



“Estudios de Impacto Urbano”

Mayo 2025

D.A.H. Edgar Sánchez Barrientos
esanchez@pladesu.com

Conceptualización



1. ¿Qué es un impacto urbano?





PLADESU
PLANEACION PARA EL
DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.



PLADESU
CAPACITACIÓN







PLADESU
PLANEACION PARA EL
DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.



PLADESU
CAPACITACIÓN





El Impacto urbano es la influencia o alteración que causa una **obra pública o privada** en el entorno en el que se ubica, éste puede ser favorable o desfavorable.



***Para que debemos de identificar
los impactos urbanos?***



Evitar que rebase las capacidades de la infraestructura o de los servicio públicos, así como afectar el espacio, el paisaje urbano y la estructura socioeconómica.

Vialidad

***Entorno
económico***

***Red de agua
potable***

Entorno social

Impactos

Red de drenaje

***Imagen
Urbana***

***Red de energía
eléctrica***



Grandes intervenciones urbanas



- Recuperación de centros históricos.
- Construcciones innovadoras en los sistemas de transporte urbano.
- Utilización de tierras públicas en desuso.
- Proyectos de mejoramiento habitacional de gran dimensión.
- Construcción de nuevas zonas turísticas o recreativas.

Grandes intervenciones urbanas



Obras emblemáticas

**Programas de
intervención**

- Redefinen las funciones de las ciudades
- Coadyuvan a la competitividad

Grandes intervenciones urbanas

Exigencias espaciales e
intereses económicos

Grandes intervenciones
urbanas

Transformación urbana



Grandes intervenciones urbanas

Primera generación



- Construcción de infraestructuras o servicios urbanos, recuperando y ampliando el concepto de obra pública.
- Protagonismo público e intervención directa de gobierno.
- Realizados como motores de la transformación urbana y recuperación del medio ambiente.
- Brindar atención prioritaria al espacio público.

Grandes intervenciones urbanas

Segunda generación



- Diversifican los objetos de intervención (conformación de nuevas centralidades, mejoramiento de zonas pobres, etc).
- Rompen los límites geográficos de las intervenciones urbanísticas tradicionales llegando incluso a la periferia.
- Se introducen criterios de rentabilidad económica incorporando al sector privado en la gestión.

Grandes intervenciones urbanas

Tercera generación



- Aquellos concebidos como motores de desarrollo del espacio metropolitano.
- Los que promueven la recuperación integral de los centros históricos, no sólo del patrimonio histórico.
- Los que contribuyen a la transformación de la periferia interna creando nuevas centralidades.

Grandes intervenciones urbanas

**Gestión y
Financiamiento en
programas de
recuperación**



Capital mixto

- Construir o rehabilitar espacio para usos residenciales, de servicios, comerciales y productivos, y luego comercializarlo y administrarlo.
- Consolidar suelo por medio de compras e intercambios de parcelas.
- Captar aumentos del valor del suelo para fines públicos.

Grandes intervenciones urbanas

**Impactos de
las GIU**

- Espacial
- Competitivo
- Social
- Planeación urbana
- Medio ambiente
- Identidad
- Gestión de la tierra

Grandes intervenciones urbanas



- Generan grandes inversiones públicas y privadas.
- Potencian la imagen positiva de la ciudad.
- Incrementan la competitividad.
- Provocan cambios innovadores en la planificación urbana.
- Generan nuevas formas de participación.
- Provocan modalidades de manejo de la tierra.
- Mejoran la calidad de la infraestructura urbana.
- Contribuyen a elevar las condiciones de vida de algunos sectores.
- Generar beneficios en áreas ambientalmente degradadas.

Grandes intervenciones urbanas



- A menudo se pierde la visión de ciudad al no plantear GIU de forma integral.
- Favorecen principalmente la participación de los actores con mayor poder y la privatización de la gestión urbana.
- Se incrementan los precios de la tierra aumentando la desigualdad urbana.
- Generan gentrificación y refuerzan
- los patrones de segregación socioespacial.
- Producen en algunos casos efectos negativos al medio ambiente.

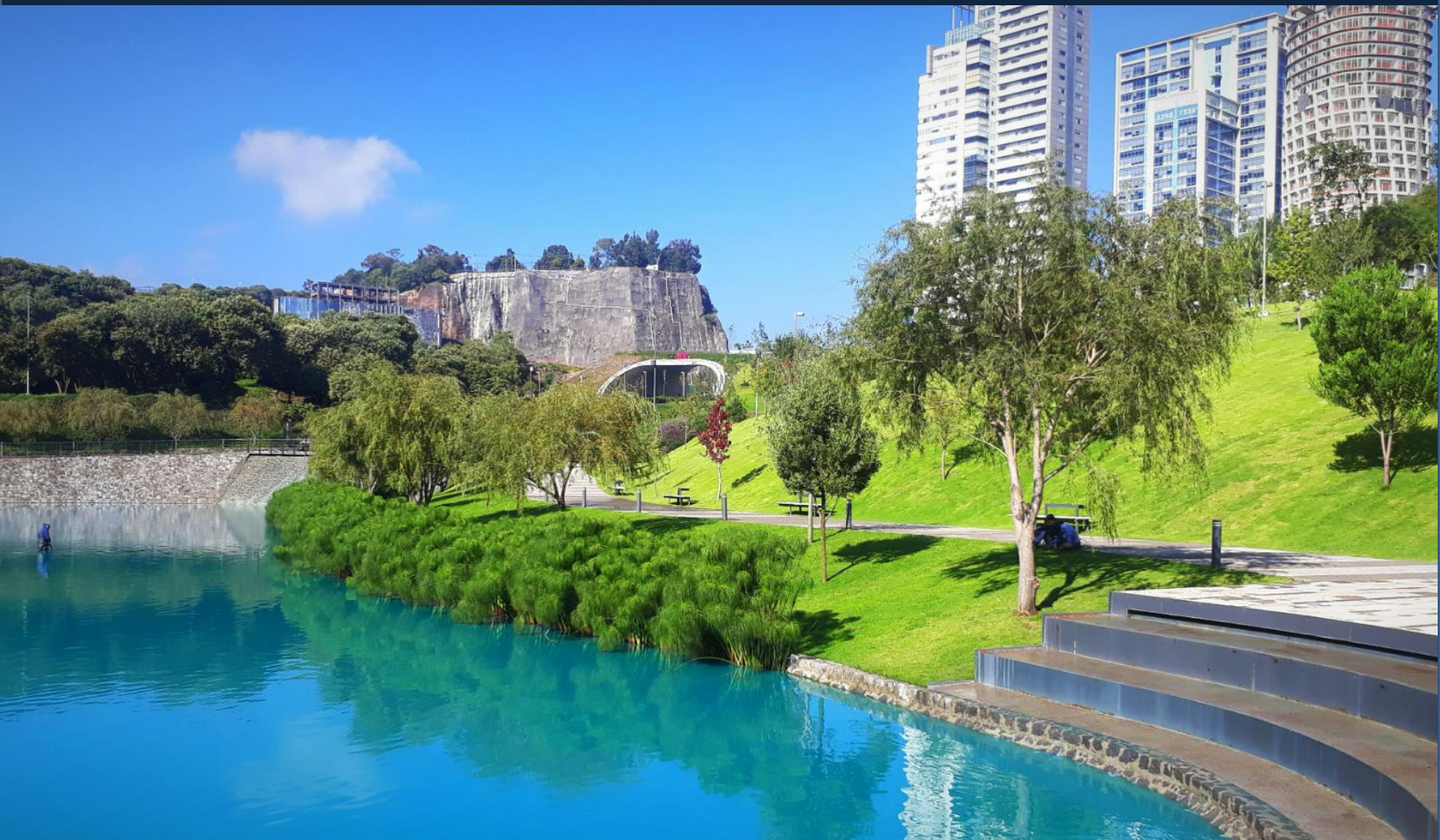




PLADESU
PLANEAÇÃO PARA EL
DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.



PLADESU
CAPACITACIÓN





PLADESU
PLANEACION PARA EL
DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.



PLADESU
CAPACITACIÓN

Marco Jurídico

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Capítulo Tercero Atribuciones de las entidades federativas

Artículo 10. Corresponde a las entidades federativas:

IX. Establecer las normas conforme a las cuales se efectuará la evaluación del impacto urbano y territorial de las obras o proyectos que generen efectos significativos en el territorio; las cuales deberán estar incluidas en los planes de Desarrollo Urbano

XVIII. Evaluar y dar seguimiento, en los términos de las leyes locales relativas, al impacto urbano o regional de obras y proyectos que generen efectos en el territorio de uno o más municipios de la entidad de que se trate;

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

La urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al Desarrollo Urbano de predios ejidales o comunales deberá contar con las autorizaciones favorables de impacto urbano, fraccionamiento o edificación por parte de las autoridades estatales y municipales correspondientes, de acuerdo a esta Ley. Dichas autorizaciones deberán ser públicas, en los términos de este ordenamiento y otras disposiciones en la materia (Art 69).

Artículo 87. El reagrupamiento de predios, se sujetará a las siguientes normas: I. Cumplir con las determinaciones del plan de Desarrollo Urbano y contar con un dictamen de impacto urbano.

Código Urbano del Estado de Querétaro

Artículo 14. El Poder Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, previo convenio con el Municipio en su caso, podrá ejercer las siguientes facultades:

XIII. Evaluar y dar seguimiento al impacto urbano o regional de obras y proyectos que generen efectos en el territorio de uno o más municipios de la Entidad;

Código Urbano del Estado de Querétaro

Sección Quinta De los Instrumentos para la Consolidación de los Centros de Población

Artículo 79. Las autoridades estatales y municipales podrán utilizar los siguientes instrumentos:

I. De evaluación del impacto urbano;

Artículo 80. La evaluación del impacto urbano es el procedimiento a través del cual se analizan las externalidades e impactos que genera una obra o proyecto que por su proceso constructivo, funcionamiento o magnitud rebase la capacidad de la infraestructura, los servicios públicos o los equipamientos urbanos preexistentes. Dicha evaluación se realizará mediante dictamen que emitan las autoridades estatales o municipales encargadas de vigilar el desarrollo urbano.

Código Urbano del Estado de Querétaro

Estudios técnicos

Impacto urbano y vial

Anteproyecto de lotificación

Hidrológico

VoBo. De protección civil

**Información preliminar de
impacto ambiental**

**Autorización de acceso carretero
vial**

Programa Municipal de Desarrollo Urbano de El Marqués

Previo a la obtención de la autorización de Visto Bueno de Proyectos de Lotificación o Licencia de Construcción, quienes pretendan llevar a cabo algunos de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano en materia de Impacto Urbano:

- Proyectos habitacionales a partir de 15,000m² de terreno o 180 unidades de vivienda
- Proyectos comerciales y de servicios en general a partir de 5,000m² de construcción
- Proyectos de uso mixto en general a partir de 5,000m² de construcción, 180 unidades de vivienda o 30 unidades para comercio y servicios
- Instalaciones de concentración masiva de personas y equipamientos a partir de 5,000m² de construcción

Programa Municipal de Desarrollo Urbano de El Marqués

Previo a la obtención de la autorización de Visto Bueno de Proyectos de Lotificación o Licencia de Construcción, quienes pretendan llevar a cabo algunos de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano en materia de Impacto Urbano:

- Estaciones y miniestaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diésel, gas LP y gas natural comprimido) para servicio al público y/o autoconsumo
- Proyectos de uso industrial a partir de 5,000m² de superficie de construcción
- Cualquier proyecto de ampliación cuando la suma de la superficie de construcción o número de unidades anteriores y nuevas den como resultados uno de los supuestos establecidos en los incisos anteriores.

Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Corregidora

Evaluación de Impacto Urbano

La evaluación tiene como propósito privilegiar el beneficio colectivo por encima del individual, a través del establecimiento específico de medidas adecuadas de mitigación, compensación o de mejoramiento del entorno, por lo que los proyectos se someterán al cumplimiento riguroso de las normas y al análisis puntual de su impacto regional.

Dicha evaluación se realizará mediante dictamen que emitan las autoridades estatales o municipales encargadas de vigilar el desarrollo urbano. Éste se vinculará con la evaluación de impacto ambiental que emitan las autoridades competentes en términos de la Ley de Protección Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.

Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Corregidora

Consolidación de zonas urbanizables a corto, mediano y largo plazo

Se deberá respetar los plazos de urbanización. Todos aquellos proyectos que se pretendan desarrollar antes de los periodos de urbanización descritos en el Programa Parcial deberán someter su aprobación ante el Ayuntamiento para la modificación de plazo, previa justificación de conectividad y servicios. Para ello se tendrá que presentar un Estudio de Impacto Urbano, Estudio Hidrológico, Estudios de Impacto Ambiental, así como los Estudios de Riesgo si se ubica en la zona de riesgo de la Industria AGROGEN.







Cross Express

Almacenes Antares Querétaro Alameda

Panadería Ucarosa Querétaro

Límite Casas Plaza

El Melón

Residencia HUCA

Farmacia San Pablo Constituyentes

Cooperativa de Banqueros del Estado de Querétaro

Plaza Puerta La Victoria

Plaza Puerta La Victoria

Centro Educativo Cultural del Estado de

Centro Cultural Gómez-Morán

Plaza Carolina Constituyentes

Distribuidora de productos Amway y Just

Las Aguacatillas Palmas Jr

Residencia Aurora Querétaro Constituyentes

Escuela Azul Centro de Computación

Legión La Victoria Querétaro

La Alameda de los Niños (AP)

Motel Paganini Pastore

Residencia Angelina Sección Granada

Tracy MARKS

Refinería Bova Day Querétaro

Modulista Stephen Day, Marquía y Nichay

Johnny Ceramio

Donde Leon De Guadalupe

Escuela Integridad



Comparativa de EIU

Comparativa de EIU

El Marqués	Colón
I. Introducción	I. Antecedentes
II. Objetivos generales y particulares	
III. Marco legal Normativo	II. Marco Legal Normativo
IV. Situación actual de la zona de estudio	III. Localización del proyecto
	IV. Aspectos físicos naturales
	V. Aspectos físicos artificiales
V. Descripción de la Obra	VI. Proceso de edificación o de construcción
VI. Impactos de la Obra	VII. Valoración del impacto
	VIII. Planos del proyecto
VII. Conclusiones, recomendaciones y acciones de mitigación	

Comparativa de EIU

	Introducción o Antecedentes	Objetivos Generales y particulares	Marco Legal Normativo	Situación actual de la zona de estudio	Localización del proyecto	Aspectos físico naturales	Aspectos físico territoriales	Descripción de la obra o proceso de edificación	Impacto de la obra o valoración del impacto	Conclusion es y acciones de mitigación
Introducción										
Memoria descriptiva										
Legislación Federal, Estatal y Municipal										
Aspectos normativos										
Vinculación con otros planes y Programas Federales, Estatales o Municipales										
Localización geográfica y georreferenciada										
Fotografías actuales										
Datos topográficos Curvas de nivel										

Municipio de Colón



Municipio El Marqués



Los 2 municipios



Comparativa de EIU

	Introducción o Antecedentes	Objetivos Generales y particulares	Marco Legal Normativo	Situación actual de la zona de estudio	Localización del proyecto	Aspectos físico naturales	Aspectos físico territoriales	Descripción de la obra o proceso de edificación	Impacto de la obra o valoración del impacto	Conclusion es y acciones de mitigación
Cuadro de construcción										
Superficie del predio y colindancias										
Áreas de restricciones por derecho de vías										
Usos del suelo existentes										
Descripción de vialidades										
Estructura vial existente y propuesta										
Rutas existentes de transporte público										
Paraderos de autobús existentes y propuestos										

Municipio de Colón



Municipio El Marqués



Los 2 municipios



Comparativa de EIU

	Introducción o Antecedentes	Objetivos Generales y particulares	Marco Legal Normativo	Situación actual de la zona de estudio	Localización del proyecto	Aspectos físico naturales	Aspectos físico territoriales	Descripción de la obra o proceso de edificación	Impacto de la obra o valoración del impacto	Conclusion es y acciones de mitigación
Infraestructura (agua, drenaje, eléctrica)										
Ámbito social (tipología de vivienda, actividades económicas y sistema de recolección)										
Hidrología superficial y subterránea										
Ámbito urbano (equipamiento urbano, cobertura, déficit, elementos visuales)										
Ámbito físico (cuencas hidrología, riesgos)										
Zonas ecológicas, levantamiento de vegetación, fauna										
Industria										

Municipio de Colón

Municipio El Marqués

Los 2 municipios

Comparativa de EIU

	Introducción o Antecedentes	Objetivos Generales y particulares	Marco Legal Normativo	Situación actual de la zona de estudio	Localización del proyecto	Aspectos físico naturales	Aspectos físico territoriales	Descripción de la obra o proceso de edificación	Impacto de la obra o valoración del impacto	Conclusion es y acciones de mitigación
Turismo (infraestructura turística y condiciones potenciales)										
Conservación del patrimonio										
Descripción general del proyecto										
Proyecto Arquitectónico										
Cuadros de Áreas										
Plano de zonificación general del proyecto										
Etapas proyectadas de construcción										
Propuesta de equipamientos en áreas de donación										
Descripción de energías y tecnologías										

Municipio de Colón

Municipio El Marqués

Los 2 municipios

Comparativa de EIU

	Introducción o Antecedentes	Objetivos Generales y particulares	Marco Legal Normativo	Situación actual de la zona de estudio	Localización del proyecto	Aspectos físico naturales	Aspectos físico territoriales	Descripción de la obra o proceso de edificación	Impacto de la obra o valoración del impacto	Conclusiones y acciones de mitigación
Descripción de las modificaciones al proyecto										
Etapas de construcción, operación y mantenimiento										
Generación y disposición de residuos sólidos										
Beneficios socioeconómicos, ambientales y urbanos										
Escenarios derivados de los impactos negativos										
Escenarios derivados de los impactos positivos										
Conclusiones, recomendaciones y acciones de mitigación										

Municipio de Colón



Municipio El Marqués



Los 2 municipios



Fuentes

Siatl V4 Simulador de flujo de aguas

https://antares.inegi.org.mx/analisis/red_hidro/siatl/

Cenapred Atlas de Riesgos

www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx

Unidades económicas

www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx

Espacio y Datos de México

<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/default.aspx>

Ámbito de Impacto

Agua

Atmósfera

Ruido

Suelo

Fauna

Medio Ambiente

Social

Entorno Urbano



“Estudios de Impacto Urbano”

Mayo 2025

D.A.H. Edgar Sánchez Barrientos
esanchez@pladesu.com