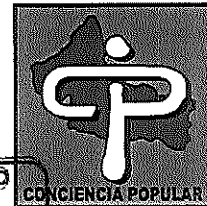




2015. Año de Julián Carrillo Trujillo"



DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA LXI LEGISLATURA
DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO,
PRESENTE.



0000045

El que suscribe, diputado Oscar Carlos Vera Fabregat, integrante de la Fracción Parlamentaria del Partido Político Estatal "Conciencia Popular", 61 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí; 130 y 131 de la Ley orgánica del Poder Legislativo del Estado de San Luis Potosí; 61, 62 y 65 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de San Luis Potosí; someto a la consideración de esta Soberanía, iniciativa con proyecto de decreto que propone, REFORMAR el párrafo primero de la fracción III del artículo 145 TER de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, bajo la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Por disposición Constitucional, el Estado es el encargado de la rectoría económica; organizando a los tres ámbitos de gobierno en una dinámica que permita la libre competencia, con apego a un desarrollo ambiental sustentable, siempre ponderando el mayor beneficio de las personas.¹

A ese respecto, se llama desarrollo sostenible a aquel desarrollo que es capaz de satisfacer las necesidades actuales sin comprometer los recursos y posibilidades de las futuras generaciones. Intuitivamente, una actividad sostenible es aquella que se puede mantener. Por ejemplo, cortar árboles de un bosque asegurando la repoblación es una actividad sostenible. Por contra, consumir petróleo no es sostenible con los conocimientos actuales, ya que no se conoce ningún sistema para crear petróleo a partir de la biomasa. Hoy se sabe que una buena parte de las actividades humanas no son sostenibles a medio y largo plazo, tal y como hoy están planteadas.

¹ Véanse los artículos, 1º, 4º, 25, 26, y 27, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
San Luis Potosí

"2015. Año de Julián Carrillo Trujillo"



La incapacidad de la especie humana para vivir en armonía con el planeta, la gran interacción entre el hombre y el sistema natural, son los grandes problemas medio ambientales de hoy. Hasta nuestros días, ninguna especie, excepto el hombre, ha conseguido modificar tan substancialmente, en tan poco tiempo, las características propias del planeta.

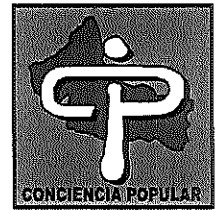
Todos los problemas planteados a escala planetaria, y local, tienen un denominador común y radican en el funcionamiento del actual sistema económico. El modelo dominante actual es aquél que dice que la economía va bien cuando crece el producto interior bruto (PIB). Este modelo, no tiene en cuenta cuánto cuesta a la colectividad en términos ecológicos y sociales el crecimiento de un punto del PIB. No tiene en cuenta que la capacidad de crecimiento económico es finita, ni tampoco tiene en cuenta las limitaciones del sistema natural que están llevando al planeta al infarto ecológico.

Dicho lo anterior, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, es de orden público e interés social y tiene por objeto establecer las normas que permitan ordenar los asentamientos humanos en el Estado de San Luis Potosí, establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos del suelo, a efecto de ejecutar obras públicas, de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como implementar las medidas y las acciones adecuadas para la prevención de desastres, a través de la regulación del uso del suelo en los centros de población en el Estado.

Por otro lado, el artículo 5º de la Ley en trato define pormenorizadamente lo que se debe de entender por diversos conceptos que, a lo largo y ancho de esta norma, se utilizarán; para la mejor comprensión y aplicación de esa legislación. Es preciso mencionar que este artículo nada dice respecto al concepto de "centro comercial", circunstancia que cobra relevancia por lo que más adelante se dirá.

Ahora bien, el artículo 145 TER de la Ley de Desarrollo Urbano local, estipula que las licencias para la ubicación de estaciones de servicio denominadas gasolineras, y de establecimiento dedicados al almacenamiento, manejo, expendio o distribución de gas, sólo podrán ser concedidas cuando concurren diversas condiciones, entre ellas que:

"1. Que se ubiquen a una distancia de resguardo mínima de ciento cincuenta metros, contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión, de viviendas multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, guarderías,



instalaciones de culto religioso, cines, teatros y cualquier otra en la que exista alta concentración de personas, líneas de alta tensión, vías férreas y ductos para productos derivados del petróleo.

II. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de un kilómetro, contado a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión, de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión.

III. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de dos kilómetros a la redonda, contados a partir de los límites de otra que se encuentre previamente autorizada su construcción o en funcionamiento."

En ese sentido, el mismo artículo establece una excepción a la regla establecida en el párrafo anterior, cuando establece que:

"Se podrá aprobar la instalación y funcionamiento de sólo una Estación de Servicio denominada Gasolinera dentro de la propiedad de un centro comercial, sin que se aplique lo establecido en el párrafo anterior, siempre y cuando éste cumpla con el mínimo de estacionamientos permitidos por la legislación en la materia, y sea factible la instalación de la Estación de Servicio denominada Gasolinera dentro de los planes de desarrollo urbano municipales."

Empero, como se aprecia de la legislación local transcrita, en momento alguno se establece qué se debe entender por el concepto de "Centro Comercial", ni tampoco establece los mínimos permitidos para que la excepción a la norma opere; lo que no sólo puede generar confusión al momento de la aplicación normativa, sino el uso indebido de las atribuciones que las autoridades competentes puedan hacer al respecto, por lo que esta Soberanía, en uso de sus atribuciones constitucionales, debe proceder a legislar en la materia de Desarrollo Urbano local, por ser de interés público y social las normas que permitan la regulación del uso del suelo en los centros de población en el Estado.

En efecto, según la etimología, el vocablo centro proviene del latín *centrum*, que es un término que puede hacer referencia, entre otras cosas, el espacio donde se reúnen las personas con alguna finalidad Comercial; por su parte, es un adjetivo que nombra a lo perteneciente o relativo al comercio o a los comerciantes. La noción de centro comercial, por lo tanto, está vinculada a la construcción que alberga tiendas y locales comerciales. Su



objetivo es reunir, en un mismo espacio, diversas propuestas para que los potenciales clientes puedan realizar sus compras con mayor comodidad.

El comprador, al visitar un centro comercial, ya sabe que hallará en un mismo edificio diversas ofertas y que tiene la posibilidad de satisfacer sus necesidades de consumo sin acudir a otro lugar. Por eso este tipo de centro, que también se conoce *shopping center*, *shopping o mall*, incluye locales comerciales, restaurantes, salas de cine y otros servicios. El concepto de centro comercial tiene similitudes con el significado de mercado. Un centro comercial es una construcción que consta de uno o varios edificios, por lo general de gran tamaño, que albergan locales y oficinas comerciales aglutinados en un espacio determinado concentrando mayor cantidad de clientes potenciales dentro del recinto. El tamaño es una de las diferencias fundamentales entre un centro comercial y un mercado; además, este último puede no situarse en un sitio techado. Otra diferencia es la existencia de una o más tiendas ancla; esto es los hipermercados o tiendas por departamentos presentes en el centro comercial.

Un centro comercial está pensado como un espacio público con distintas tiendas; además, incluye lugares de ocio, esparcimiento y diversión, como cines o ferias de comidas dentro del recinto. Aunque esté en manos privadas, por lo general los locales comerciales se alquilan y se venden de forma independiente, por lo que existen varios dueños de dichos locales, que deben pagar servicios de mantenimiento al constructor o a la entidad administradora del centro comercial. Según los acuerdos alcanzados por la *International Council of Shopping Centers*, y las asociaciones de centros comerciales de países europeos, la clasificación por tamaño de los centros comerciales, es:

Denominación	Siglas	SBA
Muy grande	MG	más de 79,999 m ²
Grande	GR	entre 40,000 y 79,999 m ²
Mediano	ME	entre 20,000 y 39,999 m ²
Pequeño	PE	entre 5,000 y 19,999 m ²



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
San Luis Potosí

"2015. Año de Julián Carrillo Trujillo"



Los edificios con menos de 5,000 m² de SBA no se consideran centros comerciales, sino galerías comerciales, concepto diverso al estudiado.

El centro comercial, además de tener una entidad comercial o económica, también tiene una gran connotación sociológica o antropológica, pues es un espacio de intercambio social y humano. Cumple las mismas funciones que tenía la antigua plaza del pueblo: lugar de encuentro, manifestación de los intereses de las personas hacia los otros vecinos, que al final de la jornada en un fin de semana han pasado por allí, que es como la calle mayor que va a la plaza mayor en los pueblos o su equivalente en los barrios. Tiene un horario para los diferentes grupos de personas: familias, adolescentes, jóvenes, mayores, etc. Además, los gestores del centro y los comerciantes lo saben y organizan sus ofertas, promociones, exposiciones, para todos estos grupos. Es incuestionable la importancia que tienen los centros comerciales para la vida social y económica de las ciudades.

Por todo lo aquí dicho, una estación de servicio gasolinera o servicentro es un punto de venta de combustible y lubricantes para vehículos de motor. Aunque en teoría pueden establecerse y comprar libremente, las estaciones de servicio normalmente se asocian con las grandes empresas distribuidoras, con contratos de exclusividad.

Generalmente, las estaciones de servicio ofrecen gasolina y gasóleo, ambos derivados del petróleo. Algunas estaciones proveen combustibles alternativos, como gas licuado del petróleo (GLP), gas natural, gas natural comprimido, etanol, gasohol, biodiésel, hidrógeno y keroseno. Asimismo, en algunos países también venden bombonas de butano. Una estación de servicio que permite abastecer a vehículos eléctricos se la denomina electrolinera.

Los elementos esenciales de las gasolineras son los surtidores y los depósitos. Según la normativa vigente en España, que no en México, los depósitos han de ser de doble o de simple pared. Los materiales de los que están fabricados los depósitos son acero o PRFV. En los años noventa, las estaciones de servicio ampliaron su oferta con artículos variados, dando lugar a las tiendas de conveniencia o minimercados, que pasaron a ser habituales en las gasolineras. Por tales razones, es de primordial importancia la vigilancia y control que se realice respecto de los usos que generan impacto significativo para toda la Entidad y que deberán incluirse en los aprovechamientos que se especifiquen en la clasificación de usos del



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
San Luis Potosí

"2015. Año de Julián Carrillo Trujillo"



suelo que al efecto prevea el reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, tales como la instalación de Gasolineras y la venta y distribución de gas de uso doméstico, gas industrial y de uso médico y combustibles, y los que sean señalados como tales en los respectivos Planes de Desarrollo Urbano.

Con base en los criterios aquí asentados, se considera que la Ley de Desarrollo Urbano en el Estado de San Luis Potosí es omisa en fijar una postura clara en relación al tema en concreto, por lo que debe determinarse con claridad meridiana las condiciones para los auténticos centros comerciales en los que ha de instalarse una estación de servicio de gasolinera; por tanto, resulta necesario precisar las especificaciones necesarias de dichos espacios, con el objeto de que dichas estaciones dejen de instalarse en espacios físicos limitados que dificulten el actuar de los cuerpos de seguridad y de protección civil para el caso de una contingencia o riesgo en los centros de población aledaños. Es preciso mencionar que las autorizaciones de uso de suelo y de operación que actualmente se otorgan, con base en requisitos vagos y ambiguos, han provocado que se instalen estaciones de gasolinera en todas partes, y bajo cualquier circunstancia, en lugares bajo dimensiones insuficientes y transgresoras a las normas relacionadas al tema, pero que además va en contra del desarrollo armónico entre el medio ambiente, y el crecimiento económico.

Por todo ello, el objetivo de la presente iniciativa es establecer en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, la conceptualización, descripción física, superficie y características específicas de los centros comerciales, en las que ha de instalarse, a manera de excepción, una estación de servicio de gasolinera, con la intención de generar una mejor distribución dinámica del crecimiento económico, demográfico y de servicios del tipo, que adicionalmente representan la creación de infraestructura y equipamiento, sin que esto implique romper el equilibrio ecológico por el deterioro que los mencionados factores generan. Por otro lado, la iniciativa tiene por objetivo abonar a un mejor y más efectivo crecimiento urbano, limitando la proliferación de instalación de estaciones de servicio de gasolinera en condiciones desfavorables, riesgosas, irregulares y que soslayan un espacio mínimo requerido, que dificulta la reacción en caso de contingencia de riesgo, propio del tipo de químicos que comercializan.



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
San Luis Potosí

"2015. Año de Julián Carrillo Trujillo"



Por todo lo dicho, pongo a la consideración de esta Soberanía, iniciativa con proyecto de decreto que propone, REFORMAR el párrafo primero de la fracción III del artículo 145 TER de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, para quedar como sigue:

PROYECTO DE DECRETO

La Sexagésima Primera Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, decreta lo siguiente:

ÚNICO. Se **REFORMA**, el párrafo primero de la fracción III del artículo 145 TER de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, para quedar de la siguiente manera:

ARTICULO 145 TER...

I...

II...

III...

Se podrá aprobar la instalación y funcionamiento de sólo una Estación de Servicio denominada Gasolinera dentro de la propiedad de un centro comercial, sin que se aplique lo establecido en el párrafo anterior, cuando el **predio propuesto cuente con una superficie mínima de 5,000 metros cuadrados, vialidades internas, áreas de servicio al público con un mínimo de 2 locales comerciales, área para el almacenamiento de combustibles, y áreas verdes suficientes, siempre que se cumpla con los manuales de especificaciones generales para proyectos y construcciones de estaciones de servicio establecidas por la empresa concesionante, y este cumpla con el mínimo de estacionamientos permitidos por la legislación en la materia, y sea factible la instalación de la Estación de Servicio denominada Gasolinera dentro de los planes de desarrollo urbano municipales.**



HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO
San Luis Potosí

"2015. Año de Julián Carrillo Trujillo"



...

IV...

...

V...

VI...

TRANSITORIOS

PRIMERO. El Decreto entrará en vigor seis meses después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones legales que se opongan al presente.

ATENTAMENTE

Diputado Oscar Carlos Vera Fabrega
Integrante de la Fracción Parlamentaria del Partido Político Estatal
Conciencia Popular

0000045

- 8 -