MANUAL DE SERVICIOS E IMPLEMENTACIÓN DE ESTUDIOS Y DICTÁMENES DEL IMPLAN

Playas de Rosarito, B.C.

ANEXO A

Índice

1. Introducción 3
2. Objetivo 3
3. Antecedentes 3
3.1. Criterios generales de ordenamiento urbano 5
3.2. Los estudios de mitigación y dimensionamiento de impacto 7
4. Resumen de Servicios 8
5. Guía de Petición de Servicios 24
5.1. Para la solicitud de evaluación de EIU y EIMSV 24
5.2. Para la solicitud de otros trámites y servicios 26
6. Evaluación de estudios 29
6.1. Estudio de impacto urbano y territorial 30
6.1.1. Recepción del EIU 32
6.1.2. Área de aplicación 33
6.1.3. Términos de Referencia para Estudios de Impacto Urbano y Territorial 34
6.1.4. Evaluación de Estudios de Impacto Urbano y Territorial 43
6.2. Estudios de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial 43
6.2.1. Recepción del EIMSV 45
6.2.2. Términos de referencia para Estudios de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial 46
6.2.3. Evaluación de Estudios de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial 48
6.3. Otros instrumentos 49
6.3.1. Plan Maestro Urbano 49
6.3.2. Proyecto y/o esquema de integración vial 50
6.4. Procedimientos generales de respuesta 51
7. Bibliografía 52

Índice figuras

Figura 1. Sistema Normativo de desarrollo urbano municipal 4
Figura 2. Criterios generales de ordenamiento urbano 5
Figura 3. Listado de servicios del IMPLAN 8
Figura 4. Formato de solicitud de Anexo 1 25
Figura 5. Ejemplo de orden de pago 28
Figura 6. Procedimiento para evaluación de uso de suelo 29
Figura 7. Términos de referencia para Estudios de Impacto Urbano y Territorial 35

1. Introducción

Este manual recopila la información proporcionada por urbanistas, dependencias y marco normativo oficial en la materia, para coadyuvar al fortalecimiento del desarrollo territorial ordenado y sustentable en Playas de Rosarito.

En vista a la variable información al respecto, se acuerda, para fines productivos la generación de este manual de uso para el Instituto y personas afines.

2. Objetivo

- Describir y tener punto de partida de los servicios y consultorías que realiza el IMPLAN, con base en la Ley de Ingresos vigente al año del análisis, así como a los instrumentos derivados de los planes y programas que forman parte del Sistema Normativo de Desarrollo Urbano Municipal.
- Manejar un lenguaje común y listado de conceptos dentro del Instituto en términos de normatividad y planeación.
- Definir parámetros para consultoría de personas interesadas en los servicios que presta el IMPLAN.

3. Antecedentes

Desde la aprobación y publicación del Acuerdo de Creación del Instituto Municipal de Planeación para el Municipio de Playas de Rosarito, Baja California el 9 de abril de 2010 en el Periódico Oficial del Estado y hasta su actualización en el año 2017, el Instituto operó sin un departamento que dictaminara puntualmente la normatividad y la planeación municipal en proyectos con impactos urbanos significantes, ambas necesarias para impulsar la planeación de una ciudad autosuficiente bajo los preceptos de la sostenibilidad.

El 1 de junio de 2015 se aprueba a decisión de la Junta de Gobierno del IMPLAN y propuesta por el Director General, la creación del Departamento de Planeación y Normatividad, el cual se encargó de mantener en resguardo los instrumentos de planeación, verificar cuando sea momento de actualizarlos y conforme a ellos dictaminar y sancionar respecto a los proyectos en los distintos usos de suelo.

Finalmente, el 1 de julio de 2016 se publica en el P.O.E las reformas al Acuerdo de Creación del Instituto, así como la publicación de su Reglamento Interior, mediante el cual se formaliza la creación del departamento de Análisis y Normatividad Urbana, el cual ha operado el sistema normativo de desarrollo urbano municipal desde dicha fecha.

Como especifica el artículo 38, numeral 1 del Reglamento Interior, el Instituto, principalmente a través de su Departamento de Análisis y Normatividad tiene la función

de II. Dictaminar o en su caso emitir opinión técnica sobre la aplicación de la normatividad urbana en los proyectos, estudios de impacto urbano y territorial, estudios de impacto de movilidad y seguridad vial, estudio de impacto social y cultural, planes maestros urbanos, planes integrales de mejoramiento barrial, de congruencia de la traza urbana para urbanizaciones, estudios de factibilidad y congruencia, de no afectación por declaratoria, Zona Federal Marítimo Terrestre, moratoria o restricción, de derechos adquiridos, derechos de desarrollo, estudios de cambios de uso de suelo y estudios en general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y movilidad, que presenten los peritos en desarrollo urbano y en movilidad y seguridad vial, particulares y dependencias de gobierno en apego a los objetivos, visión y ordenamiento derivado de la normatividad urbana y de movilidad de los tres órdenes de gobierno, planes y programas municipales, regionales y metropolitanos; para tal finalidad, los programas empleados deberán formar parte del Sistema Estatal de Programas de Desarrollo Urbano establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. Al año 2022, el Sistema Normativo de desarrollo urbano municipal vigente se desglosa en la siguiente imagen:

Figura 1. Sistema Normativo de desarrollo urbano municipal

Fuente: IMPLAN, 2022.

De igual forma, la evaluación de estudios presentados ante el IMPLAN podrán fundamentarse en los instrumentos contenidos en el art. 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos referentes al **Sistema de Planeación democrática del desarrollo nacional** (DOF 28 mayo 2021), al **Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo** contenido en los artículos 12,13 y 14 de la Ley de Planeación para el Estado de Baja California (POE 28 octubre 2016), así como las jurídicas y normativas contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General de Protección Civil y otros instrumentos jurídicos aplicables.

3.1. Criterios generales de ordenamiento urbano

Derivado de dicho conjunto de instrumentos empleados para dictaminar y sancionar proyectos de índole urbana en el municipio, cabe destacar que dichos procesos de análisis se encuentran sujetos a las evaluaciones pertinentes de la Secretaría de Desarrollo y Servicios Urbanos municipal (o Secretaría afín), a la Dirección de Administración Urbana (o dependencia afín) y al IMPLAN; de igual forma, los criterios de ordenamiento territorial y urbano empleados se deberán basar en las políticas definidas en el PMDU PR 2015-2030, el PDUCP vigente aplicable según la localización del proyecto (correspondientes a los Programas de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito "PDUCP PR", o Centro de Población de Primo Tapia "PDUCP PT"), así como los programas parciales de desarrollo urbano aplicables, cuya área de estudio es menor a los programas de Centro de Población.

Acorde al capítulo 3.4.2 Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico, inciso D) Estudios de observancia general del PDUCP PT 2010, se indica que "*los* ***criterios de ordenamiento urbano*** *son un conjunto de disposiciones que impone el programa para llevar a cabo el ordenamiento del desarrollo urbano, la autoridad la impondrá en cada desarrollo sea en proyecto o en proceso, dependiendo el grado de impacto que se estime puedan generar estos proyectos en el sitio, en un área mayor incluso en la propia región*". Ya que cada uno de los programas indicados contienen su normatividad específica que se debe de observar en razón del proyecto a analizar, no existe un listado unificado de criterios de ordenamiento urbano o capas de información a consultar en la revisión de estudios sujetos a revisión del IMPLAN, por lo que, de manera enunciativa, más no limitativa, a continuación, se indican criterios de ordenamiento urbano empleados por el PDUCP PR 2021-2040 que pueden servir como base para dicho fin:

Figura 2. Criterios generales de ordenamiento urbano

Categorías	AREAS ESPECIFICAS DE NORMATIVIDAD
6.2 Modelo de ocupación urbana	6.2.1 Análisis del modelo de ocupación urbana 6.2.2 Análisis de transecto urbano 6.2.3 Análisis de vocaciones y aptitudes 6.2.4 Estrategias de ordenamiento territorial (polos de desarrollo, corredores económicos, puertas al mar, programas de conservación y declaratorias propuestas) **6.2.5 Políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano por barrio** 6.2.6 Análisis de estructuración urbana (centros, subcentros, otros) 6.2.7 Estructuración metropolitana mediante Circuitos Estratégicos
6.3 Estrategia general de gestión urbano-ambiental	6.3.1 Estrategia para el Manejo Integral de cuencas 6.3.2 Estrategia para la mitigación de los efectos del cambio climático y la acidificación del océano 6.3.3 Estrategia para la limpia de zonas contaminadas 6.3.4. Lineamientos de mantenimiento y mejora de la calidad del aire
6.4 Zonificación Primaria	Suelo para aprovechamiento sustentable Suelo para ocupación urbana o suburbana (urbanizable) Suelo ocupado (urbanizado) Suelo o área urbanizada Suelo o área urbanizable

Categorías	AREAS ESPECIFICAS DE NORMATIVIDAD
	Suelo o área no urbanizable Crecimiento (con densificación, con ocupación sostenible, con saturación)
7.1 Estrategias y lineamientos del sistema de infraestructuras urbanas	7.1.1 Modelo de movilidad y seguridad vial y transporte sustentable (transporte público, transporte turístico, transporte de carga, **sistema vial municipal**, sistema de corredores y rutas de transporte, lineamientos de movilidad sustentable, 7.1.2 Estrategia de suministro de agua potable, sistema de alcantarillado y pluvial y saneamiento 7.1.3 Estrategia de gestión integral de residuos sólidos 7.1.4 Estrategia de manejo de consumo energético 7.1.5 Estrategia de transición a uso de energías renovables 7.1.6 Estrategia integral de infraestructura verde y azul 7.1.7 Economía inteligente
7.2 Estrategias y lineamientos de espacios urbanos para el imaginario social	7.2.1. Estrategia de conservación o preservación del patrimonio cultural y natural existente 7.2.2. Lineamientos para incentivar el reúso adaptativo de espacios y edificios 7.2.3. Lineamientos para la protección, rescate, uso y mejoramiento del espacio público: Hacia una ciudad caminable
7.3 Zonificación secundaria, normas, estrategias y lineamientos de urbanización, utilización del suelo y habitabilidad	**7.3.1. Zonificación secundaria de usos y destinos del suelo** (usos genéricos, usos específicos, actividades, normas y compatibilidades de usos y destinos por transecto, matriz de compatibilidad por política urbana y barrio, condicionantes por uso, usos restringidos, normas de fomento y restricción de usos y destinos, mezcla de usos) 7.3.2.2 Normas de densidades habitacionales **7.3.2.3 Parámetros de intensidad de la edificación** (altura máxima AM, superficie mínima de lote SML, envolventes de edificación EE, Coeficiente de ocupación del suelo COS, Coeficiente de utilización del suelo CUS, 7.3.2.4 Adquisición de derechos de desarrollo 7.3.3 Lineamiento de sectorización de reservas para el crecimiento urbano 7.3.4 Lineamientos para el desarrollo de reservas para el crecimiento urbano (contempla suelo ejidal) 7.3.5. Lineamientos y tipologías de forma urbana en nuevas zonas de crecimiento 7.3.6. Lineamientos para desincentivar el crecimiento en asentamientos humanos informales 7.3.7. Estrategia para dar certeza de la propiedad en zonas especiales, asentamientos humanos informales o irregulares 7.3.11. Estrategia de mitigación y reubicación de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo (fenómenos geológicos, fenómenos hidrometeorológicos, 7.3.12. **Estrategia integral de resiliencia urbana** (prevención del riesgo ambiental, vulnerabilidad y resiliencia, medidas aplicables en el territorio y por zona) 7.3.13. Estrategia de ordenamiento del frente costero (protección de accesos al mar, frente costero, ZFMT) 7.3.14. Estrategias y lineamientos de Equipamiento Urbano

Categorías	AREAS ESPECIFICAS DE NORMATIVIDAD
8. Programación y corresponsabilidad de acciones	8.1 Proyectos comunitarios 8.2 Planes, programas o estudios 8.3 Proyectos estratégicos 8.4 Planes maestros 8.5 Proyectos de equipamiento 8.6 Proyectos de infraestructura

Fuente: IMPLAN, con base en PDUCP PR 2021-2040 (2022).

3.2. Los estudios de mitigación y dimensionamiento de impacto

Considerando el constante y continuo desarrollo de la ciudad a través de sus diversas acciones de edificación y desarrollo urbano, los ejercicios de planeación espacial previstos en los instrumentos del Sistema Normativo de desarrollo urbano municipal prevén claramente el desarrollo de actividades sobre el territorio que tienden a modificar las condiciones naturales del sitio de cada proyecto. Todas las acciones de urbanización o edificación causan efectos directos e indirectos sobre el área de trabajo tanto como a áreas aledañas, y en algunos casos, en sitios distantes o descontextualizados, que suelen llamarse externalidades.

Las externalidades, como efecto, ocasionan impactos que descompensan las economías de una zona o ámbito específico; en caso de que los efectos ocasionen daños a terceros, ya sean personas o bienes, se debe recurrir a lo dispuesto en las leyes de la materia tomando acciones civiles, penales o administrativas de derecho público.

Con base en estas dinámicas propias del desarrollo urbano, es necesario identificar tanto los impactos negativos de una acción urbana específica, así como aquellas actividades concretas que tiendan a reducir dichos impactos, en sus diferentes etapas de aplicación en las que pueden presentarse durante alguna de las siguientes fases:

- Durante la fase preliminar y de acondicionamiento del sitio
- Durante el proceso de ejecución de las acciones de urbanización y edificación, y;
- Durante la fase operativa del proyecto, donde se presume un periodo largo.

El camino ordenado sugerido para atender este tema, y que competen al IMPLAN se separa principalmente en estudios de impacto urbano y territorial (EIU), Estudios de impacto de movilidad y seguridad vial (EIMSV), así como otras evaluaciones y servicios prestados por el Instituto indicados en el capítulo 4. Resumen de servicios.

4. Resumen de Servicios

Con base en la Ley de Ingresos vigentes, así como a las atribuciones conferidas al IMPLAN en el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal para el Municipio de Playas de Rosarito, B.C, su acuerdo de creación y reglamento interior, a continuación, se presenta listado de servicios prestados, la descripción de cada uno, así como cuando aplica y los **entregables obligatorios** por parte de ambas partes.

Figura 3. Listado de servicios del IMPLAN

SERVICIO PRESTADO	DESCRIPCIÓN	APLICACIÓN	ENTREGABLES
1. Evaluación de estudios de impacto urbano y emisión de dictamen para la implementación	El Estudio de Impacto Urbano y Territorial (EIU), es el instrumento a través del cual se evalúa la afectación del entorno urbano, 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 a las características de la estructura vial, hidráulica, sanitaria, social y económica, así como de imagen urbana existentes, en beneficio de la población que habita en la ciudad y el área de estudio designada para el proyecto. El EIU, principalmente, debe enfocarse en: 1. Dictaminar que el desarrollo, proyecto o actividad sea compatible con la zona; 2. Identificar los impactos derivados de la acción de edificación, construcción, uso o actividad propuesta; 3. Demostrar que las acciones de edificación no alteran el medio, y en caso de hacerlo, que especifique medidas para contrarrestar, minimizar o compensar los impactos; (*continúa*)	Los EIU en la modalidad de **implementación** aplican cuando la acción o actividad propuesta es compatible con el uso de suelo propuesto en la zonificación secundaria y/o carta urbana correspondiente del PDUCP o programa aplicable, pero que, por la naturaleza del proyecto, requieran estudiarse los posibles impactos. Aplicará, de forma enunciativa mas no limitativa, en los siguientes casos: - Usos residenciales o habitacionales de modalidad de vivienda progresiva de cualquier dimensión, en su totalidad o que lo incorpore (previo a cualquier actividad de compraventa o promoción) - Obras de Equipamiento que rebasen las necesidades de la acción de urbanización por desarrollar - Usos especiales en general - Servicios funerarios - Servicios urbanos de manejo de residuos - Proyectos de Usos Residenciales o Habitacionales, o que los incluyan, con una superficie mayor a 10,000 m2 de construcción. - Proyectos de usos distintos a Residencial o Habitacional con una superficie mayor a 5,000 m² de construcción. - Proyectos donde es aplicable una posibilidad de Adquisición de derechos de desarrollo. - Independientemente de su superficie: Centro Comercial, Teatro, Auditorio, Mercados, (*continúa*)	PARA IMPLAN - Anexo 1 (y sus anexos) - Recibo de pago de derechos - EIU (y sus anexos) PARA EL SOLICITANTE - Respuesta a Anexo 1 - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Dictamen de implementación

SERVICIO PRESTADO	DESCRIPCIÓN	APLICACIÓN	ENTREGABLES
(revisar contenido de columna en página anterior)	4. Asegurar que, tanto las obras materiales propuestas, así como su contexto urbano inmediato se encuentren seguras ante las eventualidades del medio ambiente o el efecto de riesgos antropogénicos. El procedimiento o la implementación de un uso, destino o vocación compatible o condicionada, no implicará un cambio de uso de suelo ni una modificación a los programas de desarrollo urbano aplicables. En todos los casos, el pago de derechos por la revisión de EIU resultará en la emisión del dictamen correspondiente, favorable, favorable condicionado, o no favorable; la evaluación del EIU tendrá validez hasta en 2 revisiones por pago de derechos.	Centros de Abasto, Hoteles, Antenas de telecomunicaciones, Equipamiento de Salud, Equipamiento Distrital, Urbano o Regional, Uso Especial, Infraestructura. - Aquellos con alguna condición específica de riesgo - Aquellos en los que se genere un impacto en los derechos humanos o normatividad aplicable sean determinados por una autoridad judicial como evidencia para resolver alguna disputa o controversia urbana o territorial. - Otros usos o destinos no previstos o cuyo impacto sea evidente y sean condicionados a EIU por la Dirección de Administración Urbana (o dirección homóloga) - Otros usos o destinos especificados por los Programas de desarrollo urbano vigentes aplicables	(revisar contenido de columna en página anterior)
2. Evaluación de estudios de impacto urbano y emisión de dictamen para el cambio de uso de suelo		Los EIU en la modalidad de **cambio de uso de suelo** aplican cuando la acción o actividad propuesta no es compatible con el uso de suelo propuesto en la zonificación secundaria y/o carta urbana correspondiente del PDUCP o programa aplicable, Los usos y destinos no compatibles, prohibidos y restringidos, serán aquellos que no podrán autorizarse a partir de la publicación de los programas de desarrollo urbano municipales, en las zonas que así lo indiquen, por lo que cualquier acción en ese sentido implicará un procedimiento de cambio de uso de suelo y modificación al Programa correspondiente, según la normatividad aplicable. Cuando surge un cambio de suelo, la tarifa se aplica sobre el cambio al que se quiere hacer, por ejemplo: de un habitacional a un industrial, el dictamen se cobra en la tarifa de industrial.	PARA IMPLAN - Anexo 1 (y sus anexos) - Recibo de Pago - EIU (y sus anexos) PARA EL SOLICITANTE - Respuesta a Anexo 1 - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Dictamen de cambio de uso de suelo

SERVICIO PRESTADO	DESCRIPCIÓN	APLICACIÓN	ENTREGABLES
3. Evaluación de estudios de impacto urbano y emisión de dictamen para la densificación	(revisar contenido de columna en página anterior)	Los EIU en la modalidad de **densificación** aplican cuando la acción o actividad propuesta es compatible con el uso de suelo propuesto en la zonificación secundaria y/o carta urbana correspondiente del PDUCP o programa aplicable, y se desee adquirir una densidad mayor a la establecida en la zonificación de densidades por barrio o zona donde se encuentre el proyecto o acción propuesta Según el caso, los EIU en dicha modalidad pueden requerir llevar a cabo un procedimiento de adquisición de derechos de desarrollo previo a su autorización. En casos donde se solicite Densidad superior a la establecida en los planes y programas aplicables, su límite factible será calculado mediante Estudio de Impacto Urbano y Territorial en modalidad de densificación; una vez determinado este excedente de desarrollo, será aplicada una fórmula para Adquisición de Derechos de Desarrollo de acuerdo con lo que establezca el reglamento correspondiente y la Ley de Ingresos del Municipio y ejercicio fiscal en cuestión. En tanto no exista la reglamentación correspondiente, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario y/o promotor, desarrollador, en sustento al Artículo 59, fracción IX inciso b de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, las compensaciones en obra y/o acciones de mejoramiento barrial, para llevar a cabo tal acción de edificación. Aplica en proyectos donde exista una condición de densificación según lo establecido el PDUCP o programa de desarrollo urbano aplicable	PARA IMPLAN - Anexo 1(y sus anexos) - Recibo de Pago - EIU (y sus anexos) PARA EL SOLICITANTE - Respuesta a Anexo 1 - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Dictamen de densificación

SERVICIO PRESTADO	DESCRIPCIÓN	APLICACIÓN	ENTREGABLES
4. Evaluación de estudios de impacto urbano y emisión de dictamen para la intensificación	(revisar contenido de columna en página anterior)	Los EIU en la modalidad de **intensificación** aplica cuando la acción o actividad propuesta es compatible con el uso de suelo propuesto en la zonificación secundaria y/o carta urbana correspondiente del PDUCP o programa aplicable, pero excede los parámetros de densidad, envolventes de edificación, COS, CUS u otro parámetro de edificación. Según el caso, los EIU en dicha modalidad pueden requerir llevar a cabo un procedimiento de adquisición de derechos de desarrollo por intensificación de los envolventes de edificación previo a su autorización. En tanto no exista la reglamentación correspondiente, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario y/o promotor, desarrollador, en sustento al Artículo 59, fracción IX inciso b de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, las compensaciones en obra y/o acciones de mejoramiento barrial, para llevar a cabo tal acción de edificación. Aplica en proyectos donde exista una condición de intensificación según lo establecido el PDUCP o programa de desarrollo urbano aplicable	PARA IMPLAN - Anexo 1 (y sus anexos) - Recibo de Pago - EIU (y sus anexos) PARA EL SOLICITANTE - Respuesta a Anexo 1 - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Dictamen de intensificación

SERVICIO PRESTADO	DESCRIPCIÓN	APLICACIÓN	ENTREGABLES
5. Análisis de Factibilidad de desarrollo para implementación	Por medio de este servicio, los compradores y/o propietarios de terrenos pueden obtener la información (emanada de planes y programas de desarrollo urbano oficiales y vigentes) necesaria para identificar qué factores urbano-territoriales influyen sobre su predio, así como la disponibilidad de los recursos y otras características para conocer la factibilidad o posibilidad de desarrollar una actividad, en un predio o área específica, en concordancia con las políticas establecidas en los programas de desarrollo urbano, leyes, reglamentos y normas aplicables.	A cualquier persona o institución que tenga incertidumbre y/o necesite orientación sobre el desarrollo de un predio, ya sea propio o en proceso de adquirirse, y que quiera informarse si el uso de suelo actual es beneficioso para su proyecto previo a cualquier inversión. Este trámite consiste únicamente en un análisis técnico previo al inicio de cualquier trámite de acción de urbanización, y no exime de contar con las autorizaciones y licencias correspondientes en materia de uso de suelo, construcción, edificación e impacto urbano y territorial que sean requeridas.	PARA IMPLAN - Oficio o carta de solicitud - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Respuesta a solicitud - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Análisis de factibilidad para implementación
6. Análisis de factibilidad de desarrollo para cambio de uso de suelo	Por medio de este servicio, los compradores y/o propietarios de terrenos pueden obtener la información (emanada de planes y programas de desarrollo urbano oficiales y vigentes) necesaria para identificar qué factores urbano-territoriales influyen sobre su predio, así como la disponibilidad de los recursos y otras características para conocer la factibilidad o posibilidad de cambiar el uso de suelo estipulado en la carta urbana del programa aplicable con incidencia en un predio o área específica, en concordancia con las políticas establecidas en los programas de desarrollo urbano, leyes, reglamentos y normas aplicables.		PARA IMPLAN - Oficio de solicitud - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Respuesta a solicitud - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Análisis de factibilidad para implementación

SERVICIO PRESTADO	DESCRIPCIÓN	APLICACIÓN	ENTREGABLES
7. Opinión técnica	Opinión técnica de congruencia con respecto de acciones de urbanización en las zonas de conurbación metropolitana; comprende un análisis específico en materia de infraestructura urbana, estructura vial, transporte, proyectos, equipamiento y servicios públicos que instrumenten la zonificación urbana, la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente de los centros de población del municipio, así como de otros temas que se encuentren dentro del marco de atribución del Instituto, acorde a su reglamento interior.	A cualquier persona o institución que tenga incertidumbre y/o necesite orientación sobre la factibilidad o procedencia técnica de un tema, proyecto o actividad específica en los temas descritos, Este trámite consiste únicamente en un análisis técnico u opinión fundamentada en instrumentos oficiales de planeación urbana, normas, leyes, reglamentos y otros documentos de carácter oficial y técnico, por lo que no exime de contar con las autorizaciones y licencias correspondientes en materia de uso de suelo, construcción, edificación e impacto urbano y territorial que sean requeridas.	PARA IMPLAN - Oficio de solicitud - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Respuesta a solicitud - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Opinión técnica
8.a Evaluación y emisión Dictamen técnico por Programa Parcial de Crecimiento	Serán aquellos con alguna política especial de Consolidación estratégica, Control especial de ocupación o de Aprovechamiento sustentable, dentro del centro de población, conforme al procedimiento establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. Para su delimitación, se considerarán los distritos, barrios o unidad territorial reconocida por el PDUCP PR y el PDUCP PT respectivamente.	Cuando el PDUCP aplicable indique su elaboración como un esquema simplificado de planeación, como condicionante para el desarrollo de una acción, proyecto o actividad específica, a cargo del desarrollador o promovente.	PARA IMPLAN - Oficio de solicitud - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Respuesta a solicitud - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Dictamen técnico
8.b Evaluación y emisión Dictamen técnico por Programa Parcial Comunitario	Serán aquellos a implementarse, dentro del centro de población, conforme al procedimiento establecido en la LDUEBC. Para su delimitación, se considerará algún Barrio o unidad territorial reconocida por el PDUCP aplicable	Cuando el PDUCP aplicable indique su elaboración como un esquema simplificado de planeación, como condicionante para el desarrollo de una acción, proyecto o actividad específica, a cargo del desarrollador o promovente.	PARA IMPLAN - Oficio de solicitud - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Respuesta a solicitud - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Dictamen técnico

SERVICIO PRESTADO	DESCRIPCIÓN	APLICACIÓN	ENTREGABLES
8.c Evaluación y emisión Dictamen técnico por Programa Parcial de Desarrollo Urbano	Serán aquellos con alguna política especial de Mejoramiento integral con densificación y podrán implementarse dentro del centro de población conforme al procedimiento establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. Para su delimitación, se considerará algún Barrio o unidad territorial reconocida por el PDUCP aplicable.	Cuando el PDUCP aplicable indique su elaboración como un esquema simplificado de planeación, como condicionante para el desarrollo de una acción, proyecto o actividad específica, a cargo del desarrollador o promovente.	PARA IMPLAN - Oficio de solicitud - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Respuesta a solicitud - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Dictamen técnico
8.d Evaluación y emisión Dictamen técnico por Plan Maestro Urbano, hasta 100 hectáreas	Será un Esquema Simplificado de Planeación reconocido los PDUCP´s, una vez obtenida una evaluación favorable por parte de IMPLAN. Será aplicable en polígonos habitados o deshabitados, dentro de áreas consideradas en la Carta Urbana aplicable como reservas urbanas. Su objetivo será establecer los lineamientos y directrices de diseño urbano, ambiental y de paisaje para dicho polígono de actuación, presentando una zonificación de usos, actividades y áreas arquitectónicas en su caso, así como la estructura urbana, vial, el trazo de manzanas, lotes, vialidades y otros derechos de vía. Podrá contener una programación de etapas de implementación. Dentro de este instrumento, podrán también establecerse nuevas densidades e intensidades de uso de suelo, dentro de los parámetros del PDUCP aplicable mediante mecanismo de densificación e intensificación; así como nuevas actividades compatibles o condicionadas siempre y cuando no estén prohibidas en el Programa. Los Planes (*continúa*)	Cuando el PDUCP aplicable indique su elaboración como un esquema simplificado de planeación, como condicionante para el desarrollo de una acción, proyecto o actividad específica, a cargo del desarrollador o promovente.	PARA IMPLAN - Oficio de solicitud - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Respuesta a solicitud - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Dictamen técnico
8.e Evaluación y emisión Dictamen técnico por Plan Maestro Urbano, mayor a 101 hectáreas		Cuando el PDUCP aplicable indique su elaboración como un esquema simplificado de planeación, como condicionante para el desarrollo de una acción, proyecto o actividad específica, a cargo del desarrollador o promovente.	PARA IMPLAN - Oficio de solicitud - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Respuesta a solicitud - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Dictamen técnico

SERVICIO PRESTADO	DESCRIPCIÓN	APLICACIÓN	ENTREGABLES
(revisar contenido de columna en página anterior)	Maestros Urbanos podrán ser presentados para la autorización del Dictamen de Uso de Suelo, de Fraccionamiento o de Régimen de Condominio, según la actividad y la situación en específica de acuerdo con las normas que este Programa establece. Se deberá impulsar la creación de Planes Maestros Urbanos en las reservas territoriales que se encuentren en barrios con política de Consolidación Estratégica, con especial importancia aquella en el área del Centro de Convenciones y en la reserva al este del conjunto industrial Hyundai.	(revisar contenido de columna en página anterior)	(revisar contenido de columna en página anterior)
8.f Evaluación y emisión Dictamen técnico por Plan Integral de Mejoramiento Barrial	Será un Esquema Simplificado de Planeación reconocido los PDUCP´s, una vez obtenida una evaluación favorable por parte de IMPLAN, para lo cual deberá demostrar que cuenta con la anuencia de por lo menos el 51% de los vecinos del área de aplicación. Será aplicable sólo para polígonos actualmente ocupados o habitados. Su objetivo será establecer los lineamientos y directrices de diseño urbano, ambiental y de paisaje para dicho polígono de actuación, presentando una zonificación de usos, actividades y áreas arquitectónicas en su caso, así como la estructura urbana, vial, el trazo de manzanas, lotes, vialidades y otros derechos de vía. Podrá contener una programación de etapas de implementación.	Cuando el PDUCP aplicable indique su elaboración como un esquema simplificado de planeación, como condicionante para el desarrollo de una acción, proyecto o actividad específica, a cargo del desarrollador o promovente.	PARA IMPLAN - Oficio de solicitud - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Respuesta a solicitud - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Dictamen técnico

SERVICIO PRESTADO	DESCRIPCIÓN	APLICACIÓN	ENTREGABLES
9. Evaluación de estudio de impacto a la movilidad y seguridad vial	La evaluación de impactos a la movilidad y seguridad vial determinada en los programas aplicables se llevará a cabo mediante la elaboración del Estudio de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial, donde se deberán identificar los impactos físicos en el entorno urbanos de las vialidades y movilidad, así como el derecho humano a la movilidad, en una determinada área de estudio, la cual será establecida a partir de una zona de influencia y sitios para realizar estudio de tránsito, que el IMPLAN instruya al particular promotor del proyecto, así como las medidas de mitigación, prevención, compensación, eliminación y demás que sean necesarias a implementar, las cuales se presentarán en el Estudio como Conclusiones Garantistas y en su caso, presentar un Anteproyecto de Integración Vial para su posterior revisión por el departamento correspondiente del Ayuntamiento. En todo proyecto sujeto a evaluación de impacto a la movilidad y seguridad vial, se deberá prever, evitar, mitigar, compensar o eliminar los problemas asociados a congestionamientos viales, sean estos de carácter temporal o permanente; este a su vez puede imponer cualquier otra condicionante en su resolución derivado de sus resultados, así como cualquier otra medida de mitigación.	Deberá presentarse EIMSV en los siguientes casos: - Cuando el acceso vehicular a un estacionamiento: se sitúe en vialidad curva o en cruceros de vialidades primarias y secundarias; cuando la capacidad del estacionamiento sea superior a 100 cajones; y cuando se utilicen vehículos de transporte pesado. - Usos y actividades especiales en general, en zonas de baja conectividad - Servicios funerarios - Aquellas actividades que se encuentren condicionadas al mismo, de acuerdo con la matriz de compatibilidad correspondiente de los PDUCP´s y/o planes y programas de desarrollo urbano aplicables al proyecto. - Otros usos o destinos no previstos o cuyo impacto sea evidente y sean condicionados a EIMSV por la Dirección de Administración Urbana (o dirección homóloga) - Otros usos o destinos especificados por los Programas de desarrollo urbano vigentes aplicables. - Cuando el proyecto o actividad se encuentre condicionado a la presentación de este según la Ley de Edificaciones del Estado de B.C., sus Normas Técnicas Complementarias y/u otra norma, reglamento o instrumento normativo aplicable. Los Estudios de Impacto a la Movilidad Urbana únicamente podrán ser presentados por peritos especializados en materia de movilidad y tránsito según el procedimiento que establece el Reglamento Interior del IMPLAN. El IMPLAN es la única instancia facultada para emitir su evaluación a los Estudios de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial, mediante un dictamen de resolución salvo en los casos descritos a continuación. El propio IMPLAN podrá elaborar y presentar los Estudios de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial únicamente por comisión	PARA IMPLAN - Anexo 1 - Recibo de pago de derechos - EIMSV (y sus anexos) PARA EL SOLICITANTE - Respuesta a Anexo 1 - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Dictamen técnico

SERVICIO PRESTADO	DESCRIPCIÓN	APLICACIÓN	ENTREGABLES
(revisar contenido de columna en página anterior)	(revisar contenido de columna en página anterior)	de una instancia gubernamental federal, estatal o municipal para un (*continúa*) proyecto de interés público y solamente para acciones de urbanización o edificación que consistan en Equipamiento Urbano o Infraestructura, en cuyo caso será la Dirección de Proyectos de la SIDURT la que emita resolución a dicho estudio.	(revisar contenido de columna en página anterior)
10. Certificado de derechos adquiridos	En dichos Certificados, se definirán las condicionantes que sean aplicables con fines de lograr la actualización o regularización. Este Certificado permitirá a los promotores que lo soliciten, respecto a la acción en cuestión, obtener autorizaciones en calidad de actualización o regularización. Sin embargo, no estarán exentos de aplicar las medidas de prevención de riesgo o de mitigación y compensación que les condicionen en caso de ser actividades de alto riesgo.	Podrán obtener un certificado de derechos adquiridos por parte del Ayuntamiento, y en los casos que éste lo considere, con la opinión del IMPLAN, aquellos desarrollos, acciones o edificaciones que: 1. Hayan sido implementadas, edificadas o se encuentren en operación, previo a la publicación de este Programa. 2. Se trate de acciones de edificación o urbanización implementadas con más de diez años de antigüedad y por cuestiones de la legislación aplicable en ese entonces, no cuenten con los permisos requeridos en la actualidad, y se demuestre que no impliquen un alto riesgo a la población.	PARA IMPLAN - Oficio de solicitud - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Respuesta a solicitud - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Certificado de derechos adquiridos
11.a Plan o Programa de Desarrollo Urbano Digitalizado en formato PDF	Se trata de la versión técnica aprobada vigente de cualquier plan o programa de carácter urbano en formato digital archivo pdf.	Este rubro aplicara cuando una institución requiera del instrumento en su versión técnica que es más completa que la versión abreviada contenida por el Periódico Oficial del Estado (las versiones abreviadas de todos los instrumentos de planeación oficiales se encuentran disponibles para su descarga gratuita en el sitio web oficial del Instituto https://implanplayasderosarito.gob.mx/planes-y-programas/)	PARA IMPLAN - Oficio o carta de solicitud - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - CD con archivo en pdf del instrumento, correo electrónico o envío mediante carpeta digital (Dropbox, WeTransfer)
11. b Mapa Digital de Plan o Programa	Versión en excelente calidad y grandes dimensiones de los planos y/o mapas de un instrumento en específico, en formato pdf o jpg.	Cuando soliciten los mapas de un instrumento de planeación en su versión técnica.	PARA IMPLAN - Oficio o carta de solicitud - Recibo de Pago

SERVICIO PRESTADO	DESCRIPCIÓN	APLICACIÓN	ENTREGABLES
(revisar contenido de columna en página anterior)	(revisar contenido de columna en página anterior)	(revisar contenido de columna en página anterior)	PARA EL SOLICITANTE - Orden de pago *(continúa)* - Factura correspondiente al pago de derechos - CD con mapa(s) en formato pdf o jpg del instrumento, correo electrónico o envío mediante carpeta digital (Dropbox, WeTransfer)
11.c Mapa Temático CENSO 2020	Archivo cartográfico en formato PDF o JP realizado con la base de datos del IMPLAN, de algún tema en específico del Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI (población, fecundidad, migración, etnicidad, discapacidad, educación, características económicas, servicios de salud, situación conyugal, religión, hogares censales, vivienda).	Cuando se requiera conocer información puntual en cartografía, sobre algún tema en específico contenido en el Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, específico a una unidad territorial del municipio (barrio, colonia, Centro de Población, u área de estudio puntual del municipio)	PARA IMPLAN - Oficio o carta de solicitud - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - CD con mapa(s) en formato pdf o jpg, correo electrónico o envío mediante carpeta digital (Dropbox, WeTransfer)
11.d Integración de información socioeconómica y equipamiento urbano 3 variables radio de influencia (definido SEDESOL) **11.e Por variable adicional socioeconómica y equipamiento urbano**	Se realiza con la base de datos del IMPLAN, de acuerdo con un predio afectado por proyecto, según el tipo de proyecto en base a lo definido por SEDESOL; se muestran los radios de influencia de este, la información socioeconómica y la ubicación de equipamiento. Pueden incluir variables socioeconómicas adicionales, así como radios o kilometro extra al radio de influencia.	Cuando se quiera conocer información de oferta y demanda, cuando buscan la mejor locación para un local comercial, o de servicios, cercanía con otros rubros similares, equipamiento que brindaría servicio o al que se brindaría servicio, cantidad de población en el radio de influencia, etc.	PARA IMPLAN - Oficio o carta de solicitud - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - CD con mapa(s) en formato pdf o jpg, correo electrónico o envío mediante carpeta digital (Dropbox, WeTransfer)

SERVICIO PRESTADO	DESCRIPCIÓN	APLICACIÓN	ENTREGABLES
11.f Por radio o Kilometro Adicional			
11.g Emisión de constancia de no ser zona de alto riesgo	Constancia emitida por el Instituto donde se define si un predio, manzana o polígono localizado en el municipio se encuentra o no en zona de riesgo natural o antropogénico, de acuerdo con lo establecido en el Atlas de Riesgos Naturales de Playas de Rosarito (2015) u otro documento de planeación urbana oficial municipal donde se desglosen dichos riesgos.	Cuando el PDUCP aplicable u otro instrumento indique su elaboración como una evaluación como condicionante para el desarrollo de una acción, proyecto o actividad específica. Su elaboración también puede ser condicionada durante el proceso de evaluación de Estudios de Impacto Urbano y Territorial y/o dictaminación por parte de la Dirección de Administración Urbana, de acuerdo con la respectiva evidencia técnico-documental o de campo recolectada.	PARA IMPLAN - Oficio o carta de solicitud - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Respuesta a solicitud - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Constancia de no ser zona de alto riesgo
11.h Emisión de constancia de no afectación por declaratoria, moratoria o restricción	Documento técnico emitido a partir de las condicionantes establecidas por la Matriz de compatibilidades por política urbana y barrio, en donde se realizará el análisis de no afectación por declaratorias, moratorias o restricción impuesta ya sea por una Norma Oficial, Norma Técnica o regulación municipal.	Cuando el PDUCP aplicable indique su elaboración como una evaluación como condicionante para el desarrollo de una acción, proyecto o actividad específica.	PARA IMPLAN - Oficio o carta de solicitud - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Constancia de no afectación
11.i Emisión de dictamen de congruencia a la movilidad y seguridad vial, por cada 10 hectáreas	Dictamen técnico emitido con base en las políticas urbanas en materia de movilidad y seguridad vial, vialidades, proyectos y otros parámetros definidos en el PMDU PR 2015-2035, los PDUCP u otros instrumentos de planeación urbana municipales oficiales y aplicables; en él, se	Aplica, de forma enunciativa mas no limitativa, en actividades o proyectos con injerencia en derechos de vía y/o el Sistema Vial Municipal, así como aquellos condicionados a la presentación de este según la Matriz de compatibilidad por política Urbana y barrio del PDUCP o instrumento de desarrollo urbano aplicable.	PARA IMPLAN - Oficio o carta de solicitud - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE

SERVICIO PRESTADO	DESCRIPCIÓN	APLICACIÓN	ENTREGABLES
11.j Por cada 10 hectáreas adicionales	establece si existe congruencia o no de cualquier proyecto con interacción importante en el Sistema Vial Municipal (trazo, dimensión, sección y otras características), así como recomendaciones a tomar en cuenta en el proceso de gestión urbana del mismo.		- Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Dictamen de congruencia vial
11.k Inscripción al registro de peritos en desarrollo urbano y peritos en movilidad y seguridad vial	Registro o padrón de profesionistas con conocimiento en desarrollo urbano y ordenamiento territorial, capacidad técnico-científica para elaborar o revisar proyectos, dictámenes o actos jurídicos de naturaleza urbanística, que cumplan con las disposiciones jurídicas y técnicas aplicables en materia de planeación, desarrollo y diseño urbano, espacio público, ingeniería urbana, urbanización, edificación o gestión urbana; Registro o padrón de profesionistas con conocimientos en movilidad sustentable, con capacidad técnico-científica para elaborar o evaluar documentos para la identificación y estimación de los impactos a los sistemas de movilidad sustentable y a la red vial causados por proyectos de distinta índole; que cumplan con las disposiciones jurídicas y técnicas aplicables en materia de planeación, movilidad, seguridad vial, desarrollo y diseño urbano, espacio público, ingeniería urbana, urbanización, infraestructura, edificación y/o gestión urbana.	Los EIU que se deberán elaborar, presentar y sancionar como requisito para la obtención de Dictamen de Usos de Suelos y otros trámites, deberán ser firmados por un Perito en Desarrollo Urbano (PDU) con registro vigente en el Padrón correspondiente como requisito para su validez, quien debe acreditar tal calidad con su nombramiento vigente; Los EIMSV que se deberán elaborar, presentar y sancionar como requisito para la obtención de Dictamen de Usos de Suelos y otros trámites, deberán ser firmados por un Perito en Movilidad y Seguridad Vial (PMSV) con registro vigente en el Padrón correspondiente como requisito para su validez, quien debe acreditar tal calidad con su nombramiento vigente.	PARA IMPLAN - Formato 1-APR - Formato 2-APR - *Curriculum* vitae - Copia legalizada de título profesional - Constancia de no inhabilitación - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Oficio de nombramiento
11.l Revalidación anual al registro de peritos en desarrollo urbano y peritos en movilidad y seguridad vial	Revalidación anual al registro o padrón de profesionistas, según su área de adscripción. La validez del registro es de un año por lo que está sujeto a la revalidación del mismo.	Los EIU y los EIMSV deberán estar avalados por su respectivo PDU y PMSV, cuyo registro deberá estar vigente.	PARA IMPLAN - Formato 1-APR - Formato 2-APR - *Curriculum* vitae - Copia legalizada de título profesional

SERVICIO PRESTADO	DESCRIPCIÓN	APLICACIÓN	ENTREGABLES
			- Constancia de no inhabilitación - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Oficio de nombramiento
11.m Plano o mapa digital con hasta tres variables de información de plan o programa de desarrollo urbano **11.n Por capa de información adicional**	Elaboración de mapa digital en formato JPG o PDF, para un predio, manzana o polígono debidamente definido en oficio o carta de solicitud. La información empleada corresponderá a capas de información oficiales (disponibles) derivadas de algún plan o programa de desarrollo urbano municipal bajo resguardo del Instituto.	Cuando se quiera conocer capas de información oficiales que incidan espacialmente con un predio, manzana o polígono definido (vialidades, usos de suelo, derechos de vía, riesgos naturales, así como otras políticas o valores de caracterización del territorio).	PARA IMPLAN - Oficio o carta de solicitud - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Mapa digital en formato JPG o PDF
11.o Por capa de información en formato KMZ o SHP	Capa información de oficial (disponible) derivadas de algún plan o programa de desarrollo urbano municipal bajo resguardo del Instituto, en formato ejecutable para le elaboración de análisis privados por parte del solicitante.	Cuando se requieran capas de información ejecutables provenientes de planes y programas de desarrollo urbano municipales, en formatos compatibles con Sistemas de Información Geográfica (vialidades, usos de suelo, derechos de vía, riesgos naturales, así como otras políticas o valores de caracterización del territorio) para la elaboración de análisis privados.	PARA IMPLAN - Oficio o carta de solicitud - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Capa(s) de información en formato KMZ, SHP o DWG (según disponibilidad)

SERVICIO PRESTADO	DESCRIPCIÓN	APLICACIÓN	ENTREGABLES
12. Dictamen de congruencia de la traza urbana para urbanizaciones	Para los predios ejidales o comunales, y reservas urbanizables deberá contar con el dictamen de congruencia con los programas de desarrollo urbano emitidos por el IMPLAN para la urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al desarrollo urbano.	Para la obtención del Dictamen de congruencia con los programas de Desarrollo Urbano y Atlas de Riesgo el interesado deberá incluir: - Título de propiedad del inmueble; - Acreditar la personalidad del representante legal; - Proyecto de integración urbana que deberá contener: a) Plano de localización y ubicación en el contexto inmediato con la distancia y ubicación de áreas urbanizada y vías de comunicación existentes de acceso al predio; b) Plano topográfico georreferenciado con el polígono de los límites de propiedad con su cuadro de construcción, curvas de nivel a cada metro, con sus infraestructuras existentes; c) Dimensionamiento de lotes, manzanas, manzanas urbanas o súper-manzanas; d) Distribución inicial de los usos de suelo, criterios de diseño geométrico de las vialidades precisando secciones, sentidos, trazo y jerarquías, criterios de localización de las cesiones para reservas, equipamiento, áreas verdes, criterios sobre técnicas de infraestructura verde y afectaciones. - Estudio Hidrológico y drenaje pluvial del sector, cuyo gasto obtenido bajo la consideración de una cuenca urbanizada para un período de retorno de 25 años, acatando las disposiciones que para tal efecto establecen los programas y la normatividad aplicable; - Estudio de impacto de movilidad y seguridad vial, en el caso de desarrollos inmobiliarios industriales	PARA IMPLAN - Oficio o carta de solicitud - Recibo de Pago - Copia de título de propiedad - Proyecto de integración urbana - Estudio hidrológico - EIMSV *(continúa)* PARA EL SOLICITANTE - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Dictamen de congruencia de traza urbana para urbanizaciones

SERVICIO PRESTADO	DESCRIPCIÓN	APLICACIÓN	ENTREGABLES
13. Dictamen de impacto urbano para asentamientos irregulares y en proceso de regularización (revisar contenido de columna en página anterior)	Documento técnico orientado a valorar el impacto y análisis de riesgo de asentamientos irregulares, asentamientos en proceso de regularización y/o aquellos que provengan de un programa de regularización oficial. (revisar contenido de columna en página anterior)	Aplica en procedimientos de cambio de destino de tierras de uso común a tierras de asentamiento humano según la tramitología correspondiente al Registro Agrario Nacional (RAN), por lo que solo aplica a desarrollos en proceso de regularización. Para proyectos de asentamientos humanos de nueva creación, deberán llevar a cabo la evaluación de sus impactos mediante el Estudio de Impacto Urbano y/o otros instrumentos según la normatividad aplicable. (revisar contenido de columna en página anterior)	PARA IMPLAN - Solicitud escrita - Anexos solicitados por IMPLAN en respuesta a solicitud - Recibo de Pago PARA EL SOLICITANTE - Respuesta a Solicitud - Orden de pago - Factura correspondiente al pago de derechos - Dictamen de impacto urbano
Nota general	Para los servicios prestados por el Instituto, podrán ser excluidos del cobro dependencias de la administración pública federal, estatal o municipal.	Aplica en solicitudes de información que resulten en la coordinación intergubernamental para el desarrollo de proyectos públicos con incidencia en el municipio, para el complemento de expedientes de gestión de proyectos, y otras solicitudes sujetas a consideración del IMPLAN.	Los que correspondan según el servicio prestado

Fuente: Elaboración propia con base en Ley de Ingresos 2022, y proyecto de Ley de Ingresos 2023 para el municipio de Playas de Rosarito.

5. Guía de Petición de Servicios

Para poder prestar el servicio solicitado y definir la tarifa adecuada, se deberá hacer una solicitud formal (oficio, correo electrónico, escrito libre, Anexo 1) indicando el tipo de servicio requerido; el proceso para el análisis de la solicitud será el siguiente, según el tipo de trámite:

5.1. Para la solicitud de evaluación de EIU y EIMSV

Para la solicitud de los trámites no. 1, 2, 3, 4, 9 y 12, se inicia el proceso con una solicitud del perito encargado del Estudio de Impacto Urbano y Territorial o de Movilidad y Seguridad Vial, del dueño o representante legal mediante un **Anexo 1,** consistiendo en un oficio o escrito donde se deberá describir el proyecto, la actividad a realizar, la ubicación del predio, etc. y se entrega al IMPLAN con sus respectivos anexos necesarios para su consideración y evaluación inicial. El Anexo 1 debe contener, **de forma obligatoria**:

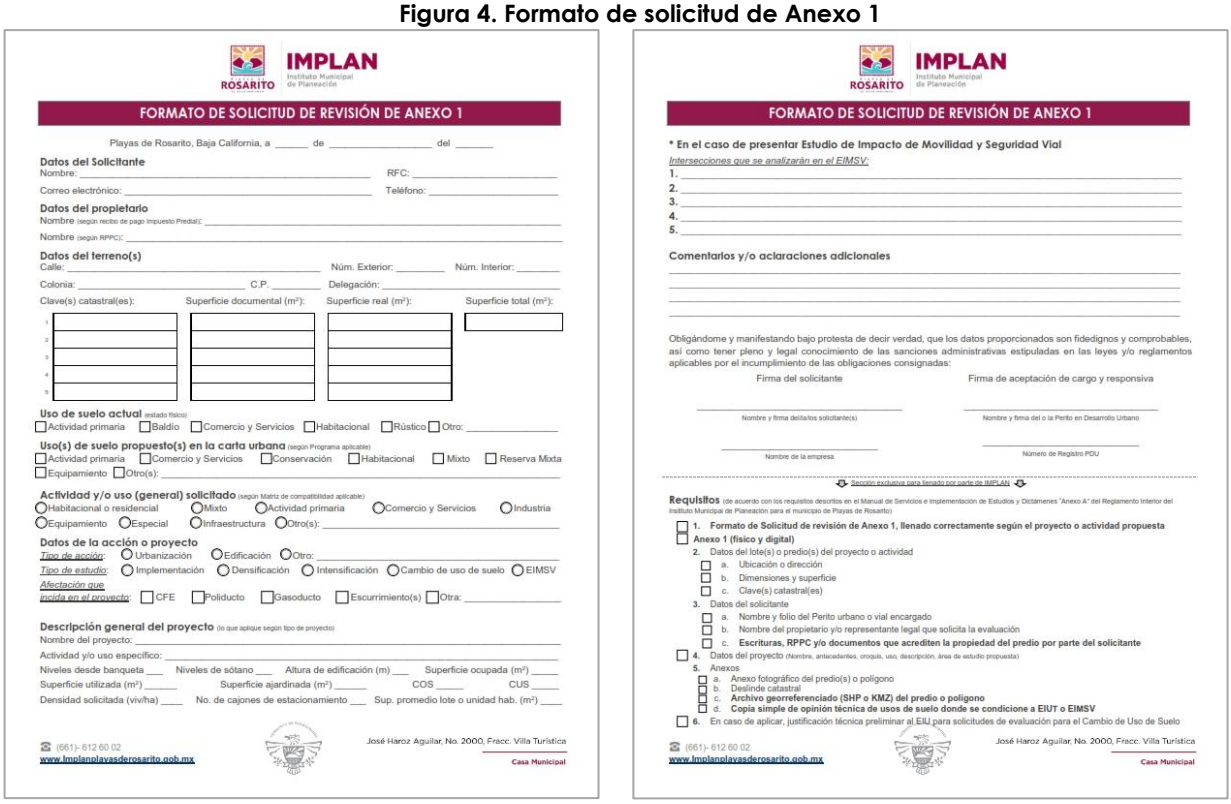
1. Formato de Solicitud de revisión de Anexo 1 (figura 4)
2. Datos del lote(s) o predio(s) del proyecto o actividad
    a. Ubicación o dirección
    b. Dimensiones y superficie
    c. Clave catastral
3. Datos del solicitante
    a. Nombre y número de registro del Perito urbano o de movilidad y seguridad vial encargado
    b. Nombre del propietario y/o representante legal que solicita la evaluación
    c. Escrituras, RPPC y/o documentos que acrediten la propiedad del predio por parte del solicitante
4. Datos del proyecto
    a. Nombre del proyecto
    b. Antecedentes de gestión
    c. Mapa o croquis de localización
    d. Uso o actividad específica del proyecto o acción
    e. Descripción general del proyecto (densidad, envolventes de edificación, COS, CUS u otros parámetros de edificación propuestos, uso de suelo, entre otras características generales del proyecto o actividad sujeta a evaluación que sean pertinentes para la consideración y evaluación inicial)
    f. Propuesta de área de estudio para el análisis del proyecto o actividad
5. Anexos
    a. Anexo fotográfico del predio(s) o polígono
    b. Deslinde catastral
    c. Archivo georreferenciado (SHP o KMZ) del predio o polígono

d. **Copia simple de opinión técnica de uso de suelo** donde se condicione a EIU o EIMSV.

6. En el caso de solicitud de evaluación de Estudios de Impacto Urbano y Territorial que impliquen cambio de *uso* de suelo, el Anexo 1 deberá contener justificación técnica preliminar al EIU.

No se recibirán Anexos 1 que no contengan los requisitos descritos en el párrafo anterior.

Figura 4. Formato de solicitud de Anexo 1



FORMATO DE SOLICITUD DE REVISIÓN DE ANEXO 1

Playas de Rosarito, Baja California, a _____ de _____ del _____

Datos del Solicitante
Nombre: _____ RFC: _____
Correo electrónico: _____ Teléfono: _____

Datos del propietario
Nombre (según recibo de pago Impuesto Predial): _____
Nombre (según RPPC): _____

Datos del terreno(s)
Calle: _____ Núm. Exterior: _____ Núm. Interior: _____
Colonia: _____ C.P. _____ Delegación: _____

Clave(s) catastral(es):	Superficie documental (m²):	Superficie real (m²):	Superficie total (m²):
1			
2			
3			
4			
5			

Uso de suelo actual (estado físico)
☐ Actividad primaria ☐ Baldío ☐ Comercio y Servicios ☐ Habitacional ☐ Rústico ☐ Otro: _____

Uso(s) de suelo propuesto(s) en la carta urbana (según Programa aplicable)
☐ Actividad primaria ☐ Comercio y Servicios ☐ Conservación ☐ Habitacional ☐ Mixto ☐ Reserva Mixta
☐ Equipamiento ☐ Otro(s): _____

Actividad y/o uso (general) solicitado (según Matriz de compatibilidad aplicable)
○ Habitacional o residencial ○ Mixto ○ Actividad primaria ○ Comercio y Servicios ○ Industria
○ Equipamiento ○ Especial ○ Infraestructura ○ Otro(s): _____

Datos de la acción o proyecto
Tipo de acción: ○ Urbanización ○ Edificación ○ Otro: _____
Tipo de estudio: ○ Implementación ○ Densificación ○ Intensificación ○ Cambio de uso de suelo ○ EIMSV
Afectación que incida en el proyecto: ☐ CFE ☐ Poliducto ☐ Gasoducto ☐ Escurrimiento(s) ☐ Otra: _____

Descripción general del proyecto (lo que aplique según tipo de proyecto)
Nombre del proyecto: _____
Actividad y/o uso específico: _____
Niveles desde banqueta ___ Niveles de sótano ___ Altura de edificación (m) ___ Superficie ocupada (m²) ___
Superficie utilizada (m²) _____ Superficie ajardinada (m²) _____ COS _____ CUS _____
Densidad solicitada (viv/ha) ___ No. de cajones de estacionamiento ___ Sup. promedio lote o unidad hab. (m²) ___

☎ (661)- 612 60 02
www.implanplayasderosarito.gob.mx
José Haroz Aguilar, No. 2000, Fracc. Villa Turística
Casa Municipal

FORMATO DE SOLICITUD DE REVISIÓN DE ANEXO 1

*** En el caso de presentar Estudio de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial**
Intersecciones que se analizarán en el EIMSV:
1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

Comentarios y/o aclaraciones adicionales
_____
_____
_____
_____

Obligándome y manifestando bajo protesta de decir verdad, que los datos proporcionados son fidedignos y comprobables, así como tener pleno y legal conocimiento de las sanciones administrativas estipuladas en las leyes y/o reglamentos aplicables por el incumplimiento de las obligaciones consignadas:

Firma del solicitante
_____
Nombre y firma del/a/los solicitante(s)
_____
Nombre de la empresa

Firma de aceptación de cargo y responsiva
_____
Nombre y firma del o la Perito en Desarrollo Urbano
_____
Número de Registro PDU

Sección exclusiva para llenado por parte de IMPLAN

Requisitos (de acuerdo con los requisitos descritos en el Manual de Servicios e Implementación de Estudios y Dictámenes "Anexo A" del Reglamento Interior del Instituto Municipal de Planeación para el municipio de Playas de Rosarito)

☐ **1. Formato de Solicitud de revisión de Anexo 1, llenado correctamente según el proyecto o actividad propuesta**
☐ **Anexo 1 (físico y digital)**
2. Datos del lote(s) o predio(s) del proyecto o actividad
   ☐ a. Ubicación o dirección
   ☐ b. Dimensiones y superficie
   ☐ c. Clave(s) catastral(es)
3. Datos del solicitante
   ☐ a. Nombre y folio del Perito urbano o vial encargado
   ☐ b. Nombre del propietario y/o representante legal que solicita la evaluación
   ☐ c. **Escrituras, RPPC y/o documentos que acrediten la propiedad del predio por parte del solicitante**
☐ 4. Datos del proyecto (Nombre, antecedentes, croquis, uso, descripción, área de estudio propuesta)
5. Anexos
   ☐ a. Anexo fotográfico del predio(s) o polígono
   ☐ b. Deslinde catastral
   ☐ c. **Archivo georreferenciado (SHP o KMZ) del predio o polígono**
   ☐ d. **Copia simple de opinión técnica de usos de suelo donde se condicione a EIUT o EIMSV**
☐ 6. En caso de aplicar, justificación técnica preliminar al EIU para solicitudes de evaluación para el Cambio de Uso de Suelo

☎ (661)- 612 60 02
www.implanplayasderosarito.gob.mx
José Haroz Aguilar, No. 2000, Fracc. Villa Turística
Casa Municipal

Fuente: IMPLAN, 2022.

Una vez entregado formalmente el Anexo 1, el IMPLAN revisará que los datos entregados sean verídicos y a su vez emitirá un oficio de contestación junto con una orden de pago donde explica el tipo de servicio que aplica al proyecto y el monto a cobrar por él, según la Ley de Ingresos vigente al momento del trámite.

En respuesta al oficio de petición, se genera un oficio de respuesta, conteniendo:

1. Justificación de autoridad
2. Justificación de la revisión del oficio de petición
3. Petición de elaborar Estudio de Impacto aplicable al proyecto, indicándose los puntos del contenido mínimo, así como las condicionantes específicas que apliquen según la normatividad y legislación urbana aplicable, a los planes y programas de desarrollo urbano oficiales aplicables, así como al propio criterio del

Instituto en el caso de que el proyecto o acción presente condiciones casuísticas que requieran ser atendidas.
4. Se define (o aprueba, en su caso) el área de estudio propuesta.
5. Orden de pago (como anexo).

Como se indica previamente, la contestación u oficio de respuesta al Anexo 1 se deberá de acompañar con una orden de pago de pago (ver figura 4), la cual deberá contener (acorde a la información disponible en el Anexo 1 correspondiente):

1. Folio
2. Fecha
3. Nombre del solicitante
4. Dirección del solicitante
5. RFC del solicitante
6. Teléfono del solicitante
7. Correo electrónico del solicitante
8. Clasificación del tramite
9. Concepto (para factura y pago)
10. Uso propuesto
11. Clave catastral
12. Dirección del proyecto
13. Comentarios adicionales
14. Total a pagar (en número y letra) con base en Ley de Ingresos vigente.
15. Formas de pago

Una vez llevados a cabo la recepción y respuesta del Anexo 1, así como la emisión de la orden de pago, el solicitante podrá proceder con el pago de los derechos correspondientes para el trámite o servicio solicitado, debiendo entregar comprobante de pago al Instituto; bajo estas condiciones cumplidas satisfactoriamente, el solicitante podrá ingresar formalmente el EIU o EIMSV correspondiente.

Para detalles referentes al proceso de recepción, revisión y dictaminación de Estudios de Impacto Urbano y Territorial y Estudios de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial, revisar el apartado 6. Evaluación de Estudios del presente documento.

5.2. Para la solicitud de otros trámites y servicios

Para la solicitud de los trámites no. 5, 6, 7, 8 (y sus incisos), 10 y 11 (y sus incisos), se inicia el proceso con una solicitud del dueño o en su caso del interesado en el predio o polígono.

Mediante una carta u oficio de solicitud (físico o correo electrónico) se deberá indicar el servicio o trámite solicitado, pudiendo contener descripción de proyecto o actividad a realizar (en el caso de factibilidades, opiniones técnicas, congruencia de traza vial, etcétera donde se requiera analizar una actividad en específico) y se entrega al IMPLAN con sus respectivos anexos necesarios para su consideración y evaluación inicial. La carta u oficio de solicitud debe contener, **de forma enunciativa mas no limitativa**:

1. Oficio o escrito describiendo la intención del anexo

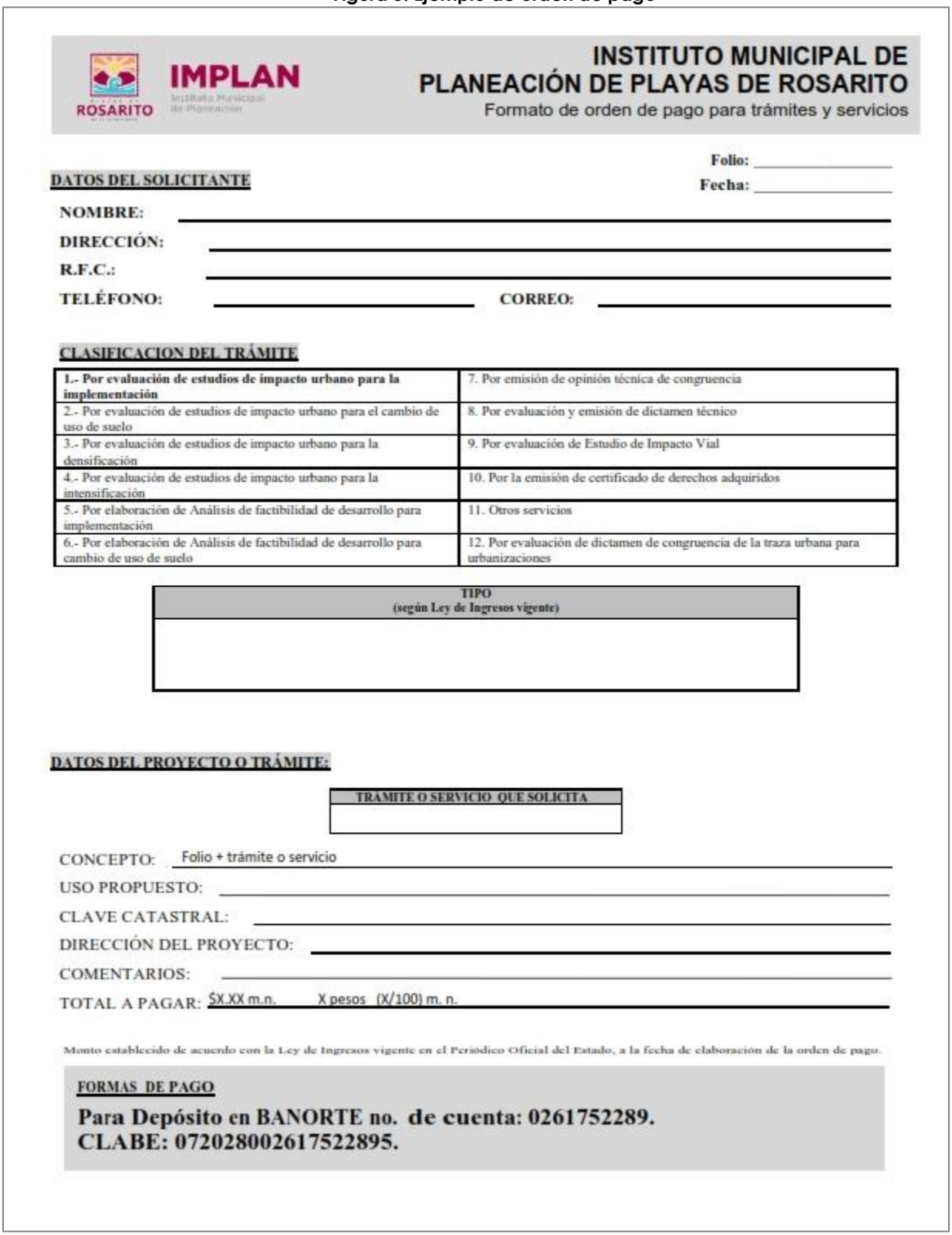
2. Datos del lote(s), predio(s) o polígonos sujetos a análisis
    a. Ubicación o dirección
    b. Dimensiones y superficie
    c. Clave catastral (según aplique)
3. Datos del solicitante
    a. Nombre del solicitante, propietario y/o representante legal que solicita el servicio (según aplique)
4. Datos del proyecto o actividad (según aplique)
    a. Nombre del proyecto
    b. Antecedentes de gestión
    c. Mapa o croquis de localización
    d. Descripción general del proyecto (actividad, entre otras características generales del proyecto o actividad sujeta a análisis que sean pertinentes para la prestación del servicio)
5. Anexos
    a. Anexo fotográfico (según aplique)
    b. Copia simple de opinión técnica de uso de suelo u otros trámites correspondientes al expediente de gestión de la acción o proyecto y que sean pertinentes para el trámite o servicio

Una vez entregado formalmente el oficio o carta de solicitud, el IMPLAN revisará que los datos entregados sean verídicos y a su vez emitirá un oficio de contestación (en caso de ser necesario), y/o una orden de pago (ver figura 4) donde explica el tipo de servicio que aplica al predio y el monto a cobrar por él, según la Ley de Ingresos vigente al momento del trámite, la cual contiene:

1. Folio
2. Fecha
3. Nombre del solicitante
4. Dirección del solicitante
5. RFC del solicitante
6. Teléfono del solicitante
7. Correo electrónico del solicitante
8. Clasificación del tramite
9. Concepto (para factura y pago)
10. Uso propuesto
11. Clave catastral
12. Dirección del proyecto
13. Comentarios adicionales
14. Total a pagar (en número y letra) con base en Ley de Ingresos vigente.
15. Formas de pago

Una vez llevados a cabo la recepción y respuesta del oficio o Carta de solicitud, así como la emisión de la orden de pago, el solicitante podrá proceder con el pago de los derechos correspondientes para el trámite o servicio solicitado, debiendo entregar comprobante de pago al Instituto; bajo estas condiciones cumplidas satisfactoriamente, le corresponderá al IMPLAN la elaboración del servicio o análisis solicitado.

Figura 5. Ejemplo de orden de pago



INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN DE PLAYAS DE ROSARITO

Formato de orden de pago para trámites y servicios

Folio: _____

Fecha: _____

DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE: _____

DIRECCIÓN: _____

R.F.C.: _____

TELÉFONO: _____ **CORREO:** _____

CLASIFICACION DEL TRÁMITE

1.- Por evaluación de estudios de impacto urbano para la implementación	7. Por emisión de opinión técnica de congruencia
2.- Por evaluación de estudios de impacto urbano para el cambio de uso de suelo	8. Por evaluación y emisión de dictamen técnico
3.- Por evaluación de estudios de impacto urbano para la densificación	9. Por evaluación de Estudio de Impacto Vial
4.- Por evaluación de estudios de impacto urbano para la intensificación	10. Por la emisión de certificado de derechos adquiridos
5.- Por elaboración de Análisis de factibilidad de desarrollo para implementación	11. Otros servicios
6.- Por elaboración de Análisis de factibilidad de desarrollo para cambio de uso de suelo	12. Por evaluación de dictamen de congruencia de la traza urbana para urbanizaciones

TIPO (según Ley de Ingresos vigente)

DATOS DEL PROYECTO O TRÁMITE:

TRAMITE O SERVICIO QUE SOLICITA

CONCEPTO: Folio + trámite o servicio

USO PROPUESTO: _____

CLAVE CATASTRAL: _____

DIRECCIÓN DEL PROYECTO: _____

COMENTARIOS: _____

TOTAL A PAGAR: $X.XX m.n. X pesos (X/100) m. n.

Monto establecido de acuerdo con la Ley de Ingresos vigente en el Periódico Oficial del Estado, a la fecha de elaboración de la orden de pago.

FORMAS DE PAGO

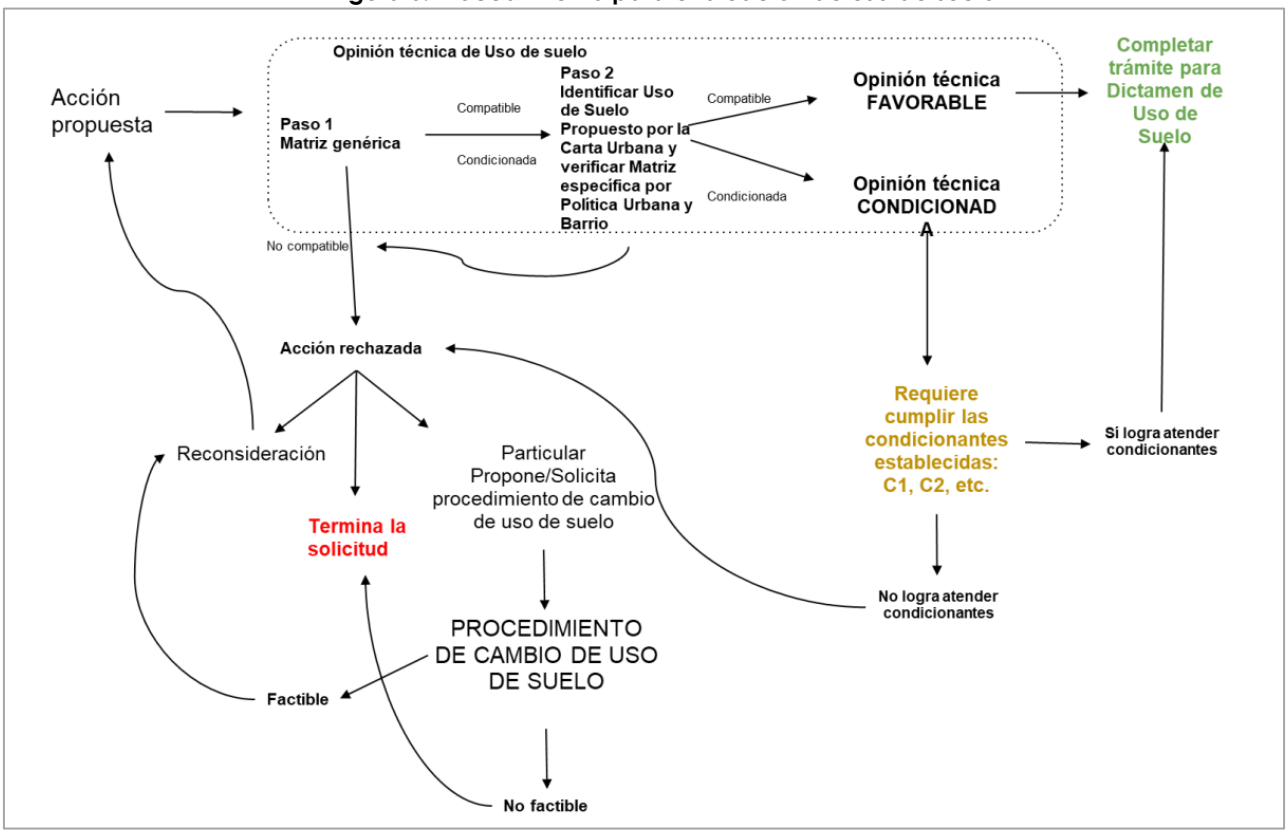
Para Depósito en BANORTE no. de cuenta: 0261752289.
CLABE: 072028002617522895.

Fuente: IMPLAN, 2022.

6. Evaluación de estudios

La compatibilidad de usos y destinos será utilizada para evaluar la factibilidad y congruencia de acciones de urbanización y edificación de manera preliminar. En términos generales, el procedimiento será el descrito a continuación:

Figura 6. Procedimiento para evaluación de uso de suelo



Fuente: PDUCP PR 2021-2040, con fundamento en la LGAHOTDU, LDUEBC y Reglamento de Edificaciones del municipio de Playas de Rosarito (2021).

1. En el caso de proyectos o acciones con injerencia en el Centro de Población de Playas de Rosarito (CP PR), cuando se tramite una solicitud ante el Ayuntamiento por conducto de la Dirección de Administración Urbana (DAU), una Opinión técnica de uso de suelo, o del IMPLAN por medio de un Anexo 1 para estudio de impacto urbano y territorial, se procederá a hacer una revisión de la Matriz de Compatibilidad Genérica del PDUCP PR 2021-2040, una vez identificado el sitio en la zonificación de transecto y barrio, los mapas correspondientes y la naturaleza de la actividad o acción solicitada, debiendo definir la compatibilidad de la acción y su congruencia con el PDUCP acorde a su aptitud física y transecto(revisar apartado de Normas y compatibilidad de usos y destinos del PDUCP PR 2021-2040. En esta fase preliminar, la solicitud puede resultar compatible, condicionada, condicionada por aptitud física o no compatible.

2. Una vez que se haya realizado la primera revisión de la compatibilidad de la actividad propuesta (en casos dentro del PDUCP PR 2021-2040), será aplicable utilizar (en solicitudes de uso de suelo a la Dirección de Administración Urbana) la Matriz de Compatibilidad por Política Urbana y Barrio aplicable en relación a la Zonificación Secundaria propuesta en la Carta Urbana, según el PDUCP aplicable. En dicha Matriz por uso del suelo compatible, se entenderá al conjunto y grupo de actividades que existen y pueden existir en determinada zona.

   Los destinos del suelo son aquellos usos en zonas que tienen una característica especial relacionada con la administración del suelo, por lo que usualmente son superficies de espacio o infraestructura pública.

   Los usos de suelo y destinos del suelo condicionados son aquellos que existen y pueden existir siempre y cuando cumplan con ciertos criterios y condicionantes definidos en la matriz de compatibilidad aplicable según el PDUCP en cuestión.

   Derivado de este análisis, la Dirección de Administración Urbana puede condicionar la emisión de dictamen de uso de suelo favorable a la presentación de Estudio de Impacto Urbano y Territorial ante el IMPLAN; solo bajo estas condiciones, o en su defecto, en el caso de recibir una opinión técnica negada y solicitar un cambio de uso de suelo mediante un Estudio de Impacto Urbano y Territorial para tal finalidad, será posible presentar Anexo 1 ante el IMPLAN para proceder con el trámite en cuestión (EIU o EIMSV).

3. Posteriormente, el solicitante puede llevar a cabo el procedimiento de solicitud de evaluación de estudio de impacto urbano y territorial o de movilidad y seguridad vial, según lo descrito en los apartados 5.1 y 6.1 del presente documento, culminando con la emisión de dictamen de impacto urbano y territorial favorable, condicionado o negado.

4. En el caso de realizar el procedimiento indicado para la evaluación de EIU o EIMSV y una vez emitido el dictamen favorable correspondiente, el solicitante podrá continuar con su proceso de tramitología ante la Dirección de Administración Urbana en materia de uso de suelo. En el caso de contar con dictamen de impacto urbano favorable condicionado, el IMPLAN indica en dicha resolución que en caso de no cumplir con las condicionantes descritas en dicho documento, tal resolución favorable condicionada quedará sin efecto.

6.1. Estudio de impacto urbano y territorial

De acuerdo con el PDUCP PR 2021-2040 (2021), **la evaluación de impactos urbanos y territoriales se llevará a cabo mediante la elaboración del Estudio de Impacto Urbano y Territorial, donde se deberán identificar los impactos físicos en el entorno urbano y la infraestructura, así como a los derechos humanos al entorno seguro de las y los habitantes en una determinada área de estudio**, la cual será establecida por medio de un radio de por lo menos de 500 metros a partir del perímetro del polígono donde se llevará a cabo la acción de urbanización o edificación. También se identificarán otros impactos territoriales que emanen de otros estudios conforme a lo que el IMPLAN instruya al particular promotor del proyecto, así como las medidas de mitigación, prevención, compensación,

eliminación, compensación y demás que sean necesarias a implementar, las cuales se presentarán en el Estudio como Conclusiones Garantistas.

Los Estudios de Impacto Urbano y Territorial únicamente podrán ser presentados por peritos especializados en materia de desarrollo urbano según el procedimiento que establece el Reglamento Interior del IMPLAN. El IMPLAN es la única instancia facultada para emitir su evaluación a los Estudios de Impacto Urbano y Territorial, mediante un dictamen de resolución salvo en los casos descritos a continuación. El propio IMPLAN podrá elaborar y presentar los Estudios de Impacto Urbano y Territorial únicamente por comisión de una instancia gubernamental federal, estatal o municipal para un proyecto de interés público y solamente para acciones de urbanización o edificación que consistan en Equipamiento Urbano o Infraestructura, en cuyo caso será la Dirección de Ordenamiento Territorial de la SIDURT la que emita la resolución a dicho estudio.

Cualquier acción u obra de urbanización y/o edificación de gran importancia, que, por sus dimensiones, giro o incidencia sobre el medio natural o construido, requerirá presentar, previo al Dictamen de Uso de Suelo, un Estudio de Impacto Urbano y Territorial. Estas actividades incluirán:

- Proyectos de Usos Residenciales o Habitacionales, o que los incluyan, con una superficie mayor a 10,000 m2 de construcción.
- Proyectos en modalidad de Vivienda Progresiva, de cualquier dimensión.
- Proyectos de usos distintos a Residencial o Habitacional con una superficie mayor a
- 5,000 m² de construcción.
- Proyectos donde exista una condición de densificación, intensificación o cambio de uso de suelo como establece este Programa.
- Proyectos donde es aplicable una posibilidad de Adquisición de derechos de desarrollo.
- Independientemente de su superficie: Centro Comercial, Teatro, Auditorio, Mercados, Centros de Abasto, Hoteles, Antenas de telecomunicaciones, Equipamiento de Salud, Equipamiento Distrital, Urbano o Regional, Uso Especial, Infraestructura.
- Aquellos con alguna condición específica de riesgo
- Aquellos en los que se genere un impacto en los derechos humanos o normatividad aplicable sean determinados por una autoridad judicial como evidencia para resolver alguna disputa o controversia urbana o territorial.
- Todos aquellos casos que sean condicionados por la Matriz de compatibilidad y el apartado normativo correspondiente según el PDUCP aplicable.

Todo uso y destino de suelo deberá prever la dotación de la infraestructura necesaria para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada. Todo desarrollo urbano, mixto, comercial, o habitacional unifamiliar y multifamiliar en fraccionamiento o en condominio, deberá prever las superficies necesarias para el equipamiento público de los habitantes de acuerdo con las indicaciones del PDUCP aplicable, del Ayuntamiento y demás disposiciones aplicables, además deberá incluir proyectos de paisaje, urbanización, forestación y tratamiento de espacios abiertos.

Toda industria deberá contar con sistemas adecuados para el tratamiento y reúso de aguas residuales y pluviales.

Todo proyecto de edificación deberá integrarse al contexto urbano de la misma, quedando restringido en su diseño a las características arquitectónicas de su contexto, debiendo cumplir con las disposiciones del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Playas de Rosarito y las que establezcan el PDUCP aplicable.

El IMPLAN publicará los alcances generales para elaborar el Estudio de Impacto Urbano y Territorial (a través del presente documento) y aprobará o modificará los alcances específicos que proponga el perito especializado en un documento preliminar denominado Anexo 1 y su contestación. A partir de estas generalidades, a continuación se desglosa el proceso de recepción del estudio, su área de aplicación, la integración del mismo, el índice base sugerido, así como otros casos particulares que puedan presentarse en el caso de solicitar un cambio de uso de suelo.

En el caso de proyectos públicos, el IMPLAN tendrá la atribución de elaborar Estudios de Impacto Urbano y otras evaluaciones, los cuales deberán contar con opinión de la Secretaría de Desarrollo y Servicios Urbanos municipal (o dependencia homóloga).

6.1.1. Recepción del EIU

Como lo indica el apartado 5.1, para la solicitud de los trámites no. 1, 2, 3, 4, 9 y 12, se inicia el proceso con una solicitud del perito encargado del Estudio de Impacto Urbano y Territorial o de Movilidad Urbana, del dueño o representante legal mediante un **Anexo 1.** Una vez llevados a cabo la recepción y respuesta del Anexo 1, así como el pago de derechos y entrega del comprobante correspondiente, el solicitante podrá ingresar formalmente el EIU.

El Perito en Desarrollo Urbano contratado por el particular o interesado en solicitar la evaluación deberá de realizar el EIU acorde a las indicaciones establecidas en la respuesta al Anexo 1, por lo que habiendo realizado el mismo y habiendo cumplido con el pago de derechos, su estudio deberá contener, **de forma obligatoria** y enunciativa, mas no limitativa:

1. Oficio o escrito haciendo entrega formal del Estudio de Impacto Urbano y Territorial, firmado por el interesado en realizar el trámite
2. Datos del solicitante
    a. Copia de identificación oficial del propietario y/o representante legal que solicita la evaluación
    b. Título de propiedad del predio, por medio de escritura notariada
    c. Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (RPPC) de BC
    d. Contrato público de compraventa, comodato, arrendamiento, uso o usufructo
    e. Carta poder simple o notariada
    f. Deslinde catastral

g. Copia simple de opinión técnica de uso de suelo

3. Estudio de Impacto Urbano y Territorial, que como mínimo contenga:
   a. Condicionantes específicas solventadas, señaladas en la respuesta al Anexo 1.
   b. Descripción del polígono o predios del proyecto o acción urbanística
   c. Descripción detallada del proyecto o acción urbanística
   d. Evaluación de impactos
   e. Resumen ejecutivo y conclusiones del Estudio
   f. Otros aspectos pertinentes con base en el punto 6.1.4.
4. Anexos del EIU
   a. Copia simple de opinión técnica de uso de suelo donde se condicione a EIU o EIMSV
   b. Capas de información geográfica ejecutables empleadas para la elaboración del EIU y acotadas al área de estudio, en formato SHP y LYR, o KMZ (puede sustituirse por archivo MPK conteniendo todas las capas)
   c. Levantamiento fotográfico del predio(s) o polígono
   d. Levantamiento georreferenciado de usos de suelo en el área de estudio (Archivo ejecutable SHP, KMZ, DWG u otro formato), indicando información básica del levantamiento en la tabla de atributos correspondiente y/o tabla anexa
   e. Levantamiento georreferenciado de equipamiento urbano en el área de estudio (Archivo ejecutable SHP, KMZ, DWG u otro formato), indicando información básica del levantamiento en la tabla de atributos correspondiente y/o tabla anexa
   f. Levantamiento georreferenciado de infraestructura en el área de estudio (Archivo ejecutable SHP, KMZ, DWG u otro formato), indicando información básica del levantamiento en la tabla de atributos correspondiente y/o tabla anexa
   g. En caso de aplicar, copia de plan maestro, anteproyecto, proyecto arquitectónico o proyecto ejecutivo del proyecto o acción urbanística
   h. Otros anexos elaborados por el Perito en Desarrollo Urbano.

No se recibirán Estudios de Impacto Urbano y Territorial que no contengan los requisitos descritos en el párrafo anterior. Al momento de la recepción, el Instituto deberá corroborar que el EIU contenga todos los anexos enlistados, pudiéndose apoyar de un formato auxiliar para realizar la lista de comprobación de los mismos, el cual deberá formar parte del expediente técnico del estudio.

6.1.2. Área de aplicación

El área de estudio base para EIUs será de 500m2, pudiéndose ajustar a alguna unidad territorial (barrio, distrito, colonia, sector, otro) que defina el Instituto en la respuesta al Anexo 1.

Para el caso de Estaciones de Servicio para la venta de Combustible, el análisis de la zona para el EIU será de mínimo 1000 m2 a partir del perímetro del predio, pudiéndose ajustar a alguna unidad territorial (barrio, distrito, colonia, sector, otro) que defina el Instituto en la respuesta al Anexo 1.

6.1.3. Términos de Referencia para Estudios de Impacto Urbano y Territorial

El contenido de los EIU deberá de contemplar la evaluación previa del sitio en donde se harán las acciones y los posibles cambios que se presentaran durante las acciones de transformación; de manera puntual se establecerá un escenario del proyecto en su fase operativa de manera que estén evaluados desde el comportamiento del transporte público y privado, los accesos y ligas viales, como los insumos de redes de servicio al sitio y la disposición de equipamientos que apoyaran al proyecto como lo es el empleo, el abasto, los centros de educación y los sitios de recreos y esparcimiento.

Otro factor indispensable para considerar es el respectivo análisis de los riesgos naturales y antropogénicos presentes por las características del sitio hacia el polígono a intervenir y el proyecto, así como del proyecto o actividad hacia el contexto donde se plantea introducir, lo cual modificará la dinámica social, urbana, espacial, ambiental y territorial del sitio.

A manera de guía base propuesta, los Estudios de Impacto Urbano y Territorial deberán de integrar (de forma enunciativa, mas no limitativa) los apartados contenidos en los siguientes Términos de Referencia, **es responsabilidad del Perito en Desarrollo Urbano adoptar y describir los apartados pertinentes para el EIU que se encuentren elaborando**, ya que dependiendo del polígono a intervenir, las variables relevantes pueden variar. Adicional a esto, **el IMPLAN tiene la atribución para sugerir o solicitar apartados adicionales a los desarrollados por el o la Perito en Desarrollo Urbano durante la respuesta al Anexo 1, así como en el proceso de revisión y evaluación del Estudio de Impacto Urbano y Territorial.**

A continuación, se indica el índice base para los EIU, además de una descripción general de los apartados sugeridos:

Figura 7. Términos de referencia para Estudios de Impacto Urbano y Territorial

CAPÍTULO O APARTADO	ALCANCES Y/O DESCRIPCIÓN GENERAL
1. Antecedentes	
1.1 Introducción 1.2 Memoria descriptiva conceptual de la obra a desarrollar	Como introducción se hará una breve descripción del documento, objetivo y el porqué de la realización del proyecto o actividad, abarcando de manera general cada uno de los capítulos que lo integran y su contenido. Deberá permitir conocer el ámbito actual en el que se desarrolla el proyecto y de manera general marco legal normativo. Como memoria descriptiva debe consistir en un resumen informativo que contenga la descripción y justificación de las soluciones técnicas adoptadas, con tantos apartados como divisiones o subdivisiones se hayan adoptado para su integración, abarcando las características del proyecto, a través del cual pueda obtenerse una idea concreta del proyecto que representa, debe incluir antecedentes e información suficiente para proporcionar un conocimiento completo de la justificación adoptada, las forma en que se ha llevarse a cabo y todo lo relacionado con su realización. **Es obligatorio indicar el estado actual del polígono a intervenir.**
2. Marco Legal Normativo	
2.1 Legislación Federal, Estatal y Municipal 2.2 Condicionantes normativas aplicables al proyecto o acción (leyes, reglamentos, normas, otros) 2.3 Vinculación con planes y programas Federales, Estatales y Municipales	El marco legal describirá el marco legal normativo aplicable al estudio de impacto urbano de manera general En la legislación se hará una breve descripción de la legislación aplicable para el caso de estudio en sus tres niveles, esta debe ser de manera concreta, mencionando los artículos que en ello interviene En los aspectos normativos se enunciará el marco normativo que intervienen en un EIU, en estos casos pueden ser Normas Oficiales Mexicanas, normas constructivas o en el caso de ser proyectos especiales, la aplicación de normas específicas según el tipo de proyecto que se realizara. En el caso de Vinculación con planes y programas, se considera necesario mencionar la relación que tiene el proyecto con las líneas de acción y estrategias de los diversos planes y programas vigentes. Tales como el PND, el PED, el PMDU, así como sus diferentes niveles, según sea el caso.

CAPÍTULO O APARTADO	ALCANCES Y/O DESCRIPCIÓN GENERAL
3. Localización Del Proyecto	
3.1 Datos del predio 3.1.1 Foto aérea o satelital 3.2 Datos topográficos 3.2.1 Cuadro de construcción de la poligonal topográfica 3.2.2 Superficie total del predio y colindancias 3.2.3 Aéreas de restricciones por derechos de vías federales 3.3 Usos del suelo, existentes y previstos por los Programas de Desarrollo Urbano vigentes.	La fotografía aérea o satelital debe contener datos topográficos, cuadros de construcción de la poligonal topográfica, superficie total del predio y colindancias, áreas de restricciones por derecho de vías federales. Para el caso de los datos topográficos se deberá incluir Plano Topográfico del predio con el cuadro de construcción de la poligonal y la superficie total del predio, así como sus colindancias. Anexar las restricciones que afectan al predio y las superficies de cada una. Estas deberán indicarse de manera física en el plano. Los usos del suelo deben describir cuales son los usos determinados por el Programa de Desarrollo Urbano Vigente en el Centro de Población y a la vez describir cuales son los usos actuales existentes, los cuales, en caso de diferir del uso asignado en el programa, debe anunciarse las causas que originaron dicho cambio.
4. Planos del proyecto	
4.1 Plano de lotificación (En caso de ser por etapas, delimitar poligonal definitiva de cada una) 4.2 Plano de zonificación del proyecto, (Deberá incluir cuadro de construcción, indicando dimensiones, número y tamaño de lotes o viviendas, según sea el caso, 4.3 Planos de infraestructura (drenaje pluvial y sanitario, agua potable como mínimo) 4.4 Plano de vialidades propuestas.	Planos arquitectónicos (si el proyecto cuenta con más de un nivel, incluir la planta arquitectónica de cada nivel). Plano de zonificación del proyecto. Deberá incluir cuadro de construcción, indicando las superficies de cada una de las áreas que integran el proyecto. Aplica para proyectos que por sus dimensiones requieren de contar con vialidades internas que se conectan con las existentes, o en su caso, aquellos proyectos que requieren la apertura, ampliación o propuesta de nuevas vialidades que permitan su interconexión con la estructura urbana del área donde se pretende construir el proyecto.
5. Aspectos físico-naturales	
5.1 Hidrología superficial y subterránea 5.1.1 Elementos existentes 5.1.2 Prevención de la contaminación 5.1.3 Medidas de mitigación	Este rubro deberá conformarse con la descripción e identificación de la hidrología superficial e identificación de la hidrología superficial y subterránea existente en la zona donde se ubica el predio. Mencionar la región geohidrológica y en el caso de colindar o contener algún cuerpo de agua, mencionarlo en el documento:

CAPÍTULO O APARTADO	ALCANCES Y/O DESCRIPCIÓN GENERAL
	- Mencionar las medidas preventivas para evitar la contaminación de los cuerpos. - Aquellos casos en los que el proyecto descargue las aguas residuales Mencionar los permisos obtenidos. - Describir las medidas de mitigación que se aplicaran en los casos en que se contaminen por alguna causa durante el proceso de labra o en el funcionamiento de la edificación.
5.2 Análisis geológico 5.2.1 Descripción del tipo de rocas, fracturas, fallas. 5.2.2 Características edafológicas	Se integrará una descripción del tipo de rocas que existe en la zona, de la misma manera hará mención si dentro de la zona de estudio se encuentra alguna falla o fractura geológica. El documento describirá los tipos de suelo que figuren dentro de la zona de estudio; se mencionarán las características de dichos suelos tales como su conformación, sus propiedades entre otras, y observara sus cualidades tanto como positiva y negativas para el proyecto.
5.3 Zonas ecológicas 5.3.1 Identificación de las zonas aledañas y en los terrenos del proyecto 5.3.2 Asentamientos humanos en zonas de reserva ecológica	Se mencionará si existe, en la zona donde se desarrollará el proyecto, áreas ecológicas, asentamientos humanos, si el predio, principalmente la vegetación arbustiva que pueda ser conservada.
5.4 Levantamiento de vegetación significativa existente, indicando especies y tamaño	Se realizará un inventario de la vegetación existente en el predio, principalmente la vegetación arbustiva que pueda ser conservada
5.5 Prospección de la fauna del lugar	Este tema deberá abarcar el tipo de fauna existente en la zona, debiendo realizar un inventario del tipo de especies o en caso de ser un área urbana donde no existe fauna, realizar la observación en el documento.
5.6 Identificación de peligros, riesgos y vulnerabilidad 5.6.1 Peligros y riesgos naturales 5.6.2 Peligros antropogénicos existentes o generados por el proyecto	El documento deberá contener la información relativa al tipo de peligros existentes en el predio o los peligros a los que puede estar sujeto el proyecto por su ubicación. Estos pueden ser naturales o antropogénicos. Incluir mapeo de los siguientes aspectos: - estaciones de servicio, gasolineras, gaseras. - mapeo de puntos de quema o incendios forestales. - mapeo de rutas de ambulancias.

CAPÍTULO O APARTADO	ALCANCES Y/O DESCRIPCIÓN GENERAL
6. Aspectos Físicos Artificiales	
6.1 Infraestructura 6.1.1 Agua potable (Red de agua potable, Capacidad actual de la red, Criterios de solución de la red de agua potable) 6.1.2 Drenaje (Red de aguas pluviales, Red de aguas negras existentes, Forma de descarga, Capacidad actual de la red, Criterio general de solución de la red de drenaje) 6.1.3 Electricidad (Alimentación general, Criterio general de solución de la red de electricidad) 6.1.4 Teléfonos (criterio general de solución de la red de teléfonos) 6.1.5 Suministro de gas (Criterio general de solución del abastecimiento) 6.1.6 Tratamiento de sólidos (Sistema de recolección y disposición final de residuos sólidos domiciliario y de vialidades. 6.1.7 Obras de cabecera y su capacidad (Criterios generales, Ubicación de fuentes de abastecimiento de agua, Planta potabilizadora, Ubicación de tanques de almacenamiento de agua potable, Plantas de tratamiento de aguas negras, Subestación eléctrica, Plantas de almacenamiento y distribución de hidrocarburos	Para el caso de la infraestructura, se abarcará de manera general la información relativa a los servicios con los que cuenta el área, su estado actual y potencialidad de dichos sistemas para satisfacer la demanda de la población; en este punto, el estudio deberá mencionar las observaciones que la dependencia normativa en la materia determine para el proyecto de manera específica. En materia de agua potable, se describirá si la zona cuenta, con el servicio, su capacidad actual y, en caso de que exista déficit deberán mencionar cuales son los criterios de solución que se aplicaran para el proyecto. Para el drenaje se describirá la solución determinada para las aguas pluviales del proyecto. De igual manera, para las descargas de aguas negras, se señalará la capacidad actual del sistema de drenaje, el tipo de descarga que se realizará y los criterios generales de solución. Es importante señalar si la zona cuenta con red de drenaje, planta de tratamiento de aguas negras y/o cárcamo. Asimismo, se mencionarán las observaciones que la dependencia normativa en la materia determine para el proyecto de manera específica. Cuando, según el proyecto, exista la necesidad de red de teléfonos o el suministro de gas, se deberá integrar un criterio general de solución de abastecimiento de este al polígono de actuación o predio, así como las instalaciones pertinentes en el mismo para recibir dicha infraestructura (tanques de gas, cilindros, acometidas, etcétera) Para la electricidad, estos tres temas, se refieren a servicios complementarios para el proyecto. Mismos que son proveídos por paraestatales o empresas privadas. Para el caso de la energía eléctrica, se deberá señalar la procedencia de su alimentación, si el proyecto contará con subestación eléctrica y sus criterios de solución. Referente al servicio telefónico y de gas, se enunciará si la zona cuenta con dicho servicio y sus criterios generales de solución. El tema de tratamiento de sólidos es de relevante importancia y su solución dependerá del tipo de proyecto. Por lo que el documento debe mencionar en su contenido, si en la zona donde se pretende llevar a cabo el proyecto cuenta con el servicio de recolección de basura. De manera particular, para aquellos proyectos que requieren de servicios especiales, el documento deberá enunciar si es necesario contratar el servicio particular para disposición de residuos sólidos (principalmente para hospitales, centros de salud, laboratorios, entre otros).

CAPÍTULO O APARTADO	ALCANCES Y/O DESCRIPCIÓN GENERAL
	El documento deberá contener un listado de todas aquellas obras de cabecera existentes en la zona donde se pretende desarrollar el proyecto, así como aquellas que por la magnitud del proyecto se construirán. En este apartado se mencionará la capacidad de cada una de estas obras. Se ubicarán las fuentes de abastecimientos de agua (planta potabilizadora existentes o a construir), tanques de almacenamiento de agua potable. De igual forma, se ubicarán plantas de tratamientos de aguas negras, cárcamos y subestación eléctrica. En caso de ubicarse en una zona donde exista infraestructura de Pemex, se deberá hacer mención. (Ductos, gasoductos, plantas de almacenamiento y distribución de hidrocarburos).
6.2 Vivienda existente en zonas limítrofes y en el proyecto 6.2.1 Densidad 6.2.2 Población 6.2.3 Tipología de vivienda existente 6.2.4 Calidad de vivienda 6.2.5 Régimen de propiedad 6.2.6 Promedio de habitantes por vivienda	En este apartado se desarrollarán los temas de densidad y número de población existente en el área de estudio definida en el Anexo 1, datos que deberán ser de fuentes oficiales más actualizadas y disponibles de forma pública (INEGI o Ayuntamiento). Se describirá la tipología de vivienda existente en la zona, su calidad y el régimen de propiedad. Asimismo, describir el promedio de habitantes por vivienda. Para el caso de proyectos de fraccionamientos, se debe desarrollar el lenguaje formal e imagen arquitectónica de la vivienda que se propone en el proyecto de lotificación.
6.3 Comercio y Servicios 6.3.1 Actividades económicas	Se deberá describir las actividades económicas contenidas dentro del área de estudio, las cuales representen la adquisición de productos, bienes o servicios, así como la producción o manufactura de estos, desglosando las ganancias o riqueza generada en la zona (López, R., 2022) Primordialmente, se deberá de emplear información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) de INEGI más reciente a la elaboración del EIU, describiendo cantidad de unidades económicas por sector productivo (primarias, secundarias, terciarias, cuaternarias), tipo de empleo, nivel de ingreso, personal ocupado, cercanía al proyecto o actividad propuesta, entre otras variables pertinentes y que relacionen los impactos del proyecto con la dinámica local.

CAPÍTULO O APARTADO	ALCANCES Y/O DESCRIPCIÓN GENERAL
6.4 Vialidad 6.4.1 Estructura vial existente (Incluir vialidad primaria, secundaria y terciarias) 6.4.2 Vialidades propuestas 6.4.3 Capacidad actual de servicio 6.4.4 Secciones 6.4.5 Intersecciones 6.4.6 Enlaces 6.4.7 Entronques 6.4.8 Puntos conflictivos 6.4.9 Nivel de saturación 6.4.10 Capacidad de servicio requerida	Se hará un análisis de las redes viales de la zona, describir vialidades propuestas por el proyecto, la capacidad actual de las vialidades, si existen puntos conflictivos en el área, los niveles de saturación y la capacidad de servicio requerida (en caso de ser zonas con problemas viales). De igual manera, deberán enunciar las secciones de las vialidades, si existen intersecciones, enlaces o entronques importantes en la zona. En el caso de que el proyecto o actividad también se encuentre condicionada a la elaboración y evaluación de Estudio de Impacto Vial, el EIU deberá contener un resumen ejecutivo de los impactos viales y las propuestas para su mitigación. En el caso de encontrarse condicionado a la elaboración de anteproyecto de integración vial, el EIU deberá resumir la solución vial propuesta para el proyecto, así como anexar copia o del proyecto (a manera de anexo o como imagen integrada dentro del estudio con la calidad suficiente para visualizarla).
6.5 Transporte urbano 6.5.1 Rutas existentes 6.5.2 Orígenes y destinos 6.5.3 Capacidad de movilización 6.5.4 Frecuencia de paso 6.5.5 Calidad de transporte	En este punto el documento deberá integrar un censo de las rutas existentes en la zona, sus orígenes y destinos, si son suficientes, la calidad del transporte y la frecuencia de paso.
6.6 Identificación del equipamiento urbano a nivel local y/o regional	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. También podrán contemplarse aquellos equipamientos urbanos cuyos radios de servicio impacten con el área de estudio, de acuerdo con el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano (SEDESOL, 2002) u otras normas oficiales aplicables.

CAPÍTULO O APARTADO	ALCANCES Y/O DESCRIPCIÓN GENERAL
6.7 Industria 6.7.1 Inventario de industria ligera, media y pesada en la zona 6.7.2 Instalaciones de PEMEX 6.7.3 Emisiones contaminantes del aire 6.7.4 Emisiones contaminantes de los cuerpos acuíferos superficiales y subterráneos 6.7.5 Emisiones contaminantes por ruido 6.7.6 Emisiones contaminantes del suelo	En aquellos casos en los que el predio donde se desarrollará el proyecto se ubique en una zona con presencia de industria, el documento deberá mencionar el tipo de industria existente (ligera, media o pesada) ó si existen instalaciones de Pemex. Se describirá si existen emisiones contaminantes del aire, a cuerpos acuíferos, emisiones contaminantes por ruido o del suelo, según sea el caso.
6.8 Turismo 6.8.1 Infraestructura turística existente 6.8.2 Condiciones potenciales de la zona	Se enunciará si existe infraestructura existente en la zona o si esta cuenta con condiciones potenciales para su desarrollo turístico. En caso de no existir o no ser potencialmente turística, deberá hacer mención que la zona no es turística. Podrán mencionarse la incidencia de políticas oficiales(corredores turísticos, proyectos, otras) contenidas en instrumentos de planeación urbana municipal o de planeación del desarrollo municipal, estatal o federal.
6.9 Imagen urbana 6.9.1 Identificación de elementos visuales formales predominantes 6.9.2 Determinación del potencial formal, funcional y espacial del terreno 6.9.3 Presentación de las propuestas de elementos funcionales, formales y espaciales de diseño que articulen y estructures la imagen	Se describirá cuáles son los elementos visuales formales predominantes del proyecto, así como el potencial formal, funcional y espacial del terreno. Este punto deberá presentar cuales son las propuestas de elementos funcionales, formales y espaciales de diseño que estructura la imagen urbana de la zona. Se pretende conocer las aportaciones del proyecto a la imagen urbana de la zona.
6.10 Conservación del patrimonio 6.10.1 Natural 6.10.2 Cultural	Este punto incluye una evaluación de los recursos existentes y potenciales del patrimonio natural y cultural de la zona, con el fin de promover su preservación y/o conservación. El documento deberá describir los principales sitios y zonas de valor, ya sea por tipología constructiva o características del paisaje. (Aplica para aquellos proyectos ubicados en zonas ecológicas, turísticas y/o históricas).

CAPÍTULO O APARTADO	ALCANCES Y/O DESCRIPCIÓN GENERAL
7. Proceso de edificación o de construcción	
7.1 Demarcación del perímetro de la obra 7.2 Zonificación de la obra 7.3 Seguridad y señalización 7.4 Cierre de vías y desvíos peatonales y vehiculares 7.5 Posible impacto 7.6 Medidas de mitigación	El desarrollo de este capítulo tiene como objetivo el determinar las medidas de seguridad que debe cumplir el constructor en el proceso de ejecución del proyecto, respetando y ejecutando las normas de seguridad establecidas por las autoridades correspondientes y las normas de construcción vigentes. En este capítulo se enunciará cuáles son las medidas de seguridad y el proceso constructivo que se seguirá durante la obra. De igual manera, se describirá si existen impactos en la zona por la obra y cuáles serán las medidas de mitigación que se aplicarán como paliativo a la problemática.
8. Valoración del impacto	
8.1 Beneficios positivos del proyecto 8.2 Aspectos negativos del proyecto 8.3 Evaluación de impactos 8.4 Medidas de mitigación	Se enlistarán cuáles son los beneficios positivos y negativos que el proyecto aporta a la zona, a la sociedad según los principios marcados por el programa de desarrollo urbano municipal: accesibilidad, sanidad, integralidad y seguridad. Estos pueden clasificarse de acuerdo a su acción y uso del suelo, así como el de la vialidad. Incluir indicadores económicos, sociales y culturales. **Obligatoriamente**, se deberá de retomar y/o proponer una metodología para evaluar los impactos encontrados durante la elaboración del estudio, **tanto de forma cualitativa como cuantitativa y medible,** pudiendo emplear alguno o la combinación de los siguientes métodos según Mijangos-Ricardez, O.F.*, López Luna, J (2013): - Metodologías *ad hoc* (panel de expertos) - Método de Leopold (matriz) - Métodos cartográficos - Listados de chequeo - Diagramas de flujo - Redes - Método de Batelle - Otras tablas, matrices, metodología oficial y/o propuesta por el PDU
9. Conclusiones del estudio	
9.1 Tabla resumen de impactos 9.2 Conclusiones del estudio	Finalmente, se deberá integrar una tabla resumen de los resultados de los impactos encontrados y otros aspectos relevantes del EIU, así como un apartado con las conclusiones y recomendaciones relevantes del mismo para ser consideradas por el IMPLAN y/o otra dependencia evaluadora o dictaminadora.

Fuente: IMPLAN Rosarito con base en Dirección de Desarrollo Urbano de Mérida (2012), 2022.

6.1.4. Evaluación de Estudios de Impacto Urbano y Territorial

Una vez ingresado y revisado por parte del Instituto, el dictamen emitido (de implementación, densificación, intensificación o cambio de uso de suelo) correspondiente al EIU comprenderá, como mínimo, los siguientes apartados:

1. **Introducción**; explica la intención del dictamen, cuando fue solicitado y una breve descripción del proyecto.
2. **Antecedentes**; en caso de que exista documentación previa al dictamen de implementación se anexaran los datos de fecha, oficio, persona a quien se dirige, etc.
3. **Datos del proyecto**; deberá contener la descripción de la ubicación, la clave catastral del predio, sus colindancias y mapa de localización.
4. **Instrumentos** que impactan en el predio; se hace breve mención por la ubicación del predio de los instrumentos de planeación vigentes municipales que afectaran a este.
5. **Información entregada**; se hace breve descripción de la información adicional recibida para la emisión del dictamen.
6. **Descripción del proyecto**; Se explicará de manera amplia el proyecto, anexando toda la información necesaria para su entendimiento.
7. **Marco jurídico y contexto de planeación**; se explicará por medio de CONSIDERANDOS, como las diferentes leyes, normas, planes, programas, etc. inciden en el lugar en jerarquía de mayor a menor.
8. **Dictamen**; se emite la conclusión a la que llevo el estudio.
9. **Condiciones y consideraciones**; en caso de ser necesarias se darán las consideraciones y condiciones del proyecto ya sea para su implementación o aceptación.

6.2. Estudios de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial

De acuerdo con el PDUCP PR 2021-2040 (2021), el **Estudio de impacto vial es el instrumento que deberá identificar los impactos físicos en el entorno urbano de las vialidades y movilidad, así como el derecho humano a la movilidad, en una determinada área de estudio**, la cual será establecida a partir de una zona de influencia y sitios para realizar estudio de tránsito, que el IMPLAN instruya al particular promotor del proyecto, así como las medidas de mitigación, prevención, compensación, eliminación y demás que sean necesarias a implementar, las cuales se presentarán en el Estudio como Conclusiones Garantistas y en su caso, presentar un Anteproyecto de Integración Vial para su posterior revisión por el departamento correspondiente del Ayuntamiento. En todo proyecto sujeto a evaluación de impacto vial, se deberá prever, evitar, mitigar, compensar o eliminar los problemas asociados a congestionamientos viales, sean estos de carácter temporal o permanente.

En virtud de la Nueva Ley General de Movilidad y Seguridad Vial, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 2022, donde se define a la **Movilidad** como «***el conjunto de desplazamientos de personas, bienes y mercancías, a través de diversos***

modos, orientado a satisfacer las necesidades de las personas» *(*artículo 3, fracción XXXII); y se define el instrumento de **Estudio de Impacto de Movilidad** como «***el que realizan las autoridades de los tres órdenes de gobierno en el ámbito de sus funciones, con el fin de evitar o reducir los efectos negativos sobre la calidad de vida de la ciudadanía en materia de movilidad y seguridad vial»*** *(*artículo 3, fracción XX); y en tanto el instrumento del Estudio de Impacto Vial planteado en el PDUCP PR se alinea a la identificación de los impactos a la movilidad, reconocido como un derecho humano que debe garantizarse en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad; el Reglamento Interior del IMPLAN redefine al Estudio de Impacto Vial como el Estudio de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial, donde no solo se considerarán las condiciones viales del entorno urbano del proyecto, sino también las condiciones de movilidad.

Los Estudios de Impacto a la Movilidad y Seguridad Vial únicamente podrán ser presentados por peritos especializados en materia de movilidad y tránsito según el procedimiento que establece el Reglamento Interior del IMPLAN. El IMPLAN es la única instancia facultada para emitir su evaluación a los Estudios de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial, mediante un dictamen de resolución salvo en los casos descritos a continuación: el propio IMPLAN podrá elaborar y presentar los Estudios de Impacto Vial únicamente por comisión de una instancia gubernamental federal, estatal o municipal para un proyecto de interés público y solamente para acciones de urbanización o edificación que consistan en Equipamiento Urbano o Infraestructura, en cuyo caso será la Dirección de Proyectos de la SIDURT la que emita resolución a dicho estudio.

Deberá presentarse EIMSV en los siguientes casos:

- Cuando el acceso vehicular a un estacionamiento: se sitúe en vialidad curva o en cruceros de vialidades primarias y secundarias; cuando la capacidad del estacionamiento sea superior a 100 cajones; y cuando se utilicen vehículos de transporte pesado.
- Usos y actividades especiales en general, en zonas de baja conectividad
- Servicios funerarios
- Aquellas actividades que se encuentren condicionadas al mismo, de acuerdo con la matriz de compatibilidad correspondiente de los PDUCP´s y/o planes y programas de desarrollo urbano aplicables al proyecto.
- Otros usos o destinos no previstos o cuyo impacto sea evidente y sean condicionados a EIMSV por la Dirección de Administración Urbana (o dirección homóloga)
- Otros usos o destinos especificados por los Programas de desarrollo urbano vigentes aplicables.
- Cuando el proyecto o actividad se encuentre condicionado a la presentación de este según la Ley de Edificaciones del Estado de B.C., sus Normas Técnicas Complementarias y/u otra norma, reglamento o instrumento normativo aplicable.

6.2.1. Recepción del EIMSV

Como lo indica el apartado 5.1, para la solicitud de los trámites no. 1, 2, 3, 4, 9 y 12, se inicia el proceso con una solicitud del perito encargado del Estudio de Impacto Urbano y Territorial o de Movilidad y Seguridad Vial, del dueño o representante legal mediante un **Anexo 1.** Una vez llevados a cabo la recepción y respuesta del Anexo 1, así como el pago de derechos y entrega del comprobante correspondiente, el solicitante podrá ingresar formalmente el EIMSV.

El Perito Vial contratado por el particular o interesado en solicitar la evaluación deberá de realizar el EIMSV acorde a las indicaciones establecidas en la respuesta al Anexo 1, por lo que habiendo realizado el mismo y habiendo cumplido con el pago de derechos, su estudio deberá contener, **de forma obligatoria** y enunciativa, mas no limitativa:

1. Oficio o escrito haciendo entrega formal del Estudio de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial, firmado por el interesado en realizar el trámite
2. Datos del solicitante
    a. Copia de identificación oficial del propietario y/o representante legal que solicita la evaluación
    b. Título de propiedad del predio, por medio de escritura notariada
    c. Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (RPPC) de BC
    d. Contrato público de compraventa, comodato, arrendamiento, uso o usufructo
    e. Carta poder simple o notariada
    f. Deslinde catastral
3. Estudio de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial, que como mínimo contenga:
    a. Condicionantes específicas solventadas, señaladas en la respuesta al Anexo 1.
    b. Descripción del polígono o predios del proyecto o acción urbanística
    c. Descripción detallada del proyecto o acción urbanística
    d. Evaluación de impactos
    e. Resumen ejecutivo y conclusiones del Estudio
    f. Otros aspectos pertinentes con base en el punto 6.2.2.
4. Anexos del EIMSV:
    a. Copia simple de opinión técnica de uso de suelo donde se condicione a EIMSV
    b. Capas de información geográfica ejecutables empleadas para la elaboración del EIMSV y acotadas al área de estudio, en formato SHP y LYR, o KMZ (puede sustituirse por archivo MPK conteniendo todas las capas)
    c. Levantamiento fotográfico del predio(s) o polígono, vialidades, nodos y otros elementos viales sujetos a análisis
    d. Simulación en programa Syncro (o similar) en archivo digital.
    e. Proyecto, esquema o anteproyecto de integración vial formado por el Perito en Vialidades.

f. Otros anexos elaborados por el Perito en Movilidad y Seguridad Vial.

No se recibirán Estudios de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial que no contengan los requisitos descritos en el párrafo anterior. Al momento de la recepción, el Instituto deberá corroborar que el EIU contenga todos los anexos enlistados, pudiéndose apoyar de un formato auxiliar para realizar la lista de comprobación de los mismos, el cual deberá formar parte del expediente técnico del estudio.

6.2.2. Términos de referencia para Estudios de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial

A manera de guía base propuesta, los Estudios de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial deberán de integrar (de forma enunciativa, mas no limitativa) los apartados contenidos en los siguientes Términos de Referencia, **es responsabilidad del Perito en Movilidad y Seguridad Vial adoptar y describir los apartados pertinentes para el EIMSV que se encuentren elaborando**, ya que dependiendo del polígono y vialidades a intervenir, las variables relevantes pueden variar. Adicional a esto, **el IMPLAN tiene la atribución para sugerir o solicitar apartados adicionales a los desarrollados por el o la Perito en Vialidades durante la respuesta al Anexo 1, así como en el proceso de revisión y evaluación del Estudios de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial.**

A continuación, se presentan los alcances generales para elaborar el Estudios de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial (con base en el Anexo I "Documentación que debe presentar el solicitante para realizar el dictamen técnico de acceso a carreteras estatales; SIDUE, s/f), pudiendo ser complementados por los alcances específicos que proponga el IMPLAN en la respuesta al Anexo 1:

1. **ESTUDIOS DE IMPACTO DE MOVILIDAD Y SEGURIDAD VIAL.** Considerar la totalidad de los desarrollos a los cuales dará servicio la vialidad correspondiente, por lo cual deberá plasmar y diferenciar cada uno de ellos en el proyecto respectivo incluyendo las etapas de las que constan; incluyendo las simulaciones y proyecciones de funcionamiento (actual, mediano y largo plazo).

Objetivo del Estudio. Identificar el efecto que el tránsito generado/atraído por las actividades del proyecto propuesto, pueda producir sobre la operación actual de la red vial adyacente. El Estudio comprenderá como mínimo y sin ser limitativos los siguientes aspectos o alcances:

a. Antecedentes, Objetivos, Alcances, Marco de Referencia, Áreas de Influencia Directa e Indirecta y Problemática a Resolver.

b. Descripción documental y gráfica del nuevo proyecto y su justificación, incluyendo los detalles relativos a la ubicación del futuro inmueble, colindancias, configuración topográfica, el uso del suelo oficial, estructura vial considerando la vialidad de acceso, limitaciones y las áreas de estacionamiento previstas, servicios urbanos existentes, características de las construcciones, etc.

c. Identificación y descripción de la red vial afectada, incluyendo su clasificación funcional, características geométricas, sección transversal, dispositivos de control de tránsito existentes, volúmenes de tránsito actuales en la red vial y su clasificación, etc. (Recopilación de Información y Trabajos de Campo).

d. Identificación y descripción de los elementos para la movilidad no motorizada y transporte público.

e. Evaluación del funcionamiento actual de la red vial en términos de capacidad y nivel de servicio que presta, utilizando los indicadores oficiales correspondientes.

f. Procesamiento y Análisis de la Información de Campo.

g. Estimación de las demandas generadas por la construcción y operación de la obra. Incluir las estimaciones correspondientes para los desarrollos futuros.

h. Evaluación del funcionamiento futuro de la red vial bajo la situación generada por las demandas futuras referidas en el punto anterior, incluyendo las diversas etapas de crecimiento resultantes y el dictamen a saturación total. Considerar las evaluaciones de las simulaciones y proyecciones de funcionamiento correspondientes, del desarrollo en estudio (actual y a nivel de operación máximo) y para los desarrollos futuros (corto, mediano y largo plazo). Incluir en el estudio tiempos de demora, análisis de capacidad, nivel de servicio y estimación de viajes al día, tanto para los cruceros en estudio, como por cada movimiento (estado actual y futuro).

i. Descripción de las medidas para evitar, mitigar y/o corregir los potenciales efectos viales generados, eventualmente identificados en el punto anterior, incluyendo un plan para su instrumentación. Propuesta de solución para la problemática generada.

j. Conclusiones y Recomendaciones del Estudio. Incluir los parámetros resultantes para el proyecto ejecutivo del acceso (solución vial: geometría, señalización y dispositivos de control).

k. Se recomienda la utilización de programas de simulación por computadora, mediante los cuales se igualan las condiciones existentes y las proyecciones de funcionamiento esperadas, para corroborar los pronósticos presentados.

Nota: Se deben citar las fuentes de información y referencias en todos los casos donde aplique: Datos, valores, tablas, etc., presentando en forma puntual y específica su origen (sustentos técnicos que los validan).

El contenido mínimo y/o anexos de los estudios de impacto de movilidad y seguridad vial, para que sean evaluados por la parte que le corresponde al IMPLAN y a la Secretaría de Administración Urbana deberán contener como mínimo:

I.- Aforos vehiculares y peatonales en días y horas representativas y de mayor demanda en función de los usos del suelo, orientada al análisis del estudio, así como a su incorporación a la base de datos del Instituto.

II.- Estimación del tráfico generado en función del uso del suelo, situación física de la vialidad, infraestructura de apoyo al tránsito (velocidad, mobiliario urbano y vial, semáforos, señalización, banquetas, alumbrado, etc.), operación del transporte colectivo en el momento del estudio.

III.- Evaluación de las condiciones de la vialidad mediante análisis de capacidad y nivel de servicio.

IV.- Evaluación de las condiciones de movilidad mediante análisis de patrones de movilidad y la valoración de elementos existentes para la movilidad no motorizada y para el transporte público.

V.- Usos del suelo actuales y futuros de manera que se visualice un pronóstico de crecimiento de los flujos viales.

VI.- Estimación de la tasa vehicular aplicable a la zona del tráfico total, incluyendo el tránsito inducido, el tránsito generado y el tránsito pronóstico mediante:

1.- Definición de sección de derecho de vía,
2.- La definición de su integración vial a la red vial primaria, y
3.- Las demás acciones que se desprendan del análisis de manera que permita la circulación vial a la zona o desarrollo en cuestión.

VII.- Análisis de la congruencia con las acciones propuestas con el contenido en el presente ordenamiento, y demás normatividad aplicable.

VIII.- Geometría del lugar y secciones transversales de las vías.

IX.- Condiciones y operación del estacionamiento dentro y fuera de la zona.

Para la elaboración de los estudios de impacto de movilidad y seguridad vial, se deberán considerar los elementos como mínimo la tasa vehicular, patrones de movilidad, nivel de servicio y capacidad pudiendo aplicar una simulación de flujos vehicular; dichos indicadores deberán medir la situación actual de la zona, así como los cambios en los mismos con la implementación del proyecto.

6.2.3. Evaluación de Estudios de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial

Una vez ingresado y revisado por parte del Instituto, el dictamen emitido correspondiente al EIMSV comprenderá, como mínimo, los siguientes apartados:

1. **Introducción**; explica la intención del dictamen, cuando fue solicitado y una breve descripción del proyecto.
2. **Antecedentes**; en caso de que exista documentación previa al dictamen de implementación se anexaran los datos de fecha, oficio, persona a quien se dirige, etc.
3. **Datos del proyecto**; deberá contener la descripción de la ubicación, la clave catastral del predio, sus colindancias y mapa de localización.
4. **Instrumentos** que impactan en el predio; se hace breve mención por la ubicación del predio de los instrumentos de planeación vigentes municipales que afectaran a este.

5. **Información entregada**; se hace breve descripción de la información adicional recibida para la emisión del dictamen.
6. **Descripción del proyecto**; Se explicará de manera amplia el proyecto, anexando toda la información necesaria para su entendimiento.
7. **Marco jurídico y contexto de planeación**; se explicará por medio de CONSIDERANDOS, como las diferentes leyes, normas, planes, programas, etc. inciden en el lugar en jerarquía de mayor a menor.
8. **Dictamen**; se emite la conclusión a la que llevo el estudio.
9. **Condiciones y consideraciones**; en caso de ser necesarias se darán las consideraciones y condiciones del proyecto ya sea para su implementación o aceptación.

6.3. Otros instrumentos

6.3.1. Plan Maestro Urbano

Acorde al PDUCP PR 2021-2040, el Plan Maestro Urbano se contempla como un Esquema Simplificado de Planeación, una vez obtenida una evaluación favorable por parte de IMPLAN. Será aplicable en polígonos habitados o deshabitados, dentro de áreas consideradas en la Carta Urbana aplicable como reservas urbanas. **Su objetivo será establecer los lineamientos y directrices de diseño urbano, ambiental y de paisaje para dicho polígono de actuación, presentando una zonificación de usos, actividades y áreas arquitectónicas en su caso, así como la estructura urbana, vial, el trazo de manzanas, lotes, vialidades y otros derechos de vía**.

Podrá contener una programación de etapas de implementación. Dentro de este instrumento, podrán también establecerse nuevas densidades e intensidades de uso de suelo, dentro de los parámetros del PDUCP aplicable mediante mecanismo de densificación e intensificación; así como nuevas actividades compatibles o condicionadas siempre y cuando no estén prohibidas en el Programa. Los Planes Maestros Urbanos podrán ser presentados para la autorización del Dictamen de Uso de Suelo, de Fraccionamiento o de Régimen de Condominio, según la actividad y la situación en específica de acuerdo con las normas que este Programa establece.

Se deberá impulsar la creación de Planes Maestros Urbanos en las reservas territoriales que se encuentren en barrios con política de Consolidación Estratégica, con especial importancia aquella en el área del Centro de Convenciones y en la reserva al este del conjunto industrial Hyundai.

Con base en Ruiz, A. (2022) y Banco Mundial (2015) para términos de su evaluación, los Planes Maestros Urbanos deberán contar con:

1. **Memoria descriptiva**; documento que deberá describir, mediante un análisis, el estado actual de la zona y las propuestas planteadas, sugiriéndose el siguiente índice base:
    a. Antecedentes
        i. Justificación y fundamentos
        ii. Planteamiento de problema
        iii. Objetivos
        iv. Antecedentes del proyecto
        v. Localización del proyecto
        vi. Delimitación de área de estudio
        vii. Imagen objetivo y casos análogos
        viii. Descripción de metodología
    b. Caracterización y diagnóstico
        i. Indicadores de sustentabilidad
        ii. Caracterización y diagnóstico del medio físico natural
        iii. Caracterización y diagnóstico del medio físico transformado
        iv. Caracterización y diagnóstico socioeconómico
        v. Análisis de sitio (Lynch, 1959)
    c. Propuesta
        i. Acciones y/o estrategias propuestas
        ii. Zonificación general (zonificación de usos, actividades, edificios, estructura urbana, estructura vial, trazo de manzanas, lotes, vialidades, derechos de vía, entre otros elementos propuestos)
2. **Plan maestro**; representación gráfica de la propuesta desarrollada en la memoria descriptiva, conformándose de:
    a. Planta general (plano y/o mapa de propuesta urbana-arquitectónica indicando superficies, zonificación de usos y otros aspectos mencionados en el inciso c. Propuesta de la Memoria Descriptiva)
    b. Representaciones gráficas de la propuesta (Cortes, axonometrías, esquemas gráficos, perspectivas tridimensionales digitales o *renders*, perspectivas a mano,

6.3.2. Proyecto y/o esquema de integración vial

Se reconocerá al proyecto y/o anteproyecto de integración vial como la propuesta técnica que permita la adecuada circulación (vial, peatonal y ciclista) a la zona o desarrollo en cuestión, previendo, mitigando, compensando y/o eliminando los problemas a congestionamientos viales mediante el diseño de la interacción de vehículos con el entorno urbano en relación con un proyecto. El proyecto y/o anteproyecto podrá consistir en uno o varios planos arquitectónicos, que deberán contener, como mínimo:

1. Pie de plano (Norte, escala, croquis de localización, fecha de elaboración, simbología)
2. Tipos de vehículos a utilizar en el proyecto

3. Solución vial (radios de giro por tipo de vehículo, dimensiones de vialidades, accesos e incorporaciones a predios, demoliciones, entre otros elementos que optimicen la circulación vial y su interacción con el entorno urbano)
4. Secciones de vialidades involucradas con el proyecto
5. Señalética (Señalamientos horizontales y verticales, cruces peatonales, rampas de acceso, infraestructura para la movilidad universal, entre otros)
6. Resumen de acciones (cuantificaciones, cantidad de señalamientos, otras)

6.4. Procedimientos generales de respuesta

1) **De la suspensión de trámites**: El Instituto podrá suspender temporalmente la revisión y/o evaluación de estudios de impacto urbano y territorial, estudios de impacto vial y otros estudios o trámites cuando:

   a) No se cuente con la información necesaria para el trámite de acuerdo con los apartados 5.1, 5.2, 6.1 y 6.2 del presente documento.

   b) Cuando debido a las características específicas del estudio, trámite o caso se requiera información adicional para proceder con la evaluación; dicha información deberá ser solicitada formalmente vía escrita por parte del Instituto.

   c) Cuando el Estudio de Impacto Urbano y Territorial, Estudio de Impacto Vial, proyecto, documento, trámite o servicio sujeto a la evaluación o revisión por parte del IMPLAN cuente con errores (referencias, citas, información errónea) que imposibiliten comprobar la veracidad de la información presentada en tales documentos. En estos casos, se le deberá comunicar formalmente al Perito en Desarrollo Urbano, Perito Vial o al solicitante mediante vía escrita, quienes deberán solventar los errores para poder continuar el trámite.

2) **De la propiedad**: En el caso de Estudios de Impacto Urbano y Territorial y Estudios de Impacto vial, la propiedad deberá de ser comprobada para asegurarse de que la persona está legítimamente en su derecho de intervenir su bien inmueble en los términos que marcan las disposiciones en la materia; en protección de lo anterior, el IMPLAN podrá declarar improcedente la realización o evaluación de estudios si no se comprueba fehacientemente la propiedad del predio a analizar.

3) **De la revisión y/o reconsideración de trámites:** En el caso de Estudios de Impacto Urbano y Territorial, así como Estudios de Impacto Vial que cuenten con el respectivo comprobante de pago de derechos al IMPLAN, así como respuesta, resolución o dictamen emitido formalmente por el Instituto, se podrán solicitar un máximo de hasta 2 revisiones, reconsideraciones o adendas presentando los argumentos técnicos necesarios para tal fin; lo anterior, siempre y cuando los cambios o reconsideraciones no contravengan a la normatividad establecida en los programas de desarrollo urbano municipales, leyes, normas, reglamentos, moratorias, resoluciones y otros instrumentos aplicables. Según el caso, la respuesta, resolución o dictamen emitido por el Instituto podrá ser complementado de acuerdo con la solicitud, o en su defecto, se podrá solicitar el pago de derechos para una nueva evaluación o prestación de servicio por parte del IMPLAN.

7. Bibliografía

- Banco Mundial (2015). *Master Planning.* Recuperado el 3/10/2022 de https://urban-regeneration.worldbank.org/node/51
- Dirección de Desarrollo Urbano de Mérida (2012). *Términos de referencia para la memoria descriptiva del uso y los Estudios de Impacto Urbano*. Ayuntamiento 2010-2012; Yucatán, México.
- *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California*. Publicada en el P.O.E. de Baja California el 24 de junio de 1994; última reforma 19-sep-2022.
- *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano* (2016). Publicada en el D.O.F. el 28 de noviembre de 2016, México.
- Lynch, K. (1959). *La imagen de la ciudad*.
- *Normas Técnicas Complementarias de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, de Proyecto Arquitectónico en Materia de Condicionantes de Diseño Arquitectónico.* Publicadas en el P.O.E de Baja California el 20 de diciembre de 2013, última reforma 19-jul-2019.
- *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Playas de Rosarito, B.C. 2015-2035*. Publicado en el P.O.E. de Baja California el 23 de diciembre de 2016.
- *Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Primo Tapia, PDUCP PT 2007-2030* (2010). Publicado en el P.O.E. de Baja California el 26 de noviembre de 2010.
- *Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito, PDUCP PR 2021-2040* (2021). Publicado en el P.O.E. de Baja California el 26 de octubre de 2021.
- Ruiz, A. (2022). *Alcances, metodologías y entregables para Plan Maestro de proyecto urbano-arquitectónico.*