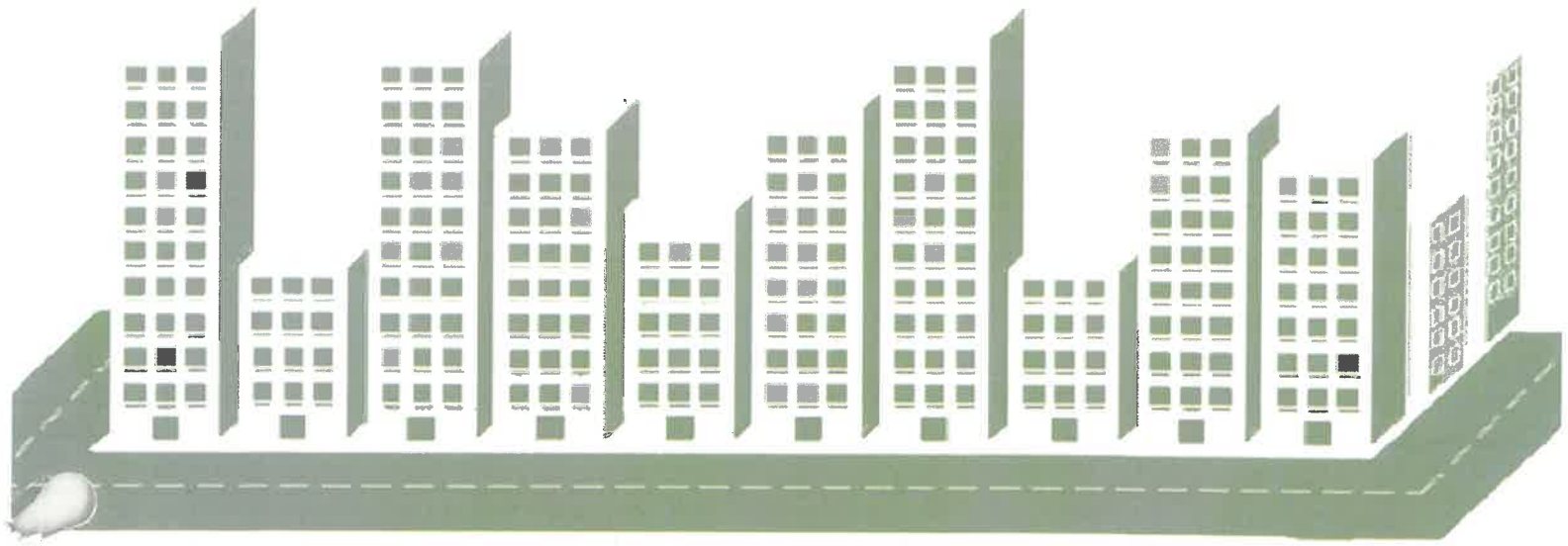
Modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada

CAMBIO DE USO DE SUELO DE AGRÍCOLA A URBANO HABITACIONAL PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR ALTA, DE LA "PARCELA 137 Z-1 P-1, FRACCIÓN A-1-1A1B DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL NA-QOO-896, EJIDO NACIONALISTA RODOLFO SÁNCHEZ TABOADA, DELEGACIÓN MANEADERO, MUNICIPIO DE ENSENADA, B.C."



Contenido

1 INTRODUCCIÓN 5
1.1 Antecedentes 6
1.2 Justificación 7
1.3 Objetivos generales 8
1.4 Objetivos particulares 8
2 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO 9
3 CARACTERÍSTICAS DE ACCESIBILIDAD 12
4 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO 12
5 MARCO JURÍDICO 19
5.1 Marco Jurídico de sustenta a la Empresa SEDES. 19
5.2 Proceso de modificación de Planes y Programas de Desarrollo 38
5.2.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 39
5.2.2 Ley General de Asentamientos Humanos. 39
5.2.3 Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Baja California. 41
5.2.4 Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. 41
6 CONTEXTO DE PLANEACIÓN 49
6.1 Plan Nacional de Desarrollo 2007 – 2012 50
6.2 Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2001 – 2006 50
6.3 Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2008 – 2013 51
6.4 Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California 2009 – 2013 51
6.5 Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada 2030 (PDUCPE) 52
7 DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DE ESTUDIO 53
7.1 Aspectos físicos naturales 53
7.1.1 Rasgos Climáticos 54
7.1.2 Precipitación pluvial 55
7.1.3 Topografía 55
7.1.4 Edafología 59
7.1.5 Geología 61

7.1.6 Fallas o fracturas 64
7.1.7 Sismos 64
7.1.8 Hidrología 66
7.1.9 Vegetación 68
7.1.10 Fauna 68
7.2 Aspectos demográficos y socioeconómicos 68
7.2.1 Población 68
7.2.2 Dinámica económica 70
7.2.3 Proyectos 71
7.3 Aspectos del medio físico modificado 72
7.3.1 Análisis de usos de suelo 72
7.3.2 Factibilidad de zonificación 72
7.3.3 Equipamiento urbano 75
7.3.4 Análisis de la infraestructura 78
7.3.5 Estructura vial 79
7.3.6 Transporte urbano 80
8 ANÁLISIS DE IMPACTOS 81
8.1 Impactos positivos 81
8.2 Impactos negativos 81
9 MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y RECOMENDACIONES 82
10 MODELO DE APTITUD TERRITORIAL 83
11 ESTRATEGIA NORMATIVA 89
11.1 Zonificación primaria 89
11.1.1 Área urbana 89
11.1.2 Área urbanizable 89
11.1.3 Área no urbanizable 90
11.2 Zonificación secundaria 92
11.2.1 Habitacional 92
11.2.2 Comercio y servicios 93
11.2.3 Industrial 93

11.2.4 Equipamiento 93
11.2.5 Mixto 93
11.2.6 Agrícola 93
11.2.7 Corredor urbano 93
11.2.8 Conservación y/o Preservación 94
11.3 Ponderación de densidades 96
11.4 Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo (Dosificación de áreas programa vigente) 103
11.5 Condicionantes del uso del suelo 104
12 CONCLUSIONES 106
13 BIBLIOGRAFÍA 109
14 Anexos 110

1 INTRODUCCIÓN

El desarrollo habitacional de la Empresa SEDES, es de interés social multifamiliar y presenta como único objetivo, promover vivienda económica en el Valle de Maneadero.

El fraccionamiento de la Empresa SEDES, por ser un desarrollo de vivienda económica, requiere la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano ya que por medio de éste será posible conocer el impacto que se tendrá en la zona con la llegada del fraccionamiento, así como solventar las debilidades o impactos que el mismo puede generar.

De acuerdo a lo dispuesto en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, el EIU tiene como objetivo, evaluar y dictaminar los efectos urbanísticos por alguna obra pública o privada, sobre el funcionamiento de la ciudad, bajo diferentes escenarios presentes y futuros.

Los estudios funcionan como herramienta, por medio de la cual las autoridades toman la decisión y analizan la viabilidad de llevar a cabo un proyecto, ya que el EIU aclara la factibilidad urbana y jurídica de su realización.

El fraccionamiento de la Empresa SEDES, queda inmerso en la Parcela 137 Z-1 P-1, en la fracción A-1-IA1Ben el predio con clave catastral NA-QOO-896, ubicado en el Ejido Nacionalista Rodolfo Sánchez Taboada, Delegación Maneadero.

La fracción A-1-IA1B, en la que se pretende desarrollar un conjunto habitacional multifamiliar de interés social, tiene una superficie de 56,804.435 m^2.

De acuerdo con la Carta Urbana del Programa de Desarrollo Urbano el Centro de Población de Ensenada (PDUCP-E), el predio a desarrollar esta ubicado en el Sector Maneadero (M), Subsector M.19 y M.15, con distintos usos de suelo tales como: habitacional, industrial, equipamiento, agrícola, comercio y conservación, entre otros.

La conectividad que presenta la Parcela 137 Z-1 P-1 es mediante la Carretera Transpeninsular, vialidad regional que permite la comunicación de la ciudad de Ensenada con el Estado de Baja California Sur.

1.1 Antecedentes

El fraccionamiento de la fracción A-1-IA1Bes promovido por la Empresa SEDES Comunidades Residenciales, el cual está dentro de los límites del Centro de Población de Ensenada y se ubica a un costado del Fraccionamiento del Carmen.

Para dar certeza urbana, jurídica y cumplimiento a las disposiciones que marca los distintos instrumentos urbanos, normativos y legales, es que se está llevando a cabo la tramitación de las diversas factibilidades y estudios que justifique el proyecto. Uno de ellos es el presente Estudio de Impacto Urbano, en Modalidad de Ponderación de Densidades, cuya estructura es retomada de los términos de referencia proporcionados por el Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ensenada (IMIP), a pesar de que éstos no están contemplados en norma jurídica alguna.

A la fecha SEDES cuenta con una Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Compatibilidad, emitida por la Dirección de Catastro y Control Urbano, el día 20 de Mayo del 2011 con número de expediente CU/F1001/045, para la fracción A-1-IA1B, de la Parcela 139 Z-1 P-1. [Tabla 1]

La Empresa SEDES, actualmente y a cuenta con factibilidades para servicios y suministro de energía eléctrica, sin embargo, éstas se encuentran en proceso de solicitud para la fracción A-1-IA1B, de la Parcela 139 Z-1 P-1.

En lo referente al EIU, la Empresa Cosío & Asociados consultores, solicitó al Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ensenada (IMIP) los términos de referencia para la elaboración del presente estudio, con la finalidad de dar cumplimiento con el contenido necesario que en ellos se marca, ya que es personal de dicho Instituto quién se encarga de evaluar y emitir opinión técnica a las autoridades, sobre la viabilidad del proyecto a desarrollar.

Tabla 1: Factibilidades y documentos para el fraccionamiento de la Parcela 137 Z-1 P-1

Documento	No. expediente / oficio	Fecha	Dependencia
Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Compatibilidad	CU/F1001/045/2011	20 de Mayo de 2011	Dirección de Catastro y Control Urbano
Términos de referencia para la elaboración de Estudio de Impacto Urbano		28 de Septiembre de 2011	Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ensenada

Fuente: Elaboración propia con información proporcionada por SEDES e IMIP Ensenada

1.2 Justificación

Para el control y crecimiento urbano de algunas zonas del Centro de Población de Ensenada, y para evaluar el impacto de algunas acciones de urbanización, se tienen definidas algunas disposiciones entre ellas los Estudios de Impacto Urbano, como instrumento regulatorio para el desarrollo urbano que marca el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada.

Bajo esta premisa, el Estudio de Impacto Urbano será el que justifique técnica y jurídicamente la construcción del fraccionamiento, así como su densidad propuesta, y servirá como herramienta para la toma de decisiones de las autoridades en el tema, ya que se analizarán elementos tanto del contexto urbano, social, económico y ambiental; y se hará una identificación de posibles impactos positivo y negativos, así como medidas de mitigación para las zonas que lleguen a presentar algún impacto.

El fraccionamiento de la Parcela 137 Z-1 P-1, surge de la inquietud de ofrecer a la población del Valle de Maneadero y la ciudad de Ensenada vivienda económica, con calidad y servicios básicos, que permitan satisfacer sus necesidades de habitabilidad.

Es importante aclarar que dada su ubicación, existe un gran potencial para poder llevar a cabo la construcción de fraccionamiento, ya que está muy cerca de la Carretera Transpeninsular, vialidad que permite una conectividad con el resto del municipio, también existe una compatibilidad al estar junto de un fraccionamiento habitacional ya establecido (Del Carmen). El fraccionamiento de la Empresa SEDES contará con área verde, área para equipamiento educativo y área para el comercio y abasto, así como de vialidades pavimentadas.

Aunado a lo anterior, SEDES Comunidades Residenciales garantiza que se tendrá un fraccionamiento seguro, ordenado, armónico, funcional y comunicado, con los servicios necesarios para su mejor desempeño y orientados principalmente para un sector de la población que percibe recursos económicos no mayores a tres salarios mínimos.

Objetivos generales

- Justificar mediante el Estudio de Impacto Urbano, la construcción de un fraccionamiento de vivienda multifamiliar, su densidad y el cambio de uso de suelo, en la fracción A-1-IA1B de la Parcela 137 Z-1 P-1, del Ejido Nacionalista de Sánchez Taboada, en la Delegación de Maneadero.

1.3 Objetivos particulares

- Analizar la compatibilidad del fraccionamiento de la Empresa SEDES, con los usos de suelo y las densidades permisibles actuales en la zona y los instrumentos normativos que aplican en la Parcela.
- Diagnosticar las características del ámbito de estudio en el tema social, económico, ambiental y urbano con respecto al fraccionamiento.
- Evaluar los posibles impactos tanto positivos como negativos que se pueden generar en la zona de estudio, por la construcción del fraccionamiento de la Empresa SEDES.
- Presentar propuestas de solución para cada uno de los impactos negativos que puedan surgir con la construcción de un fraccionamiento de interés social multifamiliar en la zona de estudio.
- Definir la aptitud de los usos de suelo, para el desarrollo de la zona definida como estudio, de acuerdo a criterios de desarrollo.

2 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El proyecto del fraccionamiento de la Empresa SEDES, se ubica en la zona del Sector Maneadero, en los Subsectores M.19 y M.15, definidos éstos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, a un costado del fraccionamiento Del Carmen.

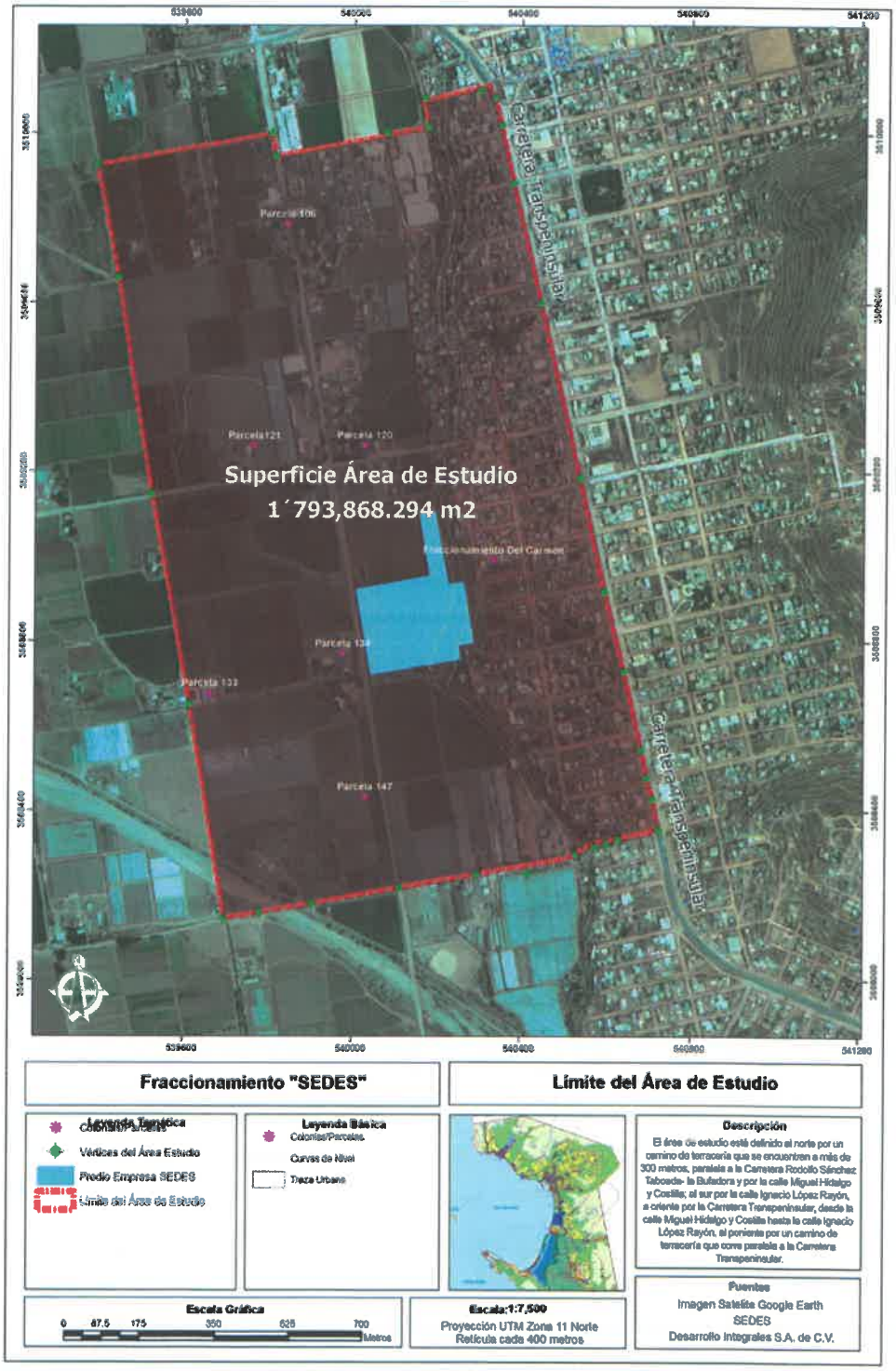
Los usos de suelo que se presenta para la zona de Subsector M.19 es agrícola, mientras que para el Subsector M.15 son diversos los usos: habitacional, industrial, equipamiento, comercial y de servicios.

Para su análisis se definió un área de estudio, el cual cartográficamente está representado mediante un polígono que cubre en su totalidad las fracciones A-1-IA1B de la Parcela 137 Z-1 P-1. El área de estudio cuenta con una superficie de 1´793,868.294 m^2, de los cuales tan sólo el 3.16 % corresponde a la parte donde se desarrollara el fraccionamiento de la Empresa SEDES.

Los límites del área de estudio, están definidos al norte por un camino de terracería que se encuentra a más de 300 metros, paralelo a la Carretera Rodolfo Sánchez Taboada- La Bufadora y por la calle Miguel Hidalgo y Costilla; al sur por la calle Ignacio López Rayón; al oriente por la Carretera Transpeninsular, desde la calle Miguel Hidalgo y Costilla hasta la calle Ignacio López Rayón; y al poniente por un camino de terracería que corre paralelo a la Carretera Transpeninsular.

En la zona de estudio, se pueden encontrar diversos usos de suelo y un corredor urbano impórtate, ubicado en la Carretera Transpeninsular. [Mapa 1, Cuadro 1]

Mapa 1: LIMITE DEL ÁREA DE ESTUDIO



Cuadro 1: VÉRTICES DEL ÁREA DE ESTUDIO

No. Vértice	Coordenadas		No. Vértice	Coordenadas	
	X	Y		X	Y
1	539393.339	3509926.098	17	540697.032	3508475.578
2	539805.768	3510001.504	18	540725.680	3508354.982
3	539814.397	3509947.138	19	540631.264	3508332.910
4	540079.180	3510000.936	20	540603.017	3508321.628
5	540179.368	3510015.944	21	540575.182	3508314.186
6	540170.505	3510083.030	22	540531.515	3508296.301
7	540300.051	3510101.644	23	540419.091	3508251.881
8	540336.291	3510084.485	24	540299.379	3508248.838
9	540352.524	3510019.551	25	540114.706	3508216.909
10	540381.384	3509882.469	26	539905.008	3508179.801
11	540446.317	3509599.287	27	539781.605	3508158.227
12	540540.110	3509184.435	28	539696.172	3508143.557
13	540597.829	3508915.682	29	539613.328	3508650.113
14	540642.921	3508728.097	30	539524.444	3509147.176
15	540684.406	3508542.315	31	539444.935	3509660.182
16	540711.010	3508426.607			

Fuente: Elaboración propia, por medio del Sistema de Información Geográfica y el programas ArcGis.

3 CARACTERÍSTICAS DE ACCESIBILIDAD

Las principales arterias viales que permiten el acceso vial y la comunicación de la zona donde se ubica el predio a desarrollar para el fraccionamiento de la Empresa SEDES, es la Carretera Transpeninsular, vialidad de mayor jerarquía dentro del área de estudio, además de la avenida Agustín Gómez Villanueva, Avenida Lázaro Cárdenas, la Avenida Ignacio Ramírez todas ella de terracería.

Tanto la Avenida Agustín Gómez Villanueva como la Avenida Ignacio Ramírez, se conectan de forma directa con la Carretera Transpeninsular, lo cual permite que se tenga una movilidad con el resto del Valle de Maneadero y la ciudad de Ensenada. Es importante mencionar que la Carretera Transpeninsular es la única vialidad que hace posible la conectividad de todo el Valle de Maneadero con el resto de la ciudad y hacia el sur del Estado.

La vialidad por la que se tiene proyectado la movilidad del tránsito vehicular del fraccionamiento de la Empresa SEDES, es mediante la Avenida Agustín Gómez Villanueva, la cual actualmente presenta una sección de más de 15 metros.

4 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El predio del fraccionamiento de la Empresa SEDES tiene una superficie de 56,804.445 m^2, el cual además de vivienda multifamiliar, incluirá también áreas verdes, área para equipamiento, un área comercial y área de donación para el municipio. [Cuadro 2]

Cuadro 2: COORDENADAS DE LA FRACCIÓN A-1-IA1B DE LA PARCELA 137 Z-1 P-1

No. Vértice	Coordenadas		No. Vértice	Coordenadas	
	X	Y		X	Y
1	540,055.9894	3,508,725.8934	7	540,262.3311	3,508,944.2367
2	540,020.7283	3,508,928.2080	8	540,277.0964	3,508,946.8798
3	540,197.7835	3,508,960.9667	9	540,303.0943	3,508,801.6503
4	540,172.2997	3,509,107.1836	10	540,265.9162	3,508,794.9953
5	540,211.5850	3,509,114.2160	11	540,271.7093	3,508,762.6368
6	540,242.6440	3,508,940.7130	12	540,256.9298	3,508,760.0723

Fuente: Elaboración propia, con información proporcionado por la Empresa SEDES y el deslinde catastral

La Empresa SEDES, tiene proyectado un fraccionamiento multifamiliar con una densidad media, que de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada es permitido de 65 a 70 viviendas por hectárea.

El proyecto del fraccionamiento en su totalidad contempla zonas habitacionales multifamiliares, un área comercial, un área verde, área para equipamiento educativo, área de reserva y un área de donación. La superficie destinada para estos usos y destinos del suelo es de 37,316.925 m^2, que ocupan el 65.69% del total de la superficie del terreno.

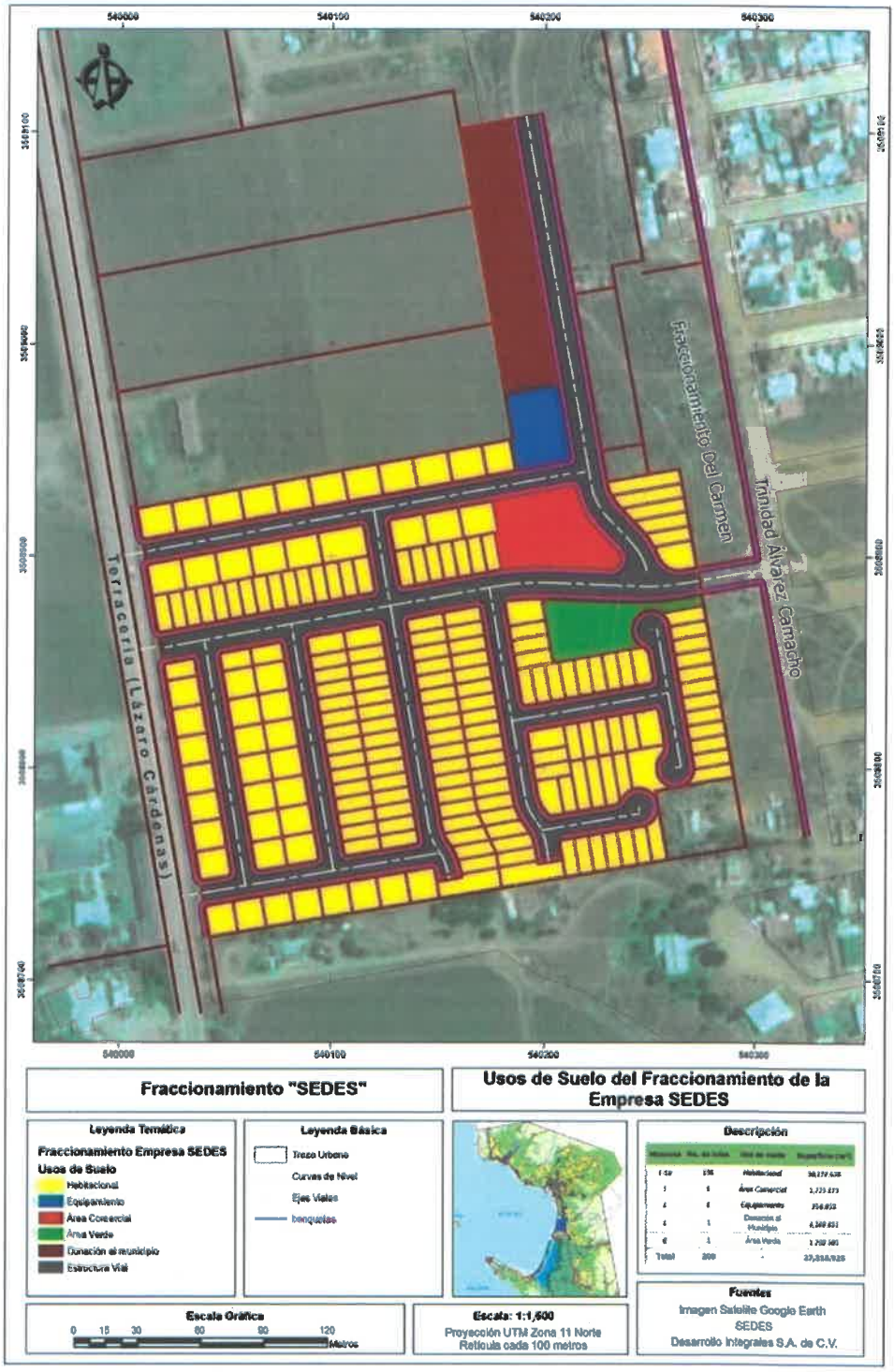
El resto de la superficie (19,487.515 m^2), está destinada únicamente para vialidades y banquetas; que en promedio ocupan el 34.31% de la superficie total. [Cuadro 3]

Cuadro 3: DESCRIPCIÓN DEL ANTEPROYECTOS DEL FRACCIONAMIENTO

Manzana	No. de lotes	Uso de suelo	Superficie (m^2)
1	11	Habitacional	2,681.135
	1	Equipamiento Educativo	958.958
	1	Donación al Municipio	3,189.851
2	21	Habitacional	3,390.089
3	10	Habitacional	1,587.091
	1	Área Comercial	1,725.873
4	8	Habitacional	1,556.549
5	16	Habitacional	3,130.004
6	30	Habitacional	3,689.268
7	53	Habitacional	7,436.383
8	6	Habitacional	1,152.168
9	25	Habitacional	3,133.984
	1	Área Verde	1,269.605
10	16	Habitacional	2,415.967
Total	**200**	-	**37,316.925**

Fuente: Elaboración propia, con información proporcionado por la Empresa SEDES

Mapa 2: USOS DEL SUELO (FRACCIONAMIENTO DE LA EMPRESA SEDES)



La propuesta del fraccionamiento contempla una superficie de 30,823.613 m^2para uso habitacional multifamiliar, con un total de 191 lotes para este uso; en cual se tienen previstos tres tamaños diferentes de lotes, para tres tipos de viviendas de diferentes superficies. Los lotes de menor superficie son de 120.060 m^2, con un frente de 6.67 metros y de fondo 18.00 metros; los lotes de mayor superficie son de 241.80 m^2, con un frente de 15.60 metros y un fondo de 15.50 metros. [Cuadro 4]

Cuadro 4: LOTES TIPO

Lote Tipo	Lote		Superficie	Uso
	Frente	Fondo		
1	6.830 mts.	17.570 mts.	120.003 m^2	Habitacional
2	13.660 mts.	15.000 mts.	204.900 m^2	Habitacional
3	16.500 mts.	15.000 mts.	247.500 m^2	Habitacional

Fuente: Elaboración propia, con información proporcionado por la Empresa SEDES

Tal y como se observa en el cuadro anterior, la superficie destinada para cada lote (120m^2), cumple con los lineamientos que marca el artículo 35 fracción III inciso e) del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, así como el artículo 291 del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California:

> ***ARTICULO 35.-*** *De los Fraccionamientos Residenciales para promoción de construcción de viviendas de Interés Social.*
>
> *e) Servidumbre frontal mínima a partir del alineamiento oficial y de acuerdo a la tabla que se señala en artículo 35 BIS del presente Reglamento.*
>
> *Cuando por exigencia de la ubicación del predio por fraccionar o de los planes de desarrollo urbano y financiamiento aprobado por los organismos oficiales encargados de la promoción de construcción de viviendas de interés social, los lotes requieran de un frente a la calle o una superficie menor a los mínimos establecidos, éstos podrán disminuirse siempre y cuando incluyan un espacio de 6 metros por 2.65 metros, accesible para almacenamiento de automóvil, el sembrado de las viviendas sea de tal modo que permita el aprovechamiento de un espacio adicional para estacionamiento de otro automóvil sobre la vía pública y cuenten con servicios de agua potable, drenaje sanitario y electrificación, antes de ser ocupado por los beneficiarios, pero en ningún caso la superficie será menor de 120.00 metros cuadrados y el frente del lote de 6.00 metros lineales.*
>
> ***ARTÍCULO 291.*** *Las dimensiones mínimas de predios que autorice la Dirección para que pueda otorgarse licencia de construcción en ellos, serán de 120.00 metros cuadrados de superficie y seis metros de frente.*

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Dirección podrá expedir Licencias de Construcción para fracciones remanentes que cumplan con lo dispuesto en el Reglamento de Fraccionamientos correspondiente.

En lo que respecta a los porcentajes de donación, se destina para el área verde la superficie de 1,269.605 m^2 es decir, el 3.98 %; por su parte la superficie destinada para equipamiento es de 958.958 m2 que en términos porcentuales representa el 3.006 % de la superficie vendible; para el área comercial se tiene destinada una superficie de 1,725.873 m^2 que representa el 5.41 %; en lo que respecta al área para donación al municipio la superficies destinada es del 10.00 %, es decir, 3,189.851 m^2. [Cuadro 5]

De lo anterior, es evidente que propia Empresa SEDES, está cumpliendo con los porcentajes que marca el Reglamento de Fraccionamiento del Estado de Baja California, esto de conformidad con el numeral 35 fracción II con sus respectivos incisos del multicitado Reglamento de Fraccionamientos, mismo que a letra dice:

II.- Zonificación.

a) Parques y jardines.- *Para atender este servicio, el fraccionador (ya sea el Gobierno del estado Institución que se dedique a este tipo de promoción)* ***destinará una superficie que no sea menor al de un 3% de la superficie vendible.*** *Los parques o jardines serán construidos por el fraccionador y se obligará a conservarlos y mantenerlos por su cuenta hasta en tanto el fraccionamiento no se reciba por el Gobierno del Estado. El Ayuntamiento del Municipio de que se trate, continuará su atención en el momento en que lo reciba de parte del Gobierno del Estado.*
Los camellones enjardinados de las avenidas de un fraccionamiento no se considerarán dentro del porcentaje que se señala.

b) Zona para escuelas y escuelas.- *Para este servicio el fraccionador destinará una superficie que no deberá ser menor de un 3% de la superficie vendible. Así mismo y dependiendo de la población escolar que se calcule que habitará en el fraccionamiento, por cuenta del fraccionador se deberán construir las aulas escolares que se requieran para atender este servicio.*

La operación de la escuela será por cuenta del Gobierno del Estado.

Los terrenos y la edificación serán entregados en donación al Gobierno del Estado.

c) Espacios para comercios e instalaciones especiales.- *El fraccionador para evitar el uso mixto de la tierra,* ***destinará una superficie mínima de un 5% de la superficie vendible para destinarla a la instalación del comercio y servicios especiales,*** *tales como estaciones de gasolina, lavadoras de carros, supermercados, centros recreativos, hoteles moteles, tiendas de abarrotes, boticas y otros más.*

d) Donación al Gobierno del Estado.- *El Gobierno del Estado, de acuerdo con lo que establece el artículo 70 del presente Reglamento, tendrá derecho,* ***como donación a una superficie mínima equivalente a un 10% de la superficie vendible.***

e) Áreas para servicios públicos.- *El fraccionador destinará una superficie, a juicio de la Dirección General de Obras y Servicios Públicos del Estado, para la instalación de servicios públicos, tales como correos, telégrafos, casetas de bombeo, subestaciones eléctricas, cárcamos de almacenamiento de agua potable, o de aguas negras y otras. Estas superficies, debidamente especificado su uso, se cederán al Gobierno del Estado, así como las vías públicas autorizadas.*

Cuadro 5: ZONIFICACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO

Uso/Destino	Porcentaje Reglamento[1]	Porcentaje Fraccionamiento	Superficie m^2
Área Verde	3%	3.98%	1,269.605
Equipamiento	3%	3.006%	958.958
Comercio	5%	5.41%	1,725.873
Donación al Municipio	10%	10.00%	3,189.851

Fuente: Elaboración propia, con información proporcionado por la Empresa SEDES

Al igual que las dimensiones de los lotes para cada vivienda, la estructura vial del fraccionamiento de la Empresa SEDES, cumple con los lineamientos establecidos en el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California; donde las dimensiones mínimas mostradas en el anteproyecto sonde 12 metros; las vialidades principales y la de acceso, presenta una sección de 15 metros. Dichas vialidades permiten una movilidad en el interior del fraccionamiento, y una conectividad con el resto de la zona de estudio y la ciudad de Ensenada.[Figura 1, Figura 2]

Lo anterior de conformidad con el numeral 35 fracción III inciso d) del ídem:

III.- *Dimensiones mínimas que deberán tener los elementos de un fraccionamiento Residencial para promoción de construcción de vivienda de Interés Social*

d) *Ancho mínimo para avenidas y calles:*
Calles principales 15.00 M.
Otras calles 12.00 M.
Banquetas 1.50 M.

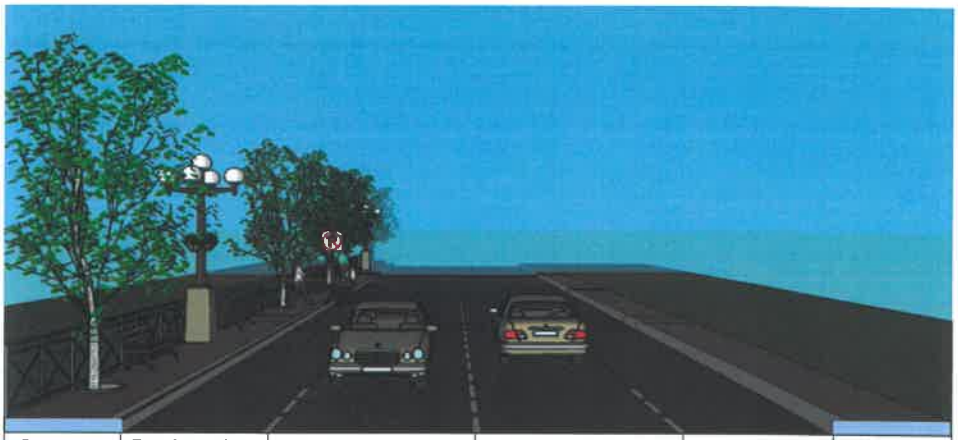
[1] Reglamento de Fraccionamiento del Estado de Baja California

Figura 1: DISEÑO DE LA ESTRUCTURA VIAL TIPO A-A

Banqueta	Arroyo	Arroyo	Banqueta
1.50	4.50	4.50	1.50

Sección
12.00 metros

Figura 2: DISEÑO DE LA ESTRUCTURA VIAL TIPO B-B



Banqueta	Estacionamiento	Arroyo	Arroyo	Estacionamiento	Banqueta
1.50	2.50	3.50	3.50	2.50	1.50

Sección
15.00 metros

Como se puede apreciar en este apartado, el anteproyecto del fraccionamiento de la Empresa SEDES, cumple con los requerimientos que marca el Reglamento de Fraccionamiento del Estado de Baja California, y el uso de suelo es compatible con los usos del área de estudio, ya que actualmente se tiene la presencia de un fraccionamiento con las mismas características (fraccionamiento del Carmen), lo cual hace una actividad que no rompe con el equilibrio de la zona. Es importante aclarar que en la zona perteneciente al uso agrícola según el PDUCP-E, esta ya no se sigue llevando a cabo, por tanto es una tierra que ya no está siendo productiva para dicho fin, situación que hace aun más viable el desarrollo del fraccionamiento.

5 MARCO JURÍDICO

5.1 Marco Jurídico de sustenta a la Empresa SEDES.

El presente Estudio de Impacto Urbano es elaborado de conformidad a los artículos 1, 4, 5, 25, 27 y 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 1, 42, 65, 66, 68 y 74 de la Ley de Vivienda, 1, 4, 5, 27 y 48 de la Ley General de Asentamientos Humanos, 4, 5, 24 fracción II, 55, 83 y 84 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, 57 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, 821 del Código Civil del Estado de Baja California, 29 fracción IV, 35 Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, 15, 16, 17, 20 y 275 del Reglamento la Ley de Edificaciones para el Municipio de Baja California y 11.5.4 y 13.3.5 del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCPE), publicado en el Periódico Oficial del Estado, el día 13 de Marzo de 2009.

Es preciso hacer mención que el Asentamiento Humano, es la instalación de un hombre, familia o grupo social sobre un espacio terrestre o suelo determinado, para utilizarlo como lugar de residencia, vivienda, en estas condiciones, el asentamiento humano, esta indiscutiblemente vinculado a la tenencia de la tierra, para usarla, disponer de ella y disfrutarla dentro de las condiciones, requisitos y modalidades estipuladas en las normas jurídicas mencionadas, de las cuales se deriva el derecho a la vivienda y la regulación de los centros de población.

Por lo anterior, se expone lo siguiente:

Que en primer término, el artículo 1 de la Ley Fundamental Establece:

> *Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todo individuo gozará de las garantías que otorga esta Constitución, las cuales no podrán restringirse ni suspenderse, sino en los casos y con las condiciones que ella misma establece.*

El alcance de este precepto, se extiende a todo individuo, es decir a todo ser humano independiente de su condición particular congénita (raza, sexo etc.), o adquirida (estado de arrendatario, propietario, etc.) así también dicha titularidad se extiende extensiva jurídicamente para las personas morales de orden privado.

El artículo 4 Constitucional establece lo siguiente:

> *El varón...*
>
> *Toda persona...*
>
> *Toda persona...*
>
> *Toda persona...*

> ***Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.***

La anterior prerrogativa está totalmente vinculada con los asentamientos humanos, toda vez que se trata de uno de sus elementos fundamentales y factor determinante del ambiente construido. Así mismo, de la ley a la que hace alusión el párrafo que antecede, es la Ley de Vivienda, misma que en su artículo 1, establece que:

> ***"Es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.***
>
> ***La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.***
>
> *La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y* ***la concertación con los sectores social y privado."***

En consonancia con lo anterior, se establecen los numerales 42, 45, 66 y 74 del ídem:

> ***ARTÍCULO 42.-*** *Los acuerdos y convenios que se* ***celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:***
>
> *I.- Buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza;*
>
> ***II. Promover la creación de fondos e instrumentos para la generación oportuna y competitiva de vivienda y suelo;***
>
> ***III. Promover la seguridad jurídica de la vivienda y del suelo a través del órgano correspondiente;***
>
> ***IV.*** *Financiar y construir proyectos de vivienda, así como de infraestructura y equipamiento destinados a la misma;*
>
> ***V.*** *Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción o autoconstrucción de vivienda, eleven la calidad y la eficiencia*

energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales;

VI. *Ejecutar acciones y obras urbanas para la construcción, mejoramiento y conservación de vivienda, así como para la adquisición de suelo;*

VII. *Mantener actualizada la información referente al inventario habitacional, para su integración al Sistema de Información;*

VIII. Implementar los programas para que los insumos y materiales para la construcción y mejoramiento de la vivienda sean competitivos;

IX. Impulsar y desarrollar modelos educativos para formar especialistas en vivienda, capacitar a usuarios y fomentar la investigación en vivienda y suelo, y

X. *Las demás acciones que acuerden las partes para el cumplimiento de esta Ley.*

ARTÍCULO 65.- *Los apoyos e instrumentos que el Gobierno Federal establezca* ***en materia de suelo,*** *se dirigirán a:*

I. *Apoyar a los gobiernos de las entidades federativas y municipios, en la generación de una oferta de suelo para el desarrollo de acciones de vivienda, y*

II. *Fomentar esquemas y programas que contemplen recursos provenientes de crédito, ahorro y subsidio, para la adquisición de suelo.*

ARTÍCULO 66.- *El Gobierno Federal, por conducto de la Comisión y con la participación de las demás dependencias y entidades competentes de la Administración Pública Federal, instrumentará acciones, programas y estímulos que induzcan la colaboración y coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios,* ***así como la participación de propietarios y desarrolladores, para generar suelo con servicios, preferentemente para beneficio de la población en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad y de los productores sociales de vivienda,*** *para lo cual celebrará los convenios y acuerdos necesarios.*

ARTÍCULO 74.- Las acciones de vivienda que se realicen en las entidades federativas y municipios, deberán ser congruentes con las necesidades de cada centro de población y con los planes y programas que regulan el uso y el aprovechamiento del suelo, a fin de garantizar un desarrollo urbano ordenado. *Además, establecerán las previsiones para dotar a los desarrollos* ***de vivienda que cumplan con lo anterior, de infraestructura y equipamiento básico*** *y adoptarán las medidas conducentes para mitigar los posibles impactos sobre el medio ambiente.*

En relación con lo anterior, una vez que hacemos alusión al derecho a la vivienda como principio constitucional, este, debe ser punto de referencia de las actuaciones públicas-privadas en materia de uso de suelo para asegurar que el progreso social-urbano tenga como objetivo primordial elevar las condiciones de vida de la población. Es así, que al contar con estos mecanismos para hacer cumplir las disposiciones Constitucionales y Legales, a las que se deberán de sujetar todas las actuaciones públicas y privadas (Desarrolladora de vivienda) con incidencia urbanística, como la regulación del suelo, se convierte en una cuestión esencial para la repercusión en el régimen de propiedad urbana, ya que dicha situación constituye la concreción de las opciones de los propietarios, no sin antes hacer observar lo estipulado por el artículo 27 Constitucional, en su párrafo tercero, el cual establece:

> ***Artículo 27.*** *La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.*
>
> *Las expropiaciones...*
>
> ***La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público,*** *así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.* ***En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población...***

Concatenado con lo anterior, cabe resaltar el derecho que asiste a la Empresa SEDES como Iniciativa Privada, dentro del Sistema Económico en la Constitución, toda vez que el derecho a la iniciativa se establece en los numerales 5, 25 y 28:

> ***Artículo 5o.*** *A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos. El ejercicio de esta libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial.*

Es decir, de los artículos 27 y 28 constitucionales se desprende una fuerte presencia del Estado mexicano en la vida económica del país, por lo que hay añadir el numeral 25, el cual establece la rectoría del estado en materia económica, ya que establece que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral, que fortalezca la soberanía de la Nación y su régimen democrático y que mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa retribución del ingreso y la riqueza, **permita el pleno ejercicio de la**

libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege la Constitución.

> ***Artículo 25.*** *Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.*
>
> *El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución.*
>
> *Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación.*
>
> *El sector público tendrá a su cargo, de manera exclusiva, las áreas estratégicas que se señalan en el Artículo 28, párrafo cuarto de la Constitución, manteniendo siempre el Gobierno Federal la propiedad y el control sobre los organismos que en su caso se establezcan.*
>
> *Asimismo podrá participar por sí o con los* ***sectores social y privado,*** *de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo.*
>
> *Bajo criterios de equidad social y productividad se apoyará e impulsará a las empresas de los sectores social y* ***privado de la economía, sujetándolos a las modalidades que dicte el interés público y al uso, en beneficio general, de los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente.***
>
> *La ley establecerá los mecanismos que faciliten la organización y la expansión de la actividad económica del sector social: de los ejidos, organizaciones de trabajadores, cooperativas, comunidades, formas de organización social para la producción, distribución y consumo de bienes y servicios socialmente necesarios.*
>
> ***La ley alentará y protegerá la actividad económica que realicen los particulares y proveerá las condiciones para que el desenvolvimiento del sector privado contribuya al desarrollo económico nacional, en los términos que establece esta Constitución.***

Nuevamente, la actividad del Gobierno, rectora del desarrollo nacional, estatal y municipal, tiene un sentido, una finalidad, y esta se traduce en los conceptos de desarrollo integral, es decir donde se incluyen a todos los mexicanos, ya que no solamente se refiere a aspectos materiales, sino también culturales, de salud o físicos y en suma importancia a la calidad de vida que implica la posibilidad de una adecuada satisfacción de una necesidad humana traducida en la adquisición de una vivienda, tal y como la Empresa SEDES se encuentra en marcha con el presente Estudio,

lográndose con ello el desarrollo de vivienda digna, tal y como lo establece el artículo 2 de la Ley de Vivienda en correlación con los párrafos segundo y tercero del artículo 1 del ídem:

> ***ARTÍCULO 2.- Se considerará vivienda digna y decorosa*** *la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.*
>
> **ARTICULO 1.-....**
>
> ***La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.***
>
> *La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y* ***la concertación con los sectores social y privado.***

Concatenando lo anterior, es dable observar los numerales 1, 4, 5, 27 y 48 de la Ley General de Asentamientos Humanos, mismos que establecen:

> ***ARTICULO 1o.-*** *Las disposiciones de esta Ley* ***son de orden público e interés social*** *y tienen por objeto:*
>
> ***I.*** *Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional;*
>
> ***II.*** *Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;*
>
> ***III.*** *Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, y*
>
> ***IV.*** *Determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.*
>
> ***ARTICULO 4o.-*** *En términos de lo dispuesto en el artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,* ***se considera de interés público y de beneficio social*** *la determinación de provisiones, reservas, usos y*

destinos de áreas ***y predios de los centros de población, contenida en los planes o programas de desarrollo urbano.***

ARTICULO 5o.- Se considera de utilidad pública:

I. *La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;*

II. La ejecución de planes o programas de desarrollo urbano;

III. *La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;*

IV. *La regularización de la tenencia de la tierra en los centros de población;*

V. La edificación *o mejoramiento* ***de vivienda de interés social*** *y popular;*

VI. *La ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;*

VII. *La protección del patrimonio cultural de los centros de población, y*

VIII. *La preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente de los centros de población.*

Al referirse a los ordenamientos antes invocados a la concepción de "Orden Publico e Interés Social", por lo que según Rolando Tamayo y Salmoran, citados por Luis José Béjar Rivera 2011, en la Obra El Acto Administrativo y su Finalidad, establece:

ORDEN PÚBLICO. En sentido general "orden público" designa el estado de coexistencia pacífica entre los miembros de una comunidad. Esta idea está asociada con la idea de paz pública, objetivo especifico de las medidas de gobierno y policía. En un sentido técnico, la dogmática jurídica se refiere con "orden público" al conjunto de instituciones jurídicas que identifican o distinguen el derecho de una comunidad; principios, normas e instituciones que no pueden ser alteradas ni por voluntad de los individuos (no está bajo el imperio de la autonomía de la voluntad) ni por la aplicación del derecho extranjero.

Al hablar de Interés Público, según Francisco M. Cornejo Certucha, citado por Luis José Béjar Rivera 2011, en la Obra *El Acto Administrativo y su Finalidad,* establece que interés público es el Conjunto de pretensiones Relacionadas con las necesidades colectivas de los miembros de una comunidad y protegidas mediante la intervención directa y permanente del estado / Pretensiones que son compartidas por la Sociedad en su conjunto y cuya satisfacción origina beneficios para todos los integrantes de la colectividad.

El concepto está íntimamente ligado al de utilidad pública, contenido fundamentalmente en el artículo 1 de la Ley de Expropiación. Este empate entre el interés público y utilidad pública de algún modo ha sido reiterado por el poder judicial de la Federación

En apoyo de lo anterior, es dable hacer alusión al siguiente criterio jurisprudencial aplicado por analogía en el presente Estudio:

Novena Época

Registro: 175593

Instancia: Pleno

Jurisprudencia

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXIII, Marzo de 2006

Materia(s): Constitucional, Administrativa

Tesis: P./J. 39/2006

Página: 1412

EXPROPIACIÓN. CONCEPTO DE UTILIDAD PÚBLICA.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en cuanto al concepto de utilidad pública, ha sustentado diversos criterios, en los que inicialmente señaló que las causas que la originan no podrían sustentarse en dar a otro particular la propiedad del bien expropiado, sino que debía ser el Estado, en cualquiera de sus tres niveles, quien se sustituyera como propietario del bien a fin de conseguir un beneficio colectivo a través de la prestación de un servicio o realización de una obra públicos. ***Posteriormente amplió el concepto comprendiendo a los casos en que los particulares, mediante la autorización del Estado, fuesen los encargados de alcanzar los objetivos en beneficio de la colectividad. Así, esta Suprema Corte reitera el criterio de que el concepto de utilidad pública es más amplio, al comprender no sólo los casos en que el Estado (Federación, Entidades Federativas, Distrito Federal o Municipios)*** *se sustituye en el goce del bien expropiado a fin de beneficiar a la colectividad,* ***sino además aquellos en que autoriza a un particular para lograr ese fin. De ahí que la noción de utilidad pública ya no sólo se limita a que el Estado deba construir una obra pública o prestar un servicio público, sino que también comprende aquellas necesidades económicas, sociales, sanitarias e inclusive estéticas, que pueden requerirse en determinada población, tales como empresas para beneficio colectivo, hospitales, escuelas, unidades habitacionales,***

parques, zonas ecológicas, entre otros, dado que el derecho a la propiedad privada está delimitado en la Constitución Federal en razón de su función social. Por ello, atendiendo a esa función y a las necesidades socioeconómicas que se presenten, es evidente que no siempre el Estado por sí mismo podrá satisfacerlas, sino que deberá recurrir a otros medios, como autorizar a un particular para que preste un servicio público o realice una obra en beneficio inmediato de un sector social y mediato de toda la sociedad. *En consecuencia, el concepto de utilidad pública no debe ser restringido, sino amplio, a fin de que el Estado pueda satisfacer las necesidades sociales y económicas y, por ello, se reitera que, genéricamente, comprende tres causas: a) La pública propiamente dicha, o sea cuando el bien expropiado se destina directamente a un servicio u obra públicos;* ***b) La social, que satisface de una manera inmediata y directa a una clase social determinada, y mediatamente a toda la colectividad; y c) La nacional, que satisface la necesidad que tiene un país de adoptar medidas para hacer frente a situaciones que le afecten como entidad política o internacional.***

Acción de inconstitucionalidad 18/2004. Diputados integrantes de la Quincuagésima Cuarta Legislatura del Congreso del Estado de Colima. 24 de noviembre de 2005. Mayoría de nueve votos. Disidentes: José Ramón Cossío Díaz y José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretaria: Laura García Velasco.

El Tribunal Pleno, el dieciséis de febrero en curso, aprobó, con el número 39/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de febrero de dos mil seis.

ARTICULO 27.- *Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.*

ARTICULO 48.- *La Federación, las entidades federativas y los municipios promoverán acciones concertadas entre los sectores público, social y privado, que propicien la participación social en la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.*

Del precepto 27 de la Ley General de Asentamientos Humanos, el cual se encuentra inmerso en el capítulo que establece la regulación de la propiedad en los centros de población, establece: "Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, ***el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes***

inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables."

Al hablar de derecho de propiedad, este se acredita mediante Escritura Pública Numero 76,988 (Setenta y seis mil Novecientos ochenta y ocho), Volumen 2,497 (Dos mil cuatrocientos noventa y siete), de fecha 20 de octubre de 2011, otorgada ante la fe del **C. LIC. SAÚL A. ARMAS GÓMEZ**, Notario Adscrito a la Notaría Público Número Uno de esta Ciudad de Ensenada, Baja California, en ejercicio de la que es titular el **LIC. PABLO V. SÁNCHEZ MARTÍNEZ**. Desprendiéndose de lo anterior que existe cumplimiento a lo establecido por el artículo 49 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California y 165 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, mismos que a letra dicen:

> ***"ARTICULO 49.- De la Solicitud.***
>
> *Toda autorización de fraccionamiento deberá ser solicitado por la* ***persona*** *física o* ***moral que tenga derecho de propiedad del predio objeto del fraccionamiento****. En tal virtud, no se aceptará ninguna solicitud que no vaya acompañada de los títulos debidamente inscritos en el Reglamento Público de la Propiedad.*
>
> ***ARTICULO 165.-*** *Toda autorización para realizar las acciones de urbanización deberá ser solicitada a la autoridad competente en los términos de esta Ley,* ***por la persona*** *física o* ***moral que tenga el derecho de propiedad y se encuentre en posesión del predio objeto a desarrollar****...".*

De lo anterior, el predio materia del presente estudio, se encuentra sujeto a las disposiciones que establece el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCPE), publicado en el Periódico Oficial del Estado, el día 13 de Marzo de 2009, ya que se localiza dentro del Sector Maneadero (M), Subsector M.19 y M.15, donde define distintos usos de suelo tales como: habitacionales, industriales, equipamiento, agrícolas, comercio, resultando factible para la pretensión de las Acciones de Urbanización (Privadas) para un conjunto habitacional multifamiliar de Interés Social. Por lo que tal ejercicio del derecho de propiedad con su respectiva Modalidad, se corrobora con los artículos 4 y 5 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California, mismos que a letra dicen:

> ***"ARTICULO 4.-*** *Los Planes y* ***Programas de Desarrollo Urbano*** *y las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas, zonas y predios, son* ***de orden público e interés social, por lo que el ejercicio del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles comprendidos en ellos estará sujeto a las normas contenidas en los mismos,*** *de acuerdo con lo previsto en los Artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 821 del Código Civil para el Estado de Baja California.*
>
> ***ARTICULO 5.-*** *El derecho de propiedad, posesión o cualquier otro derecho derivado de la tenencia de áreas y predios, serán ejercidos por sus titulares en forma compatible con el aprovechamiento determinado por las correspondientes declaratorias de provisiones,* ***usos, reservas y destinos que se expidan***

conforme a los dispuesto en el Plan y los Programas de Desarrollo Urbano."

Este derecho de propiedad se encentra previsto acuerdo con lo previsto en los Artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 821 del Código Civil para el Estado de Baja California, estableciendo dichos numerales lo siguiente:

Artículo 27. *La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido* ***y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.***

Las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público*, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza publica, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y* el mejoramiento de las condiciones de vida de la población *rural y urbana.* ***En consecuencia, se dictaran las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos....***

CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

ARTÍCULO 821.- *El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes."*

Siendo el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCPE), publicado en el Periódico Oficial del Estado, el día 13 de Marzo de 2009, **e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, en Ensenada, bajo partida número 5199695 en fecha 26 de marzo de 2009**; un derivado de los Planes o Programas a nivel Municipal, de conformidad a lo establecido por el artículo 24 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California aplicados en el Municipio de Ensenada Baja California, el cual establece que la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el Estado se realizara a través de lo siguiente:

"II. Los Planes o Programas a nivel Municipal que comprenden:

1. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano;

2. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población;*3. Los Programas Parciales de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población;*

4. Los Programas Parciales Comunitarios; y,

5. Los Programas Sectoriales.

Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano a que se refiere este artículo deberán ser congruentes con los objetivos, políticas y metas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo."

Así mismo, en apoyo de lo anterior se observan los numerales 55 y 83 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California, mismos que establece que **en la zona de aplicación del Programa de Desarrollo Urbano de los Centros de Población solo podrán realizarse urbanizaciones o edificaciones en las áreas y predios señalados para tal efecto en las declaratorias de usos**, destinos y reservas territoriales para el crecimiento o preservación ecológica y se utilizarán conforme a las disposiciones de las mismas; así mismo, el numeral 83 previene que "***Los Planes o Programas que sean aprobados, publicados e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como lo establece esta Ley, serán obligatorios para los particulares y para las autoridades correspondientes.***" Es decir el Programa en cita se publicó en el Periódico Oficial del Estado de Baja California en fecha 13 de marzo de 2009, **así mismo quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, en Ensenada, bajo partida número 5199695 en fecha 26 de marzo de 2009.**

Lo anterior se apoya en las siguientes tesis Jurisprudenciales:

No. Registro: 193.841

Jurisprudencia

Materia(s): Administrativa

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Junio de 1999

Tesis: VIII.2o. J/26

Página: 837

ANALOGÍA, PROCEDE LA APLICACIÓN POR, DE LA JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN.

Es infundado que las tesis o jurisprudencias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación o sus Salas, no puedan ser aplicadas por analogía o equiparación, ya que

el artículo 14 constitucional, únicamente lo prohíbe en relación a juicios del orden criminal, pero cuando el juzgador para la solución de un conflicto aplica por analogía o equiparación los razonamientos jurídicos que se contienen en una tesis o jurisprudencia, es procedente si el punto jurídico es exactamente igual en el caso a resolver que en la tesis, ***máxime que las características de la jurisprudencia son su generalidad, abstracción e impersonalidad del criterio jurídico que contiene.***

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.

Amparo en revisión 236/93. Comisariado Ejidal del Poblado J. Guadalupe Rodríguez, Municipio de Nazas, Durango. 2 de septiembre de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Pablo Camacho Reyes. Secretario: Alberto Caldera Macías.

Amparo en revisión (improcedencia) 521/95. Sara Martha Ramos Aguirre. 7 de diciembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Rodríguez Olmedo. Secretario: Hugo Arnoldo Aguilar Espinosa.

Amparo en revisión 431/97. Manuel Fernández Fernández. 15 de julio de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Elías H. Banda Aguilar. Secretario: Rodolfo Castro León.

Amparo directo 466/98. Laura Esther Pruneda Barrera. 18 de febrero de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Elías H. Banda Aguilar. Secretaria: Martha Alejandra González Ramos.

Amparo en revisión 661/98. Ricardo Garduño González. 18 de marzo de 1999. Unanimidad de votos. Ponente: Elías H. Banda Aguilar. Secretario: Rodolfo Castro León.

Novena Época

Registro: 178370

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXI, Mayo de 2005

Materia(s): Administrativa

Tesis: VI.1o.A.173 A

Página: 1511

PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO EMITIDOS CONFORME A LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE PUEBLA, SON NORMAS DE CARÁCTER GENERAL SUPEDITADAS A LA LEY QUE LES DA ORIGEN (LEGISLACIÓN VIGENTE EN 2001).

De acuerdo con lo establecido en los artículos 15, fracciones I, II y último párrafo, 26, 35, 36 y 46 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, ***los planes y programas de desarrollo urbano aprobados, publicados en forma abreviada e inscritos en el registro correspondiente, regulan y ordenan los asentamientos humanos y son obligatorios para las autoridades y para los particulares, es decir, se incorporan al régimen jurídico correspondiente, y dentro de sus respectivos ámbitos de aplicación,*** *rigen para un número indeterminado de gobernados y son de carácter permanente, en tanto no agotan su aplicación en un caso concreto sino que su finalidad es la de regir un número de casos también indeterminado, por lo que constituyen normas de carácter general pues el legislador otorgó facultades al gobernador y a los Ayuntamientos municipales del Estado de Puebla, que son autoridades administrativas, para emitir este tipo de normas obligatorias, mas no constituyen una ley en sentido material ni comparten la jerarquía de éstas sino que su formación, aplicación y ámbito de validez están determinados por la ley que les da origen.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL SEXTO CIRCUITO.

Registro No. 182245

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XIX, Febrero de 2004

Página: 985

Tesis: I.4o.A.413 A

Tesis Aislada

Materia(s): Administrativa

ASENTAMIENTOS HUMANOS. EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA CUAJIMALPA DE MORELOS, VERSIÓN 1997, NO ES UNA REGLA GENERAL, ABSTRACTA E IMPERSONAL SEMEJANTE A UNA LEY, SINO UN ACTO ADMINISTRATIVO CON EFECTOS GENERALES QUE DEBE CUMPLIR CON LA GARANTÍA DE FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.

Por acto administrativo se entiende toda manifestación de voluntad, deseo, conocimiento o juicio que realiza la administración pública en ejercicio de la potestad administrativa. Ahora bien, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos, publicado en el Diario Oficial de la Federación de 28 de abril de 1997, expedido con base en el artículo 27 constitucional y en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, tiene como objetivos mejorar la calidad de vida de la población propiciando su arraigo; diversificar los usos de suelo; generar empleos y satisfacer el déficit de equipamiento, infraestructura y vivienda, entre otros, encausando el futuro crecimiento poblacional de la delegación, de suerte que, en cuanto a esos objetivos, contiene algunas características de abstracción y generalidad; sin embargo, éstas se encuentran acotadas a situaciones específicas y concretas como lo son la zona y la clase de tierras que incluye, por lo que es menester motivar la elección de determinados inmuebles y la decisión en cuanto a los efectos que esto conlleva, esto es, una relación de causa-efecto. ***Así, el programa no es más que una norma individualizada en tanto se refiere a una zona geográfica delimitada (Delegación de Cuajimalpa de Morelos) que afecta a determinados sujetos claramente identificados (habitantes, propietarios y poseedores cualificados de dicha demarcación), lo que obliga a argumentar sobre el porqué determinado inmueble es candidato idóneo para ser afectado.*** *En otros términos,* ***se está en presencia de un acto administrativo que no es una regla de conducta en abstracto, sino que crea, modifica o extingue una situación jurídica y relación precedente de un derecho y restricción de otro y, por tanto, debe ser explicado y no ser un acto arbitrario que no motive la causa legal que da lugar al acto de molestia o privación.*** *Cabe poner de relevancia que un acto administrativo -aun con efectos generales- no es igual que una ley, de manera que los requisitos de validez respectivos difieren, especialmente los concernientes a la motivación. En conclusión,* ***el programa, en la medida que implica la expresión de voluntad de la administración pública,*** *es un acto administrativo que, si bien se encuentra referido a múltiples destinatarios de una zona determinada, no por ello queda exceptuado de explicar y demostrar la subsunción en la hipótesis legal de las circunstancias de facto y de jure del caso particular pues, como acto administrativo con efectos generales se agota en un supuesto concreto, a diferencia de la ley que es aplicable a situaciones abstractas que pueden o no actualizarse.* ***En ese orden de ideas, si el programa en cuestión no expone en forma pormenorizada las razones que llevaron a expedirlo y los motivos para destinar determinado terreno***

al área de preservación ecológica de la delegación, es claro que no cumple con la garantía de fundamentación y motivación.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 135/2003. Josefina Barroso Chávez. 8 de octubre de 2003. Unanimidad de votos. Ponente: Jean Claude Tron Petit. Secretaria: Alma Margarita Flores

De igual forma el artículo84 del ídem, establece: *"A partir de la fecha en que se inscriba el Plan o Programa en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o su modificación,* ***las autoridades competentes sólo podrán expedir licencias, permisos y autorizaciones de acciones de urbanización y edificación, además de usos del suelo,*** *en áreas o predios que resulten afectados,* ***si las solicitudes están de acuerdo con el mismo.***

Es decir, el ejercicio del derecho de propiedad se traduce en la facultad de su titular para usar, disponer y gozar de la bien inmueble materia del presente dictamen, de acuerdo con las modalidades que dicte el interés público, modalidad, que significa que derivado del presente Estudio de Impacto Urbano, la empresa SEDES ejercite su derecho real, ya que se advierte y se reconoce que si es permisible el uso de selo representándose como una disposición especifica de modalidad de orientación y aprovechamiento del ejercicio del derecho de propiedad, a efecto de utilizarla. Esto, se concatena con el siguiente criterio jurisprudencial:

Novena Época

Instancia: Primera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XII, Diciembre de 2000

Tesis: 1a. XLI/2000

Página: 257

PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA. SU IMPOSICIÓN, CONFORME AL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, ESTÁ REFERIDA A LOS DERECHOS REALES QUE SE TENGAN SOBRE LA COSA O EL BIEN. *El Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis visible en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volúmenes 157-162, Primera Parte, página 315, de rubro:* ***"PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDAD A LA. ELEMENTOS NECESARIOS PARA QUE SE CONFIGURE.",*** *estableció que por modalidad a la propiedad privada debe entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifique, esencialmente, la forma de ese derecho y que sus efectos consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario, de manera que éste no sigue gozando, en virtud de las limitaciones*

estatuadas por el Poder Legislativo, de todas las facultades inherentes a la extensión actual de su derecho. De lo anterior puede estimarse que la imposición de modalidades a la propiedad privada se traduce necesariamente en la supresión o en la limitación de alguno de los derechos reales inherentes y consustanciales a ella, como lo son el derecho a usar la cosa, el de disfrutar de la misma y el de disponer de ésta, de manera que sólo a través de estos elementos puede existir la posibilidad de que se impongan las referidas modalidades y no simplemente cuando se afecte de cualquier manera la cosa o bien, pues debe tenerse en cuenta que no es lo mismo la materia de un derecho, que el derecho en cuanto tal; es decir, la imposición de modalidades a una cosa o bien no equivale a la imposición de modalidades a los derechos reales que sobre dicha cosa o bien se tengan, sino sólo en la medida que éstos se limiten o restrinjan.

Amparo en revisión 686/99. Centro Maguen David, A.C. 5 de julio de 2000. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Humberto Román Palacios. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Jaime Flores Cruz.

En este sentido, dicha modalidad contemplada en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, es permisible, por lo que dicha modalidad urbanística se concretiza en tener el uso de suelo Habitacional para un conjunto habitacional multifamiliar de Interés Social.

Así mismo es menester hacer alusión que el Estudio de Impacto Urbano es un procedimiento previo a la obtención del dictamen de Uso de Suelo y los permisos o licencias de construcción correspondientes, de conformidad con los numerales 11.5.4 y 13.3.5, del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCPE), publicado en el Periódico Oficial del Estado, el día 13 de Marzo de 2009, en relación con los artículos 57 de la Ley de Edificaciones del estado de Baja California y los artículos 15, 16, 17, 20 y 275 del Reglamento la Ley de Edificaciones para el Municipio de Baja California:

11.5.4 Estudios de Impacto Urbano

El Estudio de Impacto Urbano tiene por objeto evaluar y dictaminar los efectos urbanísticos por alguna obra pública o privada, sobre el funcionamiento de la ciudad bajo diferentes escenarios presentes y futuros, lo que permite aprovechar los impactos positivos y realizar recomendaciones para prevenir, mitigar, corregir y/o compensar posibles impactos negativos. Funciona como una herramienta que auxilia a la autoridad en la toma de decisiones, ya que aclara la factibilidad jurídica y urbanística para la realización de estas obras. ***Este Estudio se constituye como un requisito para la obtención del Dictamen de Uso de Suelo, cuando se presenten proyectos que puedan tener un alto impacto en el medio urbano, definidos en este apartado.*** *Esta condición es aplicable tanto a promotores del sector público como privado, y es independiente del Estudio de Impacto Vial o de Impacto Ambiental aplicable.*

13.3.5 Estudio de impactos urbano

Con la finalidad de ofrecer un procedimiento transparente para los cambios en el uso de suelo y limitar el impacto de actividades que se ubiquen en el Centro de Población, se propone que la toma de decisiones incluya, de manera obligatoria, un Estudio de Impacto Urbano que justifique de manera técnica esta posibilidad.

El estudio establecerá las condiciones necesarias para que, en caso de ser favorable el dictamen respectivo, se lleven a cabo las acciones y modificaciones necesarias al proyecto presentado y se establezcan compromisos con la Autoridad Municipal para mitigar y compensar las externalidades de la actividad.

Aquellas actividades que tengan un impacto en la red vial del Centro de Población, tendrán que someterse ante la autoridad a un Estudio de Impacto Vial que establezca condiciones para mitigar el efecto en las vías de comunicación. ***También podrá solicitarse un Estudio de Ponderación de Densidades para obtener parámetros más altos, siempre y cuando se justifiquen técnicamente y se apeguen a los criterios establecidos por la autoridad.***

ARTICULO 57. DICTÁMENES DE USO DEL SUELO.

Previa a la solicitud para la expedición de la licencia de construcción a que se refiere el Artículo 58 de esta Ley, el Propietario o Poseedor deberá obtener dictamen de uso del suelo o zonificación, en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. Estarán exentos de esta obligación los casos en que no se requiere licencia de construcción ni responsable Director de Obra descritos en los Artículos 59 y 68 de esta Ley respectivamente. Se podrán autorizar cambios de uso si la Ley de Desarrollo Urbano lo permite y si se efectúan las modificaciones, instalaciones y pruebas de cargas adicionales necesarias para cumplir con los requerimientos que establezcan los Reglamentos para el nuevo uso.

En los Reglamentos se establecerán los términos para otorgar las constancias o dictámenes de usos del suelo.

ARTÍCULO 15. USOS Y DESTINOS. *Los usos y destinos de las construcciones e instalaciones deben corresponder a las modalidades de usos y destinos previstos para cada una de las zonas a que se refiere la Ley y que son definidas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y cumplir con las disposiciones de la Ley y el Reglamento, las zonas se refieren a las indicadas en la Ley.*

ARTÍCULO 16. *Para toda edificación que se pretenda ejecutar, a excepción del caso de la vivienda unifamiliar, previo a la obtención de la Licencia de Construcción, se deberá tramitar ante la Dirección el Dictamen de Uso de Suelo correspondiente.*

ARTÍCULO 17. *La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento que emite la Dirección, a solicitud del interesado, mediante el cual, previa la realización de estudio en que se verifique la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En ningún caso deberá considerarse a este documento como Dictamen de Uso de Suelo.*

La Dirección a solicitud del interesado, podrá emitir una Opinión Previa de Factibilidad de Uso de Suelo, misma que consiste en la opinión primaria de compatibilidad que se obtiene del análisis general y no específico de la zona y la actividad que se pretende realizar. La opinión emitida no es garantía de obtener el mismo resultado al solicitar el trámite de Factibilidad de Uso de Suelo y tampoco será admitido en dependencia alguna como el documento definitivo de Factibilidad de Uso de Suelo.

ARTÍCULO 20. *El Dictamen de Uso de Suelo es el documento oficial de autorización de uso de suelo por parte de la Dirección, una vez que este es evaluado conforme a la legislación correspondiente en materia urbana, de edificación y ecología, así como el análisis específico de acuerdo a la inspección de campo y a los usos y destinos previstos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.*

ARTÍCULO 275. DICTAMEN DE USO DEL SUELO. *Previo a la solicitud para la expedición de la Licencia de Construcción a que se refiere el Artículo 271 de este Reglamento, el Responsable Propietario o Poseedor deberá obtener Dictamen de Uso del Suelo, en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California. Estarán exentos de esta obligación los casos en que no se requiere Licencia de Construcción ni Responsable Director de Obra descritos en los Artículos 272 y 309 de este Reglamento y la construcción de vivienda unifamiliar.*

En el Artículo 21 de este Reglamento se indican los términos para obtener el Dictamen de Uso de Suelo.

ARTÍCULO 21. *Para la obtención del Dictamen de Uso de Suelo, se deberán presentar a la Dirección los siguientes documentos necesarios para su tramitación:*

I. *Formato de solicitud con todos los datos, firmada por el propietario o representante legal;*

II. *Identificación del Propietario o Representante Legal;*

III. *Acta Constitutiva en caso de tratarse de persona moral;*

IV. *Constancia de propiedad o contrato de arrendamiento;*

V. *Deslinde catastral señalando colindancias y coordenadas geográficas en caso de ubicarse el predio fuera del centro de población;*

VI. *Anteproyecto a escala del establecimiento con medidas generales, indicando el área de estacionamiento de conformidad con el Reglamento de Edificaciones y espacio para contenedor de basura;*

VII. *Informe fotográfico de las colindancias, indicando las actividades;*

VIII. *Oficio de la Dirección de Comercio, Alcoholes y Espectáculos Públicos, en el que se establezca que de autorizarse el Dictamen de Uso de Suelo para un establecimiento de este giro en el lugar, no contraviene las disposiciones de la Ley para la Venta, Almacenaje y Consumo Público de Bebidas Alcohólicas del Estado de*

Baja California y el Reglamento de Alcoholes del Municipio de Ensenada, en caso de tratarse de establecimiento para la venta de cerveza y/o licores, lugar de reunión para espectáculos o local para videojuegos;

IX. *El interesado podrá anexar copia de la Opinión Previa de Factibilidad de Uso de Suelo, si cuenta con ella, a fin de que sea utilizada en el análisis para el Dictamen;*

X. *Manifestación de Impacto Ambiental procedente por parte de la Autoridad Ambiental Estatal o Federal competente y en caso de ser competencia municipal, la información suficiente para dictaminar sobre la Licencia Ambiental correspondiente;*

XI. *Constancia de impuesto predial al corriente;*

XII. *Recibo de pago del trámite de factibilidad de uso de suelo.*

5.2 Proceso de modificación de Planes y Programas de Desarrollo

Marco Jurídico que soporta las atribuciones de Autoridades participantes en el proceso de modificación de Planes y Programas de Desarrollo Urbano a nivel municipal.

En este apartado se establece el sustento jurídico por el cual se lleva a cabo el proceso del cambio de uso de suelo (modificación de planes y programas), así como la planeación, desprendiéndose las atribuciones de las autoridades en sus tres órdenes de gobierno, dentro del ámbito de concurrencia y el deber de colaboración en materia de Desarrollo Urbano.

5.2.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. **En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;** para preservar y restaurar el equilibrio ecológico;

Artículo 115 fracción II párrafo segundo y fracción V inciso d), establece que los Ayuntamientos tendrán la facultad de aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, ***concediendo facultades a los municipios para formular, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.***

5.2.2 Ley General de Asentamientos Humanos.

(Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993)

Este ordenamiento establece los aspectos esenciales de la regulación en materia de urbanismo en el País, permitiendo a los Estados y Municipios desarrollar sus propias potestades en la ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos y sus Centros de Población. De conformidad con los artículos 1, 6, 8, 9 fracción I y párrafo ultimo.

(Artículo 1, 6, 8, 9 fracción I y párrafo ultimo)

ARTICULO 1o.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

I. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional;

II. Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

III. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, y

IV. Determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

ARTICULO 6o.- Las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado, serán ejercidas de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

ARTICULO 8o.- Corresponden a las entidades federativas, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

I. Legislar en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

VI. Coordinarse con la Federación, con otras entidades federativas y con sus municipios, para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población;

X. Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la administración de la planeación del desarrollo urbano;

Artículo 9 fracción I establece como atribución de los Municipios Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local.

Así mismo, en el último párrafo del ídem establece que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

5.2.3 Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Baja California.

Artículo 82 apartado A, fracción VIII, 82 apartado A, fracción VIII de la establece atribuciones a los municipios en cuanto a la reforma, derogación o abrogación de los ordenamientos de observancia general, circulares y disposiciones administrativas que se lleven a cabo, así como en la organización y establecimiento de demarcaciones administrativas dentro del territorio municipal para el ejercicio de sus funciones, ***regulando el uso del suelo***, construcciones, instalaciones y ***acciones de urbanización que se realicen dentro de sus competencias.***

5.2.4 Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

(Publicado en el Periódico Oficial No. 26, sección I, de fecha 24 de junio de 1994, tomo CI.)

Este ordenamiento a través de los artículos 2, 7, 10 fracción IV, VI y VII, 11 fracción I, II, III, VII, VIII, XXVI y XVII, 14, 17, 18, 19, 20 fracción II, 23, 24, 27, 51, 52, 53, 78, 79 fracción III y 82, define el objeto de la Ley, la competencia, las autoridades en materia de Desarrollo Urbano y las facultades con que cuenta la Comisión Coordinadora de Desarrollo urbano como órgano de coordinación gubernamental, auxiliar directo del Gobernador del Estado para participar en la elaboración, revisión, aprobación y ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano y su modificación, emitir directrices generales, dictaminar sobre la congruencia entre los diversos Programas Municipales de Desarrollo Urbano y someterlos a la aprobación del Gobernador del Estado quien ordenara su publicación, registro y demás acciones aplicables en materia de desarrollo

urbano, así como el procedimiento y termino para el trámite de resolución de modificación o cancelación de un plan, programa o declaratoria.

ARTICULO 2.- La presente Ley tiene por objeto:

I. Establecer las normas que regulen la concurrencia del Estado y los Municipios que lo integran, al participar en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos;

II. Fijar normas básicas para planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en esta entidad Federativa;

III. Establecer las normas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos, destinos de áreas y predios;

IV. Fijar las normas básicas para reglamentar, autorizar, controlar y vigilar la urbanización de áreas y predios, así como la edificación en los mismos;

V. Definir las disposiciones que regulen toda acción inmobiliaria que emprendan las entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, o los particulares con el fin de ejecutar las acciones que se determinen; y,

VI. Establecer el interés social y la utilidad pública para los casos en que proceda la expropiación de bienes de propiedad privada, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de esta Ley y a los Planes, Programas y Declaratorias que se expidan.

ARTÍCULO 7.- Son autoridades en materia de Desarrollo Urbano:

I. El Congreso del Estado;

II. El Gobernador del Estado;

III. Los Ayuntamientos del Estado;

IV. La Secretaría;

V. La Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado; y,

VI. La Secretaría de Protección al Ambiente del Estado.

ARTÍCULO 10.- Son atribuciones del Ejecutivo Estatal:

IV. Participar, con la concurrencia de los Ayuntamientos involucrados, en la elaboración, ejecución, control, evaluación y revisión de los Programas Regionales de Desarrollo Urbano, aprobarlos y publicarlos, así como aprobar y publicar los convenios de coordinación correspondientes;

VI. Opinar sobre los diferentes Planes y Programas de Desarrollo Urbano en la esfera municipal, incluyendo los Programas Parciales y las declaratorias que aprueben los Ayuntamientos, mediante un dictamen técnico de congruencia previo a su publicación, en relación con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los Programas Regionales de Desarrollo Urbano, verificando que se cumpla con los requisitos y procedimientos establecidos en la presente Ley;

VII. Publicar los diferentes Programas de Desarrollo Urbano de aplicación directa en el ámbito municipal y sus declaratorias de provisiones, usos, destinos y reservas aprobadas por los Ayuntamientos respectivos;

ARTÍCULO 11.- Son atribuciones del Ayuntamiento:

I. 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 Artículo 24, fracción II de la presente Ley;

II. Aprobar las declaratorias de provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios, derivadas de los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano y enviarlas al Ejecutivo del Estado para su publicación e inscripción, previo dictamen técnico de congruencia con el Plan o los Programas Estatales, Regionales y Sectoriales de Desarrollo Urbano;

III. Formular, aprobar y administrar la zonificación urbana de los centros de población contenida en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y sus declaratorias;

VII. Solicitar al Ejecutivo del Estado la publicación y registro de los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano descritos en la fracción II del Artículo 24 de esta Ley y de las declaratorias de usos, destinos y reservas de áreas y predios correspondientes;

VIII. Asegurar la congruencia de los Programas a que se refiere la fracción I de éste artículo con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, haciendo las proposiciones que estime pertinentes;

XXVI. Fomentar la organización, promover la participación y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran su comunidad respecto a la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los diferentes Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano, en los términos de la Ley de Planeación del Estado;

XXVII. Promover la participación solidaria de la población en la solución de los problemas de infraestructura y equipamiento urbano, servicios públicos y vivienda popular en los centros de población de su jurisdicción;

Dentro de la fracción I del numeral 11 en mención, se desprende la remisión al artículo 24 fracción II de la ley de la materia, el cual dicho numeral establece que la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado, los cuales se realizará a través de:

I.- Los Planes y Programas a nivel estatal y regional que comprenden:

1.- El Plan Estatal de Desarrollo Urbano;

2.- Los Programas que ordenen y regulen zonas conurbadas interestatales en donde participe el Estado con una o más Entidades Federativas, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos;

3.- Los Programas Regionales de Desarrollo Urbano;

4.- Los Programas que ordenen y regulen zonas conurbadas intermunicipales donde participe el Estado con dos o más Municipios del mismo; y,

5. Los Programas Sectoriales.

II. Los Planes o Programas a nivel Municipal que comprenden:

1. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano;

2. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población;

3. Los Programas Parciales de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población;

4. Los Programas Parciales Comunitarios; y,

5. Los Programas Sectoriales.

ARTÍCULO 14.- Se crea la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, quien para el mejor desempeño de sus atribuciones, coordinará sus programas de trabajo y acciones con los Ayuntamientos involucrados y con la Secretaría en el ámbito de sus respectivas competencias, con el objeto de lograr una gestión más eficaz como organismo de coordinación gubernamental.

ARTÍCULO 20.- Corresponde a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado:

II. Dictaminar sobre la congruencia entre los diversos Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas con los Programas Estatal, Regionales de Desarrollo Urbano y Sectoriales en materia de transporte, vivienda, infraestructura y reserva territorial, entre otros, y someterlos a la aprobación del Gobernador del Estado quien ordenará su publicación y registro;

III. Dictaminar sobre las proposiciones de declaratorias de usos, reservas, destinos y provisiones de las áreas y predios de los Centros de Población, previamente a ser sometidas por los Ayuntamientos, al conocimiento del Ejecutivo Estatal para la publicación de las declaratorias correspondientes;

ARTICULO 23.- La planeación del desarrollo urbano en el Estado estará a cargo del Gobernador a través de la Secretaría, la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, los Ayuntamientos en sus respectivas jurisdicciones y la participación social en los términos establecidos en la Ley de Planeación para el Estado, esta Ley y demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 27.- El Gobernador del Estado solamente ordenará la publicación del Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano o de alguna declaratoria derivada de aquél, si previamente ha sido aprobado por el Ayuntamiento con apego a las disposiciones de ésta Ley y si existe congruencia con los Planes o Programas de Desarrollo Urbano aplicables a nivel estatal y federal.

ARTÍCULO 51.- Para elaborar y aprobar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se seguirá el procedimiento siguiente:

I. El Ayuntamiento en sesión de Cabildo ordenará que se elabore el Plan, o bien, acordará proceder a la revisión del Plan vigente y a su modificación en su caso;

II. El Ayuntamiento en los términos de la Ley de Planeación del Estado de Baja California convocará y coordinará las consultas, a fin de promover la participación de los distintos grupos que integran la comunidad, que serán cuando menos los indicados en las fracciones II a VIII del Artículo 22 de esta Ley;

III.- Formulado el proyecto de Plan, será presentado al Ayuntamiento en sesión de Cabildo donde, en su caso, se acordará someterlo a consulta pública, publicando el anteproyecto en los estrados de la Presidencia Municipal y facilitando copias de su versión abreviada a las personas, instituciones y asociaciones de todos los sectores que lo requieran, mismos que dispondrán de treinta días contados a partir de la fecha en que se publique, para formular por escrito las observaciones, comentarios y proposiciones concretas que consideren oportunas, dirigidos a los órganos auxiliares contemplados en la Ley de Planeación del Estado de Baja California.

IV. Con fundamento en el Acuerdo de Cabildo que apruebe el proyecto de Plan, el Presidente Municipal lo remitirá al Ejecutivo del Estado a través de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, para que se formulen los comentarios y recomendaciones que se consideren oportunos, en relación con la congruencia del proyecto con los Planes y Programas vigentes a nivel estatal y regional, y en general, respecto de las acciones previstas en que tenga participación el Gobierno del Estado y la Federación. La Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano dispondrá de un término

de treinta días hábiles a partir de la fecha en que oficialmente reciba un proyecto de Plan Municipal de Desarrollo Urbano para formular sus comentarios, de no hacerlo se entenderá que está de acuerdo con el mismo;

V. Cumplidas las consultas a que se refieren las dos fracciones anteriores, se procederá a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas. El Proyecto ya ajustado se someterá a dictamen de las Comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos en los centros de población y su reglamentación.

VI. Una vez que se dictamine el proyecto del Plan, será presentado en sesión de Cabildo para su aprobación formal. Una vez aprobado por el Ayuntamiento, el Plan será remitido por el Presidente Municipal al Gobernador del Estado para su publicación y registro. La documentación que se remitirá al Ejecutivo Estatal, contendrá:

a). El Plan Municipal de Desarrollo Urbano;

b). La versión abreviada del mismo;

c). La documentación que acredite la celebración de las instancias de consulta popular; y,

d). Las recomendaciones y comentarios que haya formulado la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado conforme a la fracción IV de este artículo, o bien, la manifestación de que no lo recibieron, expresada en escrito por el Presidente Municipal, acompañando copia del oficio con que se remitió el proyecto de Plan a esa Comisión.

Una vez que el Gobernador del Estado reciba el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, procederá a tramitar su publicación y registro conforme las disposiciones de esta Ley.

Del numeral que antecede, es dable observar que se está dando cumplimiento a cabalidad, toda vez que en fecha 14 de octubre del 2011 a las 18:00 horas, se celebro sesión Ordinaria de Cabildo, en la cual se aprobó por unanimidad de los integrantes del XX Ayuntamiento Constitucional de Ensenada, el Dictamen 09/2011, mediante el cual se ordenaron la revisión y modificación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (http://transparencia.ensenada.gob.mx/doc/file1392s108d87.pdf)

Es así, que en fecha 13 de enero de 2012 se llevaron a cabo las consultas públicas establecidas en la fracción II del numeral en comento, así como el cumplimiento a la fracción III del ídem.

De lo anterior, el presente proyecto de encuentra en los supuestos de la fracción IV, ya que será sometido a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano para que se formulen los comentarios y recomendaciones que se consideren oportunos, en relación con la congruencia del proyecto con los Planes y Programas vigentes a nivel estatal y regional, y en general, respecto de las acciones previstas en que tenga participación el Gobierno del Estado y la Federación. Por lo que dicha Comisión dispone del término de treinta días hábiles a partir de la fecha en que oficialmente reciba un proyecto de Plan Municipal de Desarrollo Urbano para formular sus comentarios.

ARTÍCULO 53.- Son objetivos del Programa de Desarrollo Urbano de los Centros de Población:

I. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones de su territorio;

II. Alentar la radicación de la población en su medio, mejorando las condiciones de su hábitat;

III. Propiciar la integración socioeconómica entre las diferentes partes que componen al centro de población;

IV. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano;

V. Preservar y mejorar las áreas forestales, ríos, escurrimientos y acuíferos en el centro de población y sus áreas de apoyo;

VI. Salvaguardar el patrimonio, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico cultural o que identifiquen la fisonomía del lugar;

VII. Procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual;

VIII. Distribuir adecuadamente las actividades urbanas para el óptimo funcionamiento del centro de población;

IX. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, otorgando preferencia a los sistemas colectivos de transporte; y,

X. Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas.

ARTICULO 79.- Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano podrán ser modificados o cancelados cuando:

I. Exista variación substancial de las condiciones que les dieron origen;

II. Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;

III. Las tendencias del proceso de urbanización hayan tomado una orientación que no haya sido prevista; o,

IV. Sobrevenga una causa grave que impida su ejecución.

ARTICULO 82.- El procedimiento y términos para el trámite de la resolución de modificación o cancelación de un Plan, Programa o de una Declaratoria, serán los mismos que se observan para su formulación, aprobación, publicación y registro.

6 CONTEXTO DE PLANEACIÓN

Dado que el presente Estudio de Impacto Urbano justifica el cambio de uso de suelo para la construcción de un fraccionamiento habitacional de interés multifamiliar con una densidad media, y corresponde de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California a una modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada, es que a continuación se describe el contexto de planeación en el marco del Sistema de Planeación Democrática en el ámbito Nacional, Estatal y Municipal, dentro del cual se justifica la factibilidad del cambio de uso de suelo para la construcción de un fraccionamiento. Siendo los principales instrumentos:

6.1 Plan Nacional de Desarrollo 2007 – 2012

Se elabora en cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como por lo previsto en los Artículos 4 y 20 de la Ley de Planeación.

Es un instrumento apoyado en las normas y valores de la democracia para que los mexicanos mejoren sus condiciones de vida sin comprometer el patrimonio de las generaciones futuras. Establece los objetivos y estrategias nacionales que sirven de base para los programas sectoriales, especiales, institucionales y regionales que emanan de éste.

Consta de cinco capítulos correspondientes a los cinco ejes de política pública del Plan:

1. Estado de Derecho y seguridad.
2. Economía competitiva y generadora de empleos
3. Igualdad de oportunidades
4. Sustentabilidad ambiental
5. Democracia efectiva y política exterior responsable

En el eje 2 Economía competitiva y generadora de empleos, se aborda el tema de la vivienda, en el cual se establece que la vivienda constituye la base del patrimonio familiar y es el centro de la convivencia y desarrollo social. Una vivienda de calidad, con certidumbre jurídica sobre su propiedad, permite a las familias generar mayor riqueza, tanto para las generaciones actuales, como para las futuras. Con base en lo anterior es que la política de vivienda tiene un sentido preponderantemente social, además de que busca en todo momento, ampliar el acceso de las familias de menores recursos a una vivienda, atendiendo sus necesidades, preferencias y prioridades a lo largo de su ciclo de vida.

El objetivo 17 consiste en Ampliar el acceso al financiamiento para vivienda de los segmentos de la población más desfavorecidos así como para emprender proyectos de construcción en un contexto de desarrollo ordenado, racional y sustentable de los asentamientos humanos.

6.2 Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2001 – 2006

Se constituye por políticas dirigidas a establecer mecanismos e instrumentos que permitan potenciar las capacidades económicas, disminuir las desigualdades sociales, conservar nuestros recursos naturales, manejar adecuadamente los recursos energéticos e impulsar la dotación, renovación y ampliación de la vivienda, la infraestructura de servicios y el equipamiento social y productivo en regiones, ciudades y localidades rurales del país.

Uno de sus objetivos es integrar suelo urbano apto para el desarrollo urbano, como instrumento de soporte para la expansión urbana por medio de satisfacer los requerimientos de suelo para la vivienda y el desarrollo urbano. Al respecto cabe mencionar que de acuerdo al diagnóstico de dicho Programa, en Baja California las reservas, propiedad de los gobiernos estatales y municipales, no son suficientes para atender los requerimientos.

6.3 Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2008 – 2013

Es un instrumento que busca avanzar hacia una calidad de vida que permita alcanzar el bienestar de la sociedad bajacaliforniana.

Para el logro de lo anterior el Plan propone el cumplimiento de seis ejes rectores:

Eje 1. Seguridad y Justicia Integral
Eje 2. Formación para la vida
Eje 3. Desarrollo Regional Sustentable
Eje 4. Economía competitiva
Eje 5. Bienestar y Desarrollo Humano
Eje 6. Gobierno al Servicio de la Gente

El eje rector 3, tiene como principal objetivo incrementar la disponibilidad, cobertura y calidad de la vivienda, de servicios básicos, infraestructura y energía que permitan un desarrollo planificado de los centros de población, en un marco de armonía con el medio ambiente.

Para dar cumplimiento a lo anterior se plantean entre otros objetivo asegurar la producción de vivienda acorde con la demanda actual.

6.4 Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California 2009 – 2013

Es un instrumento de gobierno, con visión a 20 años, que refuerza un estado productivo, funcional y económico a través de la planeación del desarrollo de vialidades y transporte, agua y energía, acorde a las necesidades presentes y futuras, a partir de una visión integral que considere las dimensiones ambientales, culturales, sociales y económicas del espacio urbano donde se materializan.

Se integra con los principios rectores del Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2008 – 2013, considera para la entidad las políticas nacionales de ordenamiento territorial y define estrategias que permiten promover el potencial de las distintas regiones de país.

La regionalización de la entidad, para fines del Plan, se realiza por unidades ecológicas de características homogéneas, nombrando a éstas, Unidades de Gestión Territorial (UGT) y conformando 10 UGT.

La política particular definida para el Centro de Población de Ensenada, de acuerdo con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, es de consolidación con uso urbano (Acu), por ser una zona muy dinámica y concentradora de población, en este tipo de zonas se requiere la aplicación de medidas para fortalecer el uso adecuado del territorio, en función de criterios económicos, urbanos y ecológicos.

Ensenada, pertenece a la UGT 2: Tijuana, Rosarito, Tecate y Ensenada. En el tema calidad de vida, entre las principales estrategias destacan; ampliar la oferta de vivienda económica a sectores de la población que pueden ser beneficiados con créditos de organismo públicos federales y estatales; impulsar la oferta de vivienda en coparticipación con el sector privado.

6.5 Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada 2030 (PDUCPE)

Es el instrumento que regula y conduce el desarrollo de la ciudad hacia una visión anhelada por sus habitantes. Así también, establece los Lineamientos de Ordenación Territorial, ya que define la futura expansión de la mancha urbana, la estructura vial y los usos, destinos y densidades del suelo.

Para el análisis y la propuesta del PDUCPE, se definió un área de estudio dividida en cinco sectores: Sauzal, Centro, Noreste, Chapultepec y Maneadero.

La Visión del PDUCPE 2007- 2030 es hacer de Ensenada una ciudad ordenada, funcional y segura; con desarrollo económico y social, que se norma con base en los principios del desarrollo sustentable; y proporciona una estructura urbana que hace más eficiente el uso del suelo y los espacios costeros, con diversificación de las actividades productivas, con identidad cultural y que logra una mejor calidad de vida para todos sus habitantes.

La Estrategia General se enfoca a identificar nuevas reservas de acuerdo a la aptitud y vocación del territorio, al ordenamiento a través de la propuesta de subcentros en ubicaciones estratégicas, al mejoramiento de la movilidad y a la protección e integración del paisaje y las zonas naturales ambientalmente sobresalientes a la estructura urbana.

Respecto a las reservas territoriales la estrategia induce el crecimiento hacia el sector Noreste y Maneadero. La vivienda de densidad alta y media se concentran mayormente en dichos sectores.

Para lograr esta Estrategia General se propone desarrollar la estrategia a través de cuatro políticas rectoras (Mejoramiento, Conservación, Preservación, Condicionado y Crecimiento por densificación y expansión), cuatro proyectos estratégicos (movilidad urbana integral, reservas territoriales y competitividad económica, calidad de vida a través del espacio público, y gestión y mejoramiento de la estructura urbana) y la Estrategia Normativa que regula las acciones de urbanización.

En Maneadero se propone la política de crecimiento por expansión, sobre nuevas reservas delimitadas sobre la base de un modelo de aptitud que identifique Áreas no aptas para el desarrollo urbano, Áreas aptas óptimas para el desarrollo urbano, Áreas aptas para el desarrollo urbano y Áreas condicionadas para el desarrollo urbano.

Así mismo cabe mencionar que se propone la Política de crecimiento condicionado a un Estudio de Impacto Urbano o a un Programa Parcial, al territorio comprendido entre la cota 200 msnm y la mancha urbana actual, y se encuentra a lo largo de la periferia de esta.

El Estudio de Impacto Urbano, de acuerdo con el PDUCPE tiene por objeto evaluar y dictaminar los efectos urbanísticos por alguna obra pública o privada, sobre el funcionamiento de la ciudad bajo diferentes escenarios presentes y futuros, lo que permite aprovechar los impactos positivos y realizar recomendaciones para prevenir, mitigar, corregir y/o compensar posibles impactos negativos.

Este Estudio se constituye como un requisito para la obtención del Dictamen de Uso de Suelo, cuando se presenten proyectos que puedan tener un alto impacto en el medio urbano, definidos en este apartado. Entre los proyectos de alto impacto destacan los fraccionamientos y/o conjuntos habitacionales

7 DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DE ESTUDIO

7.1 Aspectos físicos naturales

El contenido del presente apartado describe de manera breve las características más relevantes del medio físico natural en el área de estudio; con la finalidad de identificar los posibles impactos que tendrá la construcción del fraccionamiento de la Empresa SEDES en la Parcela 137 Z-1 P-1.

El contenido de este apartado estará definido por los temas topográficos, hidrología, geología, edafología, riesgo y vulnerabilidad, así como la existencia de algún tipo de fenómeno natural que pueda poner en riesgo a la población.

Algunas de las principales fuentes de información que sirven de base para la elaboración de este apartado, tiene que ver con las cartas hidrológicas, geológicas y edafológicas del INEGI, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada y algunos otros estudios como es el caso del Plan de Manejo de Agua para el acuífero de Maneadero, B. C., de la Comisión Nacional del Agua.

7.1.1 Rasgos Climáticos

Tanto en la zona de estudio como en la mayor parte del Valle de Maneadero, el clima es predominantemente Seco templado (BSk), caracterizado por la ocurrencia de lluvias en el invierno, con una precipitación de poco más del 36%.

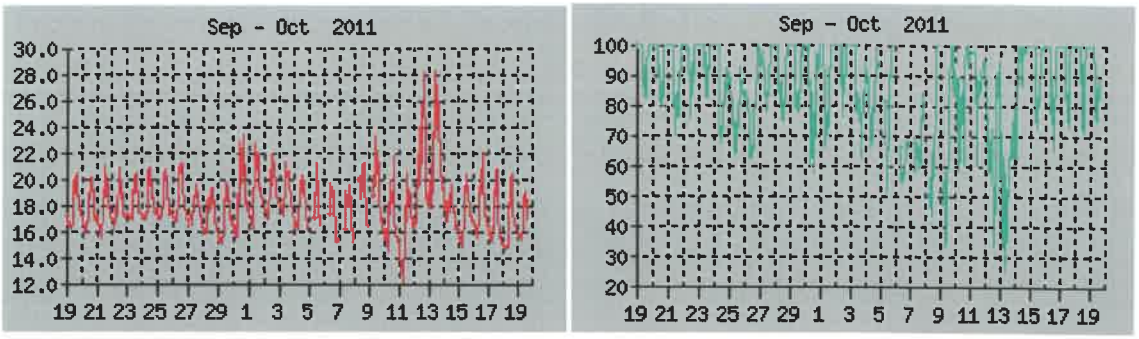
Este tipo de clima es conocido también como mediterráneo, único en la república. De acuerdo a la clasificación que hace Köppen, la cual fue modificada por García en 1988; este comportamiento climático se presenta, en toda el área de estudio y en el Centro de Población de Ensenada.

Las temperaturas promedio que se presentan tanto en el área de estudio, como en todo el Valle de Maneadero, es de 16°C, con una oscilación de entre los 14°C y 22°C en los días más calurosos.

De acuerdo con información obtenida del Departamento de Oceanografía Física del CICESE, en el mes de Septiembre a Octubre, la temperatura en el área de estudio y en toda la ciudad de Ensenada es de 12°C la mínima y 28.2°C la máxima, con un temperatura promedio de 16.7°C. [Gráfica 1 y 2]

La humedad para el mismo periodo, es como mínima 25%; esta humedad fue en los días más calurosos, mientras que en los días con temperaturas menores a 14°C, la humedad fue del 98%, en promedio se tiene una humedad del 85%.[2]

Gráfica 1 y 2: TEMPERATURA Y HUMEDAD SEPTIEMBRE-OCTUBRE 2011



[2]Departamento de Oceanografía Física del CICESE, 2011

7.1.2 Precipitación pluvial

En el área de estudio y en todo el municipio de Ensenada, en lo referente al tema de la lluvia, se tiene identificado que la principal temporada se presentan desde el mes de noviembre y se termina en el mes de marzo. Esta temporada de lluvias llega a tener variantes como el pasado 2010, donde las lluvias comenzaron en el mes de diciembre y terminaron en febrero, a pesar de que se tenía pronosticado que iba a ser un año con lluvias extraordinarias.

La precipitación media que se tiene en el área de estudio es de 253mm, mientras que en las partes más altas o con mayores elevaciones, el promedio se incrementa a 349 mm.

Un aspecto importante que se debe señalar, es que debido a los cambios climáticos en todo el país, en los últimos años la precipitación ha presentado alteraciones, disminuyendo en algunos años la temporada de lluvias, mientras que en otros años el promedio se ha incrementado considerablemente, un claro ejemplo es que se han tenido incrementos de hasta 346 mm.

Existen algunos fenómenos meteorológicos, como es el caso de los vientos Santana, el Niño y las tormentas en invierno, las cuales se presentan de forma ocasional, estos fenómenos no son exclusivos de la zona de estudio, sino que se presentan en todo la ciudad de Ensenada.

Es importante aclarar que a pesar de que en los años más lluviosos, en el área de estudio, y en la zona de la Parcela 137 Z-1 P-1, no se han registrado afectaciones por fenómenos meteorológicos.

Cuadro 6: SÍNTESIS DE LAS CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

Agentes	Descripción
Tipo de clima	Mediterráneo (Bks), con veranos secos y cálidos e inviernos fríos, húmedo y con lluvias
Temperatura promedio	16.7°C
Humedad promedio	85%
Precipitación promedio	253 mm
Fenómenos climáticos	Viento Santana Fenómeno el Niño-Oscilación del sur (ENOS) Tormentas invernales

Fuente: Elaboración propia, con información obtenida del Departamento de Oceanografía Física del CICESE, 2011

7.1.3 Topografía

El tema de la topografía, es factor determinante para el desarrollo y crecimiento de nuevas áreas urbanas, ya que de éste depende en gran medida la aptitud y usos del suelo que se pueden asignar a un determinado territorio, siempre en la vista de no poner en riesgo a la población.

En la zona de estudio y principalmente en el área de la Parcela 137 Z-1 P-1, el rango de pendientes es de 0 a 5% las cuales son aptas para el desarrollo urbano, ya que no requieren movimientos de tierra y son factibles para el desarrollo de infraestructura. Aunado a lo anterior de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, el Valle de Maneadero tiene pendientes aptas para el desarrollo urbano.

Cuadro 7: CLASIFICACIÓN DE PENDIENTES, SEGÚN APTITUD

Pendientes (%)	Características	Aptitud
0-5	Pendientes planas Drenajes adaptables Bajo riesgo por erosión	Aptas para el desarrollo urbano, sin costos extraordinarios ya que no requiere movimiento de tierra.
5-10	Pendientes bajas moderadas Drenaje sin mayores costos Evita humedades	Pendientes aptas para el desarrollo urbano, requieren movimientos de tierra moderados, facilita el desarrollo de la infraestructura.
10-15	Pendientes variables Buen asoleamiento Buena visibilidad Ventilación aprovechable	Aptas para el desarrollo urbano, con algunos costos por movimiento de tierras, pero facilita el funcionamiento de la infraestructura.

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada

La zona de estudio se caracteriza por ser una zona plana, con pendientes bajas con una altura de entre los 5 a 10 metros sobre el nivel del mar. El 100% del predio a desarrollar para el fraccionamiento de la Empresa SEDES es suelo apto para el desarrollo, ya que no supera las pendientes mayores a 10%, las cuales son recomendadas para vivienda y otros usos urbanos.

Los suelos con pendientes menores a 5%, son aptos para el desarrollo urbano, puesto que no se requiere movimiento de tierra para la urbanización y construcción; sin embargo, son aptos también para los usos agropecuarios, ya que se facilita la recarga de los mantos.

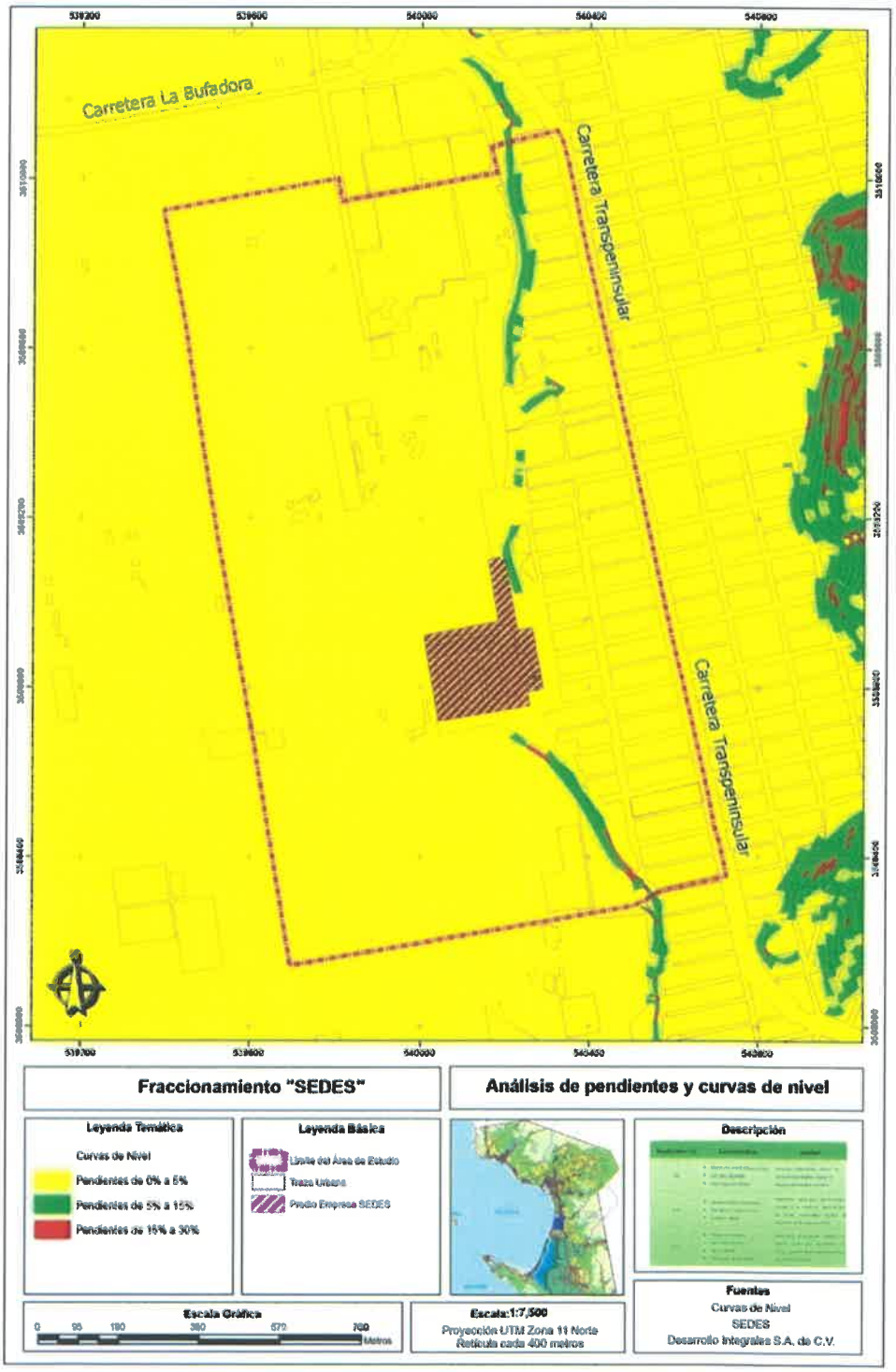
Las pendientes de 5% a 10%, son aptas también para el desarrollo urbano, pero a diferencia de las anteriores, aquí si se requiere movimiento de tierra para la urbanización, en este tipo de pendientes, se tiene la ventaja de que se facilitan los escurrimientos y no se tiene la presencia de humedad inundaciones.

Por su parte las pendientes de 10% a 15% requieren de mayores movimientos debido a los cortes o rellenos que se deben realizar para poder urbanizar; en este caso la infraestructura representa mayor costo para el desarrollador, ya que se requiere aumentar la presión de los servicios y poder proporcionarlos sin mayor problema a la población.

En resumen, las pendientes tanto de la zona de estudio como en el predio a desarrollar por la Empresa SEDES, no presentan un riesgo por las pendientes (forma del relieve), además no representan costos extraordinarios para su urbanización, por lo tanto la zona es apta para el uso habitacional multifamiliar. [Mapa 3]

Es importante aclarar que el porcentaje de cada pendiente hace referencia a la inclinación que existe por el tipo de relieve, y no a la altura de metros sobre el nivel del mar, por tanto no se puede aseverar que es susceptible a inundación ya que el predio se ubica a una altura con respecto del mar de 25 msnm, con un porcentaje de inclinación de 0 % a 5%.

Mapa 3: PENDIENTES Y TOPOGRAFÍA DEL ÁREA DE ESTUDIO



7.1.4 Edafología

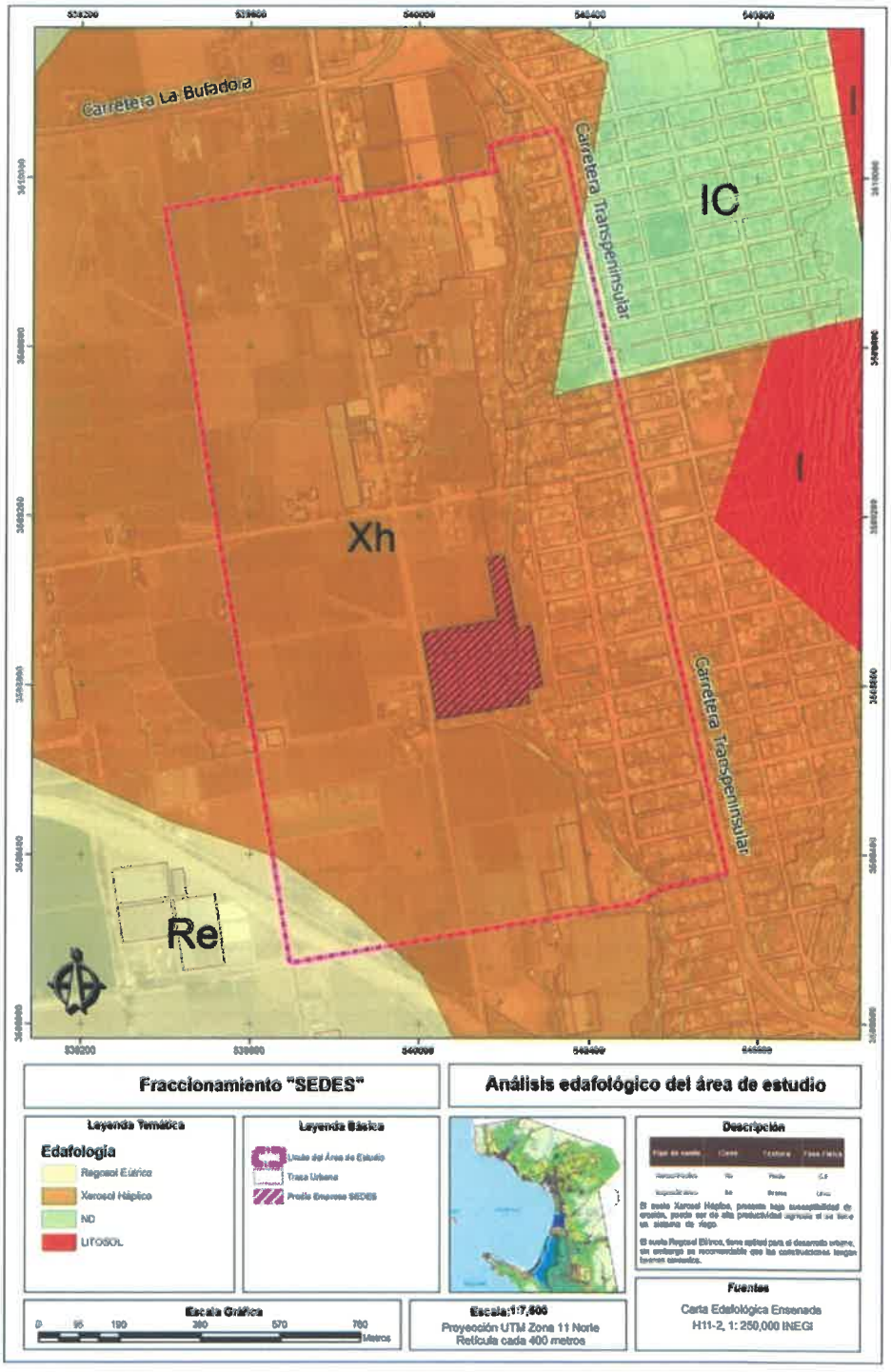
Tener en cuenta el tipo de suelo que se encuentra en el área de estudio es de vital importancia, ya que permite identificar la aptitud de cada una de las zonas y evaluar el suelo según la actividad que se vaya a desarrollar; en este caso particular y para identificar si el tipo de suelo es apto para soportar un desarrollo habitacional multifamiliar de la Empresa SEDES, es que se determina lo siguiente:

De acuerdo con la carta Edafológica Ensenada H 11-2, del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI) escala 1:250,000, el tipo de suelo en el área de estudio es en su mayoría Xerosol Háplico (Xh), seguido por el Regosol Eútrico (Re), y una parte considerado como urbano. [Mapa 4, Cuadro 8]

En función al sistema de clasificación del INEGI, basado en las características de los suelos, el suelo Xerosol Háplico presenta baja susceptibilidad de erosión yes de alta productividad agrícola si se tiene un sistema de riego, ya que al ser más permeable que los Regosoles, por tanto y dada la escasez de agua para fines agrícolas no es recomendable; sin embargo, por su estructura son más aptos para los usos urbanos.

El suelo Regosol Eútrico es un suelo sin un perfil desarrollado, por ser un suelo joven, presenta poca capacidad para almacenar agua, por tanto el riesgo por erosión es muy bajo, tiene aptitud para el desarrollo urbano, condicionado a pendientes altas mayores de 30%; aunque es recomendable que las construcciones que se lleguen a asentar en dichas zonas tengan buenos cimientos, para que las actividades a desarrollar tengan mayor seguridad.

Mapa 4: ANÁLISIS EDAFOLÓGICO DEL ÁREA DE ESTUDIO



Cuadro 8: CLASIFICACIÓN DE SUELO DEL ÁREA DE ESTUDIO

Tipo de suelo Primario	Clave	Textura	Fase Física
Xerosol Háplico	Xh	Media	S/F
Regosol Eútrico	Re	Gruesa	Lítica

Fuente: Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI), con base en Carta Edafológica Ensenada H11-2, 1.250,000 INEGI.

Ambos tipos de suelo, son aptos para la agricultura, siempre y cuando se cuente con un buen sistema de riego; también presentan aptitud para el uso urbano, sin embargo, es importante tener en cuenta que el riesgo es mayor para el desarrollo urbano si se tienen pendientes muy pronunciadas, es decir mayores al 30%, caso que no ocurre en el predio a desarrollar.

7.1.5 Geología

En el tema de la geología, es importante comentar que en el municipio de Ensenada, existen dos grandes unidades litológicas, una de ellas tiene que ver con la formación de Alisitos, mejor conocidos como roca volcánica; la segunda unidad está relacionada con los sedimentos marinos.

Dentro del área de estudio y de acuerdo con la Carta Geológica Ensenada H11 B12 escala 1:50,000, se observa sólo un tipo de roca la cual tiene que ver con el de tipo Aluvión, el cual pertenece al suelo aluvial.

Los suelos aluviales son depósitos transportados por el agua en movimiento y depositados cuando el agua ha disminuido; estos suelos pueden ser de origen fluvial o lacustre y pueden contener partículas finas, gruesas o una mezcla de ambas.

Este tipo de suelo actualmente ocupa la mayor parte de la mancha urbana de la ciudad de Ensenada; debido a su composición tiende a ser poco permeables, ya que su filtración no es muy buena, esto lo hace un suelo apto para las actividades agrícolas, principalmente en épocas secas.

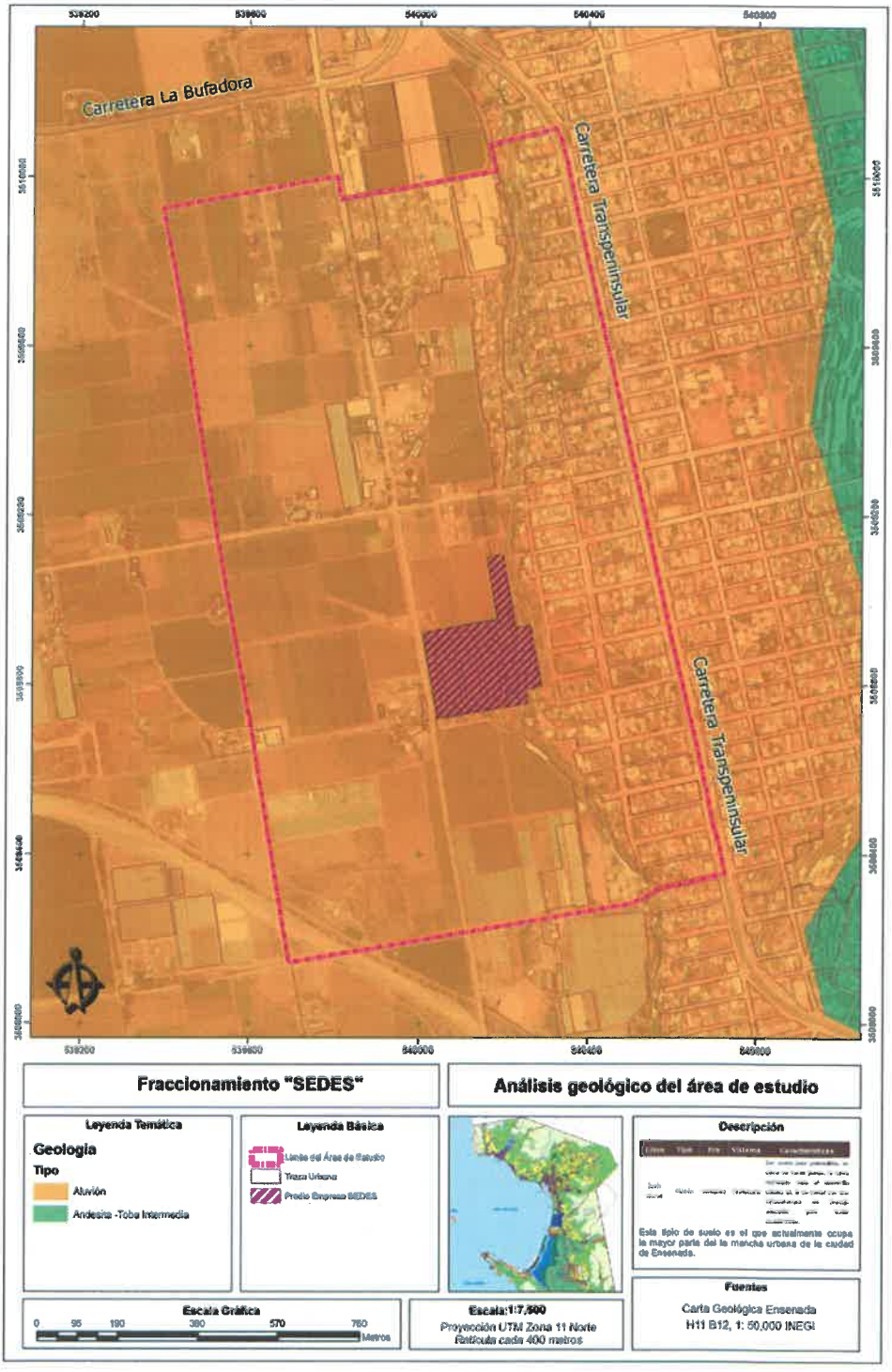
Por lo regular este tipo de suelo está en zonas planas, característica que lo convierte en suelo apto para el desarrollo urbano, sin embargo, si no se tiene una infraestructura adecuada de drenaje, tiene ser un riego por inundaciones. [Cuadro 9, Mapa 5]

Cuadro 9: CLASIFICACIÓN DE ROCAS DEL ÁREA DE ESTUDIO

Clase	Tipo	Era	Sistema	Características
Suelo Aluvial	Aluvión	cenozoico	Cuaternario	Son suelos poco permeables, se ubica en zonas planas, la única restricción para el desarrollo urbano es que se tenga en la zona pendientes mayores al 30%.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI), con base en Carta Geológica Ensenada H11 B12, 1.50, 000 INEGI.

Mapa 5: ANÁLISIS GEOLÓGICO DEL ÁREA DE ESTUDIO



7.1.6 Fallas o fracturas

Este fenómeno de fallas o fracturas, es un tema que en materia no sólo urbana es un factor limitante para el desarrollo urbano, puesto que al permitir algún tipo de acción de urbanización cercana a ellas o sobre ellas, se pone en riesgo a la población, por ello es una condicionantes para cualquier uso o destino del suelo que implique el asentamiento humano.

Dentro del área de estudio y de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, no se tiene identificada alguna falla o fractura que pudiera impedir el desarrollo del Fraccionamiento de la Empresa SEDES, en la Parcela 137 Z-1 P-1.

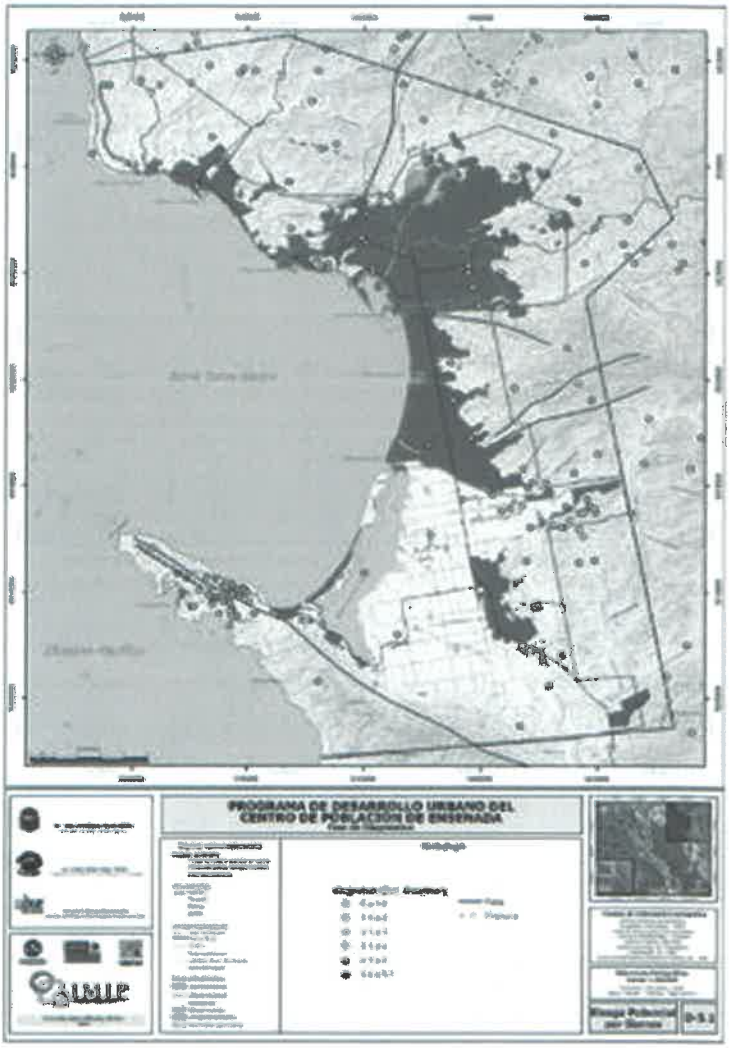
La falla más próxima es la denominada Agua Blanca, falla activa que se única a un distancia aproximada de 6 kilómetros, que por sus características y naturaleza si es un factor de riesgo no solo de la zona de estudio sino de todo el Centro de Población; prese a ello es importante que toda edificación, no sólo dentro del área de estudio, sino en todo el centro de población cuente con buenas cimentaciones, que no ponga en riego a la población en caso de algún evento de la misma. [Figura 3]

7.1.7 Sismos

Al igual que las fallas, otro fenómeno geológico son los sismos, que al igual que las fallas, no se tiene el registro de algún sismo en la zona. De los sismos más recientes registrados en el municipio de Ensenada, el más cercano al área de estudio esta a una distancia aproximada de 50 kilómetros.

De acuerdo con el PDUCPE, se tienen identificados una serie de sismos históricos, los cuales para efectos de aptitud y de seguridad de la población, se retomaron para su análisis en el Estudio de Impacto Urbano, dando como resultado que el más cercano a la zona de estudio esta a una distancia de 3.5 Kilómetros. [Figura 3]

Figura 3: FALLAS Y SISMOS EL CENTRO DE POBLACIÓN



Fuente: Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada, Baja California, adquirido en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en Ensenada.

En apego a lo anterior, es importante mencionar que si bien se tiene registrada la presencia de fallas y sismos que representan un riesgo para toda la ciudad; dentro del área de estudio no existe registro de ocurrencia de cualquiera de estos fenómenos geológicos, lo cual no es un factor limitante para desarrollar el proyecto.

7.1.8 Hidrología

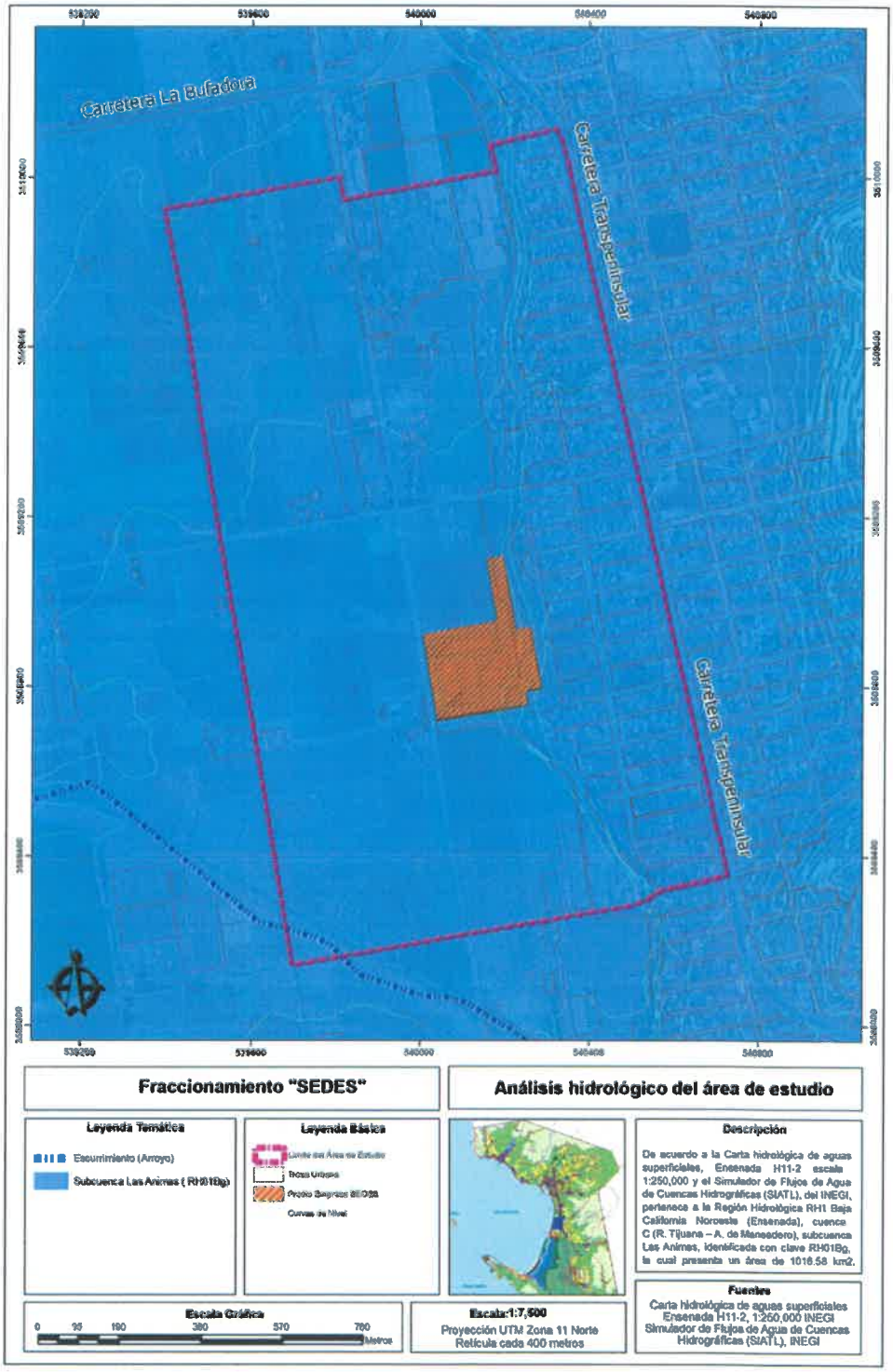
De acuerdo a lo descrito en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCPE), dentro de su diagnóstico, la hidrología está definida por cuencas, subcuencas y algunas corrientes (arroyos), así como por cuerpos de agua, que son los que tienden a ser el sistema de captación de agua que requiere la ciudad de Ensenada.

Aunado a lo anterior, se tiene identificado que el área de estudio de acuerdo a la Carta Hidrológica de aguas superficiales, Ensenada H11-2 escala 1:250,000 y el Simulador de Flujos de Agua de Cuencas Hidrográficas (SIATL), del INEGI, pertenece a la Región Hidrológica RH1 Baja California Noroeste (Ensenada), cuenca C (R. Tijuana – A. de Maneadero), subcuenca Las Animas, identificada con clave RH01Bg, la cual tiene una superficie de 1016.58 km^2. [Mapa 6]

Por su parte dentro del área de estudio, se tiene identificada la presencia de un arroyo intermitente, localizado al sureste de la misma, dicho arroyo se ubica a una distancia aproximada de 1 kilometro del predio a desarrollar, lo cual no presenta una restricción para que se pueda llevar a cabo el desarrollo del fraccionamiento multifamiliar de la Empresa SEDES.

Es importante indicar que dicho arroyo no presenta afluente de agua todo el año, ya que este permanece seco una gran parte del año, y sólo en temporada de lluvias es cuando se tiene un cauce de agua importante, el cual drena hacia la parte de la lengüeta arenosa.

Mapa 6: ANÁLISIS HIDROLÓGICO DEL ÁREA DE ESTUDIO



7.1.9 Vegetación

En recorrido se identifico que en el predio a desarrollar por la Empresa SEDES, no se tiene la presencia de algún tipo de vegetación que este catalogado en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001. Actualmente en el predio solamente se observan algunos parches de pastizal, mientras que otras áreas no tienen cubierta vegetal.

7.1.10 Fauna

Al igual que las especies de flora, dentro del área donde se ubica el predio tampoco se registra la presencia de alguna especie identificada en riesgo por peligro de extinción según la lista que presenta la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001, por lo tanto no es un factor que incida en la construcción del desarrollo habitacional de la Empresa SEDES.

7.2 Aspectos demográficos y socioeconómicos

Para la construcción y desarrollo del presente apartado, dada su escala de estudio, el análisis de la información se realizó por medio de información del INEGI, por medio de imágenes de satélite (Google Earth) y visita de campo en la zona de estudio; el principal objetivo de este apartado es identificar el comportamiento actual social y de las actividades económicas y analizar el impacto que pueda existir en la zona con la llegada de fraccionamiento de la Empresa SEDES.

7.2.1 Población

Si bien es importante mencionar que en los últimos 5 años, el Valle de Maneadero, ha presentado una dinámica de crecimiento poblacional importante (7.74% Tasa de Crecimiento Media Anual); este crecimiento ha dado origen a una creciente demanda de vivienda y servicios, así como de actividades económicas, las cuales sirvan de apoyo a las ya existentes que en su mayoría son del sector agrícola.

Dentro del área de estudio, se tienen identificadas algunas parcelas que muestran información censal por parte del Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI), información retomada para el análisis, sin embargo, para cubrir la totalidad del área de estudio, se recurrió al análisis de imágenes de satélite y visita de campo con la finalidad de realizar un conteo de viviendas, para obtener la población de la zona, con ayuda del promedio de habitantes por vivienda.

Para obtener el promedio de habitantes por vivienda se utilizó información del INEGI disponible para el área de estudio. Los rangos de habitantes por vivienda que se registran en la zona son entre 4.63 habitantes por vivienda y 3.29 habitantes por hectárea; de los cuales se utilizo la media

para estandarizar un promedio general en la zona de estudio y el resultado fue de 3.96 habitantes por vivienda, promedio superior al que marca el PDUCP-E de 3.71 habitantes por vivienda.

De las Parcelas 106, 120, 121, 133, 134 y 147 se tiene para el año 2010 una población de 145 habitantes; en la zona del fraccionamiento del Carmen la población promedio para el mismo año es de 689 habitantes, mientras que el resto de la zona, perteneciente al poblado de Maneadero, concentra aproximadamente 2,047 habitantes. Con base en lo anterior se estima para el área de estudio una población de 2,881 habitantes. [Cuadro 10]

Cuadro 10: ESTIMACIÓN DE LA POBLACIÓN 2010

Colonia	Hab/Viv	Población
Parcela 106	3.96	23 Hab.
Parcela 120		86 Hab.
Parcela 121		14 Hab.
Parcela 133		9 Hab.
Parcela 134		6 Hab.
Parcela 147		7 Hab.
Fraccionamiento del Carmen		689 Hab.
Parte del Poblado de Maneadero		2,047 Hab.
Total		2,881 Hab.

Fuente: Cálculos propios con información extraída de las imágenes de satélite del Google Earth, 2011 y el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI)

En materia de vivienda para el año 2010, se registraron 47 viviendas en las Parcelas 106, 120, 121, 133, 134 y 147; en el fraccionamiento del Carmen se registraron para el mismo año 174 viviendas, mientras que en la zona restante, perteneciente al poblado de Maneadero, se tienen 517 viviendas en su mayoría de tipo media. [Cuadro 11]

Cuadro 11: ESTIMACIÓN DE VIVIENDA 2010

Colonia	Viviendas
Parcela 106	8 Viv.
Parcela 120	24 Viv.
Parcela 121	5 Viv.
Parcela 133	6 Viv.
Parcela 134	2 Viv.
Parcela 147	2 Viv.

Colonia	Viviendas
Fraccionamiento del Carmen	174 Viv.
Parte del Poblado de Maneadero	517 Viv.
Total	738 Viv.

Fuente: Cálculos propios con información extraída de las imágenes de satélite del Google Earth, 2011 y el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI)

Con la llegada del fraccionamiento de la Empresa SEDES, en la zona de estudio y de acuerdo al número de lotes que se tiene planteado en el anteproyecto, se calcula que se tendrá un incremento aproximado de 283 viviendas y 1,049 habitantes, es decir, que el incremento será en promedio de un 38% a lo ya existente.

Es importante mencionar que hasta el momento no se tiene identificado algún otro proyecto habitacional en la zona de estudio que pueda incrementar aún más el número de habitantes en la zona y el número de viviendas.

7.2.2 Dinámica económica

En lo que se refiere a las actividades económicas, es importante mencionar que en la zona de estudio se identifico un corredor comercial con una gran diversidad de actividades. Este corredor está asentado a la largo de la Carretera Transpeninsular y se puede identificar:

- Tiendas de abarrotes
- Tiendas de autoservicio (OXXO)
- Llanteras
- Talleres para autos (radiadores, mecánicos, baterías)
- Panaderías
- Mini mercados
- Farmacias
- Estación de gasolina
- Taquerías, etc.

Asimismo se identifico la presencia de bodegas y plantas de agroindustria, las cuales sirven de apoyo a la actividad no sólo del área de estudio, sino de todo el Valle de Maneadero.

Imagen 1-2: CORREDOR COMERCIAL CARRETERA TRANSPENINSULAR

Otra de las actividades económicas de gran importancia en el área de estudio es la agricultura, ya que el Valle de Manadero se caracteriza por ser una zona agrícola, donde se lleva a cabo el cultivo de diversos productos como es el jitomate, pepino, calabaza, cilantro; así como algunos tipos de flores.

Imagen 3-4: ACTIVIDAD AGRÍCOLA

7.2.3 Proyectos

Dentro del área de estudio, no se tiene identificado algún proyecto que pretenda desarrollarse y que pueda ser un factor que inhiba o limite el desarrollo del fraccionamiento de la Empresa SEDES.

En pláticas con autoridades municipales, principalmente en la Dirección de Catastro y Control Urbano, no existe solicitud o factibilidad de algún proyecto que se pretenda desarrollar en el área de estudio, por lo tanto, el fraccionamiento habitacional es el único proyecto a desarrollarse a principios del año 2012.

Es importante aclarar que el fraccionamiento de vivienda multifamiliar no generará impactos negativos en el área de estudio debido a que la actividad es compatible con las ya existentes

(zonas habitacionales). Aunado a lo anterior las actividades comerciales existentes servirán de apoyo a la población. El fraccionamiento favorecerá la consolidación de un subcentro urbano con equipamiento y actividades comerciales.

Si bien parte del área de estudio, de acuerdo con la Carta Urbana, pertenece a una zona agrícola, es importante mencionar que dicho predio ya no es utilizado para la agricultura, debido a su baja productividad y rentabilidad, según los propietarios.

7.3 Aspectos del medio físico modificado

7.3.1 Análisis de usos de suelo

Dentro de los límites del área de estudio, el uso de suelo que actualmente tiene una mayor representatividad de acuerdo a lo que marca la Carta Urbana del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada es el agrícola, seguido del uso habitacional, y una pequeña parte de industria.

La zona definida como agrícola, ocupa una superficie de 102.97 hectáreas, las cuales representan el 57.40% del total del área de estudio, este uso se localiza principalmente en la parte poniente del predio a desarrollar.

La zona que está definida como habitacional de acuerdo al PDUCP-E, presenta una superficie de 48.23 hectáreas que representa el 26.88% de la superficie total del área de estudio.

La superficie que muestra el uso industrial es de 8.86 hectáreas, que en términos porcentuales representa un 4.94%. El uso comercial que se da de forma natural en el corredor de la Carretera Transpeninsular, ocupa una superficie de 3.81 hectáreas, correspondiente al 2.12% de la superficie total del ámbito de estudio.

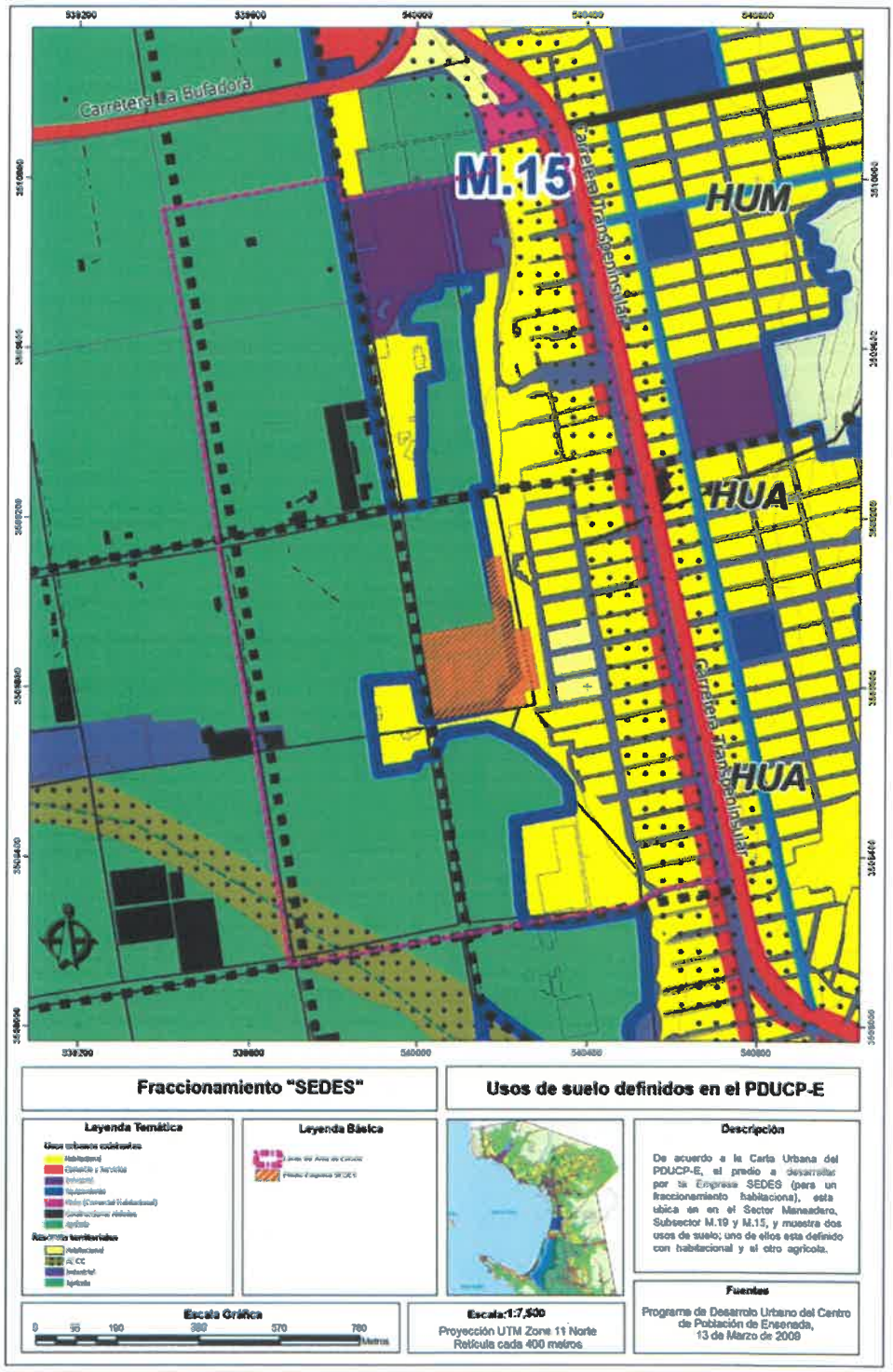
7.3.2 Factibilidad de zonificación

Para identificar la factibilidad del fraccionamiento con respecto a los instrumentos urbanos existentes, se consulto el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, la Carta Urbana y la Matriz de Compatibilidad, ya que son los medios por los cuales se puede dar una ordenación del territorio.

La Carta Urbana es una estrategia urbana que plantea los usos y destino del suelo; de acuerdo a ello, el predio queda ubicado en la zona de Sector Maneadero, Subsector M.19 y M.15, con dos usos de suelo, uno de ellos tiene que ver con el habitacional y el otro con el agrícola.[Mapa 7]

Como se menciono en párrafos anteriores, la actividad agrícola en el predio, de acuerdo con los propietarios ya no es una actividad productiva y mucho menos rentable, principal razón por la que se realizo la venta del predio al SEDES.

Mapa 7: USOS DEL SUELO SEGÚN EL PDUCP-E



7.3.3 Equipamiento urbano

Para el desarrollo de un área urbana, algunos de los componentes con que se debe contar es el equipamiento urbano, el cual de acuerdo con la Secretaría de Desarrollo Social3 es el conjunto de edificaciones y espacios, predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en las que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas.

Debido a la gran diversidad de actividades o servicios específicos que proporciona el equipamiento, la SEDESOL plantea una clasificación, generando grandes rubros que a continuación se enlistan:[4]

- Equipamiento para la salud y asistencia social
- Educación y cultura
- Comercio y abasto
- Comunicaciones y transporte
- Recreación y deporte
- Administración pública y
- Servicios urbanos.

Aunado a lo anterior y con base en trabajo en campo se identifico en el área de estudio la presencia de algunos equipamientos tales como:

Servicios urbanos

- Oficina de la CESPE para el pago y contrato del servicio de agua potable
- Estación de gasolina

Asistencia Social

- Centro de atención contra las adicciones

Educación

- Jardín de niños "12 de Octubre"

Comercio y abasto

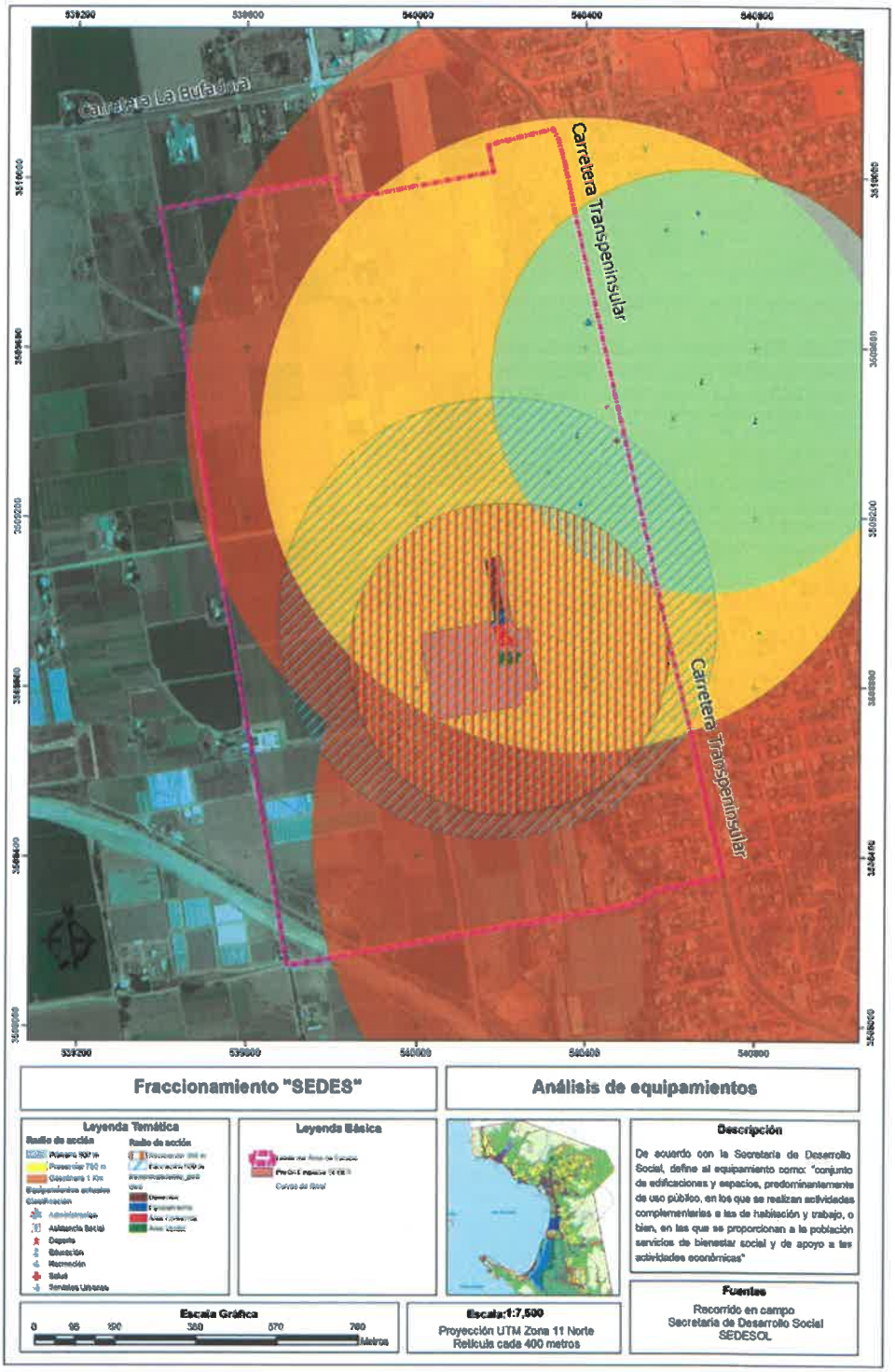
[3]Glosario de Términos sobre Asentamientos Humanos, México, 1978

[4]Sistema Normativo de la Secretaría de Desarrollo Social, SEDESOL. Tomo I-VI

- En comercio y abasto no se tiene la presencia de algún establecimiento de uso público, sin embargo se tiene todo un corredor comercial, que sirve de apoyo para el abasto de la población que se ubica dentro de área de estudio.

Aunado a lo anterior y de acuerdo al artículo 35 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, el fraccionamiento habitacional multifamiliar de la empresa SEDES, tiene contemplada la construcción de un equipamiento educativo, además de un área verde para la recreación y el deporte; y un área para comercio; de los cuales se podrá beneficiar también la población aledaña. [Mapa 8]

Mapa 8: ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTO



7.3.4 Análisis de la infraestructura

Agua potable

Actualmente tanto en la zona de estudio como en todo el Valle de Maneadero, el abastecimiento del agua es obtenido de la explotación del acuífero Las Animas, del cual la mayor parte del agua es utilizada para cubrir la demanda de agua potable de la parte norte de la ciudad y para la agricultura, lo que hace que se tenga un déficit importante de agua para el consumo humano en el área de estudio y resto del Valle de Maneadero.

Parte del agua que es extraída del acuífero es mandada a la planta de tratamiento de Maneadero para dotar del servicio a la zona de Maneadero.

El abastecimiento de agua potable para las zonas urbanas se da por medio de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada (CESPE), quien es la encargada de suministrar este vital líquido.

Es impórtate destacar que se cuenta con Factibilidad de Servicios por parte de la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada, (CESPE), misma que se encuentra en sentido positivos, sujeta la empresa a la realización de lo siguiente:

AGUA POTABLE:

1.- Se deberá de llevar a cabo la Construcción de línea de alimentación desde infraestructura existente en la calle José María Guzmán, hasta el desarrollo en cuestión.
2.- Se deberá de llevar a cabo la construcción del sistema reductor y sostenedor de presión.
3.- Se deberá de llevar a cabo la construcción de las redes en las vialidades internas del predio en cuestión.
4.- Deberá realizar los pagos correspondientes a los derechos de conexión.
5.- Deberá presentar proyecto ante esta comisión para su evaluación.

Se tienen identificados en la zona de estudio 5 pozos, el más cercano al predio a desarrollar se ubica a no más de 20 metros, el pozo tiene una profundidad de 50 metros y está destinado para el uso domestico y agrícola, con un volumen concesionado de 120,000 m3 y un gasto promedio de 25 m^3/seg.

ALCANTARILLADO SANITARIO

1.- Se deberá llevar a cabo la construcción del tramo correspondiente del subcolector denominado Esteban Cantú. De 30 y 38 cms., de diámetro, desde el desarrollo en cuestión hasta la infraestructura existente en Av. Francisco de Anza.

2.- Se deberá de llevar a cabo la construcción de las redes en las vialidades internas del predio en cuestión.

3.- Los registros para descarga domiciliaria se deberán ubicar en zona de banqueta.

4.- Deberá realizar los pagos correspondientes a los derechos de conexión.

5.- Deberá presentar el proyecto ante esta comisión para su revalidación.

Energía eléctrica

Este servicio se encuentra cubierto casi en su totalidad, ya que el déficit en el área de estudio no es mayor a 5%, es importante mencionar que en el fraccionamiento del Carmen, ubicado junto al predio a desarrollar, la cobertura de energía eléctrica es del 100%.

Actualmente está en trámite ante la Comisión Federal de Electricidad (CFE), la factibilidad para el suministro de energía eléctrica.

7.3.5 Estructura vial

La estructura vial juega un papel importante para el desarrollo de cualquier acción de urbanización, ya que es por medio de éstas que se da una conectividad o movilidad tanto al interior del proyecto como con su entorno.

Para el caso de la zona de estudio, todas las vialidades internas o conectoras no cuentan con un recubrimiento, ya que son de terracería, situación que se presenta en todo el poblado de Maneadero, la única vialidad que es de asfalto es la Carretera Transpeninsular, principal acceso al fraccionamiento de la Empresa SEDES.

Dentro del fraccionamiento, se tienen consideradas vialidades de diversas dimensiones; la vialidad de acceso y la que se conecta con la parte del predio a donación al municipio, su dimensión es de 15 metros con dos carriles de circulación y uno de estacionamiento.

Por su parte las vialidades que sirven de conexión en todo el fraccionamiento son de doble sentido con una dimensión de 15 metros, sin carril de estacionamiento, debido a que cada vivienda dispondrá de un cajón para estacionamiento.

El acceso al fraccionamiento será por la calle de terracería Augusto Gómez Villanueva, perteneciente al fraccionamiento del Carmen, la cual tiene salida directa a la Carretera Transpeninsular.

Es importante mencionar que dada las características físicas de las vialidades, en temporada de lluvias se generan, en algunas de ellas, encharcamientos de agua, lo cual hace más lenta la movilidad, sin embargo el transito en la zona de estudio es local y las distancias son cortas lo cual no genera una problemática de nodos o congestionamiento vial.

Con la llegada del fraccionamiento de la Empresa SEDES, la estructura vial no se verá afectada, ya no tenderá a saturar las vialidades de la zona de estudio, ni la vialidad que está siendo definida como acceso al fraccionamiento, ya que su sección permite a que se dé una buena movilidad, sin generar un nodo vial.

7.3.6 Transporte urbano

En lo que respecta al tema de transporte público, se tiene identificado que dentro del área de estudio no se tiene una ruta de transporte que ingrese a la misma, sin embargo, actualmente circulan por la Carretera Transpeninsular tres rutas de transporte urbano.

El servicio de transporte público se ofrece a través de Transportes Brisas S.A. de C.V., Transportes El Vigía S.A. de C.V. y Transportes El Vigía S.A. de C.V., con una frecuencia de 10 minutos entre unidades y operan de 5:30 de la mañana a las 10:30 de la noche.

Considerando que una ruta de transporte urbano atiende a la población que se encuentra a 300 metros a cada lado, se tendrá una cobertura del área de estudio, sin embargo, existe la propuesta de ampliar una ruta de transporte más cercana al fraccionamiento de la Empresa SEDES y al fraccionamiento del Carmen.

Esta situación de las rutas de trasporte, puede ser planteada al Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ensenada, ya que actualmente cuenta con un Estudio de transporte urbano, y pueden dar una opinión técnica sobre algún cambio de las rutas que tiene como destino el poblado de Maneadero y algunas de sus colonias.

8 ANÁLISIS DE IMPACTOS

Este apartado es un resumen del análisis de la situación actual de la zona de estudio, en la cual se identificaron una serie de elementos que pueden representar impactos positivos y/o negativos, con la construcción de un nuevo fraccionamiento.

8.1 Impactos positivos

- De acuerdo al resultado del modelo de aptitud territorial, y a la densidad planteada para el fraccionamiento habitacional multifamiliar, no existe algún tipo de riesgo e impacto negativo en el área de estudio y en las zonas aledañas al mismo.
- El fraccionamiento de la Empresa SEDES, por ser un desarrollo habitacional, su uso es compatible con los usos aledaños (habitacional).
- Con la construcción del fraccionamiento, se realizarán mejoras de infraestructura, para poder dotar en su totalidad a los residentes del mismo de agua potable, drenaje y energía eléctrica.
- El diseño de fraccionamiento además de zonas habitacionales, contendrá áreas de donación, para equipamiento educativo, áreas verdes, áreas para el comercio y áreas para el municipio, esta última es recomendable a utilizarla como un área para la recreación y el deporte.
- Con la construcción del fraccionamiento de la Empresa SEDES, no habrá impacto en el medio natural, ya que el predio donde se pretende desarrollar, no presenta algún tipo vegetación protegida o algún arroyo que pueda ser alterado y dañado.
- Al igual que muchas de las obras locales, la construcción del fraccionamiento será una fuente de generación de empleos temporales y permanentes, de los cuales se pueden beneficiar los habitantes de la zona.
- Las vialidades del fraccionamiento, cumplen con lo establecido en el Reglamento de Fraccionamientos del Estad de Baja California; además éstas serán pavimentadas, mejorando la movilidad e imagen urbana de la zona.
- Elevar la plusvalía de la zona con desarrollos habitacionales regularizados y que cuenten con todos los servicios básicos (agua, drenaje, luz).

8.2 Impactos negativos

- De acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, referente a los usos de suelo, se tendrá una pérdida de suelo agrícola, aunque actualmente ya no se está utilizando para dichos fines.
- Generación de polvo y ruido para los trabajos de limpia y preparación del terreno para la construcción del fraccionamiento.

9 MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y RECOMENDACIONES

- Promover que la zona destinada como donación al municipio, sea utilizada para la implementación de áreas recreativas y deportivas, las cuales permita un incremento al gran déficit que se tiene en el Centro de Población actualmente.
- Pavimentar de la calle Augusto Gómez Villanueva desde la Carretera Transpeninsular, hasta el fraccionamiento, con la finalidad de hacer más fluido el acceso al mismo.
- Mantener un equilibrio entre las actividades agrícolas limítrofes al predio a desarrollar, con el fraccionamiento de la Empresa SEDES.
- Incorporar al fraccionamiento infraestructura para la reutilización del agua, para que ésta pueda ser utilizada en el riego del área verde y de otras áreas que lo requieran.
- Para evitar la contaminación en la zona, por la generación de residuos sólidos domésticos, se recomienda que sean colocados contenedores de basura y que sea la empresa desarrolladora (SEDES), la encargada de administrar el servicio, por medio del contrato con empresas privadas y después que sea el municipio por medio de la Delegación la encargada de recolectar estos desechos.
- Realizar los trabajos de limpia y preparación del terreno en horarios que no afecten la tranquilidad de los habitantes (de las 08:00 am, a las 06:00 pm), y que incorporen nuevas técnicas para la no generación de polvo y quema de combustibles excesivos por uso de maquinarias.
- Promover el cuidado y respeto de las áreas agrícolas productivas, definidas por los comisariados ejidales, por parte de la Empresa SEDES y de los habitantes que lleguen a vivir en la zona.
- Crear un reglamento interno del fraccionamiento, para el uso y respeto de lo planteado de origen en el proyecto de vivienda, aprobado por las autoridades en la materia.
- Para tener un apoyo económico en la zona del poblado de Maneadero, se recomienda que la mano de obra y los insumos de materia prima sean de la zona.
- Incorporar al proyecto del fraccionamiento, infraestructura interna para favorecer una movilidad no motorizada (red de ciclovía).
- Al no contar en la zona de estudio con áreas para la recreación y el deporte, se recomienda tanto al desarrollador del fraccionamiento, como al delegado y a las autoridades municipales, que el área de donación sea destinada para dicho fin y ésta sea habilitada en conjunto antes de que sea entregado el fraccionamiento al municipio.

10 MODELO DE APTITUD TERRITORIAL

Para el análisis de la aptitud física territorial del área de estudio, así como del predio, para la construcción del fraccionamiento habitacional multifamiliar de la empresa SEDES, se integraron en un modelo de aptitud territorial cada uno de los elementos que componen el apartado del medio físico natural, tales como: geología, edafología, hidrología superficial, pendientes, así como algunos fenómenos geológicos (falla, fracturas y sismos), entre otros; los cuales permitirán clasificar el territorio de acuerdo a su aptitud en apto optimo, apto, condicionado, restringido y no apto para el desarrollo de acciones de urbanización.

Para la construcción de modelo de aptitud territorial, se requiere de la incorporación de los siguientes puntos, siempre y cuando se encuentren dentro del área de estudio:

- Caracterización de las pendientes del área de estudio por rangos
- Caracterización de zonas susceptibles a inundación y escurrimientos de aguas
- Caracterización a suelo erosionable o con riesgo de deslizamientos

Es importante aclarar que mucha de la información, como es el caso de las fallas, fracturas y sismos no serán incorporados dado que no se ubican dentro del área de estudio, por tanto, el riego es nulo.

Como base para poder determinar la aptitud territorial del área de estudio, se definieron cinco diferentes categorías, según al grados de riesgo. La categoría con valor 100, está asignado a la zona que tiene una mayor aptitud física territorial para el desarrollo urbano y un riesgo nulo, mientras que las zonas con un rango de 20, son las de mayor riego, por tanto no aptas para el desarrollo urbano. [Cuadro 12]

Cuadro 12: CARACTERIZACIÓN DEL MODELO DE APTITUD TERRITORIAL

Aptitud		Riesgo Físico	Valor Asignado
Grado	Factibilidad		
Adecuado	Muy Buena	Nulo	100
Óptimo	Buena	Bajo	80
Moderado	Regular	Medio	60
Condicionado	Mala	Alto	40
Inaceptable	Nula	Muy Alto	20

Para construir de forma grafica la aptitud territorial del área de estudio retomando las características definidas en el Cuadro 15, se hizo uso de un Sistema de Información Geográfica.

Para identificar la aptitud del territorio, relacionado éste a las pendientes dentro del área de estudio, se definieron tres rangos de inclinación. El primero rango corresponde a pendientes de entre 0% y 5%, las cuales cubren la totalidad de los predio a desarrollar por la empresa SEDES y el 90% de toda el área de estudio, por tanto se considera como una zona semiplana, no por ello propenso a inundación ya que se ubica el área de estudio a una altura de 20 metros sobre el nivel del mar, con un grado de inclinación que permite el escurrimiento del agua a la zona de la lengüeta arenosa.

Las pendientes con inclinación de entre 5% y 15%, se ubican en una pequeña porción del área de estudio, al igual que las de 15% a 30%. Este tipo de pendientes son aptas para el desarrollo urbano, sin embargo, las más pronunciadas son condicionadas, debido a que requieren mayores costos para su urbanización y dificulta la introducción de infraestructura. [Cuadro 13]

En apego a lo anterior y de acuerdo al PDUCP-E, las pendientes que muestren una inclinación mayor al 35%, quedan restringidas al desarrollo urbano. Dentro del área de estudio, no se identifican este tipo de pendientes, por tato es factible llevar a cabo cualquier acción de urbanización siempre y cuando sea compatible con los usos de suelo actuales.

Cuadro 13: CARACTERIZACIÓN DE PENDIENTES

Rango de pendientes	Aptitud	Valor Asignado	Riesgo
De 0% a 5%	Adecuado	100	Nulo
De 5% a 15%	Óptimo	80	Bajo
De 15% a 30%	Condicionado	40	Medio-Alto

Fuente: Elaboración propia, con información resultante del análisis del medio físico natural

Como resultado del análisis realizado a las pendientes, y de acuerdo a la caracterización de la aptitud de las pendientes se tiene que, tanto en el área de estudio, como el predio a desarrollar para el fraccionamiento habitacional multifamiliar, el riego es nulo ya que su aptitud es adecuada por tener un grado de inclinación no mayor al 5%.

Para determinar la aptitud con respecto al tipo de roca que se ubica dentro del área de estudio, se definieron cuatro categorías, las cuales corresponde a las descritas por el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI); a cada una de estas categorías se le asigno un valor, con la finalidad de poder evaluar su nivel de riego e identificar las zonas aptas y no aptas para el desarrollo urbano. [Cuadro 14]

Cuadro 14: CARACTERIZACIÓN GEOLÓGICA

Litología	Aptitud	Valor Asignado	Riesgo
Ígneas Intrusivas	Óptimo	80	Bajo
Ígneas Extrusivas	Moderado	60	Medio
Aluvión	Moderado	60	Medio
Sedimentarias	Condicionado	40	Alto

Fuente: Elaboración propia, con información resultante del análisis del medio físico natural

En apego a lo anterior, dentro del área se tiene identificado un tipo de suelo que corresponde al Aluvión; este tipo de roca presenta una aptitud moderada para el desarrollo urbano, su grado de riesgo es medio, el cual en relación con el tipo de pendiente que se tenga en la zona, puede representar riesgo, situación que no se observa dentro del área en análisis, ya que el tipo de roca y el grado de inclinación de la pendiente, no representa riesgo para la población.

Para evaluar la aptitud y riesgo del tipo de suelo dentro del área de estudio, de acuerdo a sus propiedades y características se definieron las siguientes categorías: [Cuadro 15]

Cuadro 15: CARACTERIZACIÓN EDAFOLÓGICA

Tipo de Suelo	Aptitud	Valor Asignado	Riesgo
Expansivos	Adecuado	100	Nulo-Bajo
Dispersos	Óptimo	80	Bajo
Granulares	Moderado	60	Medio
Colapsables	Condicionado	40	Alto

Fuente: Elaboración propia, con información resultante del análisis del medio físico natural

En apego a la clasificación mostrada en el Cuadro 17 y de acuerdo a los tipos de suelo que se ubican dentro del área de estudio (Xerosol Háplico y Regosol Eútrico), existe un riego bajo para realizar acciones de urbanización, ya que éstos corresponden a suelos expansivos y dispersos, los cuales se contraen y expanden de acuerdo al grado de humedad que presentan; son suelos poco erosionables con un riesgo bajo por deslizamiento.

Para definir el riesgo dentro de área de estudio, como resultado del análisis hidrológico, en relación a la presencia de arroyos, se define la siguiente caracterización. [Cuadro 16]

Cuadro 16: CARACTERIZACIÓN HIDROLÓGICA

Elemento	Aptitud	Valor Asignado	Riesgo
Arroyos principales	Inaceptable	20	Muy Alto
Cauces de afluentes secundarios	Moderado	60	medio
Escurrimientos no controlados	Condicionado	40	Alto

Fuente: Elaboración propia, con información resultante del análisis del medio físico natural

En el área de estudio, se identifica la presencia de un arroyo, aproximadamente a un kilometro del predio a desarrollar, el cual de acuerdo con información obtenida del Simulador de Flujos de Cuencas Hidrográficas del INEGI, es considerado como un arroyo primario de alto riesgo, principalmente en la zona que cubre el cauce del mismo y un riesgo medio a partir de una zona de amortiguamiento de 20 metros a partir del centro del arroyo.

Cabe mencionar que dicho arroyo no representa ningún tipo de riesgo o limitante para la construcción del Fraccionamiento de la empresa SEDES, ya que éste se localiza a una distancia de 1000 metros.

De la sobre posición de cada uno de los elementos que conforman el modelo de aptitud territorial, el resultado final queda resumido en el Cuadro 17 y en el mapa 9.

Cuadro 17: RESULTADO FINAL DE LA APTITUD TERRITORIAL

Aptitud	Valor Asignado	Descripción
Apto Óptimo	De 80 a 100	Suelo factible sin restricción o riesgo para llevar a cabo acciones de urbanización, compatibles a las zonas aledañas a desarrollar.
Apto	De 60 a 80	Suelo factible con restricción para densidades medias y altas, para usos habitacionales multifamiliares.
Apto Condicionado	De 40 a 60	Suelo condicionado por pendientes, factible para el desarrollo urbano sujeto a mejoras en cimentaciones.
Restringido	De 20 a 40	Suelo restringido para desarrollo urbano, por pendientes y riesgo por deslizamientos y por costos elevados para la introducción de infraestructura.
No Apto	De 0 a 20	Suelo no apto por pendientes mayores al 35%, por deslizamientos y por implicaciones en la introducción de infraestructura básica para el desarrollo urbano.

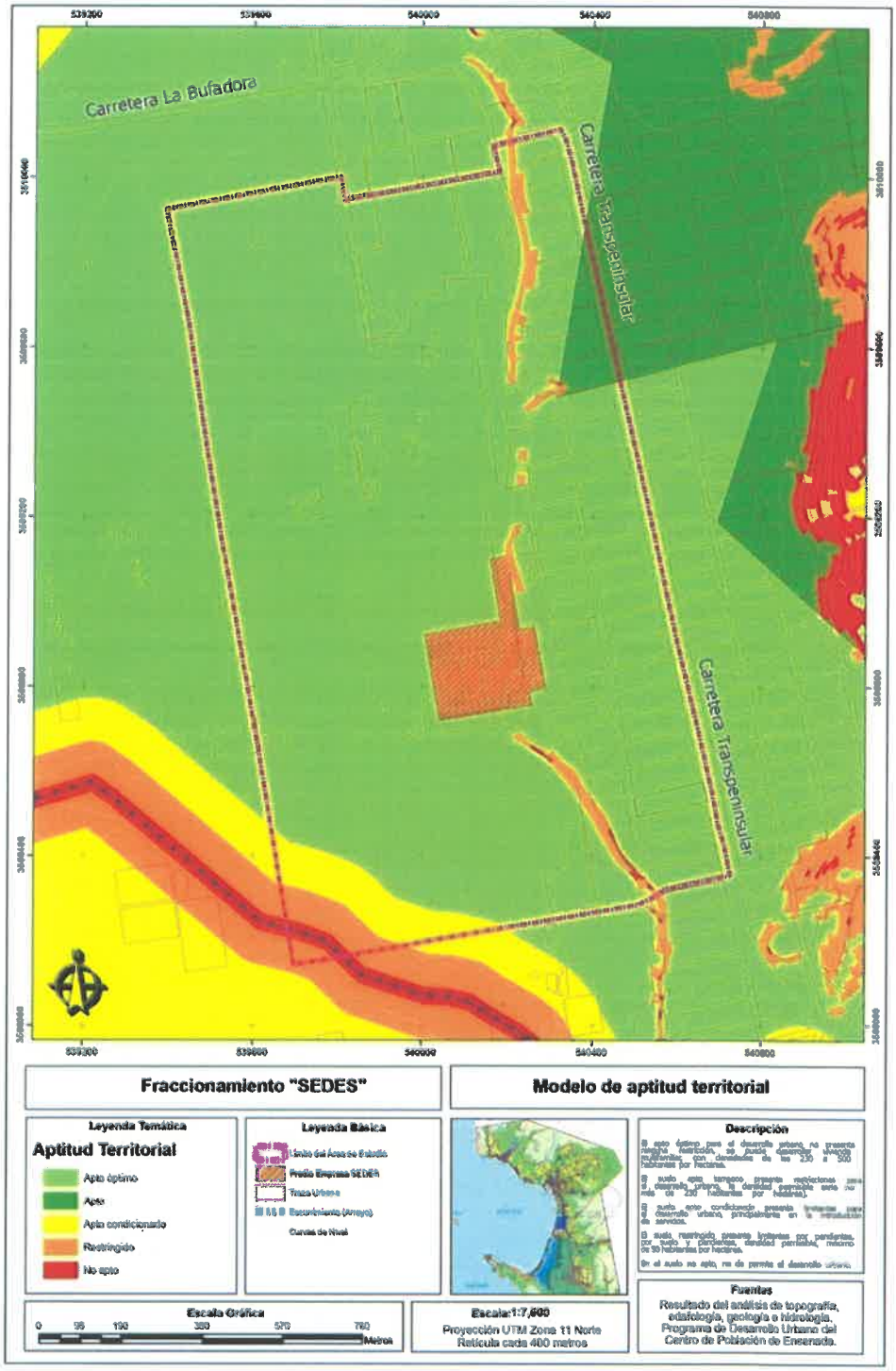
Fuente: Elaboración propia, con información resultante del modelo de aptitud territorial

Como conclusión y de acuerdo al resultado del modelo de aptitud territorial, se tiene que el fraccionamiento habitacional multifamiliar de la empresa SEDES, es factible desarrollar, ya que su aptitud es Apta Óptima, con un riesgo bajo sin algún tipo de restricción.

En materia ecológica, tampoco se tendrá un impacto en la flora y fauna, ya que dentro del área donde se ubica el predio, no se tiene la presencia de vegetación o fauna que este definida como de riesgo en la NOM-059-SEMARNAT-2001, ya que el predio, actualmente no tiene cubierta vegetal.

Del resultado obtenido del modelo de aptitud territorial y de acuerdo al incremento de 1,049 habitantes que se tendrá con la construcción del fraccionamiento habitacional multifamiliar, el incremento de la densidad es factible ya que la capacidad física del suelo dentro del predio a desarrollar y del área de estudio, soporta el desarrollo habitacional con cada una de las propuestas planteadas en el anteproyecto.

Mapa 9: MODELO DE APTITUD TERRITORIAL



11 ESTRATEGIA NORMATIVA

Dentro del presente apartado, la estrategia normativa que se aplicara dentro de los límites del área de estudio, permitirá tener un control en los usos de suelo propuestos dentro de la carta urbana. Para ello se describe una zonificación primaria y una zonificación secundaria, con sus respectivos fundamentos para el ordenamiento territorial.

11.1 Zonificación primaria

La zonificación primaria tiene como objetivo el mostrar de forma general las áreas para su ordenamiento territorial, bajo esta premisa en que se muestra la siguiente clasificación.

11.1.1 Área urbana

De acuerdo con el PDUCPE, el área urbana Corresponden a las áreas que cuentan con servicios de infraestructura, equipamiento, construcciones e instalaciones urbanas; incluyen todas las zonas construidas y equipadas, así como aquellas construibles o susceptibles de desarrollarse de forma inmediata

Las áreas urbanas podrán clasificarse como áreas de urbanización progresivas, áreas de mejoramiento y de renovación urbana, las cuales requieran de algunas acciones técnicas de acondicionamiento del suelo y una asignación de nuevas modalidades o intensidades para su utilización y desarrollo.

La regulación de las áreas urbanas se define en la zonificación secundaria.

11.1.2 Área urbanizable

Estas áreas están constituidas de acuerdo a sus características y aptitud, para reservas de usos urbanos, ya que tiene factibilidad para ser dotadas con servicios, infraestructura y equipamiento.

Estas áreas pueden ser consideradas reservas de crecimiento para el corto, mediano y largo plazo. Dichas reservas se pueden desarrollar siempre y cuando la autoridad facultada considere factible su incorporación al área urbana.

11.1.3 Área no urbanizable

Corresponde a los espacios en donde los ambientes originales no han sido alterados por la actividad humana, razón por la cual son áreas consideradas pare el equilibrio del medio ambiente.

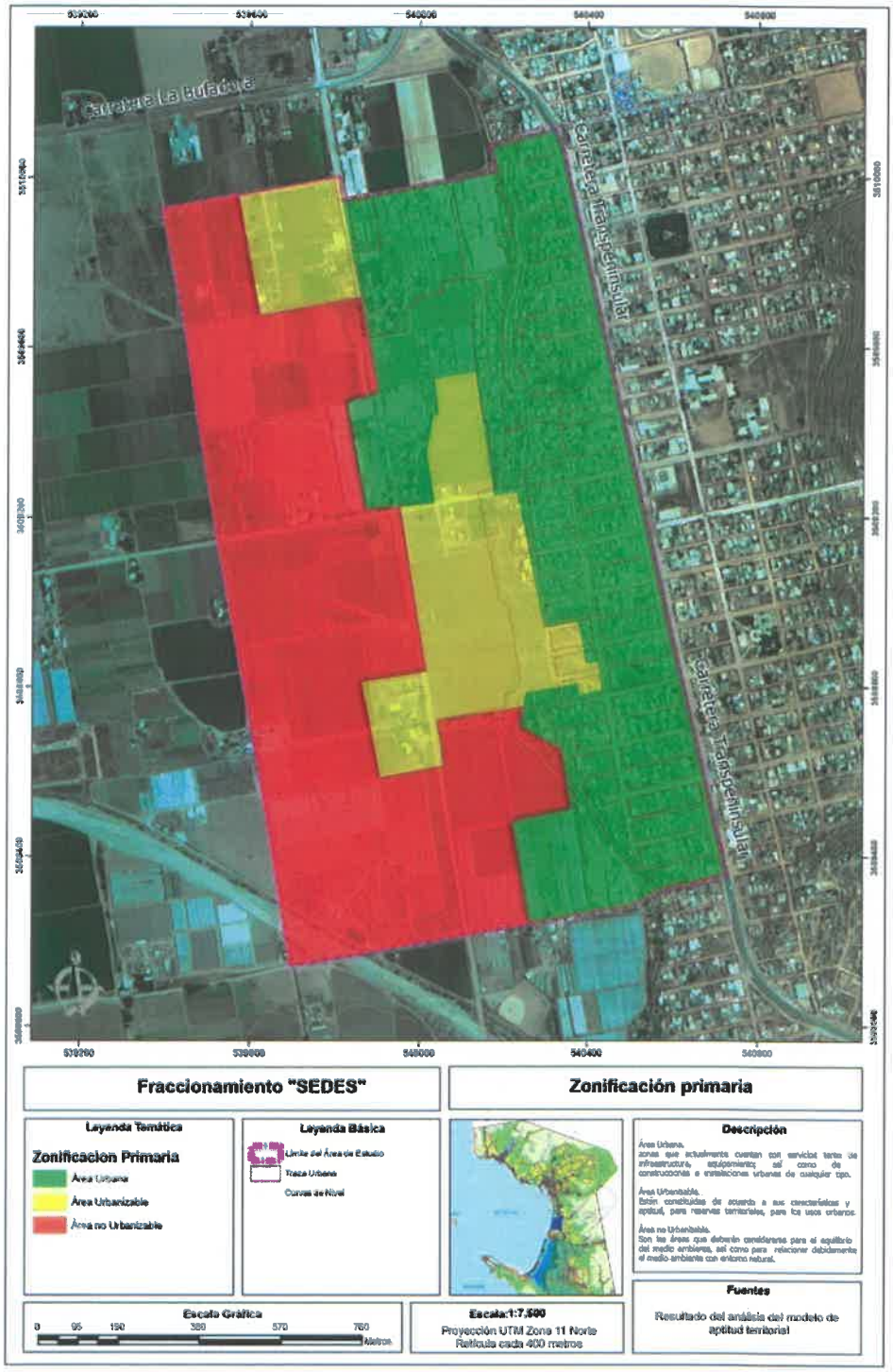
Se conforman por áreas no aptas para el desarrollo urbano, así como arroyos, taludes, áreas de conservación y de preservación, y zonas de riesgo.

Cuadro 18: ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Usos	Superficie	
	M^2	%
Área Urbana	741,093.610 m^2	41.31 %
Área Urbanizable	299,960.080 m^2	16.72 %
Área no Urbanizable	752,814.604 m^2	41.97 %
Total	1´793,868.294 m^2	100 %

Fuente: Elaboración propia con base en fotos aéreas, recorrido en campo y sistemas de información geográficas

Mapa 10: ZONIFICACIÓN PRIMARIA



11.2 Zonificación secundaria

Tiene por objeto establecer las distintas zonas del área de estudio para asignar en ellas los usos, destinos y reservas del suelo y fijar sus normas técnicas de planificación urbana, considerando las proporciones e intensidad de los predios y construcciones.

Esta zonificación secundaria comprende la organización de zonas definidas por usos predominantes y la determinación de los usos y destinos que son compatibles y condicionados.

Esta organización de los usos de suelo, considera un equilibrio entre todas las actividades y funciones urbanas, dando como resultado una estructura urbana ordenada y equilibrada entre los usos y destinos del suelo dentro del área de estudio.

Para contar con un mejor control urbano y una administración de los usos y destinos del suelo, se incorpora una tabla de compatibilidad de usos del suelo, según los usos de suelo resultado de la zonificación primaria y la zonificación secundaria.

En apego a lo anterior, es que se hace la siguiente determinación de los usos de suelo de las áreas urbanas y urbanizables dentro del área de estudio.

11.2.1 Habitacional

El uso de suelo habitacional está destinado a la construcción de vivienda unifamiliar o multifamiliar (Conjunto habitacional), que cuentan con los servicios básicos necesarios para su desarrollo. De acuerdo a su forma de edificación se define en las siguientes modalidades:

Habitacional unifamiliar (HU): Se define por construcciones que se ubica en un sólo predio, que cuenta con muros independientes y servicios propios.

Habitacional multifamiliar (HM): Se define a las construcciones de dos o más viviendas en u sólo lote o predio; este tipo de viviendas comparten muros, instalaciones y servicios y se pueden presentar tanto de forma vertical como horizontal.

> ***Habitacional multifamiliar Horizontal (HMH):*** *Construcciones para viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote o predio de dos o tres niveles que comparten muros y servicios.*
>
> ***Habitacional multifamiliar Vertical (HMV):****Viviendas construida dentro de un mismo lote o predio agrupado en forma de edificios, cuya unidad esta supuesta a mayor de dos viviendas por nivel, donde comparte muros, techos, pisos, instalaciones y servicios.*

11.2.2 Comercio y servicios

Son el conjunto de edificaciones construida para la compra y venta de mercancías, para la oferta de un bien o servicio de diversas actividades, los cuales son usos complementarios al habitacional, para cubrir las necesidades de la población.

11.2.3 Industrial

Son aquellas edificaciones destinadas para alojar ciertas actividades económicas de tipo manufactura (transformación de materia prima en un producto tangible, para bien de consumo); esta actividad pertenece al sector secundario (extracción y transformación).

11.2.4 Equipamiento

Uso de suelo destinado para alojar edificaciones y espacios predominantemente de uso público y privado, en el que se realizan actividades complementarias al habitacional, trabajo y desarrollo humano, o bien en las que las instituciones del sector público o privado proporcionan a la población servicios de salud, educación, recreación, cultura, administración y seguridad, entre otros.

11.2.5 Mixto

Es el que está asociado, en diferentes grados de intensidad, con otro u otros usos compatibles. La mayoría de veces corresponde a edificios de vivienda que en sus plantas inferiores o en su parte frontal, tienen usos de comercio y servicios compatibles con la vivienda y que no son de uso exclusivo de los habitantes del área.

11.2.6 Agrícola

El uso agrícola, está destinado al establecimiento y aprovechamiento de cultivos de riego y temporal.

11.2.7 Corredor urbano

Son espacios con gran intensidad y diversidad de uso del suelo, concentradores de equipamiento, comercio y servicios. Se localizan en forma longitudinal sobre vialidades principales a ambos lados de los frentes de manzana. Tienen como función enlazar, de forma estratégica, elementos urbanos para el funcionamiento de la ciudad.

Por su localización y nivel de atención se clasifican en:

Corredor Urbano Barrial (CRU-B): Se localizan en vialidades locales y al interior de las zonas habitacionales. Concentra equipamiento, servicios y comercios de tipo vecinal y barrial.

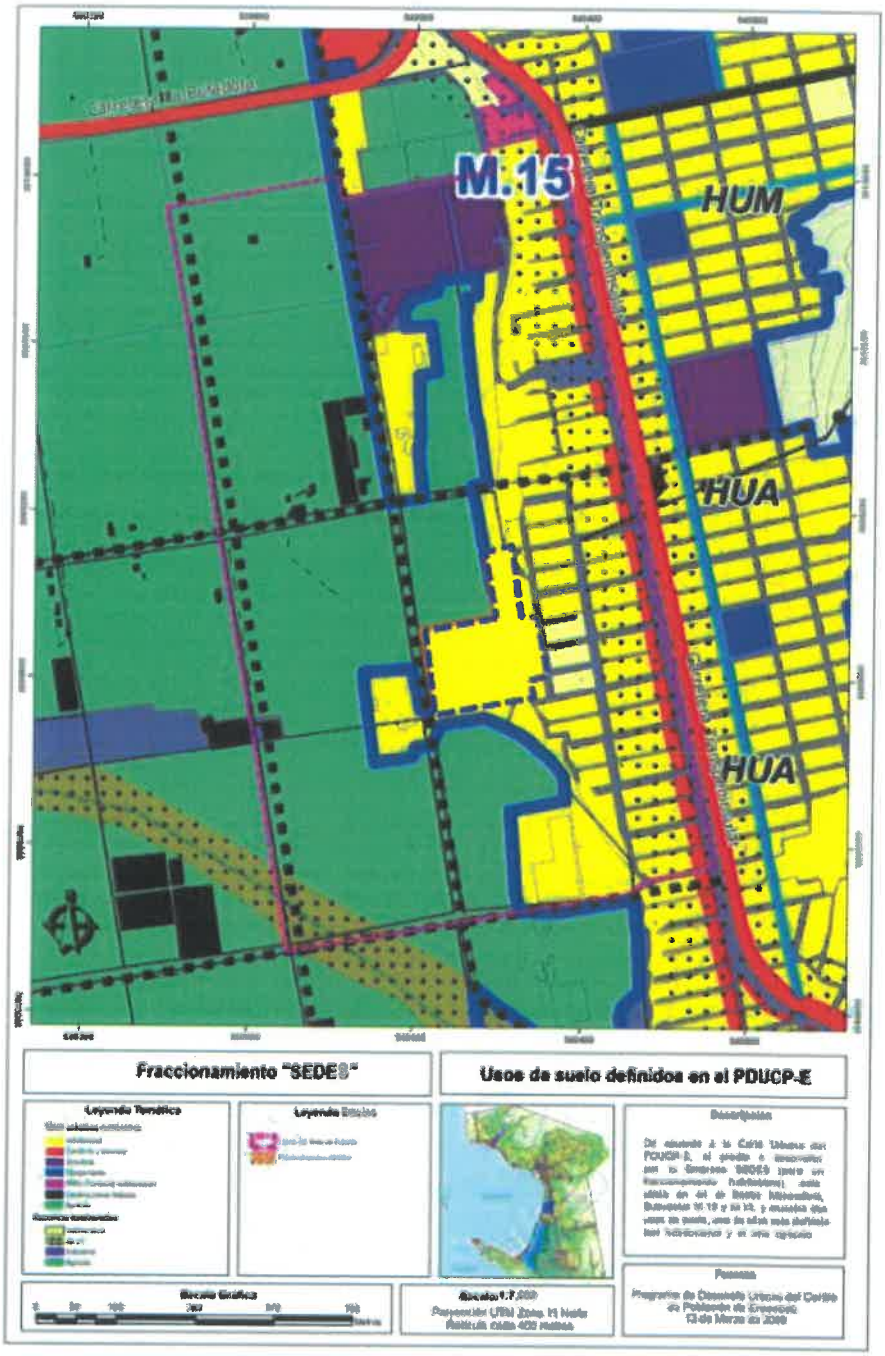
Corredor Urbano Distrital (CRU-D): Se localiza en vialidades secundarias y concentra equipamiento, servicios y comercios a escala distrital.

Corredor Urbano Central (CRU-C): Se localiza en las vialidades primarias. Concentra usos comerciales y de servicios especializados; sin embargo, admite equipamiento, servicios y comercios de menor escala.

11.2.8 Conservación y/o Preservación

Se excluyen de la posibilidad de ser propuestos para cambios de usos de suelo, todos aquellos predios que estén declarados para uso de suelo de conservación y/o preservación.

Mapa 11: ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA



11.3 Ponderación de densidades

La densidad, como concepto cualitativo e indicativo, corresponde al mejoramiento de la utilización de la infraestructura vial, de los servicios urbanos y del Equipamiento, por la distribución de la población en correspondencia con la de esos satisfactores para la vida social y económica, en forma organizada.

Con la finalidad de realizar una propuesta de densidad para el fraccionamiento sujeto al Estudio de Impacto Urbano en su modalidad de Ponderación de Densidades, es necesario retomar lo establecido en las disposiciones para el control urbano contenidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, en donde se definen ciertos parámetros de densidades permisibles, los cuales son susceptibles de utilizarse para justificar proyectos urbanos.

De a cuerdo con la Carta Urbana y la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo del instrumento normativo de planeación antes mencionado, el fraccionamiento está ubicado en el subsector M.19 y M.15, con usos de suelo definidos como agrícola y habitacional.

En la parte definida con uso de suelo habitacional la densidad que marca el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, es para vivienda unifamiliar densidad alta; mientras que en la en la parte correspondiente al subsector M.19 no se tiene definida una densidad, por estar definido un usos de suelo agrícola.

La densidad que marca el PDUCP-E para el uso de suelo habitacional unifamiliar, se ubica entre 33 a 49 viviendas por hectárea y de 122 a 182 habitantes por hectárea.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) permitido es de 0.72 a 0.76, mientras que el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es de 1.44 a 1.52 respectivamente. [Cuadro 19]

Cuadro 19: DENSIDADES UNIFAMILIARES, COS Y CUS PDUCP-E

Habitacional Unifamiliar	Densidades Altas	
	HUA1	HUA2
Densidades máximas de habitantes / hectárea	122	182
Densidades máximas de viviendas / hectárea	33	49
Coeficiente de ocupación del suelo COS	0.72	0.76
Coeficiente de utilización del suelo CUS	1.44	1.52

Fuente: Información extraída de Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, publicado en periódico oficial el día 13 de Marzo de 2009, pág. 69 cuadro 33. Habitacional Unifamiliar.

Por su parte, el proyecto propuesto por la empresa SEDES en la Parcela 137 Z-1 P-1, corresponde a un fraccionamiento habitacional multifamiliar, donde la densidad calculada es de 49.82 viviendas por hectárea y 184.83 habitantes por hectárea.

La densidad resultante del proyecto, con respecto a la densidad definida en el PDUCP-E, muestra un incremento mínimo; sin embargo, por ser un proyecto habitacional multifamiliar, este debe quedar encuadrado en un rango de densidad media para vivienda multifamiliar, con un rango de 65 a 70 viviendas por hectárea y 241 a 260 habitantes por hectárea.

Para el cálculo de densidad del fraccionamiento de la empresa SEDES, se considero la superficie total del predio (56,804.435 m2); así como el total de viviendas a construir (284 viviendas), y el promedio de habitantes por hectárea de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, es decir 3.71 hab/ha.

Densidad de habitantes por hectáreas

- No. viviendas = 283
- Promedio de habitantes por vivienda = 3.71
- Superficie de predio = 56,804.435 m2
- Hectáreas = 10,000

Densidad = 283 x 3.71 = **1,049.93**

Densidad = 1,049.93 x 10,000 / 56,804.435 = **184.83 Hab/ha**

Densidad de habitantes por hectáreas

- No. viviendas = 283
- Superficie de predio = 56,804.435 m2
- Hectáreas = 10,000

Densidad = 283 x 10,000 / 56,804.435 = **49.82 Viv/ha**

Como conclusión de las densidades, el proyecto a desarrollar por parte de la empresa SEDES, y en relación a los lineamientos del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, el proyecto queda enmarcado a las densidades que maneja el Cuadro 34, para uso de suelo habitacional multifamiliar de densidad media. [Cuadro 20]

Cuadro 20: DENSIDADES MULTIFAMILIARES, COS Y CUS PDUCP-E

Habitacional Multifamiliar	Densidades Medias	
	HMM1	HMM2
Densidades máximas de habitantes / hectárea	241	260
Densidades máximas de viviendas / hectárea	65	70
Coeficiente de ocupación del suelo COS	0.50	0.60
Coeficiente de utilización del suelo CUS	2.50	3.00

Fuente: Información extraída de Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, publicado en periódico oficial el día 13 de Marzo de 2009, pág. 69 cuadro 34. Habitacional Multifamiliar.

Con respecto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), el proyecto de acuerdo a su diseño, tipo de lote y tipo de vivienda, se resume en el Cuadro 21:

Cuadro 21: COEFICIENTES DEL FRACCIONAMIENTO

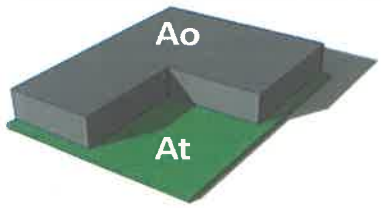
Manzana	Lotes	No. de Viviendas	COS	CUS
1	11	42 viviendas	0.49	1.00
2	6	24 viviendas	0.49	1.00
	15	15 viviendas	0.33	0.67
3	3	12 viviendas	0.49	1.00
	1	1 vivienda	0.43	0.87
	1	1 vivienda	0.35	0.70
	3	3 viviendas	0.34	0.68
	1	1 vivienda	032	0.63
	1	1 vivienda	032	0.63
4	7	14 viviendas	0.43	0.87
	1	1 vivienda	0.34	0.68
5	7	14 viviendas	0.43	0.87
	2	2 viviendas	0.34	0.68
	7	14 viviendas	0.35	0.70
6	30	30 viviendas	0.34	0.68
7	8	16 viviendas	0.43	0.87
	36	36 viviendas	0.34	0.68
	9	9 viviendas	032	0.63
8	6	6 viviendas	032	0.63
9	13	13 viviendas	032	0.63
	12	12 viviendas	032	0.63

Manzana	Lotes	No. de Viviendas	COS	CUS
10	16	16 viviendas	032	0.63

Fuente: Información extraída de archivos digitales del anteproyecto en formato DWG, proporcionados por la Empresa SEDES

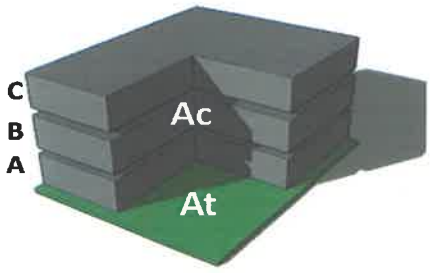
Para obtener el cálculo del Coeficientes de Ocupación del Suelo y el Coeficiente de Utilización del Suelo, las fórmalas utilizadas son las siguientes:

Figura 4: COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL SUELO



COS

$$COS = \frac{Ao}{At} =$$



CUS

$$COS = \frac{Ac}{At} =$$

Coeficiente de ocupación (COS)

- At = Área total del terreno
- Ao = Área ocupada para cada tipo de vivienda

COS= 52.40 / 120.003 = **0.43**

Coeficiente de utilización (CUS)

- At = Área total del terreno
- Ac = Área construida total de cada tipo de vivienda (suma de A + B + C)

CUS= 104.80 / 120.003 = **0.87**

Los cálculos anteriores denotan que el COS y CUS del proyecto, no rebasan los coeficiente permitidos para el uso habitacional multifamiliar densidad media, por tanto no se observa algún

elemento que se contraponga con el desarrollo del fraccionamiento en la Parcela 137 Z-1 P-1 de la empresa SEDES.

Lo anterior de conformidad al multicitado Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población vigente en la Ciudad de Ensenada, así como los numerales 9, 11, 12 y 13 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California:

ARTICULO 9. CONDICIONES GENERALES.

La materia de edificaciones e instalaciones ***deberá regularse por los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y demás disposiciones aplicables a los usos, destinos, reservas y previsiones****. Esta Ley se remite, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California para regir en las modalidades aplicables a las Edificaciones;* ***como son los*** *Planes o* ***Programas*** *Estatal,* ***Municipales, de Centro de Población*** *y Parciales de Desarrollo Urbano así como los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano,* ***previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos.***

ARTICULO 11. USOS Y DESTINOS.

Las características de las construcciones e instalaciones deben corresponder a las modalidades de usos y destinos previstos para cada una de las zonas definidas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y cumplir con las disposiciones de la presente Ley y sus Reglamentos, *dichas zonas son:*

I. En las zonas señaladas con usos y destinos permitidos;

II. En las zonas señaladas con usos y destinos condicionados; y,

III. No se autorizarán construcciones cuya ubicación y uso o destino corresponda a zonas prohibidas a dichos usos.

Cuando ya existan usos de alto riesgo en zonas no autorizadas, se ordenará su cambio, reubicándolos en zonas apropiadas o en caso de ser posible, ordenar la

ejecución de las obras, adaptaciones o trabajos que permitan su funcionamiento sin dañar el medio ambiente que lo rodea, atendiendo a la Legislación vigente en materia ecológica.

Se establecerá en los Reglamentos la clasificación específica de las edificaciones e instalaciones, señalando su rango y magnitud de acuerdo a la clasificación genérica y a los usos y destinos.

En el caso que las construcciones e instalaciones contengan dos ó más de los usos a que se refieren los Reglamentos, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones y normas que establezcan los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y sus diferentes modalidades.

ARTICULO 12. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS DE INTENSIDAD DE USO.

Las características de las construcciones se sujetarán a los parámetros de intensidad de ocupación y utilización indicados en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y de acuerdo a las siguientes modalidades:

I. DENSIDAD DE OCUPACIÓN. *Factor numérico expresado en cantidad de habitantes, familias o trabajadores por hectárea, no debiendo exceder de la establecida en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano para usos habitacionales o de trabajo;*

II. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS). *Es el factor numérico que determina la máxima superficie de lote que podrá ocupar la edificación, no excediéndose del indicado para cada zona en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano respectivo. En las zonas en que el Programa y sus modalidades no definan este parámetro, se podrán autorizar construcciones definiendo el COS en función de las dimensiones del predio; y,*

III. COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS). *Es el factor numérico que determina la máxima utilización del lote y es producto de dividir el área total a edificar (sin tomar en cuenta los niveles subterráneos) entre el área del lote, no*

debiendo exceder del indicado para cada zona en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano respectivo. En las zonas en las que el Plan o Programa y sus modalidades no definan estos parámetros, se podrá estimar para cada predio, de acuerdo a la zona en que esté localizado.

Los coeficientes máximos de ocupación y utilización que resulten de aplicar las fracciones II y III de este Artículo, podrán verse reducidos como resultado de las restricciones a que se refieren los Artículos 13o y 14o de esta Ley.

Al expedirse constancias, dictámenes de uso del suelo o licencias de construcción, se harán constar los parámetros de intensidad de uso que correspondan a cada predio, advirtiendo la posibilidad a la que se refiere el párrafo anterior.

ARTICULO 13. RESTRICCIONES GENERALES Y ESPECIALES.

En los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y en los Reglamentos, se establecerán las restricciones que se juzguen necesarias para las instalaciones y la construcción de los inmuebles, ya sea por zonas o en predios específicos y harán constar aquellas que resulten aplicables en las constancias, dictámenes de uso del suelo y licencias de construcción que se expidan, quedando los Propietarios o Poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, obligados a respetarlas.

Se exigirá el cumplimiento de las restricciones especiales, ya sean las contenidas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano o el resultado de la aplicación de otras Disposiciones Jurídicas concurrentes, mencionando las que resulten aplicables en los dictámenes de uso del suelo o licencias de construcción que se expidan...".

11.4 Tabla de compatibilidad de usos de suelo

La tabla de compatibilidad se constituye como el instrumento técnico, jurídico y administrativo para el área de estudio, funge como la herramienta indispensable y fundamental para el ordenamiento urbano, conforme a lo establecido en el ejercicio de la planeación urbana y a algunas disposiciones tales como: Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos, Ley General de Asentamiento Humanos y demás leyes y normas en materia de desarrollo urbano aplicable en la zona.

La tabla de compatibilidad de usos de suelo que a continuación se presenta, es una propuesta para realizar la modificación de suelo agrícola a habitacional, de acuerdo a lo que marca la Ley de Desarrollo Urbano de Baja California.

Las condicionantes planteadas en el presente documento son complemento de lo establecido en el PDUCPE, sin embargo todos los usos deberán apegarse a las compatibilidades, normas complementarias para usos condicionados y a las disposiciones de control urbano definidas en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

USOS DE SUELO	SUPERFICIE ACTUAL CENTRO DE POBLACIÓN (Has.)	%	CAMBIO USO DEL SUELO (Has.)	MODIFICACIÓN PDUCP ENSENADA 2030	%
ÁREA URBANA ACTUAL	8,966-28-00	19.64	-	8,966-28-00	19.64
ÁREA URBANIZABLE	3,286-92-00	7.2	+(5-68-04.435)	3,292-60-04.43	7.21
CONSERVACIÓN	19,011-51-00	41.64	-	19,011-51-00	41.64
PRESERVACIÓN	2,662-51-00	5.83	-	2,662-51-00	5.83
AGRÍCOLA	3,668-71-00	8.04	-(5-68-04-435)	3,663-02-95.57	8.02
CONDICIONADA AL DESARROLLO	8,056-42-00	17.65	-	8,056-42-00	17.65
SUPERFICIE TOTAL	**45,652-35-00**	**100**	-	**45,652-35-00**	**100**

11.5 Condicionantes del uso del suelo

Habitacional

En los desarrollos habitacionales, las superficies mínimas de lote, así como el ancho de las vialidades, áreas de donación, ares verdes y equipamiento será conforme lo establecido en el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California.

La densidad de ocupación para el uso habitacional, será clasificada en tres rangos, bajo, medio y alto. Se regulará conforme a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada.

Habitacional Unifamiliar						
	Densidades Bajas		Densidades Medias		Densidades Altas	
	HUB1	HUB2	HUM1	HUM2	HUA1	HUA2
Densidad máxima de habitantes/hectárea	52	78	104	119	122	182
Densidad máxima de Vivienda/hectárea	14	21	28	32	33	49
Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.62	0.62	0.61	0.61	0.72	0.76
Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.24	1.24	1.22	1.22	1.44	1.52

Habitacional Multifamiliar						
	Densidades Bajas		Densidades Medias		Densidades Altas	
	HMB1	HMB2	HMM1	HMM2	HMA1	HMA2
Densidad máxima de habitantes/hectárea	93	119	241	260	338	501
Densidad máxima de Vivienda/hectárea	25	32	65	70	91	135
Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.50	0.50	0.50	0.60	0.63	0.50
Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.50	2.00	2.50	3.00	3.78	5.00

Comercio y servicios

La intensidad de ocupación para el uso comercio y servicios, se regulará conforme a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada.

Los accesos a comercios y zonas de servicio serán a través de vialidades primarias y secundarias

De ser necesario, los comercios deberán prever patios de maniobra y áreas de carga y descarga, que no interfieran con la circulación vial.

Los comercios deberán contar con estacionamiento tanto para los usuarios, como para los empleados, según lo establecido en el reglamento de Construcciones de Baja California.

Las áreas para estacionamiento no deberán ser modificadas y/o ocupadas para realizar otra actividad que no sea la guarda temporal de vehículos.

No obstruirán banquetas, por la colocación de anuncios o productos en la vía pública

Industrial

Las disposiciones regulatorias respecto a superficie y frente de lote y restricciones frontal, lateral y posterior serán de acuerdo a lo normado en el Reglamento de Acciones de Urbanización y el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada.

La intensidad de ocupación para el uso industrial, se regulará conforme a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada.

El acceso se realizará a través de vialidades primarias o en su caso se deberán realizar obras de adecuación a la infraestructura vial para la incorporación de vehículos a las zonas industriales.

Los horarios de carga y descarga deberán realizarse preferentemente en horario nocturno y diurno para no interferir con la circulación de las vialidades.

Equipamiento

Las disposiciones regulatorias respecto a superficie y frente de lote y restricciones frontal, lateral y posterior serán de acuerdo a lo normado en el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada.

En el predio no deberá haber líneas de alta tensión que lo atraviesen ya sean aéreas o por ductos bajo tierra, ni tuberías de conducción de hidrocarburos.

La construcción, operación, remodelación y acondicionamiento de una estación de servicio (gasolinera), queda condicionada a los requerimientos de orden local y federal.

A una estación de servicio podrán integrarse los siguientes servicios: tienda de conveniencia, tienda de refacciones automotrices, taller automotriz de emergencia, servicio de llantas, cafetería, cajeros automáticos bancarios, sanitarios y teléfonos públicos.

Las estaciones de servicio no obstruirán las banquetas, debido a los ingresos y salidas vehiculares, que se respete el nivel de la misma, no omitirse donde se habiliten las rampas de acceso, para lo cual deberán preservar una franja media a partir del límite de propiedad hacia el arroyo.

No deberán ubicarse en zonas de riesgo

Mixto

Para definir las condiciones de edificación, siempre se atenderá, a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, el cual será considerado como uso dominante.

Toda actividad deberá asegurar su acceso independiente respecto al resto del uso implantado en el mismo predio.

Dada la diversidad de mezcla de usos y destinos los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderán a la reglamentación local, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad.

Agrícola

Se conservarán siempre y cuando se siga realizando la actividad y la tierra siga siendo productiva.

Conservación y /o Preservación

Queda prohibido cualquier uso urbano

12 CONCLUSIONES

- Para promover el uso racional del suelo, hacer una planeación estratégica integral y evitar el crecimiento urbano expansivo, el incremento de las densidades es el factor principal a considerar.
-

- Mantener una constante comunicación entre los promotores de vivienda, los responsables de la planeación y el delegado del Valle de Maneadero para definir nuevas áreas de futuro crecimiento con densidades más altas, y bien planificadas.
- Dar apertura a nuevos desarrollos habitacionales que cuenten con todos los servicios, para no tener asentamientos y áreas urbanas dispersas y con déficit de servicios básicos.
- Cambiar los modelos de crecimiento urbano, para no tener un crecimiento urbano horizontal y disperso, considerando la escases de reservas urbanas y de infraestructura.
- Hacer una evaluación de los usos del suelo mostrado en el PDUCP-E, ya que los usos señalados en la Carta Urbana como actuales, no corresponden con lo que se tiene físicamente en la zona.
- Por medio del modelo de aptitud territorial y el sistema de información geográfica, se permitió evaluar y diseñar el potencial de la zona de estudio, para definir las zonas con mayor aptitud para el desarrollo urbano, y las de conservación para otros usos tales como el agrícola.
- Como resultado del modelo de aptitud territorial se tiene definido que en la zona donde se ubica el predio, es factible el desarrollo de un conjunto habitacional con densidades altas; siempre y cuando se cuente con la infraestructura para dotar de agua, drenaje y energía eléctrica.
- Evaluar en la zona del poblado de Maneadero, el desarrollo de vivienda con densidades altas, para reservar en un futuro suelo para nuevos desarrollos y no tener asentamientos que ocupen grandes extensiones de tierra, modelo de desarrollo que se ha tenido en la ciudad de Ensenada por muchos años y que actualmente está siendo un problema para la definición de nuevas reservas de suelo apto para sus urbanización.
- Si bien se tendrá un incremento en la población con la construcción del fraccionamiento en la zona de estudio, ésta no impactará de forma negativa la dinámica del área de estudio; aunado a lo anterior y de acuerdo con el PDUCP-E se tienen proyecciones de crecimiento para Maneadero en el corto, mediano y largo plazo.
- El uso de suelo que se pretende definir en la zona donde se ubicada el proyecto del fraccionamiento, es en su totalidad compatible con las áreas vecinas, por ser aledaño a zonas habitacionales (fraccionamiento del Carmen).
- El anteproyecto del fraccionamiento de la Empresa SEDES, cumple con los lineamientos que marca el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California, tanto en las dimensiones de los lotes, como en las vialidades, así como los porcentajes para equipamiento, área verde, área comercial y en la donación al municipio.
- El anteproyecto del fraccionamiento de la Empresa SEDES, cumple con los lineamientos que marca el Reglamento de Fraccionamiento del Estado de Baja California, tanto en las dimensiones de los lotes, como en las vialidades, así como los porcentajes para equipamiento, área verde, área comercial y en la donación al municipio.

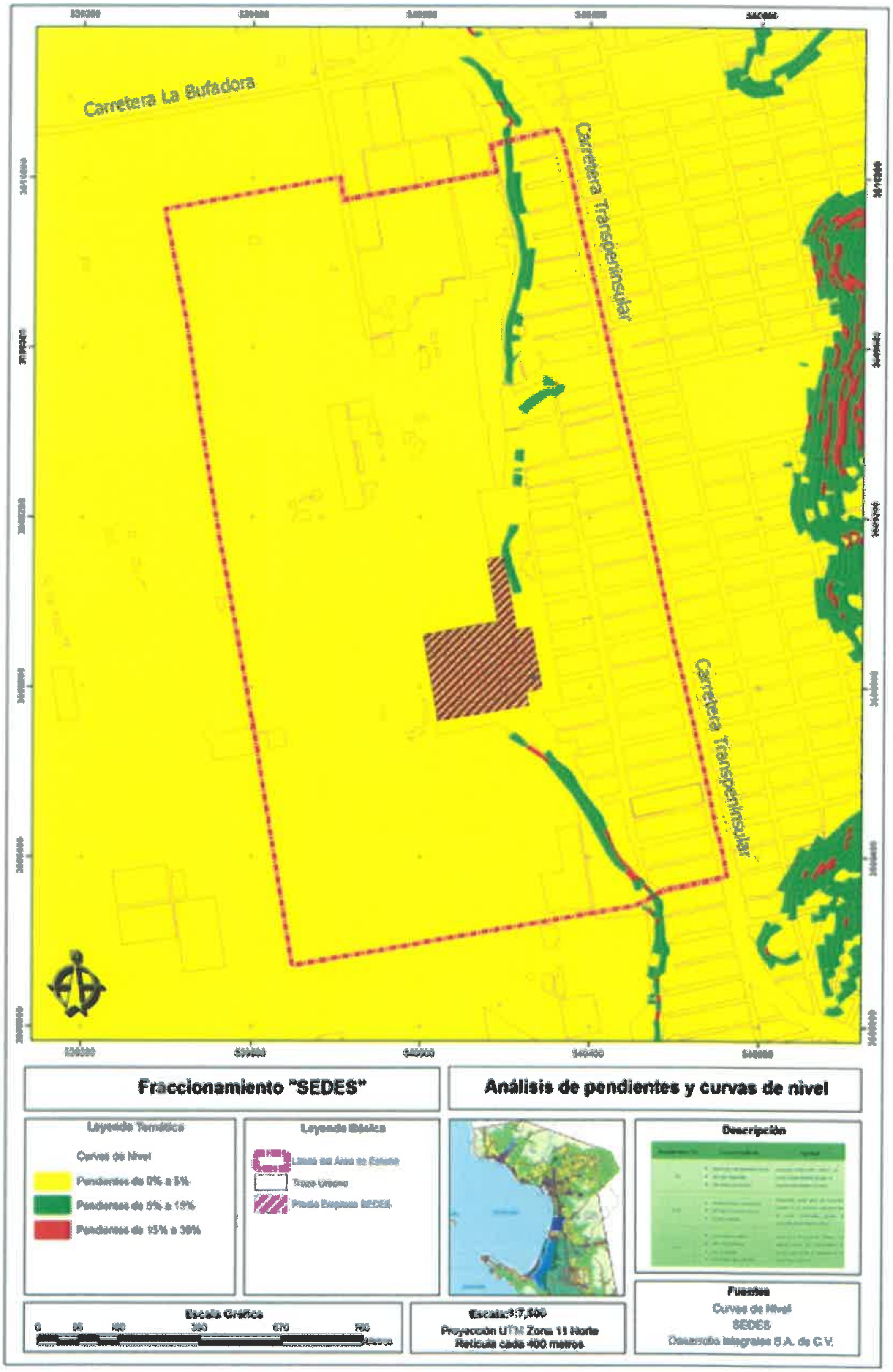
- Se requiere de la realización de proyectos de infraestructura tanto en el área de estudio, como en todo el poblado de Maneadero, ya que es una de las principales problemáticas de la zona.

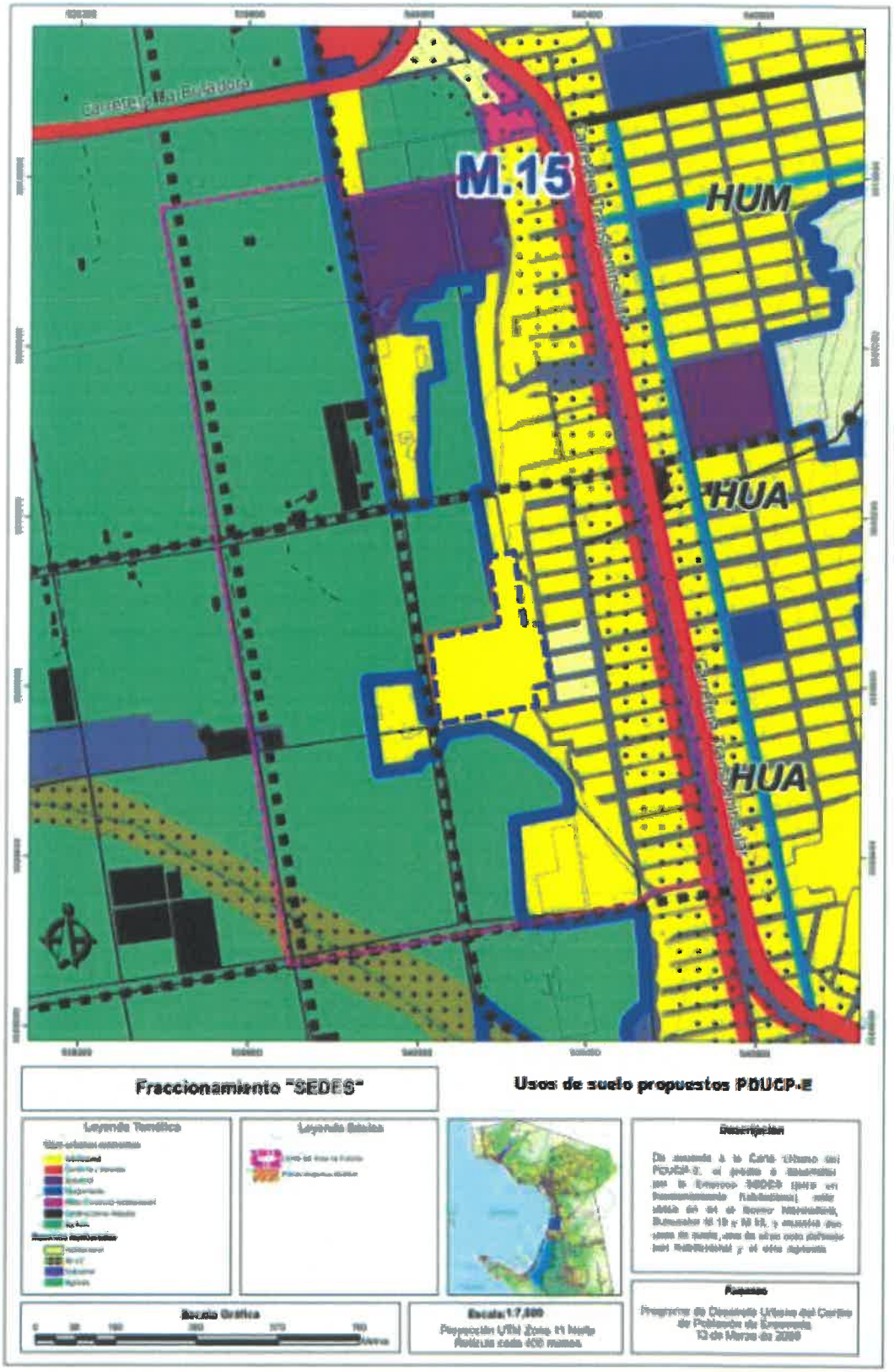
13 BIBLIOGRAFÍA

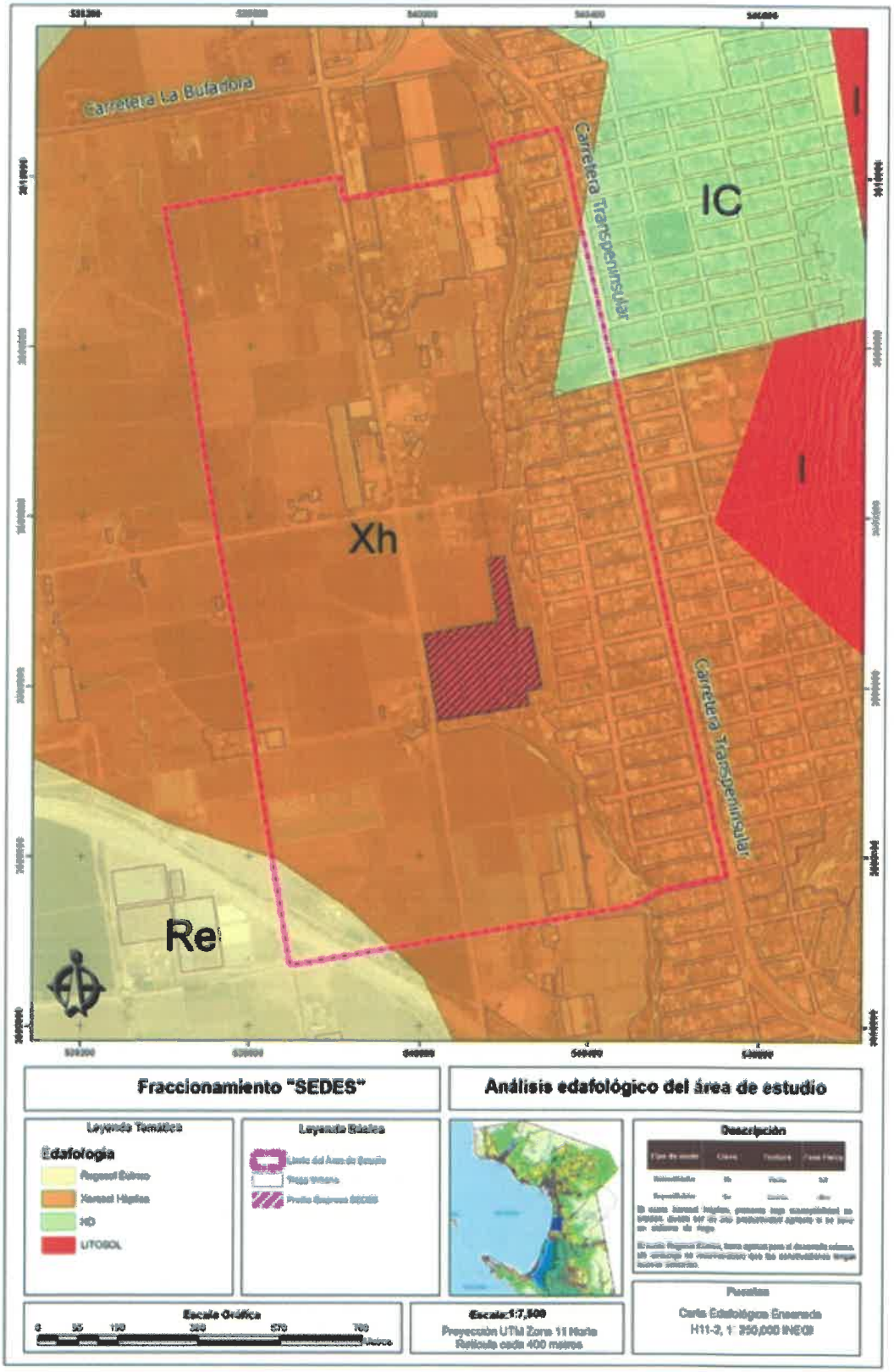
- Periódico oficial No. 13, el 13 de Marzo de 2009, Tomo CXVI. Mexicali, B.C.
- Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI), con base en Carta Geológica Ensenada H11 B12, 1.50, 000 INEGI.
- Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI), con base en Carta Edafológica Ensenada H11-2, 1.250,000 INEGI.
- Carta Hidrológica de aguas superficiales Ensenada H11-2, 1:250,000, INEGI.
- Simulador de Flujos de Agua de Cuencas Hidrográficas (SIATL), INEGI
- Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO, siglas: Food and Agriculture Organization).
- Programa Integral del Agua de Ensenada (PIAE), INEGI (2001) y CONAGUA (2007).
- Glosario de Términos sobre Asentamientos Humanos, México, 1978
- Sistema Normativo de la Secretaría de Desarrollo Social, SEDESOL. Tomo I-VI.
- Google Earth, Imágenes 2011.

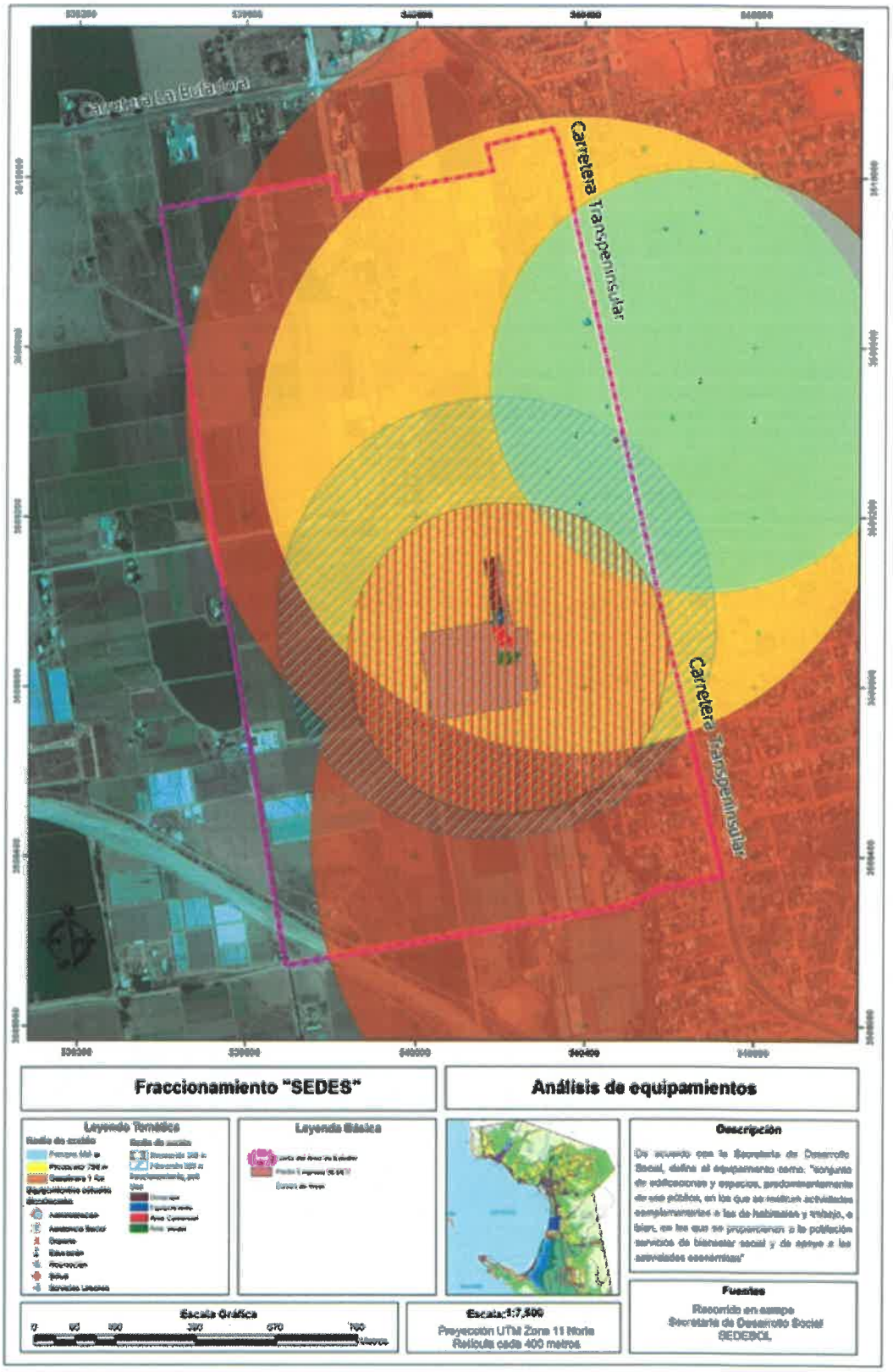
14 ANEXOS

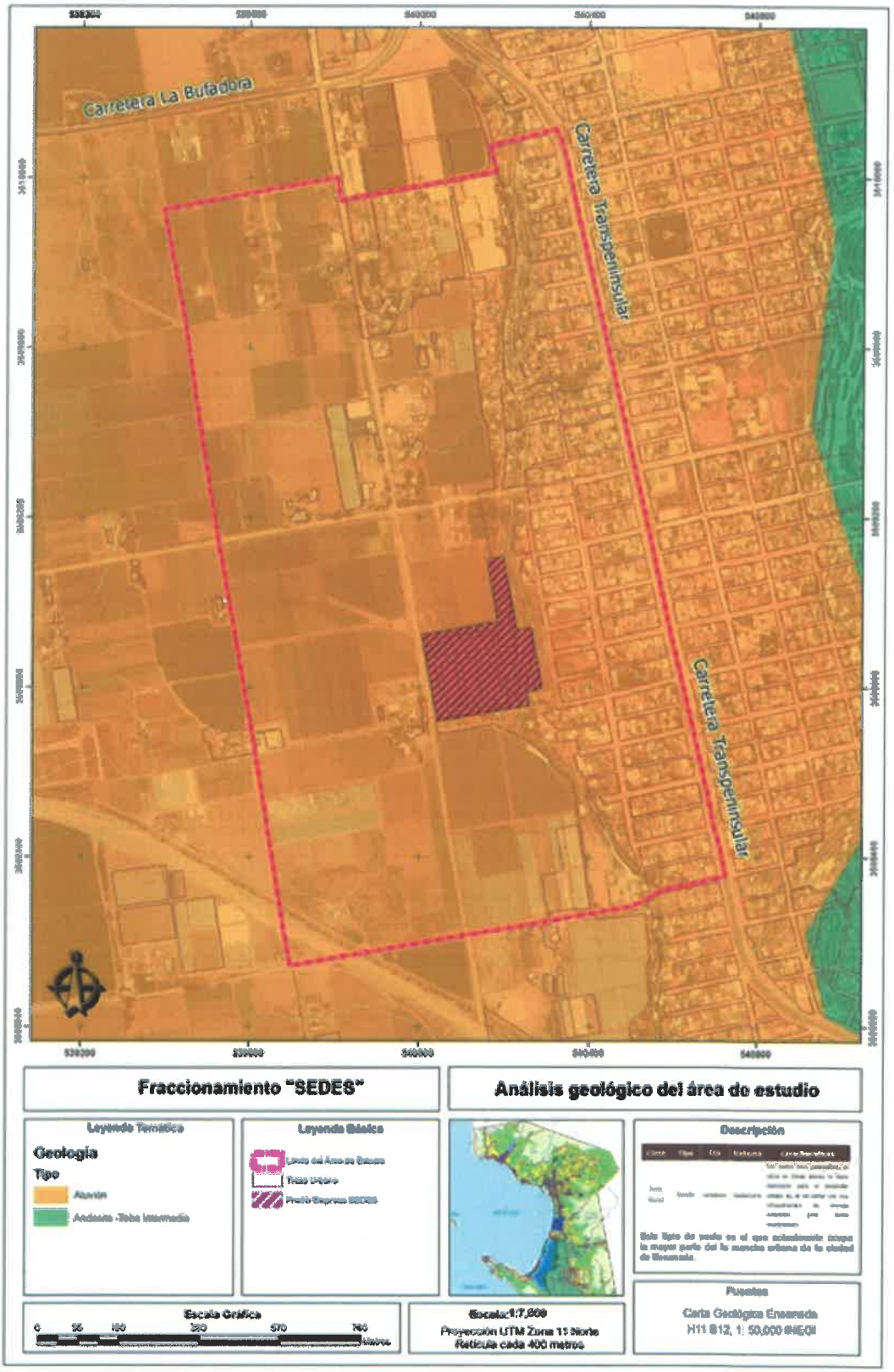
14 ANEXOS

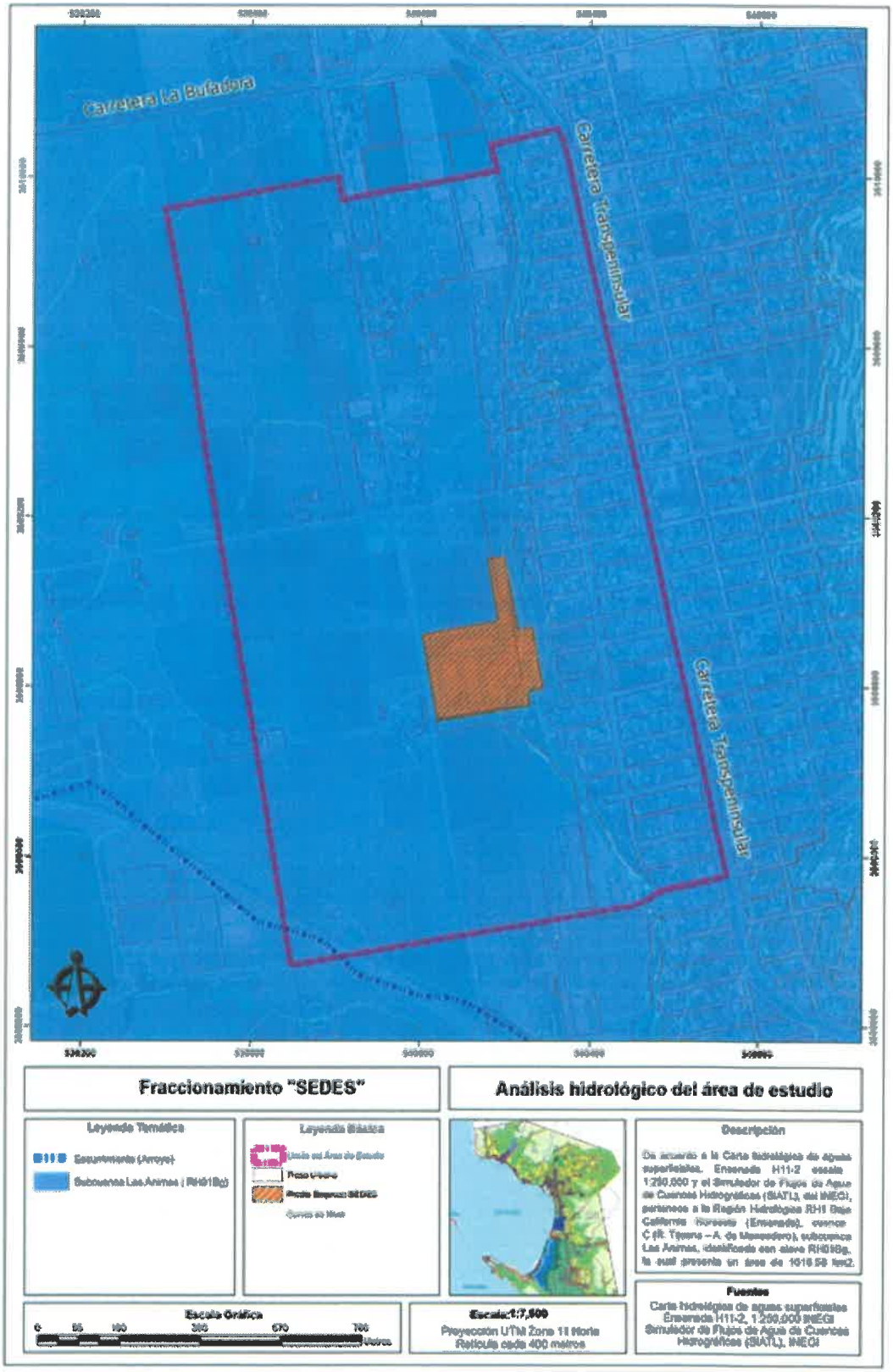

Carretera La Bufadora
Carretera Transpeninsular
Carretera Transpeninsular
Fraccionamiento "SEDES"
Análisis de pendientes y curvas de nivel
Curvas de Nivel
Pendientes de 0% a 5%
Pendientes de 5% a 15%
Pendientes de 15% a 30%
Traza Urbano
Descripción
Fuentes
Curvas de Nivel
SEDES
Desarrollo Integrales S.A. de C.V.
Escala Gráfica
Escala:1:7,500
Proyección UTM Zona 11 Norte
Retícula cada 400 metros

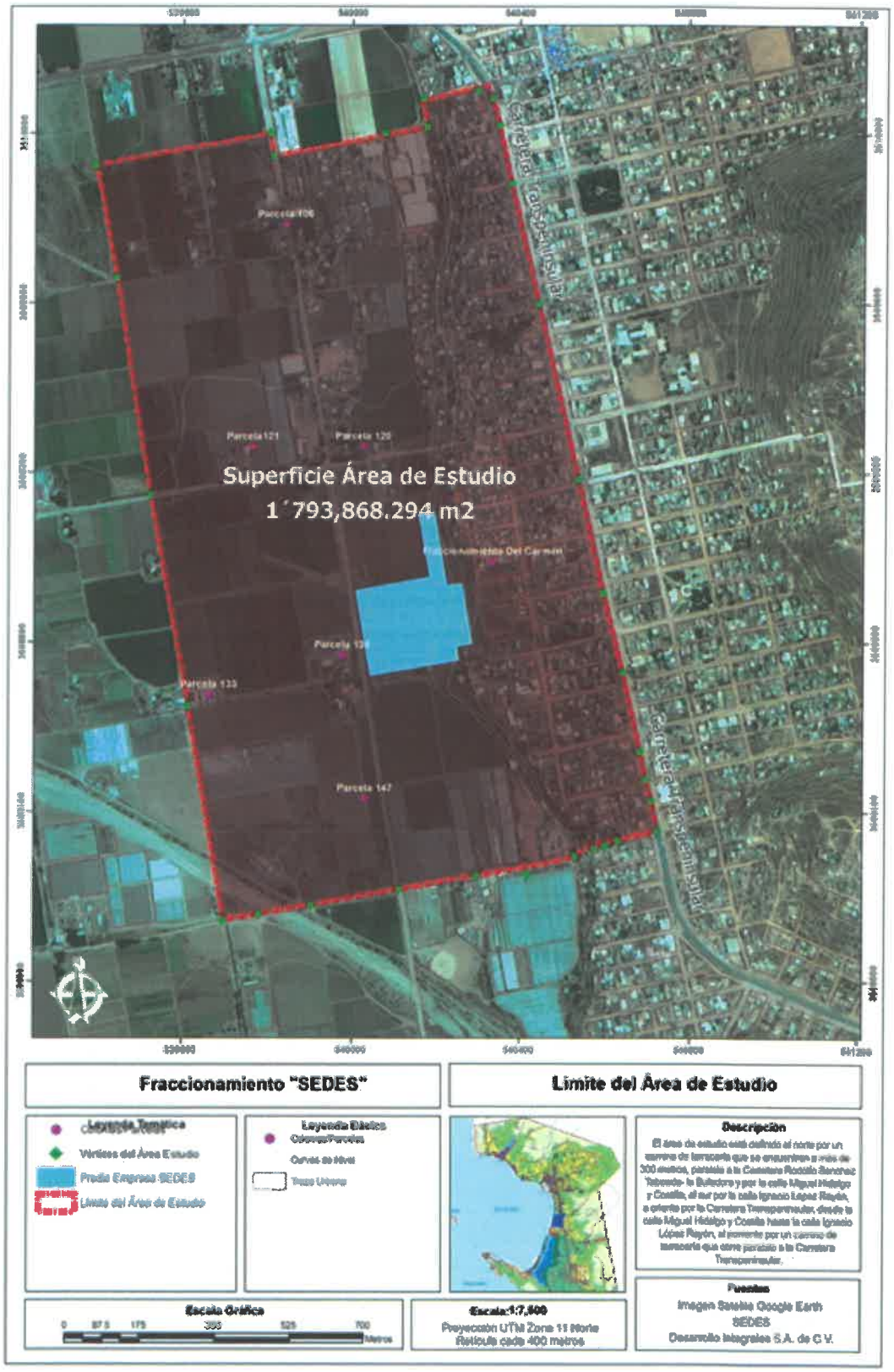

M.15
HUM
HUA
HUA
Fraccionamiento "SEDES"
Usos de suelo propuestos PDUCP-E
Leyenda Temática
Leyenda Básica
Descripción
Fuentes
Escala Gráfica
Escala:1:7,500

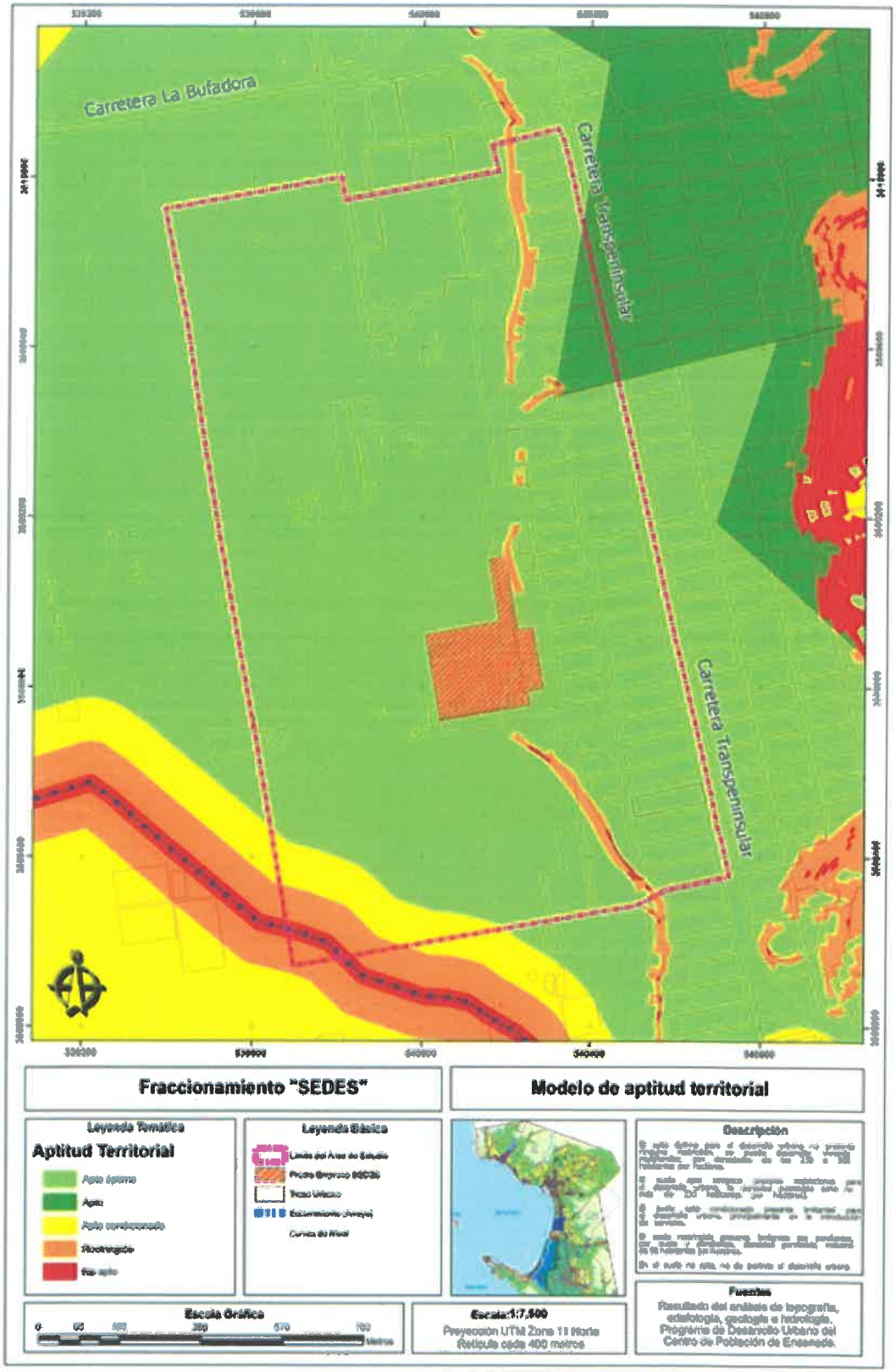

Carretera La Bufadora
Carretera Transpeninsular
IC
I
I
Xh
Re
Carretera Transpeninsular
Fraccionamiento "SEDES"
Análisis edafológico del área de estudio
Leyenda Temática
Edafología
Leyenda Básica
Descripción
Escala Gráfica
Escala:1:7,500
Proyección UTM Zona 11 Norte
Retículo cada 400 metros
Fuentes
Carta Edafológica Ensenada
H11-2, 1: 250,000 INEGI

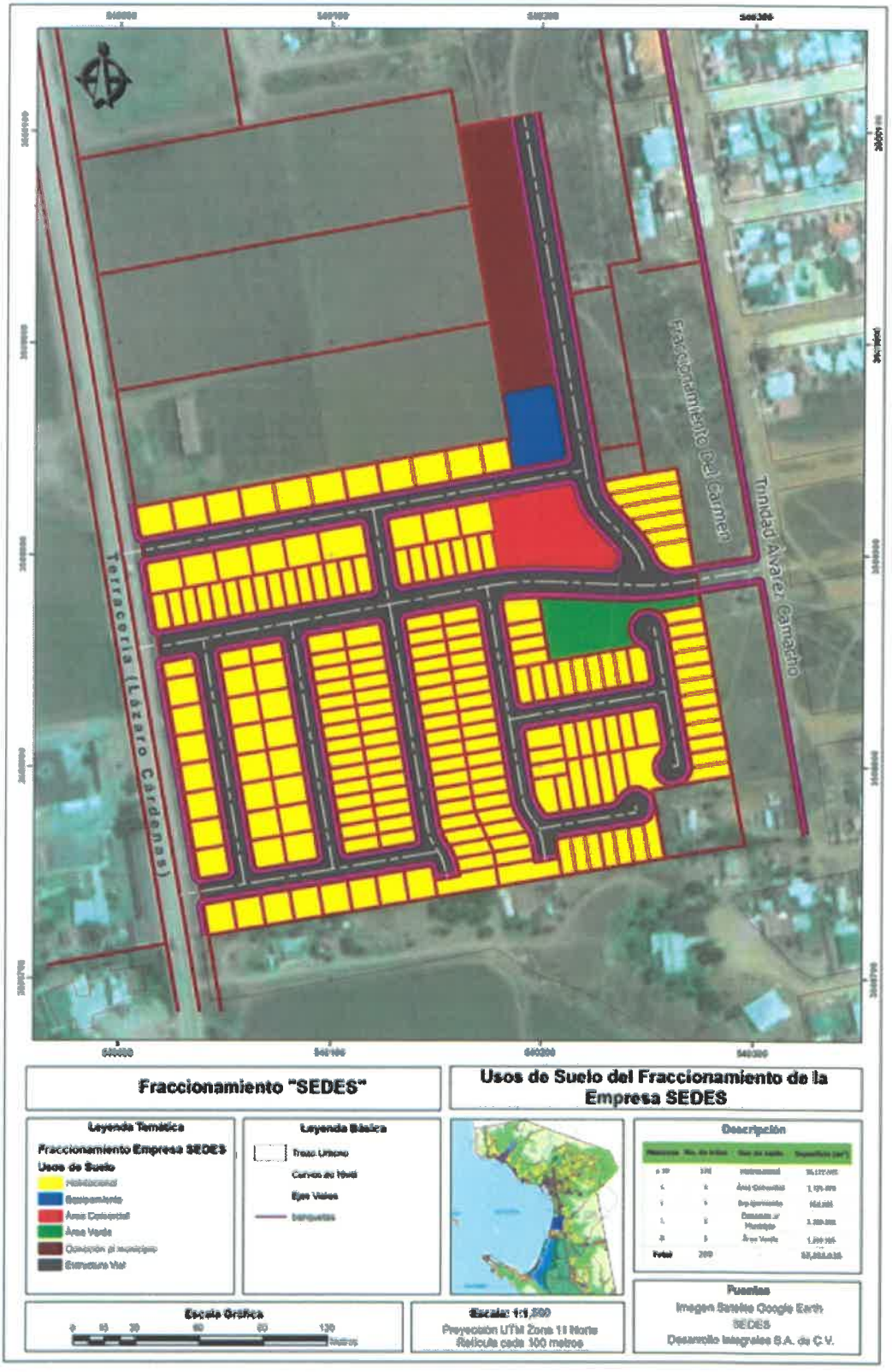

Carretera Transpeninsular
Carretera Transpeninsular
Fraccionamiento "SEDES"
Análisis de equipamientos
Leyenda Temática
Leyenda Básica
Descripción
Fuentes
Escala Gráfica
Escala:1:7,500
Proyección UTM Zone 11 Norte
Retícula cada 400 metros

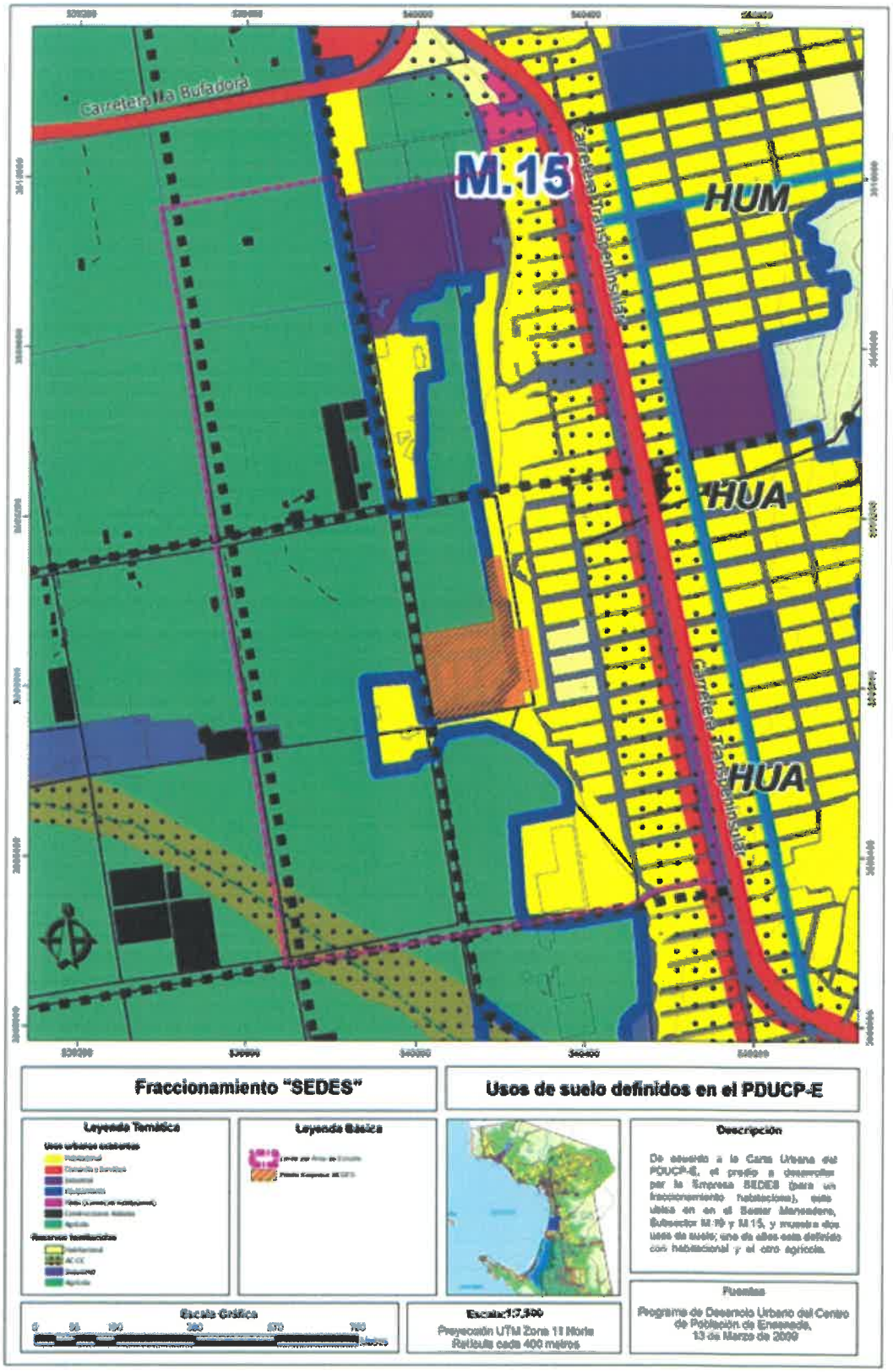

Carretera La Bufadora
Carretera Transpeninsular
Carretera Transpeninsular
Fraccionamiento "SEDES"
Análisis geológico del área de estudio
Leyenda Temática
Geología
Tipo
Aluvión
Leyenda Básica
Descripción
Fuentes
Carta Geológica Ensenada
Escala Gráfica
Escala:1:7,000
Proyección UTM Zona 11 Norte
Retícula cada 400 metros

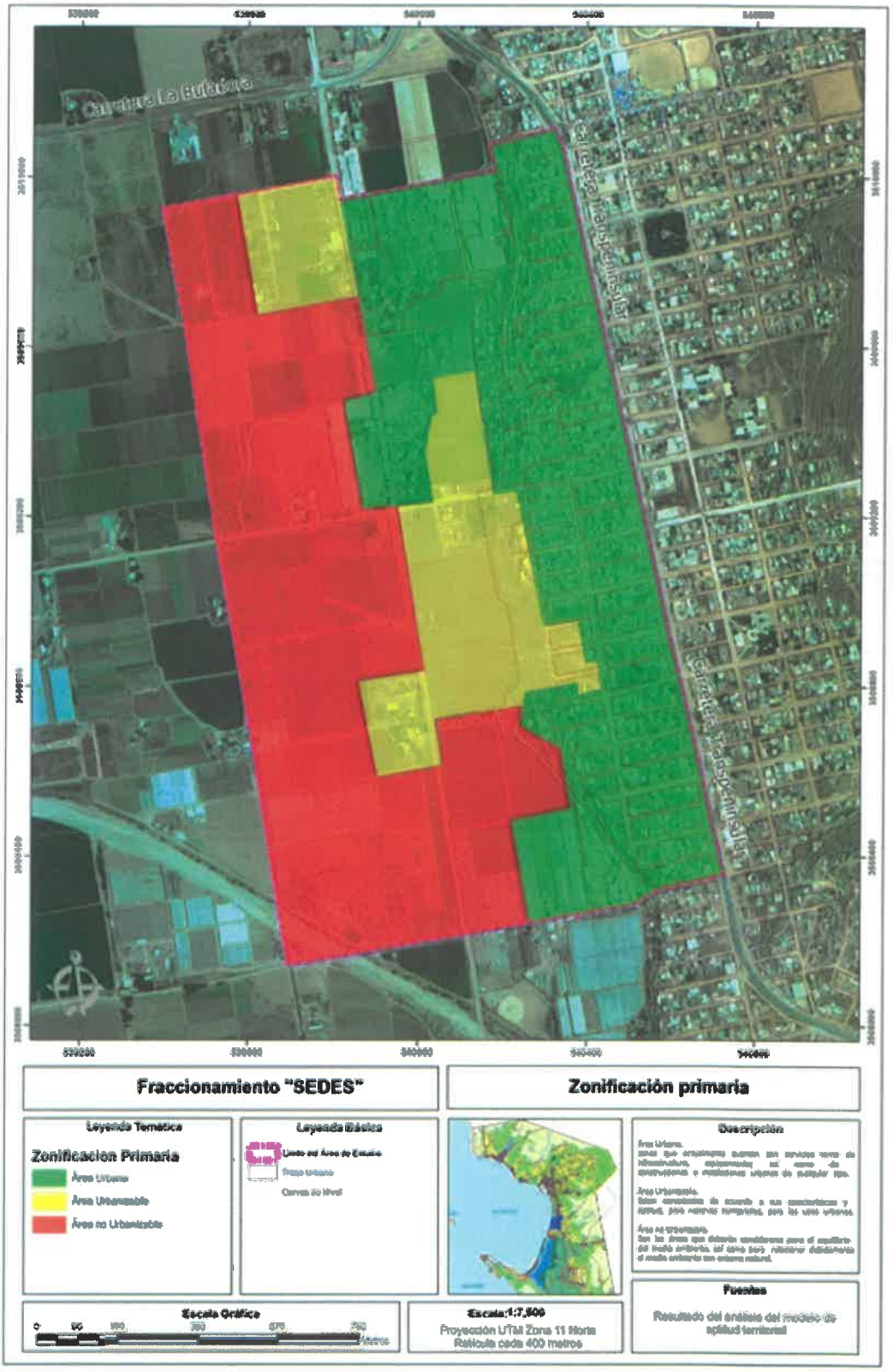

Carretera La Bufadora
Carretera Transpeninsular
Carretera Transpeninsular
Fraccionamiento "SEDES"
Análisis hidrológico del área de estudio
Leyenda Temática
Escurrimiento (Arroyo)
Subcuenca Las Animas (RH01Bg)
Leyenda Básica
Predio Urbano
Descripción
Fuentes
Escala Gráfica
Escala:1:7,500
Proyección UTM Zona 11 Norte
Retícula cada 400 metros


Superficie Área de Estudio
1´793,868.294 m2
Parcela 121
Parcela 120
Parcela 133
Parcela 147
Fraccionamiento "SEDES"
Límite del Área de Estudio
Descripción
Fuentes
Imagen Satelital Google Earth
SEDES
Desarrollo Integrales S.A. de C.V.


Carretera La Bufadora
Carretera Transpeninsular
Carretera Transpeninsular
Fraccionamiento "SEDES"
Modelo de aptitud territorial
Leyenda Temática
Aptitud Territorial
Leyenda Básica
Descripción
Escala Gráfica
Escala:1:7,500
Proyección UTM Zona 11 Norte
Retícula cada 400 metros
Fuentes
Resultado del análisis de topografía, edafología, geología e hidrología.
Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada.


Fraccionamiento "SEDES"
Usos de Suelo del Fraccionamiento de la Empresa SEDES
Leyenda Temática
Fraccionamiento Empresa SEDES
Usos de Suelo
Habitacional
Equipamiento
Área Comercial
Área Verde
Colindancia al municipio
Estructura Vial
Leyenda Básica
Traza Urbana
Curvas de Nivel
Eje Vialas
Banquetas
Descripción
Escala Gráfica
Escala: 1:1,500
Proyección UTM Zona 11 Norte
Reticula cada 100 metros
Fuentes
Imagen Satelite Google Earth
SEDES
Desarrollo Integrales S.A. de C.V.
Fraccionamiento Del Carmen
Tonalá Alvarez Camacho
Terracería (Lázaro Cárdenas)


Carretera La Bufadora
M.15
HUM
HUA
HUA
Carretera Transpeninsular
Carretera Transpeninsular
Fraccionamiento "SEDES"
Usos de suelo definidos en el PDUCP-E
Leyenda Temática
Leyenda Básica
Descripción
Fuentes
Escala Gráfica
Escala 1:7,500
Proyección UTM Zona 11 Norte
Retícula cada 400 metros
Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada,
13 de Marzo de 2009


Fraccionamiento "SEDES"
Zonificación primaria
Leyenda Temática
Zonificación Primaria
Área Urbana
Área Urbanizable
Área no Urbanizable
Leyenda Básica
Descripción
Escala Gráfica
Escala:1:7,500
Proyección UTM Zona 11 Norte
Fuentes