

C. LICENCIADO PABLO GUTIÉRREZ LAZARUS, Presidente del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Carmen, Estado de Campeche, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 1o, 115 fracciones I, párrafo primero, II, párrafo primero y III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 102, 105, 106, 108, 115 de la Constitución Política del Estado de Campeche; 2, 20, 21, 27, 31, 58 fracción II, 59, 60, 69 fracciones I, III, XII y XXII, 71, 73 fracciones III, IV y XI, 103 fracciones I y XVII, 106 fracción VIII y 186 de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Campeche; 1, 3, 5, 13, 14, 26, 27, 28 del Bando Municipal de Carmen; 1, 2, 11, 17, 18 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Carmen; y 1, 2, 3, 5, 6, 7, 16, 20, 90, 104 y 105 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Carmen, para su publicación y debida observancia a los ciudadanos y autoridades del Municipio, hago saber:

Que el H. Ayuntamiento del Municipio de Carmen, en su Trigésimo Octava Sesión Extraordinaria de Cabildo, celebrada el día 11 de Septiembre del año dos mil diecisiete, ha tenido a bien aprobar y expedir el siguiente:

ACUERDO NÚMERO 193

SE TURNA A LA COMISIÓN EDILICIA DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO, LA PROPUESTA CONTENIDA EN EL DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, RELATIVO AL CAMBIO DE USO DE SUELO DE UNA FRACCIÓN DEL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA ISLA DE TRIS, NÚMERO 146, DE LA COLONIA RESTITO DE PILAS, DE ESTA CIUDAD, PARA LA CONSTRUCCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE UNA GASOLINERA CON TIENDA DE AUTOSERVICIO.

ANTECEDENTES:

A).- Que mediante oficio número DDU/2197/17, de fecha 25 de agosto del año 2017, la Arq. Martha Elva Velázquez López, en su calidad de Directora de Desarrollo Urbano del Municipio de Carmen, remite a la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Carmen, el dictamen técnico relativo a la propuesta de cambio de uso de suelo de una fracción de un predio con domicilio en la Avenida Isla de Tris, número 146, de la colonia Restito de Pilas, de esta ciudad, ubicado en una zona clasificada en el programa Director Urbano de Ciudad del Carmen vigente, como "MC", Mixto Controlado, 2/30, a un uso de suelo específico para la construcción y funcionamiento de una gasolinera con tienda de autoservicio, con sustento favorable en el dictamen de viabilidad ambiental expedido por la Coordinación de Evaluación Técnica de Medio Ambiente y Aprovechamiento Sustentable de la Dirección de Medio Ambiente y Aprovechamiento Sustentable, conforme al oficio número DMAAS/CTMAAS/010272/CVA0561/2017, de fecha 17 de febrero de 2017, con el propósito de que se turne a Sesión de Cabildo, a efecto de que la Comisión Edilicia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, dictamine lo conducente en derecho y en su oportunidad se resuelva en definitiva en la Sesión que corresponda el presente asunto de cuenta.

B).- Al respecto con el propósito de analice y resuelva como corresponda conforme a derecho se propone turnar el asunto a dictamen de la Comisión Edilicia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento del Municipio de Carmen, constituida en la Sesión de Instalación, mediante el acuerdo número 6, de fecha 1º de octubre de 2015.

C).- En tal virtud los integrantes del Cabildo, proponen emitir el presente acuerdo conforme a los siguientes:

CONSIDERANDO:

- I.- Que el H. Ayuntamiento del Municipio de Carmen, es legalmente competente para conocer y dictaminar respecto del presente asunto, en términos de los artículos 105 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 102 de la Constitución Política del Estado de Campeche; 63 de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Campeche, 34 del Bando Municipal de Carmen y 40 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Carmen.
- II.- Que de la lectura de la solicitud de cuenta presentada a través del oficio número DDU/2197/17, de fecha 25 de agosto del año 2017, por la Arq. Martha Elva Velázquez López, en su calidad de Directora de Desarrollo Urbano, se entiende que tienen como finalidad, la propuesta de cambio de uso de suelo contenido en el dictamen técnico relativo a una fracción de un predio con domicilio en la Avenida Isla de Tris, número 146, de la colonia Restito de Pilas, de esta ciudad, ubicado en una zona clasificada en el Programa Director Urbano de Ciudad del Carmen vigente, como "MC", Mixto Controlado, 2/30, a un uso de suelo específico para la construcción y funcionamiento de una gasolinera con tienda de autoservicio, que cuenta con sustento favorable en el dictamen de viabilidad ambiental expedido por la Coordinación de Evaluación Técnica de Medio Ambiente y Aprovechamiento Sustentable de la dirección de Medio Ambiente y Aprovechamiento Sustentable, mediante el oficio número DMAAS/CTMAAS/010272/CVA0561/2017, de fecha 15 de junio de 2017, en tal virtud al respecto el dictamen técnico formulado por la Dirección de Desarrollo Urbano, que a la letra establece.



DICTAMEN TÉCNICO

En relación al Cambio de uso de suelo de zona clasificada en Programa Director Urbano de Cd del Carmen vigente, como "MC" mixto controlado 2/30 a un uso específico para GASOLINERA CON TIENDA DE AUTOSERVICIO, en una fracción del predio No. 146 sobre la Avenida Isla de Tris en la colonia Restito de las Pilas, en esta ciudad.

Por medio del presente documento, se envía la solicitud realizada por la Empresa denominada "Servicios Villa SA de CV" en relación al cambio de uso de suelo de una zona clasificada en el Programa Director Urbano del Municipio de Carmen (PDU) vigente, como MC (mixto controlado 2/30), a un uso específico para estación de servicio, comercialización de gasolinas y diesel, comercialización de lubricantes y otros bienes y servicios con tienda de autoservicio, de los 2,254.50 m² de superficie de una fracción del predio urbano ubicado sobre la Avenida Isla de Tris con el número 146, en la colonia Restito de las Pilas, de esta Ciudad, el Carmen Campeche, con la finalidad de que la citada empresa pueda construir y equipar un gasolinera con tienda de autoservicio en dicho predio.

1. Antecedentes urbanos
2. Justificación: Uso de suelo actual y beneficios cercanos de uso de suelo
3. El proyecto, es entorno natural y urbano
4. Conclusión

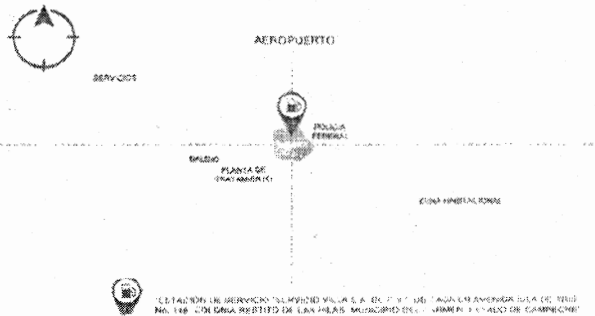
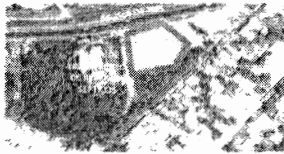


Figura 1. Localización predio

Calle 22 No. 91 Col. Centro C.P. 24100, Cd. del Carmen, Campeche México. Teléfono: (998) 341 2370



1. Antecedentes Urbanos

Contextación: La fracción del predio destinado para la construcción de la Estación de Servicio, coincide al Noroeste con la Av. Isla de Tris al Sureste con el resto del mismo predio, al Noroeste con oficinas de la Policía Federal y al Sureste con planta de tratamiento de residuos sépticos

Uso de suelo en PDU: De acuerdo al Programa Director Urbano de Cd del Carmen vigente (PDU) el predio urbano ubicado sobre la Avenida Isla de Tris, con el número 146, en la colonia Restito de las Pilas, se localiza en una zona clasificada como "MC 2/30" Mix. (Comercial mixto, máximo 2 pisos, 30% ocupación y sobre una vialidad C4, Calle Comercial 4/30 (Figura 2). En donde los usos de suelo compatibles están enfocados a comercios de bajo escala y otros locales. Situación que está limitando la dotación de equipamiento de nivel medio para los nuevos habitantes de la zona, dado que del año 2008 cuando se actualizó por última vez el PDU vigente al actual 2017 han transcurrido ocho años de cambio en dicha área y en toda la ciudad, existe crecimiento en centros comerciales, cambios económicos sociales y demográficos que requieren una mayor flexibilidad de uso.

2. Justificación

Uso de suelo actual y potencialmente beneficiarios:

Con base a la anterior observación acerca de la discrepancia entre lo que el PDU vigente marca como deseable en algunas zonas, y lo que está sucediendo actualmente con su uso de suelo real, en estudio de campo, se analizó un área de influencia inmediata de la gasolinera que se pretende instalar, calculado en un radio de 1km, de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento de la Secretaría de Desarrollo Social (figura 3).

En dicho plano y en las fotos aéreas de la zona se puede observar que dentro del área de influencia, se encuentran diversos servicios de salud, educativos y culturales, cuyos asistentes podrían requerir los servicios de la gasolinera con tienda de autoservicio, de igual manera, dentro al área de influencia de 1km a la redonda, no hay otras gasolineras cercanas, por lo que también se puede convertir en una fuente de suministro para las unidades habitacionales cercanas. Calculándose un promedio de 16,500 usuarios mensuales, beneficiarios.

Acceso vial: Su principal acceso urbano es por la carretera 180 una vía Federal con cuatro carriles de circulación (dos para cada dirección Villahermosa - Campeche y viceversa) con carpeta asfáltica, en donde se generará una de las mayores afluencias de vehículos motorizados en la ciudad y en donde la empresa deberá tener las adecuaciones necesarias para asegurar el ingreso y salida a la gasolinera de forma segura para peatones y vehículos.

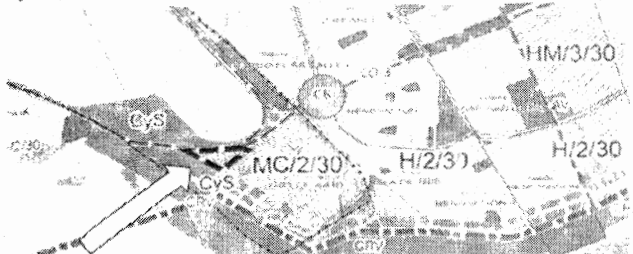


Figura 2. Predio en PDU vigente

Calle 22 No. 91 Col. Centro C.P. 24100, Cd. del Carmen, Campeche México. Teléfono: (998) 341 2370



DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
ADMINISTRACIÓN 2015 - 2016

2017, Año del Centenario de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

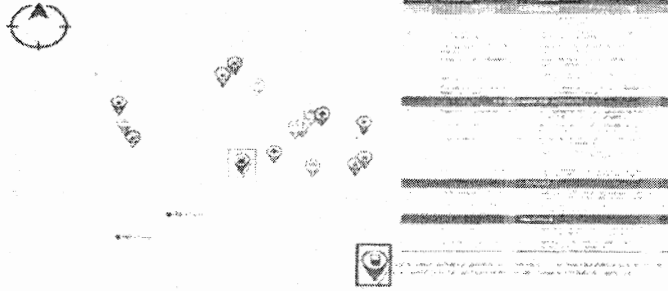


Figura 3. Ubicación y emplazamiento dentro del contexto urbano de la zona de la propiedad

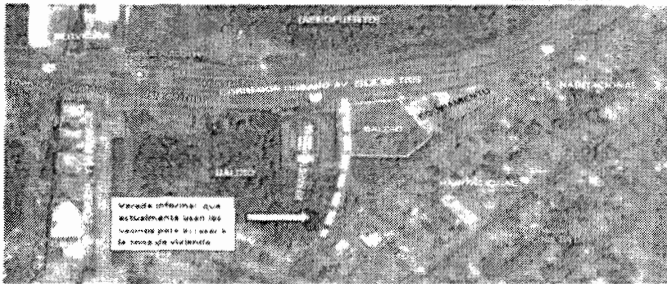


Figura 4. Foto aérea de la zona y sus usos de suelo



DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
ADMINISTRACIÓN 2015 - 2016

2017, Año del Centenario de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos



Beneficios del proyecto por el cambio de uso de suelo

Tras análisis de la zona, se evidencian los beneficios potenciales de la construcción del proyecto, 'Gasolinera con tienda de autoservicio, ubicada en Avenida Isla de Francia No. 146, colonia Restón de las Pilas municipio del Carmen, estado de Campeche'.

• El predio en donde se pretende realizar el proyecto, actualmente se encuentra baldío y descuidado con una vereda que ha realizado la comunidad para poder cruzar hacia sus viviendas (figuras 4 y 5). El proyecto considera el entorno natural y urbano.

• **Entorno natural:** al contemplar el conservar parte de los árboles existentes y replantar en el espacio público de elección del Municipio los árboles grandes que no se puedan conservar por el proyecto.

• **Entorno urbano:** Se realizarán banquetas y rampas adecuadamente anchas para el tránsito de los peatones, siendo incluyentes para el tránsito de personas con discapacidades; de igual manera se considerarán cajones de estacionamiento para grupos vulnerables. Debido a que se encuentra todavía dentro del cono de aproximación al aeropuerto, además de las gestiones correspondientes con el mismo, se ha establecido en la construcción como límite una altura no mayor al equivalente a dos pisos.

• Se propone que la empresa consolide la vereda existente que se utiliza lo nombrado estableciéndola como calle, pavimentándola y cedirla al municipio.

• Se crearán fuentes de empleo, un aproximado de 60 empleos indirectos durante el proceso de construcción de la gasolinera, en donde se contrataría mano de obra calificada local. Así como se invertirá en la compra de materiales locales y se contratará a **10 trabajadores locales para trabajos directos**, incluyendo la capacitación que recibirán. No contemplando así los posibles trabajadores locales a contratar para una tienda de autoservicio a lo se desea instalar en la gasolinera **12 personas más**, contemplando tres turnos de trabajo.

3. Descripción del Proyecto

El proyecto consistió en la construcción de una Estación de Servicio Tipo Urbana, que contará con: área de facturación, contabilidad, operativos, área de café, sanitarios dignos, sanitarios empleados, cuarto de empleados, bottega, cuarto de control eléctrico, cuarto de repuestos, cuarto de sucios, cuarto de máquinas, áreas verdes, tienda de conveniencia, área de tanques de almacenamiento, estacionamiento y área de servicio con 200 litros de agua 3 dispensadora por solo producto (Magna - Premium) y 1 dispensadora con 2 productos (leche) para abastecer a 2 vehículos simultáneamente. La ubicación de los módulos de servicio se localizará en la parte central del fondo encajado a la vía de acceso a la Estación de Servicio (figura 6).

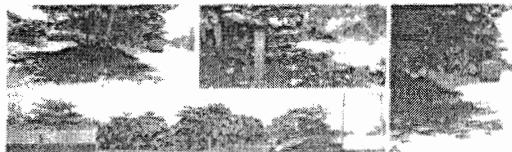
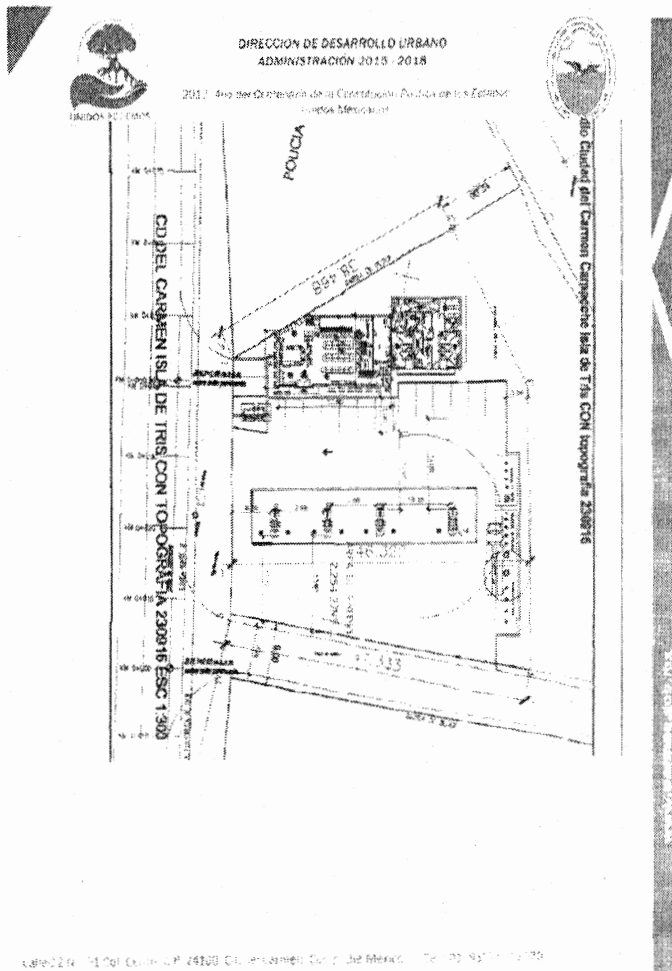
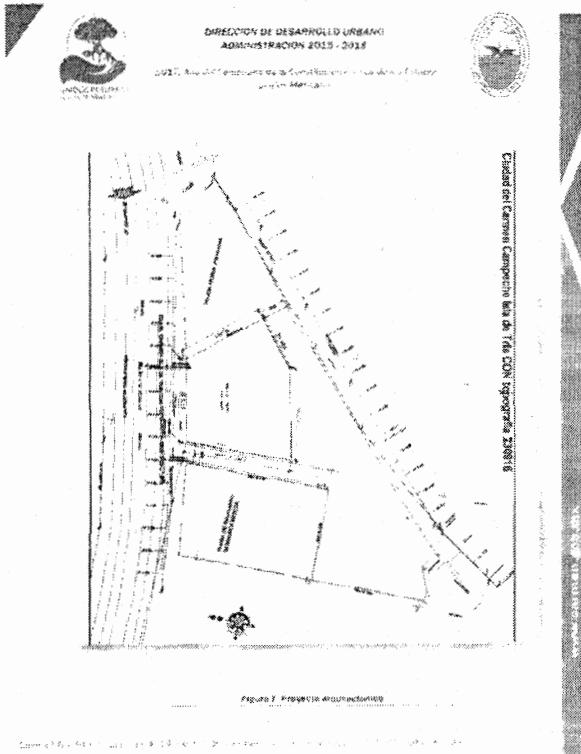


Figura 5. Imágenes actuales de predio baldío y su entorno

Figura 6. Levantamiento topográfico, predio





**DIRECCION DE DESARROLLO URBANO
ADMINISTRACIÓN 2015 - 2018**

2017, Año del Centenario de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

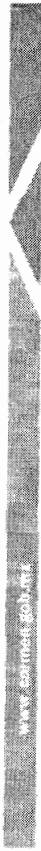


4. CONCLUSIÓN

Derivado de análisis realizado se concluye que el cambio de uso de suelo para el presente caso, es factible, ya que el uso de gasolinera es compatible con el uso de vivienda en la avenida principal que cuenta directamente con la carretera 100 km. en el Centro Carmen, Puerto Real. Es necesario resaltar en este dictamen que para el correcto funcionamiento del establecimiento se deberá cumplir con las normas urbanas aplicables, principalmente las relacionadas con la vialidad. Así como todas las normas de seguridad que aplica a servicio de gasolina.

- Anexo 1. Oficio de notificación de cambio de uso de suelo emitido por el Ayuntamiento.
- Anexo 2. Dictamen Técnico
- Anexo 3. Cédulas de localización
- Anexo 4. Imágenes del sitio
- Anexo 5. Levantamiento Topográfico
- Anexo 6. Anteproyecto
- Anexo 7. Dictamen de Verdad Ambiental
- Anexo 8. Escrituras
- Anexo 9. Contrato de arrendamiento
- Anexo 10. Predial

Calle 27 No. 91 Col. Centro C.P. 24100 de la Com. Carapaz, Mérida, Yucatán, México. Tel. 999 981 1314



- III.- Que bajo el contexto de lo anteriormente expuesto, los integrantes del H. Ayuntamiento del Municipio de Carmen, determinan procedente turnar a la Comisión Edilicia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, el presente asunto para estudio, examen y resolución; y en términos del artículo 50 del propio Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Carmen podrá requerir información a las áreas de la administración pública municipal para allegarse de los elementos suficientes y resolver conforme a derecho el presente asunto mediante el dictamen correspondiente.
- IV.- Por lo anteriormente, expuesto, considerado y fundado los integrantes del H. Ayuntamiento del Municipio de Carmen, estiman procedente emitir el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO: Se aprueba turnar a la Comisión Edilicia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, la propuesta contenida en el Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, relativo al cambio de uso de suelo de una fracción del predio ubicado en la Avenida Isla de Tris, Número 146, de la Colonia Restito de Pilas, de esta Ciudad, para la Construcción y Funcionamiento de una Gasolinera con Tienda de Autoservicio.

SEGUNDO: Remítanse a la Comisión Edilicia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, para su estudio y dictamen debidamente integrado el expediente relativo al asunto turnado al ámbito de su competencia.

TERCERO: Se faculta a la Comisión Edilicia de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, para que una vez realizado el estudio y dictamen respectivo se turne al pleno del Cabildo, para su resolución definitiva.

CUARTO: Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano y a la Dirección de Medio Ambiente y Aprovechamiento Sustentable, brindar el auxilio, documentación e información que en el ámbito de su competencia corresponda para la formulación del dictamen que emita la Comisión Edilicia actuante.

QUINTO: Cúmplase.

TRANSITORIOS

Primero: Publíquese en el Periódico Oficial del Estado de Campeche.

Segundo: Remítase a la Unidad Municipal de Transparencia y Acceso a la Información Pública para su publicación en el Portal de Internet del Gobierno Municipal.

Tercero: Insértese en libro de Reglamentos, Acuerdos y demás disposiciones de este Honorable Ayuntamiento de Carmen.

Cuarto: Se derogan todas las disposiciones legales, administrativas y reglamentarias en todo en lo que se opongan al presente acuerdo.



Quinto: Se autoriza a la C. Secretaria del Honorable Ayuntamiento, expedir copia certificada del presente acuerdo para todos los fines legales a que haya lugar.

Dado en la Sala de Cabildo del H. Ayuntamiento del Municipio del Carmen, Estado de Campeche; **15 votos a favor, 0 votos en contra, 0 abstenciones y 0 ausencias**, a los 11 días del mes de Septiembre de 2017.

C. L.C.P y A.P. Pablo Gutiérrez Lazarus, Presidente Municipal; C. L.E.F. y D. Rosa Angélica Badillo Becerra, Primera Regidora; C. Lic. Jorge Alberto Nordhausen Carrizales, Segundo Regidor; C. Lic. Celeste Salvaño López, Tercera Regidora; C. Eloy Villanueva Arreola, Cuarto Regidor; C. Mayela Cristina Martínez Arroyo, Quinta Regidora; C. Ing. Candelario del Carmen Zavala Metelín, Sexto Regidor; C. Landy María Velázquez May, Séptima Regidora; C. Lic. Gabriela de Jesús Zepeda Canepa, Octava Regidora; C. Lic. Venancio Javier Rullán Morales, Noveno Regidor; C. Lic. Gleni Guadalupe Damián Martínez, Décima Regidora; C. Luis Javier Solís Sierra, Décimo Primer Regidor; C. C.P. José del Carmen Gómez Quej, Síndico de Hacienda; C. L.A.E.T. María Elena Maury Pérez, Síndica de Asuntos Jurídicos; y el C. Lic. Alberto Rodríguez Morales, Síndico Administrativo, por ante la Lic. Diana Méndez Graniel, Secretaria del H. Ayuntamiento quien certifica.

Por lo tanto mando se imprima, publique y circule, para su debido cumplimiento.


LIC. PABLO GUTIÉRREZ LAZARUS
PRESIDENTE MUNICIPAL DE CARMEN.


LIC. DIANA MÉNDEZ GRANIEL
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO