

De acuerdo a la normatividad urbana, la **GUÍA** establece los términos de referencia para elaborar los estudios que contienen los documentos necesarios **para aprobar DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO (DGDU)**, y que algunas acciones de urbanización requieren de Dictamen Técnico de Congruencia por la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado.

Lo anterior en base a lo dispuesto en *la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California* publicada el 24 de junio de 1994, en los artículos 2, 7, 10 fracciones VI, VII, IX y XXXIII, 14, 17, 18 19, 20 fracción IV, 147, 150, 167, 202 y 212, que **establecen qué acciones de urbanización requieren de Estudios Urbanos** para emitir un dictamen de uso del suelo municipal y un dictamen técnico de congruencia estatal (acciones de urbanización de alcance estatal, las no consideradas en los planes de desarrollo urbano o que se ubican fuera de los centros de población), y para emitir Directrices Generales en ausencia de lineamientos específicos aplicables a determinadas áreas y predios, a efecto de que sean autorizados los usos del suelo, localización y construcción de edificaciones y modificación o introducción de servicios de infraestructura básica en los Centros de Población.

Por lo anterior, a efecto de que se emita un Dictamen Técnico de Congruencia Estatal de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano, se requiere por parte de **los urbanizadores o promotores urbanos la elaboración de un estudio de impacto urbano**.

A continuación, se presenta el guion de contenidos para la elaboración de documentos de DGDU, y la descripción general de los apartados a desarrollar. **ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE ESTOS CONTENIDOS SON GENERALES, Y PUEDEN AMPLIARSE O VARIAR DEPENDIENDO DEL TIPO DE ACCIÓN DE URBANIZACIÓN QUE SE PRETENDA DESARROLLAR, POR LO QUE EN CASOS ESPECÍFICOS SE PODRÍA SOLICITAR INFORMACIÓN ADICIONAL.**

CAPÍTULO O APARTADO	ALCANCES DEL CONTENIDO A DESARROLLAR
<b>PORTADA</b>	Primera página del documento donde se indique: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre del estudio presentado, con la referencia al municipio de adscripción.</li> <li>• Nombre y cédulas profesional federal y estatal del consultor responsable que elabora el documento, y número de perito urbano en el municipio correspondiente en su caso.</li> </ul>
<b>ÍNDICE</b>	Listado de capítulos con su correspondiente número de página donde se ubica en el documento.
<b>LISTADOS: TABLAS GRÁFICAS</b>	Listado de elementos de información y mapas incluidos, con su correspondiente número de página donde se ubica en el documento.

CAPÍTULO O APARTADO	ALCANCES DEL CONTENIDO A DESARROLLAR
<p>FIGURAS MAPAS</p>	
<p><b>INTRODUCCIÓN</b></p>	<p>Breve descripción del documento, mención de la acción de urbanización a desarrollar y sus características generales, localización de su polígono en el contexto regional, los alcances del estudio, y justificación de la importancia de la realización del proyecto.</p> <p>En este apartado de igual manera, se deben indicar los antecedentes de propiedad del o los predios donde se llevará a cabo la acción de urbanización, y especificar su estatus actual.</p>
<p><b>1. ANTECEDENTES</b></p> <p><b>1.1 OBJETIVOS</b></p> <p><b>1.2 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN</b></p>	<p>Indicar claramente y puntualmente, los objetivos que se pretenden con el estudio, los resultados a lograr, y de manera general indicar el sustento mediante el cual se plantea lograr lo anterior.</p> <p>Descripción de la delimitación, superficie y ubicación de los polígonos de área de estudio y área de aplicación, incluyendo en cada caso su cuadro de construcción, con número de vértices. Se deberán indicar los trazos y nombres de vialidades principales de conectividad al área de aplicación (regionales, primarias y secundarias, según el caso).</p> <p>El polígono de área de estudio corresponderá al área de influencia inmediata al área de aplicación, limitándose ya sea por límites naturales (línea de costa, cotas, ríos o arroyos, entre otros), construidos (vialidades, caminos) o territoriales-administrativos (límites de colonias, predios, parcelas, sectores, distritos, ejidos, municipios, estados).</p> <p>El polígono de área de aplicación será el envolvente del o los predios donde se pretende llevar la acción de urbanización.</p> <p><b>MAPAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Delimitación del área de estudio y aplicación. <i>(indicando números de vértices de acuerdo a cuadro de construcción correspondiente).</i></li> <li>• Delimitación del área de aplicación <i>(indicando números de vértices de acuerdo a cuadro de construcción correspondiente).</i></li> </ul>

CAPÍTULO O APARTADO	ALCANCES DEL CONTENIDO A DESARROLLAR
<p><b>1.3 MARCO JURÍDICO Y CONTEXTO DE PLANEACIÓN</b></p> <p><b>1.3.1 MARCO JURÍDICO</b></p> <p><b>1.3.1.2 MARCO INTERNACIONAL</b></p> <p><b>1.3.1.3 MARCO FEDERAL</b></p> <p><b>1.3.1.4 MARCO LOCAL</b></p> <p><b>1.3.2 CONTEXTO DE PLANEACIÓN</b></p> <p><b>1.3.2.1 CONTEXTO FEDERAL</b></p> <p><b>1.3.2.2 CONTEXTO ESTATAL</b></p> <p><b>1.3.2.3 CONTEXTO MUNICIPAL</b></p>	<p><i>(se manejará por separado con acercamiento en caso de que la extensión del área de estudio sea muy amplia y no se alcance a apreciar).</i></p> <p>Referencia a la legislación y normatividad de planeación del ordenamiento territorial y urbana aplicable.</p> <p>No es un listado, y se deberá señalar en todos los casos su fecha de publicación y última reforma en caso aplicable.</p> <p>Descripción de los acuerdos internacionales referentes al desarrollo del tipo de proyecto de la acción pretendida, mencionando las disposiciones aplicables (objetivos, metas).</p> <p>Descripción de las leyes, reglamentos, normas, y otros instrumentos jurídicos aplicables al tipo de acción pretendida en el área de estudio y aplicación, de nivel federal y local, mencionando las disposiciones aplicables (artículos).</p> <p>Vinculación con los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de nivel federal, estatal y municipal aplicables al área de estudio, mencionando las disposiciones (estrategias, políticas, proyectos) en referencia al tipo de proyecto de la acción pretendida.</p>
<p><b>2. DIAGNÓSTICO</b></p> <p><b>2.1 MEDIO FÍSICO NATURAL</b></p>	<p>Caracterización de las condiciones actuales del área de estudio y aplicación, en relación a sus aspectos físicos ambientales y construidos, sociales y económicos, y de riesgo y vulnerabilidad, y cómo influyen o afectan en el área de estudio y aplicación para el tipo de proyecto de la acción de urbanización pretendida.</p> <p>Se deberán incluir fotografías actuales del área de estudio y aplicación.</p> <p>Descripción general de las características naturales en el área de estudio, y con mayor detalle para el área de aplicación, abarcando como mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Clima.</li> <li>○ Fisiografía.</li> <li>○ Topografía.</li> <li>○ Suelos (geología, edafología).</li> </ul>

CAPÍTULO O APARTADO	ALCANCES DEL CONTENIDO A DESARROLLAR
<p><b>2.2 MEDIO SOCIOECONÓMICO</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Hidrología superficial y subterránea.</li> <li>○ Usos de suelo y vegetación.</li> <li>○ Fauna.</li> </ul> <p>En todos los casos se indicarán las restricciones que cada aspecto represente en el área de aplicación para el desarrollo del tipo de proyecto de la acción de urbanización pretendida. En el caso de la vegetación y la fauna se deberá mencionar en su caso la existencia de especies protegidas y/o en peligro, y ubicación.</p> <p><b>MAPAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Síntesis del medio físico natural.</li> <li>• Otro(s) que se considere relevante para resaltar problemáticas o condiciones particulares de importancia para el desarrollo de la acción de urbanización pretendida.</li> </ul> <p>Descripción general de las características de la población y las actividades económicas en el área de estudio, y con mayor detalle para el área de aplicación, abarcando como mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aspectos demográficos (población total y por localidades principales, población por rangos de edad y género, grado promedio de escolaridad, densidad, migración).</li> <li>○ Actividades económicas (DENUE, estatus de ocupación de la población residente, principal actividad).</li> <li>○ Marginación.</li> <li>○ Turismo (en su caso).</li> </ul> <p><b>MAPAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Síntesis del medio socioeconómico</li> <li>• Otro(s) que se considere relevante para resaltar problemáticas o condiciones particulares de importancia para el desarrollo de la acción de urbanización pretendida.</li> </ul>
<p><b>2.3 MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO</b></p>	<p>Descripción general de las características del medio físico transformado en el área de estudio, y con mayor detalle para el área de aplicación, abarcando como mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Usos de suelo existentes (urbanos).</li> <li>○ Vivienda (tipología, condiciones de ocupación, densidad, promedio de ocupantes).</li> <li>○ Equipamiento (NOM-001-SEDATU-2021. Espacios públicos en los asentamientos humanos, y NOM-002-SEDATU-2022. Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema</li> </ul>



CAPÍTULO O APARTADO	ALCANCES DEL CONTENIDO A DESARROLLAR
<b>3. DESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN</b>	<p>Descripción del tipo de proyecto a desarrollar, sus etapas de desarrollo, empleos que se generarán con su operación (en caso de proyectos comerciales, industriales, de servicios), o cantidad de ocupantes estimados (vivienda).</p> <p>Deben incluirse figuras de plano de zonificación del proyecto o planta de conjunto, perspectivas, e identificación por zona de las etapas de desarrollo.</p> <p>Especificar las condiciones de participación financiera para su desarrollo (privada, pública, por cooperación, por plusvalía, o la que corresponda).</p>
<b>4. MARCO NORMATIVO</b>	<p>Referencia las disposiciones y lineamientos de instrumentos normativos para el aprovechamiento del suelo en el área de aplicación, para el tipo de proyecto a desarrollar.</p>
<b>5. MARCO ESTRATÉGICO: DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO</b>	<p>Definición de las directrices de desarrollo urbano para el aprovechamiento del suelo en el área de estudio, y la realización de la acción de urbanización pretendida en el área de aplicación, en base a la aptitud territorial, los lineamientos normativos aplicables, las restricciones y disposiciones legales y de planeación, y las condicionantes de riesgo y vulnerabilidad, para lo que se establecerá:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Estrategia de conectividad regional.</li> <li>○ Sectorización.</li> <li>○ Estructura vial propuesta.</li> <li>○ Zonificación primaria.</li> <li>○ Zonificación secundaria.</li> <li>○ Matriz de compatibilidad de usos de suelo.</li> <li>○ Lineamientos y criterios generales de desarrollo de la acción de urbanización pretendida.</li> </ul> <p><b>MAPAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Estrategia de conectividad regional.</li> <li>● Zonificación primaria (incluyendo límites de sectores y estructura vial propuesta).</li> <li>● Zonificación secundaria ((incluyendo límites de sectores y estructura vial propuesta).</li> </ul>

CAPÍTULO O APARTADO	ALCANCES DEL CONTENIDO A DESARROLLAR
<b>6. IDENTIFICACIÓN DE BENEFICIOS, IMPACTOS Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN</b>	<p>Listado y descripción de beneficios esperados por componente (social, económico, ambiental, entre otros) con el desarrollo de la acción de urbanización en el área de estudio.</p> <p>Valoración de impactos negativos y positivos por componente, derivados de la realización de la acción de urbanización, durante el tiempo de construcción del proyecto, y en su operación, así como las medidas de mitigación a implementar en su caso. Para esto, se deberá retomar o proponer una metodología de evaluación de impactos, al menos de manera cualitativa, ya sea por medio una matriz de evaluación de impactos, diagrama de flujos, entre otros aplicables.</p>
<b>7. ANEXOS</b>  <b>7.1 PARTIDAS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO</b>  <b>7.2 DESLINDES</b>  <b>7.3 CARTOGRAFIA</b>	<p>Imágenes legibles de las partidas de inscripción del o los predios del área de aplicación, y de los deslindes catastrales (vigencia máxima de un año), coincidentes entre ellos en la denominación de los predios y superficie.</p> <p><b>MAPAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Imágenes (un mapa por página) de todos los señalados en cada Capítulo o Apartado (no menos de los descritos)</li> </ul>
<b>8. BIBLIOGRAFÍA</b>	<p>Listado de referencias bibliográficas estilo APA, de los datos presentados y documentos citados.</p>
<b>ENTREGABLES:</b>	<p><b>I. EJEMPLAR IMPRESO DEL DOCUMENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versión Completa (todo a color)</li> <li>• Versión Abreviada (todo en blanco y Negro)</li> </ul> <p><b>II. DISCO COMPACTO QUE CONTENGA:</b></p> <p><b>A. DOCUMENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En formato Word editable.</li> <li>• Configuración de página del documento con márgenes simétricos de 2.5 cm.</li> <li>• Textos con tamaño de fuente 11 en el cuerpo del documento, y mayor tamaño en negrita en títulos y subtítulos.</li> </ul>

CAPÍTULO O APARTADO	ALCANCES DEL CONTENIDO A DESARROLLAR
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Insertar índice y listados de tablas, gráficas, figuras, mapas, y otros que se utilicen, como tabla de contenidos, y referenciados, para su actualización automática y su visualización en panel de navegación.</li> <li>• Incluir números de página, exceptuando portada y páginas de índice y listados.</li> <li>• Tablas y gráficas deben ser editables, no imagen.</li> <li>• Las imágenes de figuras y mapas insertadas deben tener buena resolución y ser legibles.</li> <li>• Todas las tablas, figuras, gráficas, mapas y otros elementos incluidos, deben llevar encabezados referenciados con el título de lo que se presenta, y deben llevar fuente y año debajo.</li> <li>• Las tablas que abarquen dos o más hojas, deberán repetir sus encabezados en cada hoja.</li> <li>• Datos actualizados con proyecciones censales.</li> </ul> <p><b>B. SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Archivos editables en sistema de coordenadas geográficas con proyección UTM Wgs84, Zona 11 Norte, de la cartografía de los mapas, siendo requisito que se elaboren en algún software de administración de sistemas de información geográfica (ArcGis, Qgis, MapInfo).</li> <li>• Todos los mapas deberán señalar claramente el nombre del Estudio, la clave y nombre del plano, fecha, orientación, escala gráfica y numérica.</li> <li>• Archivos temáticos empaquetados o consolidados, de acuerdo al programa utilizado (*.mpk en el caso de ArcGis; *.qgs en el caso de Qgis; *.wor en el caso de MapInfo).</li> <li>• Todos los mapas deben indicar el NORTE.</li> <li>• Archivos *.jpg, *.png o *.pdf, con buena resolución (440 dpi mínimo) para que sean legibles todos los textos y representaciones, de los mapas elaborados.</li> <li>• Se deben elaborar como mínimo los mapas indicados en cada capítulo o apartado, y se pueden incluir otros planos a manera de figuras para resaltar algún aspecto de relevancia.</li> </ul> <p><b>C. ANEXOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Archivos en formato *.pdf, con buena resolución y legible de los anexos incluidos (deslindes, partidas RPPC, y otros).</li> </ul>