

Curso-Taller

“Aplicación de la normatividad de los Programas de Desarrollo Urbano del Municipio de el Marqués, Qro.”

Febrero, 2020

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

15. Estudios de Impacto Urbano

Estudios de Impacto Urbano

Son normas con carácter específico en el territorio a nivel **zona, colonia, vialidad, manzana o lote** donde se establece regulaciones respecto al aprovechamiento del uso de suelo; estas pueden ser **restrictivas o permisivas.**

La definición de las normas específicas es materia reservada en los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano.**

Estudios de Impacto Urbano

¿Es un trámite burocrático?

O ¿Es un instrumento?

**¿Es el indicador de la influencia
o
alteración de obra pública o
privada?**

¿De financiamiento?

**¿De planeación, de
Regulación?**

¿Es la diligencia para obtener las
medidas de prevención
integración y/o compensación de
una obra?

Estudios de Impacto Urbano

A la par que aumenta el número de programas, **los problemas de las ciudades siguen creciendo**. Las ciudades demandan gran cantidad de obras:

- ✓ Infraestructura
- ✓ Agua Potable
- ✓ Drenaje
- ✓ Autopistas (Elevadas, subterráneas,)
- ✓ Sistemas de transporte
- ✓ Iluminación
- ✓ Parques
- ✓ Equipamiento

Estudios de Impacto Urbano

Artículo 115 CPEUM

¿Quién es el encargado de financiar esas obras?

Fracción III. “**Los Municipios** tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes:

- a) Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales
- b) Alumbrado público.
- c) Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos
- d) Mercados y centrales de abasto
(...)
- g) Calles, parques y jardines y su equipamiento;
(...)”

Estudios de Impacto Urbano

Por un lado, tienes un municipio que requiere de **gran cantidad de obras**, pero cuenta con una hacienda “Mediamente autosuficiente”

Por el otro tienes un mercado **del suelo que se beneficia de la infraestructura del municipio** y que busca obtener ganancias e **impacta** el entorno que lo rodea

Estudios de Impacto Urbano

Es por ello que los Desarrolladores **deben de mitigar, subsanar el impacto que los grandes proyectos ocasionan**, dado que se benefician de la plusvalía obtenida por la ciudad, producto de siglos de inversión del municipio hacia la ciudad.

Si el entorno a un proyecto, no estuviese consolidado ¿El desarrollador invertiría? Y si lo hiciera ¿podría vender a costos elevados?

Estudios de Impacto Urbano

Es un instrumento de desarrollo urbano (financiero) aplicado a grandes proyectos, donde se asegura que el desarrollador asuma **parte de las cargas**, por los beneficios obtenidos que el entorno urbano le ha proporcionado y mitigue el impacto

Estudios de Impacto Urbano

Código Urbano del
Estado de Querétaro

Art. 80

*“(...)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 rebasa la capacidad de la infraestructura, los servicios públicos o los equipamientos urbanos preexistentes.**”*

Estudios de Impacto Urbano

Estudio de impacto urbano:

Estudio técnico – jurídico elaborado por el promovente y responsables técnicos de la obra para la obtención del dictamen técnico.

Evaluación de Impacto Urbano:

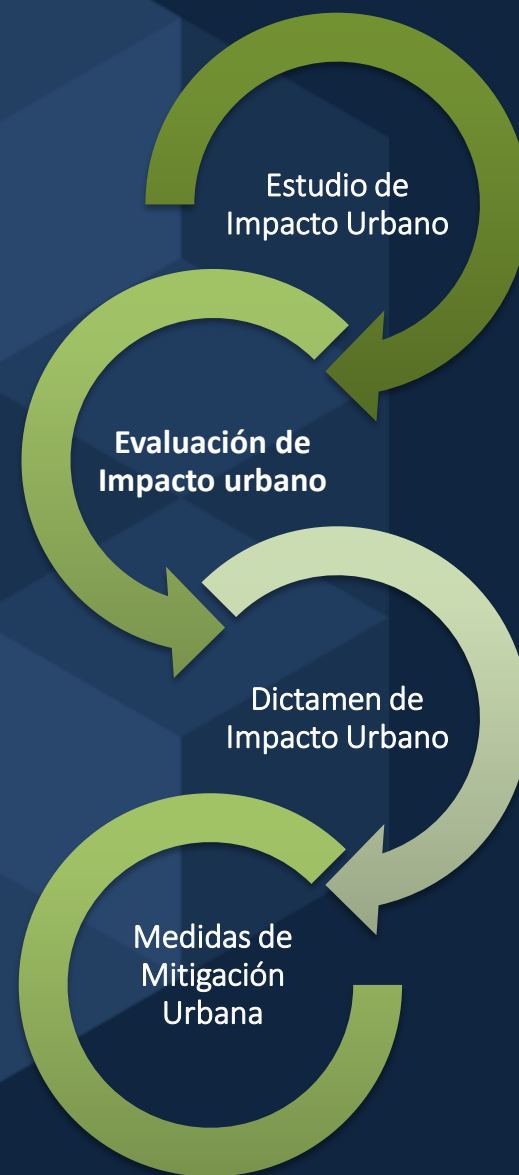
Análisis sobre el impacto de la obra. A efecto de que dictaminen el estudio y determinen las medidas de integración urbana.

Dictamen de Impacto Urbano:

Es el documento resultado de la evaluación, mismo que se requiere para la autorización, la licencias o el registro de manifestación de construcción.

Medida de Mitigación Urbana

Son las medidas que la autoridad determina al proyecto.



Estudios de Impacto Urbano

El estudio posibilita prever el efecto de los proyectos, mantener el equilibrio entre la infraestructura y la situación social, y definir medidas que impidan o mitiguen los posibles efectos negativos.

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.

Estudios de Impacto Urbano

¿En que momento se dictamina el EIU?

Previo a la obtención de la autorización de
Visto Bueno de Proyecto de Lotificación o
Licencia de Construcción

Estudios de Impacto Urbano

- I. Proyectos habitacionales a partir de 15,000m² de terreno o 180 unidades de vivienda;
- II. Proyectos comerciales y de servicios en general a partir de 5,000m² de construcción;
- III. Proyectos de uso mixto en general a partir de 5,000m² de construcción, 180 unidades de vivienda o 30 unidades para comercio y servicios;
- IV. Instalaciones de concentración masiva de personas y equipamientos a partir de 5,000m² de construcción;
- V. Estaciones y miniestaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diésel, gas LP y gas natural comprimido) para servicio al público y/o autoconsumo;
- VI. Proyectos de Uso Industrial a partir de 5,000m² de superficie de construcción; y
- VII. 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.

Estudios de Impacto Urbano

Las medidas y condicionantes de integración urbana, mitigación y compensación del Impacto Urbano contenidas en el Dictamen Técnico de Impacto Urbano deben ser ejecutadas en tiempo y forma según el tipo de acción, y ser concluidas en su totalidad previo al aviso de terminación de obra; su cumplimiento total es requisito indispensable para la obtención de dicha autorización.



Estudios de Impacto Urbano

Curso-Taller

“Aplicación de la normatividad de los Programas de Desarrollo Urbano del Municipio de el Marqués, Qro.”

Febrero, 2020

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