

VERIFICACIÓN FACTIBILIDAD DE INCORPORACIÓN URBANA

MEDIDAS DE MITIGACIÓN TÍPICAS

EN TÉRMINOS DE APTITUD

Necesidad del Proyecto	Disponibilidad de Recurso Urbano	Impacto Urbano	Acción o Medida de Mitigación
Edificación o Fraccionamiento	Suelo con capacidad de carga, alejado de escurrimientos, zonas de inundación, pendientes pronunciadas, fallas o instalaciones riesgosas o peligrosas, establecido como área de crecimiento o reserva en el programa de desarrollo urbano.	Favorable	Realizar el trámite del Dictamen de Uso de Suelo y Licencia de Construcción ante la autoridad municipal, aplicando las disposiciones de la reglamentación municipal en la materia y del programa de desarrollo urbano.
Edificación o Fraccionamiento	Riesgo hidrometeorológico, geológico, topográfico o antropogénico establecido en Atlas de Riesgo o programa de desarrollo urbano o detectado por especialista.	Desfavorable	Elaborar Estudio de Riesgo, validar las medidas de mitigación con la autoridad de Protección Civil que corresponda y llevar a cabo las medidas y acciones que se determinen, previos a realizar trámite del Dictamen de Uso de Suelo y Licencia de Construcción ante la autoridad municipal. <i>Ley General de Protección Civil.</i> <i>Ley de Protección Civil del Estado de Baja California.</i> <i>Reglamento Municipal de Protección Civil de Ensenada Baja California.</i>

EN TÉRMINOS DE VOCACIÓN

Necesidad del Proyecto	Disponibilidad de Recurso Urbano	Impacto Urbano	Acción o Medida de Mitigación
Uso de Suelo			
General	Lote que forma parte de un fraccionamiento con Acuerdo de	Favorable	No se requiere realizar estudio de impacto urbano, solamente tramitar el Dictamen de Uso de Suelo y la Licencia de Construcción

VERIFICACIÓN FACTIBILIDAD DE INCORPORACIÓN URBANA

Necesidad del Proyecto	Disponibilidad de Recurso Urbano	Impacto Urbano	Acción o Medida de Mitigación
	Autorización publicado en POE		cumpliendo con las disposiciones del acuerdo de autorización.
	Compatible conforme a la carta urbana	Favorable	No se requiere realizar estudio de impacto urbano, solamente tramitar el Dictamen de Uso de Suelo y la Licencia de Construcción cumpliendo con las disposiciones del programa.
	Condicionado a EIU en la carta urbana	Desfavorable	Verificar mediante un estudio de impacto urbano la factibilidad jurídica y urbanística, así como la compatibilidad con su entorno urbano y establecer en su caso las medidas de mitigación con cargo al propietario para favorecer el proyecto.
	No permitido en la carta urbana	Desfavorable	Solicitar al Ayuntamiento la modificación al PDUCE sustentado en estudio de impacto urbano, que verifique la factibilidad jurídica y urbanística, así como la compatibilidad con el entorno urbano y las medidas propuestas con cargo al propietario para favorecer el proyecto. <i>Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.</i>
	Fuera de un Centro de Población	Desfavorable	Solicitar licencia a la autoridad de control urbano sustentada en estudio de impacto urbano, que verifique la congruencia con la planeación estatal, las medidas de incorporación y en su caso el habilitado total de infraestructura, equipamiento y servicios con cargo al proyecto. <i>Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.</i>
Multifamiliar	Permitido o condicionado en la carta urbana	Desfavorable	Cumplir con las disposiciones de iluminación y ventilación natural del reglamento municipal de edificaciones. Para multifamiliar en renta, establecer la necesidad de reglamento interno con normas de convivencia y gastos generales con cargo a cuotas de mantenimiento. Para multifamiliar en régimen de propiedad en condominio, establecer la necesidad de incluir en el reglamento del condominio normas de convivencia y gastos generales con cargo a cuotas de mantenimiento e inscribirlas en el Registro Público de la Propiedad

VERIFICACIÓN FACTIBILIDAD DE INCORPORACIÓN URBANA

Necesidad del Proyecto	Disponibilidad de Recurso Urbano	Impacto Urbano	Acción o Medida de Mitigación
			<p>y del Comercio junto con el contrato de compra-venta.</p> <p>Normas de convivencia sugeridas:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prohibir la introducción temporal o permanente de mascotas en el condominio. ▪ Prohibir alojar personas y/o animales en la azotea de la vivienda. ▪ Prohibir utilizar la azotea de la vivienda en actividades que generen ruido o molestias a los vecinos. ▪ Prohibir construir sobre la azotea para habilitar la vivienda con más de dos pisos. ▪ Prohibir estacionar vehículos en la vialidad de acceso común. ▪ Prohibir estacionar más de un vehículo en el área privativa de la vivienda. <p><i>Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California.</i></p> <p><i>Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California.</i></p>
Industrial	Actividad industrial condicionada en la carta urbana y colindando con usos habitacionales	Desfavorable	<p>Establecer la obligatoriedad de habilitar las franjas de amortiguamiento que dispone el reglamento municipal de edificaciones.</p> <p>Elaborar el proyecto y habilitar la construcción conforme a la normatividad de edificación sustentable.</p> <p><i>Norma NMX-AA-164-SCFI-2013 de Edificación Sustentable.</i></p> <p><i>Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California.</i></p>
Especial	Estación de Servicio o de Carburación condicionada en la carta urbana	Desfavorable	<p>Verificar el cumplimiento de la legislación estatal y reglamentación municipal en la materia.</p> <p>En el caso de estaciones de servicio, establecer la necesidad de cumplir con la norma federal NOM-005-ASEA-2016.</p> <p><i>Norma NOM-005-ASEA-2016, Diseño, construcción, operación y</i></p>

VERIFICACIÓN FACTIBILIDAD DE INCORPORACIÓN URBANA

Necesidad del Proyecto	Disponibilidad de Recurso Urbano	Impacto Urbano	Acción o Medida de Mitigación
			<p><i>mantenimiento de Estaciones de Servicio para almacenamiento y expendio de diésel y gasolinas.</i></p> <p><i>Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California (especialmente artículo 117).</i></p> <p><i>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 (especialmente artículos 18, 49 y 50).</i></p>

EN TÉRMINOS DE ATRACTIVIDAD

Necesidad del Proyecto	Disponibilidad de Recurso Urbano	Impacto Urbano	Acción o Medida de Mitigación
Infraestructura			
Abastecimiento de agua potable	Red existente con factibilidad de servicios	Favorable	Contratar el servicio con la CESP.
	Red existente con factibilidad de servicios condicionada	Desfavorable	Realizar las obras que indique la factibilidad de servicios condicionada, cumpliendo con las Normas Técnicas para Proyecto de Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario de la Comisión Estatal del Agua. y contratar el servicio con la CESP.
	Red existente sin factibilidad de servicios	Desfavorable	Aplicar deductiva en Ponderación o condicionar el Dictamen de Uso de Suelo a tramitar factibilidad de servicios y cumplir en su caso con las condicionantes de la CESP.
	Sin red existente	Desfavorable	<p>Habilitar sistema de abastecimiento conforme a la normatividad de la Comisión Nacional del Agua y/o de la Comisión Estatal del Agua.</p> <p>Habilitar dispositivos ahorradores de agua en los muebles sanitarios.</p> <p><i>Norma NMX-AA-164-SCFI-2013 de Edificación Sustentable.</i></p> <p><i>Normas Técnicas para Proyecto de Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para el Estado de Baja California.</i></p>

VERIFICACIÓN FACTIBILIDAD DE INCORPORACIÓN URBANA

Necesidad del Proyecto	Disponibilidad de Recurso Urbano	Impacto Urbano	Acción o Medida de Mitigación
Disposición y tratamiento de aguas residuales	Red existente con factibilidad de servicios	Favorable	Contratar el servicio con la CESP.
	Red existente con factibilidad de servicios condicionada	Desfavorable	Realizar las obras que indique la factibilidad de servicios condicionada, cumpliendo la normatividad de la Comisión Estatal del Agua y contratar el servicio con la CESP.
	Red existente sin factibilidad de servicios	Desfavorable	Aplicar deductiva en Ponderación o condicionar el Dictamen de Uso de Suelo a tramitar factibilidad de servicios y cumplir en su caso con las condicionantes de la CESP.
	Sin red existente	Desfavorable	Habilitar sistema de alcantarillado, tratamiento y reuso de aguas tratadas, conforme a la normatividad aplicable de la Comisión Nacional del Agua y/o de la Comisión Estatal del Agua. <i>Norma NOM-006-CNA-1997 Fosas sépticas prefabricadas – Especificaciones y Métodos de Prueba.</i> <i>Norma NOM-003-SEMARNAT-1997 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público.</i> <i>Normas Técnicas para Proyecto de Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para el Estado de Baja California.</i>
Energía eléctrica	Red existente con factibilidad de servicios	Favorable	Contratar el servicio con la CFE.
	Red existente con factibilidad de servicios condicionada	Desfavorable	Realizar las obras que indique la factibilidad de servicios condicionada, cumpliendo la normatividad aplicable de la Secretaría de Energía y contratar el servicio con la CFE.
	Red existente sin factibilidad de servicios	Desfavorable	Aplicar deductiva en Ponderación o condicionar el Dictamen de Uso de Suelo a tramitar factibilidad de servicios y cumplir en su caso con las condicionantes de la CFE.
	Sin red existente	Desfavorable	Habilitar red de distribución o sistema dual conforme a la normatividad

VERIFICACIÓN FACTIBILIDAD DE INCORPORACIÓN URBANA

Necesidad del Proyecto	Disponibilidad de Recurso Urbano	Impacto Urbano	Acción o Medida de Mitigación
			de la Secretaría de Energía. Utilizar dispositivos ahorradores de energía eléctrica. <i>Ley de la Industria Eléctrica (la Ley de Servicio Público de Energía Eléctrica está recientemente abrogada)</i> <i>Especificación CFE DCCSSUBT Construcción de Sistemas Subterráneos.</i> <i>Norma NMX-AA-164-SCFI-2013 de edificación sustentable.</i>
Acceso	Vialidad local o terciaria frente a predio	Favorable	Habilitar banqueta y acceso vehicular sin obstruir ni dificultar el paso peatonal y/o la accesibilidad universal, con licencia de la autoridad municipal. Habilitar estacionamiento conforme a la normatividad municipal, con almacenamiento dentro del predio.
	Vialidad secundaria o primaria frente a predio	Favorable	Habilitar banqueta y acceso vehicular sin obstruir ni dificultar el paso peatonal y/o la accesibilidad universal, con licencia de la autoridad municipal. Habilitar estacionamiento conforme a la normatividad reglamentaria, con almacenamiento y maniobras dentro del predio.
	Derecho de vía carretera estatal al frente y carriles de circulación separados del predio	Desfavorable	Elaborar proyecto geométrico, someter a aprobación de la SIDUE y habilitar los carriles de aceleración y desaceleración y señalamiento, conforme a la normatividad estatal vigente con licencia de la autoridad municipal.
	Derecho de vía carretera federal al frente y carriles de circulación separados del predio	Desfavorable	Elaborar proyecto geométrico, someter a aprobación de la SCT y habilitar los carriles de aceleración y desaceleración y señalamiento, conforme a la normatividad federal vigente, con licencia de la autoridad municipal.
	Vialidad formal retirada del predio	Desfavorable	Elaborar proyecto geométrico, establecer legalmente el derecho de vía y someter a la autorización de la autoridad municipal conforme a Lineamientos Viales que se expidan. En caso de incorporación a carretera estatal se requiere Dictamen de Congruencia y aprobación del proyecto de incorporación por parte de la

VERIFICACIÓN FACTIBILIDAD DE INCORPORACIÓN URBANA

Necesidad del Proyecto	Disponibilidad de Recurso Urbano	Impacto Urbano	Acción o Medida de Mitigación
			<p>SIDUE.</p> <p>En caso de incorporación a carretera federal se requiere Dictamen de Congruencia de la SIDUE y aprobación del proyecto de incorporación por parte de la SCT.</p> <p>Habilitar la construcción conforme a proyecto aprobado con licencia de la autoridad municipal.</p> <p><i>Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal.</i></p> <p><i>Reglamento para el Aprovechamiento del Derecho de Vía de las Carreteras Federales y Zonas Aledañas.</i></p> <p><i>Manual de Proyecto Geométrico de Carreteras de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.</i></p> <p><i>Normas Técnicas de Proyecto y Construcción para Obras de Vialidades del Estado de Baja California.</i></p> <p><i>Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Vialidades del Estado de Baja California.</i></p> <p><i>Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California.</i></p>
Equipamiento y Servicios			
Servicios Urbanos	Recolección y disposición oportuna de residuos sólidos (basura)	Favorable	Aplicar las políticas de Gestión Integral de los Residuos (reducción, separación, reutilización, reciclaje, tratamiento, acopio, almacenamiento, transporte y disposición final).
	Recolección y disposición deficiente de residuos sólidos (basura)	Desfavorable	Aplicar deductiva en Ponderación o establecer la necesidad de contratar 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).
	Recolección y disposición inexistente de residuos sólidos	Desfavorable	Establecer la necesidad de contratar servicio privado para la recolección y disposición de residuos sólidos (basura) y aplicar las políticas de

VERIFICACIÓN FACTIBILIDAD DE INCORPORACIÓN URBANA

Necesidad del Proyecto	Disponibilidad de Recurso Urbano	Impacto Urbano	Acción o Medida de Mitigación
	(basura)		<p>Gestión Integral de los Residuos (reducción, separación, reutilización, reciclaje, tratamiento, acopio, almacenamiento, transporte y disposición final).</p> <p><i>NOM-161-SEMARNAT-2011, Que establece los criterios para clasificar a los Residuos de Manejo Especial y determinar cuáles están sujetos a Plan de Manejo; el listado de los mismos, el procedimiento para la inclusión o exclusión a dicho listado; así como los elementos y procedimientos para la formulación de los planes de manejo.</i></p>
	Alumbrado público suficiente	Favorable	
	Alumbrado público deficiente o inexistente	Desfavorable	<p>Aplicar deductiva en Ponderación o establecer la necesidad de habilitar alumbrado público que cumpla con la normatividad municipal en la materia.</p> <p><i>Reglamento para la Prevención de la Contaminación Lumínica en el Municipio de Ensenada, Baja California.</i></p>
Voz y datos	Teléfono fijo, celular e internet disponibles	Favorable	
	Disponible señal para celular solamente	Desfavorable	Aplicar deductiva parcial de Ponderación.
	Sin servicio de voz y datos	Desfavorable	Aplicar deductiva de Ponderación.
Transporte básico	Ruta de transporte público suficiente en un radio menor a 400 metros	Favorable	
	Sin ruta de transporte público en un radio menor a 400 metros	Desfavorable	Aplicar deductiva en Ponderación o en caso de actividad industrial establecer la necesidad de suministrar transporte para personal con cargo al proyecto.
Educación básica	Jardín de Niños y Escuela Primaria con suficiente capacidad en un radio menor a 750 metros	Favorable	

VERIFICACIÓN FACTIBILIDAD DE INCORPORACIÓN URBANA

Necesidad del Proyecto	Disponibilidad de Recurso Urbano	Impacto Urbano	Acción o Medida de Mitigación
	Sin Jardín de Niños y Escuela Primaria en un radio menor a 750 metros	Desfavorable	Aplicar deductiva en Ponderación o habilitar jardín de niños y escuela primaria conforme a la normatividad estatal. <i>Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDESOL. Tomo I Educación y Cultura.</i> <i>Normas Técnicas para la Selección de Terrenos Destinados a Escuelas.</i>
Comercio básico	Tienda de abarrotes o tienda de conveniencia con suficiente capacidad en un radio de 750 metros	Favorable	
	Sin tienda de abarrotes o tienda de conveniencia en un radio menor a 750 metros	Desfavorable	Aplicar deductiva en Ponderación o habilitar comercio para abasto local con cargo al proyecto.
Educación media	Escuela Secundaria con suficiente capacidad en un radio menor a 1500 metros	Favorable	
	Sin escuela Secundaria en un radio menor a 1500 metros	Desfavorable	Aplicar deductiva en Ponderación.
Salud Institucional	Institución pública de salud con suficiente capacidad en un radio menor a 1500 metros	Favorable	
	Sin institución de salud de gobierno en un radio menor a 1500 metros	Desfavorable	Aplicar deductiva de Ponderación. Para el caso de industria requerir incluir en el proyecto área de enfermería y primeros auxilios.
Comercio Complementario	Mercado o supermercado con suficiente capacidad en un radio menor a 1500 metros	Favorable	
	Sin mercado o supermercado en	Desfavorable	Aplicar deductiva de Ponderación.

VERIFICACIÓN FACTIBILIDAD DE INCORPORACIÓN URBANA

Necesidad del Proyecto	Disponibilidad de Recurso Urbano	Impacto Urbano	Acción o Medida de Mitigación
	un radio menor a 1500 metros		
Recreación o deporte institucional	Parque o unidad deportiva pública con suficiente capacidad en un radio menor a 1500 metros	Favorable	
	Sin parque o unidad deportiva pública en un radio menor a 1500 metros	Desfavorable	Aplicar deductiva de Ponderación. Para el caso de industria requerir incluir en el proyecto área de esparcimiento.

EN TÉRMINOS DE CONSTRUCCIÓN

Necesidad del Proyecto	Disponibilidad de Recurso Urbano	Impacto Urbano	Acción o Medida de Mitigación
Edificación	Lote que forma parte de una colonia o fraccionamiento	Desfavorable	Aplicar las disposiciones del reglamento municipal de edificaciones, especialmente las relativas a requerir Responsable Director de Proyecto, Responsable Director de Obra y Corresponsables en su caso; las del Capítulo II Seguridad e Higiene en las Obras, así como las que se establezcan en la Licencia Ambiental <i>Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California.</i>
Fraccionamiento	Polígono que forma parte de la reserva urbana	Desfavorable	Aplicar las disposiciones del reglamento estatal en la materia y las que establezca la Licencia o Resolución en Materia de Impacto Ambiental. <i>Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California.</i>