



Dirección de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología

Coordinación de Desarrollo Urbano

Requisitos para Trámites Diversos

4. CAMBIO DE USO DE SUELO

1-	SOLICITUD: (Escrito libre) con firma autógrafa del propietario o propietarios (en original y copia), dirigida al H. Ayuntamiento de Huimilpan, con copia a la Dirección de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología, indicando: Uso solicitado, ubicación del inmueble, descripción del proyecto, superficie, etc.
2-	CONSTANCIA DE PROPIEDAD: En Original y copia (Escrituras o Título de Propiedad).
3-	COPIA DE LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD MERCANTIL O ASOCIACIÓN Y DE RFC: En caso de que el propietario sea persona moral.
4-	ESTUDIOS TÉCNICOS DE: <ul style="list-style-type: none"> • Impacto Urbano, • Impacto Vial, • Impacto Ambiental e • Estudio Hidrológico (Se anexan los términos de referencia para su presentación o puede obtenerlos en la página de internet WWW.HUIMILPAN.GOB.MX). REALIZAR EL PAGO DE DERECHOS CORRESPONDIENTE POR LOS CONCEPTOS DE: <ul style="list-style-type: none"> • Ingreso de solicitud de revisión de Estudios Técnicos (Al momento de presentarlos). • Autorización de cada uno de los Estudios Técnicos (Una vez que éstos hayan sido revisados y autorizados por el Coordinador de Desarrollo Urbano).
5-	RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL: En original y copia (del año en curso).
6-	COPIA DE IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL PROPIETARIO (O PROPIETARIOS) NOTA: En caso de que el trámite lo realice un Gestor, deberá anexar: <ul style="list-style-type: none"> • Copia de identificación oficial del Gestor y de los dos testigos. • Carta poder simple en original (completamente llenada y firmada por el Propietario, Gestor y 2 testigos)
7-	ORIGINAL Y COPIA DEL ÚLTIMO RECIBO DE PAGO DEL SERVICIO DE AGUA POTABLE O ENERGÍA ELÉCTRICA. (del último pago - fecha reciente)
8-	CROQUIS DE LOCALIZACIÓN: Indicando calles o lugares de referencia.
9-	<ul style="list-style-type: none"> • VISTO BUENO DE LOS VECINOS COLINDANTES AL FRENTE Y LATERALES DEL INMUEBLE PARA EL QUE SE PIDE EL USO DE SUELO (Nombre y firma), • ASÍ COMO DEL DELEGADO O SUBDELEGADO DE LA LOCALIDAD (Nombre, firma y sello).
10-	<ul style="list-style-type: none"> • CARTA DE NO COMPETENCIA EMITIDA POR LA SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES (SEMARNAT), o en su defecto, • COPIA DEL CAMBIO DE UTILIZACIÓN DE TERRENOS FORESTALES.
11-	REALIZAR EL PAGO DE DERECHOS , en la Ventanilla de Gestión de esta Dirección. Una vez que ha sido aprobado el Cambio de Uso de Suelo por el H. Ayuntamiento, según corresponda en la Ley de Ingresos para el Municipio de Huimilpan, Qro., tomando en cuenta la superficie del predio y el uso de suelo.

El pago de los Derechos de cada trámite, deberá efectuarse al inicio del mismo, haciendo hincapié que el pago realizado, **NO** condiciona una respuesta FAVORABLE.

Todos los documentos deberán presentarse en original y copia para su cotejo y éstas, **SIN EXCEPCIÓN**, deberán ser claras y perfectamente LEGIBLES.

Horario de lunes a viernes de 09:00 a 14:00 horas.

Carretera estatal 412 Km 0+100, La Trásquila

Teléfonos: (01 448) 275 2500 al 2509. Ext. 3202 y 3209.

**** Tiempo de respuesta: Indeterminable. ****

Una vez que han sido revisados y aprobados los estudios técnicos presentados, se someterá a Sesión de Cabildo el Dictamen Técnico correspondiente, para su autorización por el H. Ayuntamiento de Huimilpan.

Huimilpan, Qro., a _____ de _____ del _____.

H. AYUNTAMIENTO DE HUIMILPAN

Presente:

Asunto: **Solicitud de autorización de cambio de uso de suelo.**

Por medio del presente solicito a Usted de la manera más atenta la autorización para **el cambio de uso de suelo de mi predio** el cual actualmente tiene un uso de suelo de: _____ y pretendo cambiarlo a: _____, el cual se encuentra ubicado en la calle _____, de la localidad de _____, Huimilpan, Qro., y en el cual pretendo desarrollar _____.

Se anexa copia de los documentos requeridos para este trámite.

- Escrituras/Título de Propiedad
- Acta Constitutiva (Persona Moral)
- Estudio de Impacto Urbano
- Estudio Hidrológico
- Estudio de Impacto Vial
- Estudio de Impacto Ambiental
- Predial
- Identificación del propietario o Apoderado Legal
- Carta poder simple en original con copias de identificaciones del Gestor y de 2 testigos.
- Recibo de agua o energía eléctrica
- Croquis de localización
- Visto Bueno de la autoridad local
- Visto Bueno de los vecinos colindantes del predio
- Carta de **No Competencia** emitida por la SEMARNAT

Sin más por el momento aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente

(Nombre y firma del propietario del inmueble.)

Número de teléfono o celular.



TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA PRESENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS TÉCNICOS

ANTECEDENTES

I.1. Objetivos del proyecto.

Se presentarán los principales objetivos que se persiguen con la realización de este proyecto.

I.2. Memoria descriptiva del proyecto.

Dentro de la memoria se destacarán datos que tengan relevancia para la ordenación del territorio como: superficie del terreno, el área libre de construcción, el coeficiente de ocupación del suelo, el coeficiente de utilización del suelo, la densidad de población, altura, etc., así como el tipo de propiedad del predio en el que se desarrollará el proyecto.

I.3. Proyecto ejecutivo.

será necesario incluir entre los planos del proyecto ejecutivo la ubicación precisa del terreno así como aquellos que tengan relación con la manera en que se inserta el proyecto en las redes de infraestructura de agua potable, drenaje, vialidad, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, energéticos, etc.

DIAGNÓSTICO

II.1. Aptitud territorial.

Se elaborará un estudio del medio natural en el área de ubicación del proyecto que incluirá la hidrología, geología, topografía, tipos de suelo, clima y uso actual del suelo, que le permita conocer la aptitud del territorio. También se estudiarán los riesgos de origen natural y/o tecnológicos que afectan al predio en cuestión.

II.2. Infraestructura.

Incluir un análisis de la situación actual de la infraestructura de agua potable, drenaje, alcantarillado, vialidad, energía eléctrica y teléfono que nos permita conocer su capacidad en relación al proyecto que se pretende desarrollar, y por consiguiente, las posibilidades de dar respuesta a las necesidades del proyecto, por lo que dicho análisis considerará la situación presente y la resultante una vez que entre en operación el proyecto, haciendo mención de las alternativas de solución para la demanda que generará el proyecto que se estudia.

En cuanto a las aguas residuales será necesario conocer su calidad.

Se estudiará la estructura vial aledaña a la zona y sus niveles de servicio, además de considerar el tránsito diario promedio por tipo de vehículo que utilizará la vialidad de acceso al predio donde se ubicará el proyecto, como consecuencia de la actividad propia que generará, incluyendo sus dimensiones, pesos, necesidades de maniobras al circular, entrar o salir del predio. El aforo de la vialidad que contenga el estudio será de los días martes, miércoles y jueves, considerando para todo esto el estado actual y la demanda futura.

II.3. Servicios Urbanos.

Detectar la demanda de los servicios de recolección de basura, seguridad y transporte público que requerirá la operación del proyecto. Características y volumen de los materiales de desperdicio que se generarán resultantes del proceso productivo que se llevará a cabo en el predio. Sistema de seguridad establecido en la zona. En cuanto a servicio de transporte detectar las necesidades que

generará el proyecto, su magnitud con relación a la capacidad instalada, su nivel de servicio actual y las afectaciones que tendrá por la inserción del proyecto en el lugar.

II.4. Riesgos.

Elaborar un estudio de los posibles riesgos que pudieran generarse como resultado de los procesos propios de la actividad que se desarrollará por la operación del proyecto, así como de sus impactos en el entorno.

II.5. Equipamiento Urbano.

Detectar con que equipamiento cuenta el área de estudio, así como de los servicios urbanos cuantificarlos en unidades básicas de servicio, las características de los mismos.

II.6. Caracterización y análisis del Sistema Ambiental.

Manifiestar los aspectos Bióticos y Abióticos con que cuenta la zona, así como identificar la problemática ambiental del área de influencia.

II.7. Medio Socio – Económico

Manifiestar lo relacionado con la población, con los aspectos que repercuten en la calidad de vida de la misma, los beneficios socioeconómicos, beneficios urbanos, impactos urbanos, impactos socioeconómicos y describir la compatibilidad con otras actividades en la zona.

ACCIONES A REALIZAR.

III.1. Infraestructura.

Deberán describirse de manera amplia las instalaciones, que como consecuencia del establecimiento del proyecto en la zona requerirán de modificación y/o ampliación en materia de agua potable, drenaje, alcantarillado, vialidad, energía eléctrica y teléfono. En caso de no existir, la manera en la que se suministrarán. Además, deberá indicarse los requerimientos de espacio para llevarlas a cabo en la vía pública, así como el plazo requerido para efectuarlas.

De requerirlo se estudiará la factibilidad de instalar un sistema de tratamiento primario de las aguas residuales, previo a su descarga a la red pública.

III.2. Servicios públicos.

Se definirá, de ser necesario, la ampliación de los servicios de recolección de basura, seguridad y transporte por parte del ayuntamiento, la capacidad de las instalaciones que se utilizarán para el acopio y desalojo de los desechos sólidos y se indicará si se utilizará algún tipo de tratamiento primario para estos desechos. Se deberá describir el sistema de vigilancia y seguridad que se instalará, las necesidades de este tipo que requerirá por parte del Ayuntamiento.

III.3. Riesgos.

Se deberá definir las acciones, obras y/o servicios que se llevarán a cabo para controlar y disminuir los efectos derivados de los riesgos a que está sujeto el predio, así como los que generará la operación del proyecto. Deberán describirse los requerimientos de los equipos y servicios de emergencia que se requieren, así como la operación simultánea tanto de los servicios de emergencia propios del proyecto como de los servicios de emergencia públicos, su compatibilidad de equipos y espacios para su movilización y operación.

III.4. Equipamiento Urbano.

Se definirá, de ser necesario, la ampliación de los servicios de equipamiento urbano tales como: escuelas en los tres niveles básicos, salud, administración, seguridad pública, recreación y esparcimiento, deportes, áreas verdes, etc.

III.5. En General.

Se definirá de acuerdo con el diagnóstico cuales son las deficiencias con que se cuenta en la zona de influencia del área de estudio en cuestión ambiental y del ámbito socioeconómico para determinar cuales serán las alternativas para dar la mejor solución posible que arroje el presente estudio de impacto urbano.

Presentar un apartado en el que se manifieste las alternativas de solución a manera de síntesis de todos y cada uno de los apartados antes descritos.

