, 9, 13 y 17, la responsabilidad y funciones de cada una de las distintas autoridades en apoyo del desarrollo urbano.

Esta misma ley define en sus artículos 30, 31 y 41, las distintas entidades que deberán intervenir en el proceso de planeación.

II. Diagnostico.

II.1. Ambito regional

II.1.1. Guanajuato en el contexto nacional.

El Estado de Guanajuato esta situado al noroeste de la meseta de anáhuac y al sur de la meseta meridional, entre los 19° 59' y 21° 51' de latitud norte y los 99° 41' y 102° 04' de longitud oeste, su altura promedio sobre el nivel del mar es de 2015 m.; esta formado por 46 municipios y colinda con los estados de San Luis Potosí al Norte, Michoacán al Sur, Querétaro al Este y Jalisco al Oeste. La superficie del estado es de 30, 589 kilómetros cuadrados ocupando el vigésimo segundo lugar nacional en extensión territorial, asentándose el 4.5 de la población del país con 3'982,593 habitantes.

La población del estado de Guanajuato se distribuye en 6,617 localidades de las cuales el 63.4 % reside en localidades de 2,500 hab. Y más y el resto 36.6 % en localidades menores de 2,500 hab.

II.1.2. Apaseo el Alto dentro en el contexto estatal.

El municipio de Apaseo el Alto esta ubicado en la región IV sureste del estado y se sitúa entre los 100° 27' 30" de longitud oeste al meridiano de Greenwich y a los 20° 18' 08" y 20° 31' 04" de latitud norte con una altura promedio de 1978 metros sobre el nivel del mar.

Limita geográficamente al norte con el municipio de Apaseo el Grande, al sur con los municipios de Jerécuaro y Tarimoro, al oriente con el estado de Querétaro y al poniente con el municipio de Celaya y Tarimoro.

El territorio municipal tiene una extensión de 315.88 kilómetros cuadrados, representando el 1.03 % de la superficie estatal y el 5.5 % de la región IV sureste, su distribución política se divide en 92 localidades, destacando por su importancia San Bartolomé Agua Caliente, Ojo de Agua de la Trinidad y la Cuevita.

II.1.3. Territorio municipal

La ciudad de Apaseo el Alto, cabecera municipal se localiza al noreste del mismo municipio en los 100° 37' 12" de longitud oeste al meridiano de greenwich y a los 20° 27' 25" de latitud norte, a 1853 metros sobre el nivel del mar.

II.2. Características demográficas.

II.2.1. Población actual.

Según el XI censo general de población y vivienda 1990 la ciudad de Apaseo el Alto tenía 19,901 hab., representando el 41.07 % de la población municipal con un total de 48,455 hab., constituyendo a su vez el 1.2 % de la población del estado. Lo que nos indica que dos quintas partes de la población de Apaseo el Alto viven en la cabecera municipal y el resto en las distintas localidades que suman 92.

La tasa de crecimiento poblacional es de 2.7 % y su composición según el sexo es de 48.6 % de hombres y el resto 51.4 % de mujeres; de acuerdo a la participación económica, el 35.8 % es económicamente activa y el 62.2 % inactiva.

La ciudad de Apaseo el Alto, de acuerdo al análisis del crecimiento de la población tomados de los datos generales del censo de población y vivienda nos muestran que de 1960 a 1970 la tasa de crecimiento anual fue de 3.6 % y para 1970-1980 asciende ligeramente al 3.9 % el dato del censo 1980-1990 nos indica una baja en la tasa de crecimiento al 2.7 %.

Para el año de 1960 la población de la ciudad de Apaseo el Alto era de 11,946 habitantes, para 1970 ya contaba con 15,630 habitantes y en 1980 se tenían 19,847 habitantes, en 1990 se tiene un ligero ascenso de la población llegando a 19,901 habitantes, situación que es modificada para el año 2000 con una población de 24,300 hab

II.2.2. Perspectivas de crecimiento demográfico

Crecimiento de la población y proyecciones (1950-2020)

Año	poblacion municipal	poblacion urbana
1950	16128	

1960	22320	11946
1970	28101	15630
1980	37414	19847
1990	48455	19901

Proyecciones

Año	poblacion municipal	poblacion urbana
1993	53127	22199
1196	58094	23407
2000	63542	24685
2010	83104	28944
2025	108687	33938

Fuente: Xi Censo General De Población y Vivienda. 1990. Inegi

II.2.3. Poblacion por edad

En lo que se refiere a la estructura por edad y sexo se puede observar que la mayor parte de la población corresponde a gente joven ya que el 45.5 % tiene menos de 15 años, el 26.82 % tiene menos de 30 años, el 16.65 % no llega a los 50 años y solamente el 11.32 % rebasa esta edad.

II.2.4. Poblacion economicamente activa

La población económicamente activa (pea), del municipio de Apaseo el Alto es del 35.78 % correspondiendo el 63.74 % a la participación de los hombres y el 10.37 % a las mujeres el resto corresponde a la población económicamente inactiva el total en número de personas económicamente activas asciende a 10,636 desglosados en la siguiente tabla:

Sector	Actividad	Absolutos	%
Primario	Agricultura y Ganaderia	4004	37.65
Secundario	Mineria, manufacturas,	3501	32.92
Terciario	Comercio, transportes	2195	20.64

No especificadas		936	8.80
Total		10636	100.00

Fuente: XI Censo General De Población y Vivienda. 1990. Inegi

Analizando los datos anteriores se puede ver que la pea se concentra principalmente en el sector primario con un 37.65 % de la población total activa, el sector secundario en proporción significativa con el 32.92 % nos muestra su importancia en la economía del municipio, quedando el sector terciario en el menor porcentaje de participación con el 20.64 % y por último podemos observar que el índice de desocupación es de apenas el 8.80 %.

II.2.5. Distribucion del ingreso

En lo que se refiere a los ingresos que percibe la población económicamente activa el 60.20 % percibe un ingreso mayor al salario mínimo y el 23.02 % percibe ingresos menores al salario mínimo, el 12.24 % no percibe ingresos y el 4.54 % no se tiene especificado su ingreso.

II.3. Elementos de potencial economico

El desarrollo económico del municipio se basa principalmente en la agricultura por su potencial en tierras de cultivo y en menor grado pero de suma importancia la actividad industrial de madera tallada, herrajes y artículos para novia, que se desarrolla a manera de talleres familiares dentro de la mancha urbana.

II.3.1. Actividades agricolas

La agricultura es la actividad económica más importante del municipio de Apaseo el Alto teniéndose una área agropecuaria que comprende 5,947.08 ha. siendo importante resaltar que existen problemas que obstaculizan su

desarrollo por severas condiciones climáticas, explotación rudimentaria, baja potencialidad de algunos terrenos , así como baja tecnificación de riego.

II.3.2. Actividades comerciales -

En Apaseo el Alto existen comercios fijos y en las diferentes localidades se tienen tiendas o tendajones de tipo familiar. Se cuenta en 12 localidades con tiendas oficiales Conasupo y en la cabecera con una tienda Conasupo, un Conasuper, un mercado público y una bodega, también se tiene establecido un día de tianguis que se instala sobre la calles norponiente del mercado municipal.

II.3.3. Actividades industriales

En relación a este sector el municipio se limita a la explotación de sus recursos naturales como las ladrilleras ubicadas en el perímetro de la ciudad, la extracción de cantera, la fabricación de productos de alfarería, el tallado de madera y una mediana industria relacionada con la fundición de metales.

II.4. Administración del desarrollo urbano

Esta deberá estar basada en la zonificación, asignación de usos compatibles, del Plan de Ordenamiento Territorial que constituye un instrumento para poder resolver la problemática del desarrollo urbano, considerando su aplicación y seguimiento para asegurar su realización en beneficio de la comunidad.

En el estado de Guanajuato se les otorga a los municipios facultades para desarrollar obras y sus servicios urbanos por medio de la ley orgánica municipal, ejerciéndose en obras de infraestructura, vivienda y equipamiento urbano por medio de la dirección de obras públicas y su área de planeación

II.5. Finanzas públicas y desarrollo urbano

II.5.1. Origen y aplicación de los recursos

Apaseo el Alto recibe sus ingresos en base a los impuestos, derechos, contribuciones por ejecución de obras públicas, productos, aprovechamientos, participaciones e ingresos extraordinarios y otras fuentes de financiamiento como las que otorga el banco nacional de obras y servicios públicos y algunos otros que provienen de la federación canalizados por el gobierno del estado.

El municipio de Apaseo el Alto en el año de 1992 contó con los siguientes ingresos:

Concepto cantidad % (miles de pesos)

Impuestos 452,602.837 13.42

Derechos 122,167.949 3.62

Contribución por ejec. De
Obras públicas 24, 148.600 0.72

Productos 63,894.911 1.89 aprovechamientos 32,792.000 0.97 participaciones

2'542,953.600 75.39 extraordinarios 134,656.058 3.99

T o t a l 3'373,215.955 100.00

Fuente: tesorería municipal

Egresos municipales 1992

Concepto cantidad % (miles de pesos)

Ayuntamiento 140,582.00 4.21 admón. Municipal 580,201.456 17.39 seguridad
pública 455,705.423 13.65 pleación y obras públicas 1'048,109.217 31.41 acción
cívica, cultural y

Deportiva 88,455.744 2.65 servicios públicos 608,928.544 18.25 varios
415,315.809 12.44

T o t a l 3'337,298.193 100.00

fuentes: tesorería municipal

La fuente más importante en lo que se refiere a los ingresos municipales es la de las participaciones y los impuestos cuyo origen es el predial principalmente.

Los egresos municipales se dirigen primordialmente a la obra pública y la planeación siguiéndole los servicios públicos y la administración municipal.

II.5.2. Capacidad de financiamiento de obras y servicios municipales

En 1992 el H. Ayuntamiento de Apaseo el Alto tuvo un superávit de \$35,917.762 pesos lo cual nos indica su solvencia económica para cubrir gastos en el cumplimiento de sus funciones, sin que por esto se entienda que los ingresos percibidos fueran suficientes para cubrir todas las necesidades de la entidad, sino obedeciendo al artículo 63 de la Ley Orgánica Municipal que establece que los egresos del municipio nunca deberán rebasar los ingresos de cada ejercicio.

Es importante buscar fuentes de financiamiento adicionales para poder proporcionar las obras y servicios que requiere la población.

II.6. Ambito urbano

II.6.1. Delimitacion del area urbana actual

La ciudad de Apaseo el Alto se encuentra abarcando una superficie de 371.44 has.

En su mancha urbana, limitada al norte por las mejores tierras de cultivo y la carretera libre 45 tramo Celaya-Querétaro, al sur es limitada por los cerros de los Coecillos y la Mesita, al oriente por tierras de cultivo limitado y al poniente por tierras de cultivo de menor capacidad pertenecientes al Ejido del Rejalgar.

II.6.2. Medio fisico natural

A) Climatología

El clima predominante es de tipo seco o estepario (templado y semicálido) siendo los meses más calurosos los de marzo, abril y mayo con temperaturas máximas de 36° C. y los más fríos los de diciembre, enero y febrero con temperaturas mínimas de 4° C. La temperatura media anual oscila entre los 18° y los 22° C., con una precipitación pluvial promedio de 800mm. anuales, los vientos dominantes van en dirección Noreste-Sureste.

B) Topografía

La ciudad de Apaseo el Alto se ubica en un pequeño valle sobre suelos con pendientes variables del 5 al 15 % en su centro urbano y en las zonas norte y este, al sur limitada por la cresta de los cerros de la Mesita y los Coecillos se tienen pendientes del 15 al 30% y al Oeste pendientes del 0 al 2% sobre el Ejido "El Rejalgar".

C) Edafología

El área de estudio se caracteriza por estar asentada en la unidad vertisol pélico que en general muestra agrietamientos en seco y pegajosos en húmedo además de pedregoso.

Hacia el cerro de la mesita y los Coecillos (sur) su característica es una conformación de litosol y phaeozem haplico y al poniente sobre el Ejido del Rejalgar se tiene la unidad phaeozem lúvico de textura media.

G) Geología

El suelo es aluvial en el centro de la ciudad iniciando en la cañada de Mandujano y extendiéndose hacia el Norte, al Oriente y Poniente se tienen rocas ígneas tipo toba y al Sur ígneas extrusivas basálticas.

H) Usos del suelo y vegetación

La mancha urbana se encuentra asentada en tierras de uso agrícola de riego semipermanente de alta capacidad, al norte se encuentran las mejores tierras de cultivo con apoyo de infraestructura, al sur sobre el cerro de la mesita y los coecillos se cuenta con vegetación secundaria y matorral subinerme.

I) Hidrología

La ciudad de Apaseo el Alto se encuentra ubicada sobre una zona acuífera existiendo en la zona sur dos manantiales que escurren por el canal de guayabitos regando parte de las tierras en la zona norte así como los huertos que quedan comprendidos dentro de la mancha urbana, atravesando la ciudad los arroyos de mandujano y la barranquita.

Síntesis del medio físico natural.

Haciendo el análisis de la información sobre los aspectos del medio físico natural se pueden determinar las áreas con aptitud para el desarrollo urbano, las áreas no aptas y las medianamente aptas considerando los siguientes parámetros:

Zonas no aptas:

- con pendientes mayores del 15 %
- con suelos altamente orgánicos
- con suelos expansivos y corrosivos
- suelos de uso agrícola y vegetación natural

Zonas medianamente aptas:

- con pendientes de 0 a 2 %
- suelos sedimentarios.
- pastisales.
- suelos granulares sueltos

Zonas aptas:

- con pendientes del 2 al 15 %
- suelos orgánicos con espesor menor de 50 cm.
- suelos de matorral espinoso e inermes

La zona que cumple con las características de aptitud para el desarrollo urbano se encuentra al noreste de la ciudad a un lado de la carretera 45 tramo Celaya-Querétaro y en parte al Sureste sobre la carretera a Jerécuaro ya que estas tierras se consideran de baja capacidad agrícola y se encuentran en gran parte ociosas.

Las zonas no aptas para el desarrollo urbano se encuentran localizadas al norte y al oeste ya que aquí se encuentran las mejores tierras de cultivo con infraestructura de riego, al sur por su topografía delimitada con la barrera natural de los cerros los Coecillos y la Mesita que además cuenta con vestigios de civilizaciones precolombinas.

II.6.3. Crecimiento historico

La región de Apaseo el Alto, en un principio estuvo poblada por tribus otomíes que fueron los que le dieron su primer nombre denominándole Dee, más tarde los nahos tras la dominación de este territorio le ponen por nombre atlayahualco (en náhuatl, sitio donde el riego rodea la tierra), luego los purépechas que también dominan la región le llaman apatzecua (lugar de comadreas) y de la deformación de este nombre viene a quedar en Apaseo, su fundación data del 3 de mayo de 1533 según don Benito Mendoza en su libro sobre la historia de Apaseo, el acto fue presidido por don Juan Alberto Pérez, capitán de infantería del ejército español y el reverendo padre fray San Miguel denominándole san Juan Bautista Apaseo.

La cédula de fundación se expide por el virrey don Antonio de Mendoza el 20 de marzo de 1538.

No es sino hasta el 18 de diciembre de 1947 que el H. XI congreso Constitucional del Estado según decreto n° 18 crea el municipio de Apaseo el Alto y el 22 de agosto de 1949 según decreto n° 263 se le cambia el nombre de Apaseo el Alto por el de Tresguerras erigiéndolo en villa Tresguerras.

El H. XII Congreso Constitucional del Estado le restituye al municipio Tresguerras su nombre antiguo de Apaseo el Alto.

Cronologia de hechos historicos

1800 Se replantea la traza de las calles del pueblo bajo la dirección del arquitecto Francisco Eduardo Tresguerras.

1919 Se da la primera dotación de ejidos en el municipio

1926 Se desarrollan dentro del municipio batallas de la revolución cristera.

II.6.4. Estructura urbana

El área urbana de la ciudad de Apaseo el Alto está estructurada por diez colonias denominadas:

Centro I, Centro II, Avila Camacho, El Rejalgar, Santa Elena norte, Santa Elena sur, colonia Emiliano Zapata, colonia Benito Juarez, La Mesita y 18 de Diciembre.

La morfología de la traza urbana se determina por condicionantes naturales definidas por el cause del arroyo mandujano y la barranquita y su topografía al sur que enmarca la ciudad con la cuesta de los cerros de los Coecillos y la Mesita.

En la zona centro se aprecian trazas de características regulares y ortogonales cuyos puntos focales son la plaza principal (jardín Cuahutémoc) donde se localizan las actividades administrativas culturales y religiosas.

En la colonia Avila Camacho también se tiene el tipo de traza reticular y en las colonias Emiliano Zapata, Santa Elena norte, y Santa Elena sur se tienen una traza irregular denominada de plato roto ya que su topografía no permitió una traza regular, cabe destacar que en estas colonias de reciente fundación se encuentran huecos dentro de su estructura.

Al norte la estructura urbana ha sobrepasado el límite de la carretera 45 tramo Celaya-Querétaro sobre terrenos de alta productividad agrícola, hacia el sur el desarrollo urbano a superado la cuesta del cerro de la mesita y al poniente sobre el ejido del rejalgar también se ha desbordado sobre terrenos agrícolas.

II.6.5 suelo urbano

II.6.5.1. Usos del suelo

La ciudad de Apaseo el Alto se divide en tres zonas conocidas como la zona centro que comprende del arroyo Mandujano hasta la calle Constituyentes, la colonia Avila Camacho al oeste de la ciudad que colinda con el Ejido el Rejalgar

y al oriente en la parte alta de la ciudad las colonias Emiliano Zapata y Santa Elena norte y sur en proceso de consolidación.

En la zona centro se encuentra concentrado el equipamiento administrativo y de servicios con una mezcla de usos, es aquí donde se encuentra la vivienda de mejor calidad y consolidada, al sur de esta zona existe una área de huertos, hacia el norte limitando con la carretera se dan una gran variedad de usos combinándose el equipamiento de salud con el de comunicaciones, abasto y es donde se tiene mayor número de baldíos.

II.6.5.2. Asentamientos irregulares

En Apaseo el Alto a excepción del primer cuadro que incluye las ocho manzanas del fundo legal la ciudad esta asentada sobre tierras ejidales en proceso de legalización.

II.6.6 infraestructura

II.6.6.1. Agua potable

Las fuentes de abastecimiento que suministran agua potable a la población es por medio de cuatro pozos de donde es extraído el vital liquido para ser distribuido a seis depósitos al 85 % de la población por medio de 4,954 tomas domiciliarias quedando solamente desprotegidas las partes altas al suroriente de la colonia Emiliano Zapata y las áreas en proceso de formación de las colonias Santa Elena norte y sur eventualmente durante los meses de abril, mayo y junio.

Pozos de captacion:

Gasto de agua extraído 117 lps

No.	Nombre	ubicación	capacidad lts/seg
1	La montaña 1	Independencia s/n	25
2	La montaña 2	Independencia s/n	55
3	Manuel Avila Camacho	Lázaro cárdenas esq. Juárez	20

	El Rejalgar	prolongación Miguel Alemán	17
--	-------------	----------------------------	----

Depositos de agua potable

No.	Nombre	ubicación	capacidad m3
1		Independencia s/n	90
2		16 de septiembre	60
3		Río bravo	80
4		José del valle esq. Leandro mendoza	45
5		La mesita	50
6		El Rejalgar	30
		Total	355

Fuente: Sistema de Agua potable y Alcantarillado.

El problema en el suministro de agua potable en la ciudad se debe a la redistribución por fallas en las tuberías y en las partes altas en donde el servicio es deficiente.

II.6.6.2 Drenaje y alcantarillado

El 75 % de la población cuenta con drenaje en forma adecuada por medio de colectores generales y pozos de visita el resto cuenta con el servicio por medio de alcantarillados en banquetas que en la mayoría de los casos es provisional.

Todas las aguas servidas desembocan a los arroyos de la barranquita y mandujano a cielo abierto provocando contaminación directa sobre la ciudad los cultivos y los mantos acuíferos.

II.6.6.3. Electrificación y alumbrado

En este sentido la ciudad es abastecida casi en su totalidad con eficiencia y es solo en las zonas periféricas en proceso de formación dónde se tiene déficit, en lo que se refiere al alumbrado público se cubre más del 80 % y en la actualidad el propio municipio tiene programas para consolidar la capacidad instalada.

II.6.6.4. Pavimentos

La ciudad tiene un alto porcentaje de calles pavimentadas con concreto hidráulico, adoquín y empedrados principalmente en las calles del área central y las zonas periféricas son las que se encuentran sin ningún tipo de pavimento, cabe señalar que en la actualidad la obra pública municipal se enfoca a resolver esta problemática.

II.6.6.5. Red telefónica

La localidad cuenta con una capacidad instalada a la fecha de más de 1 000 líneas que se utilizan en un 45 %, existen tres casetas telefónicas públicas.

II.6.7. Vialidad y transporte

El sistema vial se clasifica en: vialidad regional, vialidad primaria y vialidad secundaria.

La vialidad regional comprende la carretera libre celaya querétaro que comunica a la región y el país y la carretera estatal a jerécuaro que para acceder a ella es necesario atravesar la ciudad.

La vialidad primaria se define principalmente por la prolongación de la carretera por medio de avenidas que convergen al centro de las cuales se estructura el resto de las vialidades.

Las avenidas más importantes son en sentido oriente-poniente, Juárez, Aldama y Leandro Valle en doble sentido, 1ra de Hidalgo, Madero y 16 de Septiembre. En sentido norte-sur se tienen las calles 5 de Mayo, 1ra. de Allende, Insurgentes, Venustiano Carranza y Constituyentes, estas calles cuentan con

pavimentos diversos en estado regular ya que requieren de mantenimiento constante por el tráfico de vehículos pesados.

Entre las vialidades secundarias se tienen entre las más importantes las calles Miguel Alemán, Mina y López Rayón, en un solo sentido.

II.6.7. 1. Transporte urbano

Este se da por medio de combis en una ruta del Rejalgar a las colonias Emiliano Zapata y Santa elena norte y sur en un punto denominado el campito, el otro tipo de transporte se da por medio de un sitio de carga de camionetas ubicado sobre el jardín principal y junto a la Central Camionera que dan servicio a las distintas localidades del municipio.

II.6.7.2. Transporte foraneo

El transporte interurbano de pasajeros cuenta con una central de autobuses localizada al extremo norte de la ciudad junto a la carretera, por lo que no se aprecian conflictos de tipo vial por su vinculación directa con la vialidad regional.

II.6.8. Vivienda

El problema de la vivienda en la ciudad de Apaseo el Alto radica principalmente en el régimen de la tenencia de la tierra ya que su crecimiento a partir del fundo legal se dio sobre tierras ejidales propiciando la irregularidad, en la actualidad por fortuna el Corett a tomado la iniciativa de regularizar 3000 escrituras de las cuales a la fecha se rebasan las mil ya procesadas en este programa, el hecho de legitimar la situación es muy importante ya que esto permite seguridad en los vecinos y se pueden promover obras de beneficio colectivo que deberán sufragarse en parte con la recaudación del impuesto predial.

La vivienda en la ciudad se desarrolla básicamente por medio de la autoconstrucción ya que a la fecha no se ha promovido ningún programa institucional que considere el apoyo gubernamental en la construcción, consolidación y dignificación.

En la actualidad en el municipio de Apaseo el Alto se estima un total de 8,679 viviendas en donde viven 48,455 personas con un promedio de 5.5 hab./viv., considerándose un total de 3,680 viviendas, con una población de 20,240 ocupantes en la cabecera municipal.

En cuanto a la tenencia de la tierra se estima que el 81.8 % de las viviendas son propias y el 18.2 % no lo son, el 47.6 % de las viviendas cuenta con agua entubada, el 58.3 % con drenaje, el 44 % con pisos que no sean de tierra y el 90 % con energía eléctrica.

11.6.9. Equipamiento urbano

A) Educación

La ciudad cuenta con 5 jardines de niños, 5 escuelas primarias de las cuales 3 de ellas laboran con doble turno, 3 escuelas secundarias y un centro de estudios tecnológicos (cetis), y 2 escuelas particulares de nivel medio superior IEMSA y CEA, siendo su distribución en general es aceptable pero no suficiente ya que de acuerdo a los datos arrojados por el diagnóstico educativo de la Secretaría de educación, este municipio presenta valores críticos principalmente en el analfabetismo y en el acceso a la secundaria.

B) Cultura

La localidad en este rubro sólo cuenta con un equipamiento que incluye la Biblioteca pública y Auditorio municipal, Casa de la cultura y un Centro de apoyo y fomento a la artesanía en madera.

C) Salud

El sector público por medio del centro de salud y el Imss atienden a la población con una capacidad de 14 camas, contándose además con 2 clínicas particulares que en total no atienden la demanda de servicios por lo que se recurre a buscarlos a las ciudades de Celaya y Querétaro.

D) Asistencia Social

En este sentido se cuenta con el servicio de Guardería, careciéndose del equipamiento que atienda las necesidades de Asilo de ancianos.

E) Comercio y Abasto

La ciudad cuenta con un mercado público, el tianguis que se instala un día a la semana y una gran cantidad de comercios establecidos en la zona del centro y sobre las calles Juárez y 16 de septiembre e Independencia. En cuanto el abasto se cuenta con un rastro y dos bodegas de depósito de productos agrícolas, siendo importante resaltar la tendencia de la ciudad en ofrecer este servicio ya que viene a ser un centro de abastecimiento básico para todas las localidades ya que es aquí donde se surten de la mayor parte de productos de primera necesidad.

F) Comunicaciones

La localidad cuenta con los servicios de correos, telégrafo y teléfono.

G) Transporte

Se cuenta con una central de autobuses foráneos

H) Recreación y Deporte

En este rubro solo se cuenta con tres unidades deportivas, la primera al oriente de la ciudad en proceso de consolidación, otra en la Colonia Santa Elena Sur y la tercera denominada Unidad deportiva Avila Camacho al poniente de la ciudad.

I) Servicios Urbanos

Existe un cementerio ubicado al oriente de la mancha urbana de reciente construcción pero con insuficiente capacidad, contándose con equipo de bomberos y atención a accidentes.

J) Administración Pública

Se cuenta con el edificio de la presidencia municipal con insuficiencia de espacio provocando la necesidad de ubicar parte de la administración en inmuebles dispersos cercanos al centro urbano.

El equipamiento urbano de la ciudad de Apaseo deberá sujetarse a las normas básicas de Sedue, hoy Sedesol aplicadas a la población actual.

II.6.10. Imagen urbana

La ciudad muestra una imagen de reciente creación ya que la mayoría de las construcciones siempre en proceso no se consolidan aún, predominan las casas de uno y dos niveles y en el centro de la ciudad hasta de tres niveles como máximo.

El edificio de mayor altura es el templo del Sagrado Corazón de Jesús ubicado en el jardín principal.

El perfil de la ciudad se encuentra rematado por la cresta de los coecillos y el cerro de la mesita dándole un telón de fondo.

II.6.11. Patrimonio histórico y artístico

La ciudad de Apaseo el Alto desafortunadamente no cuenta con una identidad ya que la mayor parte de su patrimonio arquitectónico no fue conservado y respetado, reduciéndose a una tipología muy diversa y sin ninguna tendencia ya que se mezclan construcciones de todo tipo. Entre algunos de los inmuebles a conservar se tienen las casas sobre el fundo legal que de alguna manera conservan características de valor ambiental en su proporción de macizos y vanos, en sus muros de gran espesor con vanos verticales y detalles de herrería y madera en algunas fachadas.

Entre los monumentos religiosos se tienen solamente el templo de San Andrés apóstol construido en el s. XIX, y el templo del Sagrado Corazón de Jesús iniciado en 1896 pero terminado en los 40's del actual siglo, este templo se construye pretendiendo ser una réplica de la Basílica de San Pedro en Roma.

Cabe destacar que en la cima del cerro de los coecillos existen vestigios de civilizaciones precolombinas inexploradas oficialmente y sin la debida protección.

II.6.12. Medio ambiente y riesgos urbanos

A) Patrimonio natural.

Al sur de la ciudad se cuenta con un paisaje natural que da fondo a la mancha urbana formado por los cerros de los coecillos y la mesita donde además con sus arroyos se da un especial ambiente que absorbe en parte a la ciudad con sus huertos.

B1) Riesgos.

- Riesgos hidrometeorológicos se presentan durante la temporada de lluvias afectando los asentamientos ubicados en las márgenes de los arroyos que atraviesan la ciudad y en algunas áreas bajas al norte.
- Riesgos geológicos por su ubicación sobre una franja de fallas geológicas y la cercanía de la ciudad con el cerro de la mesita que remata con una crestería o picachos, se puede considerar la zona sur como una área susceptible a derrumbes o deslizamientos de tipo natural por el desprendimiento de rocas.
- Riesgos químicos estos son provocados por la industria tabiquera principalmente por los humos tóxicos del proceso de combustión, afortunadamente en la actualidad se está elaborando un proyecto que

modernize el proceso de quemado par mitigar los riesgos e impactos al medio ambiente, así como tambien se estudia su posible reubicación.

- Riesgos sanitarios provocados por la contaminación de los cauces naturales por la descarga de desechos domiciliarios, situacion que la acual administracion ha decidido resolver mediante el entubamiento en los cauces que atraviezan la mancha urbana. Asimismo la contaminación del suelo es provocada por desechos solidos en baldíos.

B2) Vulnerabilidad.

De acuerdo a lo maniferstado por la unidad municipal de protección civil en su atlas de riesgos del municipio de Apaseo el Alto en la cabecera municipal se detectan en este momento con algunos lugares, los cuales para mayor seguridad y vigilancia los hemos considerado como riesgosos:

Un Rastro municipal, ubicado en el km. 29+200 de la carretera libre Querétaro Celaya, este rastro cuenta con dos tanques para almacenamiento de gas L. P. con capacidad de 1000 litros cada uno, los mismos se cambiaron por nuevos el día 22 de mayo del año 2002 y se mantendrán vigilados y con mantenimiento preventivo.

Un Mercado municipal denominado "mercado hidalgo" ubicado entre las calles Iturbide, Leona Vicario y Francisco Javier Mina, este mercado cuenta con 15 tanques de gas L. P. estacionarios los cuales algunos son de 500 litros y otros de 300 litros de capacidad, almacenando una cantidad total de 6100 litros.

La planta de almacenamiento y distribución de gas L. P. denominada SoniGas S. A. de C. V. Ubicada en el km. 27 de la carretera libre Querétaro-Celaya, ésta empresa cuenta en la actualidad con sus brigadas internas de protección civil formadas y capacitadas y llevan una bitácora de simulacros la cual es firmada y sellada por la unidad municipal de protección civil cuando éstos simulacros son presenciados por la misma, además de recibir verificaciones de vigilancia periódica a sus instalaciones y equipos por parte de la unidad, cuenta con dos tanques de almacenamiento con capacidad de 250´000 litros cada uno, los cuales tienen una infraestructura de combate de incendios consistente en boquillas aspersoras y gabinetes contra incendios abastecidos de una bomba eléctrica de 50 h. P. Y gasto de 3,500 litros por minuto a 5 kg/cm² y una

bomba con motor de combustión interna de 72 h. P. Y un gasto de 3,500 litros por minuto a 5 kg/cm² y una cisterna de 115.00 m³ de agua.

Existe una planta de almacenamiento de gas L. P. Denominada Dies Gas S. A. de C. V. ubicada en el camino de usos y costumbres frente al km. 20+300 de la carretera libre Querétaro-Celaya, contando con una capacidad de almacenamiento de 93´000 litros en total.

La estación de carburación de gas L. P. Ubicada en la empresa Soni Gas S. A. de C. V. y en el mismo domicilio con una capacidad de almacenamiento de 5000 litros.

En el depósito de coca cola ubicado en la Av. Leandro Valle esquina Hermenegildo Galeana se encuentra un depósito de auto abasto de gas L. P. con una capacidad de 5000 litros.

En la agencia corona de Apaseo el Alto ubicada en av. Juárez no. 402 se encuentra un depósito de auto abasto de gas L. P. con una capacidad de 1800 litros.

En la Av. 16 de septiembre No.611 con una empresa denominada Cerámica Alemana, está empresa cuenta con un almacenamiento de dos tanques de gas L. P. con una capacidad de 5000 litros cada uno haciendo un total de 10000 litros.

Existen en la actualidad con varias estaciones de servicio o gasolineras siendo éstas las siguientes:

Combu express, S. A. de C. V. con número E00382 ubicada en el km. 30.5 de la carretera Querétaro-Celaya la cual tiene una concentración de combustible de 80´000.00 litros en tres tanques así como de 15 extintores de fuego portátiles de 9 kg., ésta estación de servicio es administrada por el Lic. Cristóbal Camarena.

Combu express S. A. de C. V. Con número E04427 ubicada en el km. 28.5 de la carretera Querétaro-Celaya la cual tiene una concentración de combustible de 100´000.00 litros de combustible en dos tanques así como 15 extintores de fuego portátiles de 9 kg. Ésta estación de servicio es administrada por el Sr. Ezequiel Olvera, quien tiene su domicilio en calle Emilio Acevedo No. 113 de la

col. Manuel Avila Camacho de esta ciudad con No. telefónico 413-16-6-14-77 y No. celular 461-10-5-70-02.

Gasolinera La Guadalupana S. A. de C. V. Con número E05479 ubicada en km. 21 carretera Querétaro-Celaya la cual tiene una concentración de combustible de 54'000.00 litros en tres tanques así como 14 extintores de fuego portátiles de 9 kg. Ésta estación de servicio es administrada por el Lic. Alejandro Barragán Carrillo.

Servicio Sánchez con número E03401 ubicada en km. 13 carretera Apaseo el Alto-Jerécuaro Rancho San Rafael, comunidad la Cueva municipio de Apaseo el Alto, propiedad del Sr. Andrés Sánchez Patiño.

Estación de auto abasto de diesel ubicado en km. 30.7 carretera Querétaro - Celaya propiedad de autobuses Apaseo el Alto Celaya S. A. de C. V. administrada por el Sr. Jorge Mendoza Martínez.

El municipio se ve afectado por el paso de varios ductos de Pemex que ingresan por el este y salen por el oeste, cruzando la zona sub-urbana al norte de la cabecera municipal siendo los siguientes:

Oleoducto 16" San Juan del Río – Salamanca.

Oleoducto 20" Tula – Salamanca.

Gasoducto 36" Santa Ana – Guadalajara.

Otros riesgos entre estos cabe destacar el gasoducto de pemex que pasa junto a la carretera libre Celaya- Querétaro al norte de la ciudad y la propia carretera que tiene un flujo de tráfico pesado muy denso sin contar con ningún tipo de prevención en el acceso y salida de la ciudad.

II.7. Diagnostico-pronostico integrado

II.7.1. Sintesis de la problemática

- El crecimiento urbano se está dando en forma dispersa sobre áreas no aptas al desarrollo sin ningún orden, esto a un futuro inmediato va a provocar carencias en la dotación de infraestructura y equipamiento.

- Se tiene una gran variedad de usos en el centro urbano que son incompatibles entre sí y que además propician un deterioro en la imagen urbana y problemas en la estructura vial al instalarse algunos comercios sobre las banquetas.
- Las áreas recreativas y deportivas marcan un déficit que en un futuro se incrementará inevitablemente.
- En relación a la vialidad y transporte deberá darse el acondicionamiento de calles para consolidar la estructura vial, deberán modernizarse los sistemas de transporte urbano y suburbano.
- No se cuenta con un sistema de tratamiento de aguas negras, sin embargo la actual administración tiene como proyecto prioritario su construcción a fin de complementar la obra de entubamiento sobre los arroyos que evita la descarga directa sobre los arroyos que atraviesan la ciudad.
- La conservación de los edificios con valor arquitectónico y ambiental no cuentan con ninguna protección reglamentaria.
- Deberá propiciarse el desarrollo urbano de la ciudad sobre las zonas ubicadas al noreste y sureste de la ciudad ya que son estas las que presentan la mayor aptitud al desarrollo urbano y además de que en forma natural ya se está dando esta tendencia por sí misma.

II.7.2 tendencias de evolucion

De continuar la tendencia actual del desarrollo urbano se tendrán inevitablemente los siguientes problemas:

- Proliferación de asentamientos irregulares sobre áreas no aptas con dificultades de suministro de servicios y dotación de equipamiento.
- Desbordamiento de los asentamientos sobre zonas de alta productividad agrícola.

- Incremento en los niveles de contaminación crítica en las zonas de descargas del drenaje
- Incremento en la pérdida y deterioro de la imagen urbana y destrucción del patrimonio arquitectónico.

III. Imagen Objetivo

III.1 Objetivos Generales

- Regular y orientar el desarrollo urbano de la ciudad de Apaseo el Alto.
- 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.

III.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 claramente 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.

III.3. Dosificación del desarrollo urbano.

III.3.1. Superficie para el crecimiento urbano.

En la actualidad la ciudad de Apaseo el Alto tiene un área urbana de 199.911 ha. que en su totalidad no están del todo urbanizadas ya que existen superficies valdías y áreas de huertos dándonos en consecuencia una densidad promedio de población baja de 60 hab./ha. De acuerdo a las proyecciones de población obtenidas para el año 2010. se estima que la ciudad tendrá una población de 28,944 hab. por lo que se considera que para obtener la demanda de superficie. para absolver este crecimiento se toma una densidad media de población de 75 hab./ha.

La reserva para el crecimiento por saturación de lote baldíos será de 235 has. y se desarrollarán gradualmente de acuerdo a la resistencia con que operan las fuerzas del mercado inmobiliario en proporción del 30% en la primera etapa. Un 25% en la segunda y los 45% restantes a largo plazo. Al norponiente se destinan 44.5 ha. Para uso de industria ligera y se consideran las áreas ubicadas al norte rebasando la carretera panamericana como de uso agrícola. El área total del centro de población se integra por un total de 2,896 ha. Como Area susceptible al desarrollo urbano que representa el 25.3 % con 606.44 has., de las cuales las áreas agrícolas representa el 36.6% con 1,147 has., y las restantes de preservación ecológica con 35.1 %.

IV. Acciones estratégicas

IV.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 100.791667 Y LOS 100.916667 DE LONGITUD OESTE Y LOS 21.416667 Y LOS 21.50000 DE LATITUD NORTE .,**

IV.2. Estrategia general de desarrollo urbano

La estrategia se refiere a los siguientes criterios para el desarrollo urbano:

- Delimitar con precisión los límites del área susceptible al desarrollo urbano.
- Optimizar al máximo el suelo y la prestación de servicios evitando la dispersión y el crecimiento desordenado por medio de una estructura urbana compacta
- Delimitar el centro urbano resaltando sus valores patrimoniales así como sus funciones administrativas, culturales, comerciales, y recreativas con el objeto de preservar su patrimonio
- Definir las zonas de protección ecológica para que puedan ser aprovechadas como áreas recreativas.
- Orientar las áreas de crecimiento urbano hacia las zonas propuestas al noreste y sureste de la actual mancha.
- Regular el uso del suelo sobre el trazo del libramiento al oriente de la ciudad para evitar el desbordamiento del crecimiento urbano
- Dotar a la ciudad de una reserva de uso industrial de tipo ligero sobre la zona poniente junto a la carretera.
- Definir un corredor de usos mixtos a lo largo de la carretera donde se junta con la mancha urbana, así como en la calle Juárez y 16 de septiembre.

- Definir un sistema vial jerarquizando las vialidades primarias y secundarias.
- Establecer unidades territoriales dentro de la estructura urbana por medio de las vialidades en barrios y unidades de vecinales como la célula básica del desarrollo urbano repartiendo la población en número de 7,000 habitantes por unidad y la integración de dos a cuatro unidades vecinales con su propio equipamiento.

IV.3. Zonificación de usos, destinos y reservas

IV.3.1. Usos del suelo

Son aquellos a los que se podrán destinar los predios o lotes dentro de una zona determinada.

Estas zonas están definidas dentro del plan en el plano y su descripción y normas de control las que tendrán que sujetarse tanto las edificaciones como los predios se precisan en el reglamento de zonificación

IV.3.2. Destinos del suelo

Se refiere a los destinos de las áreas o predios con fines públicos contemplándose dentro de este plan los destinos del suelo que a continuación se describen:

- Derechos de vía sobre el libramiento oriente, para evitar el tráfico pesado de vehículos por la ciudad.
- Derechos de vías en líneas de infraestructura
- Las áreas de protección en los cauces y márgenes de los arroyos que cruzan la ciudad indicados en el plano pudiéndose utilizar como áreas verdes y recreativas
- Las unidades deportivas parques urbanos -el equipamiento urbano que se requiera

IV.3.3. Reservas urbanas

Son aquellas superficies que se requieren el crecimiento de la población, indicándose en este plan en el plano tanto su ubicación como los usos permitidos y las etapas en que deberán implementarse para su desarrollo.

IV.4 Etapas de desarrollo

Estas han sido establecidas de acuerdo a los horizontes de planeación previstos, sus superficies se describen en el punto III.3.1. Y los requerimientos de área se indican en el plano

IV.5 Programas de acción

Estos se establecen en el siguiente cuadro de acuerdo a los programas de acciones y la corresponsabilidad sectorial definiéndose acciones a realizar en el programa de desarrollo urbano.

IV.6 Imagen objetivo

IV.6.1.- zonificación estratégica del centro de población.

- La ciudad de Apaseo el Alto 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.

- La estrategia general del plan director de desarrollo urbano del centro de población de Apaseo el Alto, 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 cd., 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 cd., 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 zonificación general en torno a la cual se autorizarán los usos y destinos generales es:

Clave	Descripción	Área (has)	%/ Total	Política de zona
ACU-03	actividades de almacenamiento hidráulico	54.056	0.448	No urbanizable
AGR-01	actividades agrícolas de baja productividad	3654.470	30.263	No urbanizable
AGR-03	actividades agrícolas de alta productividad	248.090	2.054	No urbanizable
HAB/MXT-01	actividades habitacionales densidad baja (100 a 199 hab/ha), comercio y servicios de intensidad baja	196.911	1.631	Urbanizada

HAB-01	Actividades habitacionales densidad baja (100 a199 hab/ha)	673.623	5.578	Urbanizable
HAB-02	Actividades habitacionales densidad media (200 a 300hab/ha)	181.904	1.506	Urbanizable
SRV-01	Actividades comerciales y de servicios de intensidad baja	270.736	2.242	Urbanizable
SRV-03	Actividades comerciales y de servicios de intensidad alta y/o orientados al transporte	184.837	1.531	Urbanizable
VAC-01	Vacante considerado no urbanizable en tanto no se agoten la zona apta de urbanizacion	90.046	0.746	No urbanizable
VAC-02	Vacante considerado no urbanizable en tanto no se regenere el sitio	396.045	3.280	No urbanizable
VAC-03	Vacante considerado no urbanizable por considerarse Reserva Ecologica	3091.120	25.598	No urbanizable
	Total del area del Plan	9041.838		

- IV.6.2.- 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.

IV.6.3.- 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 desarrollo urbano, 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.

- o C.- determinar específicamente la zona del centro urbano donde se encuentran ubicados los mas 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.
- o D.- marcar zonas de preservación ecológica en las zonas de tierra ociosa y que puedan ser aprovechadas como áreas recreativas mediante su rescate y mejoramiento.

2.- Directrices de ordenamiento territorial para los asentamientos humanos

- o 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.
- o 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 secretaria de desarrollo social y humano del estado.

La incorporación del área urbanizable se ha considerado a tres periodos:

Al corto plazo	(2003)	62.84.00 has
Al mediano plazo	(2015)	52.99.00 has
Al largo plazo	(2025)	<u>124.76.00 has</u>
total		240.59.00 has

3.- La infraestructura para el desarrollo urbano

- o Integración de la red vial
- o Propiciar la integración de la red vial primaria, que vincule todas las colonias, barrios y fraccionamientos entre si, 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.

IV.6.4.- Instrumentos de ordenamiento territorial

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.
- Impulsar 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 ya 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 una planta de tratamiento de aguas residuales, así como las que se requieren a largo plazo.

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 pública 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.

C.- Para las áreas señaladas como no urbanizables:

- 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, cominos, lotes baldíos o tiraderos a cielo abierto, destinando sitios apropiados para rellenos sanitarios

IV.6.5.- Instrumentos de estructuración urbanística

- **A. Política de descentralización;** que marcara la directriz del cambio estructural, sobre los elementos de desarrollo urbano, para descongestionar

las presiones sobre el núcleo central y organizar una traza urbana, sin funcionar especialmente a los asentamientos alternos.

- **B. Política de crecimiento;** orientará el fenómeno de poblamiento, por expansión en densidades preestablecidas para optimizar el uso de las redes de infraestructura, por saturación de las áreas vacantes o predios baldíos para equilibrar las densidades de población
- **C. Política de mejoramiento;** indicara la forma de lograr renovación de espacios públicos, el mejoramiento de condiciones ambientales para agrupamiento de vivienda e impulsara las áreas con carencia de infraestructura y que se requiera de la participación ciudadana.
- **D. Política de consolidación;** señalara los componentes del desarrollo urbano que deberán conservarse dentro de la traza fundamental y fraccionamientos incorporados por los valores socio – culturales que les dieron origen, identificándose en plazas, monumentos inmuebles históricos diversos, así como sitios naturales que caracterizan la diversidad de la ciudad, con paisajes y sitios tradicionales.
- Los elementos de la política de desconcentración de centros de comercio a la escala del modulo conjuntamente con instalaciones recreativo – deportivas y planteles escolares, relocalizando edificios administrativos y socio – culturales faltantes.
- Los elementos de la política de crecimiento serán; promover la saturación de predios baldíos adecuada a las necesidades de población recomendada, utilizar los instrumentos de protección y control de las áreas de crecimiento, gestionar créditos oportunos para acciones de vivienda popular, en aquellos barrios privados o colonias donde se ejecuten inversiones públicas en infraestructura o concertadas con el sector privado.
- En las políticas de mejoramiento se enmarcan; las gestiones para recibir las áreas de donación pendientes, la definición de densidades por regiones, la optimización del consumo de agua, organizando por manzana, colonia o barrio a las juntas de vecinos para conservar las redes, el mobiliario, la reforestación, fomentar el alumbrado público como apoyo a las acciones de garantizar seguridad a los habitantes de las zonas urbanas y suburbanas, así como los medios de transportación, promover la estructuración de la red vial hacia las zonas de desarrollo, ubicar la planta de tratamiento de aguas negras en el lugar mas conveniente, apoyar la localización de rellenos sanitarios en lugares convenientes y adquirirlos para el largo plazo.
- La política de consolidación; orienta la protección de terrenos no aptos a la expansión; propoinda redes de infraestructura a las zonas carentes de servicios urbanos, desalentara el asentamiento humano irregular en los predios adquiridos como reserva, impulsara la reubicación de giros comerciales y actividades diversas hacia fuera del núcleo central, regular los valores del suelo, impulsando la protección de los edificios patrimoniales y

fomentar el control de la contaminación forestando los derechos de vía, así como en los parques públicos incorporados.

IV.6.6 INSTRUMENTOS JURIDICOS GENERALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

IV.6.6.1 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;

IV.6.6.2 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
-
- IV.6.6.3.- 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

IV.6.6.3.- 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

