
LINEAMIENTOS, COMPLEMENTARIOS A LA MIA, PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS REFERENTES A FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES, TURÍSTICOS E INDUSTRIALES

El presente anexo contiene los lineamientos que el PROMOVENTE y/o Prestador de Servicios Ambientales deben incluir al momento de elaborar la Manifestación de Impacto Ambiental:

DOCUMENTALES

1. Factibilidad de suministro de servicios. Complementando el apartado 2.10

- a) Copia del dictamen de factibilidad de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario con base a la ocupación prevista (número de viviendas) emitido por la Comisión Estatal de Servicios Públicos correspondiente. indicando las líneas de conducción y su correspondencia con las calles en cuestión, de conformidad con el artículo 18 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California.
 - b) Aclarar si las obras de la instalación de redes de agua potable, tomas domiciliarias y redes de drenaje sanitario serán realizadas por el PROMOVENTE ó por la Comisión Estatal de Servicios Públicos (COMISIÓN), en caso de ser realizadas por el PROMOVENTE, éste deberá presentar la Aprobación del PROYECTO emitida por la COMISIÓN en lo que se refiere a las actividades mencionadas.
 - c) Para el caso de proyectos que pretendan utilizar agua proveniente de un bien del dominio público, deberá presentar el Título de Concesión emitido por la Comisión Nacional del Agua para explotar, usar o aprovechar aguas nacionales superficiales o del subsuelo. Complementando los apartados 2.10 y 6.1
 - d) Copia de la factibilidad de suministro de servicios de electricidad emitida por la Comisión Federal de Electricidad, indicando las líneas de conducción y su correspondencia con las calles en cuestión, de conformidad con el artículo 18 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California.
 - e) Copia de la factibilidad de recolección de basura por parte del municipio, o en su defecto, responsabilizarse el titular de prestar dicho servicio, presentando un programa integral de manejo de residuos.
2. En caso de presentarse vegetación nativa, deberá entregar la siguiente documentación referente al cambio de uso de suelo de áreas forestales, conforme a lo dispuesto en la legislación federal. Complementando el apartado 2.10
- a) Autorización en materia de impacto ambiental para el cambio de utilización de terreno forestal a industrial, habitacional ó turístico, según sea el caso; emitido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
 - b) Autorización del Estudio Técnico Justificativo para el cambio de utilización de terreno forestal a industrial, habitacional ó turístico,, según sea el caso; emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de la Dirección General de Gestión Forestal y de Suelos.

En caso de que se encuentre en trámite, anexar copia simple de la constancia de recibido.

3. Para el caso de predios que desarrollaban actividades agrícolas, deberán presentar la constancia que avale que tuvieron dicho uso, mismo que deberá ser expedido por la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación (SAGARPA).

UBICACIÓN, DIMENSIONES Y SERVICIOS REQUERIDOS

4. Ubicación física del proyecto. Complementando los apartados 2.3 y 2.4
- a) Urbanización del área, debiendo aclarar si el predio se sitúa en una zona urbana, suburbana o rural.
 - b) Plano georreferenciado de los usos del suelo actuales y equipamiento presentes en un radio de 500 y 1000 m, ubicando (en su caso) lo siguiente:
 - Límites de manchas urbanas y poblados.
 - Límites de áreas naturales protegidas y sitios de interés para la conservación.
 - Zonas definidas como patrimonio arqueológico, antropológico, histórico y/o paleontológico (ejemplo: misiones, concheros, zona de fósiles, etc.).
 - Asentamientos humanos irregulares.
 - Vías de comunicación (férreas, aeropuertos, caminos, etc.)
 - Presencia de pozos de agua.
 - Líneas de energía eléctrica, incluyendo el trazo y la ubicación de torres y subestaciones.
 - Acueductos, poliductos y gasoductos, especificando sus características.
 - Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales.
 - Cauces de arroyo, presas y otros cuerpos de agua.
 - Bancos de material, sitios de acopio de residuos, etc.
 - c) Plano en el que se represente detalladamente el drenaje superficial localizado en el predio, resaltando los cauces naturales de escurrimiento pluvial y señalando las obras que sean requeridas para mitigar el impacto que sobre el escurrimiento natural provocaría la presencia física del fraccionamiento.
5. Desglose de superficies de construcción en formatos tabulado. Complementando el apartado 3.4
- a) Superficie total del predio. presentando archivo electrónico de los cuadros de construcción del polígono envolvente y del área del polígono en el cual se realizará la lotificación del predio, integrando las coordenadas UTM (WGS 84).
 - b) Áreas que ocuparán las obras permanentes del proyecto como: área neta vendible, área de donación, áreas comerciales, área de acceso, área verde, las cuales son independientes de las áreas de donación, etc.; área de obras asociadas y/o provisionales y el porcentaje de cada una.
 - c) Número de lotes o viviendas: su distribución por manzanas o secciones, superficies de cada uno, etc. Especificar la densidad poblacional esperada (habitantes/unidad de área).
 - d) Se deberán incluir los siguientes planos: de conjunto con la distribución total de la infraestructura permanente, obras asociadas y/o provisionales dentro del predio; red de

agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; de los servicios de apoyo como plantas de tratamiento de aguas residuales, pozo profundo, etc.

6. Urbanización del área y servicios requeridos. Complementando el apartado 3.5

Describir los servicios básicos existentes y por desarrollar en el área de estudio y la disponibilidad para el proyecto como son: vías de acceso, agua potable, energía eléctrica, drenaje sanitario y pluvial. En caso de que se requieran obras de apoyo como planta(s) desalinizadora(s) y/o de tratamiento de aguas residuales, deberá incluir lo siguiente:

- a) Copia de la autorización en Materia de Impacto Ambiental emitida por la autoridad federal competente para la construcción y operación de la(s) planta(s) desalinizadora(s). Es importante señalar, que las planta(s) desalinizadora(s) deberán cubrir el abastecimiento de agua potable que demandará el desarrollo habitacional o turístico. Complementando los apartados 2.10 y 6.1
 - b) En el caso de que las aguas residuales tratadas se viertan a un cuerpo receptor federal, deberá presentar copia de la Autorización en Materia de Impacto Ambiental para la construcción, operación y mantenimiento de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del desarrollo habitacional emitido por la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Complementando los apartados 2.10 y 6.8
 - c) En el caso de que las aguas residuales tratadas se viertan a un cuerpo receptor estatal (sistema de alcantarillado), deberá presentar el proyecto ejecutivo de la(s) Planta(s) de Tratamiento de Aguas Residuales, incluyendo planos y especificaciones de obra en español, y memoria de cálculo en la que se consideren los gastos esperados, las dosificaciones por unidad de tiempo, tiempo de residencia del agua en el sistema y balance que indique la cantidad del agua en el efluente. Dicha planta deberá tener la capacidad para tratar las aguas residuales de la densidad poblacional esperada. Complementando el apartado 6.6
7. Estudios técnicos específicos del sitio. Complementando el apartado 10.1 incisos c), d), e) y f)
- a) En caso de proyectos que pretendan desarrollarse en zonas de fallas, deslizamientos y/o suelos no consolidados, presentar las medidas técnicas e/o ingenieriles que resulten pertinentes para garantizar la estabilidad de las futuras edificaciones (análisis de cimentaciones, estructuras de tierra, recomendaciones para los métodos de nivelación, estabilización de taludes, etc.), además deberá presentar las secciones transversales representativas de las áreas en donde se requerirán trabajos de corte y relleno.
 - b) En caso de que el proyecto pretenda desarrollarse en terrenos accidentados, susceptibles a sismos, deslizamientos, etc., deberá presentar:
 - Aspectos del relieve: Plano de pendientes.
 - Hidrología superficial: Análisis de escurrimientos.
 - Reconocimiento de discontinuidades como fallas, fracturas, sismicidad.
 - Geotecnia: Mecánica de suelos y análisis de estructuras de tierra.
 - Susceptibilidad de la zona a sismos, deslizamientos y derrumbes.

PLANOS.

Todos los planos deberán estar debidamente georreferenciados en coordenadas UTM (Datum WGS84), y elaborados a una escala que permita observar a detalle la información representada, para su debida interpretación y ulterior referencia, cada plano o carta temática deberá contener:

- Clave de identificación.
- Fecha de elaboración.
- Nombre y firma de la persona responsable.
- Escalas (nominal y grafica) y acotamientos.
- Leyenda con la simbología adecuada y/o códigos de color que permitan la correcta interpretación.
- Notas, tablas y especificaciones pertinentes.