

SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
COORDINACIÓN DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

**TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA ELABORACIÓN DE
ESTUDIOS DE IMPACTO URBANO 2024** (aplicables a partir del 5 de febrero 2024)

- **CARÁTULA** (QUE CONTENGA EL TÍTULO DEL DOCUMENTO, NOMBRE Y UBICACIÓN DEL PROYECTO Y FECHA DE ELABORACIÓN) - HOJA 1
- **DATOS GENERALES DEL PROMOVENTE** (QUE CONTENGA EL TELÉFONO, CORREO ELECTRÓNICO Y DIRECCIÓN EN LA CUAL RECIBIR NOTIFICACIONES) Y **DATOS GENERALES DEL ESPECIALISTA QUE ELABORA EL ESTUDIO DE IMPACTO URBANO**, (QUE CONTENGA EL TELÉFONO, CORREO ELECTRÓNICO Y DIRECCIÓN EN LA CUAL RECIBIR NOTIFICACIONES, ASÍ COMO LA CÉDULA PROFESIONAL) - HOJA 2
- **ÍNDICE DE FIGURAS**
- **ÍNDICE DE TABLAS**
- **ÍNDICE**

1. INTRODUCCIÓN

2. OBJETIVOS GENERALES Y PARTICULARES

3. MARCO LEGAL NORMATIVO

3.1 Vinculación con Planes y Programas Federales, Estatales y Municipales *(Incluir descripciones de cada uno de los Planes y Programas Federales, Estatales y Municipales que se involucren con el proyecto, no solamente mencionar cuales son los Planes y Programas; por ejemplo, describir los ejes rectores, líneas de estrategia o desarrollo, etc).*

3.2. Instrumentos de Planeación y sus lineamientos aplicables al proyecto *(Incluir todos los Reglamentos o leyes con una descripción breve de los artículos que se involucren con el proyecto, no solamente mencionar cuales son los Instrumentos de Planeación, por ejemplo los Reglamentos de Construcción, de Fraccionamiento y Desarrollos en Condominio, de Protección Civil, de Aseo Público y Limpia, de Ecología, de Tránsito, etc - según se aplique en el giro del proyecto -).*

4. SITUACIÓN ACTUAL DE LA ZONA DE ESTUDIO

 (análisis de acuerdo al radio de cobertura correspondiente)

4.1 Ámbito Territorial

4.1.1 Localización, superficie total y poligonal georreferenciada del predio *(Mostrar las colindancias del predio).*

4.1.2. Fotografías actuales *(No Google Earth, ni Google Maps) mínimo 6 fotografías de la situación actual del predio.*

4.1.3 Usos del suelo existentes y previstos por los Programas de Desarrollo Urbano vigentes y su compatibilidad con el proyecto *(uso de suelo de acuerdo a lo autorizado en su Dictamen de Uso de Suelo)*

4.1.4 Restricciones por derecho de vías federales o estatales *(ya sea por carreteras, vías de ferrocarril, líneas eléctricas, ductos de gas o cualquier otra infraestructura interna en el predio y cercanas al predio aunque no tengan afectación con el predio dentro del radio de cobertura).*

4.1.5 Descripción de las vialidades mediante las cuales se puede acceder o salir del predio *(tipo de vía, sección vial, características físicas e infraestructura existente).*

4.1.6 Estructura vial existente y vialidades propuestas *(jerarquía de vialidad regional, primaria, secundaria y terciarias de acuerdo al PPDU; identificarlas mediante una imagen satelital la estructura vial existente y propuestas).*

4.1.9 Rutas existentes de Transporte Público (*mostrar en una imagen satelital las trayectorias / paso del transporte público*).

4.1.10 Paraderos de autobús, existentes y propuestos. (*mostrar en una imagen satelital, los paraderos de autobús propuestos y existentes; así como fotografías de los paraderos - No Google Earth, ni Google Maps -*).

4.2 Infraestructura

4.2.1 Ubicación de fuentes de abastecimiento de agua (*mostrar las fuentes de abastecimiento de agua como Acuíferos, Pozos, Presas y Bordos dentro del radio de cobertura mediante una imagen satelital*).

4.2.2 Ubicación de tanques de almacenamiento de agua potable (*mostrar los tanques de almacenamiento de agua potable dentro del radio de cobertura mediante una imagen satelital*).

4.2.3 Red de aguas pluviales (*que incluyan los drenes naturales o artificiales, mostrar la red de aguas pluviales dentro del radio de cobertura mediante una imagen satelital, se puede apoyar del software SIATL de INEGI*).

4.2.4 Plantas de tratamiento de aguas negras (*aún dentro de la propiedad privada mostrar las plantas de tratamiento de aguas negras dentro del radio de cobertura, mediante una imagen satelital*).

4.2.5 Alimentación general y localización de subestación eléctrica (*realizar una breve descripción de la infraestructura eléctrica y mostrar las subestaciones eléctricas dentro del radio de cobertura mediante una imagen satelital y mencionar si el predio tendrá alguna subestación*).

4.3 Ámbito social (*mostrar la información solicitada con los datos del INEGI mas actuales y con descripción donde corresponda*)

4.3.1 Tipología de vivienda existente y promedio de habitantes por vivienda (*justificar información de los habitantes promedio*).

4.3.2 Actividades económicas que se desarrollan anteriores a la puesta en marcha del proyecto.

4.3.3 Sistema de recolección y disposición final de residuos sólidos domiciliario y de vialidades

4.4 Ámbito Urbano

4.4.1 Equipamiento Urbano (*Se deberá identificar en el área de influencia del proyecto, mediante imágenes satelitales y simbología, todos aquellos equipamientos urbanos existentes y mencionar su relación con el proyecto, así como su importancia. conforme al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano en los sistemas y subsistemas que comprende*).

4.4.2 Cobertura de los servicios urbanos básicos (*descripción de los servicios básicos existentes y faltantes dentro del radio de cobertura, como bomberos, seguridad pública, protección civil, etc*).

4.4.3 Déficit de equipamiento urbano en la zona de cobertura (*identificar el equipamiento urbano faltante y hacer propuesta respecto a esos equipamientos*).

4.4.4 Identificación de elementos visuales formales predominantes (Hitos y Nodos) y Conservación del Patrimonio (Natural y Cultural) (*identificar si existe un patrimonio Natural y Cultural dentro del radio de cobertura*).

4.5 Ámbito Físico

4.5.1 Cuencas hidrológicas y aportación de la zona en nivel cuenca, los escurrimientos aguas abajo y donde se realizarán las descargas finales.

4.5.2 Riesgos geográficos, geomorfológicos, sanitarios e hidrometeorológicos (*identificar los riesgos y vulnerabilidad dentro del radio de cobertura*).

5. DESCRIPCIÓN DE LA OBRA

5.1. Descripción general del Proyecto. (*realizar una descripción completa del proyecto, donde se mencione la tipología del proyecto, la cantidad de viviendas, condominios, niveles de construcción, áreas de estacionamiento, áreas comunes, áreas de equipamiento, tipos de*

vialidades, tipos de cajones de estacionamiento, dispensadores de combustibles, etc; dependerá del giro del predio de Estudio de Impacto Urbano). Agregar cortes de secciones viales del proyecto. Describir **TODO EL PROYECTO**.

5.2. Proyecto Arquitectónico ó en su defecto el anteproyecto de lotificación pretendido. (realizar una descripción del mismo)

5.3 Cuadro de áreas y/o superficies. (Deberán mostrarse las superficies de todas las áreas que conformen el proyecto, si existen varios niveles mostrarlos todos)

5.4 Plano de zonificación general del proyecto (Deberán mostrarse áreas vendibles, vialidades, áreas verdes y/o áreas de donación, áreas de estacionamiento, áreas comunes, áreas de equipamiento, y demás áreas que conformen el proyecto con cuadro de simbología para identificar cada área; si existen varios niveles mostrarlos todos).

5.5. Etapas proyectadas de construcción y tendencias de crecimiento una vez que el proyecto de inicio.

5.6. De acuerdo al análisis del equipamiento existente, deberá realizar una propuesta de los posibles equipamientos a ubicar dentro de las áreas de donación (localizar en la zonificación del proyecto las áreas de donación propuestas mediante las Normas de Ordenación General de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de acuerdo a la Norma No. 17 "Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General").

5.7 Descripción de energías y/o tecnologías renovables, sustentables para el proyecto. (Deberá mencionar que tipo de acciones de mitigación, tecnologías renovables tendrá el proyecto, desde una cisterna de captación de agua pluvial, paneles solares, etc).

5.8 Descripción de las modificaciones al proyecto* (Mostrar las modificaciones, diferencias o cambios con el proyecto original de una manera **detallada** y gráfica, de forma que se muestren tablas, gráficas, imágenes, áreas y/o zonas en una tabla comparativa).

6. IMPACTOS DE LA OBRA

- 6.1 Etapa de construcción, operación y mantenimiento.
- 6.2 Generación y disposición de residuos sólidos.
- 6.3 Beneficios Socioeconómicos, ambientales y urbanos
- 6.4 Escenarios derivados de los impactos parcialmente positivos
- 6.5 Escenarios derivados de los impactos parcialmente negativos.

7. CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y ACCIONES DE MITIGACIÓN

- 7.1 Se deberá proponer la forma en que se pretende reducir la vulnerabilidad, de los daños potenciales causados por el proyecto, en las cuales se deberá especificar las que apliquen antes, durante y posterior a la etapa de construcción y funcionamiento de la obra proyectada.

*Este subcapítulo aplica únicamente para el trámite de "Modificación de Estudio de Impacto Urbano".

CRITERIOS GENERALES DE PRESENTACIÓN

- ❖ El Estudio de Impacto Urbano deberá estar grabado en un CD (CD debidamente etiquetado) en donde se incluya el estudio y sus anexos para entregarse en Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Sustentable y revisado por la Coordinación de Planeación Territorial; desarrollando cada uno de los puntos descritos anteriormente.
- ❖ **No se aceptarán carpetas panorámicas ni documentación física para la entrega del estudio de impacto urbano.**

- ❖ Dentro de cualquier subcapítulo, no deberá escribir/mencionar “Ver/revisar anexo...” , tendrá que mostrar la información que se pida (incluyendo imágenes, oficios o cualquier otro archivo que sea extenso).
- ❖ Se deberá identificar en el área de influencia del proyecto, todos aquellos equipamientos urbanos existentes y mencionar su relación con el proyecto, así como su importancia, sin excepción.
- ❖ El Estudio de Impacto Urbano tendrá un polígono de cobertura de análisis, en un **radio** de hasta **2 kilómetros** para la zona territorial comprendida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona La Cañada – Saldarriaga y de Circuito Universidades del Municipio del Marqués, Qro y un polígono de cobertura de análisis, en un **radio** de hasta **5 kilómetros** para la zona territorial comprendida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte, de la Zona Chichimequillas y de la Zona Oriente del Municipio del Marqués, Qro.

DENTRO DEL CD DEBERÁ ANEXAR LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN:

- ❖ Estudio Técnico elaborado de acuerdo a éstos "TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO URBANO 2024" para REVISIÓN y/o AUTORIZACIÓN por parte de esta Dirección.
- ❖ **Planos del proyecto** en formato *.DWG*; donde se muestre la **ZONIFICACIÓN DEL PROYECTO (subcapítulo 5.4)** con todas las áreas y la información general del desarrollo con el pie de plano proporcionado y autorizado por ésta Dirección; posteriormente, se imprimirán (**2 juegos**) para ser complemento de la autorización de Impacto Urbano.
- ❖ **Carta de responsabilidad (escrito libre)** debidamente firmada por parte del consultor técnico que elabora el estudio de impacto urbano donde se expongan los datos del proyecto (clave catastral, superficie, ubicación y giro).
- ❖ Copia simple de la **Cédula Profesional del especialista** que elabora el Estudio de Impacto Urbano.
- ❖ Copia del **Deslinde Catastral**, debidamente autorizado por la Dirección de Catastro de Gobierno del Estado (éste no será necesario en caso de que el proyecto sea diferente a la conformación de Desarrollo Inmobiliario). **(NO ACUSE)**.
- ❖ Copia simple del **Visto Bueno al Estudio Hidrológico** por parte de la Comisión Nacional del Agua, Comisión Estatal de Infraestructura o algún organismo operador facultado para esta autorización (en su caso). **(NO ACUSE)**.
- ❖ Copia simple de la **Factibilidad de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado**, o en su caso, copia del contrato de agua potable o último recibo de pago emitidos por la Comisión Estatal de Aguas (CEA) o por el Organismo Operador facultado para esta autorización (en su caso). **(NO ACUSE)**.
- ❖ Copia de la **autorización del proyecto de acceso carretero** por parte de la Comisión Estatal de Infraestructura (CEI) y/o Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT) o por la instancia municipal correspondiente (según sea el caso). Deberá anexar todos los planos autorizados de manera digital por parte de la dependencia Municipal, Estatal o Federal correspondiente. **(NO ACUSE)**.
- ❖ Copia simple de Visto Bueno de la **Manifestación de Impacto Ambiental (MIA)** por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable de Gobierno del Estado (SEDESU). Para las *estaciones de servicio o de carburación de Gas L.P.*, deberá presentar la Autorización por parte de la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente (ASEA) de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales **(NO ACUSE)**.
- ❖ Copia simple del **Diagnóstico de Riesgos de Protección Civil** El Marqués **(NO ACUSE)**.
- ❖ Copia simple de la **factibilidad para suministro de energía eléctrica** y oficio de restricción al derecho de vía de línea eléctrica (en su caso) por parte de la Comisión Federal de Electricidad **(NO ACUSE)**.
- ❖ **Cubrir el pago de derechos**, conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos de Municipio de El Marqués, Qro., para el ejercicio fiscal vigente.