

DEPENDENCIA:	SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO
SECCION:	DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, VIVIENDA Y RESERVAS TERRITORIALES
NÚMERO DEL OFICIO	3583
EXPEDIENTE	

ASUNTO: SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO DE CONGRUENCIA PARA REALIZAR LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE USO DE SUELO ESPECIAL EN ESTACIÓN DE SERVICIO (GASOLINERA) DE PREDIO UBICADO DENTRO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE ENSENADA, B. C.

Mexicali, B. C., 10 de Septiembre del 2019.

ARQ. MARIA MATILDE LÓPEZ CHÁVEZ

Director de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente
Palacio de Gobierno Municipal
Ensenada, B. C.

En atención al oficio DUS/184/2019, recibido el 06 de Septiembre del 2019, mediante el cual solicita Dictamen Técnico de Congruencia de la acción de urbanización de *Uso de Suelo Especial en Estación de Servicio/Gasolinera (Construcción y Operación de Expendio de Petrolíferos Exclusivos a Clientes y Miembros de la Tienda [REDACTED] Gasolinera)*, en una superficie de 3,822.43 m² del predio identificado como Lote Fracc. 2 de la Porción 2 y Porción 1 de la Subdivisión de la Fracc. B. de las Fracciones de las Manzanas 57, 59, 60-A y 60-B Fracc. A-2 de la Manzana S/M, ubicado en Carretera Transpeninsular (Av. Reforma) No. 4179 entre Prolongación Calle Hierro y Av. Rosas de la Colonia Carlos Pacheco (Ayuntamiento) en el Municipio de Ensenada, B. C., con clave catastral **MQ-560-211** con una superficie total del predio de 39,575.725 m²; por este conducto me permito hacer de su conocimiento:

- Los artículos 8 y 27 de la *Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California* y los artículos 1, 2, 3 y 35 Fracc. VIII del *Reglamento Interno de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano* publicados el 20 de Enero de 1986 y el 27 de Noviembre de 2015 respectivamente en el Periódico Oficial del Estado; que establecen y regulan la función administrativa de la Secretaría, para ejercer las atribuciones y dictar las resoluciones que le competen de acuerdo a las Leyes, Decretos, Reglamentos, Acuerdos y demás disposiciones vigentes en el Estado de Baja California;
- Los artículos 68 y 69 de la *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano* publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de Noviembre del 2016; donde especifica que es obligación de las autoridades federales, estatales y municipales asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano, cambio de uso de suelo, impactos ambientales, obras y acciones o inversiones, del cumplimiento de las leyes estatales y federales en materia de prevención de riesgos en los asentamientos humanos, incluyendo esta Ley y la Ley General de Protección Civil;
- Los artículos 84, 86 y 90 de la *Ley General de Protección Civil*, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 06 de Junio del 2012; señalan que las autorizaciones de uso del suelo o de utilización, construcción, edificación, obras de infraestructura y asentamientos humanos, deben de contar con *estudio de riesgo específicos en base a los Atlas de Riesgo*;
- Los artículos 10 fracción X, 11 fracción XXXIV, 12 fracción VII, y 150 fracción I de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California* publicada en el Periódico Oficial del Estado el 24 de Junio de 1994; que señalan las atribuciones de la Secretaría y las regulaciones para emitir el Dictamen Técnico de Congruencia; y el artículo 117 especifica que *a los municipios les corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de*



BAJA
CALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

DEPENDENCIA:	SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO
SECCION:	DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, VIVIENDA Y RESERVAS TERRITORIALES
NÚMERO DEL OFICIO	
EXPEDIENTE	

ASUNTO: SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO DE CONGRUENCIA PARA REALIZAR LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE USO DE SUELO ESPECIAL EN ESTACIÓN DE SERVICIO (GASOLINERA) DE PREDIO UBICADO DENTRO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE ENSENADA, B. C.

población ubicados en su territorio, y la Fracción I señala que los predios para al establecimiento de Gasolineras o Estaciones de Servicio deberán estar localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras, así como en aquéllos predios cuya ubicación sea compatible y conforme a los Programas de Desarrollo Urbano Municipal;

- El *Plan Estatal de Desarrollo 2014-2019 y el Plan Estatal de Desarrollo Urbano*, publicados en el Periódico Oficial del Estado el 30 de abril del 2014 y el 5 de abril del 2010 respectivamente, documentos rectores del quehacer gubernamental y de los lineamientos que determinan la visión, misión y fines de cada una de las acciones del Gobierno Estatal;
- El *Modelo de Ordenamiento Territorial del Plan Estatal de Desarrollo Urbano*, que considera las tendencias en la protección del medio ambiente, el desarrollo urbano y regional, las actividades económicas y la interacción fronteriza, especifica que la acción a dictaminar se localiza en la Unidad de Gestión Territorial UGT-2 Tijuana, Rosarito, Tecate y Ensenada, con una política general de Aprovechamiento con Consolidación y una estrategia específica Acu Consolidación Urbana, donde señala como criterios generales de desarrollo urbano que son compatibles las modalidades de uso de suelo habitacional, comercial, equipamiento e infraestructura para el crecimiento urbano, los usos industriales deben ubicarse en parques o núcleos industriales, cumpliendo los criterios de desarrollo urbano establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población;
- El *Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana de Tijuana-Tecate-Rosarito-Ensenada*, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 17 de Febrero de 2012, instrumento de regulación y gestión para el desarrollo regional donde define proyectos estratégicos de carácter metropolitano; indica en el apartado de Equipamiento Urbano de Ensenada, específicamente de los Servicios Urbanos, que existe un déficit a largo plazo, con la necesidad de dotar de gasolineras; mientras que en el plano de "Estrategia Territorial y Vial Metropolitana" señala que la acción de urbanización forma parte de un *Corredor Urbano Central*, mientras que las vialidades colindantes son consideradas como *Vialidades Primarias y Secundarias de Primer Orden*;
- El *Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Ensenada*, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 13 de Marzo de 2009; menciona que el subsistema servicio urbanos requiere de la dotación para el largo plazo de gasolineras y la ampliación y mejoramiento de los equipamientos actuales, y como disposiciones señala que algunos de los servicios asociados que podrán integrarse a una Estación de Servicio son: Tienda de conveniencia, Tienda de refacciones automotrices, Taller automotriz de emergencia, Servicio de llantas, Cafetería, Recepción y entrega de tintorerías, Cajeros automáticos bancarios, Teléfonos públicos, Buzón postal, entre otros. Así mismo, establece que el predio donde se ubica la superficie mencionada se localiza en el Sector Chapultepec (Ch) Subsector (Ch6), con un Uso de Suelo "Comercio y Servicio", cuya Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo determina que el *Uso Especial de Gasolinera y/o Centros de Carburación* en dicho Sector y Subsector es *Condicionado a que colinde a la Av. Reforma (C-36)*;
- El *Artículo 50 Fracción I y II del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo para la Instalación, Construcción y Operación de Estaciones de Carburación y de Servicio de Productos Derivados del Petróleo para el Municipio de Ensenada, B. C.*, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 04 de Enero de 2008; menciona que la ubicación de los predios para estaciones de servicio deberán estar a una distancia mínima de 50 metros de centros de concentración masiva (cines, teatros, hospitales, estadios deportivos, auditorios, supermercados, instituciones religiosas, etc.), de los inmuebles de tipo habitacional;

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO

SECCION: DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
VIVIENDA Y RESERVAS TERRITORIALES

NÚMERO DEL OFICIO

EXPEDIENTE

ASUNTO: SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO DE CONGRUENCIA PARA REALIZAR LA ACCIÓN DE URBANIZACIÓN DE USO DE SUELO ESPECIAL EN ESTACIÓN DE SERVICIO (GASOLINERA) DE PREDIO UBICADO DENTRO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE ENSENADA, B. C.

- Las *Normas Oficiales Mexicanas de Emergencia NOM-EM-001-ASEA-2015 y NOM-005-ASEA-2016 para el Diseño, construcción, operación y mantenimiento de estaciones de servicio de fin específico para expendio al público y de estaciones de servicio asociadas a la actividad de expendio en su modalidad de estación para autoconsumo, de diésel y gasolina*; especifican que las áreas de despacho de combustibles se debe ubicar a una distancia de 15 metros con respecto a los lugares de concentración pública; y las estaciones de servicio deberán localizarse a una distancia de 100 metros con respecto a Plantas de Almacenamiento y Distribución de Gas L.P., a 30 metros con respecto a antenas de radiodifusión o radiocomunicación, líneas de alta tensión, vías férreas y ductos que transportan productos derivados del petróleo, y a 30 metros con Estaciones de Servicio de Carburación de Gas L.P; así mismo, señala que en las carreteras, las obras relativas a accesos al predio se deben ubicar a una distancia de 100 metros de cruces, entronques y pasos superiores e inferiores; y
- La *Norma Mexicana NMX-R-003-SCFI-2011 Escuelas, selección del terreno para construcción y requisitos*, señala que en las estaciones de servicio (gasolineras o gaseras), deberán estar ubicadas a distancia igual o menor a 50 m de escuelas.

Por lo anterior, dado que la acción de urbanización que se pretende llevar a cabo forma parte de las estrategias de la Planeación Estatal y el predio colinda con la Av. Reforma, esta Dirección emite el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO

De la acción de urbanización de *Uso de Suelo Especial en Estación de Servicio/Gasolinera (Construcción y Operación de Expendio de Petrolíferos Exclusivos a Clientes y Miembros de la Tienda [REDACTED] Gasolinera)*, en una superficie de 3,822.43 m² del predio identificado como Lote Fracc. 2 de la Porción 2 y Porción 1 de la Subdivisión de la Fracc. B. de las Fracciones de las Manzanas 57, 59, 60-A y 60-B Fracc. A-2 de la Manzana S/M, ubicado en Carretera Transpeninsular (Av. Reforma) No. 4179 entre Prolongación Calle Hierro y Av. Rosas de la Colonia Carlos Pacheco (Ayuntamiento) en el Municipio de Ensenada, B. C., con clave catastral **MQ-560-211** con una superficie total del predio de 39,575.725 m²; determinando que **ES CONGRUENTE** con la Planeación Estatal, siendo necesario para su autorización definitiva cumpla con todo lo que establezca la normatividad Federal, Estatal y Municipal aplicable. Así mismo, en base al Artículo 66 y 67 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano deberán solicitar estudio de prevención de riesgo, en los términos de las disposiciones de dicha Ley, Ley General de Protección Civil y las normas mexicanas que se expidan.

ATENTAMENTE
EL DIRECTOR

ING. ARQ. CARLOS LÓPEZ RODRÍGUEZ

SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO

D ESPACHADO 0
12 SEP 2019
D ESPACHADO 0

C. c. p. Ing. Arq. Florencio Alfonso Padrés Pesqueira.- Secretario de la S.I.D.U.E.- Digital.
Arq. Oscar A. Gracia Valencia.- Subsecretario de Infraestructura y Desarrollo Urbano de la S.I.D.U.E.- Digital.
Arq. Miguel Ángel Castillo Escalante.- Delegado de S.I.D.U.E. en Ensenada.- Ensenada, B. C.

CORRESPONDENCIA Y ARCHIVO
MEXICALI-BAJA GFA