Periódico Oficial
del Estado de Baja California
Organo del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California

Eugenio Elorduy Walther
Gobernador del Estado
José María Valdéz Morales
Director

Autorizado como correspondencia de segunda clase por la Dirección General de Correos el 25 de Marzo de 1958.

Las Leyes y demás disposiciones obligan por el solo hecho de publicarse en este periódico.

Tomo CXIV Mexicali, Baja California, 7 de Septiembre de 2007. No. 37

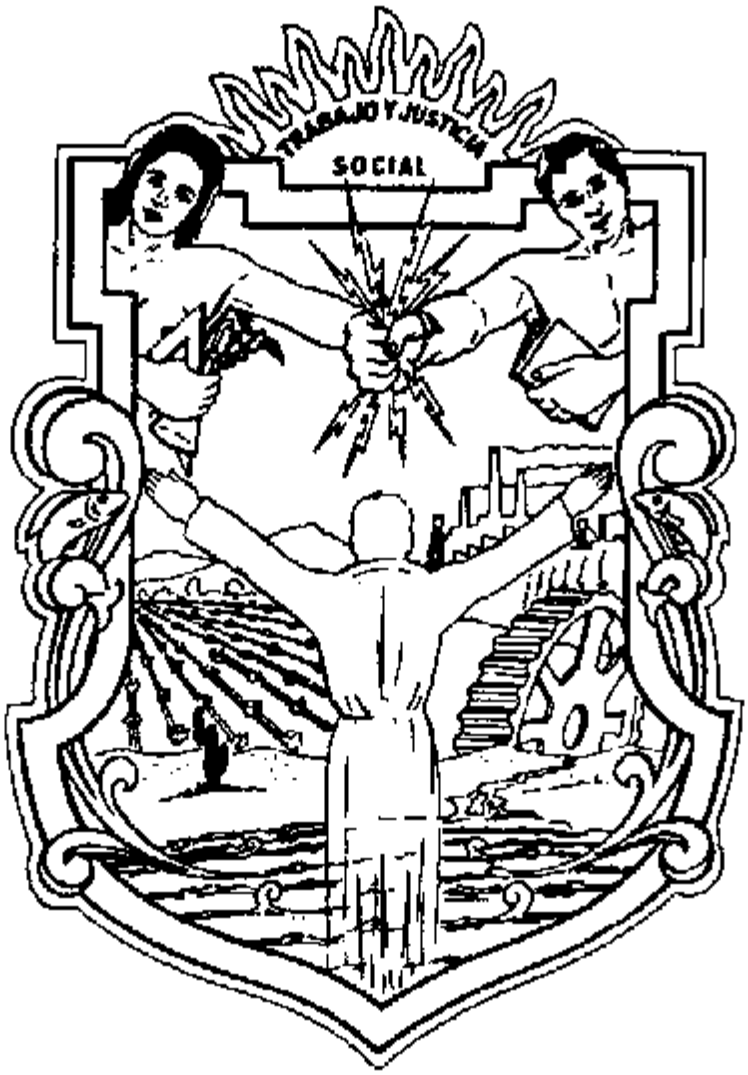
Indice

SECCI

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

ACUERDO del Ejecutivo del Estado, mediante el cual se aprueba la modificación al **PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION ENSENADA, BAJA CALIFORNIA**, cuyo documento también se anexa en versión abreviada..... 3


TRABAJO Y JUSTICIA
SOCIAL

EUGENIO ELORDUY WALTHER, GOBERNADOR DEL ESTADO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 49 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 3 Y 9 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; ARTÍCULOS 10 FRACCIONES VII Y IX, 26, 27, 51, 79 y 81 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; Y

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO.- Que el articulo 27, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, constituyen el marco jurídico fundamental conforme al cual, los tres órdenes de gobierno, con la participación de la sociedad, dentro de un esquema de concurrencia y responsabilidades compartidas, enfrentan la problemática de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del país.

SEGUNDO.- Que el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2002-2007, es el documento rector de la planeación del quehacer gubernamental y de los lineamientos que determinan la visión, misión y fines de cada una de las acciones del Gobierno Estatal y se concreta mediante la aportación y reunión de esfuerzos, a través de la participación de cada uno de los interesados en orientar y transformar hacia la realidad, los propósitos que en conjunto se plantean.

TERCERO.- Que en este sentido el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2002-2007, determina que el desarrollo urbano debe impulsar una intensa vinculación entre los sectores público y privado, que permita garantizar dentro de un marco de sustentabilidad, el desarrollo ordenado e integral de la sociedad, con infraestructura, reservas territoriales y dotación de agua suficiente para atender las demandas de crecimiento del Estado

CUARTO.- Que el desarrollo urbano sustentable, se centra en la planeación e infraestructura para el desarrollo, determinándose como agentes de transformación la planeación y administración del desarrollo urbano; desarrollo de vivienda y reservas territoriales; infraestructura y equipamiento, asi como la dotación de agua y saneamiento.

QUINTO.- Que para esta Administración Pública Estatal es una estrategia general impulsar el desarrollo urbano prioritariamente con sentido humano y ambiental, para favorecer el crecimiento ordenado a fin de que los habitantes tengan disponibilidad de los servicios básicos y de comunicación en donde viven; y como un objetivo específico formular y desarrollar proyectos técnicos con factibilidad financiera en el rubro de infraestructura de comunicaciones y transportes, equipamiento urbano y servicios, en

congruencia con los instrumentos de planeación urbana regional, promoviendo e incentivando la inversión conjunta entre los sectores público y privado.

SEXTO.- Que con el objeto de contar con un instrumento conforme al cual los Municipios, el Estado y sus habitantes, participen eficazmente en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, el Estado Libre y Soberano de Baja California, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, elaboró y aprobó el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 8 de octubre del 2004, apegándose a los objetivos, políticas y metas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2002-2007.

SÉPTIMO.- Que el eficaz cumplimiento de los objetivos de la planeación y regulación de los asentamientos humanos, particularmente los relacionados con el desarrollo urbano de las áreas y predios del centro de población de Ensenada, Baja California, deben cimentarse en un correcto ejercicio de las atribuciones que de acuerdo con la legislación aplicable tienen respectivamente a su cargo las distintas dependencias y entidades de la administración pública, estatal y municipal, así como una adecuada coordinación entre sí y de éstas con los particulares.

OCTAVO.- Que bajo ese contexto, el Municipio de Ensenada, Baja California, cuenta con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 13 de enero de 1995 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, el 18 de abril de 1995, instrumento conforme al cual, el Gobierno Municipal de Ensenada concretiza los objetivos, metas, políticas y estrategias en materia de desarrollo urbano, de los niveles superiores de planeación para el Centro de Población de Ensenada conforme a los lineamientos y postulados en materia de asentamientos humanos, planeación y uso de suelo contenidos en la normatividad aplicable; documento, que fue aprobado para su publicación por el Ejecutivo Estatal a través de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, con el apoyo de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano.

NOVENO.- Que conforme al considerando anterior y dado que las tendencias del proceso de urbanización del centro de población de Ensenada, han tomado una orientación no prevista en el Programa citado; en este sentido la vocación de las Zonas establecidas por el mismo Programa y el potencial de desarrollo de las mismas así como de la ciudad pueden robustecerse, haciendo las Zonas más eficientes en términos urbanos, a través de la incorporación de otros usos, principalmente el habitacional, logrando una dosificación de dichos usos más acorde con la realidad. Que los beneficios serán en el sentido de una conveniencia urbana para las Zonas, desarrollando fuentes de trabajo para la población, lo que ocasionaría que se involucren otros sectores de la ciudad. Y considerando que las Zonas cuentan con disponibilidad de suelo apto para crecimiento urbano con factibilidad de introducción y dotación de los servicios de agua, drenaje y energía eléctrica, es factible modificar el Programa, de acuerdo a las necesidades actuales que presenta el desarrollo urbano del Municipio de

Ensenada; por lo que, el H. Ayuntamiento de Ensenada elaboró y sometió a consulta pública de las dependencias e instituciones públicas así como de la comunidad, por conducto del Comité de Planeación para el Desarrollo del Municipio de Ensenada, el documento que contiene la modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, consistente en el cambio de uso del suelo de Agrícola a Industrial e integrar a la estructura urbana los predios 279 Z-Z P-1 y 7 Z-1 P-1, fracción B del Ejido Nacionalista de Sánchez Taboada, de la Delegación de Maneadero, con clave catastral NA-W00-833 y NA-V00-007, del Centro de Población de Ensenada, Baja California.

DÉCIMO.- Que con el resultado obtenido en la consulta mencionada en el considerando anterior y de conformidad con lo previsto en los artículos 79 fracción III, 80, 81,82 y demás relativos y aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, el XVIII Ayuntamiento de Ensenada, aprobó el documento de desarrollo urbano que contiene la modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada consistente en el cambio de uso del suelo de Agrícola a Industrial e integrar a la estructura urbana los predios 279 Z-Z P-1 y 7 Z-1 P-1, fracción B del Ejido Nacionalista de Sánchez Taboada, de la Delegación de Maneadero, con clave catastral NA-W00-833 y NA-V00-007, del Centro de Población de Ensenada, identificados como Distrito "18", conocido como Eje Estructural a fin de que sea acorde con las circunstancias de desarrollo del centro de población citado.

DÉCIMO PRIMERO.- Que conforme a los anteriores considerandos, el Municipio de Ensenada a través de la Secretaría de Administración Urbana Municipal, solicitó la publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de la Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, Baja California, para el cambio de uso de suelo de Agrícola a Industrial de los lotes con clave catastral NA-V00-007 y NA-W00-833, por lo que, la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, con el apoyo técnico y asesoría de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, acordó en sesión celebrada el 15 de mayo del 2007, mediante Dictamen Técnico de Congruencia, que dicho instrumento es técnicamente congruente con la planeación Estatal y Municipal, por lo que no existe inconveniente para que se publique en el Periódico Oficial del Estado y se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio; y,

DÉCIMO SEGUNDO.- Dado que la planeación y programación de esta materia constituye un proceso permanente orientado a redefinir y fortalecer los instrumentos jurídicos, administrativos y operativos en apego a una realidad social dinámica y cambiante, de acuerdo con los principios establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, es que la modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada, Baja California, viene a reforzar los objetivos, metas, políticas y estrategias en materia de desarrollo urbano, a efecto de que se ajusten las acciones a las previsiones del mismo, de tal manera que se propicie el desenvolvimiento armónico e integral del Estado de Baja California, por lo que se expide el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO.- Se aprueba la publicación de los documentos de desarrollo urbano que presentan la modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, consistente en el cambio de uso del suelo de Agrícola a Industrial e integrar a la estructura urbana los predios 279 Z-Z P-1 y 7 Z-1 P-1, fracción B del Ejido Nacionalista de Sánchez Taboada, de la Delegación de Maneadero, con clave catastral NA-W00-833 y NA-V00-007, del Centro de Población de Ensenada, Baja California, conforme a los cuales los Gobiernos Estatal y Municipal de Ensenada y la comunidad, participarán en la planeación, ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos, por lo que todas las acciones e inversiones que se ejecuten en el territorio del centro de población de Ensenada, Baja California, deberán ajustarse a los objetivos, políticas, estrategias, acciones y demás disposiciones previstas o derivadas del referido Programa de Desarrollo Urbano en comento.

SEGUNDO.- Los documentos de desarrollo urbano de la modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, Baja California, consistente en el cambio de uso del suelo de Agrícola a Industrial e integrar a la estructura urbana los predios 279 Z-Z P-1 y 7 Z-1 P-1, fracción B del Ejido Nacionalista de Sánchez Taboada, de la Delegación de Maneadero, con clave catastral NA-W00-833 y NA-V00-007, del Centro de Población de Ensenada, Baja California forman parte integrante del Programa de Desarrollo Urbano, por lo tanto, tienen el carácter de obligatorio para los sectores público, social y privado respecto a los objetivos, estrategias, programas y acciones que de dicho Programa se deriven, conforme a la normatividad aplicable.

A R T Í C U L O S T R A N S I T O R I O S

PRIMERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Publíquense los documentos de desarrollo urbano de la modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, Baja California, consistente en el cambio de uso del suelo de Agrícola a Industrial de los lotes identificados como 279 Z-Z P-1 y 7 Z-1 P-1, fracción B, del Ejido Nacionalista de Sánchez Taboada, de la Delegación de Maneadero, con clave catastral NA-W00-833 Y NA-V00-007 Municipio de Ensenada, Baja California, en forma abreviada, en el Periódico Oficial del Estado y en dos diarios de mayor circulación en la Entidad.

TERCERO.- Remítase copia de los documentos de desarrollo urbano de la modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada, consistente en el cambio de uso del suelo de Agrícola a Industrial de los lotes identificados como 279 Z-Z P-1 y 7 Z-1 P-1, fracción B, del Ejido Nacionalista de Sánchez Taboada, de la Delegación de Maneadero, con clave catastral NA-W00-833 Y NA-V00-007 Municipio

de Ensenada, Baja California, al Congreso del Estado para su conocimiento e inscríbase en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, dentro de los veinte días siguientes a la entrada en vigor del presente Acuerdo. Asimismo, póngase para consulta pública en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado, así como en las dependencias municipales que designe el Ayuntamiento de Ensenada, Baja California, según corresponda a su nivel de aplicación.

De conformidad con lo dispuesto en la fracción I, del artículo 49 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, imprímase y publíquese el presente Acuerdo para su debido cumplimiento y observancia.

DADO en el Poder Ejecutivo del Estado, en la ciudad de Ensenada, Baja California, a los veinticuatro días del mes de agosto del año dos mil siete.

GOBERNADOR DEL ESTADO

EUGENIO ELORDUY WALTHER

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

BERNARDO H. MARTÍNEZ AGUIRRE

SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

ARTURO ESPINOZA JARAMILLO

MODIFICACION DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO *DE CENTRO DE POBLACION DE ENSENADA, B. C.*

ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

PARQUE INDUSTRIAL ONNI, ENSENADA B.C.

VERSION ABREVIADA

ESTUDIO DE IMPACTO URBANO PARA LA MODIFICACION DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE ENSENADA, B. C.

CONTENIDO

I. Introducción

II. Objetivos Del Estudio

III. Descripción Del Proyecto
1. Delimitación del área de estudio

IV. Fundamento Jurídico
1. Contexto de Planeación

V. Diagnóstico
1. Aspectos Socioeconómicos
1.1. Aspectos demográficos
1.2. Aspectos económicos
1.2.1. Empleo
1.2.2. Economía

2. Medio Físico Natural
2.1. Topografía
2.2. Vegetación
2.3. Asoleamiento
2.4. Ventilación
2.5. Hidrología
2.6. Riesgos y Vulnerabilidad

3. Medio Físico Transformado
3.1. Usos del suelo
3.2. Infraestructura
3.2.1. Agua potable
3.2.2. Alcantarillado sanitario
3.2.3. Alcantarillado pluvial
3.2.4. Electricidad
3.2.5. Alumbrado publico
3.2.6. Telefonía
3.2.7. Telecomunicaciones
3.2.8. Pavimentación
3.3. Vivienda
3.4. Servicios Públicos
3.4.1. Recolección de basura

3.4.2. Seguridad
3.5. Vialidad
3.5.1. Topografía del área de estudio
3.5.2. Aforos
3.5.3. Niveles de capacidad y servicio
3.5.4. Señalética
3.6. Transporte público
3.7. Equipamiento urbano
3.8. Imagen urbana
3.8.1. Estructura de la Imagen Urbana
- Bordes
- Sendas
- Nodos
- Zonas homogéneas
- Hitos

3.8.2. Elementos de la Imagen Urbana
a. Los espacios abiertos públicos.
b. Los espacios abiertos privados exteriores, con frente al espacio público.
c. Los espacios abiertos privados interiores.
d. Las edificaciones y el uso del suelo.

3.8.3. Vegetación
3.8.4. Mobiliario Urbano

VI. RECOMENDACIONES AL IMPACTO URBANO

6.1. Aspectos Socioeconómicos
6.2. Medio Físico Natural
6.3. Medio Físico Transformado

VII. PLAN MAESTRO

7.1. Vocación de Usos del Suelo
7.2. Zonificación Primaria
7.3. Zonificación Secundaria
7.4. Estructura Urbana

VIII. CONCLUSIONES

MODIFICACIONDEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION ENSENADA, B. C.

IX. ANEXOS

1. Documentos
2. Fuentes de información

ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

PARQUE INDUSTRIAL ONNI, ENSENADA B.C.

I. INTRODUCCION

El desarrollo urbano y las actividades propias de nuestras ciudades aportan modificaciones sustanciales que impactan en distintas escalas, con diversos grados de importancia y temporalidad a nivel local y regional; y estos, afectan directamente la calidad de vida de los habitantes.

El impacto que los nuevos desarrollos generan dentro del tejido urbano existente no es siempre negativo por lo que es importante identificar también los aspectos positivos.

El parque Industrial Onni, a ubicarse en el Km. 17 de la Carretera Transpeninsular, en el centro de población de la ciudad de Ensenada B.C., se presenta como un proyecto de gran impulso económico dentro de la región.

El desarrollo industrial se plantea dentro de una superficie de 15.00 hectáreas, en donde se incluyen 6 edificaciones, vialidades, áreas destinadas a la recreación, áreas verdes, estacionamiento, guardería, redes de infraestructura como drenaje interno, planta de tratamiento de aguas residuales, etc.

Aunque todavía en nuestra ciudad no se provocan impactos suficientemente evidentes y serios, es el momento para identificarlos y cuantificarlos, para evitarlos y lograr cambios favorables en la calidad de nuestros espacios urbanos, por ello el presente estudio pretende anticipar los posibles impactos que el desarrollo propuesto pudiera generar dentro del área de influencia, y de ser así, proponer criterios que permitan evitar o amortiguar los de tipo negativo y potenciar los positivos.

II. OBJETIVOS DEL ESTUDIO

1. Respetar las características del medio ambiente natural, tales como la configuración topográfica, el paisaje, la vegetación existente o inducida, los escurrimientos, los cauces y cuerpos de agua, las conformaciones rocosas, y otras que puedan surgir del análisis del sitio.

2. Evitar el desorden y el caos visual en el contexto urbano, que propician la falta de identidad, la disminución de arraigo de la urbanización, con el consiguiente deterioro de la calidad de vida de la comunidad.

3. Establecer aptitudes de uso de suelo para el desarrollo de la zona, de acuerdo a criterios de desarrollo, referidos en un Plan Maestro para lograr una adecuada compatibilidad de las áreas propuestas.

4. Participar en la creación de un medio urbano coherente y armónico, en el que prevalezca un sentido de unidad y armonía, propiciando el correcto desarrollo la zona a través de la definición de un proyecto con características propias y adecuadas dentro de esta importante zona de la ciudad.

5. Respetar a la vegetación existente en la zona y proponer el mejoramiento de la misma mediante la implementación de especies que incrementen la masa arbórea del lugar

III. DESCRIPCION DEL PROYECTO

En la Ciudad de Ensenada en los últimos años se ha visto un aumento de la población que se refleja en la mancha urbana y es en gran medida causado por el crecimiento económico en el sector turístico, industria de manufactura, de servicios, entre otros.

El sector de la industria esta disperso ya que no se cuenta con zonas específicas para que se establezcan con la infraestructura necesaria y de manera estratégica como detonadores económicos y que aporten al crecimiento ordenado de la ciudad. En Ensenada solo se cuentan con áreas industriales que no cumplen con la norma oficial mexicana (NMX-R-046-CSFI-2005) y la AMPIP (Asociación Mexicana de Parques Industriales) para establecer un parque industrial, así las empresas que desean instalarse no lo hacen por no cumplir con sus sistemas de calidad y normas internacionales para tal fin.

Por tal motivo la empresa **Onni Ensenada, S.A. de C.V.** desea desarrollar el proyecto de un parque industrial, que a continuación se describe:

Es un parque industrial sostenible basado en un plan maestro donde el principio básico de diseño es la optimización en el uso de los recursos tales como el agua potable y electrificación con una propuesta de sistemas de ahorro de energía y reutilización de aguas tratadas para diferentes usos tales como riego de áreas verdes, uso sanitarios, sistemas de protección civil, entre otros. Tanto el manejo del agua potable como el agua tratada cumplirán con las normas oficiales mexicanas. Se construirá planta de tratamiento y se solicitara permiso ante la CNA para la inyección de los excedentes al manto freático.

El proyecto arquitectónico comprende seis edificios principales para la actividad industrial, un edificio de oficinas para administración y renta. El conjunto contara con caseta de control y estacionamiento suficiente para este tipo de desarrollo. Además incluirá áreas recreativas con canchas de usos múltiples, campo de fútbol rápido, servicios como guardería, estacionamiento publico para empleados, visitantes y usuarios en general.

El sistema constructivo será a base de tilt top, estructura de acero, cubierta de lamina pintro con aislante de R19, con forro de plástico y malla de protección. En fachadas principales se propone cancelaría en base a muro cortina con poste de aluminio anodizado y vidrio tintex. Los firmes serán de concreto armado de 15 cms. de espesor con acabado

pulido y con juntas de expansión. El desarrollo estará delimitado por una barda perimetral en las colindancias para resguardo, protección y seguridad interna.

Respecto a los espacios públicos dentro del desarrollo se tiene considerado la construcción de andadores con variedad de texturas, así como la accesibilidad favorable para personas con capacidades diferentes y de la tercera edad. Se propondrá alumbrado público en las vialidades internas, en las cuales se utilizara concreto hidráulico para andenes y concreto asfáltico para vehículos ligeros; guamiciones de concreto prefabricado tipo "S".

En el diseño paisajístico se empleara vegetación de la región con poca aportación de consumo de agua y mantenimiento.

CUADRO DE AREAS:

No	Tipo de Construcción	Cantidad	Superficie m2	Superficie total m2
	Construcción			**66,586.49**
1	Nave tipo 1,2,3,4,5	5	11,680.50	58,402.50
2	Nave tipo 6	1	8,163.99	8,183.99
	Donación (13%)			**8,271.21**
3	Recreación	1	3,420.74	3,420.74
4	Guardería / Oficinas administrativas	1	4,226.47	4,226.47
5	Planta de tratamiento de aguas residuales	2	234.00	468.00
6	CFE-Telnor	1	156.00	156.00
	Areas verdes (3%)			**2,007.25**
7	Andadores		9,872.11	**9,872.11**
8	Estacionamiento	991 autos	14,443.82	**14,443.82**
9	Circulación vehicular		48,103.67	**48,103.67**
10	Caseta de vigilancia	1	13.15	**13.15**
11	Camellones		702.30	**702.30**
	TOTAL PREDIO:			**150,000.00**

1. Delimitación del Area de Estudio

Para efectos de la realización del Plan Maestro de la zona, el polígono del área de estudio que se ubica en la parte centro-oriente del Centro de Población de Ensenada B.C., cuenta con una superficie total de 4,099,337.75 m2, en donde se identifican distintos usos, tales como agricultura, vivienda, comercio, etc., mismos que serán detallados posteriormente.

El área de estudio colinda al Norte con la falla de San Carlos y en la parte superior del talud se ubica el ex ejido Chapultepec, al Este con zonas agrícolas, al Sur colinda con el arroyo San Carlos y, al Oeste con predios agrícolas y el estero de punta Banda.

Las vialidades colindantes son: al Este la Carretera Transpeninsular. Las demás vialidades dentro de la zona son de carácter local y caminos vecinales.

Cuadro de construcción

IV. FUNDAMENTO JURIDICO

Bases jurídicas que soportan el presente estudio:

Constitución Política de los Estados Unidos mexicanos;

En sus artículos 27, párrafo tercero y 115 fracciones II, III, V, y VI, reformados el 3 de febrero de 1983, en los cuales se establece la participación de la Nación en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el país, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia, la facultad de los Estados para expedir las leyes relativas al desarrollo urbano y de los municipios para expedir los reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general que se requieran. Estos preceptos se ratifican en el artículo 82, fracción IX de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California.*

Ley General de Asentamientos Humanos;

De conformidad con estos mandatos, la *Ley General de Asentamientos Humanos* aprobada el 9 de julio de 1993, y publicada en el *Diario Oficial de la Federación* con fecha del 21 de julio de 1993, así como sus adiciones publicadas el 5 de agosto de 1994, fijan las normas básicas para planear los centros de población y definen los principios para determinar las áreas y predios urbanos y sus correspondientes usos y destinos, así como las reservas para el futuro crecimiento, que integran su zonificación.

Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California;

Publicada en el *Periódico Oficial No. 26 sección I* de fecha 24 de junio de 1994, tomo CI, además de sus reformas y adiciones de Septiembre de 1996, Agosto de 2001 y Febrero de 2003. En su artículo 11, fracción I, faculta a los Ayuntamientos para "formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, los programas de desarrollo urbano de centros de población, los programas sectoriales y los programas parciales municipales de desarrollo urbano a los que se hace mención en el Art. 24 fracción II de la misma ley.

1. Contexto de Planeación

Las condicionantes para este estudio están establecidos por:

- Plan Nacional de Desarrollo, 2000-2006
- Programa Nacional de Desarrollo Urbano, 2001-2006
- Plan Estatal de Desarrollo Urbano,2002-2007
- Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada,1995
- Plan Municipal de Desarrollo de Ensenada, 2005-2007

Programa de Desarrollo Urbano Ensenada

Aprobado por el Congreso del Estado en 1995, en lo referente a las políticas de crecimiento, donde señala la importancia de impulsar el reordenamiento de acuerdo a las expectativas de desarrollo económico.

Plan Municipal de Desarrollo de Ensenada.

Aprobado en sesión de Ayuntamiento en mayo de 2002, contempla en su capítulo ET4, referente a Desarrollo Económico, en su apartado EG 4.7 relacionado con el fomento al desarrollo industrial, objetivo LA. 4.7.1.1 que se refiere a apoyar la gestión para la creación de un parque industrial y tecnológico y, en su capitulo ET5, referente al Desarrollo Urbano y Ecología, en el apartado EG 5.4 que habla sobre la importancia de fortalecer las acciones de Control Urbano Municipal para un ordenado crecimiento urbano y económico del Municipio.

El dictamen de usos y destinos.

El Ayuntamiento dictaminó procedente el proyecto de Parque Industrial ONNI, emitido mediante número de expediente 3491 de fecha 25 de septiembre de 2006; en donde se autoriza el cambio de uso de suelo agrícola a uso de suelo de industria ligera en el predio **279-Z- Z P1 y 7 Z-1 P-1** del Ejido Nacionalista Sánchez Taboada de la Delegación de Maneadero, así como a cumplir con un Plan Maestro en donde se plantee la adecuada solución de accesos, estacionamientos, dotación de equipamiento e infraestructura para el adecuado funcionamiento del desarrollo industrial.

V. DIAGNOSTICO

1. ASPECTOS SOCIOECONOMICOS

1.1. Aspectos demográficos.

El ritmo de crecimiento que el municipio de Ensenada presentó en la década de 1980-1990 fue de 4.1%, disminuyendo al 3.9% anual entre los años 1995 y 2000, de acuerdo a datos del Censo del 2005 las localidades urbanas que se localizan dentro de los límites de centro de población registran un total de 307,412 habitantes, lo que significa que para el año 2008 la población proyectada es de 338,727 habitantes. Actualmente la taza anual de crecimiento es del 3.8%.

Proyección de población de las localidades urbanas dentro del centro de población

Año de Proyecciones	2005	2008	2012	2016	2020	2024
Población	307,412	338727	394741	460018	536089	624740
Incremento poblacional		31315	56014	65277	76071	88651

Fuente: INEGI, Sistema de Consulta para Información Censal del 2005, localidades urbanas de: Ensenada, Rodolfo Sánchez Taboada el Maneadero, Pórticos del Mar y El Sauzal. XII Censo General de Población y Vivienda 2005.

En lo referente a su estructura por sexo, la población masculina representa el 46.45% y la población femenina el 53.55%.

1.2. Aspectos económicos, identificación de la economía de la ciudad de Ensenada, y sus principales actividades.

El Puerto de Ensenada debido a la ubicación estratégica dentro del país y por la prestación de los servicios relacionados con la entrada y salida de mercancías, así como el manejo de la carga de contenedores, es considerado como puerto de altura y cabotaje.

Por tradición el puerto ha estado ligado a la producción industrial que se relaciona con la pesca y además dentro de este rubro, existen maquiladoras, fábricas y talleres. El

turismo, es otra de las actividades de especial importancia, ya que conduce al crecimiento del sector de comercio y servicios. Sin embargo, es imperativo lograr la diversificación económica que permita generar nuevas formas y fuentes de empleo para los ensenadenses.

1.2.1. Empleo

La población económicamente activa de 12 años y más, representa el 53.13% del total de la población. Las mujeres económicamente activas representan el 35.62%, lo que indica que más de 6 de cada 10 trabajadores en el municipio son hombres.

Durante el período de 1990 a 2000, la población económicamente activa en el Municipio de Ensenada ha mostrado un crecimiento a favor del sector terciario de la economía, es decir comercio y servicios, ya que en éste período aumentó del 46% a un 53% del total de la PEA, esto puede observarse como respuesta a un mayor incremento en la población de la zona urbana. Por su parte, el sector que más ha disminuido su participación dentro de la PEA, es el primario, dedicado a la agricultura, ganadería, selvicultura, caza y pesca

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA

SECTOR	1980	1990	2000	2002*
Primario	9,149	17,471	20,854	23,356
Secundario	10,629	19,346	39,177	45,054
Terciario	40,594	49,873	68,139	72,577
Total	**60,372**	**86,690**	**128,170**	**140,987**

Fuente: SEDECO

TRABAJADORES TOTALES DEL IMSS EN ENSENADA

SECTOR	2001	2002	2003	2004	2005
Agricultura, ganadería y silvicultura	5,574	5,679	3,862	3,958	4,471
Ind. Extractiva	12	20	244	227	284
Ind. de transformación	20,828	21,513	20,597	21,081	22,124
Construcción	3,455	3,447	4,074	4,101	5,324
Ind. Eléctrica	302	304	305	295	320
Comercio	11,830	11,885	11,877	11,931	12,648
Transporte y comunica.	2,177	2,032	2,036	1,976	2,072
Hogar	9,647	9,769	9,574	9,935	10,164
Serv. sociales y comun.	5,918	6,150	6,162	6,275	6,427
Otros grupos	368	357	327	315	310
Total	**60,111**	**61,156**	**59,058**	**60,094**	**64,144**
Tabla no. 1.	Tabla no. 2.	Tabla no. 3.	Tabla no. 4.	Tabla no. 5.	Tabla no. 6.
Total estado	**539,633**	**537,493**	**539,893**	**571,524**	**600,766**
Part. % en el total estatal	**11.1**	**11.4**	**11.0**	**10.6**	**10.7**

Fuente: SEDECO

1.2.2. Economía

PRODUCTO INTERNO BRUTO DE ENSENADA

(Millones de pesos a precios corrientes)

REGION	1995	1996	1997	1998	2002
Ensenada	6,629	8,708	11,464	14,085	22,746
Total estado	53,461	72,567	95,590	117,373	189,549
Part. % en el total estatal	**12.4**	**12.0**	**12.0**	**12.0**	**12.0**

Fuente: SEDECO

INVERSION PRIVADA EN ENSENADA

(Millones de dolares)

SECTOR	2002	2003	2004	2005	TOTAL
Maquiladoras	3	2	0.7	3.4	34
Comercio y Servicios	15	63	22.6	61.6	204
Industria	---	1	---	9.8	16
Infraestructura Industrial	2	600	62.2	4.5	669
Mineria	0.2	---	---	12.3	18.3
Pesca	---	---	---	3.0	14
Vivienda	48	56	69.2	62.9	303
Turismo	6	12	1.7	5.9	32
Total	74.2	734	156.4	163.3	1,288
Tabla no. 7.	Tabla no. 8.	Tabla no. 9.	Tabla no. 10.	Tabla no. 11.	Tabla no. 12.
Total estado	**1,339**	**1,630**	**2,072***	**2,109****	**10,718**
Part. % en el total estatal	**5.5**	**45.1**	**7.6**	**7.7**	**12.0**

Fuente: SEDECO

NUMERO DE ESTABLECIMIENTOS DE LA INDUSTRIA MAQUILADORA EN ENSENADA

CONCEPTO	2001	2002	2003	2004	2005
Ensenada	98	87	71	76	78
Total estado	1,107	934	862	898	902
Part. % en el total estatal	**8.9**	**9.4**	**8.3**	**8.5**	**8.6**

Fuente: SEDECO

PERSONAL OCUPADO EN LA INDUSTRIA MAQUILADORA EN ENSENADA

Fuente: SEDECO

CONCEPTO	2001	2002	2003	2004	2005
Ensenada	13,475	14,317	12,859	13,454	13,376
Total estado	224,579	218,887	212,125	237,982	239,298
Part. % en el total estatal	**6.0**	**6.6**	**6.1**	**5.7**	**5.6**

2. MEDIO FISICO NATURAL

Es de vital importancia el conocimiento de los recursos naturales con que cuenta el centro de población de Ensenada y en particular el área de estudio, ya que así se podrán identificar los recursos con los que se cuenta para su aprovechamiento o, si son escasos tomar medidas de prevención y/o acciones para su mejoramiento.

El clima que se presenta en la región costera del Estado de Baja California es única en toda la Republica, es de tipo mediterráneo con verano seco y caliente, y en invierno húmedo, lluvioso y frió; esto se presenta debido a la celda subtropical de alta presión conocida como Celda Hawaiana que se localiza entre 25° y 40° latitud Norte que provoca vientos secos y calientes, ocasionando cielos mayormente despejados y escasa precipitación, por lo tanto se asocia a los climas áridos o semiáridos. Este sistema aunado a la alta tasa de radiación solar en verano ocasiona que se tengan temperaturas hasta de 28° C.

2.1. Topografía

Las características topográficas dentro del área de estudio encontramos que en su gran parte cuenta con una pendiente sensiblemente plana de 0% al 15%. En la parte norte se cuenta con un talud con pendientes mayores al 30%.

El tramo de la carretera Transpeninsular desde el Km. 16+500 al 17+200 donde se localizara el proyecto tiene un desnivel de +1.50 Mts., del nivel de rodamiento de la carretera a la colindancia Este del predio y continuando en el sentido este - oeste se tiene una pendiente natural descendente del 5% en promedio.

2.2. Vegetación

En el área de estudio se encontró que la vegetación de la zona ya se encuentra impactada por la actividad agrícola, solo existe algunas áreas del estero con particularidades de importancia por su flora y fauna (están fuera de la zona de estudio); en el predio solo existe vegetación inducida como eucaliptos en la colindancia este con la carretera Transpeninsular, palmeras washingtonias (abanico) en la colindancia oeste. En el resto del área solo existen matorrales sin gran importancia y, al sur colinda con vialidad local en donde existe una plantación de olivos.

2.3. Asoleamiento

El Centro de Población de Ensenada de acuerdo al censo cartográfico de INEGI se encuentra 31° 52' latitud norte 116° 36' longitud oeste a 20.00 m. s. m. El área de estudio que comprende el Ejido Nacionalista Sánchez Taboada (Maneadero) se encuentra a 31° 44' latitud norte, 116° 34' longitud Oeste a 50 m. s. m. El clima se caracteriza por ser la mayor parte del año seco con lluvias esporádicas en invierno.

El predio donde se ubicara el proyecto cuenta con muy buena orientación: de Este a Oeste, por lo cual tiene la mayor parte buen asoleamiento durante el día. Es importante señalar que no existen elementos relevantes naturales o artificiales que afecten o interfieran con el asoleamiento.

2.4. Ventilación

Los movimientos del aire (vientos) en la región, son resultante de la acción combinada de las corrientes estacionales, locales y del relieve.

Las corrientes estacionales vienen de fuera de la región y del País, producto de los movimientos del globo terrestre y demás fenómenos colaterales. Los flujos locales se originan por los cambios de temperatura en los elementos del relieve, principalmente en las montañas, por efectos de la acción solar.

Los vientos dominantes dentro del área de estudio provienen del Oeste y del Noroeste de la cuenca del Pacifico y durante los meses de Octubre y Marzo por los cambios de presión se originan vientos conocidos como Santa Ana que son los que afectan al predio por los lados Este y Noreste.

2.5. Hidrología

El área comprendida por el centro de población de Ensenada, esta contenida en la Subregión 6: Arroyo Ensenada y Arroyo San Carlos, que suman una superficie de 1,622.10 km2. Entre estos dos arroyos se localizan otras corrientes de menor importancia.

Las cuencas del los arroyos San Carlos y las Animas, presentan una superficie de 865 km2, captan escurrimientos de 33.3 Mm3 y de estos últimos se tiene un aprovechamiento de 0.40 Mm3.

El arroyo San Carlos, ubicado al sur del área de estudio, presenta un escurrimiento de 10.34 Mm3.

Fuente CNA 1995

2.6. Riesgos y Vulnerabilidad

Al Norte de la zona de estudio se ubica una falla natural: la Falla de San Carlos derivada de la Falla de Agua Blanca, la cual presenta un talud con pendientes mayores a 30°. Por sus características geológicas, al estar compuesta en gran medida por arcillas, es propensa a la erosión y deslaves. Actualmente la falla no muestra indicios de actividad sísmica. Es importante que esta falla y otras localizadas en el centro de población sean estudiadas para determinar si son activas, y en caso de serlo establecer las correspondientes medidas de previsión.

3. MEDIO FISICO TRANSFORMADO

3.1. USOS DEL SUELO

Dentro de los límites del área de estudio los usos del suelo en su mayoría están relacionados con la agricultura, sin embargo, se observa que existen zonas destinadas a industria, y áreas de vivienda.

Descripción de la situación actual de los usos del suelo

Agrícola.

La actividad agrícola que en algún tiempo caracterizó a la zona, actualmente esta minimizada, es decir que las tierras no son aptas para la producción de cultivos, esto es debido al alto grado de salinidad que poseen. Ver anexo 1

Por esta razón, las tierras donde se ubicara el proyecto ya no se cultivan, desde hace más de una década.

Solo en la sección Este del área de estudio, las tierras aun poseen características de aptitud para su cultivo.

Industrial.

La actividad industrial localizada en la zona es de tipo ligero, representada básicamente por una hielera y fabrica de muebles, asi como instalaciones de talleres de uso diverso.

Habitacional.

Las zonas identificadas como habitacionales se ubican de manera aislada en el área de estudio. Estas presentan características diversas en cuanto a calidad, dimensiones, y antigüedad, ya que algunos asentamientos existen desde hace mucho tiempo.

3.2. INFRAESTRUCTURA

Para el caso de estudio comprende el análisis de la infraestructura existente en las áreas anexas al predio en un radio promedio de 1000 mts., de los siguientes componentes: agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, electricidad, telefonía, alumbrado público, vialidad, transporte.

3.2.1. Agua Potable

De acuerdo a las estadísticas de C.E.S.P.E. se tiene una cobertura de los servicios de agua potable de un 92% en el Centro de Población de Ensenada, aunque se tiene rezago en el mantenimiento y reposición de la infraestructura existente que causa un incremento en los gastos de operación.

Los servicios de suministro de agua potable se dividen en cuatro tipos: residencial, comercial, industrial y de gobierno lo cual se tiene un gasto promedio de 210 lt/hab/día .

Para el caso particular del predio a desarrollar, que no cuenta con el suministro; la fuente de abastecimiento mas cercana es un pozo ubicado en el Km.16 de la meseta de Chapultepec, el cual actualmente abastece 20 lps., por medio de equipo de bombeo ya que no se tiene tanques reguladores.
Se anexa factibilidad de servicio al predio. Ver anexo 1

3.2.2. Alcantarillado Sanitario

Actualmente en el Centro de Población de Ensenada se tiene una cobertura del 78% de este servicio. Del área habitada en la zona norte, parcialmente el este y oeste de la ciudad, las redes son conducidas a las plantas de tratamiento del Sauzal y el Naranjo.

En el sector comprendido por el Valle de Maneadero y parte del ex ejido Chapultepec no se cuenta con este servicio.

Para poder satisfacer el crecimiento acelerado del centro de población (el cual comporta una tasa de crecimiento de 3.8% anual), se tiene contemplada la reutilización del agua tratada, además se tiene como plan piloto llevar una línea de conducción de agua tratada para los campos agrícolas y la inyección de la misma al manto freático.

En el área de estudio no se cuenta con redes de alcantarillado sanitario en su modalidad de colector o plantas de tratamiento, que de acuerdo a la topografía actual de la zona sería factible la dotación de estos servicios.

3.2.3. Alcantarillado Pluvial

Por la topografía que presenta el centro de población (que cuenta con pendientes del 0 -15 %), la mayor parte de los escurrimientos pluviales son desalojados de forma natural; para el caso particular del área de estudio la cual presenta una topografía similar, el desalojo de los escurrimientos pluviales hasta ahora manifestados también es de forma natural. Considerando que la zona actualmente no esta impactada por el desarrollo, es conveniente tomar las previsiones para introducir este servicio a la zona.

Actualmente la carretera transpeninsular actúa como bordo natural al Este del predio a desarrollar, de tal manera que los escurrimientos que se dan hacia la parte norte se conducen al arroyo San Carlos Norte. Dentro del predio se tiene un pendiente del 0-5% en su parte mas baja con un canal en la parte oeste donde capta la precipitación pluvial y lo conduce hacia el arroyo San Carlos.

3.2.4. Electricidad

La dotación de este servicio al Centro de Población de Ensenada, es a través de la planta generadora de ciclo combinado ubicada en el Municipio de Playas de Rosarito, que a su vez abastece del fluido eléctrico a la subestación Eléctrica el Ciprés ubicada al Sureste del aeropuerto militar con una cobertura de servicio para la zonas comprendidas entre Santo Tomas, La Joya, Estero, Aeropuerto, Tecnológico y parte de Maneadero y Chapultepec.

Las redes de distribución energia eléctrica, pasan por la zona de estudio paralelas a la carretera transpeninsular.

Se anexa factibilidad de servicio al predio. Ver anexo 1

3.2.5. Alumbrado Público

El centro de población tiene cuantificado 142 colonias con alumbrado público, asi como una serie de desarrollos de nueva creación que se van incorporando al servicio, el cual presenta diferentes características, tales como sistemas aéreos, subterráneos y adosados a la infraestructura de C.F.E.

En el sector sur de la ciudad, así como las colonias que se encuentran en la periferia encontramos que el servicio de alumbrado público es deficiente, a excepción de las de nueva creación.

La zona de estudio carece totalmente del servicio de alumbrado público.

3.2.6. Telefonía

Este aspecto de la infraestructura esta comprendido por:

- Telefonía alámbrica.

Esta prestación de servicio es considerado de vital importancia para el desarrollo económico y social del Municipio y es cubierto casi en su totalidad en el centro de población, no así en las periferias del mismo y en algunos sectores rurales. La infraestructura se encuentra a través de redes aérea, subterránea, siendo esta ultima principalmente de uso troncal con fibra óptica. En el área de estudio encontramos este servicio en la colindancia Este en el derecho de vía de la carrera Transpeninsular, al Norte de forma aérea para brindar servicio a las viviendas aisladas en la zona agrícola y algunas zonas de uso industrial ligera (hielera, fabrica de muebles, etc.).

- Telefonía inalámbrica.

En este sector se encuentra cubierto casi el 100% del centro de población por las compañías privadas con concesiones federales como Telcel, Moviestar, Iusacell y Nextel. Con cobertura en Chapultepec y el Poblado de Maneadero con antenas repetidoras tipo monopolo.

3.2.7. Telecomunicaciones

Dentro de estos servicios se cuenta con oficinas de telégrafos y correos. Para dar servicio al área de estudio, estos se ubican en el poblado del ex ejido Chapultepec y Maneadero, considerándose cubierto en este rubro la infraestructura siendo controlado por el Gobierno Federal.

3.2.8. Pavimentación

La red vial con la que cuenta el Centro de Población Ensenada en los sectores mas densificados en la zona centro y alrededores se puede catalogar en un alto porcentaje resuelto en lo que se refiere a pavimentación, al continuar con los sectores de la periferia es donde se acentúa mas la deficiencia a cubrir en su conjunto.

La principal vialidad que interviene en nuestra área de estudio es la carretera transpeninsular Tijuana - La paz en del Km16+000 al km17+500 aproximadamente, es de concreto asfáltico .

3.3. VIVIENDA

La vivienda del área de estudio se encuentra de dos formas: aislada dentro de las parcelas agrícolas, o aglomerada, en el extremo noreste en el talud definido por la falla de San Carlos. En este último la vivienda presenta características de mayor densidad y la calidad de la construcción es variable, presentando materiales como madera o bloque, los techos son predominantemente de madera. Las zonas habitacionales cuentan con energía eléctrica, agua potable y teléfono.

3.4. SERVICIOS PUBLICOS

3.4.1. Recolección de Basura

Este servicio es proporcionado por el Gobierno Municipal a la vivienda principalmente; el comercio y la industria por el sector privado.

El área de estudio no cuenta con este servicio, ya que hasta el momento no ha sido impactada por el desarrollo urbano.

3.4.2. Seguridad

Para lograr cobertura de este servicio en el Sur de Ensenada se cuenta con las delegaciones del ex ejido Chapultepec, Esteban Cantú y en el poblado de Maneadero, la cual cuenta además con Estación de Bomberos, Cruz Roja, Clínica del Seguro Social

(IMSS), y delegación de Policía Municipal. La zona comprendida al Norte del área de estudio la atiende la delegación de Chapultepec y al Sur la Delegación de Maneadero. El tramo carretero corresponde ser atendido por la Policía Federal de Caminos.

3.5. VIALIDAD

De acuerdo al Plan Estatal de Desarrollo 2002-2007 en el Estado cuenta con un red carretera que comunice a tas principales cabeceras municipales con autopistas de cuota de cuatro carriles, aunque se reconoce que falta aportar mas recursos para incrementar y solidificar las existentes con mantenimiento y ampliación .

En el caso del interior del Centro de Población de Ensenada, en términos generales se tiene un problemática vial la cual se resume en lo siguiente:

- Discontinuidad y falta de jerarquización en la traza vial,
- Nodos conflictivos y no resueltos,
- Saturación vial en zonas céntricas,
- Deficiencias en la movilidad vehicular,
- Falta de señalamiento vial
- Escasa aplicación de ingeniería de transito

En algunos casos la ampliación de algunos tramos carreteros se han convertido en corredores urbanos de tal manera que se tienen demasiados cruces y hacen que los vehículos aminoren la velocidad aumentando con ello el riesgo de accidentes.

El centro de población de Ensenada se encuentra comunicado al norte y noreste por el tramo carretero federal # 1, # 1D, # 3 que comunican a Playas de Rosarito, Tijuana, y a Tecate respectivamente para después tomar la #2 que comunica con el resto del país. Al sur con el resto de la península con la carretera federal #1, al sureste con la carretera #3 con conexión al Mar de Cortes pasando por las comunidades de Ojos negros, Valle de La Trinidad entre otras.

La problemática de las vialidades principales actualmente es que no existe una traza que unifique a los circuitos de viales lo que lleva a la saturación de la vía pública. Aunado a esto tenemos que no se cuenta con un patrón de comunicaciones interno por la discontinuidad y jerarquización vial, además de la falta de vías alternas al sistema existente que agilicen los flujos viales y que proporcionen mayor seguridad al usuario en los traslados a las áreas de equipamiento y servicios que se encuentran concentrados en el antiguo núcleo del Centro de Urbano de La Población de Ensenada.

La situación actual del sistema vial del Centro de Población de Ensenada se caracteriza por:

- La falta de vialidades primarias que permitan una velocidad de desplazamiento de 50 Km. /HR.
- Inexistencia de circuitos viales
- Desarticulación vial entre colonias colindantes,
- Derechos de vías insuficientes para las vialidades necesarias según su jerarquía vial.
- Falta de alternativas de acceso y distribución en las diferentes áreas
- Saturación del transito en vialidades de primer orden.
- Transformación del trazo vial de corredor urbano a boulevard que hace que disminuya la velocidad de transito.

En el área de estudio existe como única vialidad el tramo carretero Tijuana – La Paz del Km. 16 + 000 al 20 + 000, aunque actualmente no esta impactado por el desarrollo urbano, existen otros factores como la utilización de este tramo por tractocamiones de carga pesada, principalmente por compañías de extracción de materiales para la construcción que toman como salida el puente del Arroyo San Carlos, el cual es utilizado de forma "usual" como paso a desnivel para este tipo de trafico.

Las vialidades locales son de terracería principalmente y son utilizadas para acceder a algunos campos de cultivo o simplemente de ingreso para los propietarios a sus parcelas y viviendas.

3.5.1. Topografía Área de Estudio

En el tramo carretero Transpeninsular desde el Km. 16+500 al 17+200 donde se localizara el proyecto se tiene un desnival de 1.50 mts. del nivel de rodamiento de la carretera a la colindancia Este del predio y así, continuando en el sentido este - oeste se tiene una pendiente descendente del 5% en promedio del terreno natural.

3.5.2. Aforos

En el área de estudio la circulación peatonal es casi nula siendo esta únicamente de carácter local, es decir de los propietarios que viven en los predios aledaños. En el caso de la circulación vehicular la mayor incidencia es en la Carretera Transpeninsular, como se muestra en la siguiente grafica:

LUGAR	ESTACION				CLASIFICACION VEHICULAR EN PORCENTAJE							
	Km.	TE	SC	TDPA	A	B	C2	C3	T3S2	T3S3	T3S2R4	OTROS
T-DER AEREOPUERTO	13.50	3	2	10763	84.90	3.1	5.4	3.1	1.2	0.9	0.2	1.20
ENSENADA	20.16	1	1	8014	83.50	4.1	4.9	2.7	1.6	1.7	0.2	1.30
T-DER LA BUFADORA	20.16	1	2	7966	82.70	2.5	4.0	3.4	1.7	1.2	0.8	2.60

3.5.3. Niveles de Capacidad y Servicio

El tramo carretero que comunica a la zona de estudio, presenta un nivel de servicio estable, es decir que hasta el momento la capacidad actual no da muestras de inestabilidad o saturación, tal como se muestra en los datos de la siguiente grafica:

LUGAR	NIVELES DE CAPACIDAD DE SERVICIO			
T-DER AEREOPUERTO	83	5	12	.503
ENSENADA	86	3	12	.503
T-DER LA BUFADORA	84	4	12	.548

3.5.4. Señalética

La zona de estudio en particular, no cuenta con algún elemento señalético de carácter restrictivo, preventivo o regulatorio. Únicamente se ubica un señalamiento informativo que indica el arroyo San Carlos.

3.6. TRANSPORTE PÚBLICO

La situación actual del transporte público su operación, en relación al país es deficiente de acuerdo al Plan Nacional de Desarrollo Urbano 2000-2006, debido a la falta de planeación integral en rutas y, a la carencia de alternativas para el uso multimodal de los sistemas de transporte.

El Plan Estatal de Desarrollo 2000-2007 vincula la problemática del transporte a la vialidad, el cual señala lo siguiente:

- Discontinuidad y falta de jerarquización en la traza vial,
- Nodos conflictivos y no resueltos,
- Saturación vial en zonas céntricas,
- Deficiencias en la movilidad vehicular,
- Falta de señalamiento vial.
- Deficiente estructuración de las rutas de transporte público
- Inadecuada ubicación de terminales y paradas de autobús.
- Escasa aplicación de ingeniería de transito.

El trafico de autobuses de transporte público de la Ciudad de Ensenada al Sauzal tiene un movimiento de 319 unidades, además de las 287 que van a Tijuana, mas las 125 que van a Tecate. En cambio, en el sentido Chapultepec- Maneadero, existe un movimiento de autobuses de 703 unidades, además de las 114 que se dirigen al resto de la península.

Para el caso del transporte de carga en el 2002 se tenía un parque vehicular de 15,899 unidades, las cuales se utilizan en el Centro de Población de Ensenada para el transporte de mercancías en el sistema carretero. La mayoría de estos desplazamientos vienes del sur de los campos agrícolas del Municipio, así como la carga que se transporta de productos de Mexicali para su exportación.

3.7. EQUIPAMIENTO URBANO

El equipamiento urbano tiene la función de dotar de los principales servicios a la población, a través de un conjunto de espacios y edificaciones destinadas al uso público, para su desarrollo económico, social y cultural.

Por las características de la zona de estudio, no se localiza ningún elemento del equipamiento urbano, solo se encuentran algunos componentes en el ex ejido Chapultepec y poblado de Meneadero.

Será importante señalar en el presente estudio, la importancia de realizar propuestas de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL.

3.8. IMAGEN URBANA

La imagen de la zona de estudio, presenta características particulares que la distinguen dentro de la estructura urbana existente. Esto es debido al carácter rural que conservan las parcelas a pesar de que el gran parte de ellas no son aptas para el uso agrícola.

A continuación, se describen los aspectos que conforman la imagen urbana del área de estudio:

3.8.1. Estructura de la Imagen Urbana del Lugar

A partir de los elementos que integran la imagen como bordes, sendas, nodos, barrios o zonas homogéneas e hitos, el área de estudio se estructura de la siguiente manera:

- **Bordes**

Son los límites, fronteras, barreras naturales o artificiales de una región o zona de la ciudad que permiten comprender la conformación actual de la zona de estudio.

Las barreras naturales identificadas son: al norte las zonas escarpadas cerriles Falla de San Carlos (talud 30%), al sur el Arroyo San Carlos, al Este no existen bordes de tipo natural y, al Oeste el mar (Océano Pacifico).

Como barrera artificial ubicada al Este, se puede mencionar la carretera Transpeninsular.

- **Sendas**

De acuerdo a la importancia vial destaca la carretera Transpeninsular como vialidad primaria; al Norte y Sur del sitio se ubican vialidades locales que van de Este a Oeste y, al Oeste se localizan caminos de acceso que comunican a las propiedades vecinas.

- **Nodos**

Son puntos estratégicos, tales como centro de actividades, lugares de convergencia de vialidades principales, es decir lugares que provocan grandes concentraciones de actividades y personas.

La zona de estudio, aun no presenta este tipo de elementos urbanos.

- **Barrios o Zonas Homogéneas**

A nivel zona de estudio, se identifican claramente cuatro zonas homogéneas:

1. Al Norte se ubica una zona industrial.
2. Al Noreste se identifican zonas habitacionales de densidad media.
3. Al Noroeste se ubica la zona turística (Estero Beach)
4. Al Sur se extiende la zona agricola, actividad en desuso debido a la problemática del suelo. En estas se ubican de manera aislada, las rancherías donde habitan los propietarios de estas tierras.

- **HITOS**

La zona no cuenta con elementos de jerarquía y valor que puedan identificarse y destacar dentro del área de estudio.

3.8.2. Elementos de la Imagen Urbana:

Los espacios abiertos son aquellos de propiedad pública que se encuentran entre los edificios y que por lo tanto están contenidos por el piso y las fachadas de los edificios que los delimitan. Por lo general son exteriores al aire libre, determinan la configuración urbana de una zona o centro de población, la cual se define por cinco componentes básicos, los cuales son:

a. Los espacios abiertos públicos.

b. Los espacios abiertos privados exteriores, con frente al espacio público.

c. Los espacios abiertos privados interiores.

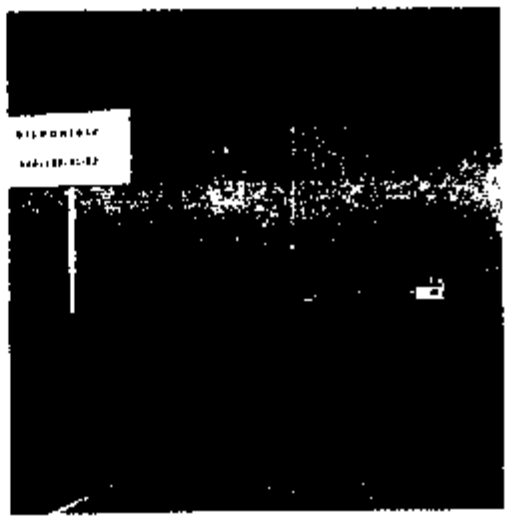
d. Las edificaciones el uso del suelo.

a. LOS ESPACIOS ABIERTOS PUBLICOS

Los espacios abiertos públicos son aquellos de propiedad pública, y se clasifican en tres tipos básicos:

- **Las calles o vía pública;**

La Carretera transpeninsular, es la opción vial que vincula a la zona con el resto de la ciudad en sentido norte-sur .



La Carretera Transpeninsular en la zona de estudio no cuenta con camellon central. Cuenta con dos arroyos de circulación vehicular de 7.00 metros cada uno, además de una sección de reserva de cada lado de 14.00 metros. No cuenta con banquetas. En total la sección de la carretera es de 40.00 mts.

Para acceder al sito, es a través del área de reserva adyacente a la carretera transpeninsular, ya se que existe una diferencia de nivel de 1.50 entre ambas.

La superficie de rodamiento de la carretera es concreto asfáltico en buen estado. La calle de acceso al predio es de terracería.

- **Las plazas o espacios de encuentro;**
  Son elementos que no encontramos inmediatos dentro del área de estudio.
- **Los parques y jardines.**
  Son elementos que no encontramos inmediatos a nuestro desarrollo.

b. ESPACIOS ABIERTOS PRIVADOS EXTERIORES CON FRENTE AL ESPACIO PÚBLICO

Los espacios abiertos privados exteriores son los que se encuentran dentro de lotes o predios de uso y destino y que dan frente al espacio público, formando en consecuencia una continuidad visual con el mismo.

La edificación que encontramos en la zona es escasa, y la forma que encontramos en la misma es variable, predominando al frente los muros bajos y áreas sin edificar (predios agrícolas en desuso).

c. Espacios abiertos interiores

Los espacios abiertos privados interiores son aquellos que no tienen frente al espacio público, estando conformados por los volúmenes edificados en el interior de los diferentes lotes o predios. Encontramos principalmente áreas verdes o simplemente "vacías" al interior de los predios, cuyo uso es agrícola no apto, predominantemente y, en mínima proporción el uso habitacional.

d. Las edificaciones y el uso del suelo

Hacia la carretera transpeninsular no encontramos viviendas ni otro tipo de edificación, solo elementos aislados de uso habitacional, con un nivel de altura en promedio, y la tipología de las mismas es de carácter rural o de campo.

La fisonomía urbana de la zona donde se ubicará el desarrollo esta conformada por tierras agrícolas en desuso, con un alto potencial para el desarrollo de industria y comercio.

3.8.3. Vegetación

La presencia del árbol en el área urbana contribuye a grandes beneficios, pero se pueden nombrar a los que afectan directamente en el hombre y su medio ambiente:

1. Reducir la velocidad el viento en un 50 %.
2. Filtrar hasta una tonelada de polvo en un año.
3. Diluir las emisiones radioactivas del aire y el sonido por medio de entremezclas con el mismo aire.
4. Tiene la facultad de reducir en 15 decibeles el sonido por cada 10 metros que se interne en el bosque (parques)
5. Protege al hombre de los rayos ultravioletas emitidos por el sol.
6. Puede consumir 2,350 kgs de bióxido de carbono en una hora.
7. Un árbol adulto puede producir 1.7 kgs. De oxigeno molecular en una hora, lo cual representa en un día, el oxigeno necesario para 64 personas en el mismo lapso.
8. Aumenta la humedad relativa del aire hasta en un 10 % (bajo su sombra)

9. Bajo un árbol se produce una disminución de la temperatura ambiental hasta 2° C y por las tardes hasta 5° C.
10. Los tonos verdes producen tranquilidad en las personas.

Actualmente al interior del predio donde se emplazará el Parque Industrial ONNI, encontramos dos especies inducidas, 11 eucaliptos y 4 palmas washingtonia. (Los cuales resultan afectados con la realización del proyecto).

Las vías públicas que limitan el terreno no presentan área verde o algún tipo de vegetación.

Tomando en cuenta las características del estado actual, se optará por una propuesta de forestación con elementos nuevos propios de una especie que se adapte al clima y de raíces no profundas y que sea acorde al diseño de los espacios abiertos.

3.8.4. Mobiliario Urbano

Debido a las características particulares de la zona de estudio, en donde la actividad urbana es escasa, no se localiza ningún elemento o tipo de mobiliario urbano.

VI. RECOMENDACIONES AL IMPACTO URBANO

Una vez analizada la situación existente en el área de estudio y en relación a la magnitud de la acción urbana propuesta, a continuación se pretende ubicar los posibles impactos positivos o negativos que se pudiesen generar, así como las medidas para suprimir, reducir o compensar las consecuencias de estos últimos. Esto con la finalidad de lograr la adecuada integración del Desarrollo Industrial ONNI a la ciudad de Ensenada.

6.1. IMPACTO SOCIOECONOMICO

El proyecto "Parque Industrial ONNI" generará un impacto económico importante para la comunidad de Ensenada, para el Estado de Baja California y para toda la región.

Una prioridad común para los gobiernos locales y estatales ha sido generar mayores beneficios económicos para la población. En ese sentido, el proyecto pretende buscar una derrama económica que se quede en la región así como incrementar la participación de la población local en la industria.

Conocer sobre la derrama económica que genera un proyecto ayuda a los planificadores de política, inversionistas locales, y operadores a priorizar la inversión en el desarrollo de actividades económicas que incrementen la producción local de insumos, con demanda conocida, a precios competitivos.

Síntesis de los impactos positivos generados por el proyecto "Parque Industrial ONNI" de acuerdo con la acción que le da origen y los sectores público, privado o social que son beneficiados por los mismos.

BENEFICIOS DERIVADOS DEL PARQUE INDUSTRIAL ONNI

ACCION	IMPACTO	SECTORES BENEFICIARIOS
Adquisición del terreno	Pago de impuestos y derechos	Gobierno local
Construcción de obra	Generación de empleos formales Pago de impuestos Obtención de licencias Demanda de insumos	Población local Sector Público federal Gobierno local Proveedores locales y regionales
Operación del proyecto	Generación de empleos formales Demanda de insumos Incremento de la demanda en otros sectores productivos Pago de impuestos	Población local y regional Proveedores locales y regionales Transporte ,alimentos Gobierno local

Los impactos anteriores redundan en un mejoramiento de la calidad de vida de la población residente en al municipio de Ensenada y la región de Baja California.

Consideraciones importantes:

a. Impacto económico temporal de la construcción

En este proceso se generaran empleos eventuales en el ramo de la construcción, además de la consecuente derrama económica para el sector comercial involucrado en este ramo.

- La construcción del Parque Industrial ONNI demandará $34'000,000.00 USD totales de materiales e insumos nacionales e internacionales.
- Complementariamente se invertirán $16'000,00.00 USD totales en mano de obra.
- Se estima que la inversión en mano de obra contribuirá con $1'800,000.00 USD en cuotas al Seguro Social, durante el plazo que dure la construcción.

- Se estima que la principal demanda de insumos estará dada por la adquisición de cemento, acero y materiales pétreos, lo que representa una oportunidad económica de gran calibre para proveedores locales y regionales.

b. Impacto económico en la operación del Parque Industrial

- Se estima conservadoramente que el proyecto generará 8000 empleos permanentes.
- Se estima conservadoramente que la derrama económica del proyecto a través del empleo generado por la operación del Parque Industrial ONNI ascenderá a $45'381,820.00 USD anuales.
- La generación de empleos estimada producirá $9'000,000.00 USD anuales de aportaciones a la Seguridad Social e Infonavit en México.

Con lo anterior se concluye, que el proyecto del Parque Industrial ONNI, será un detonante de la actividad económica en la región, por lo cual desde esta perspectiva es positiva su integración al sitio, su edificación y operación.

6.2. IMPACTO AL MEDIO FISICO NATURAL

a. Asoleamiento

El partido arquitectónico del Parque Industrial ONNI favorece la insolación de los predios contiguos, al ubicarse las edificaciones a una distancia de 30 y 18 metros hacia el interior de las colindancias Este, Oeste y Norte, Sur respectivamente. La disposición de los volúmenes a edificar dentro del conjunto permiten una adecuada iluminación y ventilación de los edificios, integrándose de manera favorable al contexto.

En conclusión, la incidencia de las sombras arrojadas de los edificios del parque industrial ONNI en los predios colindantes no generan conflictos al permitir totalmente el asoleamiento diario en todo el año.

b. Vegetación

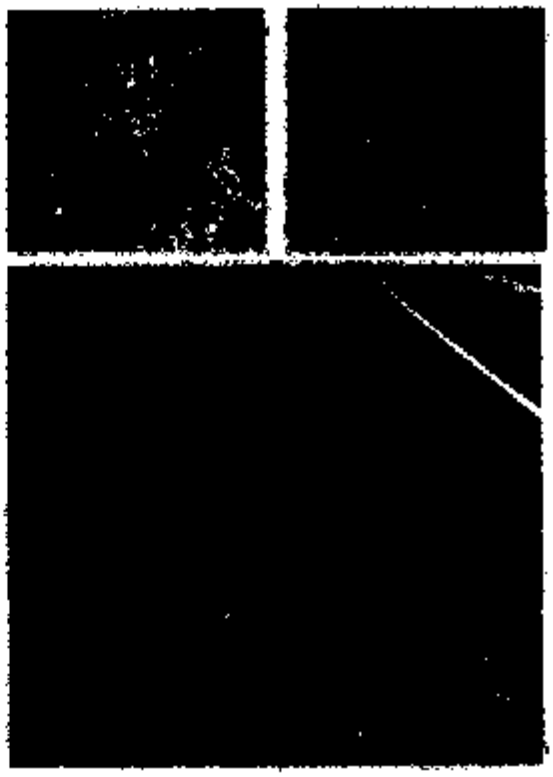
Tomando en cuenta las características del estado actual, se opta por una propuesta de forestación y diseño de paisaje con elementos nuevos, propios de especies que se adapten al clima y de raíces no profundas, que sean acordes al diseño de los espacios abiertos que están contemplados el Parque Industrial.

La propuesta tiene como objetivo el emplazamiento de una arquitectura nueva que integre las características de los elementos naturales inducidos en la zona con una reforzando el microclima de la misma.

En el proyecto de edificación se contempla aumentar la masa arbórea existente en la zona con la implementación de especies de diversa talla, con buena respuesta a la poda y con sistema radicular poco profundo, como: Palmera datilera, bunganvilia. Esta propuesta puede enriquecerse con la suma de otras especies, de acuerdo al proceso de ejecución de la obra.

A continuación se describen las fichas técnicas de las especies propuestas:

Nombre científico: Juniperus horizontalis
Nombre comun: Junípero, enebro enano
Familia: Cupresáceas
Origen: Europa y Estados Unidos
Tipo: Cubrepisos
Forma: Horizontal, con ramas rastreras
Hojas: Delgadas,color azul plateado
Follaje: Denso
Permanencia: Perennifolio
Altura: 10 cms
Diametro: 2.5-3.0 m.
Flor: Sin interes
Floración: Marzo-junio
Crecimiento: Moderado
Fruto: Sin interes
Suelo: Tolerante, con buen drenado, prefiere
preparados,
porosos
Agua: Abundante y periodica
Luz: pleno sol
Mantenimiento: Regular



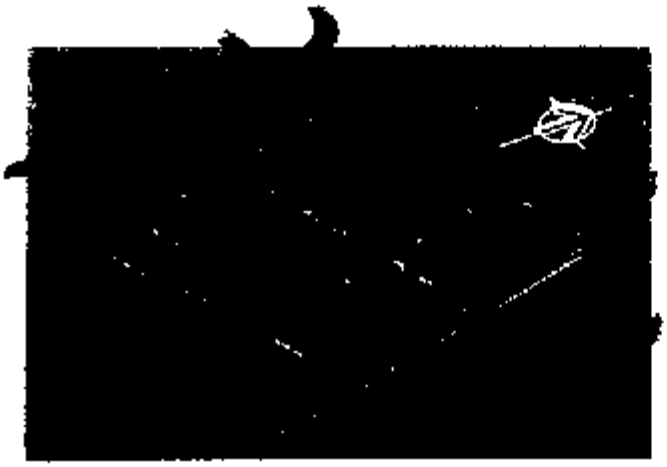
Nombre cientifico: Bougainvilea sp.
Nombre comun: Buganvilia
Familia: Nictagináceas
Origen: Brasil
Tipo: Enredaderas
Forma: Irregular, raiz superficial tronco leñosos,
ramas leñosas
Hojas: Alternas ovales, esparcidas color verde claro
Follaje: Denso
Permanencia: Perennifolio
Altura: 8 m
Diametro: 4-6 m
Flor: Racimos de 3, color blanco, amarillo, naranja, rosa,roja,violeta
Floración: Marzo-agsto
Crecimiento: Moderado
Fruto: Sin interes
Suelo: Mejorado con nutrientes, con buen drenado
Agua: Regular
Luz: pleno sol
Mantenimiento: Acepta poda en brotes demasiados largos

Nombre científico: Phoenix dactylifera
Nombre comun: Palmera datilera
Familia: Palmáceas
Origen: Norte de Africa, Canarias y Asia
Tipo: Palmas
Forma: Parasol, tronco recto, corteza oscura fisurada
Hojas: Compuestas,superiores erectas e inferiores pêndulas, verde oscuro
Foliaje: Medio
Permanencia: Perennifolio
Altura: 10-20 m.
Diametro: 6-8 m.
Flor: Globoses,amarillas en pendúculos leñosos dentro de una vaina.
Floración: Marzo-mayo
Crecimiento: Lento
Fruto: Datiles ovoides de 2 a 3 cm
Suelo: Tolerante a cualquier tipo
Agua: Regular
Luz: pleno sol
Mantenimito: Ocasional a regular

c. Ventilación

La disposición de los edificios propuestos para el parque industrial permite la adecuada aeración de los predios contiguos, ya que las edificaciones existentes se iluminan y ventilan de manera natural mediante amplios patios y áreas libres dentro de las propiedades aledañas. La misma situación se prevee hacia el interior del conjunto industrial, en donde la propuesta de sembrado de los edificios permitirá una adecuada ventilación natural .

En conclusión; la disposición de los edificios no repercute negativamente en la ventilación de los predios contiguos ni al interior del conjunto ya que permite su adecuada aeración.



VIENTOS DOMINANTES
Dirección Oeste y Noroeste

VIENTOS DE SANTA ANA
Dirección Este y Noroeste
esporadicos Octubre y Marzo

6.3. IMPACTO AL MEDIO FISICO TRANSFORMADO

a. Usos del Suelo

El hecho de haber otorgado un cambio en el uso del suelo, de agrícola a industrial, definitivamente generara impactos.

Este cambio deberá de ser acompañado de un replanteamiento para la zona, en donde se prevea el nuevo ordenamiento de los usos del suelo y la compatibilidad de estos sea la adecuada.

Ver usos de suelo propuesto en capitulo VII Plan Maestro.

b. Infraestructura

Con la edificación del parque industrial ONNI, no se impactará la escasa infraestructura existente en la zona.

En cuanto al suministro de agua potable, este será abastecido del pozo No. 4 ubicado en el Km. 16 en el área de la meseta del ex ejido Chapultepec. Esto es debido a que el predio a desarrollar y la zona en su conjunto, no cuentan con este servicio. Se anexa constancia de factibilidad de servicio por parte de la CESPE (anexo 3).

En lo relacionado al alcantarillo sanitario se resolverá de acuerdo al estudio técnico efectuado para este tipo de edificaciones con la implementación de dos plantas de tratamiento que cumplirán con la NOM-003. Las aguas tratadas serán reutilizadas para diferentes aspectos como el riego de áreas verdes, servicios sanitarios y la red de sistema contra incendios y de protección civil. En el caso de que existan excedentes serán inyectados al manto freático de acuerdo a la solicitud en trámite ante CNA (Anexo 3).

Las aguas pluviales serán recolectadas para su utilización en riego de áreas verdes y sistema contra incendios, utilizando para ello sistemas innovadores.

La energía eléctrica, de acuerdo a la factibilidad otorgada por CFE será suministrada a través de una red aérea de 1.6 Km. de longitud, desde la subestación ubicada en el ex ejido Chapultepec, la cual cuenta con capacidad para abastecer al parque industrial. (Ver anexo 3).

Con lo anterior se concluye, que el Parque Industrial ONNI no impactará la infraestructura existente debido que ésta es escasa o inexistente en la zona. Por el contrario, con la edificación del conjunto se dotará de la infraestructura necesaria para que este sea autosuficiente y en ningún momento exista el riesgo de restarle capacidad a las redes, que abastecen o abastecerán a las zonas aledañas.

c. Vialidad.

El tramo carretero de la zona de estudio, con la operación del parque industrial ONNI y el consecuente desarrollo, provocara que esta vialidad regional se convierta en corredor urbano (vial principal) en el **mediano plazo.**

Con la intención de prever los impactos que se generaran, se opta por las siguientes recomendaciones:

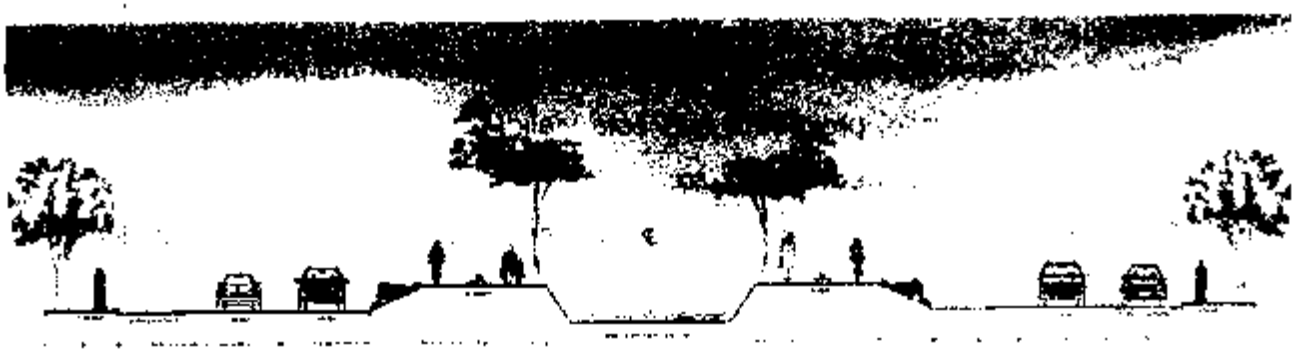
1°. Ampliar la sección de la vialidad a los 40.00 Mts. correspondientes al derecho de vía, esto con finalidad aumentar los carriles de circulación, aumentando con ello la capacidad de servicio del corredor.

El diseño de esta vialidad actualmente esta conformado por 3 carriles de circulación y uno de estacionamiento en ambos lados del corredor, cuenta además con camellón central de 5.00 Mts. de ancho y, 4.00 Mts. de banqueta a cada lado de la vialidad. Estas características son las que presenta la vialidad hasta el Km. 14.

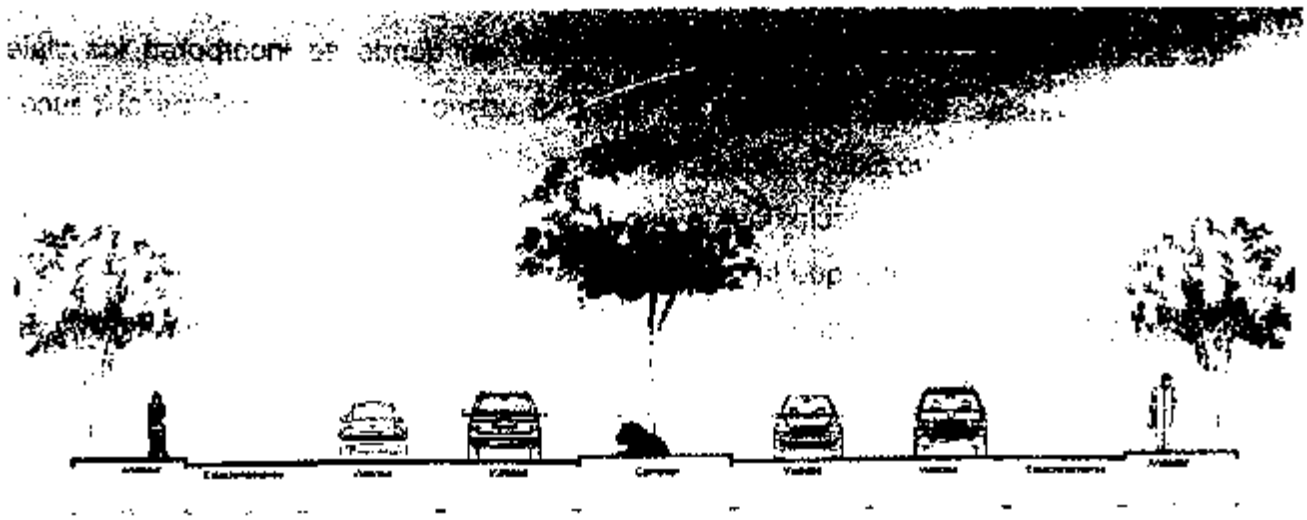
Para el tramo que dará acceso al parque industrial ONNI, se recomienda evitar al sección de estacionamiento , para sustituirlo por carril de baja velocidad para su incorporación a la zona.

Vial Principal

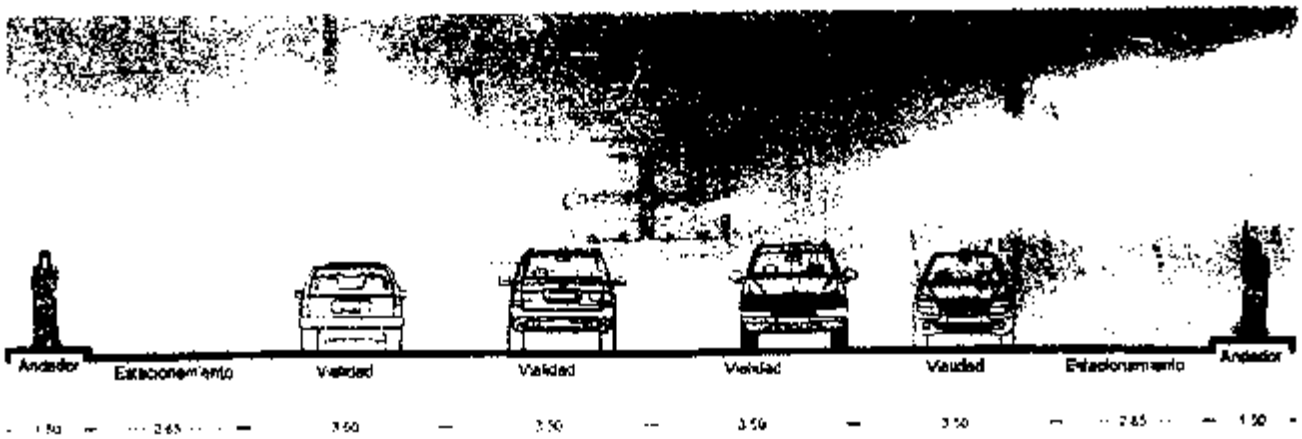
2º. Incorporar a la estructura existente vialidades alternas, de carácter secundario (de incorporación al corredor) y, locales (de enlace entre vialidades secundarias). Esta estructura se plantea en Capitulo VII Plan Maestro.



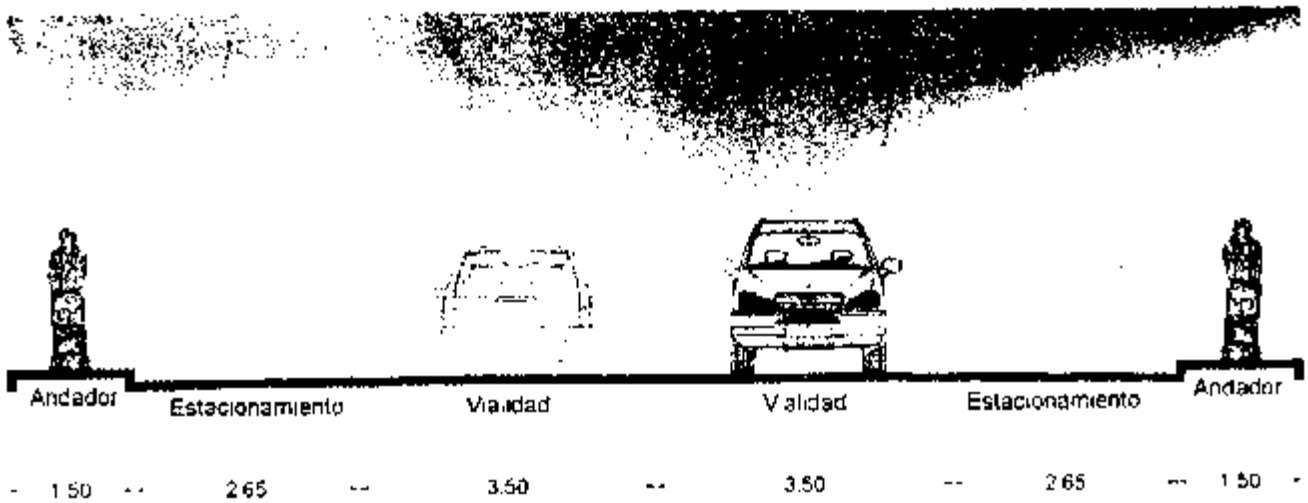
Vial Colector a



Vial Colector b



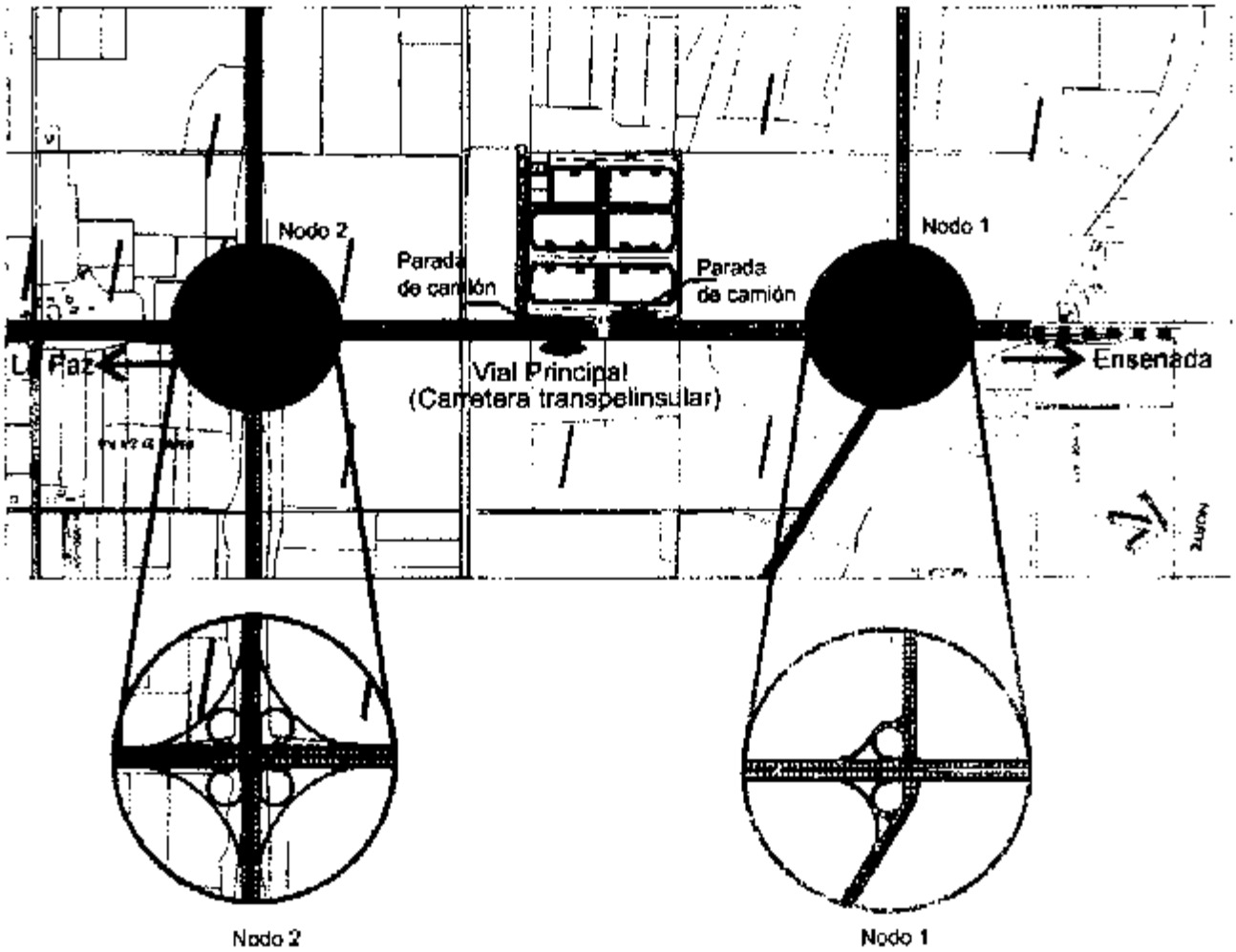
Vial Colector menor



Vialidad local

3°. Se propone que la articulación de la estructura vial se de a través de nodos, ubicados en las extremos norte y sur de la zona de estudio, en donde se incorporen los viales colectores propuestos. Estas vialidades se ubicaran adyacentes y/o paralelas al cauce y vertiente natural del arroyo San Carlos. Esta disposición obedece a un patrón existente en donde encontramos caminos vecinales de uso frecuente por los propietarios de los predios aledaños. Además se observa que la distancia existente entre ambos nodos propuestos es apropiada 1.5 Kms., y conectaran a viales colectores primarios que conducirán hacia actividades Importantes en la zona.

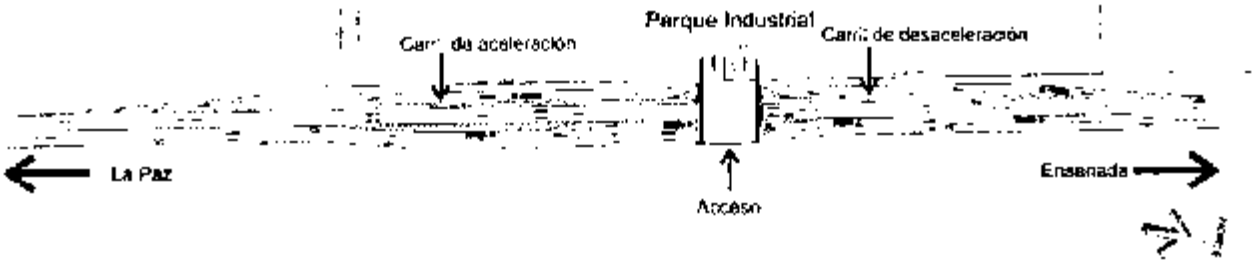
Ver capitulo VII, apartado 7.4,Estructura Urbana, Plan Maestro



En el corto plazo se propone:

1°. Incorporar un carril de baja velocidad para acceder al Parque Industrial ONNI, o salir de él.

Esto es con la finalidad de optimizar la circulación en la zona, brindar seguridad a los usuarios, no obstaculizar la actividad vial diaria y propiciar que la incorporación al tramo carretero se de manera eficiente, desde el inicio de las actividades industriales.



Las propuestas aquí sugeridas son en apego al cumplimiento de los criterios de integridad, continuidad, conectabilidad, consistencia viales, como lo señala el manual de diseño geométrico de vialidades de la SEDESOL.

d. Transporte

Se recomienda realizar los estudios correspondientes para aumentar las rutas de transporte existentes. Esto es debido al inminente aumento de usuarios que se generara con las nuevas fuentes de trabajo.

Es importante señalar, la importancia que en estos tiempos tienen la calidad y la seguridad, que las empresas que ofertan este servicio deben cumplir. Por esto se recomienda que los servicios de transporte se proporcionen con los más altos estándares de seguridad y eficiencia. El presente estudio contempla para la zona, los sitios determinados como origen y destino de las rutas de transporte.

e. Imagen urbana

El predio donde se ubicara el proyecto Parque Industrial ONNI, con frente a la carretera Transpeninsular, presenta condiciones de gran potencial para el desarrollo de edificaciones que contribuyan a crear una imagen urbana clara, digna e integrada al contexto inmediato, con la posibilidad de provocar ritmos y secuencias a lo largo del corredor.

La oportunidad de lograr una verdadera imagen urbana, donde prevalezca el orden y la armonía se da precisamente en esta zona del centro de población de Ensenada.

Se recomienda normar criterios para mantener la calidad de **la imagen urbana en la zona** de estudio, incluso más hacia el sur sobre la misma carretera Transpeninsular, donde existen donde aun no se consolida el desarrollo urbano.

La propuesta volumétrica del proyecto del Parque Industrial pretende sentar las bases para una nueva imagen, en donde los conceptos de modernidad y tecnología se integren a las características fisonómicas del entorno en una solución urbanística que agrupe los distintos elementos como vegetación y mobiliario urbano logrando dar claridad, legibilidad y en consecuencia identidad a la imagen del lugar.

VII. PLAN MAESTRO

7.1. Vocación de usos del suelo.

El desarrollo del Municipio ha sido condicionado por la disponibilidad de suelo con vocación urbana, el área de estudio, se ubica dentro de una de las zonas más importantes en la ciudad con potencial para el desarrollo. Sin embargo, de acuerdo a las características particulares del área de estudio, se determinan las siguientes vocaciones:

Vocación 1.- Desarrollo Urbano

Esta es definida como apta para el desarrollo urbano dadas las condicionantes del medio físico natural y se encuentra a una distancia de 100 Mts. de las áreas identificadas con potencial de preservación.

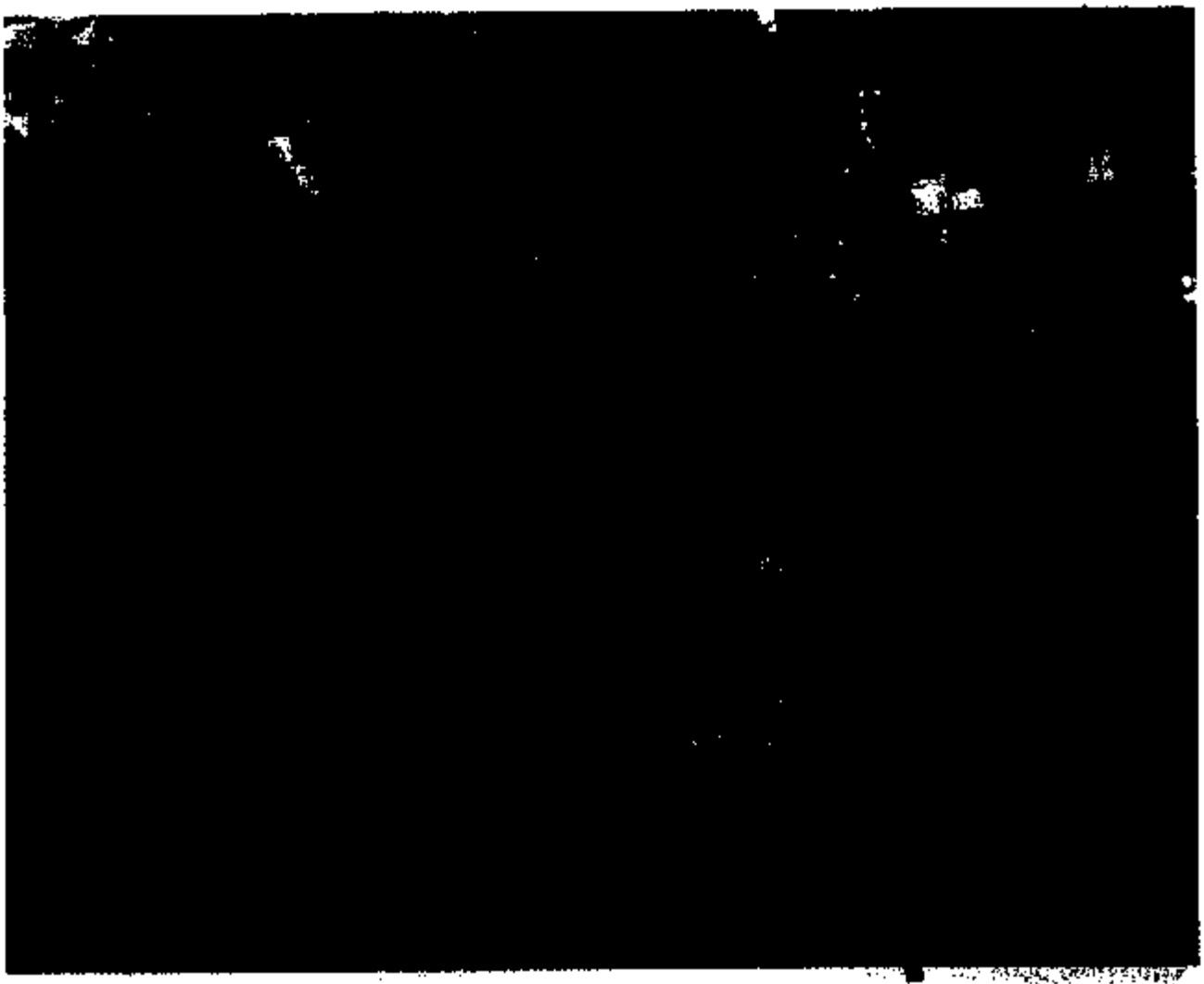
Vocación 2.- Preservación Ecológica

Son aquellas zonas no aptas para el desarrollo urbano identificadas en el PDUÇPE, en donde se ubica la zona comprendida por la Falla de San Carlos en el ex ejido Chapultepec y las áreas colindantes al arroyo San Carlos.

En base a las vocaciones identificadas dentro de la zona de estudio se determinan los siguientes usos del suelo:

- Preservación
- Agricola
- Habitacional
- Comercial
- Uso Mixto
- Industrial
- Equipamiento

Vocación de Usos



SIMBOLOGIA

Vocación 1

Desarrollo urbano

Vocación 2

Preservación

Preservación (

7.2. ZONIFICACION PRIMARIA

La estrategia de usos de suelo propuesta pretende aprovechar las áreas susceptibles a desarrollar considerando el potencial que el suelo presenta, fortaleciendo en lo posible el uso agrícola que en algún tiempo caracterizó a la zona.

El presente estudio se basa en criterios que plantean un desarrollo urbano que siente las bases para un crecimiento ordenado en esta importante zona del Centro de Población de Ensenada.

Usos del suelo

- Preservación

Se identifican aquellas zonas que poseen valores ecológicos dignos de conservar: pendientes mayores de 30%, arroyos y escurrimientos mayores, entre otros. Estas se ubican específicamente en la Falla de San Carlos, y las áreas adyacentes al arroyo San Carlos.

- Agrícola

Dentro de la zona se identifican terrenos agrícolas que aun presentan condiciones de aptitud para su cultivo, estas se localizan al Este del área de estudio.

- Habitacional

A partir del límite de la zona de preservación se definió una franja de 100 Mts. como habitacional de densidad baja, posteriormente habitacional densidad media y los demás usos. De acuerdo con las características del terreno y la posibilidad de suministrar servicios es que se proponen densidades medias.

- Comercial:

De acuerdo con el planteamiento del esquema vial principal se definieron las áreas de mayor actividad en donde habrá más accesibilidad al transporte, comercio y servicios, es aquí donde se localiza el uso comercial.

- Mixto:

A lo largo de las vialidades secundarias y en donde la misma sección vial lo permite se localiza el uso mixto (comercio con vivienda).

- Industrial

Se propone el uso industrial de tipo ligero. Su ubicación se plantea de fácil acceso desde el tramo carretero. La zona industrial estará colindante a usos y elementos del equipamiento que funcionaran como áreas de amortiguamiento entre esta y las zonas habitacionales.

- Equipamiento

El equipamiento básico de nivel de barrio se localizará al centro de la zona de estudio, dando servicio a las zonas habitacionales, de esta forma queda accesible a la mayoría de la población y los desplazamientos a estas actividades se reducen considerablemente.
Existe otra zona donde se localizara equipamiento al norte de la zona de estudio.
La localización en ambos casos responde a la propuesta de ubicar los elementos del equipamiento urbano como amortiguamiento entre las zonas industrial y habitacional principalmente.

Propuesta de usos del suelo para la zona Maneadero Norte

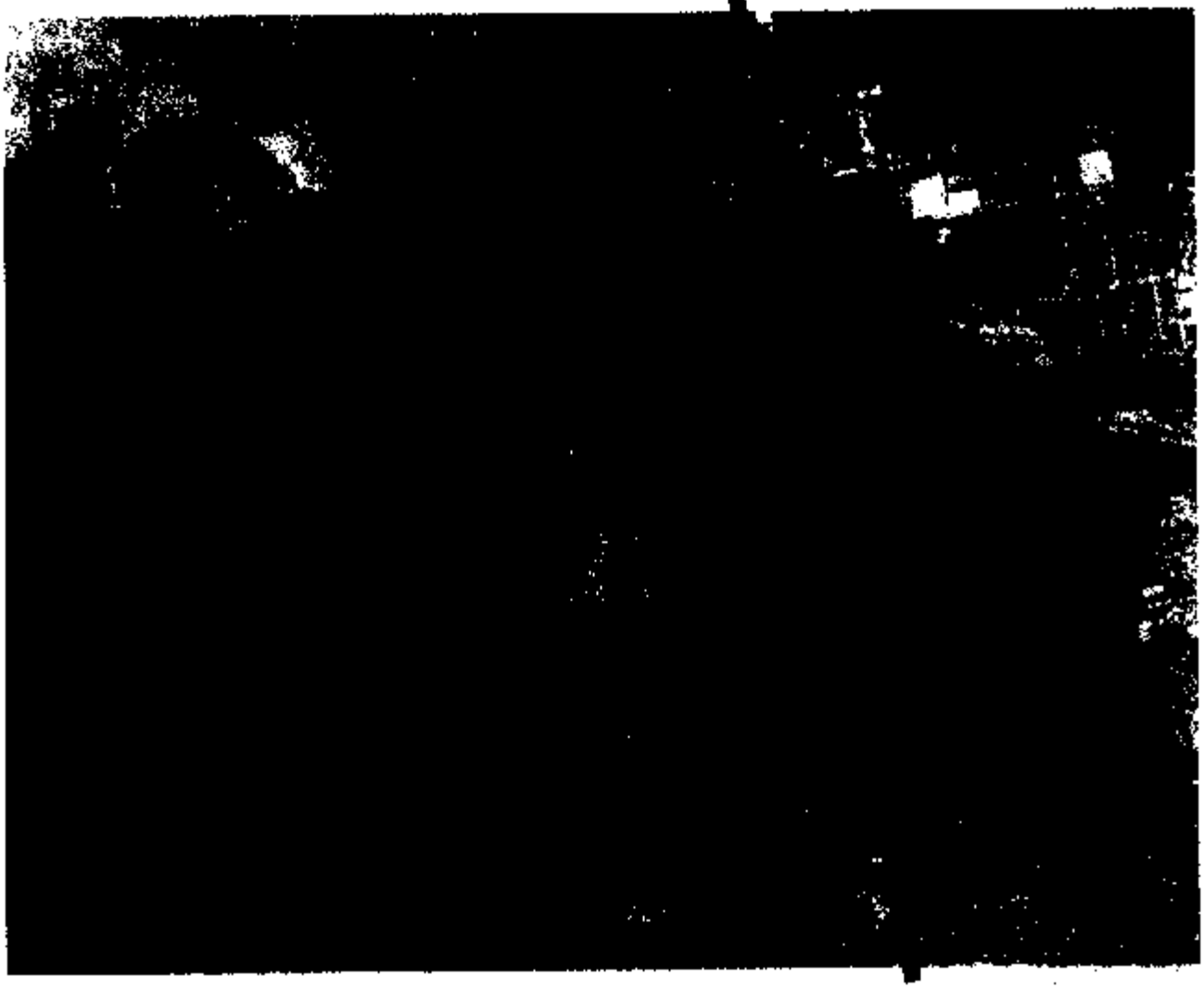
De acuerdo a las características naturales del sitio, y a la situación particular que guarda al estar conformado por una superficie de uso agrícola, actualmente no apta para tales fines, y de acuerdo a las necesidades de crecimiento existentes, se ha determinado que la en zona de estudio denominada en lo sucesivo ***Maneadero Norte,*** los usos del suelo estarán clasificados como se muestra en la grafica 7.1 y deberá dotarse de los elementos equipamiento de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL.

A continuación se presenta la propuesta de usos de suelo, indicando las superficies a desarrollar para cada uno de los componentes:

Usos del suelo

Preservación		
Agricola		
Habitacional		
Comercial		
Mixto		
Industrial		
Equipamiento		
TOTAL		**100.00%**

Zonificación Primaria



7.3. ZONIFICACION SECUNDARIA

Consideraciones

La zonificación secundaria establece las diferentes zonas, sus condicionantes, compatibilidades y densidades para la zona de estudio.

Condicionantes del uso del suelo:

(PR) Preservación:

- En el área de preservación queda prohibido cualquier uso urbano.
- El equipamiento dentro de las zonas de preservación será permitido solo en las áreas que designe el plan de manejo de la zona.

(AGR) Agrícola

- La zona Este del área de estudio, será conservada con uso agrícola.

(HDB) Habitacional Densidad Baja (uso condicionado)

- Los desarrollos colindantes con las zonas de preservación deberán contar con una zonificación detallada que permita su integración adecuada a la zona.
- Las viviendas colindantes con las zonas de preservación deberán dar el frente a las mismas, considerando un remetimiento de 6m como mínimo, la previsión de vialidades de acceso, andadores y ciclo pistas.
- Los desarrollos habitacionales en estas zonas contarán con una estrategia para la adecuada canalización de pluviales y reutilización de aguas grises.

(HDM) Habitacional Densidad Media (uso condicionado)

- En los desarrollos habitacionales el ancho de las vialidades y los tamaños de los lotes será conforme a lo establecido en el reglamento de construcciones para Baja California y el Reglamento de Fraccionamientos.
- Los desarrollos habitacionales en estas zonas contarán con una estrategia para la adecuada canalización de pluviales y reutilización de aguas grises.

(CS) Comercio y servicios

- Las zonas comerciales contarán con las previsiones para estacionamiento que establece el reglamento de construcciones para Baja California.
- El acceso a las zonas de comercio y servicios será a través de la vialidad primaria y las vialidades secundarias.
- Se deberán prever patios de maniobras y áreas de carga y descarga en donde no interfieran con la circulación de las vialidades.

(MHC) Mixto (habitacional con comercio)

- En estas zonas se permitirán los usos destinados a comercio y servicios, y deberán cumplir con el estacionamiento requerido en el reglamento de construcciones de Baja Califomia.

(IL) Industrial Ligero

- Las zonas donde se ubique la industria ligera contaran con previsiones que establece el reglamento de construcciones para Baja California, en particular en lo relacionado a la previsión de patios de maniobras y áreas de carga y descarga para no interferir con la circulación de las vialidades de acceso y, lo relativo a la previsión de estacionamiento.
- El acceso será a través de viales colectores, o en su defecto realizar las obras adecuadas para la incorporación desde la vialidad principal para un óptimo funcionamiento (a través de nodos viales, pasos a desnivel, gasas de incorporación, etc.).

Zonificación secundaria

Áreas de preservación

Estas han sido identificadas en los extremos Norte y Sur del área de estudio, en las proximidades de la falla y arroyo San Carlos, en donde destacan dos aspectos importantes, la topografía, en donde se observan pendientes de más del 30% y, la vegetación que es variada, compuesta por matorrales y arbustos. Esta vegetación no es significativa, por lo que

se recomienda reforzarla en estas zonas en particular, incorporando elementos nuevos en toda la zona, como agregados a los demás usos propuestos.

Áreas verdes

Estas se proponen como elementos adicionales y complementarias a los usos del suelo, así como a los distintos componentes del equipamiento que habrán de ubicarse dentro de la zona, de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento Federal y al Reglamento de Edificaciones del Estado de Baja California.

Equipamiento

- Este deberá ser propuesto de acuerdo a los requerimientos de equipamiento establecido en el Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL, analizando las prioridades de la población a servir y de acuerdo a las características físicas del sitio.

Zonificación Secundaria

7.4. ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana pretende integrar adecuadamente los distintos usos del suelo propuestos dentro de la zona, procurando optimizar el funcionamiento de la misma. En base a esto, la estructura urbana aquí planteada identifica y considera a los siguientes elementos que la conforman:

- Ejes estructurales (vial principal, viales colectores, viales colectores menores y vialidades locales).
- Usos y destinos del suelo
- Actividades productivas y económicas

En base a lo anterior la estrategia general de la estructura urbana considera que se deberán llevar a cabo las siguientes acciones:

1. Ejes estructurales

Se propone una estructura a base de ejes con las siguientes características:

- Vial principal. Definida así porque estructura los espacios del área urbana vinculando entre si el sistema vial regional, así mismo delimitan unidades distritales. Por la importancia que tiene dentro del sistema vial urbano, en la zona de estudio es el tramo correspondiente a la carretera Transpeninsular.
- Viales colectores. Son los que vinculan entre si el sistema vial principal con todas las unidades barriales del centro de población.
- Viales colectores menores. Son los que vinculan entre si el sistema vial colector distribuyendo el transito vehicular dentro de la unidad vecinal.
- Vialidades locales. Son aquellas que vinculan los viales colectores menores dentro de la unidad vecinal.
- Nodos Viales. Se proponen como articuladores entre el vial principal y los viales colectores, con la finalidad de eficientizar los flujos vehiculares.
- Se propone aprovechar la canalización del Arroyo San Carlos como colector vial, a través de 2 circuitos laterales a éste.

2. Usos y destinos del suelo

Se plantea un esquema general de usos y destinos paralelo a la vialidad principal o tramo de la carretera Transpeninsular, esto es con la finalidad de agrupar las actividades de mayor dinamismo como comercio y servicios en ambos lados de la vía. Hacia el Oeste se ubicaran primeramente los usos industriales, en segundo término equipamiento como área de amortiguamiento y finalmente, se ubicaran las zonas habitacionales con otra zona comercial.

Se plantea además:

- En las zonas determinadas como de conservación, se pretende introducir recorridos peatonales, que contribuyan a eficientizar la conectividad de la zona, siempre y cuando esto sea favorable tanto para el medio natural como para la seguridad del usuario.
- Se propone la canalización del Arroyo San Carlos como conector peatonal, a través de 2 circuitos laterales a éste, aprovechando la corona del mismo para tales efectos.
- Definir un documento legal y un instrumento que permita el adecuado manejo de las zonas de conservación.

La propuesta también pretende recomendar los usos de las zonas colindantes, específicamente al Oeste, se propone establecer el uso recreativo turístico y de preservación que están ya establecidos en la carta urbana para esta zona.

En el sentido perpendicular al vial principal se propone uso Mixto, agrupando vivienda y comercio local principalmente sobre las vialidades colectoras.

Hacia la sección Este del vial principal, se propone uso comercial y de servicios, seguido del uso agrícola.

3. Actividades productivas.

La propuesta plantea en primer termino, impulsar la actividad agrícola en la zona Este del área de estudio.

En segundo lugar y de acuerdo a las Líneas de Acción señaladas en el apartado 4.3. (Industria), del programa Sectorial de Desarrollo Económico para el Estado de Baja California, se plantea el uso industrial como detonador para la zona.

La actividad de comercio y servicios se plantea como apoyo a las actividades productivas y al resto de los usos de la zona.

Otras consideraciones:

4. Transporte público.

- Se deberán respetar las áreas que se determinen como nodos de transporte en donde se equipará con lo necesarios para su buen funcionamiento.
- Se han previsto áreas de ascenso y descenso de pasajeros que tengan como punto de destino y origen el Parque Industrial ONNI.

5. Equipamiento Urbano

- El equipamiento deberá ser compatible y se concentrara en las áreas predeterminadas en este estudio, para el tipo de actividad resultante.
- Plantear esquemas de coordinación gobierno / comunidad (a través de los comités vecinales)/sector privado para el mantenimiento de las áreas verdes.

Estructura urbana

SIMBOLOGIA

PR Preservación

AGR Agrícola

HDR Habitacional (densidad baja)

HDM Habitacional (densidad media)

CS Comercio y servicios

MHO Mixto (habitacional con comercio)

I Industrial ligero

ED Equipamiento

Vialidad

VP Vial Primaria

VP Vial Colectora

VM Vial

VM

Cauce

Nodo Vial

VIII. CONCLUSIONES

De acuerdo al estudio aquí presentado, el proyecto del Parque Industrial ONNI, es viable económicamente por ser potencialmente detonador del área.

En lo relativo al medio físico natural, se encontró que no hay impactos negativos. Es decir, en el sitio no existen asentamientos que puedan ser afectados en la incidencia de asoleamiento y ventilación. En cuanto a la vegetación, no elementos propios y los inducidos son mínimos, en apoyo a esta situación el proyecto paisajístico contempla agregar diversas especies que contribuyan aumentar la masa arbórea en el lugar.

Debido a que la zona no ha sido impactada por el desarrollo urbano y al no existir la mayor parte de los elementos de la infraestructura correspondiente al medio físico transformado, el proyecto no generara impactos negativos, por el contrario el parque industrial aportara la introducción de los servicios básicos al sitio.

La vialidad es un aspecto que debe ser cuidadosamente planteado, para que la movilidad urbana sea eficiente en los desplazamientos dentro de la estructura urbana, y en el futuro, el desarrollo de esta zona no llegue a generar conflictos.

En general, los alcances del proyecto a desarrollar son los de un centro industrial con los más altos estándares de calidad y eficiencia. Para la ciudad de Ensenada, la integración de este desarrollo al contexto urbano es motivo para definir las bases de un ordenamiento, y concluir en la realización de un Plan Maestro para la zona Maneadero Norte.

MODIFICACIONDEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION ENSENADA, B. C.

El cambio de uso de uso de suelo de agrícola a industrial de una superficie de 15-00-00.00 has., modifica el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de ensenada de las zonas de Conservación del Centro de Población de Ensenada ubicadas dentro del Distrito "18" Subdistritos "C" y "A" conocido como Eje Estructural, para cambiar el uso del suelo e integrar a la estructura urbana los predios con clave catastral NA-V00-007 Y NA-W00-833 de Ensenada, B. C., en la distribución de usos de suelo de las áreas que componen la superficie contenida por el Límite de Centro de Población, ya que los predios donde se desarrollará el proyecto industrial se localiza en una área de conservación; Por lo que se modifican las superficies de las reservas para crecimiento urbano fuera del límite del área urbana actual.

TABLA DE USOS DEL SUELO
CENTRO DE POBLACION DE ENSENADA

Dosificación de áreas programa vigente

USOS DE SUELO	SUPERFICIE ACTUAL CENTRO DE POBLACION HAS	%	CAMBIO USO DEL SUELO HAS	MODIFICACION PDUCP ENSENADA	%
AREA URBANA ACTUAL	**6,107-42-00**	**17.20**	-	**6,107-42-00**	**17.20**
AREA DE RESERVA	**9,514-38-61.832**	**26.78**		**9,529-38-61.832**	**26.84**
OTROS USOS	9,149-83-94.05		------	9,149-83-94.05	
USO INDUSTRIAL	364-54-67.782		+(15-00-00.00)	384-54-67.782	
AREA DE CONSERVACION	**19,899-19-38.168**	**56.02**		**19,884-19-38.168**	**55.96**
(PRESERVACION ECOLOGICA)	11,788-41-22.22		--------	11,788-41-22.22	
AGRICOLA	3,810-36-25.00		-(15-00-00.00)	3,790-36-25.00	
OTROS USOS	4,300-41-90.948		------	4,300-41-90.946	
SUPERFICIE TOTAL	**35,521-00-00.00**	**100**		**35,521-00-00.00**	**100**

IX...- ANEXOS

ENSENADA

H. XVIII Ayuntamiento Constitucional de Ensenada, Baja California

Secretaria del Ayuntamiento

EL C. LIC. JULIO CESAR ARENAS RUIZ, SECRETARIO FEDATARIO DEL XVIII AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 115 FRACCION II DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 81 DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA; ARTICULO 5 DE LA LEY DEL REGIMEN MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y ARTICULO 66, FRACCION IX Y X DEL REGLAMENTO INTERIOR PARA EL AYUNTAMIENTO DE ENSENADA; BAJA CALIFORNIA; HACE CONSTAR Y CERTIFICA, QUE EN SESION ORDINARIA DE CABILDO, CELEBRADA POR EL XVIII AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, EL DIA 20 DE SEPTIEMBRE E DEL AÑO 2006, SE TOMO EL SIGUIENTE:

A C U E R D O

- - Se aprobó por unanimidad de votos de los Munícipes presentes del XVIII Ayuntamiento Constitucional de Ensenada, Baja California, el Dictamen No. 40/2006, que en SENTIDO POSITIVO presentó la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, Coordinada por el C. Regidor, Arnoldo Carlos García Guerrero, relativo a la solicitud del C. EDMUNDO RAMÍREZ OLIVAS de cambio de Uso de Suelo de AGRÍCOLA a INDUSTRIAL respecto del predio identificado como parcela número 279- Z-2- P-1 y 7 Z-1 P-1 del Ejido Nacionalista Sánchez Taboada Delegación de Maneadero de ésta Municipalidad, solicitud que se somete al estudio, análisis y discusión bajo los antecedentes, considerandos y puntos resolutivos que a continuación se exponen: ANTECEDENTES:

1.- Que con fecha 26 de Junio del 2006, el **C. EDMUNDO RAMÍREZ OLIVAS** compareció en su carácter de propietario ante la Dirección de Control Urbano de esta Municipalidad, solicitando la factibilidad de Uso de Suelo Industrial para que se pueda construir y operar un parque industrial en las parcelas 279 Z-2 P-1 y parcela 7- Z-1 P-1 del Ejido Nacionalista Sánchez Taboada de la Delegación de Maneadero de esta municipalidad, habiendo obtenido de la citada dependencia opinión negativa por haberse considerado que ese uso de suelo es agrícola y que por lo tanto no era procedente la factibilidad para la actividad pretendida.

2.- Mediante escrito de fecha 31 de Agosto del presente año, el interesado le solicitó al C. Presidente Municipal, el cambio de Uso de Suelo de AGRÍCOLA a uso de suelo INDUSTRIAL respecto de las parcelas antes mencionadas del Ejido Nacionalista Sánchez Taboada con clave Catastral NA-W00-279 y NA-V00-007 con superficie de 199, 976. 54 metros cuadrados, que se encuentran ubicadas a la altura del kilómetro 17 + 164.6 de la Carretera Transpeninsular Ensenada La Paz de esta Municipalidad

3. - Que en la Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 05 de Septiembre del año en curso, se ordenó se turnara a la Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología, para que se resolviera lo conducente al cambio de uso de suelo solicitado.

En cumplimiento con lo anterior, con las facultades previstas por los artículos 1°., 3°., y 9°., de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California en relación con los artículos 1°., 3°., 4°., 6°., 8°., 25°., 15, 107 y demás relativos del Reglamento Interior para

ENSENADA

H. XVIII Ayuntamiento Constitucional de Ensenada, Baja California

Secretaría del Ayuntamiento

el Ayuntamiento de Ensenada, Baja California, los Suscritos Regidores integrantes de la presente Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología nos reunimos a las 10:00 horas del día 18 Septiembre del presente año en la sala de juntas de Regidores MARIA EMMER DE CARRILLO, que se encuentra en la parte alta del Palacio Municipal ubicado en la Ave. Reforma número 80 esquina con Boulevard Ramírez Méndez del fraccionamiento Bahía de ésta Ciudad a convocatoria del coordinador de la misma, con el objeto de analizar y resolver el presente asunto, mismo que se resolvió bajo os considerándos y puntos resolutivos que a continuación se exponen: **CONSIDERANDOS.-**

I.- Que el solicitante acreditó ser legítimo propietario de las parcelas donde se tiene proyectado la construcción y operación de un parque industrial, al haber exhibido el título de propiedad correspondiente, mismos que se encuentra inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, bajo las partidas 5153785 y 5153552 de la Sección Civil de fecha 22 de Junio del presente año respectivamente, así como el plano del destinde autorizado por a Dirección de Catastro de donde se desprende que las citadas parcelas se encuentran fusionadas.

II.- El proyecto que se tiene contemplado consistente en la construcción de un parque industrial, es un proyecto totalmente sustentable toda vez que se pretende desarrollar actividades de industria ligera, en donde sus instalaciones van a cumplir los requisitos contemplados en las normas internacionales para éste tipo de obras, en consideración de que se tiene contemplado ese tipo de acciones por parte de los inversionistas del Grupo Omni de capital Canadiense, y en ese sentido se debe de orientar y adecuar el desarrollo industrial a las condiciones socioeconómicas de la Ciudad de Ensenada, y de su entorno natural.

III.- Que de acuerdo a las pláticas sostenidas con el solicitante en relación al proyecto de la construcción y operación del parque industrial, manifiesta que por motivo de que la superficie de terreno, se encuentra afectada por salinidad, recurrió a un laboratorio de análisis de suelos denominado Química1 para que esta se encargara de llevar a cabo los análisis de suelo correspondientes y que de acuerdo a a opinión técnica de parte de dicho laboratorio se le informó que debido a la gran cantidad de sal que contiene el terreno, ya no es factible utilizar ese terreno para las labores agrícolas, agregándose además que el agua que se obtiene para regar esos terrenos igualmente son de alto contenido de sal.

De la misma manera expuso el solicitante, que para el proyecto de la construcción y operación del parque industrial, está tramitando ante la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada, la factibilidad de uso de agua potable, y que de acuerdo a la opinión de la citada dependencia va a ser favorable esa factibilidad y que dentro de esos proyectos, se tiene contemplado la reutilización de las aguas grises, para que estos sean utilizados para el riego de las áreas verdes, y además se tiene contemplado dentro del proyecto que las aguas pluviales se puedan reutilizar mediante un sistema de inyectado a los mantos freáticos.

IV - Que no obstante la opinión negativa, por parte de la Dirección de Control Urbano, en el sentido de no haber concedido la factibilidad de uso de suelo, para la actividad de tipo industrial, ésta comisión dictaminadora considera procedente que se le autorice al Señor

ENSENADA

H. XVIII Ayuntamiento Constitucional de Ensenada, Baja California

Secretaría del Ayuntamiento

EDMUNDO RAMÍREZ OLIVAS, el cambio de uso de suelo de AGRÍCOLA a INDUSTRIAL en el terreno que se precisó en el considerando (I) que antecede propiedad del interesado, lo anterior en atención que las citadas parcelas, ya perdieron la capacidad para el uso agrícola por la calidad actual de la tierra, en virtud de que ya no se encuentran en condiciones de hacerla producir mediante la actividad agrícola, por no contar con agua de riego de agua dulce y además por la gran cantidad de salinidad que contiene el terreno, por haberse regado con agua salada, que de acuerdo con la inspección que se practicó en el predio, se pudo apreciar que este inmueble ya no se destina para la actividad agrícola, sin embargo, se debe de considerar que ante esa inactividad agrícola, derivado de la afectación por salinidad del terreno, el propietario tiene derecho a obtener la opción de poder desarrollar alguna otra actividad productiva que venga a contribuir el sostenimiento familiar; y siendo el caso que el proyecto que se tiene contemplado es muy ambicioso por la gran inversión económica que se puede invertir por parte del Grupo Onni de origen Canadiense, en el proyecto de la construcción y operación de un parque industrial para industria ligera, el cual traería como consecuencia ser un detonador de desarrollo económico para ésta Ciudad y para el Estado, por ello opinamos y consideramos que la presente autorización de cambio de uso de suelo de AGRICOLA a INDUSTRIAL que proponemos, se apruebe en la superficie del terreno propiedad del solicitante, la que resultará de gran beneficio para toda esta región por el desarrollo de mano de obra, de los que se calcula que pudiera ser para 1,000 trabajadores y desde luego, la posibilidad de que se obtengan ingresos por motivo de ese desarrollo del parque industrial.

V.- Que de acuerdo al proyecto del plan maestro del parque industrial, se contemplan 6 naves para su construcción, conteniéndose dentro de este proyecto, áreas jardinadas, un área para la instalación de una planta de tratamiento de aguas grises, una subestación eléctrica suficiente para suministrar energía para el complejo industrial; áreas de estacionamiento vehiculares en todas las naves industriales calculándose cuando menos 1,500 estacionamientos; se contará dentro de ese parque industrial con un boulevard central para tránsito local con camellón central, rematando con las oficinas centrales y adjunto de estas, se tiene destinado un área para equipamiento de guardería infantil con áreas de recreo y de uso común para favorecer a los trabajadores y familiares de estos, en la inteligencia que con independencia a ese boulevard central, ese complejo industrial, contará con área de vialidad perimetral para el tránsito de vehículos de carga pesada; el área jardinada se tiene proyectada al frente de la construcción del complejo industrial; de igual manera será a cargo del solicitante, constructor o interesado de la operación del parque industrial que dentro del proyecto de construcción estas deberán de contar instalaciones para discapacitados tanto en lo interno como en la parte externa del complejo industrial.

Este cambio de uso de suelo de agrícola a industrial, queda condicionado a que el solicitante cumpla con el proyecto del plan maestro del parque industrial y en forma específica con las instalaciones especificadas en este propio considerando.

VI.- Que en consideración de que el complejo industrial que se tiene proyectado se encuentra al margen derecha de la carretera Transpeninsular Ensenada - La Paz, y siendo esta vialidad de tránsito de doble circulación y de alta velocidad, con el objeto de que se pueda garantizar una adecuada seguridad vial sobre la carretera antes mencionada y

ENSENADA

H. XVIII Ayuntamiento Constitucional de Ensenada, Baja California

Secretaría del Ayuntamiento

específicamente a la altura donde se pretende construir el parque industrial, del que es motivo el cambio de uso de suelo, es necesario y se requiere habilitar entre este y el inmueble restante propiedad del Sr. Edmundo Ramírez, una vialidad con una sección de 25 metros con la finalidad de que sirva de acceso al referido parque industrial, en la inteligencia de que esta vialidad deberá complementarse con carriles de desaceleración y aceleración en lo que se refiere en la parte frontal de la carretera Transpeninsular, así como la instalación de semáforos que permitan los movimientos direccionales para el tránsito vehicular de la carretera Transpeninsular con la vialidad propuesto, para los cuales, es necesario que se elabore un proyecto vial de este futuro entronque - En la inteligencia que será a cargo de el solicitante, interesado o constructor del complejo industrial, la obligación de construir las vialidades para el acceso al citado complejo y las modificaciones que se requieran para la instalación de cruceros, semaforos y todo lo necesario para garantizar la seguridad de todos los ciudadanos que necesariamente tengan la necesidad de hacer uso de esas vialidades.

Todo lo anterior es en consideración que de acuerdo al exceso de vehículos de los trabajadores, clientes y visitantes, pudieran provocar accidentes, congestionamiento vehicular en una vialidad principal que es el acceso de norte a sur y viceversa de nuestra ciudad como lo es la carretera Transpeninsular antes mencionada.

Que habiéndose analizado todas y cada una de las circunstancias referidas anteriormente, esta comisión dictaminadora considera procedente que se deba de autorizar el cambio de uso solicitado, en virtud de que va a ser benéfico para el desarrollo económico y el cúmulo de mano de obra que se va a utilizar en ese proyecto, sin embargo, este cambio de uso de suelo queda condicionado a que el solicitante cumpla con los proyectos de su plan maestro del parque industrial que tiene contemplado en su construcción, y en forma especial, las áreas jardinadas, la instalación de una planta de tratamiento de aguas grises, la instalación de una subestación eléctrica, suficiente para suministrar energía para todo el complejo industrial, y los cajones de estacionamientos que deberá contar cada nave industrial que en su conjunto se calculan 1,500 estacionamientos; se deberá de cumplir con la instalación de equipamiento de un área destinada para guardería infantil con áreas recreativas de uso común en beneficio de los trabajadores y de los familiares de estos.

De igual manera este cambio de uso de suelo de agrícola a industrial será sobre todo para industria ligera, en donde el proyecto en cuestión deberá de garantizar la sustentabilidad social, económico y ambiental, condicionado desde luego al requisito establecido en el considerando V, toda vez que de esa manera es una forma de resolver el problema vial y evitar en lo posible los accidentes de tránsito vehicular.

VII.- Que es prioridad para este Ayuntamiento de acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo 2004-2007, garantizar la sustentabilidad de los Recursos Naturales en el ámbito de competencia municipal, por lo que considerando la disponibilidad de agua y las condiciones de los mantos acuíferos en la zona, es menester el garantizar la disponibilidad del vital recurso por lo que se deberá imponer la obligación al solicitante para que el proyecto a realizar sea exclusivamente para industria ligera que garantice la calidad y disponibilidad de agua en favor de la ciudadanía en general, así como la calidad de aire, suelo y la salud de las personas en general; además de llevar a cabo a su costa todas las acciones, trabajos e

ENSENADA

H. XVIII Ayuntamiento Constitucional de Ensenada, Baja California

Secretaría del Ayuntamiento

instalaciones de infraestructura necesaria para el aprovechamiento del rehúso de aguas residuales que pudieran establecerse en la zona.

VIII.- Así mismo y dado la alta densidad de flujo vehicular en la zona y las acciones que este Ayuntamiento ha emprendido para disminuir la misma, se establece la obligación para el fraccionador que provea y lleve a cabo los trabajos necesarios para crear accesos y áreas para ciclo vías y que garantice la posibilidad de seguridad de los personas de utilizar tales espacios, como alternativa de transporte para accesar a los lugares del destino.

Que otro de los aspectos que este Ayuntamiento tiene como prioridad preservar, crear y consolidar, son precisamente espacios o áreas con fines deportivos en donde la comunidad en general pueda desarrollar sus necesidades de práctica del deporte en todas sus modalidades, por lo que se establece como condición para el otorgamiento de la autorización o permiso correspondiente, que el área de donación que por norma le corresponde al Ayuntamiento en el respectivo trámite del fraccionamiento, quedará a cargo del fraccionador crear a su costa instalaciones deportivas para uso de la comunidad y de los trabajadores mismos de la planta del parque industrial.

Por lo antes expuesto y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115 de la Constitución Federal, artículos 81 y 82 fracción VIII de la Constitución del Estado libre y soberano de Baja California, artículos 1°, 3°., 9°., y demás relativos de la Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California, artículo 1°., 11 fracción XX y demás relativos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, artículos 76, 77, 78, 79 y demás relativos del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Ensenada, Baja California, por éste conducto muy respetuosamente y de la manera más atenta ésta Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología le solicita al C. Presidente Municipal tenga a bien someter a discusión del pleno del Cabildo el presente dictamen, esperando que dicho dictamen se apruebe de acuerdo a los siguientes ; PUNTOS RESOLUTIVOS:

PRIMERO.- Que mediante el presente dictamen, se autoriza el cambio de Uso de Suelo de AGRICOLA a uso de suelo de INDUSTRIA LIGERA en los inmuebles que actualmente se identifican como parcela número 279 Z-2- P-1 y 7 Z-1 P-1 del Ejido Nacionalista Sánchez Taboada de la Delegación de Maneadero de esta Municipalidad, para la construcción y operación de un parque industrial para industria ligera que fue solicitada por el Señor EDMUNDO RAMÍREZ OLIVAS.

SEGUNDO.- La presente autorización de cambio de uso de suelo, queda sujeta a que el solicitante o interesado cumpla con las condicionantes que se le impusieron en los considerandos V, VI, VII y VIII de esta resolución.

TERCERO.- La presente autorización de cambio de uso de suelo podrá ser suspendida o cancelada por el Ayuntamiento, en el evento de que el interesado le de un uso de suelo diverso a autorizado en esta resolución; o en el evento de que incumpla con las condiciones referidas en el resolutivo segundo de esta autorización.

ENSENADA

H. XVIII Ayuntamiento Constitucional de Ensenada, Baja California

Secretaría del Ayuntamiento

Dado en la Sala de Presidentes del H. XVIII Ayuntamiento de Ensenada, Baja California a los 20 días del mes de Septiembre del 2006.

-La votación fue la siguiente: **Quince votos a favor**, correspondientes al Síndico Procurador, Isaac Chapluk Pabloff, y a los CC. Regidores, Ernesto Pedrín Márquez, Ricardo Lomelí Sedano, Alfonsa Talavera Hernández, Adela Lozano López, Georgina Posada Aparicio, María Nélida Pelayo Ponce, Jesús Salvador Abarca Macklis, José Felipe Romero Guzmán, Arnaldo Carlos García Guerrero, Armando Reyes Ledezma, Rocío López Gorosave, Gilberto Flores Muñoz, Orlando Toscano Montaño y al C. Presidente Municipal, César Manzillas Amador.

Se extiende la presente Certificación para los usos legales a que haya lugar, el día dos de Agosto del año dos mil siete.

Secretario Fedatario del XVIII Ayuntamiento de Ensenada

LIC. JULIO CESAR ARENAS RUIZ

GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN ENSENADA

RPPC

Esta Oficina hace constar que este documento quedo inscrito con :

Partida: 5165618
Fecha de Inscripcion: 07 DE FEBRERO DEL 2007
Seccion: C.V.L
Analista: LIC. PAUL EDUARDO BARRERA VILLAVICENCIO
Recibo Oficial: 853
Fecha: 10 DE ENERO DEL 2007
Hora: 14:00:18
Volante: 595002

CONTRATO DE COMPRAVENTA

ESCRITURA PUBLICA: PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 116388 DEL VOLUMEN NÚMERO 979 DE FECHA 17 DE NOVIEMBRE DEL 2006 PASADA ANTE LA FE DEL NOTARIO PUBLICO NUMERO 2 DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA

ENAJENANTE(S): EDMUNDO RAMIREZ OLIVAS

ADQUIRIENTE(S): * ONNE ENSENADA, S.A. DE C.V. DEBIDAMENTE REPRESENTADO

UBICACION DEL INMUEBLE: Lote PARCELA 278 Z-2 P-1 Y PARCELA 7 Z-1 P-1 FR. B
Manzana:S/M
EJIDO NACIONALISTA DE SANCHEZ TABOADA
Superficie:15-00-00. HAS
Clave Catastral:NA-W00-833
NORTE: 401.522 M. CON PARCELA 3
SUR: 398.720 M. CON PARCELA 279 Y PARCELA 7 FRACC. A
ESTE: 374.914 M. CON CARRETERA TRANSPENINSULAR TIJUANA- LA PAZ
OESTE: 374.958 M. CON PARCELA 278 Y PARCELA 281
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

VALOR DE LA OPERACION: 3,000,000.00 DOLARES

VALOR CATASTRAL: 15,750,000.00 PESOS

ANTECEDENTE: Seccion:CIVIL
Partida:5153992
Fecha:22 DE JUNIO DEL 2006
Acto:TITULO DE PROPIEDAD

Seccion:CIVIL
Partida:5153750
Fecha:22 DE JUNIO DEL 2006
Acto:TITULO DE PROPIEDAD

Seccion:CIVIL
Partida:5155845
Fecha:27 DE JULIO DEL 2006
Acto:FUSION DE PROPIEDAD

Seccion:CIVIL
Partida:5157429
Fecha:31 DE AGOSTO DEL 2006
Acto:SUBDIVISION DE PROPIEDAD

Seccion:CIVIL
Partida:5161789
Fecha:05 DE DICIEMBRE DEL 2006
Acto:OFICIO RECTIFICATORIO

DIRECCION DE CONTROL URBANO RECIBIDO FEB 26 2007 MUNICIPIO DE ENSENADA B.C. ADMINISTRACION

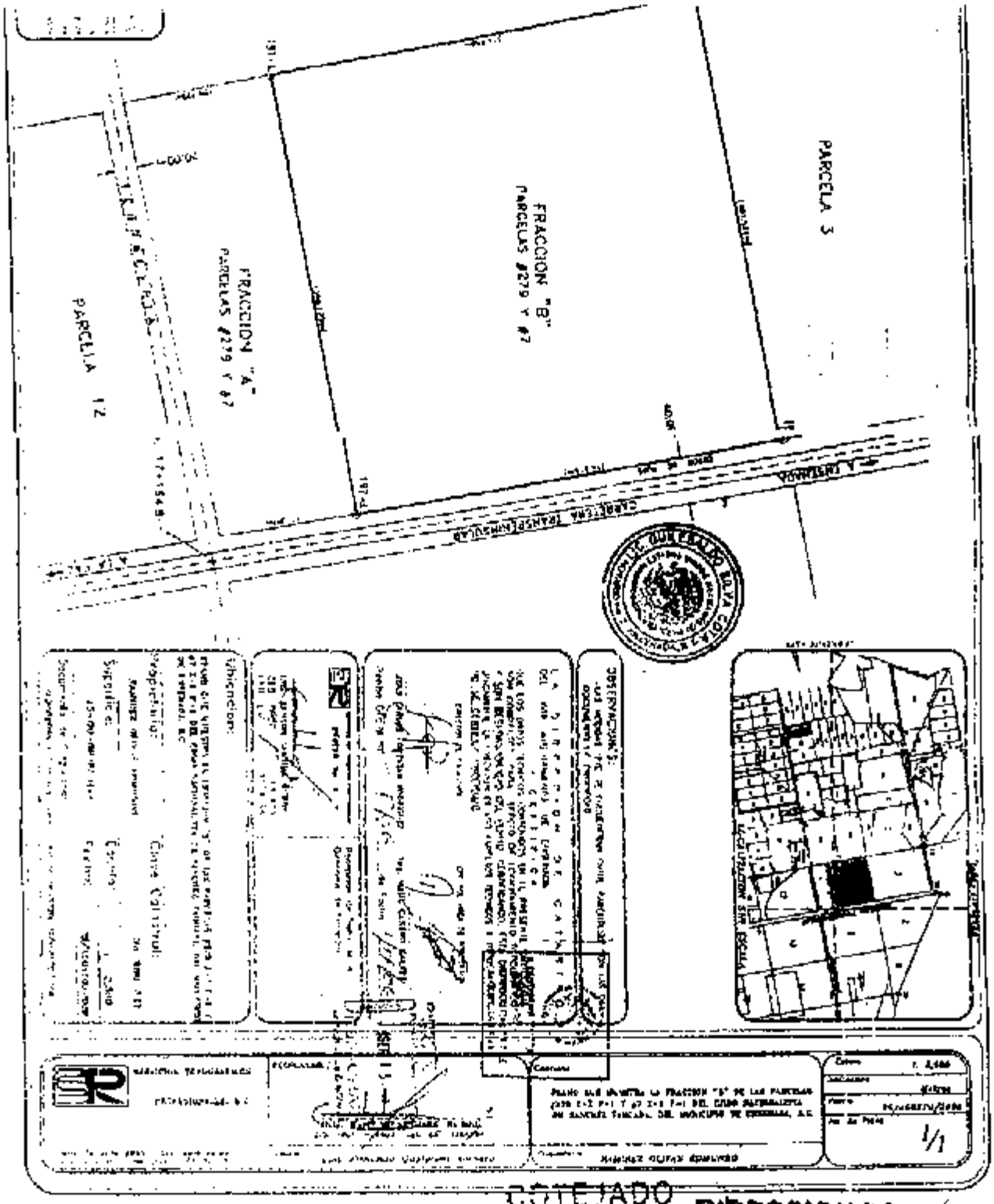
DIRECCION DE CATASTRO RECIBIDO FEB 12 2007

GOBIERNO DEL ESTADO RECIBIDO FEB 12 2007

EL C. REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

LIC. MARGARITA FRIAS GRAJEDA

5165618


PARCELA 12
FRACCION "A"
PARCELAS #278 Y #7
FRACCION "B"
PARCELAS #278 Y #7
PARCELA 3
COTEJADO
DIRECCION DE CONTROL URBANO
RECIBIDO
FEB 26 2007
RECIBIDO
MUNICIPIO DE ENSENADA

PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

CUOTAS
EN VIGOR QUE SE CUBRIRAN CONFORME A:

I.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES

1.- Suscripción Anual:	**$1,585.52**
2.- Ejemplar de la Semana:	**$ 31.70**
3.- Ejemplar Atrasado del Año en Curso:	**$ 37.71**
4.- Ejemplar de Años Anteriores:	**$ 47.40**
5.- Ejemplar de Edición Especial:(Leyes, Reglamentos, etc...)	**$ 67.88**

II.- INSERCIONES

1.-Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por Plana: **$1,303.70**

No se estará obligado al pago de dicha cuota, tratándose de las publicaciones de: Acuerdos de Cabildo, Leyes de Ingresos, Tablas Catastrales, Presupuestos de Egresos, Reglamentos y Estados Financieros de los Ayuntamientos del Estado; excepto cuando se trate de **FE DE ERRATAS** a las Certificaciones de Acuerdos de Cabildo de los Ayuntamientos del Estado.

2.-Publicación a Particulares por Plana: **$1,585.52**

Tarifas Autorizadas por el Artículo 30 de la Ley de Ingresos del Estado Para El Ejercicio Fiscal 2007.

INFORMACIÓN ADICIONAL

El Periódico Oficial se publica los días VIERNES de cada semana. Solo serán publicados los Edictos, Convocatorias, Avisos, Balances y demás escritos que se reciban en original y copia en la Oficialía Mayor de Gobierno a más tardar **5 (cinco) días hábiles** antes de la salida del Periódico Oficial.

Delegación de Oficialía Mayor
Av. Oriente No. 10252, Zona del Río
Tel: 624-20-00 Ext. 2313
Tijuana, B.C.

OFICIALIA MAYOR DE GOBIERNO
Edificio del Poder Ejecutivo Sótano
Calz. Independencia #994
Centro Cívico, C.P. 21000
Tel: 558-10-00 Ext. 1711 y 1532
Mexicali, B.C.

Delegación de Oficialía Mayor
Av. José Haroz Aguilar No. 2004
Fracc. Villa Turística C.P. 22710
Tel. 614-97-00
Playas de Rosarito, B.C.

Delegación de Oficialía Mayor
Carretera Transpeninsular
Ensenada-La Paz #5500, Ex-ejido Chapultepec
Tel.: 172-3000, Ext. 3209
Ensenada, Baja California.

Delegación de Oficialía Mayor
Blvd. Defensores y Clca. Universidad S/N
Col. La Viñita
Tel: 01 (686) 65-103-75-00
Ext. 7585
Tecate, B.C.

DIRECTOR
JOSÉ MARÍA VALDÉZ MORALES

SUBDIRECTOR
MAURICIO M. DÍAZ DÍAZ

COORDINADOR
JOSÉ ANGEL MEXIA LÓPEZ

Consultas:

www.bajacalifornia.gob.mx
periodico_oficial@baja.gob.mx
jamexia@baja.gob.mx