



Dependencia:	DIRECCIÓN DE ADMINISTRACION URBANA, ECOLOGIA Y MEDIO AMBIENTE.
Sección:	USO DE SUELO
No. de expediente	CU/F/180/2024
Asunto:	Factibilidad de Uso de Suelo por verificación de congruencia.
Fecha :	6 DE SEPTIEMBRE DE 2024.

Hoja 1-2

**OPERADORA DE ESTACIONES DE ENSENADA, S.A. DE C.V.
P R E S E N T E.-**

En atención a su solicitud recibida en esta Dirección a mi cargo el día 26 de marzo del 2024, mediante el cual solicita Factibilidad de Uso de Suelo por Verificación de Congruencia para el lote Fracc. C3 del Rancho San Marcos Fracc. B, de la manzana S/M, ubicada en Carretera al Tigre esquina con Carretera Francisco Zarco-El Tigre, en la Colonia Guadalupe, de la Delegación San Antonio de las Minas, de este municipio de Ensenada, Baja California, mismo que se identifica con clave catastral CG-004-127 con una superficie del predio de 10,001.32 m², en cual se pretende llevar a cabo la actividad de **CONSTRUCCION Y OPERACION DE ESTACION DE SERVICIO; EXPENDIO AL PUBLICO DE PETROLIFEROS, TIENDA DE CONVENIENCIA CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS, ALIMENTOS PREPARATOS Y AGUA EMBOTELLADA**; al respecto me permito considerar lo siguiente:

- Que el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte del Municipio de Ensenada, B.C., publicado en el Periódico Oficial de fecha 14 de septiembre del 2018, ubica al predio en cuestión en su Zonificación Primaria con una Estrategia de Agrícola (AG), condicionada a C1; Condicionado a Estudio de Impacto Urbano, Ambiental y de Riesgo.
- Mediante Oficio DUS/224/2024 se solicitó Dictamen Técnico de Congruencia a la Secretaria de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial (SIDURT) con relación a la viabilidad del proyecto en la zona.
- De la acción de urbanización de uso de suelo referente a la actividad de "Construcción de estación de servicio (gasolinera) y local comercial para tienda de conveniencia", a ubicarse en el Lote Fracc. C3 del Rancho San Marcos Fracc. B, de la Manzana S/M, ubicado en camino Carretera al Tigre esquina con Carretera Francisco Zarco-El Tigre, en la Colonia Guadalupe, Delegación San Antonio de las Minas del Municipio de Ensenada B. C., identificado con clave catastral CG-004-127, con una superficie total de predio de 10,001.320 m² y 9,852.62 m² de operación; determinando que ES CONGRUENTE con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes en el Estado.
- Que mediante Acuerdo de Cabildo de fecha 06 de Marzo de 2021, se homologaron tanto el 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, Baja California y el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California, con la Norma Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016 "Diseño, construcción, operación y mantenimiento de Estaciones de Servicio para almacenamiento y expendio de diésel y gasolinas", siendo entonces texto legal vigente, armonizado con la Norma Oficial Mexicana, derivado de la autonomía Municipal Reglamentaria consagrada en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Tomando en cuenta lo anteriormente expuesto, con fundamento en los Artículos 24, 25, 52, 55, 195 y 202 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, los Artículos 1, 4, 8, 9, 11, 12, 13, 22, 57, 58, 61, 62, 64 y 65 de la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, 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, Baja California, artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en ejercicio de las facultades conferidas mediante el Artículo 5 Fracción III del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, B.C., y el artículo 121 fracción I del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Ensenada, Baja California, esta Dirección a mi cargo determina que es **CONGRUENTE EL USO DE SUELO PARA LA ACTIVIDAD PRETENDIDA; CONDICIONADA**, al cumplimiento de lo siguiente:

- Obtener ante esta Dirección el **Dictamen de Uso de Suelo** en los términos de Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, B.C.
- Cumplir con la **Ley de Hidrocarburos, Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente**, así como la Norma Oficial Mexicana publicada por la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Ambiente del Sector Hidrocarburos (ASEA) **NOM-005-ASEA-2016** en cuanto al Diseño Construcción, Operación y Mantenimiento de Estaciones de Servicio para Almacenamiento y Expendio De Diesel y Gasolinas.
- Cumplir con el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, B.C., especialmente en lo relativo a los artículos 108, 118, 121 y 122.
- **Presentar Vo.Bo. de la Dirección de Alcoholes para el giro solicitado, previo a su solicitud de Dictamen de Uso de Suelo.**
- Cumplir con los coeficientes de ocupación y utilización del suelo de **C.O.S.=0.72 y C.U.S.=1.44** respectivamente.
- Toda la actividad debe considerarse dentro del predio, queda estrictamente prohibido emplear vialidades, accesos y frentes de vecinos para estacionamiento, y actividades conexas a la empresa.
- Obtener la correspondiente autorización en materia de **Impacto Ambiental** ante Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Ambiente del Sector Hidrocarburos.
- Presentar **Análisis de Riesgo y Vulnerabilidad de Protección Civil** autorizado por la autoridad competente.
- Obtener en su caso la correspondiente **Licencia de Anuncios** ante esta Dirección.

Sin otro particular quedo de Usted para cualquier aclaración adicional al respecto.

ATENTAMENTE

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE



LIC. OSCAR EDUARDO QUIÑONEZ URIBE
SUB DIRECTOR DE ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE DEL XXIV
AYUNTAMIENTO DE ENSENADA B.C. ENCARGADO DE DESPACHO

DESIGNADO MEDIANTE OFICIO No. DAU/127/2024 CONFORME A LOS ARTICULOS

14, 15 (FRACC. I INCISO A) DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACION PUBLICA PARA EL MUNICIPIO DE ENSENADA B.C.

NOTA (1): El otorgamiento del presente Factibilidad se ampara con el pago del recibo Oficial No. 10343-F/53-3-1 de fecha 25 de marzo del 2024, expedido por la Tesorería Municipal por un monto de \$ 3,799.95 M.N.

NOTA (2): La presente Factibilidad tiene una vigencia de un año a partir de la fecha del documento.

c.c.p.: Archivo expediente de Uso de Suelo.