



Ensenada, B.C., a 17 de Febrero de 2022
Oficio 018/IMIP/2022

Asunto: Dictamen Técnico de Estudio de Impacto Urbano
Parque Industrial Esmeralda

Claves catastrales FJ-A13-001, FJ-A13-121, FJ-A13-151, FJ-A13-181
Expediente: CU/F/1001-047/2021

IMIP

REG. SERGIO ALEJANDRO AYALA LAVEAGA
REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
URBANO DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE ENSENADA, B. C.
P R E S E N T E:

Anteponiendo un cordial saludo y en atención al oficio AMB/517/08/2021 recibido el 13 de agosto de 2021, mediante el cual se turna a evaluación el Estudio de Impacto Urbano relativo a la **Construcción de Naves para Arrendamiento** en la Calle Delante, ubicados en el lote 4 y 5, de la manzana 16 y lote 1 al 8 de la manzana 13, Fracción A-1; lote 4 y 5 de la manzana 16 y 1 al 8 de la manzana 13 Fracción A-2; lote 4 y 5 de la manzana 16 y 1 al 8 de la manzana 13, Fracción A-3; lote 4 y 5 de la manzana 16 y 1 al 8 de la manzana 13, Fracción A-4, todos de las manzanas 13 y 16 de esta Ciudad y Municipio de Ensenada, B.C., identificados mediante las claves catastrales FJ-A13-001, FJ-A13-121, FJ-A13-151 y FJ-A13-181 respectivamente, con una superficie total de 116,550.548 m².

Al respecto se anexa el Dictamen Técnico correspondiente, en el cual se observa que el estudio de impacto urbano cumple con analizar la factibilidad jurídica y urbanística, así como la compatibilidad de las obras en sus etapas de operación y mantenimiento con su entorno urbano, por lo que se somete a su consideración para los fines legales de autorización que correspondan.

Debido a que durante la evaluación se realizaron modificaciones al estudio, se anexa el documento impreso actualizado que contiene disco compacto con el archivo electrónico correspondiente.

Sin más por el momento, quedo a sus apreciables órdenes.

ATENTAMENTE



IMIP
INSTITUTO METROPOLITANO DE INVESTIGACIÓN
Y PLANEACIÓN DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA

JOSÉ LUIS VIRGILIO GARIBAY RUIZ
DIRECTOR DEL INSTITUTO METROPOLITANO DE INVESTIGACIÓN Y
PLANEACIÓN DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA

C.c.p. Minuta
JLVGR/



Ensenada, B. C., a 17 de Febrero de 2022
Dictamen Técnico de Estudio de Impacto Urbano
Parque Industrial Esmeralda
Claves catastrales FJ-A13-001, FJ-A13-121, FJ-A13-151, FJ-A13-181
Expediente: CU/F/1001-047/2021

REG. SERGIO ALEJANDRO AYALA LAVEAGA
REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO
URBANO DEL XXIV AYUNTAMIENTO DE ENSENADA, B. C.
P R E S E N T E:

ANTECEDENTES:

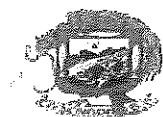
PRIMERO. El día 13 de agosto de 2021 se recibe oficio AMB/517/08/2021 remitido por la Comisión de Desarrollo Urbano del XXIII Ayuntamiento de Ensenada, mediante el cual se solicita emitir Dictamen Técnico respecto al Estudio de Impacto Urbano para poder llevar a cabo la **Construcción de Naves para Arrendamiento** en la Calle Delante, ubicados en el lote 4 y 5, de la manzana 16 y lote 1 al 8 de la manzana 13, Fracción A-1; lote 4 y 5 de la manzana 16 y 1 al 8 de la manzana 13, Fracción A-2; lote 4 y 5 de la manzana 16 y 1 al 8 de la manzana 13, Fracción A-3; lote 4 y 5 de la manzana 16 y 1 al 8 de la manzana 13, Fracción A-4, todos de las manzanas 13 y 16 de esta Ciudad y Municipio de Ensenada, B.C., identificados mediante las claves catastrales FJ-A13-001, FJ-A13-121, FJ-A13-151 y FJ-A13-181 respectivamente, con una superficie total de 116,550.548 m².

SEGUNDO. Una vez revisado el Estudio de Impacto Urbano se realizaron diversas observaciones, mismas que se le hicieron saber al responsable del Estudio para su solventación.

TERCERO. El día 19 de noviembre de 2021 se recibe el Estudio con las observaciones solventadas de conformidad.

CONSIDERANDO:

PRIMERO. Que los predios en cuestión se ubican dentro del área de aplicación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada 2030 (PDUCE), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 13 de marzo de 2009, mismo que condiciona los proyectos que puedan tener un alto impacto, previo a su autorización, a la elaboración del Estudio de Impacto Urbano y/o Estudio de Impacto Vial, que analice los impactos que generará y que defina las medidas de mitigación conducentes.



SEGUNDO. Que el apartado 11.5.4 del PDUCEPE indica que “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”, y que “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 urbano”.

TERCERO. Que conforme a la Carta Urbana y a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDUCEPE, los predios con claves catastrales FJ-A13-001, FJ-A13-121, FJ-A13-151 y FJ-A13-181 se encuentran en el subsector C.9 con uso de suelo comercial, incompatible el uso de suelo para industria, motivo por el cual se realiza el presente Estudio de Impacto Urbano.

CUARTO. Que una vez revisado el Estudio de Impacto Urbano se observa que cumple con analizar la factibilidad jurídica, urbanística y vial, así como la compatibilidad de las obras en sus etapas de construcción, operación y mantenimiento con su entorno urbano.

QUINTO. Que el Estudio de Impacto Urbano cuenta con la responsiva de los profesionistas:

Javier Sandoval Félix	Arquitecto	Cédula Federal 3520718 Registro Estatal
Miguel Cortés Ortiz	Ingeniero Civil y Maestro en Ingeniería de Tránsito	Cédula Federal 963068 y 4161079 Registro Estatal 3467/85

RESOLUTIVO:

De lo anteriormente expuesto, el suscrito Director del Instituto Metropolitano de Investigación y Planeación de Ensenada, Baja California, dictamina lo siguiente:

PRIMERO. El Estudio de Impacto Urbano cumple con analizar la factibilidad jurídica y urbanística para poder llevar a cabo la **Construcción de Naves para Arrendamiento** en la Calle Delante, ubicados en el lote 4 y 5 de la manzana 16 y lote 1 al 8 de la manzana 13, Fracción A-1; lote 4 y 5 de la manzana 16 y 1 al 8 de la manzana 13, Fracción A-2; lote 4 y 5 de la manzana 16 y 1 al 8 de la manzana 13, Fracción A-3; lote 4 y 5 de la manzana 16 y 1 al 8 de la manzana 13, Fracción A-4, todos de las manzanas 13 y 16 de esta Ciudad y Municipio de Ensenada, B.C., identificados mediante las claves catastrales FJ-A13-001, FJ-A13-121, FJ-A13-151 y FJ-A13-181 respectivamente, con una superficie total de 116,550.548 metros cuadrados, sujeto a llevar a cabo las siguientes medidas de mitigación establecidas en el estudio de referencia.



- Mm-1: Las actividades a llevarse a cabo en las naves de arrendamiento proyectadas no deberán inhibir las actividades de producción ya establecidas en la 1ª. Etapa del Parque Industrial Esmeralda, ni las actividades urbanas dentro del polígono del área de estudio, ya sea en materia de:
- Demanda de servicios de agua, electricidad y drenaje sanitario
 - Emisiones de partículas sólidas más allá de lo permitido por la normatividad vigente
 - Olores ofensivos
 - Vibraciones molestas
 - Emisiones de energía térmica y lumínica
 - Ruido a niveles excesivos y a todas horas
 - Actividades de medio y alto riesgo definidas en el PDUCEP
 - Disposición de residuos sólidos a cielo abierto
 - Imagen urbana
 - Circulación vehicular
- Mm-2: Condicionar el Dictamen de Uso de Suelo a la entrega de las factibilidades de agua, drenaje sanitario y electrificación por parte de los organismos operadores de CESPE y CFE.
- Mm-3: Quedan prohibidas las actividades industriales catalogadas como de Alto Riesgo o Riesgo por el PDUCEP.
- Mm-4: Se deberán de realizar acciones tendientes a reducir las emisiones, como lo son:
- Desarrollar programas para incentivar la eficiencia energética en las actividades de los procesos industriales.
 - Desarrollar mecanismos y programas que incentiven la implementación de tecnologías limpias en los procesos industriales, que reduzcan el consumo energético y la emisión de gases y compuestos de efecto invernadero.
 - Incentivar, promover y desarrollar el uso de combustibles fósiles alternativos que reduzcan el uso de combustibles fósiles.
- Mm-5: Se prohíbe la generación de vibraciones y de emisiones de energía térmica y lumínica que provoquen o puedan provocar degradación o molestias en perjuicio de la salud humana.
- Mm-6: Se deberá cumplir con la norma NOM-043-SEMARNAT-1993 que establece los niveles máximos permisibles de emisión a la atmósfera de partículas sólidas provenientes de fuentes fijas.



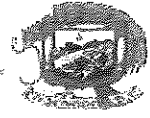
- Mm-7: En las etapas de construcción se deberá establecer un horario de operación de equipo pesado, estableciéndose de 8:00 a 19:00 horas de lunes a viernes y hasta el mediodía los sábados.
- Mm-8: Se prohibirá el almacenamiento de combustibles en el predio.
- Mm-9: Se rentarán letrinas transportables que incluyan el servicio de limpieza periódica, para evitar el alivio de necesidades fisiológicas directamente sobre el suelo.
- Mm-10: Se reducirá la emisión de partículas suspendidas mediante la aspersión de agua por medio de pipas.
- Mm-11: Los volúmenes de material para rellenos requeridos para nivelaciones y compactaciones deberán provenir de bancos de material autorizados.
- Mm-12: Se prohíbe la descarga de aguas residuales a cielo abierto.
- Mm-13: Contratar con cargo al propietario del proyecto, servicio privado para la recolección y disposición de residuos sólidos (basura) y aplicar las políticas de Gestión Integral de los Residuos (reducción, separación, reutilización, reciclaje, tratamiento, acopio, almacenamiento, transporte y disposición final).
- Mm-14: No se dispondrán residuos sólidos al aire libre.
- Mm-15: Los camiones de volteo para el acarreo de materiales deberán cumplir con lo siguiente:
- La caja se cubrirá con lonas con el objeto de evitar la dispersión de polvos en el trayecto de recorrido.
 - Se deberá cumplir con lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas NOM-041-SEMARNAT-2015 "Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible", y la NOM-045-SEMARNAT-2017 la cual "...establece los límites máximos permisibles de emisión expresados en coeficientes de absorción de luz o por ciento de opacidad, proveniente de las emisiones del escape de los vehículos automotores en circulación que usan diésel como combustible".
 - Después de cada viaje, se barrerá la plataforma de carga de los vehículos con el propósito de evitar la dispersión de partículas de polvo en sus recorridos".
- Mm-16: Se supervisará que las descargas de aguas residuales no rebasen los límites permisibles de contaminantes que indica la NOM-002-SEMARNAT-1996 "Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal".



- Mm-17: Se deberá contar con una franja de amortiguamiento de 10 metros cuyo uso estará sujeto a usos restringidos o de forestación para protección del uso de suelo habitacional.
- Mm-18: Los alumbrados de exteriores deberán evitar la emisión de luz por encima del horizonte y habrán de realizarse en forma y con lámparas que produzcan la mínima perturbación de las observaciones astronómicas. Para cumplir con este objetivo, se deberán considerar las disposiciones señaladas en la NOM-013-ENER-2004 (Norma Oficial Mexicana, Eficiencia Energética para sistemas de alumbrado en vialidades y áreas exteriores públicas), y demás disposiciones normativas de la materia que se encuentra en vigor.
- Mm-19: Se requiere cumplir la Norma Oficial Mexicana NMX-R-046-SCFI-2015 la cual establece las especificaciones de disposiciones legales, infraestructura, urbanización, servicios y administración, para los parques industriales establecidos en México en situación de construcción u operación.
- Mm-20: En materia de imagen urbana, el parque industrial deberá contar con:
- Vialidades pavimentadas de concreto asfáltico o concreto hidráulico, en buen estado.
 - Guarniciones de concreto
 - Vialidades alumbradas
 - Áreas verdes: tres por ciento (3%) del área total del Parque Industrial
 - Señalización horizontal y vertical (informativas, restrictivas y preventivas)
 - Mantener las áreas no vendidas o desarrolladas en buen estado y limpias
 - Basureros en áreas públicas
 - Instalaciones eléctricas y de telefonía subterráneas
- Mm-21: Se deberá contar con un almacén temporal para manejo de residuos sólidos, de manejo especial y peligrosos generados en las áreas públicas bajo la responsabilidad de la Administración permanente del Parque Industrial.
- Mm-22: De acuerdo a la NOM NMX-R-046-SCFI-2015, se recomienda que dentro del Parque Industrial se cuente con instalaciones de guardería al servicio de sus empleados. Adicionalmente, se deberá contar con área de primeros auxilios, seguridad privada, servicios de alimentación y mobiliario para el reposo al aire libre.
- Mm-23: Se deberá contar en cada lote industrial con el área de estacionamiento suficiente para evitar el uso de vialidades como estacionamiento, y no invadir otras áreas fuera de su propiedad. El área del estacionamiento debe estar pavimentada o recubierta con materiales cuya capacidad de carga permita la circulación vehicular.



- Mm-24: En toda operación de carga o descarga de mercancías o materiales, no deberán rebasar un nivel de 90 dB (A) de las siete a las veintidós horas, y de 85 dB (A) de las veintidós a las siete horas.
- Mm-25: Se deberá realizar una consulta pública sobre el uso de suelo pretendido a los residentes colindantes al Parque Industrial, organizado por el órgano municipal encargado de la participación ciudadana, cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 81 y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California respecto a la modificación de Programas de Desarrollo Urbano.
- Mm-26: Se deberá promover en todo el personal que labora en el Parque Industrial el uso del transporte no motorizado, del transporte público y del sistema de auto compartido como medios de movilidad alternos al uso del automóvil particular.
- Mm-27: Las empresas facilitarán el servicio de transporte colectivo a sus trabajadores hacia los centros de trabajo, a fin de reducir el uso del automóvil.
- Mm-28: Se deberán garantizar espacios delimitados para la guarda de bicicletas y similares.
- Mm-29: Incluir en el proyecto estacionamiento vehicular interno conforme a las disposiciones del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California, que contemplan la necesidad de espacio para personas con discapacidad y lugar para visitas.
- Mm-30: Prohibir el estacionamiento de vehículos relacionados con la actividad de la empresa en los frentes de los predios vecinos.
- Mm-31: Habilitar banquetas a lo largo del frente de los lotes y acceso vehicular sin obstruir ni dificultar el paso peatonal y/o la accesibilidad universal, con licencia de la autoridad municipal.
- Mm-32: Programar horarios de entrada y salida de personal o de proveedores, de tal manera que se evite aglomeración de vehículos en la vía pública.
- Mm-33: Cumplir las disposiciones que establezca la Dirección de Seguridad Pública Municipal a través de la Subdirección de Bomberos.
- Mm-34: Cumplir las disposiciones que establezca la Unidad Municipal de Protección Civil del Ayuntamiento de Ensenada en la correspondiente Opinión Técnica de No Riesgo.
- Mm-35: Cumplir las disposiciones que establezca la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Ensenada en la correspondiente Licencia Ambiental.
- Mm-36: Para hacer más segura la intersección de la Calle Esmeralda y el acceso al Parque Industrial Esmeralda, se requieren las siguientes acciones:



- Pintar rayas canalizadoras.
- Pintar leyenda "SOLO" en pavimento.
- Pintar flechas en pavimento.
- Pintar rayas de ALTO.
- Pintar rayas para cruce de peatones.
- Pintar área neutral. Esto para canalizar con seguridad a los vehículos ligeros que salen e ingresan al Parque Industrial ya que el radio de giro en las guarniciones necesario para el transporte pesado ocasiona que los automóviles transiten con velocidad en la intersección con riesgo para los peatones.
- Colocar boyas metálicas color amarillo de diámetro 20 cm por la misma razón citada en el punto anterior.
- Instalar una señal OD-5 "indicador de obstáculos".
- Instalar una señal vertical SR-19 "parada prohibida", ya que el transporte público hace el ascenso y descenso dentro de la intersección.
- Bachear la intersección.
- Ampliar la duración de la fase peatonal de 14 segundos a 20 segundos, para que los peatones no tengan que cruzar la Calle Esmeralda de manera apresurada por el poco tiempo con que actualmente opera.
- Calibrar los detectores vehiculares, particularmente para los vehículos que salen a la izquierda (movimiento de Norte a Este) del Parque Industrial Esmeralda, ya que se observó en campo que el semáforo continuamente no detectaba a los automóviles, por lo que no les proporcionaba tiempo de verde para salir llegando al extremo los automovilistas de tomar la arriesgada decisión de incorporarse a la vialidad en la fase roja de la intersección.
- Las maniobras de carga y descarga deberán de realizarse dentro de los límites del Parque Industrial, sin utilizar las vialidades para ello.

SEGUNDO. Se somete a la consideración del Regidor Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano del XXIV Ayuntamiento de Ensenada, para los fines legales de autorización que correspondan.

ATENTAMENTE



IMIP
INSTITUTO METROPOLITANO DE INVESTIGACIÓN Y PLANEACIÓN
DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA

JOSÉ LUIS VIRGILIO GARIBAY RUIZ
DIRECTOR DEL INSTITUTO METROPOLITANO DE INVESTIGACIÓN Y PLANEACIÓN DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA

C.c.p. Minuta
JLVGR/