

## GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE ESQUEMAS DE INTEGRACIÓN URBANA

*\*La estructura de esta guía no es limitativa, por lo que de contar con información adicional que aporte al proyecto se podrá adicionar.*

### PORTADA

- Predio solicitado para el Proyecto tal y como se indica en el Registro Público de la Propiedad
- Ubicación
- Datos de la empresa o particular que desarrollara la acción
- Datos del especialista que elabora el análisis (Nombre, Despacho, Teléfono)

*\*\*El estudio deberá elaborarse por un profesionalista arquitecto, urbanista o carrera a fin con especialidad y experiencia en materia de planeación urbana y desarrollo urbano.*

*\*\* Las guías pueden ser ajustadas de conformidad con la actividad específica solicitada, por lo que, debe utilizarse estrictamente la Guía que le proporcione directamente el Instituto con el documento oficial que indica el Estudio que requiere elaborar.*

### INDICE GENERAL

#### DESARROLLO DEL CONTENIDO:

##### 1. Introducción

- 1.1. **Antecedentes** (*Descripción del o los predios, que solicitan, que presentan, cómo se justifica, etc.*)
- 1.2. **Objetivos y alcances del estudio.**
- 1.3. **Marco normativo** (*Leyes y Reglamentos aplicables*)
- 1.4. **Contexto de planeación** (*Instrumentos de planeación aplicables*)

##### 2. Diagnóstico y Escenario

- 2.1. **Localización y delimitación del Área de Estudio y del Área de Aplicación del Esquema de Integración Urbana**
- 2.2. **Aspectos sociodemográficos**
- 2.3. **Condicionantes del Medio Físico Natural**
  - Topografía, flora, fauna, clima, etc.
- 2.4. **Contaminación y Riesgos** (*debe incluir cartografía del análisis*)
- 2.5. **Aspectos del Medio Físico Transformado** (*se refiere a la situación existente*)
  - Usos del suelo (*debe incluir cartografía del análisis*)
  - Vialidad, Transporte y Accesibilidad (*debe incluir cartografía del análisis*)
  - Equipamiento y Servicios (*debe incluir cartografía del análisis*)
  - Infraestructura (*debe incluir cartografía del análisis*)
  - Imagen urbana (*debe incluir cartografía del análisis*)
  - Condiciones y/o elementos de integración. *Se refiere a las situaciones o estado del contexto urbano analizado que implican restricciones, limitaciones y condiciones para la adecuada integración del uso solicitado, considerando el cumplimiento de los diversos lineamientos de planeación urbana para un desarrollo urbano integral*

### 3. Condicionantes de Planeación y Lineamientos Urbanos.

#### 3.1. Referencia al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población PDUCP Mexicali 2025 y Programas Parciales y Sectoriales aplicables (vigentes). *(debe contener la cartografía de usos y vialidades vigentes, en relación con el predio solicitado)*

- Estructura Urbana Propuesta.
- Estructura vial Propuesta.
- Núcleos de Equipamiento.

#### 3.2. Lineamientos Estratégicos para la Integración Urbana del predio o proyecto solicitado:

*(se refiere a las pautas que considerara el proyecto solicitado para integrarse a los diferentes elementos urbanos)*

- **Usos del Suelo:** Considerar las modalidades de uso (habitacional unifamiliar, multifamiliar), densidades, compatibilidad de usos, y condicionantes con relación a usos especiales.
- **Infraestructura:** Contar con la factibilidad de dotación de los servicios de agua, drenaje sanitario, electricidad, y alcantarillado pluvial, por parte de los organismos operadores, y determinar las obras a construir para su integración a los sistemas de infraestructura de la ciudad, conforme a las etapas de desarrollo programadas.
- **Estructura Vial:** Identificar las vialidades programadas, definidas o requeridas, así como las etapas a construir, para su integración a la Estructura vial propuesta por el PDUCP Mexicali 2025.
- **Transporte:** Determinar las necesidades de movilidad de las áreas de reserva a desarrollar, y programar su vinculación con el sistema de transporte público de la Ciudad y el Valle de Mexicali, así como los requerimientos de paradas del transporte, y de mobiliario urbano.
- **Equipamiento:** Determinar el Equipamiento Urbano acorde a las necesidades programadas, y dosificar su localización conforme a la Estructura Urbana del PDUCP de Mexicali 2025 o el instrumento aplicable, y a las diferentes etapas del Esquema de Integración Urbana.
- **Servicios públicos:** Evaluar con el Ayuntamiento de Mexicali la factibilidad, así como los costos extraordinarios para la prestación de los servicios públicos de limpia, recolección de basura, vigilancia, alumbrado público, áreas verdes, parques y jardines entre otros, así como con otras dependencias para los servicios de correos, y la operación del equipamiento urbano.

### 4. Identificación de Impactos y Medidas de Prevención y Mitigación

Elaboración del modelo para el análisis, evaluación, y determinación de los impactos que generará el proyecto en sus **etapas de construcción y operación**, (de aptitud y vocación del suelo, matrices, redes, etc.) en el área de estudio, considerando su caracterización en su contexto: urbano, ambiental, social, y económico.

- Identificación del costo-beneficio socioeconómico de la obra.
- Descripción de los impactos de la obra proyectada y sus repercusiones, en su contexto social, económico, urbano y ambiental, en relación con los Planes y Programas vigentes para la zona.
- En el caso de que cualquiera de los impactos a que se refiere la fracción anterior muestre resultados que incidan negativamente, determinar las acciones y medidas de prevención y mitigación de los impactos negativos identificados.



Matriz de Evaluación de Impactos						
Componente	Impactos	Cualitativo	Grado Intensidad	Periodo	Impacto	Medidas de mitigación
Ambiental						
Social						
Económico						
Urbano						

Indicar en **Cualitativo** si el impacto es:

**P**= Positivo o **N**=Negativo

Indicar en **Grado de intensidad** del Impacto:

**A**=Alto **M**=Medio **B**=Bajo

Indicar el **Periodo** de tiempo del impacto:

**C**=Corto plazo **M**=Mediano plazo **L**=Largo plazo

En **Impacto** indicar si es:

**R**=Reversible **I**=Irreversible

## 5. Esquema de Integración Urbana. Definir:

**5.1. Zonificación secundaria de usos de suelo.** (debe incluir los usos internos del predio, subdivisiones, donaciones, equipamientos, etc.) (Se debe representar cartográficamente)

**5.2. Estructura vial del sector.** (descripción de la integración a la estructura existente o propuesta y su operación, así como el posible impacto del nuevo aforo vehicular) (Se debe representar cartográficamente)

**5.3. Dosificación de núcleos de Equipamiento.** (indicar los requerimientos de equipamiento del proyecto solicitado si aplica al caso) (Se debe representar cartográficamente)

**5.4. Etapas de Desarrollo Urbano.** Etapas en que se desarrollara el proyecto (Se debe representar cartográficamente)

**5.5. Anteproyecto Urbano.** Caracterización y descripción del proyecto a desarrollar [debe incluir planos de distribución, delimitación de predios, secciones viales, perspectivas (si se cuenta con ello), etc.]

## 6. Acciones y Compromisos

### 6.1. Compromisos y Acuerdos en materia de Infraestructura, Obras viales, Equipamiento y Servicios Públicos.

- Convenios para la incorporación urbana de reservas de crecimiento, entre promotores privados, y los organismos operadores de los sistemas de infraestructura. (agua, drenaje sanitario, alcantarillado pluvial, y Electricidad).
- Convenio para para la construcción de las vialidades de integración del Proyecto.
- Convenio entre los desarrolladores, el Ayuntamiento de Mexicali, y los concesionarios del servicio del transporte público, para la prestación del servicio al desarrollo propuesto, así como para la construcción de paradas de camiones, y mobiliario urbano.
- Convenio entre los desarrolladores y el Ayuntamiento de Mexicali, sobre los costos extraordinarios para la prestación de los servicios públicos recolección de basura, vigilancia, alumbrado público, áreas verdes, parques y jardines entre otros.

**Índice de figuras**  
**Índice de cuadros**  
**Índice de mapas**

## **ANEXO TÉCNICO**

- Contendrá los estudios específicos que se hayan realizado para el proyecto como puede ser: Estudio de Impacto vial, Aforos, Estudio de Riesgo, etc.
- Factibilidades de las áreas que presentarán servicios.
- Convenios en caso de contar con ellos.
- Tramites que se hayan iniciado en otras dependencias.
- Deslinde catastral.
- Copia de la Guía para la elaboración del estudio proporcionada por el IMIP.
- La autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, cuando sea el caso, por posible afectación a edificios y monumentos históricos, arqueológicos o artísticos.
- Los demás que se consideren.

**NOTA 1:** *Toda la información contenida, en especial imágenes, planos o diagramas deberán ser **claros y legibles**. Los contenidos indicados son enunciativos y no limitativos, por lo que cada proyecto deberá presentar los elementos de análisis y soporte necesarios para respaldar el proyecto solicitado.*

**NOTA 2:** *De conformidad con la ley de Ingresos para el Municipio de Mexicali el pago de derechos para la revisión del estudio tiene una validez de hasta dos revisiones; por revisión adicional se deberá hacer pago de derechos por el 50% del valor del trámite, por lo que es de **IMPORTANCIA** atender a los requerimientos de análisis mínimos indicados en la presente guía.*

**La entrega deberá ser en carpeta, NO ENGARGOLADOS.**

**Una vez completada la revisión por parte del IMIP, deberán proporcionar el documento en su versión digital.**

**Vigencia de 60 días calendario.**