GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN DE CAMBIO DE USO DE SUELO

**La estructura de esta guía no es limitativa, por lo que de contar con información adicional que aporte al proyecto se podrá adicionar.*
**El estudio deberá elaborarse por un profesionista arquitecto, urbanista o carrera a fin con especialidad y experiencia en materia de planeación y desarrollo urbanos.*
**Las guías pueden ser ajustadas de conformidad con la actividad especifica 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

- Nombre del Proyecto
- Identificación del o los predios tal y como se indica en el RPPC
- Datos de la empresa o particular que desarrollara la acción
- Firma y datos del especialista que elabora el Estudio (Nombre, Despacho, Teléfono)

INDICE GENERAL

DESARROLLO DEL CONTENIDO:

1. Antecedentes

1.1. Introducción.
1.2. Bases Jurídicas *(que sustentan el cambio de uso de suelo propuesto)*
1.3. Contexto de planeación *(instrumentos de planeación aplicables)*
1.4. Localización y delimitación del área de estudio
1.5. Cambios de uso del suelo en el área de estudio *(tendencia, si se han dado otros cambios similares en el área)*
1.6. Estructura urbana propuesta *(Zonificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali al 2025 (PDUCP) en el área de estudio y los Programa Parcial u otros aplicables).*

2. Diagnóstico y Escenario

2.1. *Medio Natural* *(clima, suelo, hidrología, vientos, flora, fauna) Programa de Ordenamiento Ecológico Estatal y Municipal (Unidades de Gestión Ambiental).*

2.2. Procesos de ocupación del suelo *(área de estudio en los últimos 10 años)*

2.3. Contaminación ambiental *(problemas y niveles de contaminación del aire, agua, suelo, ruido, etc.)*

2.4. Aspectos Socioeconómicos *(Población del área de estudio, densidades, etc.)*

2.5. Medio Físico Transformado *(situación actual)*

- **Usos de suelo existentes (***Identificación de usos, destinos y actividades en el entorno. Identificación de la compatibilidad con actividades colindantes o dentro de los radios limitativos que indique la Ley para la actividad solicitada.)*
- **Infraestructura** *(caracterización de las redes existentes, cobertura y líneas de distribución de: agua, drenaje, pluviales, electricidad, pavimentos, etc.)*
- **Imagen urbana** *(caracterización paisajística del entorno)*
- **Equipamiento** [*inventario y análisis del Equipamiento en el área de estudio conforme a las Normas de la SEDESOL en todos los niveles y elementos de los Subsistemas: Educación y Cultura, Recreación y Deporte, Salud y Asistencia Social, Comercio y Abastos, Comunicaciones y Transportes, y Administración y Servicios Urbanos (basura, emergencias, seguridad pública), conteniendo las unidades básicas de servicio (ubs) de cada elemento, población servida, radios de cobertura, déficit, o superávit; y las necesidades de Equipamiento previstas para el 2025, conforme a la población estimada por el PDUCP de Mexicali o el Programa de Desarrollo Urbano aplicable. Consideración de los elementos de equipamiento conforme a la NOM001-SEDATU y NOM002-SEDATU]*
- **Vialidad, transporte y accesibilidad** *(caracterización de la red vial existente, rutas de transporte, accesibilidad peatonal, etc.)*

(686) 557 5405 / (686) 556 0161
Av. Reforma #508
Centro Histórico
Mexicali, B.C.
mexicaliimip@gmail.com

- **Vivienda** *(Tipología de vivienda: residencial, media, Interés social, popular, urbanización progresiva y precaria, déficit y superávit de vivienda (viviendas abandonadas) a nivel ciudad, área de estudio, y necesidades de vivienda conforme al Programa de Desarrollo Aplicable y situación actual identificada)*

2.6. Síntesis del Diagnóstico *(resumen del análisis del contexto urbano e identificación de los elementos existentes que podrían beneficiar el proyecto propuesto)*

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

3. Descripción del Proyecto Propuesto

3.1. Visión del Conjunto Habitacional.

3.2. Integración vial y de usos del suelo del Proyecto *(distribución interna de los usos de suelo, con división de predios, vialidades y su integración al contexto inmediato) incluir cartografía.*

3.3. Descripción del Proyecto *(etapas, superficies, tipo de vivienda, secciones viales, representación 3D, etc.) Incluir cartografía.*

3.4. Resumen del estudio de impacto vial. *(Aforos viales, incrementos previstos por el proyecto y su impacto en la red vial existente)*

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.

- 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

(686) 557 5405 / (686) 556 0161
Av. Reforma #508
Centro Histórico
Mexicali, B.C.
mexicaliimip@gmail.com

5. Justificación del cambio de uso del suelo

5.1. Estructura urbana propuesta *(Referencia al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP) de Mexicali al 2025 o al Programa de Desarrollo Urbano aplicable)*

5.2. Reservas territoriales *(conforme al Programa de Desarrollo Urbano aplicable)*

5.3. Propuesta de modificación a la Estructura Urbana Propuesta *(la que indica el PDUCP 2025 o el Programa de Desarrollo Urbano aplicable y como quedaría con la propuesta solicitada. Usos de suelo y vialidades.)*

6. Acciones y Compromisos

6.1. Compromisos y acuerdos
6.2. Beneficios del proyecto

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 prestarán servicios urbanos.
- Convenios en caso de contar con ellos.
- Tramites que se hayan iniciado en otras dependencias.
- Deslinde catastral.
- Cualquier otro antecedente que aporte al proyecto.

NOTA 1: *Toda la información contenida, 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.*

De conformidad con los solicitado por la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para contar con los elementos de publicación en el Periódico Oficial del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, **los documentos de PLANEACIÓN URBANA deben contar con las siguientes consideraciones:**

- **Archivo del documento y sus anexos en formato editable (Word, Excel, Power Point, etc.)**
- **Configuración de la página con márgenes simétricos de 2.5 cm**
- **Textos con tamaño de fuente 11 en el cuerpo del documento y mayor tamaño en negrita Títulos y Subtítulos.**
- **Insertar el índice como tabal de contenidos al inicio del documento, para la actualización automática y su visualización en el panel de navegación.**
- **Archivos digitales editables del Sistema de Información Geográfica.**

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

La entrega deberá ser en carpeta, NO ENGARGOLADOS.
Esta guía tiene una vigencia de 60 días calendario.

(686) 557 5405 / (686) 556 0161
Av. Reforma #508
Centro Histórico
Mexicali, B.C.
mexicaliimip@gmail.com