

Modifican Valle sin fundamento: IMIP

Por Jayme García

Con el objetivo de exponer cómo podría afectar al Valle de Guadalupe el nuevo reglamento, Javier Sandoval Félix, jefe del Departamento de Planeación Urbana del Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP), presentó un análisis en el que se muestra como el reglamento aprobado por los regidores incumple con el programa sectorial de esa región.



Javier Sandoval detalló los cambios al Valle por el Cabildo.

El invitado del Grupo Madrugadores explicó que el reglamento aprobado por el Cabildo deja sin efecto alguno la normatividad del Programa Sectorial de Desarrollo Urbano Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte del Municipio de Ensenada, en particular la referida al suelo con alto rendimiento agrícola.

Abren la puerta

Se aumenta la densidad de vivienda agrupada en zona agrícola. Ahora se agrega la factibilidad de construir Conjuntos Unifamiliares, Conjuntos Plurifamiliares y Proyectos de Hotelería, con las siguientes características.

CONJUNTOS UNIFAMILIARES:

1. Densidad bruta: 2 vivienda / 1 ha
2. COS: 0.08 y CUS 0.10
3. Lote mínimo 2,500 metros cuadrados
4. Superficie total del proyecto: 20 has
5. Conservar el 50% de área agrícola
6. El acomodo de la vivienda agrupada podrá ser lineal
7. Evitar construir vivienda sobre el suelo más fértil

CONJUNTOS PLURIFAMILIARES:

1. Densidad bruta: 5 vivienda / ha
2. COS: 0.25 y CUS 0.50
3. Conservar el 70% de área agrícola
4. Sujeto a estudios de factibilidad e impacto ambiental
5. Evitar construir vivienda sobre el suelo más fértil

PROYECTOS HOTELERÍA:

1. Densidad bruta: 25 a 50 cuartos / establecimiento
2. Lote mínimo de 50,000 m²
3. Deberá ser una sola edificación
4. Niveles: Se permitirá una edificación de 2 niveles
5. Deberá contar con servicios vinculados al entorno rural
6. Deberá conservar el 50% de área agrícola

“Este documento deja sin efecto alguno, todas y cada una de las disposiciones contenidas en el programa sujeto al presente reglamento, que tengan que ver con áreas no urbanizables, particularmente en lo que se refiere a zonas clasificadas en el mismo, con limitación por alto rendimiento agrícola; así como áreas de reserva para extensión urbana, agropecuaria o extractiva”, describió.

Asimismo, se autorizan de manera automática todos los proyectos que actualmente se encuentran en el Valle, al indicar que el presente reglamento también tiene por objeto regularizar todos y cada uno de los proyectos, asentamientos, hoteles, comercios, campos de golf, o inmuebles destinados a actividades deportivas, que a la fecha se encuentren físicamente en la Región del Vino.

“Se les concede a los propietarios o poseedores de los predios, áreas y zonas determinadas, el plazo de 360 días contados a partir de la publicación de este reglamento, para llevar a cabo la regularización, ante la autoridad Municipal que corresponda”, abundó.

Señaló que en este reglamento también se aumenta la densidad de vivienda aislada en zona agrícola, permitiendo una vivienda por hectárea cuando en el reglamento anterior era una vivienda cada cuatro hectáreas y con condiciones muy específicas.

Además se aumenta la densidad de vivienda agrupada en zona agrícola, ahora se agrega la factibilidad de construir conjuntos unifamiliares, conjuntos plurifamiliares y proyectos hotelería.

Otra de las características del nuevo reglamento es que los usos prohibidos son los que son incompatibles al reglamento, no al programa.

Por otra parte, se eliminan a diez integrantes de la Comisión del Desarrollo Integral, que funge como un cuerpo consultivo para el Valle de Guadalupe, en la integración actual se elimina al Director del Imip, al representante de alguna institución científica o de educación superior, a los delegados y ciudadanos de las delegaciones y entra un regidor coordinador de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología.

Cambia densidad		
Se aumenta la densidad de vivienda aislada en zona agrícola.		
	DENSIDAD MODIFICADA	DENSIDAD ORIGINAL
Densidad	1 vivienda por hectárea	1 vivienda cada 4 hectáreas
Lote mínimo	1 hectárea	4 hectáreas
Coefficiente de ocupación del suelo	Se elimina	0.05
Coefficiente de utilización del suelo	Se elimina	0.10

“Ahora las autorizaciones o modificaciones de uso de suelo deben de revisarse conforme al reglamento y se elimina la figura de estudio de impacto urbano, una figura técnica que nos ayudaba a tomar decisiones respecto a uso de suelo y dejan a la Secretaria de Administración Urbana que decida sobre estos problemas técnicos”, concluyó.