

## GUÍA PARA LA FORMULACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO URBANO

El Estudio de Impacto Urbano (EIU), es el instrumento a través del cual se evalúa la afectación del entorno por la inserción de futuros proyectos de mediana y gran escala, analizando sus etapas preliminares, construcción, operación y mantenimiento. Tiene la finalidad de garantizar, evitar y/o minimizar los impactos generados en el ámbito social, económico, ambiental y territorial.

*\*\*El estudio deberá elaborarse por un profesional 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.*

### PORTADA:

- Predio solicitado para el Proyecto tal y como se indica en el Registro Público de la Propiedad (RPP)
- Ubicación del proyecto: Dirección y claves catastrales.
- Despacho o Consultor que elabora el estudio.
- Datos de contacto de la persona autorizada para recibir el trámite.

### INDICE GENERAL

#### CONTENIDO:

##### 1. Resumen del Estudio

Donde se plantee la propuesta, su localización general el contenido y los alcances del estudio. Los antecedentes del tema de estudio, los estudios previos realizados, la justificación del tema, su congruencia con las políticas del plan o programa correspondiente conforme a la zona, los objetivos generales y particulares, el planteamiento de la problemática. La descripción de la obra o actividad proyectada, que deberá contener su ubicación; la superficie de terrenos requerida; y una estimación de los programas de construcción, de montaje de instalaciones y de operación correspondientes; el tipo de actividad; una estimación de los volúmenes de producción previstos en los casos que aplique; la identificación de impactos del proyecto, y las medidas de prevención o mitigación de los impactos negativos identificados. Debe mencionar uso y actividad solicitada, así como, trámite del que se deriva el estudio, su compatibilidad, y referencia tal y como se indica en el RPP.

##### 2. Contexto Normativo y Planeación Urbana

- 2.1. Legislación Federal, Estatal y Municipal que regulan el proyecto.
- 2.2. Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.
- 2.3. Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población aplicable.
- 2.4. Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona si aplica.

##### 3. Delimitación del Área de Estudio

Determinar el área de impacto de la obra o actividad proyectada.

##### 4. Caracterización del Área de Estudio (*diagnóstico de la situación actual*)

###### 4.1. Contexto Social (*Población del área de estudio y su caracterización*)

###### 4.2. Contexto Económico

- Actividades económicas en el área de estudio y su clasificación.
- Tendencias de Desarrollo Económico.



#### 4.3. Contexto Ambiental

- Caracterización del medio natural en los aspectos de: Clima (precipitación, vientos, asoleamiento, etc.), Topografía, Edafología, Geología, Hidrografía, y Flora y fauna.
- Contaminación y deterioro del Medio ambiente, considerando: basureros clandestinos, contaminación de drenes, canales y cuerpos de agua, contaminación por quema de basura y de parcelas agrícolas, tiraderos de escombros, contaminación por partículas de polvo y por aplicación de plaguicidas en áreas agrícolas, y evaluación de áreas verdes.
- Análisis y evaluación de riesgos: Geológicos (Fallas, sismicidad, zonas de riesgo y de inestabilidad), Hidrometeorológicos (Corrientes de agua, zonas de inundación, etc.), Químicos y Sanitarios (contaminación por actividades industriales, y riesgos potenciales a la salud pública).

#### 4.4. Contexto Urbano

- **Usos de suelo existentes.** *Se deberán identificar los usos de suelo actuales en el área de estudio, las tendencias de desarrollo, actividades colindantes. (Se debe representar cartográficamente)*
- **Compatibilidad con colindancias.** *La mención sobre la compatibilidad con otras actividades colindantes en el área inmediata al predio. Y en su caso, cumplimiento con las distancias mínimas a otras edificaciones de conformidad con los Reglamentos aplicables. (Se debe representar cartográficamente)*
- En el caso de cambios de densidad (**densificación**) se deberá presentar como mínimo las tablas de valoración que establece el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población y/o Programas Parciales de Desarrollo Urbano en términos de equipamiento, de infraestructura, de medio físico, y de topografía. *(debe incluir cartografía del análisis)*
- **Caracterización de la vivienda.** Identificar su ubicación, caracterización y la situación actual respecto a la actividad solicitada. *(Se debe representar cartográficamente)*
- **Caracterización de la estructura vial, el transporte y la accesibilidad.** Condiciones existentes y su situación respecto a la actividades o predio solicitado. Así como su valoración en caso de ser requerido por la actividad solicitada. *(Se debe representar cartográficamente)*
- **Caracterización del equipamiento.** Identificar la disponibilidad, clasificación y compatibilidad con la actividad a desarrollar. Así como su valoración en caso de ser requerido por la actividad solicitada. (en base Normatividad de Sedesol y la NOM-002-SEDATU) *(Se debe representar cartográficamente)*
- **Disponibilidad de Servicios urbanos.** Identificar la disponibilidad, clasificación y su valoración en caso de ser requerido por la actividad solicitada. (Seguridad pública, Servicios de emergencias: bomberos, salud, Recolección de basura, etc.) *(Se debe representar cartográficamente)*
- **Caracterización de la infraestructura.** Identificar la disponibilidad, necesidades de la actividad a desarrollar, así como su valoración en caso de ser requerido por la actividad solicitada. (hidrantes, alumbrado, electricidad, agua potable, etc.) *(Se debe representar cartográficamente)*
- **Caracterización de la imagen urbana.** Situación actual *(Se debe representar cartográficamente o con imágenes/fotografías)*

*\*Toda la cartografía deberá contar con delimitación del área de estudio y área de aplicación (predio, parcelas o polígonos a desarrollar)*

5. **Resumen del estudio de impacto vial.** *(Integrar completo al anexo técnico).*
6. **Resumen del estudio de impacto ambiental** *(si aplica).* *Integrar completo al anexo técnico y su validación o ingreso al área responsable federal o estatal. (Integrar completo al anexo técnico).*
7. **Resumen del estudio de riesgo** *(si aplica).* *Integrar completo al anexo técnico y su validación o ingreso al área responsable federal o estatal. (Integrar completo al anexo técnico).*

## 8. Caracterización del Proyecto

- Para efectos de análisis del proyecto se deberá incluir al menos el anteproyecto de la obra o actividad, pudiendo ser éste un esquema que incluya: Planta de conjunto, Emplazamiento o sembrado de la obra y/o actividad, Alzados, e Inserción del anteproyecto en el Contexto urbano y/o Esquema Volumétrico.
- Descripción de la obra o actividad proyectada, Diagrama de flujos, materiales utilizados, Etapas, y vida útil del Proyecto.
- Estimación calendarizada de los programas de construcción, de montaje de instalaciones y de operación correspondientes.
- Estimación de los volúmenes de producción previstos en los casos que aplique, de las inversiones necesarias, y la clase y cantidad de recursos de la Ciudad y/o de iniciativa privada que habrán de requerirse, tanto en la etapa de construcción como de la operación de la obra o en la del desarrollo de la actividad.
- Empleos que se generarán en cada una de las etapas del Proyecto.
- Derrama en sueldos y salarios por semana o quincena.
- Generación y caracterización de residuos en cada una de las etapas, así como su manejo, reciclaje, o disposición final.

## 9. 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	Gran 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

## 10. Conclusiones, Acciones y Compromisos

- Conclusiones y recomendaciones (contexto: urbano, ambiental, social, y económico), en las etapas de construcción y de operación del proyecto, y las conclusiones finales.
- Acciones y compromisos del solicitante.

**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.**