



Estudio de Compatibilidad Urbanística
Fraccionamiento "Las Torres"
El Toreador San Luis de la Paz, Guanajuato.

Elaboración del Estudio

E-Cortez
ENVIRONMENTAL SOLUTIONS

Marzo 2023

Handwritten signature and date:
07/03/23

Índice

1. Datos Generales	2
2. Introducción	3
3. Ubicación	4
4. Marco Jurídico para Análisis de Compatibilidad Urbanística.	7
5. Análisis de Compatibilidad Urbana.	16
6. Escenarios Esperados	20
7. Bibliografía.	26

1. Datos Generales

1.1 Nombre del Promovente:

José Leandro León Macías.

1.2 RFC:

LEML760826

1.3 Trámite:

Estudio de Impacto Vial

1.4 Ubicación del Predio:

El predio rústico para el proyecto Fraccionamiento "Las Torres", se ubica en la Comunidad El Toreador, sobre la Carretera San Luis de la Paz – El Toreador S/N, en el Municipio de San Luis de la Paz.

1.5 Superficie del terreno:

68,460.57m²

1.6 Elaboró

Licenciada Claudia Edith Cárdenas Venegas

Cédula Profesional 3866167

Correo electrónico: claudiacardenasvenegas008@gmail.com

2. Introducción

El presente **Estudio de Compatibilidad Urbanística**, determina todos los puntos a considerar para el proyecto Fraccionamiento "Las Torres" ubicado en la Comunidad El Toreador, en el Municipio San Luis de la Paz, Guanajuato, en relación con el entorno existente con respecto a la urbanización de los 194 lotes definidos en una superficie total de 68,460.57m² que mide el predio rústico en estudio.

El crecimiento del centro de población de la Cabecera Municipal de San Luis de La Paz, Guanajuato, observado durante la última década, podemos identificar que con el crecimiento de las industrias, surgió la necesidad de nuevos espacios para viviendas, por ello es importante poder desarrollar las zonas colindantes con sistemas de urbanización sustentables que garanticen por un lado el aprovechamiento de las tierras y por el otro la garantía en el cuidado del medio ambiente.

Es por ello que en el presente estudio de compatibilidad urbanística se busca no solo homologar el uso de suelo del predio rústico para el proyecto, sino que también pretende garantizar un crecimiento de bajo impacto, mediante un Uso Habitacional unifamiliar Tipo C, que a su vez dará lugar para un crecimiento urbano ordenado., llegando a esa conclusión después de analizar el Uso como Aprovechamiento determinado en la Unidad de Gestión 21 a la cual pertenece dicho predio. De tal manera que de acuerdo al uso de suelo y a la observación de la zona de estudio la cual se calculó a 1.5 kilómetros a la redonda, para revisión del medio ambiente, los recursos naturales, el equipamiento urbano e infraestructura pública en su situación actual.

3. Ubicación

El Proyecto Fraccionamiento "Las Torres", se ubica en el predio rústico en la Comunidad El Toreador, sobre la Carretera San Luis de la Paz – El Toreador S/N, en el Municipio de San Luis de la Paz, Guanajuato.



Fuente: Elaboración propia con Sistema de Información Geográfica Google Earth.



Fotografía aérea del predio rústico para el proyecto Fraccionamiento "Las Torres" en San Luis de la Paz, Guanajuato.

3.1 Coordenadas de ubicación.

Cuadro de construcción predio rústico para el proyecto Fraccionamiento "Las Torres", en la Comunidad El Toreador en San Luis de la Paz, Guanajuato.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN FRACCIONAMIENTO "LAS TORRES"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	VISTA	COORDENADAS	
EST	P.V.				Y	X
				1	2,357,877.2721	340,845.3648
1	2	N 00°54'40.66" E	15.316	2	2,357,892.5863	340,845.6083
2	3	N 00°54'40.52" E	120.000	3	2,358,012.5711	340,847.5168
3	4	N 00°54'40.63" E	11.000	4	2,358,023.5697	340,847.6917
4	5	N 00°54'40.53" E	140.000	5	2,358,163.5520	340,849.9183
5	6	N 00°59'38.25" E	11.000	6	2,358,174.5504	340,850.1091
6	7	S 89°05'19.47" E	52.976	7	2,358,173.7078	340,903.0785
7	11	N 74°31'38.07" E	11.283	11	2,358,176.7179	340,913.9525
		CENTRO DE CURVA		8	2,358,193.7053	340,903.3966
		DELTA = 32°46'4.92"	LONG. CURVA = 11.438			
		RADIO = 20.000	SUB.TAN.= 5.880			
11	13	N 49°25'58.14" E	6.058	13	2,358,180.6574	340,918.5542
		CENTRO DE CURVA		12	2,358,199.5937	340,898.3555
		DELTA = 12°33'39.07"	LONG. CURVA = 6.070			
		RADIO = 27.687	SUB.TAN.= 3.047			
13	14	N 13°18'57.44" W	56.323	14	2,358,235.4663	340,905.5818
14	15	N 79°53'42.98" E	226.040	15	2,358,275.1246	341,128.1155
15	16	S 10°06'17.13" E	44.646	16	2,358,231.1713	341,135.9486
16	17	S 52°09'43.48" W	5.559	17	2,358,227.7611	341,131.5581
17	18	S 38°24'51.62" W	5.401	18	2,358,223.5292	341,128.2023
18	19	S 46°53'05.22" W	22.233	19	2,358,208.3336	341,111.9725
19	20	S 63°03'37.98" W	19.488	20	2,358,199.5047	341,094.5995
20	21	S 73°47'00.68" W	28.913	21	2,358,191.4302	341,066.8368
21	22	S 76°25'14.42" W	18.019	22	2,358,187.1996	341,049.3218
22	23	S 77°39'03.17" W	17.988	23	2,358,183.3525	341,031.7500
23	24	S 84°58'40.05" W	54.400	24	2,358,178.5902	340,977.5585
24	26	S 33°19'58.31" W	3.137	26	2,358,175.9695	340,975.8349
		CENTRO DE CURVA		25	2,358,176.5975	340,977.7342
		DELTA = 103°15'20.35"	LONG. CURVA = 3.605			
		RADIO = 2.000	SUB.TAN.= 2.527			
26	27	S 18°18'43.42" E	318.707	27	2,357,873.4022	341,075.9701
27	1	N 89°02'18.86" W	230.638	1	2,357,877.2721	340,845.3648
SUPERFICIE = 68,460.573 m²						



Fotografía aérea de la zona urbana colindante al predio rústico para el proyecto Fraccionamiento "Las Torres", en el Municipio San Luis de la Paz, Guanajuato.



Vialidad principal sobre carretera San Luis de la Paz, que dará acceso al Fraccionamiento "Las Torres"
Fuente: Elaboración propia con el Sistema de Información Geográfica Google Earth.

Como se puede observar en la fotografía anterior el predio rústico para el proyecto Fraccionamiento "Las Torres" se ubica a 1.3 kilómetros de distancia de fraccionamientos habitacionales ya en operación; además debido a su cercanía con la Cabecera Municipal de San Luis de la Paz, Guanajuato, en la zona de estudio se observan asentamientos urbanos en todas direcciones, reflejando la necesidad de nuevos espacios para viviendas, debido a que es insuficiente la capacidad habitacional de la zona centro de dicho municipio.

4. Marco Jurídico para Análisis de Compatibilidad Urbanística.

En este apartado se menciona la normatividad aplicable al proyecto Fraccionamiento "Las Torres", de la Comunidad El Toreador, en el Municipio San Luis de la Paz, Guanajuato, para su vinculación y análisis de Compatibilidad Urbanística.

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato. (1° de enero de 2013)	Vinculación de Compatibilidad con el Proyecto Fraccionamiento "Las Torres".
<p>Menciona que en materia de impacto ambiental el artículo 152. La fundación de centros de población deberá realizarse en tierras susceptibles de aprovechamiento urbano, evaluando el impacto ambiental, económico y social en la región, en los centros de población existentes en la zona y en los nuevos pobladores, respetando primordialmente las áreas naturales protegidas y las comunidades indígenas.</p> <p>TÍTULO SEGUNDO DIVISIONES Capítulo Único Autorización de Divisiones y Fusiones Artículo 60. Para efectos del presente ordenamiento, los fraccionamientos y desarrollos en condominio se clasifican en:</p> <p>I. Habitacionales: Aquellos conformados por viviendas o unidades para uso habitacional y que, a su vez, se clasifican en:</p> <p>I. Populares: Aquellos conformados por viviendas o unidades cuyo monto, al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por 11 once la Unidad de Medida y Actualización diaria, elevada esa cantidad al año;</p> <p>II. De interés social: Aquellos conformados por viviendas o unidades que sean susceptibles de ser adquiridas por trabajadores de bajos ingresos, sujetos a subsidio federal, estatal o municipal para adquisición de vivienda, o por viviendas o unidades cuyo monto, al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por 25 veinticinco la Unidad de Medida y Actualización diaria, elevada esta cantidad al año;</p> <p>III. Residenciales: Aquellos que se ubiquen dentro de los centros de población delimitados en los programas municipales, cuyas viviendas o lotes se destinan a uso habitacional unifamiliar, cuyo monto, al término de su edificación, sea igual o mayor al valor que resulte de multiplicar por 25 veinticinco la Unidad de Medida y Actualización diaria, elevada esta cantidad al año;</p> <p>1. Habitacional Residencial A cuya densidad habitacional es H1 en zonas urbanas 2. Habitacional Residencial B cuya densidad habitacional es H2 en zonas urbanas 3. Habitacional Residencial C cuya densidad habitacional es H1 en zonas campestre o fuera de la mancha urbana</p>	<p>En el caso del predio rústico se establece que se encuentra en un área de Aprovechamiento Sustentable para Mejoramiento, lo cual se puede constatar en la Constancia de Factibilidad</p> <p>Dicho predio cumple con la política de Aprovechamiento Sustentable, debido a que se diseñó en respeto absoluto del ecosistema, además de la aplicación de medidas de mitigación para cada una de las actividades determinadas para las etapas de preparación del sitio y construcción, donde se elaboraron las siguientes propuestas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proyecto Ejecutivo de Distribución de Agua Potable, • Proyecto Ejecutivo de Drenaje Sanitario • Proyecto de Cisterna de Tanque Elevado. • Proyecto de Red de Electricidad <p>En lo referente al artículo 152, se cuenta con una constancia de factibilidad, con número de oficio DU/2050/2022, con fecha 12 de septiembre de 2022, en la que se ubica de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano como reserva para el crecimiento RCR con uso compatible Habitacional densidad mínima, con el que se puede constatar que se ubica en un área factible para ser urbanizada.</p> <p>Ver Anexo de Constancia de Factibilidad.</p> <p>En relación con el artículo 60 el predio, se convertirá en una opción residencial con lotes destinados a uso habitacional unifamiliar, tipo C.</p> <p>En lo que respecta al artículo 416, el Fraccionamiento "Las Torres" se diseñó con un Jardín central como parte de las áreas de donación, o cual se puede constatar en el plano denominado Traza Las Torres.</p> <p>Ver Plano Traza Las Torres.</p> <p>El proyecto es compatible con la urbanización, debido a que cuenta con una Constancia de Factibilidad que lo posibilita a un Uso Compatible Habitacional.</p>

Normatividad. Aplicable.	Vinculación de Compatibilidad con el Proyecto Fraccionamiento "Las Torres".	
<p>Artículo 250. "El Municipio llevará a cabo el control del desarrollo urbano a través de las constancias de factibilidad, los permisos de uso de suelo y la evaluación de compatibilidad. Sólo deberán someterse a la evaluación de impacto ambiental, ante las autoridades competentes, aquellas obras o actividades señaladas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato.</p> <p>Artículo 251. Todas las obras, acciones, servicios e intervenciones en materia de desarrollo urbano que se realicen en el territorio del Estado, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a lo dispuesto en el Código, su reglamento y a los programas aplicables. Sin este requisito, no se otorgará licencia, permiso o concesión para efectuarlas.</p>		
<p>Unidad de Gestión Ambiental (UGAT) 21 Municipal.</p>	<p>El predio rústico ubicado en la Comunidad el Toreador S/N, está determinado dentro de la Unidad de Gestión Ambiental 21 Municipal (UGAT MUNICIPAL SLDP-21), que establece una política ambiental de Aprovechamiento Sustentable de Mejoramiento, entre otros; aún cuando se un uso predominante para Actividades agrícolas y Actividades pecuarias; también cuenta con los siguientes usos compatibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitacional de densidad mínima. • Servicios y comercio de intensidad micro y pequeña. • Servicios de turismo alternativo. • Agroindustria. • Equipamiento regional. • Infraestructura pública. • Parques y jardines. • Conservación ecológica <p>Por lo anterior, dicho predio cumple con lo establecido en la UGAT 21, debido a que se pretende construir en él, el Fraccionamiento "Las Torres", donde se pretenden urbanizar 194 lotes. Además, de que cuenta con una Constancia de Factibilidad con número de oficio DU/2050/2022, con fecha 12 de septiembre de 2022, en la que el Programa de Desarrollo Urbano, la determinó como reserva para el crecimiento RCR con los siguientes usos compatibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Habitacional densidad mínima. ➤ Servicios y comercio ➤ Industria de intensidad micro y pequeña. ➤ Hoteles y hospedaje temporal. ➤ Servicios de turismo convencional. ➤ Actividades agrícolas ➤ Equipamiento urbano ➤ Infraestructura pública ➤ Parques y jardines ➤ Conservación Ecológica. 	

Normatividad. Aplicable.	Vinculación de Compatibilidad con el Proyecto Fraccionamiento "Las Torres".
<ul style="list-style-type: none"> • Aprovechamiento Sustentable de Mejoramiento, • Actividades pecuarias. • Asentamientos Humanos Rurales. • Agroindustria. • Actividades de servicios, comercio y turismo normadas en Compatibilidades <p>Determina uso predominante para: Actividades agrícolas Actividades pecuarias</p> <p>Usos compatibles con:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitacional de densidad mínima. • Servicios y comercio de intensidad micro y pequeña. • Servicios de turismo alternativo. • Agroindustria. • Equipamiento regional. • Infraestructura pública. • Parques y jardines. • Conservación ecológica 	<p>El predio rústico para proyecto Fraccionamiento "Las Torres", es compatible urbanísticamente, debido a que se encuentra determinado en una política ambiental de Aprovechamiento Sustentable de Mejoramiento, con usos compatibles para Habitacional de densidad mínima e infraestructura pública, por lo que es importante destacar que el diseño del proyecto cuenta con un proyecto para agua potable, otro para la drenaje sanitario y otro para una cisterna de tanque elevado, con lo que se garantiza una urbanización que no solo beneficiará a los dueños de los lotes de dicho fraccionamiento, sino que a toda la zona de estudio, debido a la ampliación de la red existente para servicios de agua potable y drenaje del Municipio San Luis de la Paz, Guanajuato.</p>
<p>Reglamento de protección y preservación al ambiente para el Municipio de San Luis de La Paz, Guanajuato</p> <p>Artículo 4.- Para efectos conceptuales este Reglamento utilizará las definiciones de los conceptos que se contienen en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en la Ley de Aguas Nacionales, en la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato; así como los que a continuación se enuncian...</p> <p>Fracción XXXI. Manifestación de Impacto Ambiental: Es el documento mediante el cual se da a conocer, con base en los estudios pertinentes, el impacto ambiental en forma significativa y potencial que genera una obra o actividad humana en el medio ambiente; así como la forma de evitarlo o atenuarlo, en caso de que este sea negativo;</p>	<p>El presente Estudio de Compatibilidad Urbanística, se basa en los establecido en la Evaluación de Impacto Ambiental realizada para el proyecto Fraccionamiento "Las Torres", misma que será presentada ante las autoridades ambientales para su autorización.</p> <p>Se cumple además con la implementación de medidas de mitigación durante las actividades de urbanización que se pretenden llevar a cabo, siendo un proyecto en apego a la normatividad vigente y al entorno observado.</p>
<p>Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.</p> <p>Esta establece en sus artículos 1, 3, 4, 8 y 12, la concurrencia de la Federación, las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos; las normas básicas para planearlos y regularlos y las bases de la participación social. Además, considera de interés público y beneficio</p>	<p>El proyecto Fraccionamiento "Las Torres", presenta compatibilidad urbanística debido a su diseño, ya que tomando en cuenta lo establecido en la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que refiere que todas las personas tienen derecho a los beneficios de los procesos urbanos, a través de la planeación, regulación</p>

Normatividad. Aplicable.	Vinculación de Compatibilidad con el Proyecto Fraccionamiento "Las Torres".
social, la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población, estableciendo la competencia de las entidades federativas para formular, aprobar y administrar el programa estatal de desarrollo urbano.	y gestión de los asentamientos humanos, todo con la finalidad de poder ofrecer la oportunidad de adquisición de 194 lotes que cuenten con los servicios de urbanización no solo en apego a la normatividad vigente, sino en un espacio organizado en 12 manzanas que permitan la integración de un jardín central.
<p>Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente</p> <p>Artículo 28 cualquier obra o actividad de competencia federal que se pretenda desarrollar en el territorio del país requiere de obtener una autorización de impacto ambiental por parte de la SEMARNAT previo a su desarrollo para garantizar la sustentabilidad del proyecto a través del establecimiento de medidas de prevención o mitigación.</p>	El presente trabajo es una Manifestación de Impacto Ambiental, la cual se presentará a evaluación, para solicitar la autorización correspondiente para poder llevar a cabo la ejecución del proyecto Fraccionamiento "Las Torres".
<p>Reglamento de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio para el Municipio de San Luis de la Paz, Guanajuato.</p> <p>Artículo 1. Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público y de interés social, tienen por objeto, la exacta aplicación del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato en materia de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio, así como el establecimiento de las normas, técnicas de diseño y de urbanización a las que debería sujetarse, mejorando la calidad de vida de la población urbana y rural a través de:</p> <p>Artículo 23. Los proyectos de fraccionamientos y desarrollos en condominio, así como las obras de urbanización, deberán sujetarse a las especificaciones técnicas establecidas por la Dirección, JAPASP y la CFE, considerando principalmente:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Sistemas de sustentabilidad y criterios de diseño ecológico; II. Diseño Urbano; III. Sistemas de agua potable, drenaje y alcantarillado sanitario y/o pluvial; IV. Pavimentación; V. Electrificación y alumbrado público; VI. Vialidades y su señalización vial; y VII. Nomenclatura. <p>Artículo 24. Los desarrolladores deberán atender a las normas técnicas establecidas en este ordenamiento y al Código Territorial en materia de Fraccionamientos en Condominio, para proyectar:</p> <ol style="list-style-type: none"> VIII. Distribución de lotes, viviendas, departamentos o locales y su agrupamiento en manzanas o edificios; IX. Localización de áreas de equipamiento urbano, áreas verdes y espacios abiertos destinados para recreación; X. Trazo de calles, avenidas y andadores, cruces y entronques de acuerdo a su función y nivel de servicio; y 	<p>El predio rústico ubicado en la Comunidad El Toreador en el Municipio San Luis de la Paz cuenta con una Constancia de Factibilidad, emitida por el Arquitecto José Israel Ibáñez Sánchez, Director de la Dirección de Desarrollo Urbano, con número de oficio DU/2050/2022, con fecha 12 de septiembre de 2022, en la que se señala que el predio se ubica de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano marca el uso Reserva para el Crecimiento con los siguientes usos:</p> <p>COMPATIBLE: habitacional densidad mínima, servicios y comercio, industria de intensidad micro y pequeña, hoteles y hospedaje temporal, servicios de turismo convencional, actividades agrícolas, equipamiento urbano, infraestructura pública, parques y jardines, conservación ecológica.</p> <p>CONDICIONADO: Industria de intensidad media y pesada, actividades pecuarias, agroindustria.</p> <p>USO INCOMPATIBLE: actividades extractivas y mineras, actividades de riesgo, zona de recarga de mantos acuíferos.</p> <p>El proyecto Fraccionamiento "Las Torres", cumple con lo establecido en el Reglamento de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio para el Municipio de San Luis de la Paz, Guanajuato, a través de las siguientes propuestas de diseño urbano:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se ubica fuera de las áreas de mayor vulnerabilidad, riesgosas o de conservación. (artículo 1). • Urbanización de 194 lotes habitacionales (artículo 1). • Contempla la construcción de vialidades, banquetas, guarniciones, camellones, carpeta asfáltica de 3 cm de espesor y la infraestructura necesaria para la conformación de las vialidades. Las vialidades tendrán un ancho de 8 m, y banquetas de 1,5 m de ancho, incluyendo guarnición, dando en total 11 metros. • Contará con áreas verdes y zonas de recreación, tales como andadores, camellones, y diversas áreas propias para recreación, ejercicio y esparcimiento (artículo 23 y 33).

XI. La señalización y mobiliario urbano.	Vinculación de Compatibilidad con el Proyecto Fraccionamiento "Las Torres".
<p>Artículo 25. Las áreas de donación que sean entregadas en propiedad al Municipio estarán ubicadas y distribuidas estratégicamente atendiendo a las necesidades del propio desarrollo y de la zona en que se ubique. Las áreas de donación destinadas a equipamiento que entregue el desarrollador al Municipio deberán estar urbanizadas.</p> <p>Artículo 33. Los fraccionamientos y desarrollos en condominio, cualquiera que sea su tipo, incluyendo los de urbanización progresiva, deben contar con las siguientes obras e instalaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> XII. Vialidades; XIII. Red de agua potable; XIV. Red de drenaje y alcantarillado; XV. Sistema para la conducción de aguas pluviales, indicando su canalización y destino, o su conexión a colector pluvial en caso de existir; XVI. Red de energía eléctrica, alumbrado público y preparación para acometidas domiciliarias; XVII. Pavimentación; XVIII. Guarniciones diseñadas para el acceso vehicular a las banquetas; XIX. Banquetas; XX. Rampas para discapacitados; se eximen de esta obligación, en el caso de pendientes mayores a 8% ocho por ciento; XXI. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles de acuerdo al Reglamento de Imagen Urbana; XXII. Áreas verdes forestadas y equipadas; XXIII. Señalización vial, preventivas, restrictivas y demás aplicables que autorice la Dirección de Tránsito después de analizar el estudio de impacto vial; XXIV. Cajones de estacionamiento para visitantes: 1 por cada 25 veinticinco viviendas; XXV. Cajones de estacionamiento para minusválidos: 1 por cada 50 cincuenta viviendas; XXVI. Viviendas XXVII. Ubicación y entrega de contenedores para basura, de acuerdo a los estudios de requerimientos establecidos por la Dirección de Servicios Municipales; XXVIII. Áreas de ascenso y descenso del transporte público; y XXIX. En caso de ser necesario, carriles de aceleración y desaceleración. <p>Artículo 34. Las vialidades que integran el sistema vial de un fraccionamiento o desarrollo en condominio deben tener las siguientes características:</p> <p>XXX. La traza se establecerá en función de los lineamientos considerados en el PMDUOET;</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cuenta con un Proyecto para la Distribución y un Proyecto para la Conducción de agua potable, asimismo, un proyecto para el Tanque de Regularización, para dar alimentación a los 194 lotes habitacionales previstos (artículo 23). • Se dividirá en 194 lotes organizados en manzanas (artículo 24). • Cuenta con un diseño de vialidades acordes a lo establecido (artículo 34) • Se cuenta con un Proyecto Ejecutivo Distribución de Agua Potable Las Torres. • Se cuenta con un Proyecto Ejecutivo Drenaje Sanitario Las Torres. • La vialidad externa será mediante la incorporación a la Carretera San Luis de la Paz-Chupaderos, la cual es estatal y cuenta con la capacidad para la recepción del incremento de automotores que generará la operación del fraccionamiento. <p>Por lo anterior se determinó que el predio rústico para el proyecto, es compatible para ser urbanizado.</p> <p>Ver Plano Traza Fraccionamiento "Las Torres".</p>

Normatividad. Aplicable.	Vinculación de Compatibilidad con el Proyecto Fraccionamiento "Las Torres".
<p>XXXI. La sección transversal se determinará de conformidad con el presente Reglamento;</p> <p>XXXII. Su destino primordial es la circulación de vehículos en alta y baja velocidad; y sistemas de transporte público, ciclovías y andadores peatonales;</p> <p>XXXIII. Las demás características que determinen las autoridades municipales competentes, en los términos del Código Territorial, PMDUOET y del presente Reglamento;</p> <p>Artículo 35. En la proyección de nuevos fraccionamientos, se deberá considerar lo siguiente:</p> <p>I. Calles: Su finalidad es permitir el acceso vial a los lotes individuales dando continuidad al interior de una colonia y conectando al sistema vial, con las siguientes características:</p> <p>XXXIV. En los fraccionamientos habitacionales residenciales A, B o C, tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 6.00 metros y su sección transversal de paramento a paramento tendrá un mínimo de 11m once metros;</p> <p>XXXV. En los fraccionamientos habitacionales de densidad mínima (H1) y baja (H2) tendrán un arroyo vehicular que no será menor de 6m seis metros y su sección transversal de paramento a paramento tendrá un mínimo de 11 metros;</p>	
<p>Ley General de Movilidad y Seguridad Vial (2022).'</p> <p>CAPÍTULO I Objeto de la Ley</p> <p>Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional, en términos de lo dispuesto en el párrafo décimo séptimo del artículo 4o. y 73, fracción XXIX-C, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de movilidad y seguridad vial, y tiene por objeto establecer las bases y principios para garantizar el derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad.</p> <p>Sección Tercera. De los Instrumentos de Política Pública de Movilidad y Seguridad Vial del Tránsito</p> <p>Artículo 49. Medidas mínimas de tránsito.</p> <p>... III. El establecimiento de límites de velocidad con base en evidencia científica de carácter nacional o internacional, a fin de mantenerlas por debajo de un umbral de seguridad indispensable para salvaguardar la vida y la integridad de las personas usuarias; por lo que las velocidades máximas no deberán rebasar las siguientes:</p>	<p>Para el proyecto Fraccionamiento "Las Torres", tomando en cuenta que su acceso y salida serán por la carretera San Luis de la Paz -El Chupadero, se llevó a cabo un diseño para colocación de señalamientos verticales con el límite de velocidad establecido por la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial (2022), que marca 80 km/h.</p>

Normatividad. Aplicable.	Vinculación de Compatibilidad con el Proyecto Fraccionamiento "Las Torres".
<ul style="list-style-type: none"> a) 30 km/h en calles secundarias y calles terciarias. b) 50 km/h en avenidas primarias sin acceso controlado. c) 80 km/h en carriles centrales de avenidas de acceso controlado. d) 80 km/h en carreteras estatales fuera de zonas urbanas; 50 km/h dentro de zonas urbanas. e) 110 km/h para automóviles, 95 km/h para autobuses y 80 km/h para transporte de bienes y mercancías en carreteras y autopistas de jurisdicción federal. f) Ninguna intersección, independientemente de la naturaleza de la vía, podrá tener velocidad de operación mayor a 50 km/h en cualquiera de sus accesos. 	

El Municipio San Luis de la Paz, Guanajuato, actualmente cuenta con el siguiente equipamiento urbano, al cual se puede acceder desde el predio rústico en estudio, por lo que se considera que es factible la urbanización de los 194 lotes para el proyecto Fraccionamiento "Las Torres".

Elemento De Equipamiento	Existencia
Educación	
Jardín De Niños	25
Escuela Especial Para Atípicos	3
Escuela Primaria	32
Centro De Capacitación Para El Trabajo	3
Telesecundaria	4
Secundaria General	4
Secundaria Técnica	3
Preparatoria General	2
Centro De Estudios De Bachillerato Cecyteg	1
Universidad Undeg	1
Instituto Tecnológico Superior De Irapuato, Sldp	1
Videobachillerato	1

Elemento De Equipamiento	Existencia
Cultura	
Biblioteca Pública Municipal	1
Casa De La Cultura	1
Centro Social Popular	0
Auditorio Municipal	1
Salud	
Centro De Salud Rural	4
Centro De Salud Urbano	1
Hospital General Imss	1
Unidad De Medicina Familiar Isste	1
Cruz Roja Puesto De Socorro	1
Hospital Regional	1
Hospital Materno Infantil	1
Asistencia Social	
Guardería Dif	2
Centro De Desarrollo Comunitario	1
Estancia De Bienestar Isste	0
Casa Hogar Para Menores	1
Estancia Infantil	1
Centro De Desarrollo Gerontológico	1
Comercio	
Tianguis O Mercado Sobre Ruedas	0
Mercado Público	2
Abasto	
Rastro	1
Central De Abasto	0
Comunicaciones	
Correos	1

Elemento De Equipamiento	Existencia
Telégrafos	1
Transporte	
Central De Autobuses	1
Aeropuerto Regional De Corto Alcance	1
Recreación	
Plaza Cívica	1
Juegos Infantiles	4
Jardín Vecinal	10
Parque De Barrio	4
Parque Urbano	3
Área De Ferias Y Exposiciones	2
Sala De Cine	1
Espectáculo Deportivo	1
Deporte	
Modulo Deportivo	1
Gimnasio Deportivo	1
Salón Deportivo	1
Administración Pública	
Oficinas Gobierno Federal	1
Oficinas Gobierno Estatal	1
Oficinas Gobierno Municipal	1
Delegación Pgi	1
Ministerio Público Estatal	1
Servicios Urbanos	
Cementerio	4
Central De Bomberos	1
Comandancia Policía	1
Basurero Municipal	1

5. Análisis de Compatibilidad Urbana.

Matrices de Análisis de Compatibilidad Urbana para proyecto Fraccionamiento "Las Torres"

Referente a lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de San Luis de la Paz, Guanajuato, en su versión integral (2020-2045), después de observar cada una de las tablas anteriores donde se refleja el resultado del análisis de Compatibilidad Urbanística, se determinó que la construcción del proyecto Fraccionamiento "Las Torres" es factible, debido a que la zona actualmente presenta un crecimiento poblacional, donde ya existen en operación fraccionamientos a menos de un kilómetro de distancia, que cuentan con servicios de Agua Potable, Alcantarillado, Electricidad y Telefonía.

En la siguiente tabla se enumeran todos los instrumentos legales referidos a nivel federal, así como otros de importancia menor, y los artículos que contienen lineamientos vinculados al presente PMDUOET de San Luis de la Paz.

5.1. Análisis de Compatibilidad Urbanística del Proyecto

El Municipio San Luis de la Paz, Guanajuato, se ha caracterizado en la última década por su incremento poblacional acelerado, debido a ello, se han requerido modificaciones en la planeación de las viviendas y las industrias, es así como se ha dado la expansión de la zona urbana hacia sus colindancias, es el caso del predio rústico para el proyecto, que actualmente se encuentra inmerso en una zona de desarrollo, que cuenta con una constancia de factibilidad compatible para uso de suelo habitacional de densidad mínima (H1), donde las redes de servicios municipales aún no llega, de tal manera que se tienen dos propuestas de construcción de servicios de agua y electricidad, derivado de la necesidad identificada.

Análisis de Compatibilidad Urbanística		
Análisis de 1 kilómetro a la redonda.	Existencia.	Compatibilidad del predio rústico para ser urbanizado SI / NO
Aptitud Natural	El Uso de Suelo está determinado como Agrícola con compatibilidad para Asentamientos Humanos de densidad baja H1.	SI
Recursos Naturales	Actualmente el predio rústico se observa en condición de planicie con vegetación nativa en el perímetro que colinda con la vía carretera.	SI

Análisis de Compatibilidad Urbanística		
Análisis de 1 kilómetro a la redonda.	Existencia.	Compatibilidad del predio rústico para ser urbanizado SI / NO
Equipamiento Urbano	Educativo	Al Noreste Jardín de Niños Ángela Peralta a una distancia de 1.7 km (4 minutos)
		Al Noreste Escuela Primaria Francisco Javier Mina a una distancia de 1.7 km (3 minutos)
		Al Sur Escuela Secundaria General Walter a una distancia de 1.6 km (2 minutos)
		Al sureste Instituto Universitario del Centro de México (EDUCEM) a una distancia de 3 km (7 minutos)
		Al suroeste Universidad Continente Americano a una distancia de 2.8 km (5 minutos)
	Sanitario	El Relleno Sanitario San Luis de la Paz se ubica a 15.5 km (21 minutos) ubicado en el libramiento 110 y Lib. Sur/San Luis De La Paz - Dolores Hidalgo/México 110
	Administrativo	Defensoría de Oficio Región 3 Tribunal de lo Contencioso Administrativo a una distancia de 3.6 km (10 minutos)
	Institucional	Clinica San Ángel a una distancia de 2 km (10 min)
	Religioso	Iglesia de Nuestra Señora del Rosario a una distancia de 2 km (7 min)
	Social	Plaza Centro a una distancia de km 4.3 (13 minutos)
Infraestructura Pública	Financiero	Oficina Recaudadora de San Luis de la Paz, a una distancia de 3.6 km (10 minutos)
	Recreativo	Jardín La Pila Nueva, a distancia de 4.4 km (14 minutos)
	Deportivo	Unidad Deportiva San Luis a una distancia de 4.3 km (8 minutos)
	Turístico	Hotel Posada Zaragoza a una distancia de 3.4 km (minutos); Restaurante La Gloria a una distancia de 2.1 km (3 minutos)
	Mobiliario Urbano	Presidencia Municipal de San Luis de la Paz a una distancia de 3.5 km (10 minutos)
Vivienda		Carreteras. El predio en estudio se encuentra sobre la carretera San Luis de la Paz.
		Transporte Público. Debido a su condición de vialidad carretera, pertenece a la red vial estatal. De acuerdo con la Ley de Movilidad del Estado de Guanajuato y sus Municipios (SICOM, 2019), se reconoce que, en el estado, el transporte público está conformado por rutas intermunicipales y suburbanas.
		Abastecimiento de agua y recursos a aproximadamente 1 kilómetro de distancia.
		Tratamiento de residuos y aguas servidas. No se observan en el área de estudio.
		Telecomunicaciones. Vía Satelital
		Generación y transmisión de energía, la red eléctrica se localiza a menos de un kilómetro de distancia.
		Densidad Urbana El municipio de San Luis de la Paz cuenta, para el 2020 con una población de 128,536 habitantes en una superficie de 202,997 ha. La población urbana para el Censo 2020, localizada en centros de población mayores a 2,500 hab., es de 64,359 hab., asentados entre San Luis de la Paz cabecera municipal, Misión de Chichimecas, comunidad conurbada con la cabecera municipal, y Mineral de Pozos, polo turístico del Municipio. Lo anterior arroja una concentración urbana del 50.07%.

Análisis de Compatibilidad Urbanística		
Análisis de 1 kilómetro a la redonda.	Existencia.	Compatibilidad del predio rústico para ser urbanizado SI / NO
Imagen Urbana (Paisaje)	Ocupación del Suelo Se destaca un crecimiento urbano muy alto en San Luis de la Paz en los últimos 20 años, al incrementar un 130% su superficie urbana	SI
	Alumbrado Público. No existente en la zona de estudio.	SI
	Drenaje y alcantarillado. Existente a menos de 1 kilómetro de distancia.	SI
	Telefonía y Conectividad. Existente a menos de un kilómetro de distancia.	SI
	Movilidad Como resultado se obtuvo que 217 localidades (47.90% del total de localidades registradas en el 2010) tienen acceso a vialidad pavimentada; beneficiando a una población de 99,099 habitantes (85.68% de la población total municipal registrada en el 2010), limitando de esta infraestructura alrededor de 16,557 habitantes de 236 localidades. La zona menos favorecida corresponde al nororiente del municipio, en aquellas localidades que se encuentra el ANP. El rango de accesibilidad del municipio corresponde a "Alta", pero se debe desarrollar acciones e implementar políticas que favorezcan la accesibilidad a este tipo de infraestructura en el municipio.	SI
Patrimonio Natural, Cultural, Urbano y Arquitectónico	Comercios Existentes todo tipo de comercios alrededor de un kilómetro de distancia.	SI
	Hacia el norte del predio rústico se observan construcciones habitacionales a aproximadamente 350 metros de distancia, las cuales pertenecen a la Comunidad el Toreador de Ariba del lado este y la Comunidad El Toreador de Enmedio del lado oeste; asimismo hacia el este, a menos de 500 metros de distancia se encuentra la Comunidad El Toreador de Abajo; colindando con el predio se encuentra hacia el sur la Vulcanizadora JD a 200 metros aproximadamente (1 minuto); hacia el Sur se encuentran 2 fraccionamientos en operación: Fraccionamiento La Toscana y Fraccionamiento Catarina 1a. Sección a 1 km de distancia aproximadamente. En colindancia con el predio en la zona norte y este, se pueden observar predios que han sido utilizados para la agricultura; sin embargo, actualmente no se observan siembras en ellos.	SI
	Cercano al predio no existen zonas de conservación; solo se observan terrenos con asentamientos humanos irregulares entre los predios ubicados sobre la carretera San Luis de la Paz de ambos lados de la vía. No existen parques a menos de 1 kilómetro de distancia en los alrededores de la zona de estudio; a aproximadamente 122 kilómetros de distancia (más de 2 horas y media), se ubica la Reserva de la Sierra de la Biósfera Sierra Gorda, la cual no resulta ni cercana ni de fácil acceso en relación con el predio rústico en análisis.	SI
	Las horas de más movilidad observada, de acuerdo al Estudio Vial realizado para el proyecto Fraccionamiento "Las Torres", son las 7:45 a. m. y las 6:00 p.m.; sin embargo, no se observaron estancamientos vehiculares a menos de un kilómetro y medio. Ver Estudio en Anexo.	SI
	Actualmente se observan sobre la carretera San Luis de la Paz en la cual se ubicará el acceso principal del Fraccionamiento "Las Torres", donde se observa el paso de peatones, ciclistas, motociclistas y automotores de diversas dimensiones; sin embargo, carece de iluminación y vías de acceso exclusivas para peatones y ciclistas.	SI

Elaboración propia derivada del análisis de compatibilidad realizado para el proyecto Fraccionamiento "Las Torres" ubicado en la. Comunidad El Toreador del Municipio San Luis de la Paz, Guanajuato

Después llevar a cabo el análisis de la compatibilidad urbanística, se puede identificar la necesidad de urbanizar la zona noreste del Municipio San Luis de la Paz, en el cual ya existen Asentamientos Urbanos, que incluyen Fraccionamientos Habitacionales y servicios públicos; sin embargo, en la zona correspondiente a la Comunidad El Toreador, donde se ubica el predio rústico en estudio, no llegan las redes de agua potable, drenaje y electricidad, por lo que para posibilitar la urbanización de los lotes que conforman el proyecto, se elaboraron proyectos de agua potable, de drenaje y de cisterna elevada con la preparación para el suministro futuro por parte de los servicios municipales, para ello se calculó una dotación de 200 lt/hab/día, para abastecer a los lotes.

Cabe destacar que se espera el abastecimiento de las redes de servicios de agua potable, y alcantarillado en el corto plazo, derivado del incremento poblacional esperado en el área de estudio, por ello se instalará una red urbana de distribución mediane zanjas bajo el asfalto, además se contará con la capacidad de una cisterna de rebombeo para el tanque elevado, por lo tanto, se diseñará un tanque superficial de 50 m³.

En la tabla de compatibilidad, se denota que el predio rústico tiene compatibilidad urbanística principalmente por la cercanía existente con la Cabecera Municipal de San Luis de la Paz, Guanajuato, además de que tiene un uso de suelo compatible con Habitacional, por es suelo con compatibilidad urbanística.

6. Escenarios Esperados

	Estado Actual del área de estudio.	Pronóstico con construcción de proyecto.	Pronóstico con construcción de proyecto y con aplicación de Medidas de Mitigación.
Aptitud Natural.	El área de estudio, actualmente se encuentra en una zona cercana a la Cabecera Municipal de San Luis de la Paz, Guanajuato, la cual se actualmente presenta asentamientos humanos en toda la periferia, a través de ocupaciones irregulares.	Con la construcción del Fraccionamiento "Las Torres", se espera que la urbanización se de en respeto del medio ambiente, beneficiando a los usuarios y a las zonas colindantes.	La construcción del proyecto con medidas de seguridad se convertirá en una alternativa sustentable para la urbanización del sitio, bajo respeto al medio ambiente natural.
Recursos Naturales.	El predio rústico ubicado en la Comunidad El Toreador, no se ubica cerca de ninguna área natural protegida; sin embargo, se observa ocupación irregular en las colindancias lo cual se convierte en un riesgo para los recursos naturales existentes al no existir construcciones sustentables y en armonía con el medio ambiente.	El área para el proyecto está denominada como zona de Aprovechamiento con compatibilidad para Habitacional, por tanto, es apta para ser urbanizada, por lo que con la construcción del proyecto se espera que se desarrolle de manera regular la ampliación de la zona urbana.	Con la aplicación de Medidas de Mitigación, no solo se dará lugar a un fraccionamiento que se integrará a la urbanización existente, sino que podrá garantizar un proceso de urbanización ordenado y sustentable en beneficio del entorno.
Infraestructura Pública.	El área de ubicación del predio rústico para el proyecto no cuenta con redes de infraestructura pública.	Con la construcción del fraccionamiento, se incrementarán las líneas de agua potable, electricidad y alcantarillado que hasta hoy no llegan a la zona de estudio.	Con la construcción del proyecto y la aplicación de medidas de mitigación se espera que la zona de estudio adquiera los siguientes beneficios: Un crecimiento poblacional ordenado y sustentable. Redes hidráulicas y eléctricas de primera calidad al alcance de todos. Beneficios a la industria de la construcción por apertura de nuevas oportunidades de trabajo.

Equipamiento Urbano.	<p>Actualmente, en el sitio no se cuenta con accesos a la red de servicios de agua potable, electricidad, drenaje y telecomunicaciones del municipio San Luis de la Paz.</p> <p>e) Un fenómeno crítico del asentamiento humano es el crecimiento en zonas irregulares. Muchas de ellas con riesgos de invasión de zonas inundables y de protección ecológica, lo que representa aproximadamente el 20% de la zona urbana.</p>	<p>Con la construcción del proyecto se espera un incremento en la producción económica del municipio por parte de la industria de la construcción; incremento en la economía del municipio a través de la generación de empleos para la construcción del proyecto; aplicación de las redes de servicios urbanos; nuevos espacios para habitar, dando lugar a un crecimiento poblacional ordenado.</p>	<p>Con la aplicación de Medidas de Mitigación para las actividades del proyecto, se espera que se beneficie la economía a través de la generación de empleos en la industria de la construcción y consumo de alimentos, ya que se prende contratar en mayor parte mano de obra local. Posibilitará a la zona de redes de servicios municipales que permitirá mejor calidad de vida.</p> <p>Posibilitará una oferta de espacios habitacionales en armonía con la naturaleza.</p> <p>El equipamiento urbano, representa una de las líneas de previsión más importantes para la calidad de vida futura, principalmente en los rubros vinculados con la salud, la asistencia social, la educación y la cultura. Adicionalmente, la logística urbana requiere de edificios y espacios públicos destinados a una variedad importante de actividades cívicas, políticas, de transporte y de comercio, y abasto.</p> <p>En la versión vigente 2014 del PMDUOET, mismo que sirve como referencia para esta actualización, se determinaron un conjunto importante de requerimientos de equipamiento a nivel regional y urbano, que a 6 años aún presentan necesidad de atención, tal como se refirió en el Capítulo III. Caracterización y Diagnóstico.</p> <p>Asimismo, con la proyección del crecimiento demográfico estimado y ante la expectativa de incremento en los factores de competitividad y desarrollo esperados, la dotación del equipamiento requerido será un factor fundamental de atraktividad urbana y regional en el municipio.</p> <p>En términos generales, para el equipamiento urbano y regional, dentro de la reserva para crecimiento en los asentamientos humanos, se deberá prever al menos el 20% del área total para la dotación, en cada núcleo de reserva territorial y asegurar que existan 10 m2 de área verde por habitante, definidos en parques vecinales y urbanos.</p> <p>Para el análisis del equipamiento requerido al 2045, se consideró el escenario exponencial de la población, menos la población estimada al 2020; con lo cual el equipamiento se</p>
----------------------	---	---	---

Estado Actual del área de estudio.	Pronóstico con construcción de proyecto.	Pronóstico con construcción de proyecto y con aplicación de Medidas de Mitigación.
		<p>calculó para una población adicional de 79 mil 052 hab., de los cuales 40 mil 785 hab., corresponderían a la zona conurbada de San Luis de la Paz y a la zona urbana de ello se obtuvieron los requerimientos proyectados en la tabla de requerimiento urbano al año 2045, misma que es referida aquí abajo, con los siguientes niveles de atención programados:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vecinal. Deberá dotarse un módulo por cada 10 mil habitantes a nivel barrio o comunidad rural, en zona urbana y zona rural. • Urbano. Deberán dotarse equitativamente en las zonas urbanas de San Luis de la Paz • Regional. Debe dotarse sólo un elemento estratégicamente para todo el municipio. <p>Con base a los indicadores de porcentaje de población usuaria y la dimensión de la población beneficiada por Unidad Básica de Servicio (UBS) se calcularon los módulos recomendables y la reserva territorial requerida para su atención.</p> <p>Adicionalmente a los equipamientos referidos en la tabla, en los foros se enfatizó el crear un Módulo de la Cruz Roja y un módulo de Estación de Bomberos y Emergencias, con características internacionales; en la zona conurbada de San Luis de la Paz.</p> <p>Debe preverse que las zonas patrimoniales de las minas, en la medida de lo posible, deberán destinarse a zonas de parque regional público con destino para el turismo.</p>

	Estado Actual del área de estudio.	Pronóstico con construcción de proyecto.	Pronóstico con construcción de proyecto y con aplicación de Medidas de Mitigación.
Servicios Públicos.	a) El sistema de asentamientos humanos del municipio presenta a la cabecera de San Luis de la Paz como el asentamiento de mayor tamaño; con una conurbación hacia Misión de Chichimecas, representando la zona urbana principal del municipio. San Pedro de los Pozos (Mineral de Pozos), queda considerada como segunda zona urbana.	Servicios	
Patrimonio Natural, Cultural, Urbano y Arquitectónico.	El predio rústico, se ubica sobre la carretera San Luis de la Paz S/N, en la Comunidad El Toreador, en un terreno con escasa vegetación donde solo en el acceso principal presenta escasos arbustos y árboles; en su parte posterior del terreno se observa pastizal irregular, donde años atrás se realizaban actividades agrícolas. En las colindancias del terreno se observa una zona semi urbana en desarrollo donde la modificación del entorno natural se hace evidente por las diversas obras de construcción de viviendas irregulares.	Con la construcción del proyecto se espera una urbanización para el fraccionamiento de manera sustentable.	Al aplicar medidas de mitigación en cada una de las actividades programadas en las etapas de preparación de sitio y construcción, se garantiza la sostenibilidad del medio ambiente a través de una urbanización sustentable.
Urbana Imagen (Paisaje).	Actualmente, la zona de estudio presenta construcciones irregulares, por lo que genera una paisaje con incremento de viviendas, pero sin sustentabilidad, además de ubicarse a poca distancia de fraccionamientos y desarrollos habitacionales que muestran ya un proceso de desarrollo urbano en el sitio.	Se beneficiaría a los residentes de las colonias colindantes al área de estudio, generaría un cruce peatonal y vial más ágil y mejoraría la iluminación y por ende la seguridad en el uso del trayecto.	Las Medidas de Mitigación para el proyecto adicionales a la construcción del Fraccionamiento "Las Torres", mejorarán la imagen del paisaje al darle un entorno urbano ordenado y diseñados de acuerdo a los resultados obtenidos en los estudios técnicos previos, a través de los cuales se llevó a cabo el diseño de las medidas de mitigación precisas para cada una de las actividades de las etapas de Preparación del Sitio y Construcción.

	Estado Actual del área de estudio.	Pronóstico con construcción de proyecto.	Pronóstico con construcción de proyecto y con aplicación de Medidas de Mitigación.
Movilidad Urbana	<p>A nivel urbano se cuenta con las vialidades regionales Blvd. Sierra Gorda, que conecta con la Carretera Federal 110 hacia el oeste; el Libramiento Sur que conecta el Blvd. Sierra Gorda con la carretera a Victoria, en sentido oriente-poniente; y la carretera que comunica con la localidad de Mineral de Pozos (San Pedro de los Pozos), hacia el sur.</p> <p>Se tiene una red de vialidades primarias que comunican con el centro de la ciudad como: la calle Morelos en sentido oriente-poniente, la calle Rayón que comunica hacia el oeste, la calle Allende que comunica hacia el suroeste, la calle Victoria que comunica hacia el este, la Av. Manuel J. Clouthier que comunica en sentido oeste-sureste, la calle Niños Héroes que comunica hacia el Sur, y la calle Renovación que comunica hacia el sur.</p> <p>Se cuenta con una red de vialidades colectoras y locales que estructuran las localidades, fraccionamientos y colonias para su funcionamiento interno. Se cuenta con una terracería que comunica con la localidad de Mesa de Escalante hacia el noreste. Además, existe una red de terracerías, brechas y veredas que permiten el acceso a los predios ubicados en la envolvente de la zona urbana.</p>	<p>Con el proyecto, al interior del fraccionamiento se contará con calles diseñadas para los accesos y salidas ágiles y seguro que se incorporarán a la Carretera Estatal E102 San Luis de la Paz-Chupaderos a través de señalamientos verticales y Pavimentación con banquetas y zonas específicas para los peatones.</p>	<p>Las medidas de mitigación propuestas para la Carretera Estatal E102 San Luis de la Paz-Chupaderos donde se ubica el predio rústico para el proyecto, tienen como objetivo el acceso y salida del fraccionamiento de manera fácil y segura, mediante la colocación de señalamientos verticales y horizontales, además de reductores de velocidad de acuerdo a la norma.</p> <p>El proyecto cumple con la accesibilidad al aprovechar la vía existente, la cual se considera que no recibirá impacto significativos debido a su proceso progresivo de urbanización diseñado para los lotes que integran el proyecto.</p>
	<p>El predio rústico para el proyecto se ubica sobre la carretera San Luis de la Paz, que va hacia la comunidad de San Isidro y a la Cabecera Municipal de San Luis de la Paz, Guanajuato, por lo que existe movilidad de camiones y automotores, ciclistas y peatones.</p>	<p>Con respecto a las vías vehiculares actuales, todas se comunican con el Centro Urbano Cabecera Municipal San Luis de la Paz, por lo que la construcción del presente proyecto daría continuidad a las mismas.</p>	<p>La aplicación de la Medidas de Mitigación dará una alternativa a los conflictos viales actuales, mediante la agilización del paso tanto de personas como de vehículos, es decir que se agregará a la infraestructura vial existente para mejorar la capacidad de movilidad del Centro Urbano Cabecera Municipal San Luis de la Paz, Guanajuato, con una vialidad de doble circulación y pasos peatonales cómodos.</p>

	Estado Actual del área de estudio.	Pronóstico con construcción de proyecto.	Pronóstico con construcción de proyecto y con aplicación de Medidas de Mitigación.
Seguridad de las personas y sus Bienes en la zona en	Actualmente, el área está desprovista de sistemas de seguridad que garanticen la tranquilidad de los seres humanos.	Con la construcción del Fraccionamiento "Las Torres" podrán implementarse medidas de seguridad para los usuarios dentro y fuera del mismo.	Con la aplicación de las Medidas de Mitigación, se dará lugar a una carretera con iluminación y caminos de acceso adecuados, donde vehículos, camiones, ciclistas y peatones puedan transitar con seguridad. facilitará un cruce peatonal y vehicular ágil y seguro, aunado a la garantía de las

7. Bibliografía.

Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, publicado en el Periódico Oficial del Estado número 154, Segunda Parte, de fecha 25 de septiembre de 2012 con vigencia a partir del 1° de enero del 2013 y última reforma publicada en el Periódico Oficial No. 190 Décima Tercera Parte de fecha 21 de septiembre de 2018.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en:
<https://www.inegi.org.mx/temas/usosuelo/#Mapa>

Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato, publicada en el Periódico Oficial el 8 de febrero de 2000 y última reforma publicada el 22 de septiembre de 2020.

Programa de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de San Luis de la Paz, Guanajuato, que fue publicado en el Periódico Oficial el 31 de octubre de 2014.

Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial (PEDUOET) del Estado de Guanajuato PED 2040, publicado su actualización en el Periódico Oficial el 2 de abril de 2019.