Estudio de Impacto Urbano

"CENTRO COMERCIAL"

Grupo Marjoma S.C.

H. CABILDO
DAVID A. DEL MORAL SILVA
25 ENE 2019
13:28
RECIBIDO
ENSENADA, B.C.

Enero de 2019

VEHICSA

CONTENIDO

I.RESUMEN
1. Introducción ... 2
2. Antecedentes ... 3
3. Justificación del proyecto ... 4
4. Objetivo general ... 4
5. Objetivos particulares ... 4

II. CONTEXTO NORMATIVO
Marco legal normativo ... 5

III. CARACTERISTICAS DEL PROYECTO ... 17

IV. DELIMITACION DE LA AREA DE ESTUDIO ... 25

V. CARACTERISTICAS DE LA AREA DE ESTUDIO
1. Contexto social ... 26
1.1 Población ... 26
2. Contexto Económico ... 27
3. Contexto Urbano ... 28
3.1 Análisis de uso de suelo ... 28
3.1.1 Usos de suelo actual ... 28
3.1.2 Factibilidad de zonificación ... 28
3.2 Equipamiento Urbano ... 29
3.3 Estructura Vial ... 30
3.4 Transporte Publico Urbano ... 30
3.5 Análisis de Infraestructura ... 31
3.5.1 Agua Potable y Drenaje ... 31
3.5.2 Recolección de Basura y escurrimientos pluviales ... 31
3.5.3 Energía Eléctrica ... 31
3.6 Imagen Urbana ... 32
3.7 Vivienda ... 36
3.8 Patrimonio histórico ... 36
4. Contexto Ambiental ... 37
4.1 Clima ... 37
4.1.1Temperatura ... 37
4.2 Fallas o fracturas ... 37
4.3 Precipitación y Humedad ... 38
4.4 Hidrología Superficial ... 38
4.5 Topografía ... 38
4.6 Geología ... 39
4.7 Vegetación ... 39
4.8 Fauna ... 39
4.9 Riesgo y Vulnerabilidad ... 40

VI. IDENTIFICACION DE IMPACTOS
1. Identificación de impactos urbanos y ambientales ... 41
1.1. impactos positivos urbanos y ambientales ... 41
1.2. impactos negativos urbanos y ambientales ... 42
1.3. Matriz de calificación de impactos ... 42
1.4. Medidas de mitigación y recomendaciones ... 44

VII. CONCLUSIONES ... 45

I RESUMEN

1.- INTRODUCCIÓN

El crecimiento anarquista de la mayoría de las ciudades modernas da origen a una serie de conflictos contemplados por las autoridades como un problema a resolver por la carencia de estructura y servicios Urbanos. Esta propuesta de reusó del suelo tiene como principal objetivo el complementar y eliminar distancias entre los habitantes de la zona, el cual permita promover un mejoramiento en la calidad de vida de este sector de la población. Con el encoframiento del arroyo y su nivelación con las vialidades, la calidad visual del sitio se enriquece, evitando con esto la contaminación visual y los riesgos inminentes por los desniveles. Con el terreno nivelado la utilidad del sitio cambia para el bien del sitio.

Este conjunto proyectado en un terreno con un distinto uso de suelo se ve sujeto a este tipo de Estudio de Impacto Urbano para Ponderación de cambios, con la finalidad de obtener parámetros de compatibilidad entre lo existente y lo Proyectado. Siempre y cuando estos se justifiquen técnicamente, según lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCPE). La metodología utilizada en la elaboración de este estudio se basó en estudio de campo, así como el análisis de las distintas normas y reglamentos que regulan nuestro desarrollo.

Con base en el PDUCPE, un Estudio de Impacto Urbano (EIU) tiene como principal objetivo evaluar y dictaminar los efectos urbanísticos que en este caso se genera sobre el funcionamiento de la ciudad, bajo diferentes escenarios presentes y futuros. Funciona como una herramienta que auxilia a la autoridad en la toma de decisiones, ya que aclara la factibilidad jurídica para la realización de una obra.

El sitio se localiza en la fracción de terreno Rancho Arcoíris antes cañada de cota Fracc. B de la manzana s/n., ubicada en el Libramiento Circuito Oriente s/n de la Colonia Aguajito en esta Ciudad de Ensenada B.C.

El conjunto promovido por Grupo Marjoma S.C., se ubica en los siguientes terrenos identificados con las claves catastrales VM-500-702 y un área de 1,308.524 m y el VM-500-030 y un área de 4,419.198 m, ambos con un uso habitacional. Los terrenos VM-500-538 y VM-500-598 con las áreas de 9,239.638 y 11,639.926 m., respectivamente con un uso de causes y cañadas pudiendo unificarse estos en un solo polígono. El Proyecto como tal por localizarse en esquina colinda con el Libramiento Circuito Oriente en la Colonia Aguajito y la Calle Ángel de la Guarda.

Ubicado en el sector Noreste (N) subsector N 7 establece un Uso de Suelo en la mayor parte del predio mencionado de conservación (causes y cañadas) y una menor porción como Habitacional Unifamiliar media (HUM).

Se tiene proyectada la construcción de un Área Comercial, con tiendas de autoservicio, áreas Deportivas, Salones de Esparcimiento y quizás lo más importante el acercamiento de un Centro multifuncional en la zona Oriente del Libramiento.

2.- ANTECEDENTES

Por ser un proyecto Comercial para dar certeza y cumplimiento a las disposiciones que marcan los diferentes instrumentos legales y normativos, es que se elabora el presente Estudio de Impacto Urbano para Ponderación de Impactos, sugerido a Grupo Marjoma S.C., por el Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ensenada (IMIP), con la finalidad de justificar técnicamente el cambio de uso en los predios a desarrollar.

Actualmente Grupo Marjoma S.C., cuenta con una Factibilidad de Servicios emitida por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada (CESPE), el día 21 de enero del 2009, para la dotación de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para dicho terreno, con lo cual los servicios están garantizados.

La factibilidad para el suministro de energía eléctrica se encuentra aprobada y su infraestructura está programada para iniciar en cuanto los Estudios de Impacto urbano nos favorezcan.

Con el número de expediente CU/F/195/2011 expedido por la Dirección de Catastro y Control Urbano, sección Uso de Suelo y de acuerdo con la Estructura Urbana propuesta por el Programa de Desarrollo Urbano para el Centro de Población de la ciudad de Ensenada B.C., establece un uso de suelo en los predios con clave catastral VM-500-598 y VM-500-538 de conservación (causes y cañadas) con una afectación a causa de la construcción del cajón pluvial en un tramo de arroyo de 179.83 mts., de acuerdo a oficio BOO.00.R02.07.1.14-037 expedido por la Comisión Nacional del Agua., y una menor porción como Habitacional Unifamiliar media en los terrenos con clave VM-500-030 y VM-500-702.

Para la elaboración del Estudio de Impacto Urbano, Grupo Marjoma S.A., solicito al Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ensenada (IMIP) la revisión de los Términos de Referencia, con el objetivo de cumplir con el contenido necesario, tomando en cuenta que es el Instituto quien hace la revisión de los mismos y emite opinión técnica a las autoridades componentes que le solicitan la revisión del EIU.

3.- JUSTIFICACION DE PROYECTO

El crecimiento desmesurado de la mancha urbana y la nula existencia de equipamiento complementario al desarrollo de esta, la estratégica localización del sitio con el encoframiento del arroyo y la nivelación del terreno lo convierten en un crucero de alto tráfico que nos conmina a pensar que se le puede dar una mejor utilidad.

Aunado a lo anterior y para demostrar los beneficios a las autoridades con la aprobación de este proyecto, es que se elabora el presente Estudio de Impacto Urbano; el cual, tiene sustento en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada en el apartado instrumental.

4.- OBJETIVO GENERAL

- Justificar mediante el análisis de los elementos sociales, naturales y urbanos del área de estudio, la nueva vocación del terreno, con la finalidad de crear servicios compatibles con los desarrollos habitacionales existentes.

5.- OBJETIVOS PARTICULARES

- Analizar la compatibilidad del desarrollo con los instrumentos urbanos normativos que aplican en la zona de los predios a desarrollar.
- Diagnosticar las características del área de estudio en el tema social, ambiental y urbano con respecto al proyecto.
- Evaluar el análisis de impactos que se pueden generar tanto positivos como negativos, por la construcción del conjunto Comercial.
- Presentar propuestas de solución para cada uno de los impactos negativos que se puedan generar con la construcción del conjunto Comercial
- Presentar medidas de mitigación que permitan reducir los impactos negativos, y potenciar los impactos positivos dentro del área de estudio.

II CONTEXTO NORMATIVO

MARCO LEGAL NORMATIVO

El presente Estudio de Impacto Urbano es elaborado de conformidad a los artículos 1, 4,25, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 4, 5, 27,28 y 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos;2. 4, 5, 24 fracción II, 55, y 79 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; 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 a regulación de los centros de población.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Denominación del Capítulo reformada DOF 10-06-2011

ARTÍCULO 1o.

En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Párrafo reformado DOF 10-06-2011

ARTÍCULO 4o.

Toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. El Estado garantizará el respeto a este derecho. El daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque en términos de lo dispuesto por la ley.

Párrafo adicionado DOF 28-06-1999. Reformado DOF 08-02-2012

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 la competitividad, 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. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.

Párrafo reformado DOF 28-06-1999, 05-06-2013

El Estado velará por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero para coadyuvar a generar condiciones favorables para el crecimiento económico y el empleo. El Plan Nacional de Desarrollo y los planes estatales y municipales deberán observar dicho principio.

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

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 y empresas productivas del Estado que en su caso se establezcan. Tratándose de la planeación y el control del sistema eléctrico nacional, y del servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, así como de la exploración y extracción de petróleo y demás hidrocarburos, la Nación llevará a cabo dichas actividades en términos de lo dispuesto por los párrafos sexto y séptimo del artículo 27 de esta Constitución. En las actividades citadas la ley establecerá las normas relativas a la administración, organización, funcionamiento, procedimientos de contratación y demás actos jurídicos que celebren las empresas productivas del Estado, así como el régimen de remuneraciones de su personal, para garantizar su eficacia, eficiencia, honestidad, productividad, transparencia y rendición de cuentas, con base en las mejores prácticas, y determinará las demás actividades que podrán realizar.

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

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, productividad y sustentabilidad 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.

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

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, empresas que pertenezcan mayoritaria o exclusivamente a los trabajadores y, en general, de todas las 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, promoviendo la competitividad e implementando una política nacional para el desarrollo industrial sustentable que incluya vertientes sectoriales y regionales, en los términos que establece esta Constitución.

Párrafo reformado DOF 05-06-2013, 20-12-2013
Artículo reformado DOF 03-02-1983

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 2.

Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

Es obligación del estado, a través de sus diferentes órdenes de gobierno, promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social

ARTÍCULO 4.

La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

X. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

ARTÍCULO 5.

Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

ARTÍCULO 27.

El programa nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano será aprobado cada seis años por el titular del Ejecutivo Federal con la opinión del Consejo Nacional y estará sometido a un proceso permanente de control y evaluación. Sus modificaciones se realizarán con las mismas formalidades previstas para su aprobación.

La Secretaría promoverá la participación social en la elaboración, actualización y ejecución del programa nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, atendiendo a lo dispuesto en la Ley de Planeación y con la intervención de los órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural previstos en el artículo 19 de esta Ley.

La Secretaría, anualmente, presentará al Consejo Nacional un informe de ejecución y seguimiento del Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 28.

Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal en la materia, y en congruencia con las normas oficiales mexicanas en la materia.

Las autoridades encargadas de la ejecución de los planes y programas referidos en este artículo tienen la obligación de facilitar su consulta pública de forma física en sus oficinas y de forma electrónica, a través de sus sitios web, en términos de la legislación en materia de transparencia.

ARTÍCULO 47.

Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 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.

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

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 expida.

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

ARTICULO 24.-

La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado se realizará a través de

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.

ARTICULO 55.-

Son acciones del Programa de Desarrollo Urbano de los Centros de Población las siguientes

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 misma

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.

LEY DE EDIFICACIONES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

ARTICULO 57. DICTAMENES 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.

CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

TITULO CUARTO
DE LA PROPIEDAD

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 821.-

El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes

REGLAMENTO DE LA LEY DE EDIFICACIONES PARA EL MUNICIPIO DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA

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.

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 con 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.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE ENSENADA 2030

11 POLITICAS Y ESTRATEGIAS

11.1 PRINCIPIOS DE PLANEACION

Los principios de planeación a utilizar en la estrategia general de desarrollo urbano son:

1.- restringir el desarrollo en pendientes mayores a 35 %, fallas geológicas, escurrimientos, dunas costeras, derechos de vía, de acuerdo con la factibilidad del suministro de servicios e infraestructura y a lo indicado en las leyes vigentes que regulan el desarrollo urbano y el medio ambiente.

2.- definir la estructura urbana sobre la base de subcentros y corredores urbanos, principalmente peatonales y adecuadamente distribuidos en el centro de población, para ubicar en ellos un desarrollo compacto de usos mixtos, espacios públicos y equipamiento.

3.- Definir la estructura vial de acuerdo con la conectividad eficiente de los subcentros urbanos, comunicados con un sistema de transporte masivo moderno y eficiente, y que impulse los medios de desplazamiento no motorizados.

4.- Conservar las áreas con un alto valor ambiental y utilizarlas como elementos ordenadores de la estructura urbana y como espacios públicos habilitados y utilizados de manera sustentable.

5.- Integrar la ciudad, la costa y el puerto a través de espacios costeros debidamente habilitados y comunicados, con estrategias que faciliten la accesibilidad ciudadana a la costa y al aprecio de su paisaje.

ÁREA DE CONSERVACIÓN

Áreas que se inscriben dentro del Centro de Población, cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado natural, histórico o artístico y que, por tanto, requieren la aplicación de condicionantes para asegurar su conservación y mantenimiento. Las áreas de conservación se subdividen en:

- Áreas de protección al patrimonio histórico, relacionadas con el pasado histórico de la ciudad.
- Áreas de protección al patrimonio cultural y la fisonomía urbana, que no están clasificadas como áreas históricas. Contienen elementos urbanos o de arquitectura que se consideran manifestaciones con valor cultural y elementos topográficos y edificaciones que componen zonas homogéneas, que es importante conservar.
- Áreas de protección ambiental o ecología, incluyen espacios en buen estado de conservación, que por sus características brindan un beneficio ambiental o de bienestar para la comunidad en general.

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 promotores del sector público como privado, y es independiente del Estudio de Impacto Vial o de Impacto Ambiental aplicable.

Una vez evaluado el estudio por el Instituto Municipal de Investigación y Planeación, este expedirá un Dictamen del Estudio de Impacto, Urbano, que asegure la compatibilidad de las obras en sus etapas de construcción, operación y mantenimiento con su entorno, mismo que garantizará evitar y minimizar, en beneficio de la población, los impactos generados.

Proyectos de posible alto impacto

- Fraccionamientos y / o conjuntos habitacionales.
- Turísticos, en colindancia con la franja costera.
- Industriales, con excepción de la microindustria.
- Centros comerciales.

- Recreación y deporte. Centro de convecciones, centros de espectáculos deportivos, área de ferias y exposiciones permanentes y temporales.
- Educación y cultura. Instituciones de educación media superior.
- Salud y servicios asistenciales. Conjuntos hospitalarios de nivel barrial, central y regional.
- Administración pública y servicios urbanos. Conjuntos administrativos públicos y privados de nivel barrial, distrital, central y regional.
- Comunicación y transporte. Sitios, estacionamientos y terminales de transporte; aeropuerto e infraestructura portuaria.
- Usos especiales.
- Infraestructura.
- Construcción de vialidades primarias (regionales, estatales y municipales), incluyendo nodos viales.
- Todos aquellos que, por su naturaleza, prevean efectos al medio urbano.

Los impactos negativos que arrojen los estudios de impacto urbano, como consecuencia de las acciones de edificación y/o urbanización a realizar, serán resueltos por el desarrollador y/o interesados mediante una propuesta de solución, conforme a la normatividad correspondiente.

Algunos de los aspectos que se analizaran como mínimo en el EIU, son:

- Población.
- Riesgos físicos y antropogénicos.
- Paisaje natural e imagen urbana.
- Medio ambiente.
- Comunicaciones y transporte.
- Vialidades.
- Equipamiento y servicios públicos.
- Actividades económicas.
- Imagen urbana.
- Edificación.

11.5.11 DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA EQUIPAMIENTO URBANO. DISPOSICIONES USO EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.

Disposiciones para subsistema comercio y servicios.

Las zonas de usos comerciales, por su nivel de servicio y su radio de influencia, se clasifican en Comercio barrial, Comercia distrital y Comercio central.

- Se evitarán las actividades comerciales que generen contaminación (ruidos, olores, desechos, etc.). en el caso de producir residuos peligrosos como aceites usados, solventes, lodos de pinturas y barnices, entre otros, estos se deberán disponer de acuerdo con la legislación ambiental vigente.
  En caso de impacto nocivo a zonas adyacentes, deberán controlarse y mitigarse.
- No podrán establecerse y/o adecuarse dentro de la zona habitacional, ni afectar a terceros y cumplir con la normatividad aplicable.

COMERCIO Y SERVICIOS BARRIAL

Son las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para el abasto de los habitantes de un barrio o colonia, cuyos satisfactores de consumo son del tipo diario- semanal. Se ubican sobre un Corredor Urbano Barrial.

COMERCIO Y SERVICIOS	DENSIDAD		
	BAJA	MEDIA	ALTA
coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.57	0.6	0.63
coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.14	1.2	1.26

Tabla 01

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.

13.3.7 MECANISMOS DE EVALUACION DEL PROGRAMA CAMBIO DE USO DE SUELO

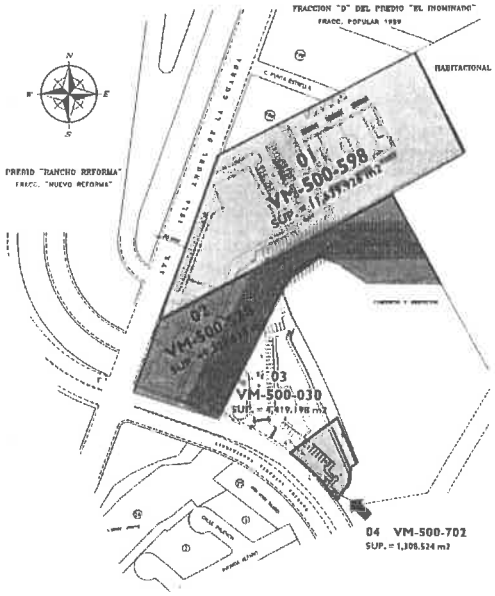
Ante la solicitud de un cambio de uso de suelo, se deberá realizar un Estudio de Impacto Urbano que justifique el cambio y que detecte y proponga sus probables impactos. El avance del estudio se presentará al Subcomité de Desarrollo Urbano del COPLADEM y el Instituto Municipal de Investigación y Planeación dictaminará sobre el mismo. De acuerdo con los art. 81 y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, en caso de ser positivo se presentará en consulta pública en el subcomité antes mencionado el cual dictaminará de manera final. De ser positivo se turnará a la Comisión de Desarrollo Urbano del estado para su dictaminarían, publicación en el Periódico Oficial del Estado y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

III CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

Este proyecto se encuentra ubicado en la fracción de terreno Rancho Arcoíris antes cañada de cota Fracc. B de la manzana s/n., ubicada en el Libramiento Circuito Oriente s/n de la Colonia Aguajito en la Ciudad de Ensenada B.C.

El terreno que se utilizara para el desarrollo de este conjunto cuenta con una superficie de 26,607.286 mts2 dividido en cuatro lotes, en el cual se proyectaron construirse alrededor de 25 locales comerciales.

Las principales vías de acceso que vincula el proyecto con su entorno son dos, ya que al localizarse en una esquina se puede acceder por el Libramiento Circuito Oriente que es la de mayor flujo vehicular, por comunicar la Zona Noreste de Ensenada con el resto de la ciudad, así mismo la Av. Isla Ángel de la Guarda que puede llegar a ser el segundo acceso sur al Fracc. Popular 89 por su condición de amplitud y localización.

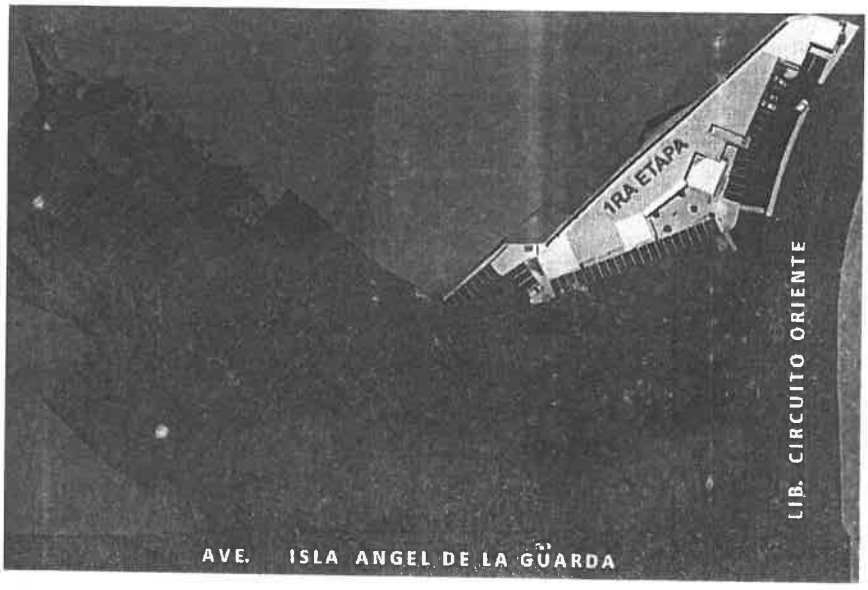


El objetivo del proyecto es establecer las condiciones necesarias para la propuesta de locales comerciales que contribuyan al auge económico actual, generando crecimiento continuo. En él se busca llegar a un óptimo aprovechamiento del terreno y contribuir a formar parte del desarrollo comercial y dinámico, generando un efecto positivo en cadena en el entorno urbano.

En base a la zonificación específica del terreno se cuenta con un plan de desarrollo dividido en 2 etapas.

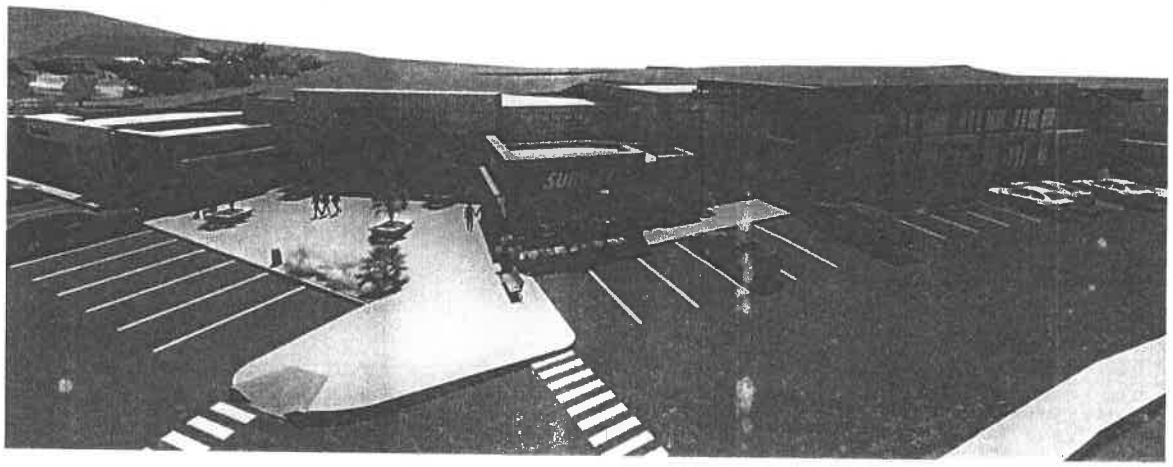
1ra etapa:

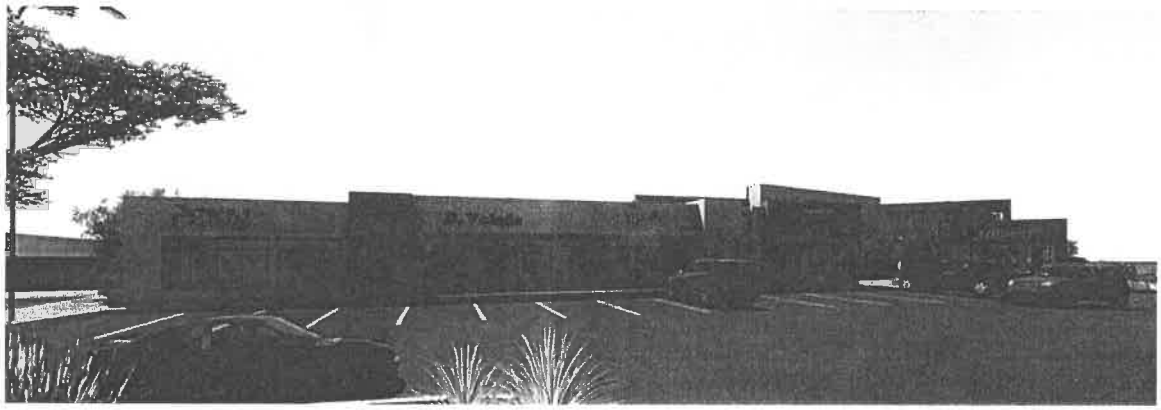
Plaza comercial con 19 locales en total (14 en la planta baja y 5 en la planta alta), con posibilidades de fusiones, diseñadas con amplias dimensiones que varían de acuerdo a su ubicación cuyas longitudes más extensas varían entre los 14.00 a 17.00 metros de largo aproximadamente y pasillos de servicios en conexión a los locales.

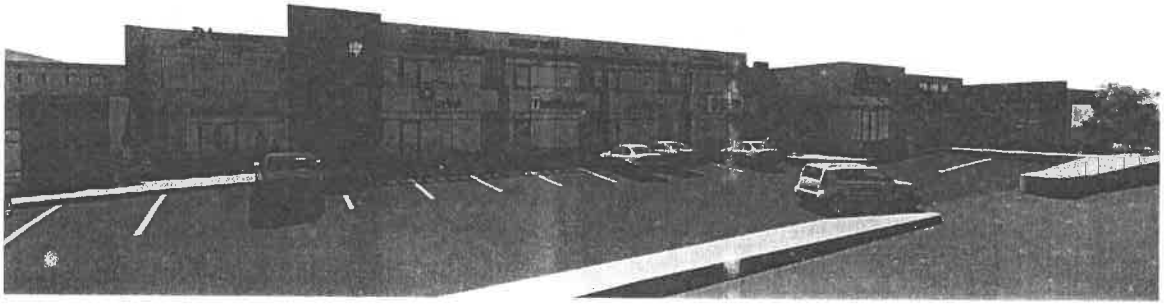


LOCAL	M2	M2 PASILLO DE SERVICIO	FUSIONES
1	90.00	23.31	POSIBLES FUSIONES
2	89.69	16.14	POSIBLES FUSIONES
3	113.36	16.55	POSIBLES FUSIONES
4	81.83		POSIBLES FUSIONES
5	150.00	27.90	POSIBLES FUSIONES
6	139.75	23.14	POSIBLES FUSIONES
7	76.07		
8	70.60	20.90	
9	80.80	12.90	
10	64.6	12.78	
11	48.77	12.66	
12	40.00	16.00	
13	107.25	35.00	
14	49.00	12.88	
15	108.84		
16	80.8		
17	64.6		
18	48.77		
19	40.00		

Tabla 02
Áreas de locales y posibles fusiones

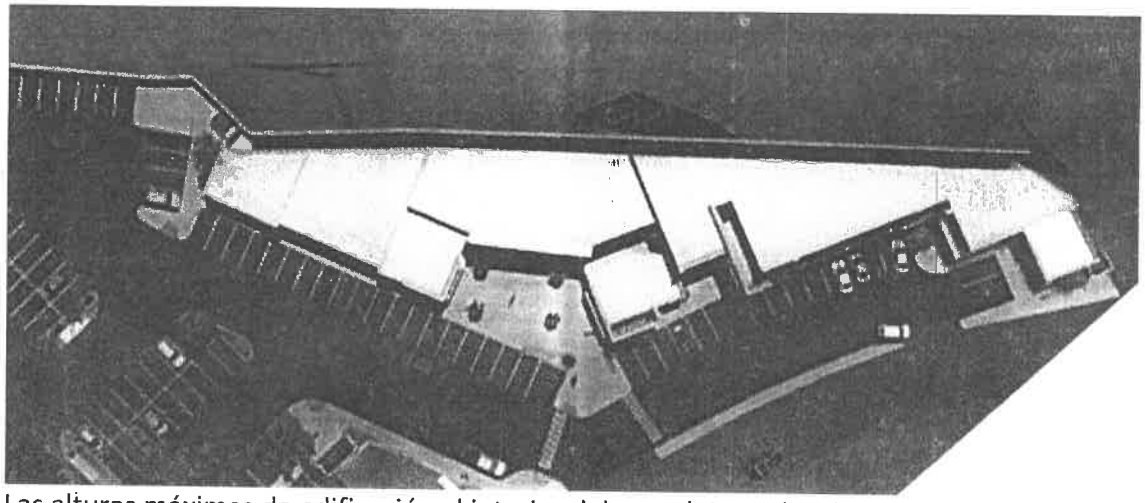






El conjunto en general cuenta con área aproximada de 1,566m2 para el uso comercial que de acuerdo a la normativa generarían un total equivalente a 52 cajones de estacionamientos y 3 cajones para personas con discapacidad; el área libre cuenta con un aproximado de 880 m2 que serán destinadas como áreas de circulación, esparcimiento y áreas verdes.

El conjunto tiene como vía de acceso principal el Libramiento Circuito Oriente el cual funciona como vía de doble circulación permitiendo accesos vehiculares de ingreso y salida.



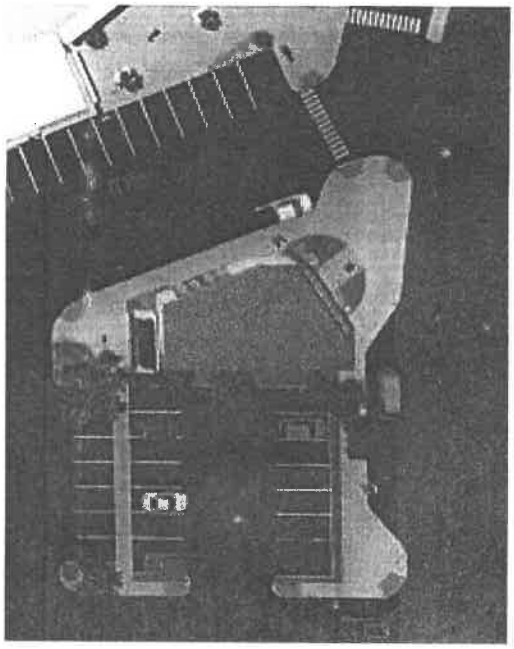
Las alturas máximas de edificación al interior del complejo varían desde los 3 hasta los 5.20 metros dependiendo de su ubicación.

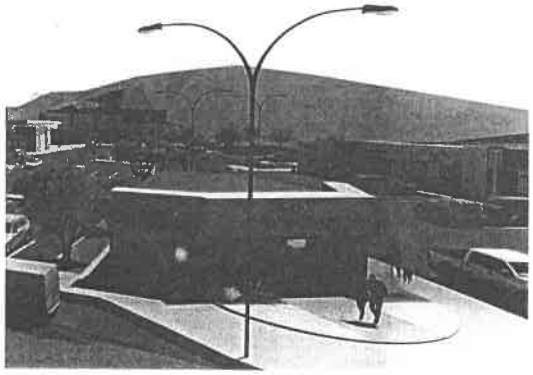
2da etapa:

Se proponen 3 conjuntos independientes a la primera etapa.

CONJUNTO A

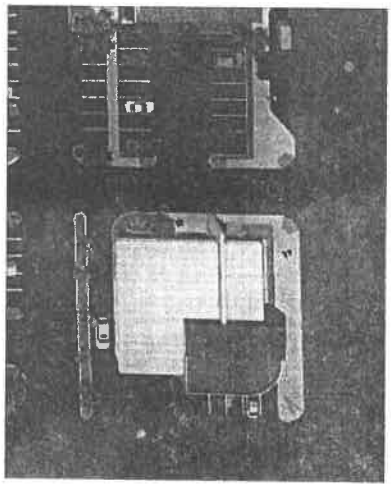
El primero consta de 2 locales con posibilidades de fusión de 72.82m2 y 84.10 m2 que en su conjunto cuenta con un área aproximada de 158.51 m2 a los cuales se les destinaran 6 cajones de estacionamiento y uno destinado para discapacitados.

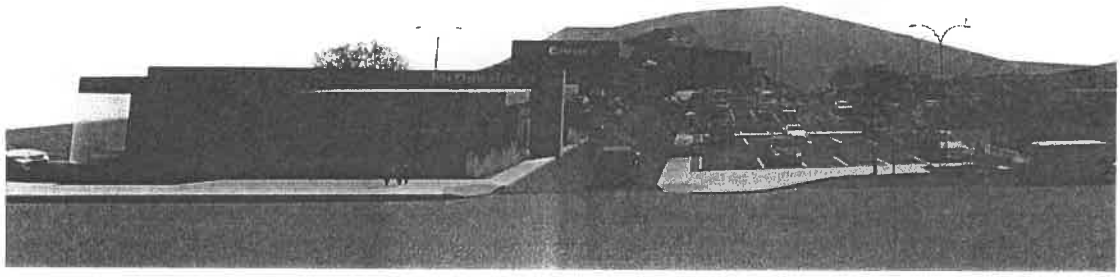


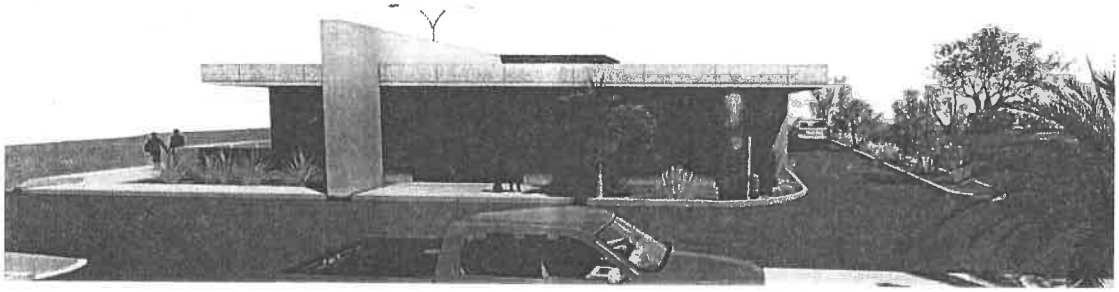


CONJUNTO B

El segundo es un amplio local de 479.13m2 proyectada para establecimiento de comida rápida el cual incluye el servicio denominado "Drive-thru" que permite a los clientes comprar productos sin salir de sus vehículos con vía de salida a la Av. Isla Ángel de la Guarda, así como espacio destinado para área de carga y descarga. A este local se le destinaran 17 cajones de estacionamiento y 2 cajones para discapacitados.

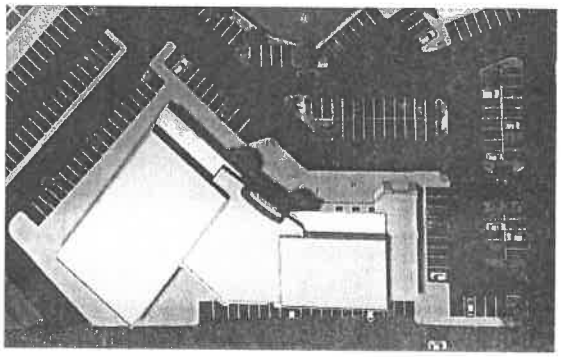


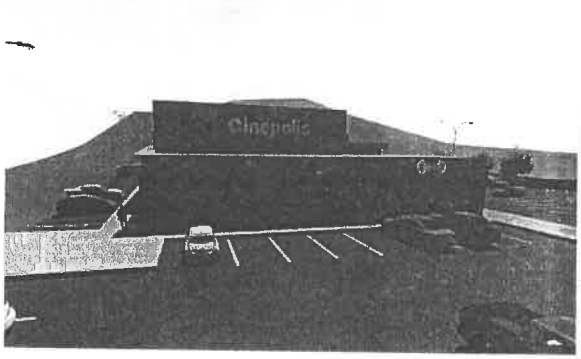


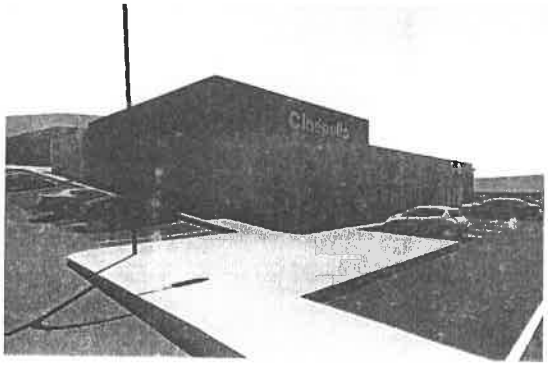


CONJUNTO C

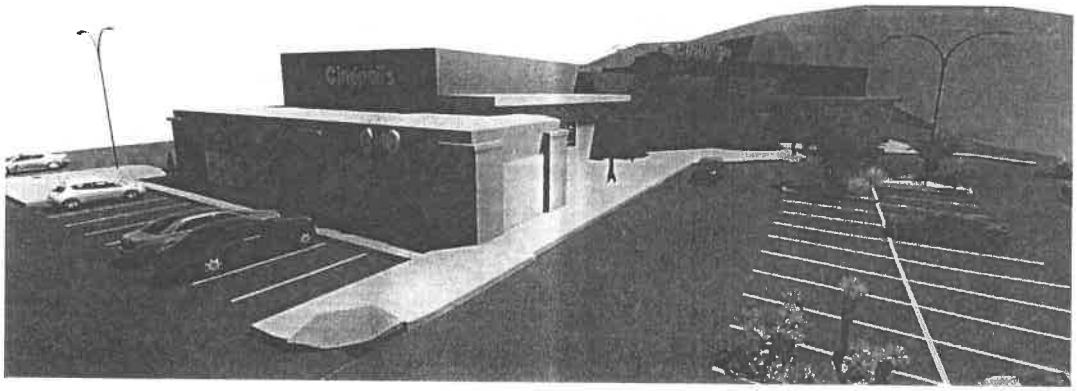
El tercer conjunto cuenta con 2 locales con posibilidades de fusión de 160.96m2 y 97.82 m2 a las cuales se les destinaran 9 cajones de estacionamiento y 1 para discapacitados.

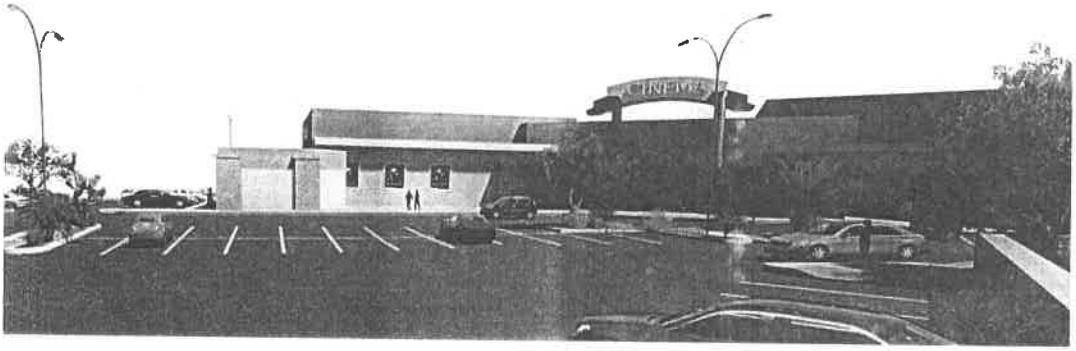






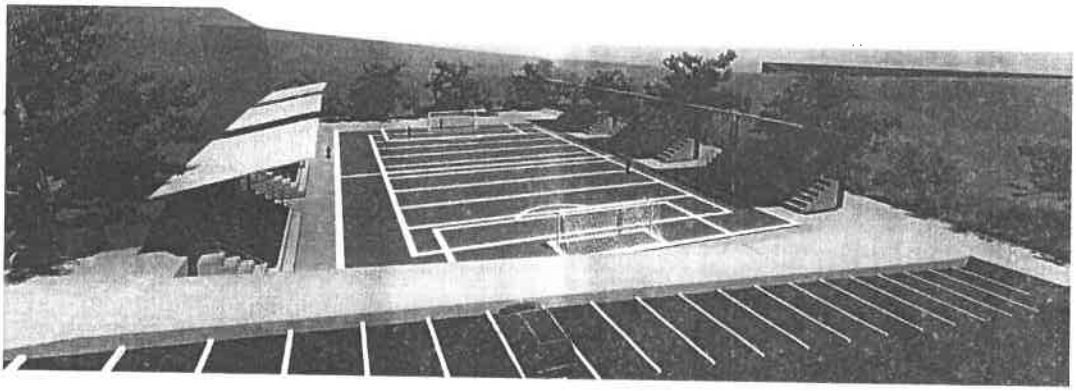
A este conjunto se le incluye la propuesta de 2,497.43m2 destinados para la construcción de un cine que incluya 6 salas de proyección con un equivalente a 766 butacas, que se le atribuyen un aproximado de 77 cajones de estacionamiento destinados para uso público y 4 cajones destinado para discapacitados.





A este proyecto comercial se le plantea la inclusión se canchas deportivas para uso público provista con medios de aprendizaje, así como espacios complementarios destinados a esparcimiento y áreas verdes para actividades deportivas.

A este espacio deportivo se le destinaran 45 cajones de estacionamiento para uso público.



IV DELIMITACION DE LA AREA DE ESTUDIO

El Conjunto Arquitectónico "Centro Comercial", promovido por Grupo Marjoma S. C., se ubica en los terrenos identificados con las siguientes claves catastrales VM-500-702, VM-500-538, VM-500-530, VM-500-598 que colindan con el Libramiento Circuito Oriente y Av. Isla Ángel de la Guarda en la Colonia Aguajito.

Los terrenos identificados con las claves Catastrales indicadas y un uso de suelo en su mayor parte de Conservación (causes y cañadas), y la menor porción como Habitacional Unifamiliar media cuenta con una afectación de 849.944 mst^2., por la canalización del arroyo El Aguajito. Por localizarse en esquina cuenta con un área de exposición asía el Libramiento Circuito Oriente de 159.53 mts/lns. Y de 51.42 mts/lns., asía la Av. Isla Ángel de la Guarda. El Libramiento Circuito Oriente nace en el la intersección con la Carretera Ensenada-Ojos Negros, corre sinuosamente de Sur a Norte con un arroyo de calle de 24 mts y una longitud aproximada de 3.5 kilómetros siendo la principal vía de comunicación de las Colonias y Fraccionamientos ubicados en la sección Noreste de la ciudad de Ensenada. La Av. Isla Ángel de la Guarda nace en la Calle Profr. David Sokolow corre de oeste a este y tiene un arroyo de calle de 18 mts. y una longitud aproximada de 3 kilómetros. La intersección de estas calles y la topografía del entorno favorecen el sitio para la prestación de servicios que articulen en buen funcionamiento de la zona.

Todas las propuestas de desarrollo y crecimiento que contemplan los Planes de Desarrollo Urbano estarían incompletas si no tomáramos en cuenta que las condiciones que dieron origen a estas puedan cambiar. Por otra parte, la carencia o nula oferta de terrenos a precios accesibles a personas de escasos recurso orilla a muchos a la ilegalidad o convivir en zonas de riesgo., de un periodo de desarrollo a otro nos vemos en la necesidad como ciudadanos, empresarios o como autoridad a modificar o ajustar nuestros planes.

Respecto al uso de suelo, razón por la cual se presenta el Estudio de Impacto Urbano, el proyecto de Grupo Marjoma S.C. contempla un uso congruente para el sitio aquí descrito, las variantes condicionales que existían en la zona se han modificado como lo es el encaramiento del Arroyo del Aguajito y el hecho de quedar inmerso en un vértice urbano de alto tráfico. La afectación por la canalización del arroyo nos deja únicamente una franja útil cuya vocación apunta más a servicios complementarios para la buena articulación de la zona.

Todas las propuestas de desarrollo y crecimiento que contemplan los Planes de Desarrollo Urbano estarían incompletas si no tomáramos en cuenta que las condiciones que dieron origen a estas puedan cambiar. Por otra parte, la carencia o nula oferta de terrenos a precios accesibles a personas de escasos recurso orilla a muchos a la ilegalidad o convivir en zonas de riesgo., de un periodo de desarrollo a otro nos vemos en la necesidad como ciudadanos, empresarios o como autoridad a modificar o ajustar nuestros planes. La

afectación por la canalización del arroyo nos deja únicamente una franja útil cuya vocación apunta más a servicios complementarios para la buena articulación de la zona.

Vista 1.- Accesos Vehiculares

V.- CARACTERISTICAS DE LA AREA DE ESTUDIO

1.- CONTEXTO SOCIAL

Para el desarrollo y construcción del presente apartado y dada la escala del área de estudio, el análisis tanto social como económico se hizo por medio de visitas de campo; con la finalidad de poder identificar el comportamiento actual de la zona y los posibles impactos que la llegada del Conjunto Comercial puede tener sobre esta.

1.1.- POBLACION

Durante los últimos años en el Centro de Población ha presentado un acelerado crecimiento horizontal, principalmente hacia el Sector Noroeste, donde se ubica el predio en cuestión los predios a desarrollar por Inmobiliaria Mar de Ensenada, S.A. de C.V. Dicho crecimiento ha sido originado por el surgimiento de fraccionamientos irregulares y de interés social.

Dentro del análisis se consideró hacer uso de información generada por el Instituto Nacional de Estadísticas Geografía e Informática (INEGI), por medio de las Áreas Geo estadísticas Básicas (AGEB's); sin embargo, los límites de estos no corresponden a los limites

definidos en el área de estudio; tomando en cuenta dicho antecedente, es que se decidió hacer un análisis mediante visitas al sitio, en las cuales se identificaron el número de viviendas, para posteriormente calcular la población del área de estudio; considerando para ello que el PDUCPE define 3.71 promedio de habitantes por vivienda.

2.- CONTEXTO ECONOMICO

Dentro del área de estudio se observa una dinámica comercial importante, ya que se tienen identificados un gran número de establecimientos comerciales, los cuales han generado de manera natural algunos corredores comerciales, ubicándose el principal de ellos en el Libramiento Circuito Oriente, donde se pueden encontrar una gran diversidad de establecimientos comerciales y algunos equipamientos; estos últimos fuera de la zona de estudio.

Vista 2.- Comercio Alrededor del sitio

En resumen, la dinámica económica que se presenta dentro del área de estudio se da por medio de los diversos establecimientos comerciales:

- Estéticas
- Tiendas de abarrotes
- Tiendas de autoservicio (OXXO)
- Plazas comerciales
- Pizzerías
- Ferreterías, etc.

Dentro del área de estudio, con la construcción y desarrollo del proyecto, se tendrá una generación de empleos en diversas etapas, una primera etapa corresponde a la gestión

del desarrollo. Una vez obtenidos los permisos necesarios se requerirá de mano de obra especializada para la construcción del Centro Comercial, es decir, arquitectos, ingenieros, albañiles y electricistas entre otros; de manera indirecta se realizará la contratación de maquinaria, personal para seguridad, así como la adquisición de materia prima para la construcción.

Vista 3.- Trafico vehicular

3. CONTEXTO URBANO

3.1 ANALISIS DE USO DE SUELO

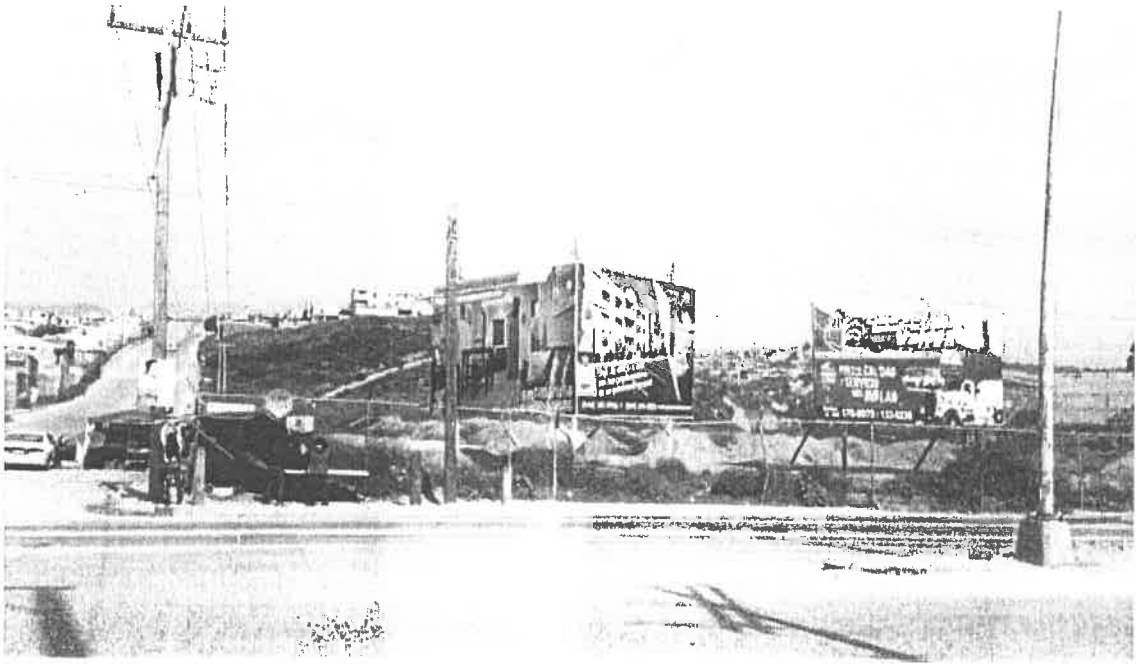
3.1.1- USO DE SUELO ACTUAL

El uso de suelo de mayor representatividad en el área de estudio está clasificado como Conservación (causes y cañadas) y una menor porción como Habitacional Unifamiliar media:

Complementando el uso habitacional, durante recorridos en campo, también se identificó la presencia de usos comerciales y mixtos (vivienda y comercio), y uso baldío (disperso), dado que la mancha urbana no está consolida y las pendientes no son aptas para la construcción.

3.1.2.-FACTIBILIDAD DE ZONIFICACION

La Carta Urbana y la Matriz de Compatibilidad, son los instrumentos que permiten administrar el ordenamiento. Dichos instrumentos contienen la estrategia urbana, los usos, destinos y reservas territoriales para el Centro de Población de Ensenada, así como las reglas básicas de aprovechamiento del suelo.



Vista 4.- Imagen del sitio

3.2.- EQUIPAMIENTO URBANO

De acuerdo con la Secretaria de Desarrollo Social, el equipamiento urbano 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".

En apego a lo anterior y en virtud de que el equipamiento urbano abarca grandes tópicos, es que la SEDESOL hace una clasificación de los mismos, generando grandes rubros que a continuación se enlistan:

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

Vista 5.- Comercio circundante

Si bien es importante comentar que el proyecto de Centro Comercial propone el equipamiento de la zona con espacios múltiples de servicios tan variados como existentes, la demanda marcara los lineamientos lo importarte de esta propuesta seria la existencia de la opción de acercamiento de servicios diversos.

3.3.-ESTRUCTURA VIAL

La estructura vial al igual que el resto de las variables analizadas, tiene un papel determinante en el funcionamiento de la ciudad, ya que permite la comunicación de los habitantes con el resto de la ciudad y facilita las actividades económicas.

Para el caso del proyecto, se tiene considerada la vialidad de la Avenida Isla Ángel de la Guarda y el Libramiento Circuito Oriente, vialidad que actualmente es de concreto hidráulico con una sección proyectada de 24 metros.

3.4. TRANSPORTE PUBLICO URBANO

La movilidad hacia el área de estudio también se puede realizar mediante transporte público. El servicio de transporte público se presta por medio de las empresas: la Sociedad Cooperativa de Transportes de Pasajeros de Ensenada, S.C.L. de C.V. (Rojos) y la Sociedad Cooperativa de Transportes Urbanos y Microbuses de Primera Clase de Ensenada

(Amarillos). El servicio de transporte tiene una frecuencia de no más de 10 minutos y operan con un horario de 5:30 de la mañana a 10:30 de la noche.

Actualmente el Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ensenada cuenta con un estudio sobre el tema del transporte público, el cual en diversas presentaciones ha planteado la necesidad de un reordenamiento del mismo; sin embargo, en la actualidad no se ha visto reflejado la operación de dicho estudio, ni las propuestas de solución al tema de transporte público en la ciudad.

3.5.-ANALISIS DE LA INFRAESTRUCTURA

3.5.1.- AGUA POTABLE Y DRENAJE

En la actualidad este servicio está siendo cubierto por la CESPE. La principal fuente de abastecimiento de agua en la zona es por medio de una estación de bombeo.

Es importante comentar que en el Sitio sujeto a estudio cuenta con factibilidades de servicio de agua y drenaje, así como electrificación y telefonía el servicio de agua potable está cubierto al 100%, por lo tanto, no existe déficit del servicio.

3.5.2-RECOLECCION DE BASURA Y ESCURRIMIENTO PLUVIAL

El servicio de recolección de basura en la zona habitacional corre por cuenta del Servicio de Recolección de Basura del Municipio, los Centros Comerciales como los que aquí se proyectan deben de contar con contratos con empresas privadas que provean este servicio

Dentro del área de estudio los escurrimientos pluviales serán por gravedad, no se cuenta con drenaje pluvial, lo único que se tiene en algunas partes son canales abiertos que dirigen el agua en temporada de lluvias a los arroyos.

3.5.3.- ENERGIA ELECTRICA

Este es uno de los servicios que menor déficit presenta tanto en la ciudad de Ensenada como en el área de estudio; su cobertura actual es del 100%.

En colonias como la Popular 1989 y Fraccionamiento Rosas Magallón el servicio está cubierto en su totalidad.

3.6.- IMAGEN URBANA

En la actualidad la imagen urbana es un factor importante para el desarrollo de nuevos proyectos urbanos ya que es un conjunto de diversos elementos que están interactuando; en este caso se hará referencia a los elementos del medio natural y del medio artificial o construido.

Libramiento Circuito Oriente, sobre la que se observa un dinamismo económico importante, ya que es por ella que actualmente se da un corredor comercial no especializado, con una imagen heterogénea.

Si bien en el apartado anterior se realizó un análisis de los usos de suelo en la zona de estudio y en los predios a desarrollar; en el presente se analizará la densidad que marca el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada (PDUCPE) y la densidad propuesta para que se pueda desarrollar el "Centro Comercial".

Dentro del PDUCPE, en la zona donde se ubican los predios, se tiene identificada una densidad media para el uso habitacional unifamiliar.

El proyecto propuesto por Grupo Marjoma S.C. Se refiere a un desarrollo Comercial, el área rescatable es mínima, estando afectada por una zona Federal, una invasión y el resto por las mismas condiciones agrestes del terreno. Estas condiciones nos dejan un área para la inversión muy limitada.

Un factor importante que da sustento a esta propuesta tiene que ver con el concepto de nuevo urbanismo, un principio clave de la planeación que surge como respuesta a la desmedida expansión urbana y suburbana. Este tipo de desarrollo está basado en el uso racional de los recursos naturales, entre ellos el suelo. Con la finalidad de aprovechar de forma óptima el suelo, la infraestructura y el equipamiento urbano, logrando una mejor conectividad, menores recorridos, además de menores costos de urbanización al estar ya inmerso en esta.

Otro factor que es derivado del análisis de la zona de estudio es el modelo de aptitud territorial, el cual permiten identificar el potencial de la zona y su capacidad de carga para soportar la propuesta del conjunto Comercial.

Para la construcción del modelo de aptitud territorial y capacidad de carga, en una primera etapa se analizaron las pendientes de la zona de estudio, las cuales dieron como resultado, que la mayoría de la zona, principalmente donde se ubican los predios a desarrollar, las pendientes son mínimas, es decir de 3 a 7%, situación que hace viable el proyecto, ya que este tipo de pendientes son aptas para el desarrollo urbano. Tenemos dos usos de suelos en el sitio, uno habitacional que por las condiciones existentes seria inoperante. El de causes y cañadas, con la topografía del sitio modificada el cauce del arroyo

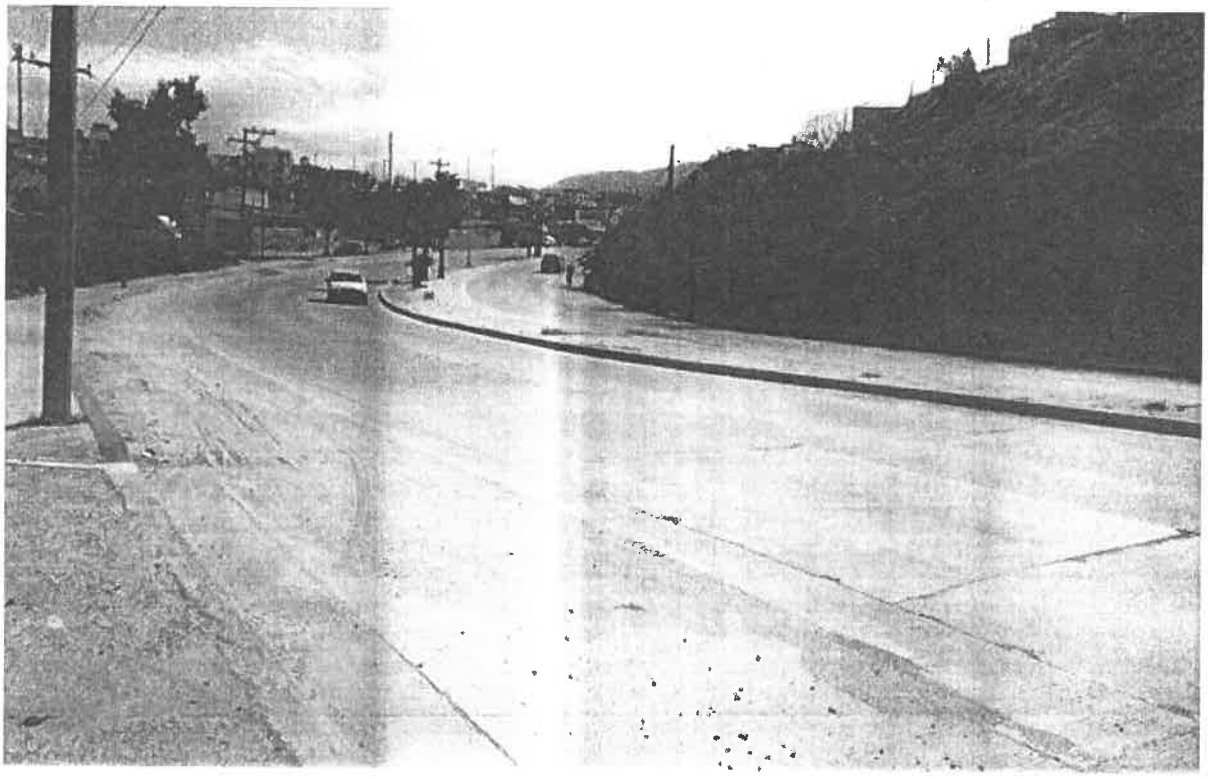
encajonado, de acuerdo con estudios y hecho por Conagua como consta en documentos, la vocación comercial del terreno sería de gran ayuda para la zona.

Otro factor analizado fuel el tipo de suelo, el cual, por sus características, no presenta una restricción para poder llevar a cabo alguna acción de urbanización, por tener una consistencia dura e impermeable, situación que ofrece una mayor seguridad a las edificaciones tanto de forma vertical como horizontal.

Respecto al análisis de fallas y fracturas, otro factor evaluado y que puede ser un inhibidor para el desarrollo urbano; se obtuvo como resultado que dentro de la zona de estudio no existe la presencia de estas, situación que hace aún más viable a que se pueda desarrollar el proyecto.

El tema de la hidrología es otro de los factores que puede limitar el proyecto, tomando en cuenta sus características. Dentro del área de estudio se identificó y se encajono los escurrimientos pluviales de acuerdo con las especificaciones de Conagua, lo cual elimina la probabilidad de algún tipo de riesgo por o inundación que puedan causar, con lo cual aseguramos la inversión.

Como conclusión, las condiciones con las que tomamos decisiones suelen moverse con el tiempo. Las Leyes y Reglamentos resguardan en sus estatutos los pasos a seguir para mejorar nuestra convivencia y calidad de vida. Los cambios de uso de suelo que se hacen con el tiempo nos marcan las directrices en cuanto al comportamiento de la población y lo que se necesita dando lugar a nuevos espacios con usos de acuerdo con lo requerido y no lo proyectado.



Vista 6.- Circuito Libramiento Sur

Las distintas imágenes generadas durante el recorrido por el Libramiento Circuito Oriente desde su inicio en el entronque con la carretera Ensenada-Ojos Negros, varían y van desde los lotes baldíos, comercio en edificaciones de muy baja calidad, la topografía del lugar con pendientes no adecuadas para el desarrollo ya sea de vivienda o comercio afecta la imagen del recorrido acumulándose en ellos basura. Al llegar al cruce con la Av. Isla Ángel de la Guarda, esta esplanada abre nuestro campo visual el cual compite con el centro comercial existente en la contra esquina. La orientación de la Av. Ángel de la Guarda corre de este/oeste al norte del sitio en cuestión y al sur del Fraccionamiento Nueva Reforma.

Vista 7.- Equipamiento Urbano

Ahora bien, cada uno de estos elementos antes descritos juego un papel importante con respecto al Centro Comercial que se pretende construir. Por una parte, el diseño del mismo ofrecerá una incorporación del conjunto con el medio a su alrededor por medio de las vialidades existentes, contará con vistas al paisaje natural, será un sitio con una imagen homogénea y podrá ser considerado un hito dentro de la zona por ser el único desarrollo formal en la Zona.

3.7.- VIVIENDA

La edad marcada por la calidad de la construcción vista alrededor del sitio, donde la autoconstrucción tipo popular, el equipamiento urbano, comercio y los servicios de nivel barrial abundan en la zona.

Vista 8.- Viviendas colindantes

3.8.- PATRIMONIO HISTORICO

Ante la reciente creación del Fraccionamiento Popular 89 y la puesta en marcha del circuito Libramiento Sur, se carece alrededor del sitio de cualquier tipo de patrimonio histórico o icónico que denote algún espacio en especial.

4. CONTEXTO AMBIENTAL

4.1 CLIMA

El principal tipo de clima dentro del área es el tipo de clima seco, del subtipo muy seco semicálido, con lluvias en invierno y un porcentaje de precipitación invernal mayor de 36%. Así mismo se presentan zonas con clima tipo seco, subtipo seco templado con lluvias en verano y un porcentaje de precipitación invernal mayor de 10.2 %.

Durante el verano las temperaturas oscilan entre 33 y 40° C, miéntras que en invierno las temperaturas entre los 4 y 13°C y la precipitación anual es de aproximadamente 464.3 mm.

4.1.1 Temperatura

Las temperaturas promedio mensuales por la zona muestra que los meses de mayo a octubre son los más calurosos, con temperaturas mensuales promedio que varían de los 18 C a los 23 C. De diciembre a febrero son los meses más fríos, con una temperatura promedio de 14 C a 15 C. El promedio de temperatura es de 18 C, y como temperatura máxima y mínima promedio en los más calurosos o más fríos, son de 19.7 C y 16.8 C respectivamente.

El contenido que conforma el presente apartado consiste en una breve descripción de las características más relevantes del medio físico natural del área de estudio. Dicho análisis es con el objetivo de identificar los posibles impactos que la construcción puede tener sobre el medio ambiente.

Las principales fuentes de información para la elaboración de este apartado son el Programa de desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada, así como las cartas hidrológicas, geológicas y edafológicas del INEGI.

4.2 FALLAS O FRACTURAS

Analizar la existencia de fallas y fracturas dentro de la zona de estudio, es un factor clave, ya que la existencia de ellas conlleva cierto riesgo y por lo tanto puede condicionar el uso de suelo habitacional, así como la intensidad del suelo que se pretende desarrollar.

El Centro de Población de Ensenada, de acuerdo con el diagnóstico del PDUCPE, es una zona sísmica y de fallas; sin embargo la mayor estructura de fallas corresponde a la de Agua Blanca, que provoco hace más de 55 años, 274 sismos, siendo el de mayor magnitud 6.8º Richter. Además de esa falla, se tienen identificadas las siguientes: falla Tres Hermanos, falla El Estero y San Miguel, todas ubicadas fuera del área de estudio.

Con fundamento a lo anterior, es importante resaltar que dentro del área de estudio no se tiene identificada la existencia de alguno de estos fenómenos geológicos, ni la

presencia de fallas geológicas cercanas, lo cual no es un factor que pueda restringir en la zona, la construcción de condominios de densidad alta.

4.3. PRECIPITACION Y HUMEDAD

La estación de lluvias se presenta entre noviembre y marzo, es decir es un periodo básico de lluvias invernales. El promedio de precipitación en el periodo invernal varía entre 48 y 55 mm. Mensuales. El promedio de precipitación para Baja California varía entre los 250 y los 300 mm anuales. El promedio de precipitación anual para la estación de Ensenada es de 280 mm. (INEGI, 1999).

4.4.- HIDROLOGIA SUPERFICIAL

Cabe hacer hincapié en la zona de estudio, por tratarse de conservación causes y cañadas, no tiene problemas de cuencas, la topografía de la zona se modificó y los arroyos se encofraron; en si la topografía misma ya definida muestra pendiente de la zona menor al 5%, y los escurrimientos en si están alojados en las vialidades y tienen su escurrimiento ya proyectado y dado que los mismos se encausan no presenta detalles a considerar en este rubro.

4.5.- TOPOGRAFIA

La topografía es un factor clave que debe ser analizado, ya que, de acuerdo con los criterios de desarrollo urbano, el grado de las pendientes define la aptitud del suelo, dado que están ligadas directamente con los riesgos y la vulnerabilidad.

Los rangos de las pendientes por ser predios trabajados anteriormente están considerados en 0-15% y de acuerdo con el PDUCPE, se clasifican de la siguiente forma:

Cuadro 8: CLASIFICACION DE PENDIENTES, SEGÚN APTITUD.

Pendientes (%)	Descripción
0-15	Estas pendientes son aptas para el desarrollo urbano y no representan costos extraordinarios para realizar. Cualquier acción de urbanización.
15-30	Dichas pendientes son aptas; sin embargo, realizar en ellas acciones de urbanización, requieren mayor Inversión y algunos estudios especializados como la "mecánica de suelo".
Mas de 35	No son aptas para el desarrollo urbano

Tabla 03 Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada.

En el área de estudio se observa una topografía plana, en su mayoría pendientes entre 3 a 7%. Los predios donde se ubicará de acuerdo con la información obtenida., están situados a una altura de entre 213 a 217 metros sobre el nivel del mar. El 100% de la superficie tiene aptitud para el desarrollo urbano, con pendientes entre 3 y 7%, recomendadas para la edificación, así como equipamiento.

4.6.- GEOLOGIA

A nivel municipal, en Ensenada se tienen identificadas dos unidades litológicas, la primera de ellas tiene que ver con la formación de Álisitos, la cual se conoce como roca volcánica; la segunda unidad tiene que ver con la formación de sedimentos marinos.

4.7. VEGETACION

Las especies de vegetación identificadas, (margarita común, romerillo, salvia) con base en trabajo en campo son casi nulas, por ser parte de un desarrollo en proceso y estar embebidas dentro del mismo.

4.8.- FAUNA

Las especies animales que se identificaron en recorrido de campo en los predios de Grupo Marjoma no están identificadas como especies en riesgo, según la lista que presenta la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001, por tanto, no puede ser un factor que incida en la restricción al proyecto.

Las especies identificadas y que se muestran en el cuadro 7 corresponden en su mayoría a aves comunes, reptiles y algunos mamíferos.

Cuadro 7: FAUNA IDENTIFICADA EN EL AREA CERCANA AL PREDIO A DESARROLLAR

Nombre científico	Nombre común
Tyrannus vociferans	Tirano
Passerculus sandwichensis	Gorrión
Mimus polyglottos	Cenzontle, chincho
Passer domesticus	Gorrión casero
Uta stansburiana	Lagartija de mancha lateral
Sylvilagus audubonii	Conejo audubonii
Neotoma lepida	Rata leñera
Peromyscus maniculatus	Ratón de campo

Tabla 04 Fuente: Elaboración propia, con base en información de campo y la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001

Dentro del área de estudio se tienen identificadas también algunas especies de animales tanto de aves, reptiles y mamíferos en las zonas aledañas, sin embargo, es importante aclarar que estas no se verían afectadas con la construcción del conjunto comercial que pretende desarrollar El Grupo Marjoma.

En la Carta Geológica Ensenada H 11 B12 escala 1:50,000 se observan siete tipos de roca, las más próximas al litoral son rocas sedimentarias y volcánicas, mientras que, hacia el oeste, dominan rocas altas volcánicas graníticas.

Dentro de la zona de estudio solamente se identifica un tipo de roca que corresponde a la ígnea intrusiva acida (Igia) en zonas aledañas mas no en los predios de construcción, de consistencia dura e impermeable, características que la hacen segura para la edificación. [Cuadro 9]

Cuadro 9: CATEGORIA DE ROCAS DENTRO DEL AREA DE ESTUDIO

Ígnea	Igia	Ígnea intrusiva acida	Las rocas ígneas intrusivas, acidas, Son de consistencia dura, no presentan una restricción para desarrollos sobre este tipo de suelo

Tabla 05 Fuente: Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática (INEGI), con base en Carta Geológica Ensenada H11 B12, 1.50, 000 INEGI,

4.9.-RIESGO Y VULNERABILIDAD

En este apartado se identifican los peligros y riesgos que originan los fenómenos naturales, así como los ocasionados por el hombre.

En lo que respecta a los riesgos hidrometeorológicos se tomaron las previsiones necesarias cuando se diseñó el cajón pluvial para Conagua, la zona se urbanizara y se canalizaran las vialidades internas para el desalojo del agua en temporada de lluvias; razón por lo cual no representa un riesgo para el conjunto, ya que la creciente es muy baja y el riesgo de afectación es mínimo o nulo.

En el tema de riesgo sanitario, es necesario comentar que actualmente en los predios de colindantes, no se observa la presencia de basura por estar circundada por casas habitadas las cuales cuentan con recolección de basura municipal, condición importante para la población vecina.

VI.- IDENTIFICACION DE IMPACTOS

1. IDENTIFICACION DE IMPACTOS URBANOS Y AMBIENTALES

En este apartado se identifican y describen de forma concreta los impactos positivos y/o negativos que pueden presentarse en el medio natural, artificial y social, con el desarrollo de este Centro Comercial.

1.1. IMPACTOS POSITIVOS URBANOS Y AMBIENTALES

- Con la firme intención de cumplir con todas las leyes y reglamentos que norman y rigen el desarrollo de nuestra ciudad se hace el presente estudio. La colaboración de la iniciativa privada con desarrollos comerciales de este tipo viene a complementar el buen funcionamiento de nuestros centros habitacionales.

- Se tendrá una inversión aproximada de 9 millones de pesos.

- La colindancia con el Libramiento Circuito Oriente cuya vocación comercial es notoria donde la topografía lo permite, el alto flujo vehicular de sur a norte y la suave pendiente (3 a 4%) frente al sitio. Hacen que estos terrenos tengan una utilidad mayor con otro uso.

- Al momento de su proceso de construcción y desarrollo del Centro Comercial, se tendrá una generación de empleos, al requerir mano de obra especializada en el tema de la construcción, esta puede ser un tanto temporal, pero ya una vez concluida genera una fuente de empleo permanente estimulando la inversión.

- El Centro Comercial cuenta con los servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público, vialidades pavimentadas y áreas verdes con lo cual la plusvalía de la zona se verá incrementada.

- Se mejorará la imagen Urbana y se acercaran servicios complementarios para el buen funcionamiento del entorno.

- Se contribuye a consolidar el área de estudio disminuyendo el remanente de vacíos urbanos.

1.2. IMPACTOS NEGATIVOS URBANOS Y AMBIENTALES

- La imagen urbana sustituirá la imagen natural de la zona.

- El tráfico vehicular se incrementará sustancialmente ya que al ser de paso se volverá estático, su retorno a la circulación generará demoras.

1.3. MATRIZ DE CALIFICACION DE IMPACTOS

Para ejemplificar los impactos que se tendrán en el área de estudio por la construcción de un Centro Comercial, y retomando la esencia de cada uno de los impactos identificados, tanto positivos como negativos es que se realiza la siguiente matriz.

La ponderación asignada a cada elemento y actividades a desarrollar está en función a lo que se identificó en el diagnóstico y en el apartado de identificación de impactos, y se obtuvo como resultado que la importancia de cada uno de los impactos y el tipo de impacto es superior a los impactos negativos. Los Impactos se pueden clasificar como permanente (P), temporáneo (T), reversible (R) e irreversible (I).

MEDIO RECEPTOR / ACCIONES				CONSTRUCCION AMPLIACION						OPERACIÓN			
				MOVIMIENTO DE SUELOS	MOVIMIENTO VEHICULAR	ARMADO DE LA PLANTA	USO DE AGUA	CONSTRUCCION ACCESOS Y ZON EXTERIORES	MOVIMIENTO VEHICULAR	ARRIBO PERSONAL	SERVICIO Y OPERACIÓN	RESIDUOS	LIMPIEZA
MEDIO NATURAL	AIRE	CALIDAD DE AIRE	GASES		TR	TR			TR		TR		
			MATERIAL PARTICULAR	TR	TR	TR		PI	TR				
		RUIDO		TR	TR	TR		TR	TR	TR	TR		
		MICROCLIMA		PI			TR	PI					
	RELIEVE		TOPOGRAFIA	PI	TR	TR		PI	TR		PI		
	SUELOS		CALIDAD	PI	TR	TR		PI	TR		PI	TR	
	RECURSOS HIDRICOS	SUPERFICIALES	CALIDAD										
			CANTIDAD										
			DRENAJE	PI				PI					
		SUBTERR AN.	CALIDAD										
			CANTIDAD				PR						
	VEGETACION		TERRESTRE	PI		PR		PI				TR	P
	FAUNA		TERRESTRE		TR	PR			TR				
	ECOSISTEMA		TERRESTRE	PI	TR	PR			TR				
	PAISAJE		LOCAL	PI	TR	PR		PR	TR	PI	PI	PI	PI
	PATRIMONIO NATURAL		CONSERVAC.										
MEDIO SOCIOECONOMICO	POBLACION			TR	TR	TR			TR				
	PATRIMONIO CULTURAL												
	ACTIVIDADES Y USO DE SUELO			TR				TR		TR	TR	TR	TR
	SECTORES ECONOMICOS		PRIMARIO										
			SECUNDARIO	PR									
			TERCIARIO		TR	TR			TR				
	INFRAESTRUCTURA			PR		PR					PR	PR	
	TRANSITO Y TRANSPORTE			PR	TR	PR		PI	TR	TR	TR	TR	P

Tabla 06 Matriz de calificación de Impactos

1.4. MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y RECOMENDACIONES

- Todos los materiales que se utilizarán en la edificación y mano de obra serán locales. Se cumplirá con todas las normas legales y especificaciones en cuanto a la calidad de los materiales.

- En auxilio de las Autoridades Municipales se contarán con los servicios de vigilancia privada y recolección de basura.

- Los servicios prestados por La Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada y la Comisión Federal de Electricidad serán contratados como únicos proveedores.

- Todas las Normas Leyes y Reglamentos que impactan a un proyecto de esta envergadura serán tomados en cuenta desde el anteproyecto, proyecto, ejecución y funcionamiento.

VII.- CONCLUSIONES

- El Libramiento Circuito Oriente que inicia en de la carretera Ojos Negros y termina en el Libramiento Higueras en la mayor parte de su trayecto colinda con terrenos no aptos para la edificación, en la intersección con la Calle Ángel de la Guarda se hace una pequeña esplanada formada por los terrenos aquí mencionados apuntan a una mayor utilidad para la zona que el habitacional.

- En auxilio de las Autoridades Municipales se iluminará la zona por las noches en su totalidad, se contarán con los servicios de vigilancia privada y recolección de basura, así como el uso de ecotecnologías en todas las instalaciones.