



MANIFIESTO DE IMPACTO URBANO

PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO
“Valle Norte.”



LORETO, ZACATECAS.

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN..... 3

2. OBJETIVOS..... 4

3. APECTOS GENERALES DEL PROYECTO..... 4

3.1 Ubicación Geográfica..... 4

3.2 Localización del Predio. 5

3.3 Descripción de las principales vías de acceso..... 5

3.4 Clima. 6

3.5 Hidrología. 6

3.5 Geomorfología y Relieve. 6

3.6 Demografía. 7

3.7 Actividades Económicas que se desarrollan dentro y en el entorno del terreno del proyecto..... 7

3.8 Tipología, calidad y promedio de habitantes por vivienda, así como régimen de propiedad en la zona de influencia del proyecto..... 9

3.9 Levantamiento fotográfico del terreno y de su entorno, incluyendo fotografías aéreas.. 10

3.10 Vialidades y Rutas de Transporte Público que sirven a la ciudadanía en el entorno del proyecto..... 11

3.1 Aspectos Sociales y de Demografía en el entorno del proyecto..... 13

4 RIESGOS DEL TERRENO Y SU ENTONO 14

5 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y URBANOS EN LA ZONA DE ESTUDIO. 15

5.1 Agua potable..... 15

5.2 Alcantarillado..... 15

5.3 Energía eléctrica 15

5.4 Alumbrado público 15

5.5 Telefonía 15

6 COMPATIBILIDADES DE SUELO..... 16

7 DESCRIPCIÓN DE LA OBRA PROYECTADA. 17

8 IMPACTOS URBANOS POSITIVO O NEGATIVOS DETECTADOS DE LA OBRA PROYECTADA. .. 19

9 MITIGACIONES..... 20

10 ANEXO CARTOGRÁFICO, PLANOS Y CROQUIS, POR CADA TEMA QUE ASÍ SE REQUIERA.. 23

10.1 DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO. 23

10.2 RIESGOS DEL TERRENO Y SU ENTONO 24

10.3 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y URBANOS EN LA ZONA DE ESTUDIO. 25

10.4	COMPATIBILIDADES DE SUELO.....	26
11	ANEXO FOTOGRÁFICO.....	27
	27
12	BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA	28

1. INTRODUCCIÓN

El Municipio de Loreto Zacatecas en la actualidad es uno de los municipios mas significativos del estado de Zacatecas, está integrado por 98 localidades las principales son además de la cabecera municipal, Tierra Blanca, San Marcos, Santa María de los Ángeles, El Lobo y San Blas, así mismo su distancia a Luis Moya es de 27 km. aproximadamente, 30 km. a Pabellón y 60 km. hacia Aguascalientes, longitud que no necesariamente corresponde al total de la red carretera de Loreto. Presenta una fuerte influencia con los municipios de Villa Hidalgo, Pinos, Villa García, Luis Moya, Villa González Ortega y Noria de Ángeles. Su cercanía con la ciudad de Aguascalientes ha permitido que la gente se desplace a obtener y ofertar servicios y mercancías, así como a emplearse y estudiar. Pero los lazos con Zacatecas también prevalecen ya que mantiene una influencia regional en el sitio y destaca entre las ciudades más importantes a nivel estatal.

Como se menciona con anterioridad las zonas urbanas deben su estructura a los instrumentos de planeación correspondiente, con referencia a la vocación natural del suelo y al correcto aprovechamiento del mismo, considerando los elementos naturales y artificiales que se presentan en el entorno. Por tal motivo se elabora el presente manifiesto de Impacto urbano para el proyecto de fraccionamiento denominado **Valle Norte** en el Municipio de Loreto Zacatecas con la finalidad de medir el impacto generado con el desarrollo del proyecto a su interno y al externo.

2. OBJETIVOS

El objetivo primordial del desarrollo del proyecto de fraccionamiento **VALLE NORTE** es el de consolidar la zona nor-poniente de la cabecera municipal de Loreto Zacatecas, con planes, programas y esquemas que se apeguen a la Normatividad Vigente en relación a los Programas de Desarrollo Urbano que vayan apegándose las estrategias en materia de Uso de Suelo y Ordenamiento Territorial planteados en dichos instrumentos.

3. APECTOS GENERALES DEL PROYECTO.

3.1 Ubicación Geográfica.

El Municipio de Loreto es uno de los 58 municipios en que se divide el estado mexicano de Zacatecas, está ubicado en el suroeste del estado. Coordenadas: Longitud 102°09'43.20" W a 101°46'51.60" W, Latitud 22°09'57.60" N a 22°22'53.04" N, limita al norte con los Municipios de Luis Moya y Noria de Ángeles; al sur con los Municipios de Villa García y con el municipio de Asientos del estado de Aguascalientes; al este con los Municipios de Noria de Ángeles y Villa González.

Loreto es por excelencia un municipio agrícola dedicado principalmente el cultivo de hortalizas, tales como repollo, brócoli, chile, cebolla, etc. Además de ser el productor número uno de lechugas a nivel nacional. Una de sus comunidades, El Hinojo ubicada al sureste del municipio, cuenta con una Ex hacienda "Hacienda del San Francisco del Vibar", que actualmente permanece en ruinas.



Fuente: Wikipedia.com.

3.4 Clima.

El clima es BS1kw (seco), pertenece al grupo B semiseco, subgrupo BS de los semiáridos, su temperatura oscila entre los 12 y 18 grados centígrados; en la época más fría la temperatura va de – 3 grados a los 18 grados; en la época más caliente alcanza hasta los 22 grados. El verano en general es caluroso. La precipitación se presenta entre los 400 a 500 mm.

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Loreto Zac.2009-2030.

3.5 Hidrología.

Cuenta con dos presas: la San Marcos y presa Chica San Marcos que, según estudios realizados por INEGI, no representan un riesgo sobre la localidad de Loreto, pero sí sobre las localidades aledañas. Son muy abundantes los mantos acuíferos. Al norte existen muchos cuerpos de agua fuera del límite del centro de población. El único arroyo que hay es el San Antonio al oriente del centro de población y los escurrimientos que bajan del cerro Los Huisaches. Otros cuerpos de agua se distribuyen de la siguiente forma: al sur el tanque Santa Elena, al este el tanque El Maguey y San Antonio. Al sureste existen cañadas con posibilidad de presa de riego agrícola, Pertenece a la región hidrológica El Salado.

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Loreto Zac.2009-2030.

3.5 Geomorfología y Relieve.

Básicamente al poniente no existen elevaciones, conforma el sitio un extenso valle, en terreno plano a ligeramente ondulado menor al 2%, este tipo de pendiente es apta para desarrollo urbano en tramos cortos por la dotación de infraestructura, sin embargo, se complica para longitudes mayores, aunado a la poca capacidad de escurrimiento. Según la topografía las zonas con mayor capacidad para el desarrollo urbano, se hacen presentes al sur y poniente, al norte apenas se vislumbra cierta pendiente mientras que al oriente es en donde se identifican las mayores elevaciones lejos de la mancha urbana.

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Loreto Zac.2009-2030.

3.6 Demografía.

Es relevante hacer mención que el primer Programa de Desarrollo Urbano de Loreto de 1992 estableció para el 2000 un total de 26,576 habitantes, el crecimiento fue menor y apenas alcanzó en el 2005 una población de 22,085 habitantes. Sin embargo, Loreto históricamente ha mantenido tasas de crecimiento mayores a la media estatal sin superar el cálculo previsto en el Programa de Desarrollo de 1997, que para el 2006 estimaba una población total de 31,957 habitantes, muy por encima de la población real.

• Estructura de la población por edad

Estructura de la población por edad

Rango de edad	0 a 4 años	6 a 14 años	15 a 17 años	De 18 años y más	Población masculina mayor de 18 años	Población femenina mayor de 18 años
Población total 2000	3,146	4,526	1,481	1,0481	4,966	5,515
Porcentaje	16.02	23.05	7.55	53.38	47.38	52.62
Población total 2005	3,179	4,757	1,707	1,2442	5,854	6,588
Porcentaje	14.39	21.54	7.73	56.34	47.05	52.95

Fuente: INEGI. XI y XII Censo General de Población y Vivienda 2000, II Conteo de Población y Vivienda 2005.

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Loreto Zac.2009-2030.

3.7 Actividades Económicas que se desarrollan dentro y en el entorno del terreno del proyecto.

En la zona en donde se llevará a cabo el proyecto se identificaron giros comerciales como Estaciones de gasolina, de gas Lp, tienda modelolarama, recicladoras, servicios de materiales de construcción, algunas industrias manufactureras, salones de eventos entre otros como lo manifiesta el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENU.



- Actividad económica
 - Agricultura, cría y explotación de animales...
 - Minería
 - Generación, transmisión y distribución de ...
 - Construcción
 - Industrias manufactureras
 - Comercio al por mayor
 - Comercio al por menor
 - Transportes, correos y almacenamiento
 - Información en medios masivos
 - Servicios financieros y de seguros
 - Servicios inmobiliarios y de alquiler de bie...
 - Servicios profesionales, científicos y técnic...
 - Corporativos
 - Servicios de apoyo a los negocios y manejan...
 - Servicios educativos
 - Servicios de salud y de asistencia social
 - Servicios de esparcimiento culturales y de...
 - Servicios de alojamiento temporal y de pre...
 - Otros servicios excepto actividades guber...
 - Actividades legislativas, gubernamentales,...



Fuente: DEUNE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas.

3.8 Tipología, calidad y promedio de habitantes por vivienda, así como régimen de propiedad en la zona de influencia del proyecto.

El promedio de habitantes por vivienda en el área de estudio es de se estima un promedio que de 3.6 habitantes por vivienda como lo expone el banco de indicadores de INEGI.

Periodo	Valor
2017	3.6
2016	3.8
2015	3.9
2014	3.9

Fuente: Banco de Indicadores (INEGI).

La composición de los hogares contribuye a detectar el interior del hogar y el o la responsable del mismo. Como se observa el número de hogares con jefatura femenina se incrementó de 17.73% a 20.46%, esto significa que mayor número de mujeres han enfrentado la responsabilidad de hacerse cargo de un hogar, aún con las limitaciones que esto implica, entre otras, la poca accesibilidad a la vivienda, a un crédito o a obtener una propiedad. Es necesario incluir programas de vivienda, crédito y escrituración para este grupo familiar.

DISTRIBUCIÓN DE LOS HOGARES

Concepto	Hogares 2000	Hogares 2005
Total, de hogares	4,026	4,825
Jefatura masculina	3,312	3,838
Jefatura femenina	714	987

Fuente: INEGI. XII Censo General de Población y Vivienda 2000, II Conteo de Población y Vivienda 2005.

3.9 Levantamiento fotográfico del terreno y de su entorno, incluyendo fotografías aéreas.



Fuente: Levantamiento de campo.



Fuente: Levantamiento de campo con vuelo de Drone.

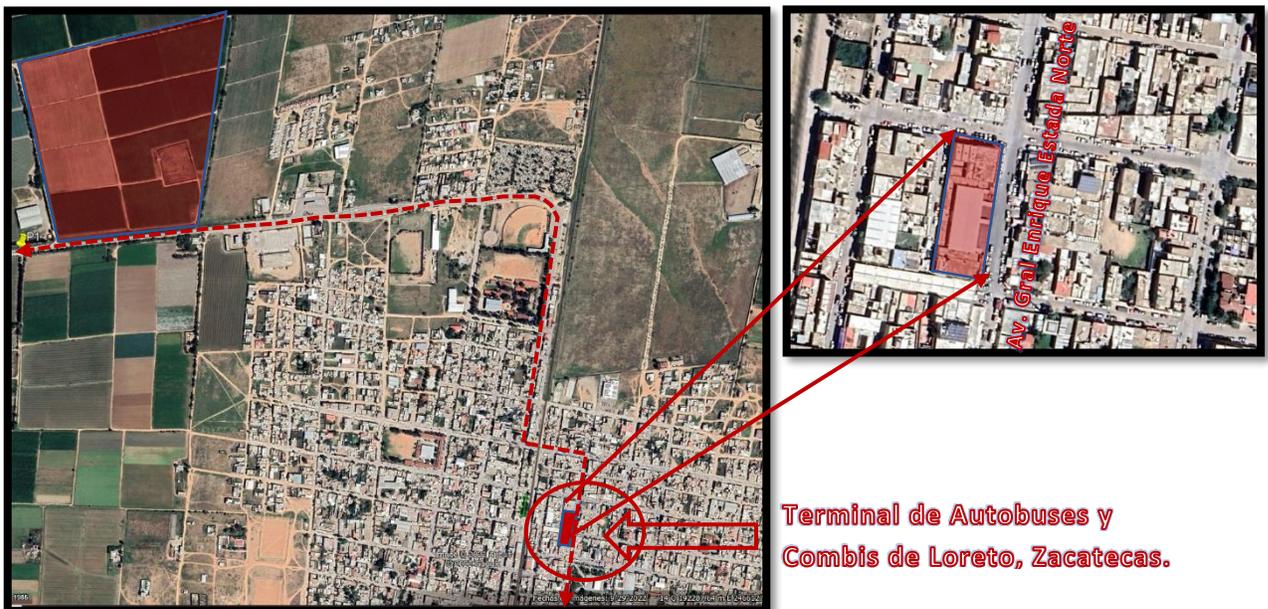
3.10 Vialidades y Rutas de Transporte Público que sirven a la ciudadanía en el entorno del proyecto.

La clasificación de las vialidades encontradas en el área de análisis las compone la vialidad de primer nivel La carretera Zacatecas -Tierra blanca -Loreto, además de algunos caminos de terracería considerados como vías de segundo nivel que comunican el predio de manera interior y al exterior.



Fuente: Elaboración Propia.

En relación al transporte se hace mención que Los edificios públicos en los cuales se ofrece el transporte son: Ómnibus de México en Av. 5 de mayo y Gral. Ignacio Allende es una caseta de venta de boletos, los autobuses se toman en la vía pública; el paradero de autobuses suburbanos o terminal de autobuses y combis en Av. Gral. Enrique Estrada Norte en la explanada del mercado municipal.



Fuente: DEUNE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas.

3.1 Aspectos Sociales y de Demografía en el entorno del proyecto.

Se estima que la población dentro del área de influencia del proyecto es de 2,200 habitantes en un radio de influencia de 500 mts, del área de estudio, se identifica en el contexto vivienda de tipo popular con cobertura de servicios básicos al 80%, además no identificar elementos de equipamiento social en la zona inmediata al proyecto.



Fuente: Levantamiento de campo.

4 RIESGOS DEL TERRENO Y SU ENTORNO

En lo referente a los riesgos inmediatos al predio se puede identificar un arroyo en la zona del acceso al predio a un costado de la carretera Zacatecas -Tierra blanca -Loreto, una estación de servicio de Gas Lp a una distancia de 150 mts y una estación de Gasolina de Pemex localizada a 360 mts.



Fuente: Elaboración Propia.



Fuente: Levantamiento de campo.

5 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y URBANOS EN LA ZONA DE ESTUDIO.

5.1 Agua potable

El proyecto no cuenta con la cobertura de infraestructura de Agua Potable al estar ubicado en la salida nor-poniente de la cabecera municipal de Loreto Zacatecas.

5.2 Alcantarillado

El proyecto no cuenta con la cobertura de infraestructura de Alcantarillado al estar ubicado en la salida nor-poniente de la cabecera municipal de Loreto Zacatecas.

5.3 Energía eléctrica

En lo referente a la red de energía eléctrica se encuentra ubicada sobre la carretera Zacatecas -Tierra blanca -Loreto permitiendo acceso a este servicio.

5.4 Alumbrado público

Esta zona no cuenta con la cobertura en su totalidad referente a este servicio, cabe hacer mención que la luminaria más cercana al predio en donde se llevara a cabo el proyecto está ubicada a 100 mts sobre la carretera Zacatecas -Tierra blanca -Loreto.

5.5 Telefonía

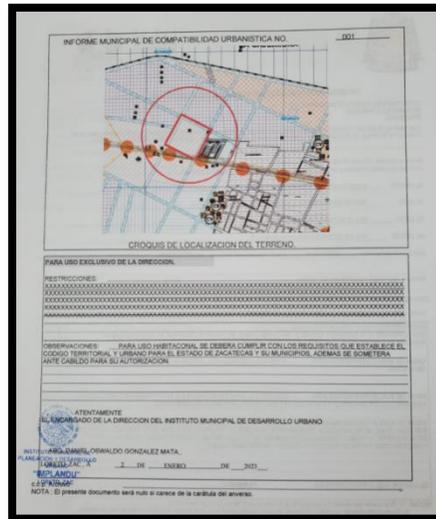
La infraestructura telefónica se encuentra localizada en la carretera Zacatecas -Tierra blanca -Loreto permitiendo acceso a este servicio.



Fuente: Elaboración Propia.

6 COMPATIBILIDADES DE SUELO

El uso de suelo persistente en donde se llevará a cabo el proyecto de fraccionamiento es habitacional con densidades media-baja (tipo medio) como lo expone El Informe Municipal de Compatibilidad Urbanística No. 001 emitida por El Instituto Municipal de Planeación y Desarrollo Urbano de Loreto Zacatecas, así como el **PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE LORETO 2009-2030 (Carta Urbana de Loreto, Zac.)** En el área de estudio y su contexto se identifica un alto potencial de desarrollo de actividades comerciales y de servicios siendo **COMPATIBLES** con el uso habitacional, esto permitirá la consolidación de este sector de la cabecera municipal de Loreto en un escenario a corto, mediano a largo plazo.



Fuente: Instituto Municipal de Planeación y Desarrollo Urbano de Loreto Zacatecas.



Fuente: Elaboración Propia y Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Loreto Zac.2009-2030.

7 DESCRIPCIÓN DE LA OBRA PROYECTADA.

El desarrollo del proyecto consiste en la propuesta de un fraccionamiento con densidades de tipo media y baja (tipo medio) según lo estipulado en **EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE LORETO 2009-2030 (Carta Urbana de Loreto, Zac)**, y **EL Informe Municipal de Compatibilidad Urbanística No. 001**. El proyecto cuenta con la proyección de 756 lotes habitacionales, así como 1 lote de donación y 3 áreas de reserva, en una superficie de 250,749.355 m² (25.07 has).

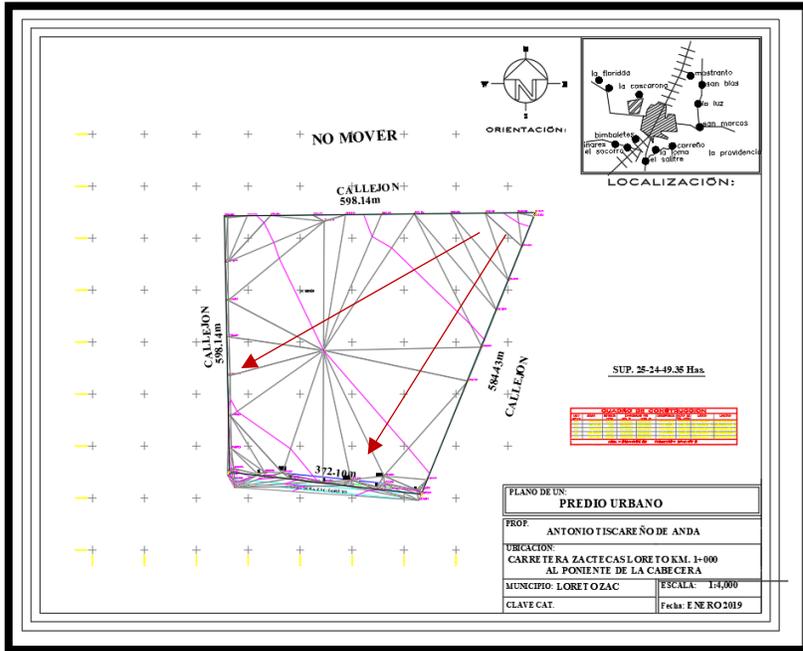


CUADRO DE MANZANAS		
NO. DE MANZANA	SUPERFICIE m ²	NO. DE LOTES
MP-1	4,088.73	12
MP-2	4,050.00	16
MP-3	7,544.66	31
MP-4	1,663.33	6
MP-5	3,300.00	20
MP-6	3,300.00	20
MP-7	3,300.00	20
MP-8	3,300.00	20
MP-9	3,300.00	20
MP-10	3,300.00	20
MP-11	4,292.41	22
MP-12	4,943.40	22
MP-13	4,943.40	22
MP-14	3,720.00	22
MP-15	3,720.00	22
MP-16	3,720.00	22
MP-17	3,720.00	22
MP-18	3,720.00	22
MP-19	4,388.70	22
MP-20	1,141.24	1
MP-21	2,000.00	1
MP-22	7,960.00	1
MP-23	3,338.23	32
MP-24	8,813.11	34
MP-25	8,813.11	34
MP-26	4,640.00	26
MP-27	4,640.00	26
MP-28	4,640.00	26
MP-29	4,640.00	26
MP-30	4,640.00	26
MP-31	3,782.86	26
MP-32	6,076.93	30
MP-33	37,367.40	1
MP-34	1,549.30	7
MP-35	6,241.22	27
TOTAL	174,848.27	756

CUADRO DE DATOS		
CONCEPTO	SUPERFICIE m ²	%
LOTIFICACION	174,848.27	68.50
VIALIDADES	60,234.93	18.80
AREA DE DONACION	37,367.40	13.00
TOTAL	266,250.60	100.00

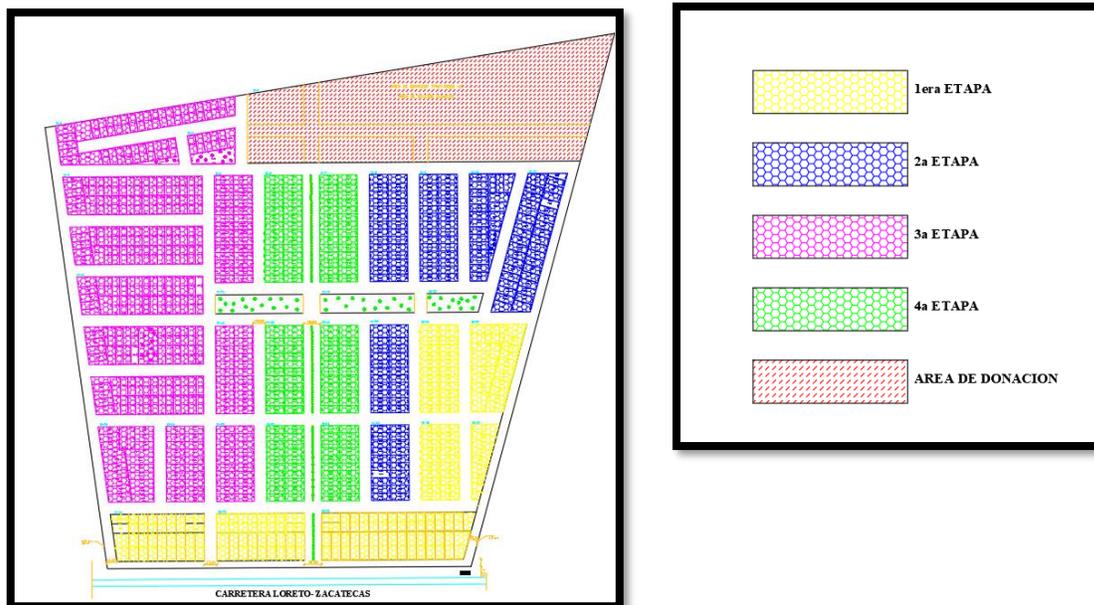
NUMERO DE LOTES: 756 LOTES

Así mismo el predio cuenta con una topografía relativamente suave con un 5 % de pendiente siendo óptima para el desarrollo de proyectos de este tipo.



Fuente: Proyecto Valle Norte.

Posteriormente el proyecto se desarrollará en **4 etapas** comenzando por la zona de acceso para consolidar esta zona y consecuentemente se llevarán a cabo las otras 3 etapas al interno del proyecto.



8 IMPACTOS URBANOS POSITIVO O NEGATIVOS DETECTADOS DE LA OBRA PROYECTADA.

IMPACTO POSITIVO

El desarrollo de este proyecto de fraccionamiento detonara el desarrollo de área de análisis, debido a que será un proyecto que contara oferta de vivienda de características de tipo medio y popular siendo mercado óptimo para la consolidación de esta zona, además de ser compatible con los diversos usos de suelo persistentes en el área de análisis.

IMPACTO NEGATIVO

Se deberá de elaborar los estudios y proyectos correspondientes derivados del desarrollo del proyecto que permitan su funcionamiento y operación correspondiente. Además, el proyecto demandara obras infraestructura, servicios y equipamiento urbano que modificara el entorno de carácter natural del área de estudio.

9 MITIGACIONES.

Variables	Impactos Urbanos Significativos Detectados	Medidas de Mitigación		
		Estrategia	Unidad de Medida	Temporalidad de cumplimiento
VIALIDAD	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento de la capacidad del flujo vehicular en las distintas vialidades del entono, principalmente en la carretera Zacatecas -Tierra Blanca -Loreto. • Falta de señalización horizontal y vertical en el cruce y entono del proyecto. • Falta propuesta de Diseño de accesibilidad al proyecto de fraccionamiento. 	<p>Elaboración de estudio de Impacto Vial, propuesta de Señalización Horizontal y vertical y proyecto de Semaforización.</p> <p>Proyecto Geométrico de Diseño de Lateral de incorporación al proyecto de fraccionamiento.</p>	Estudio y Proyecto.	Inmediato.
TRANSPORTE PUBLICO	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de cobertura de Transporte Publico en el área de estudio. 	Elaboración de Plan Integral de Movilidad para el municipio que contenga rutas, señalización y mobiliario.	Plan de Movilidad	Inmediato.
RIESGOS	<ul style="list-style-type: none"> • Se identifico un arroyo que está ubicado sobre la carretera Zacatecas -Tierra Blanca -Loreto en la zona de acceso del proyecto de fraccionamiento. 	Solicitud a CNA para la delimitación del NAME Y NAMO, para definir el área de restricción, además de estudio Hidrológico.	Tramite de delimitación de NAME Y NAMO, estudio hidrológico.	Inmediato.
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y URBANOS	<ul style="list-style-type: none"> • No se cuenta con de red de Agua Potable para cobertura y dosificación para el proyecto de fraccionamiento. 	Tramite de factibilidad de Agua Potable para el suministro.	Tramite y Proyecto.	Corto Plazo.

<p>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y URBANOS</p>	<ul style="list-style-type: none"> No se cuenta con red de Alcantarillado para cobertura y dosificación para el proyecto de fraccionamiento. 	<p>Elaboración de Proyecto de Agua Potable avalado por el organismo operador correspondiente.</p> <p>Tramite de factibilidad de Alcantarillado.</p> <p>Elaboración de proyecto de Alcantarillado avalado por el organismo operador correspondiente.</p>	<p>Tramite y Proyecto.</p>	<p>Corto Plazo.</p>
<p>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y URBANOS</p>	<ul style="list-style-type: none"> Se detecto red de Energía Eléctrica a un costado de la carretera Zacatecas -Tierra Blanca -Loreto. 	<p>Tramite de factibilidad de Energía Eléctrica.</p> <p>Elaboración de proyecto de Electrificación Avalado por CFE.</p>	<p>Tramite y Proyecto.</p>	<p>Corto Plazo.</p>
<p>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y URBANOS</p>	<ul style="list-style-type: none"> Se detecto red de Alumbrado aproximadamente a 100 mts de distancia a un enfrente de la carretera Zacatecas - Tierra Blanca -Loreto. 	<p>Elaboración de proyecto de Alumbrado Avalado por CFE.</p>	<p>Proyecto.</p>	<p>Corto Plazo.</p>
<p>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y URBANOS</p>	<ul style="list-style-type: none"> Se detecto red de Telefonía un costado de la carretera Zacatecas -Tierra Blanca -Loreto. 	<p>Elaboración proyecto por TELMEX.</p>	<p>Proyecto.</p>	<p>Corto Plazo.</p>

<p>COMPATIBILIDAD DE SUELO</p>	<ul style="list-style-type: none"> El predio en donde se pretende desarrollar el proyecto de fraccionamiento cuenta con uso de suelo habitacional de tipo medio. 	<p>Apegarse a lo estipulado en el PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE LORETO 2009-2030 (Carta Urbana de Loreto, Zac.) y El Informe Municipal de Compatibilidad Urbanística No. 001 emitida por El Instituto Municipal de Planeación y Desarrollo Urbano de Loreto Zacatecas.</p>	<p>Tramite de Constancia de Municipal de Compatibilidad Urbanística.</p>	<p>Inmediato.</p>
---------------------------------------	---	--	--	-------------------

10.2 RIESGOS DEL TERRENO Y SU ENTONO



10.3 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y URBANOS EN LA ZONA DE ESTUDIO.



10.4 COMPATIBILIDADES DE SUELO



11 ANEXO FOTOGRÁFICO.



12 BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA

INEGI. (26 de 12 de 2022). *Banco de Indicadores*. Obtenido de Banco de Indicadores.:
<https://www.inegi.org.mx/app/indicadores/>

INEGI. (26 de 12 de 2022). *DENUE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas*.
Obtenido de DENUE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas.:
<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>

Zacatecas, P. M. (2009). PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE
LORETO. En P. M. Zacatecas, *PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE
POBLACION DE LORETO*. Loreto ,Zacatecas.