

# REQUISITOS PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO



**OBRAS PÚBLICAS**  
SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Y OBRAS PÚBLICAS

RESPONSABLE DEL TRÁMITE:

SUBSECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**TIPOS DE PROYECTOS SUJETOS A LA OBTENCIÓN DEL DICTAMEN DE IMPACTO URBANO.** (Artículos 89 y 90 del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, de conformidad con el artículo quinto transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco.)

## COSTO

(Ley de Hacienda del Estado de Tabasco)  
Pago de Derechos por recepción y resolución del Dictamen de Impacto Urbano

Art. 95 fracc. I inc a      Art. 95 fracc. I inc b

a)	Fraccionamientos o conjuntos habitacionales.	400.00 UMA	
b)	Usos habitacionales de más de 10,000 metros cuadrados de construcción.	400.00 UMA	
c)	Usos mixtos de más de 5,000 metros cuadrados de construcción.	400.00 UMA	
d)	Equipamiento Urbano de más de 5,000 metros cuadrados de construcción.	400.00 UMA	
e)	Estaciones de Servicios de Combustible para carburación, como diésel, gas LP, gas natural; para consumo público o doméstico.		480.00 UMA
f)	Panteones o servicios funerarios.	400.00 UMA	
g)	Parques Industriales.	400.00 UMA	
h)	Las acciones contenidas en Planes o Programas de Desarrollo Urbano.	400.00 UMA	

## GUIÓN METODOLÓGICO

<b>I.</b>	<b>ANTECEDENTES</b>	
	1.1	Introducción
	1.2	Memoria descriptiva conceptual de la obra a desarrollar
<b>II.</b>	<b>MARCO LEGAL NORMATIVO</b>	
	2.1	Marco legal
	2.1.1	Legislación federal, estatal y municipal
	2.1.2	Aspectos normativos
	2.1.3	Vinculación con Planes y Programas federales, estatales y municipales
<b>III.</b>	<b>LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO</b>	
	3.1	Datos del predio
	3.1.1	Localización geográfica <i>Proyección UTM (Universal Transversal Mercator)</i> <i>Elipsoide GRS80</i> <i>Datum WGS84</i>
	3.1.2	Datos topográficos <i>Curvas de nivel</i> <i>Cuadro de construcción de la poligonal topográfica</i> <i>Superficie total del predio y colindancias</i> <i>Áreas de restricciones por derecho de vías federales</i>
	3.1.3	Usos del suelo existentes y previstos por Programas de Desarrollo Urbano vigentes
<b>IV.</b>	<b>ASPECTOS FÍSICOS NATURALES</b>	
	4.1	Hidrología superficial y subterránea
	4.1.1	Elementos existentes
	4.1.2	Ocupación, desecación y/o modificación de cauces
	4.1.3	Prevención de la contaminación
	4.1.4	Obtención de permisos
	4.1.5	Medidas de mitigación
	4.2	Análisis geológico
	4.2.1	Descripción del tipo de rocas, fracturas, fallas y zonas sísmicas
	4.2.2	Características edafológicas

# REQUISITOS PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO



RESPONSABLE DEL TRÁMITE:  
SUBSECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## GUIÓN METODOLÓGICO

	<b>4.3 Zonas ecológicas</b>	4.3.1	Identificación de las zonas ecológicas aledañas y en los terrenos del proyecto	
		4.3.2	Asentamientos humanos en zonas de reserva ecológica	
	<b>4.4 Levantamiento de vegetación significativa existente, indicando especies y tamaño</b>			
	<b>4.5 Prospección de la fauna del lugar</b>			
	<b>4.6 Identificación de peligros</b>			
		4.6.1	Peligros naturales	
		4.6.2	Peligros antropogénicos existentes o generados por el proyecto	
	<b>V. ASPECTOS FÍSICOS ARTIFICIALES</b>			
	<b>5.1 Infraestructura</b>			
	5.1.1	Agua potable	<i>Red de agua potable Capacidad actual de la red Criterios de solución de la red de agua potable</i>	
	5.1.2	Drenaje	<i>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</i>	
	5.1.3	Electricidad	<i>Alimentación general Criterio general de solución de la red de electricidad</i>	
	5.1.4	Teléfonos	<i>Criterio general de solución de la red de teléfonos</i>	
	5.1.5	Suministro de gas	<i>Criterio general de solución del abastecimiento</i>	
	5.1.6	Tratamiento de sólidos	<i>Sistema de recolección y disposición final de residuos sólidos domiciliario y de vialidades</i>	
	5.1.7	Obras de cabecera y sus capacidades	<i>Criterios generales Ubicación de fuentes de abastecimiento de agua planta potabilizadora (en caso de señalarse en la factibilidad de usos y de servicios) Ubicación de tanques de almacenamiento de agua potable Plantas de tratamiento de aguas negras Subestación eléctrica Plantas de almacenamiento y distribución de hidrocarburos</i>	
	<b>5.2 Vivienda existente en zonas limítrofes y en el proyecto</b>			
	5.2.1	Densidad		
	5.2.2	Población		
	5.2.3	Tipología de vivienda existente		
	5.2.4	Calidad de la vivienda		
	5.2.5	Régimen de propiedad		
	5.2.6	Promedio de habitantes por vivienda		
	5.2.7	Lenguaje formal e imagen arquitectónica de la vivienda propuesta en el proyecto		
	<b>5.3 Vialidad</b>			
	5.3.1	Estructural vial existente (incluir vialidad primaria, secundaria y terciarias)		
	5.3.2	Vialidades propuestas		
	5.3.3	Capacidad actual de servicio		
	5.3.4	Secciones		
	5.3.5	Intersecciones		
	5.3.6	Enlaces		
	5.3.7	Entronques		

# REQUISITOS PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO



**OBRAS PÚBLICAS**  
SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Y OBRAS PÚBLICAS

RESPONSABLE DEL TRÁMITE:  
**SUBSECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

## GUIÓN METODOLÓGICO

	5.3.8	Puntos conflictivos
	5.3.9	Nivel de saturación
	5.3.10	Capacidad de servicio requerida
<b>5.4</b>	<b>Transporte urbano</b>	
	5.4.1	Rutas existentes
	5.4.2	Orígenes y destinos
	5.4.3	Capacidad de movilización
	5.4.4	Frecuencia de paso
	5.4.5	Calidad del transporte
<b>5.5</b>	<b>Identificación del equipamiento urbano a nivel local y/o regional</b>	
<b>5.6</b>	<b>Industria</b>	
	5.6.1	Inventario de industria ligera, media y pesada en la zona
	5.6.2	Instalaciones de PEMEX
	5.6.3	Emisiones contaminantes del aire
	5.6.4	Emisiones contaminantes de los cuerpos acuíferos superficiales y subterráneos
	5.6.5	Emisiones contaminantes por ruido
	5.6.6	Emisiones contaminantes del suelo
<b>5.7</b>	<b>Turismo</b>	
	5.7.1	Infraestructura turística existente
	5.7.2	Condiciones potenciales de la zona
<b>5.8</b>	<b>Imagen Urbana</b>	
	5.8.1	Identificación de elementos visuales formales predominantes
	5.8.2	Determinación del potencial formal, funcional y espacial del terreno
	5.8.3	Presentación de las propuestas de elementos funcionales, formales y espaciales de diseño que articulen y estructuren la imagen
<b>5.9</b>	<b>Conservación del patrimonio</b>	
	5.9.1	Natural
	5.9.2	Cultural
<b>VI.</b>	<b>PROCESO DE EDIFICACIÓN O DE CONSTRUCCIÓN</b>	
	<b>6.1</b>	<b>Demarcación del perímetro de la obra</b>
	<b>6.2</b>	<b>Zonificación de la obra</b>
	<b>6.3</b>	<b>Seguridad y señalización</b>
	<b>6.4</b>	<b>Cierre de vías y desvíos peatonales y vehiculares</b>
	<b>6.5</b>	<b>Posible impacto</b>
	<b>6.6</b>	<b>Medidas de mitigación</b>
<b>VII.</b>	<b>VALORACIÓN DEL IMPACTO</b>	
	<b>7.1</b>	<b>Beneficios positivos del proyecto</b>
	<b>7.2</b>	<b>Aspectos negativos del proyecto</b>
<b>VIII.</b>	<b>PLANOS DEL PROYECTO</b>	
	<p><b>Plano de lotificación</b> (solo para fraccionamientos. En caso de ser por etapas, delimitar poligonal definitiva de cada una)</p> <p><b>Plano arquitectónico de conjunto y plano general de conjunto</b></p> <p><b>Plano de plantas y alzados arquitectónicos</b></p> <p><b>Plano de zonificación del proyecto.</b> Deberá incluir cuadro de construcción, indicando dimensiones, número y tamaño de los lotes o viviendas, según sea el caso, o bien las superficies de cada una de las áreas que conforman el proyecto.</p> <p><b>Incluir planos de infraestructura</b> (drenaje pluvial y sanitario, agua potable, electrificación y alumbrado, como mínimo)</p> <p><b>Plano de vialidades propuestas.</b></p> <p><b>Plano de acceso vial y señalización geométrica.</b> Autorizados.</p> <p><b>Los planos deberán entregarse en medio magnético.</b> Formato .dwg (autocad). Los planos autorizados, también se incluirán escaneados en formato .jpg ó .pdf.</p>	

# REQUISITOS PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO



**OBRAS PÚBLICAS**  
SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Y OBRAS PÚBLICAS

RESPONSABLE DEL TRÁMITE:  
SUBSECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## GUIÓN METODOLÓGICO

### ANEXOS GENERALES:

**Anexo fotográfico del predio y su entorno**

**Oficio de solicitud de Dictamen de Impacto Urbano**

**Datos generales de la empresa que elabora el proyecto**

- Dirección
- Teléfono / Fax / E-mail
- Representante legal
- Datos del DRO y/o Corresponsable de Obra, según sea el caso,
  - Nombre
  - Número
  - Firma

**Datos generales de la empresa o responsable de la elaboración del estudio de impacto urbano**

- Razón social o nombre
- Dirección
- Teléfono / Fax / E-mail
- Cédula profesional
- Carta de DRO original y copia (original para cotejo)
- Número DRO
- Firma
- Nombre del colegio al que pertenece o lo acredita

**Copia de la constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial.**

La copia de la constancia de uso del suelo y la copia de la constancia de alineamiento y asignación de número oficial, deberán ser las vigentes y estar debidamente contestadas por las dependencias correspondientes.

Deberán anexar al documento copia de la contestación resolutive de:

- Resolutivo en materia de impacto ambiental emitido por: **Dirección de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio, Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable, SEMARNAT o ASEA (Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente).**
- Delimitación de la zona federal de cuerpos de agua (en caso de colindancia o de contener un cuerpo de agua). Autorización de Estudio Hidrológico por: **CONAGUA.**
- Factibilidad de servicio de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, autorización de Estudio Hidrológico, delimitación de restricción por cuerpo de agua de competencia estatal o municipal según sea el caso y de ser requerido por: **SAS o CEAS.**
- Factibilidad de servicio de energía eléctrica y si cuenta con restricción por presencia de infraestructura de líneas de alta tensión, delimitación del área de restricción por: **CFE**
- Resolutivo de Impacto Vial y proyecto de acceso vial y señalización geométrica, autorizado por **PEC (Dirección General de la Policía Estatal de Caminos), JEC (Junta Estatal de Caminos) o SCT Delegación Tabasco**
- **Anteproyecto autorizado de la Estación de Servicio por la Unidad Verificadora o Tercero Autorizado.** Debe incluir oficio de autorización y planos debidamente validados.
- **PEMEX delimitación del derecho de vía, en caso de contar con alguna restricción por presencia de infraestructura, ya sea ductos, pozos, baterías entre otros.**

### ESPECIFICACIONES:

El documento deberá estar integrado de manera completa para su recepción, con el fin de contar con los elementos necesarios para una evaluación adecuada.

**Este guión metodológico no es limitativo por lo que podrán ser incluidos temas que la empresa o el responsable de elaborar el estudio considere importantes.**

**Toda la información que se ingrese en el expediente de Estudio de Impacto Urbano deberá ir respaldada en un disco compacto.**

# REQUISITOS PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO



RESPONSABLE DEL TRÁMITE:

**SUBSECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

## GUIÓN METODOLÓGICO

	<b>En casos particulares, la Secretaría podrá solicitar se anexen temas no incluidos en este guion por ser de importancia para el análisis.</b>
	Al día siguiente de haber ingresado la solicitud de dictamen de estudio de impacto urbano y durante el tiempo que dure el procedimiento de revisión y validación, <b>el promovente está obligado a instalar un letrero visible desde la vía pública a una distancia no mayor a 20 metros</b> , que señale las características del proyecto en revisión y evaluación; previa autorización de la Secretaría.
	<b>Los planos requeridos dependerán del tipo de proyecto; y será la Secretaría quien determine los planos que deberán incluirse en el estudio.</b>
	Cualquier modificación al proyecto posterior a la validación por parte de la Secretaría de los dictámenes de impacto urbano dejará sin efecto el dictamen previamente emitido y el promovente reiniciará un nuevo trámite. Artículo 94 del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, de conformidad con el artículo quinto transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco.
	La Secretaría de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, <b>podrá realizar visitas de verificación al predio que sean necesarias con el fin de constatar la información ingresada.</b>
	Posterior a la emisión del Dictamen de Impacto Urbano, la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, <b>podrá realizar visitas de verificación al predio</b> , con el fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones que en materia de estacionamientos, construcción y desarrollo urbano se determinen para el proyecto en cuestión.
<b>OBSERVACIONES:</b>	En apego a lo establecido en Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco y del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, de conformidad con el artículo quinto transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco. <b>En caso de existir falsedad en la información presentada por los solicitantes o desarrolladores será impropcedente la inserción de la obra o proyecto.</b> Los que suscriban los estudios de impacto urbano serán responsables de la veracidad de la información contenida en los estudios en que se otorguen su responsiva.
<b>TIEMPO DE RESPUESTA:</b>	<b>30 días hábiles a partir de la fecha de recepción de todos los documentos requisitados.</b>
<b>COMPROBANTE:</b>	Dictamen de Impacto Urbano. Emitido por la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas
<b>COSTO DEL TRÁMITE:</b>	Conforme a la Ley de Hacienda del Estado de Tabasco. Artículo 95 fracción I incisos a y b.
<b>VIGENCIA:</b>	<b>Un año</b> y podrá ser prorrogado por la Secretaría hasta la conclusión de la obra. Artículo 97, del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, de conformidad con el artículo quinto transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco.
<b>FUNDAMENTO LEGAL</b>	Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco.

## DESCRIPCIÓN GENERAL

<b>a)</b>	<b>Fraccionamientos o conjuntos habitacionales</b> Serán todos los tipos de fraccionamientos existentes, así como todos aquellos proyectos donde se conjuguen dos o más usos
	Fraccionamiento habitacional popular
	Fraccionamiento habitacional medio
	Fraccionamiento habitacional mixto
	Fraccionamiento habitacional residencial
	Fraccionamiento habitacional de interés social
	Fraccionamiento habitacional de interés social progresivo
	Fraccionamiento campestre
	Fraccionamiento industrial
	Fraccionamiento comercial y de servicios
	Fraccionamiento de granjas
	Fraccionamientos especiales para cementerio jardín o panteones

# REQUISITOS PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO



**OBRAS PÚBLICAS**  
SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Y OBRAS PÚBLICAS

RESPONSABLE DEL TRÁMITE:  
**SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

## GUIÓN METODOLÓGICO

b)	<b>Usos habitacionales</b> Serán todos los proyectos de lotificación, relotificación, divisiones, subdivisiones y fusiones
c)	<b>Usos Mixtos</b> Es la mezcla de uso habitacional con comercios y servicios, o bien con microindustria no contaminante. Para su clasificación, deberá considerarse la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo de los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, vigentes.
d)	<b>Equipamiento Urbano</b> Se incluyen los Doce Subsistemas que conforman el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Bienestar.
e)	<b>Estaciones de servicios de combustible para carburación para consumo público o doméstico</b> Gasolina, Diésel, Gas LP y Gas natural
f)	<b>Panteones o Servicios Funerarios</b> Superficie diseñada específicamente para la prestación del servicio para la inhumación de cadáveres y restos humanos, ya sea público o concesionado.
g)	<b>Parques industriales</b> Superficie diseñada especialmente para el asentamiento de la planta industrial en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y de servicios.
h)	<b>Las acciones contenidas en planes o programas de desarrollo urbano</b> , y todos aquellos que no estén contemplados en el Reglamento de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, de conformidad con el artículo quinto transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco; pero que por su importancia requieran de estudio de impacto urbano.

6