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

TERMINOS DE REFERENCIA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO URBANO 2022

- **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. OBJETIVO GENERAL

3. OBJETIVOS PARTICULARES

4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

5. MARCO LEGAL NORMATIVO

5.1 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)*

5.2. 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)*

6. SITUACIÓN ACTUAL DE LA ZONA DE ESTUDIO

6.1 ÁMBITO TERRITORIAL

6.1.1 Aspectos físicos del predio

6.1.1.1 Localización del predio

6.1.1.2. Datos del predio

6.1.1.3. Superficie total del predio y colindancias

6.1.1.4. Fotografías actuales *(No Google Earth, ni Google Maps)*

6.1.2 Aspectos urbanos

6.1.2.1 Usos del suelo

6.1.2.1.1 Usos del suelo existentes y previstos por los Programas de Desarrollo Urbano vigentes y su compatibilidad con el proyecto

6.1.2.1.2. Compatibilidad con otras actividades en la zona

6.1.2.1.3. Densidad

6.1.2.1.4. Áreas de restricciones por derecho de vías federales *(mostrar restricciones internas en el predio y cercanas al predio aunque no tengan afectación con el mismo).*

6.1.2.2 Vialidad

6.1.2.2.1. Descripción de las principales vías mediante las cuales se puede acceder o salir de la nueva edificación (tipo de vía, sección vial, características físicas e infraestructura existente).

6.1.2.2.2. Estructura vial existente (jerarquía de vialidad regional, primaria, secundaria y terciarias)

6.1.2.2.3. Vialidades propuestas *(mostrar vialidades propuestas internas en el predio y cercanas al predio dentro del radio de cobertura).*

6.1.2.2.4. Puntos conflictivos *(mostrar puntos de conflicto cercanas al predio dentro del radio de cobertura)*

6.1.2.3 Transporte Público *(mostrar rutas de transporte dentro del radio de cobertura)*

6.1.2.3.1. Rutas existentes

6.1.2.3.2. Orígenes y destinos

6.1.2.3.3. Frecuencia de paso

6.1.2.4 Infraestructura Hidráulica *(realizar una breve descripción de la infraestructura hidráulica dentro del predio)*

6.1.2.4.1. Red de Agua Potable

6.1.2.4.2. Ubicación de fuentes de abastecimiento de agua (Acuíferos, Pozos, Presas y Bordos) *(mostrar las fuentes de abastecimiento de agua dentro del radio de cobertura).*

6.1.2.4.3. Ubicación de tanques de almacenamiento de agua potable *(mostrar los tanques de almacenamiento de agua potable dentro del radio de cobertura)*

6.1.2.5 Infraestructura Sanitaria *(realizar una breve descripción de la infraestructura sanitaria dentro del predio)*

6.1.2.5.1. Red de aguas pluviales *(mostrar la red de aguas pluviales dentro del radio de cobertura)*

6.1.2.5.2. Red de aguas negras existentes

6.1.2.5.3. Forma de descarga

6.1.2.5.4. Plantas de tratamiento de aguas negras *(mostrar las plantas de tratamiento de aguas negras dentro del radio de cobertura)*

6.1.2.6 Electricidad *(realizar una breve descripción de la infraestructura eléctrica dentro del predio).*

6.1.2.6.1. Alimentación general

6.1.2.6.2. Subestación eléctrica *(mostrar las subestaciones eléctricas dentro del radio de cobertura)*

6.1.2.7 Tratamientos Sólidos

6.1.2.7.1. Sistema de recolección y disposición final de residuos sólidos domiciliario y de vialidades

6.1.2.8 Vivienda *(mostrar la información solicitada en los siguientes subcapítulos de vivienda dentro del radio de cobertura)*

6.1.2.8.1. Tipología de vivienda existente

6.1.2.8.2. Materiales de construcción de las viviendas

6.1.2.8.3. Régimen de propiedad

6.1.2.8.4. Promedio de habitantes por vivienda

6.1.2.9 Equipamiento Urbano *(mostrar toda la información solicitada en este subcapítulo de Equipamiento Urbano existente dentro del radio de cobertura)*

6.1.2.9.1. 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. (conforme al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano en los sistemas y subsistemas que comprende)

6.1.2.9.2. Cobertura de los servicios básicos

6.1.2.9.3. Plano de localización del equipamiento urbano en funcionamiento, así como la descripción de las Unidades Básicas de Servicio

6.1.2.9.4. Déficit de equipamiento urbano

6.1.2.9.5. Fraccionamientos y Condominios**

6.1.2.9.5.1. Análisis y listado de equipamientos propuestos a ubicarse sobre las áreas de donación en concordancia con el proyecto pretendido.**

6.1.2.10 Imagen Urbana *(mostrar toda la información solicitada en este subcapítulo de Imagen Urbana existente con la información solicitada dentro del radio de cobertura)*

6.1.2.10.1. Identificación de elementos visuales formales predominantes (Hitos y Nodos)

6.1.2.10.2. Conservación del Patrimonio (Natural y Cultural)

6.2 ÁMBITO SOCIAL *(mostrar la información solicitada en este subcapítulo con los datos del INEGI mas actuales y con descripción)*

6.2.1 Aspectos demográficos

6.2.1.1. Población total

6.2.1.2. Población por grupos de edad y sexo

6.2.1.3. Proyección demográfica al 2030 y 2050

6.2.1.4. Nivel de escolaridad de la población (población de 15 años y más según nivel educativo)

6.2.2 Aspectos socioeconómicos

6.2.2.1. Población económicamente activa (PEA)

6.2.2.2. Población ocupada por sector de actividad

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

6.3 ÁMBITO AMBIENTAL

6.3.1 Aspectos ambientales

6.3.1.1. Clima

6.3.1.2. Hidrología

6.3.1.3. Deberá realizar el análisis a nivel cuenca de aportación de la zona, los escurrimientos aguas abajo y donde se realizarán las descargas finales

6.3.1.4. Geomorfología y Relieve

6.3.2 Riesgos y vulnerabilidad

6.3.2.1. Hidrometeorológicos

6.3.2.2. Sanitarios

6.3.2.3. Geomorfológicos

6.3.2.4. Peligros Antropogénicos existentes o generados por el proyecto

7. DESCRIPCIÓN DE LA OBRA PROYECTADA

7.1. Descripción del Proyecto.

7.2 Cuadro de áreas y/o superficies**.** *(Deberán mostrarse las superficies de todas las áreas que conformen el proyecto)*

7.3 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; con una breve descripción).*

7.4. Memoria Descriptiva de Horarios y Actividades del Proyecto en Operación.

7.5. Proyecto Arquitectónico ó en su defecto el anteproyecto de lotificación pretendido (Anexar Planos).

7.6. Etapas proyectadas de construcción.

7.7. Superficie a desarrollar y descripción general de distribución en cuanto a lotificación pretendida.

7.8. 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)*.

7.9. Tendencias de Crecimiento una vez que el proyecto de inicio

8. IMPACTOS DE LA OBRA PROYECTADA

8.1. Etapa de construcción y operación.

8.2. Armado y Obra Negra.

8.3. Uso de Maquinaria.

8.4. Generación y disposición de residuos sólidos.

8.5. Etapa de operación y mantenimiento.

8.6. Escenarios derivados de los impactos parcialmente positivos.

8.7. Beneficios Socioeconómicos.

8.8. Beneficios Ambientales.

8.9. Beneficios Urbanos.

8.10. Escenarios derivados de los impactos parcialmente negativos.

8.11. Escenario ambiental del proyecto concluido y en operación

9. CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y ACCIONES DE MITIGACIÓN

9.1 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.

9.2 Beneficios positivos del proyecto.

9.3. Aspectos negativos del proyecto.

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).**
- **S**e 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 Marques, 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 Marques, 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 2022**" para **REVISIÓN y/o AUTORIZACIÓN** por parte de esta Dirección.
- **Planos del proyecto** en formato *.DWG*; donde se muestre la ***ZONIFICACIÓN DEL PROYECTO (subcapítulo 7.3)*** con todas las áreas y la información general del desarrollo con el pie de plano proporcionado por ésta Dirección, con el pie de plano correspondiente autorizado por esta Dirección, que posteriormente, se imprimarán **(2 juegos)** para ser complemento de la autorización de Impacto Urbano.
- **Copia de la escritura de propiedad** que contenga la superficie total del predio (Inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio), o documento con el cual se acredite la propiedad.
- **Copia de inscripción de la propiedad en el Registro Público de la Propiedad** (Escrituras Públicas, Título de Propiedad, etc.).
- Copia simple de la **Identificación del propietario** o representante legal y de las personas autorizadas.
- En caso de ser persona moral, copia legible y completa Copia simple de la Acta Constitutiva (en caso de que aplique), en la cual se acredite la personalidad jurídica y representatividad legal debidamente protocolizadas ante Notario Público e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.
- Copia simple de la **Cédula Profesional del especialista** que elabora el Estudio de Impacto Urbano.
- Copia del recibo de **pago del impuesto predial** del bimestre o año que corresponda al ingreso del trámite.
- 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).
- 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).
- 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).
- 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.
- 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.
- Copia simple del **Diagnóstico de Riesgos de Protección Civil** El Marqués.
- 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.
- Copia simple del **Dictamen de Uso de Suelo** factible y vigente.
- Cubrir el **pago de derechos**, conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de El Marqués, Querétaro, para el ejercicio fiscal vigente.
- Anexo Fotográfico