programa parcial de desarrollo urbano
Guadalupe, Zac.

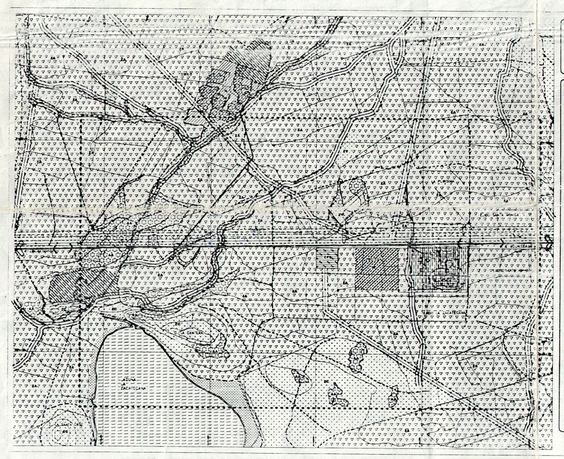
En la actualidad, el crecimiento urbano en las ciudades del País representa un reto para las autoridades y sociedad en su conjunto, en materia de planeación urbana y de preservación de la calidad ambiental.

El H. Ayuntamiento de Guadalupe, coordinado con el Gobierno del Estado de Zacatecas, y con el apoyo de PEMEX Refinación, elaboraron el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano. Este instrumento establece lo siguiente:

- Propuestas concretas de uso del suelo apropiadas para una zona específica de la ciudad.
- Crecimiento urbano equilibrado y ordenado de la zona y del centro de población.
- Mejoramiento y preservación de las condiciones ambientales del área.
- Coordinación entre las instancias de gobierno para la realización de acciones de mejoramiento urbano.
- Definición de acciones urbanas prioritarias para la población.

180910

PEMEX
REFINACION



DIAGNOSTICO

USOS DEL SUELO
HABITACIONAL
VIVIENDA AISLADA
INDUSTRIAL
INDUSTRIA LIGERA
INDUSTRIA MEDIANA
CULTURA (INSTALACION DE LA TERMINAL DE ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE PEMEX REFINACION)
INFRAESTRUCTURA
OBRA DE CABECERA-SUBESTACION ELECTRICA
OTROS USOS
AGRICULTURA
AREA ARBOLADA
VIVERO
AREA INUNDABLE
CONSERVACION ECOLOGICA (RUSTICO)
VIALIDAD
CARRETERA ZACATECAS/ OJO CALIENTE
VIALIDAD LOCAL
DERECHO DE LA VIALIDAD
TERRACERIA
SENTIDO DE LA VIALIDAD
PUCHOT
GENERAL
POLIDUCTO
LINEA DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA
LINEA DE TELEFONOS Y TELEGRAFOS
DERECHOS DE VIA (LINEAS DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA, POLIDUCTO, ETC.)
ESCURRIMIENTOS PLUVIALES/ARROYOS INTERMITENTES
LAGUNA
LIMITES
AREA DE ESTUDIO
RIESGO MODERADO
AREA DE AMORTIGUAMIENTO

NIVEL ESTRATÉGICO

El objetivo consiste en evitar que de forma progresiva puedan establecerse usos de suelo incompatibles con las instalaciones de PEMEX Refinación que repitan en el tiempo las incompatibilidades en el uso del suelo que han originado la reubicación de las instalaciones de la TAD de PEMEX Refinación por los riesgos latentes y sus posibles efectos de incendio y/o explosión. De igual forma se pretende la salvaguarda de los derechos de vía del poliducto de forma tal que se garantice el abasto de combustibles de manera eficaz y segura.

Se pretende que la zona de aplicación del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano se integre a la estructura vial y que puedan constituirse vialidades alternas y seguras, en caso de que se presentase algún evento contingente.

Finalmente se pretende que el desarrollo urbano de carácter limitado pueda realizarse de manera congruente con los lineamientos de imagen urbana y con la observancia de las normas aplicables en cada caso para perfilar una estructura urbana cuyas características conserven la fisonomía del área urbana consolidada de Guadalupe-Zacatecas.

Políticas de Desarrollo

Política de Mejoramiento: se prevén medidas de limpieza y reforestación, mantenimiento y replantación con especies vegetales en las riberas del tramo del arroyo de la Plata; y en la Laguna La Zacatecana, que aunque localizada parcialmente dentro del área de aplicación del presente Programa, será objeto de acciones tendientes a mejorar la calidad de sus aguas mediante el control estricto de las descargas que se dirigen a dicho cuerpo de agua.
De modo genérico esta política se destinará al conjunto de las áreas clasificadas como: agrícolas, agropecuarias, áreas verde y de conservación ecológica.

Política de Crecimiento: se aplicará de manera limitativa a inc[illegible]tivar y promover las áreas designadas como industria mediana, corredor urbano mixto de industria ligera y de servicios. Se promueve de manera limitada la infraestructura vial.
La infraestructura para el agua potable y el drenaje será limitada, en el entendido en que los usuarios deberán ser autosuficientes para resolver sus necesidades de las infraestructuras antes referidas.

Estructura Vial

La zona de aplicación del presente Programa Parcial está estructurada básicamente por la carretera Aguascalientes-Zacatecas, en el tramo comprendido aproximadamente entre los km. 106 y 110.5, en el tramo conocido como Las Arcinas-Guadalupe. Dicha carretera se convertirá en una autopista estratégica de circulación y de intercambio entre el Norte de la República Mexicana y la zona Centro.
Otro componente propuesto por este Programa Parcial constituye el mantenimiento y reforzamiento de la carpeta asfáltica a fin de permitir el tránsito regular de los vehículos que transporten combustibles líquidos, en condiciones de seguridad.
Una de las vialidades locales se propone al sur de la carretera Aguascalientes-Zacatecas, la cual seguiría el trazo de una terracería existente que se encuentra paralela a la carretera y distante a unos 200 metros. Dicha vialidad local propuesta contornaría las instalaciones de la TAD de PEMEX Refinación y se constituiría en una vialidad alterna y complementaria que podría servir como ruta alternativa en caso de un incidente que obligara al cierre momentáneo de aquella.

Otra vialidad local se ubicaría al norte de la carretera Aguascalientes -Zacatecas y enlazaría con la localidad de Osiris vialidad que actualmente se encuentra con el trazo de una terracería.

Zonificación Secundaria Micro-regional

HB Habitacional de Baja Densidad
Se prevé el mantenimiento del uso habitacional disperso asociado al desarrollo de actividades del sector primario.
El tamaño del lote mínimo corresponde a 300 m2, el frente mínimo del predio deberá ser de 10 m. En el predio sólo se autorizará vivienda unifamiliar y que sea necesaria para el desempeño de actividades agrícolas y agropecuarias. Los coeficientes máximos de ocupación y utilización del suelo propuestos son: 0.70 y 0.80 respectivamente. Las vialidades de servicio tendrán una sección mínima de 12 m, libres entre paramento y paramento a ambos lados de la calle o de las líneas del alineamiento oficial establecido por las autoridades competentes.

IL Industria Ligera
Corresponde con las instalaciones de carácter industrial que no produzcan ningún tipo de contaminación que pueda afectar la calidad del medio ambiente natural. En sus procesos de producción y de transformación no se deberán utilizar o almacenar substancias o productos peligrosos. Se trata principalmente de industrias de tipo manufacturero y de dimensiones domésticas en su mayor parte las que podrán permitirse previo análisis de la actividad a desarrollar por las actividades competentes y responsables del Ayuntamiento.
Los criterios de normatividad urbana aplicables a este tipo de uso y destino del suelo son: la superficie mínima del lote será de 1000 m2, con un frente mínimo de 20 m, los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo serán: 0.50 en ambos casos. Los [illegible] deberán observarse sobre 6 m al frente, 6 m al fondo y 3 m hacia los lados; la sección mínima de la vialidad de servicio será de 16 m medidos entre los paramentos o alineamientos de los predios.

IM Industria Mediana
Se permitirá la implantación de instalaciones de tipo industrial mediano y se hará una evaluación previa del tipo de actividad a desempeñar para asegurar la compatibilidad de usos y el respeto de las áreas mínimas de seguridad que requiera cada instalación.
Las instalaciones de la TAD de PEMEX Refinación serán ubicadas en el predio que de manera concertada se ha definido con las autoridades para la reubicación de las instalaciones que se ubican actualmente en el área urbana consolidada de la ciudad de Zacatecas.

El área que será ocupada por la TAD corresponde alrededor de 22 Has. en dicho predio se deberán observar además de los retiros mínimos señalados en los criterios de normatividad industrial, las franjas ecológicas que está implementando la paraestatal en sus nuevos proyectos de terminales. En dichas franjas ubicadas al interior del predio industrial no se autorizará ningún uso diferente.

Los coeficientes máximos de ocupación y de utilización del suelo corresponden con 0.40 y 0.50 respectivamente. Los retiros a observar serán: 15m al frente, 25m al fondo y 10 m en ambos lados.

CUM Corredor Urbano Mixto
El destino del suelo para está clasificación corresponde con usos y destinos del suelo en donde se autorizarán sólo actividades compatibles con la industria mediana (de riesgo), además deberán ser autosuficientes con respecto a la infraestructura básica, en especial del abasto de agua y de la evacuación de las aguas de servicio.

Los usos y destinos que se permitirán para la conformación del presente corredor serán de industria ligera y de servicios, en particular aquellos de apoyo al autotransporte, una de sus características distintivas corresponderá con un consumo limitado de agua. Otra característica que deberán reunir consiste en no emplear o concentrar un número importante de personas, se dará atención especial a usos que se dediquen al almacenamiento de productos que no constituyan un riesgo suplementario en caso de una emergencia en la TAD de PEMEX Refinación.
La normatividad aplicable a este tipo de destino del suelo corresponde con un lote mínimo de 1000 m2 de superficie, un frente mínimo de 20m. Los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo corresponderán como máximo a 0.70 y 0.80 respectivamente.

IF Infraestructura
El uso del suelo para la instalación de la Subestación Eléctrica de la Comisión Federal de Electricidad corresponde con una superficie aproximada de 4.5 Ha. En este uso mantendrán las instalaciones conforme a la ocupación actual al interior del predio y se autorizarán nuevas instalaciones en caso de ser requeridas previa autorización de las autoridades responsables una vez evaluados los riesgos que puedan generarse con las ocupaciones del suelo colindantes al momento de requerirse nuevas obras en las instalaciones de la CFE.

AP Agropecuario
Se trata de áreas donde la pendiente del terreno permite de forma simple la actividad agrícola, en dichas áreas existen algunas viviendas aisladas asociadas a la actividad. No se permitira ningún otro tipo de actividad ya que la zona presenta vegetación natural abundante.

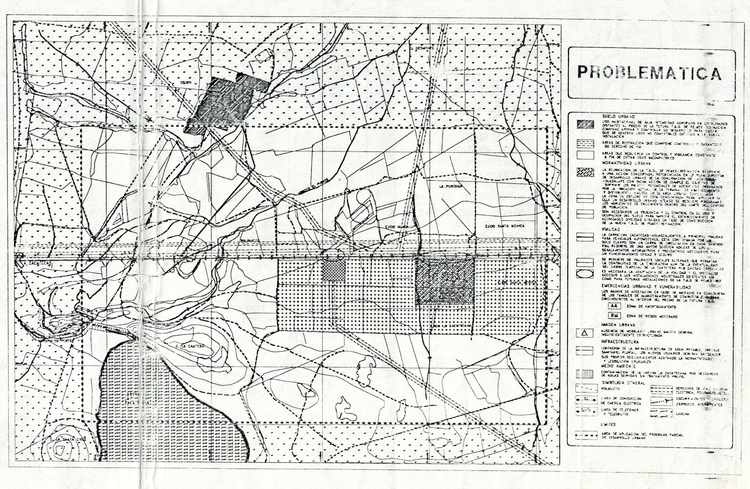
El área ocupada por este uso y destino se encuentra repartido de modo irregular en la zona de aplicación del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

AG Agrícola
Este uso y destino se propone para la mayor parte de la zona de aplicación del presente Programa Parcial de gran importancia el apoyo a las actividades agrícolas para que mantengan y mejores sus métodos y técnicas de cultivo. Es de gran importancia que las áreas agrícolas o susceptibles de [illegible] se mantengan en actividad, en particular en torno a las zonas a las cuales se les propone usos o destinos del suelo de carácter urbano, para evitar que terrenos sin uso puedan ser presa de la presión urbana y se asiente en ellos usos no permitidos por el presente Programa Parcial.

Se aplica a zonas donde se practican actividades agrícolas y a aquellas que de acuerdo a su capacidad potencial pueden ser dedicadas a actividades agrícolas. No se permitirá ningún otro uso en dichas áreas que actualmente se dedican a actividades agrícolas, en particular por su función de áreas de transición y de entorno ecológico.
El área comprendida por este uso y destino del suelo representa, 681.52 Ha que equivalen al 57.76 % del área total del Programa Parcial.

Será necesario del apoyo puntual para el desarrollo de actividades productivas, además es necesario establecer un censo de fuentes acuíferas y de su disponibilidad para aumentar las zonas de irrigación. De no utilizarse las zonas previstas con destino agrícola no se autorizará ningún otro uso.

CE Conservación Ecológica
Este destino en el uso del suelo se propone para equilibrar el desarrollo urbano que deberá ser limitado y controlado. En las áreas designadas de conservación ecológica serán promovidas actividades que tiendan a la conservación y al mejoramiento del entorno natural. Por último es importante señalar la necesidad de vigilancia y control de dichas áreas.



PROBLEMATICA

DIAGNÓSTICO - PRONÓSTICO

La zona se localiza al oriente de la localidad de Guadalupe. Comprende una superficie aproximada de 1180 Ha que en su mayor proporción están dedicadas a actividades agrícolas y cuyos cultivos principales lo constituyen el maíz, el frijol, el trigo y la cebada.
Se ubica al interior de un rectángulo cuyos lados largos son paralelos al trazo de la carretera Aguascalientes-Zacatecas, en el tramo comprendido entre las localidades de Martínez Domínguez y el entronque a Santa Mónica.
Incluye la porción norte de la Laguna La Zacatecana y el cerro La Cantera. Comprende implantaciones de actividades de carácter urbano entre las que se pueden mencionar aquellas que utilizan la colindancia con la carretera para una comunicación directa.
En dicha colindancia con la carretera se ubicarán las instalaciones de la TAD de PEMEX Refinación. Dicha reinstalación corresponde con una acción concertada entre los diferentes niveles de gobierno y de los responsables de la empresa paraestatal en su afán de modernización y de garantizar un abasto oportuno de combustibles líquidos en condiciones de eficiencia y seguridad tanto de los usos colindantes como de las instalaciones mismas que constituyen bienes patrimoniales del país.

Hacia el norte se localizan áreas agrícolas y áreas de carácter rústico, se localizan también algunas líneas de conducción de energía eléctrica, teléfonos y telégrafos, además de la trayectoria de un poliducto de 12".
En la porción sur se localiza una subestación de energía eléctrica de la C.F.E., así como el predio de PEMEX Refinación que ocupa una superficie de 22 Ha.

La zona del Programa Parcial se caracteriza por un relieve plano a ligeramente ondulado, surcado en las inmediaciones por numerosos arroyos que descienden de las elevaciones del oeste y se intersectan al arroyo El Puente, así como otros ramales, fluyen con una direccion aproximada suroeste - noreste.
La altitud media de la zona es de 2,200 msnm. El clima es de tipo semiseco templado con temperatura media anual de 15.4ºC, régimen de lluvias de verano que alcanzan 314.3 mm de precipitación media anual. Los vientos dominantes provienen del sur y sureste durante todo el año con una frecuencia del 50%.
Se encuentra presente una notable diversidad de formas de plantas entre las cuales podemos mencionar a las biznagas, nopales, pitayas, organos, y demas. Los matorrales se han visto afectados por la intensa actividad agrícola, prevaleciendo en los alrededores relictos de vegetación natural y secundaria. La mayoría de las especies son espinosas.

Aspectos Socioeconómicos

En 1995 se tenian registradas 14,574 viviendas en la localidad de Guadalupe, y 220 en Martinez Dominguez.
La traza urbana que presentan las reducidas actividades de carácter urbano instaladas en la zona se han asentado tomando como eje estructurador a la carretera Aguascalientes-Zacatecas. El trazo de la carretera en la porción que corresponde con la delimitación de la zona presenta una forma rectilínea orientada oriente-poniente, en torno a ella se han implantado diferentes ocupaciones del suelo, tales como la subestación eléctrica de la CFE, la empresa Proteva, y se ubicarán igualmente las instalaciones de la TAD de PEMEX Refinación. Dicha carretera funciona también como elemento de enlace de nucleos de población tales como Osiris y Santa Monica, hacia el norte, y Santa Teresa y Martinez Dominguez hacia el sur. Dicho eje de circulación es un corredor urbano incipiente en el que la regulación y la normatividad de los usos y destinos del suelo, es una condición indispensable para un desarrollo urbano equilibrado que no genere riesgos ligados al grado de compatibilidad entre las diferentes actividades que pueden instalarse.

Equipamiento Urbano

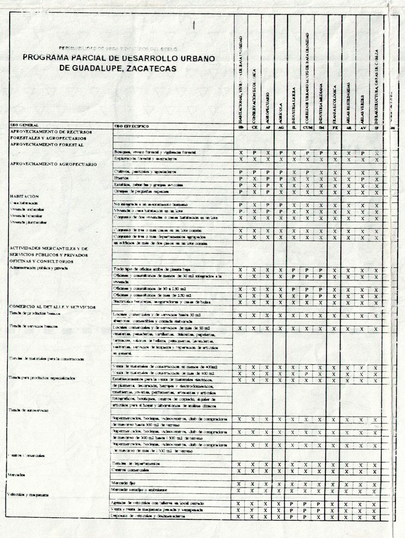
Dado su carácter de desarrollo incipiente, no dispone de servicios urbanos regulares, aunque será necesario prever el crecimiento limitado y planeado que podrá presentarse en la zona para su buen funcionamiento e integración con el resto de la conurbación.

Infraestructura Urbana

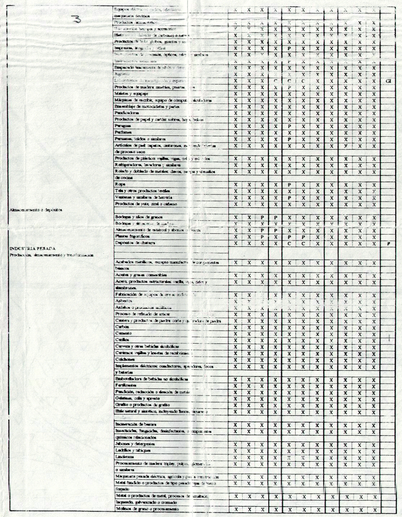
El elemento más significativo lo constituye la implantación de una obra de cabeza correspondiente al rubro de energía eléctrica: una subestación de energía eléctrica que se ubica en colindancia con la carretera, que distribuye servicio eléctrico para la ciudad de Zacatecas y para Guadalupe.

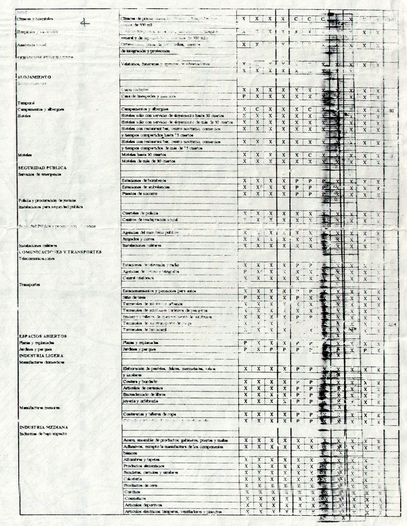
Zonificación

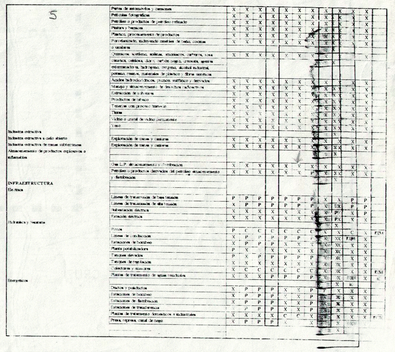
Los usos del suelo prevalecientes son los usos agrícolas y áreas rústicas sin un uso particular, que constituyen el entorno ecológico del área conurbada. De igual forma la laguna La Zacatecana, que se incluye parcialmente, forma parte constitutiva de dicho entorno ecológico, además de servir como recurso necesario para el desarrollo de actividades de carácter agrícola.
Otro componente importante son los derechos de vía de las diversas líneas de transmisión de energía eléctrica, teléfonos y telégrafos. También se localiza la línea de un poliducto de 12" de diámetro de PEMEX que abastece la actual Terminal de PEMEX Refinación y que en el futuro alimentará la nueva TAD.



PERIODO DE CONSULTA PUBLICA
PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE GUADALUPE, ZACATECAS







OBSERVACIONES A LOS USOS CONDICIONADOS

- **A** Condicionado a realizar estudio de validad, no entorpecer el tráfico local y contar con cajones de estacionamiento.
- **B** Tener acceso vehicular en vialidades secundarias y contar con cajones de estacionamiento. Además de realizar estudios de Impacto Urbano.
- **D** Condicionado a presentar proyecto de accesibilidad con carriles de aceleración y desaceleración, así como resolver los accesos y salidas de usuarios. Además se debe revisar su cercanía con los usos existentes que no representen peligro para los mismos. Se debe respetar una distancia mínima de 100.0 metros a la vivienda más próxima.
  El funcionamiento interno será verificado por PEMEX Refinación.
- **E** Condicionado a no causar molestias a los vecinos y a la circulación.
- **F** Condicionado a un estudio de imagen urbana.
- **G** Condicionado a estudio de localización especial, se requerirá de zonas adecuadas para ascenso y descenso, así como localizarse sobre arterias secundarias.
- **H** Contar con carriles de incorporación y el señalamiento adecuado. Deberán localizarse sobre vialidades secundarias.
- **I** Condicionado a acceso vehicular adecuado y a elementos arquitectónicos que protejan a los usuarios de la circulación vial.
- **J** Condicionado a realizar estudio de impacto urbano y proyecto vial.
- **K** Contar con la aprobación por parte de la SEMARNAP o el INE, mediante la presentación de estudio de Impacto Ambiental y Urbano.
- **L** Condicionado a solo poder realizar en corredores de baja densidad.
- **M** No ubicarse junto a instalaciones de energía eléctrica.