



REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA.

Publicado en el Índice, Tomo CXXX, 16 de junio de 2023, Periódico Oficial No. 34

**TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I
OBJETO DEL REGLAMENTO Y DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1. Las disposiciones del presente Reglamento son de orden público e interés general. Serán obligatorias en el Municipio de Playas de Rosarito, Baja California de conformidad a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

ARTÍCULO 2. El presente reglamento tiene como objeto:

I. Establecer el conjunto de normas y lineamientos urbanísticos conforme a las cuales la administración pública municipal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación, planeación, ejecución y administración del desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el municipio y sus centros de población a través de las provisiones, usos, destinos de áreas y predios.

II. Regular las interacciones entre la ciudadanía y la administración pública municipal dentro del entorno urbano y los espacios públicos.

III. Definir los tipos, clasificaciones y tipologías de usos de suelo genéricos, específicos y actividades aplicables en la planeación, programación, desarrollo, mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población del municipio.

IV. Desarrollar lo anterior bajo una perspectiva de género y de respeto y promoción de los derechos humanos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y Tratados Internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte, procurando un desarrollo sostenible del entorno urbano, la promoción del goce del derecho a la ciudad a los habitantes del municipio y la protección al medio ambiente.

ARTÍCULO 3. En lo no previsto por este Reglamento se aplican supletoriamente las Leyes, Reglamentos, Planes, Programas, Declaratorias y Moratorias en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y de ordenamiento territorial y demás disposiciones de carácter general aplicables.

ARTÍCULO 4. Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

I. **Acción de edificación:** actos o actividades de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, incluyendo aquellas obras de equipamiento o servicios urbanos.



- II. **Acción de urbanización:** adecuación física, total o progresiva que habilite al suelo rústico o del suelo previamente urbanizado para alojar actividades de habitación, educación, esparcimiento y producción de bienes y servicios;
- III. **Altura Máxima (AM):** Parámetro de intensidad de la ocupación y utilización del suelo que indica la altura máxima de una edificación, con respecto al ancho y jerarquía de la vialidad contigua.
- IV. **Altura de edificios:** La altura máxima de los edificios se establecerá de acuerdo con la anchura de la o las calles con que colinden y a la ubicación geográfica de los mismos, garantizando así, la iluminación natural a las construcciones vecinas;
- V. **Aptitud Física:** grado de factibilidad que presenta el suelo para soportar el desarrollo urbano, las acciones de edificación y las acciones de urbanización.
- VI. **Aptitud territorial:** La aptitud territorial es la capacidad de un territorio para permitir el desarrollo de las actividades de la sociedad. Además de incluir el análisis de la capacidad del suelo que permite el desarrollo de las actividades primarias, incluye las condiciones sistémicas que permiten el establecimiento y desarrollo de actividades sectoriales, es decir, las condiciones que posee un área geográfica concreta para ser utilizada, involucrando la capacidad que tienen quienes la utilizan para aprovecharla y está relacionada con la generación de condiciones de competitividad territorial;
- VII. **Área Urbanizable:** territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población determinado en los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;
- VIII. **Área urbanizada:** territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios;
- IX. **Área No Urbanizable:** Territorio que, por sus características físico-naturales; de protección y valor ambiental o cultural; o de producción agrícola, ganadera, forestal u otra actividad productiva sustentable; o por los peligros a los que está expuesto, no se permite la urbanización, a partir de los establecido en el artículo 55 de la LGAHOTDU;
- X. **Área Urbana:** La extensión de terreno que ha sido sujeta a acciones de urbanización y edificación;
- XI. **Área Urbanizable:** territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población determinado en los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;
- XII. **Área Verde:** Toda superficie cubierta de vegetación, natural o inducida ubicada dentro de los asentamientos humanos en el Estado;



- XIII.** Área Verde Urbana: Bien inmueble del dominio público municipal ubicado dentro de los límites de los centros de población, ocupado predominantemente por vegetación, destinado al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo y de acceso generalizado y libre tránsito;
- XIV.** Asentamiento Humano: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;
- XV.** Ayuntamiento: H. Ayuntamiento Municipal de Playas de Rosarito, B.C
- XVI.** Barrio: Zona urbanizada de un Centro de Población dotado de identidad y características propias;
- XVII.** Carretera: vía pública de por lo menos dos carriles de circulación, pavimentada y dispuesta para el desplazamiento de bienes y personas que sirve para comunicar dos o más centros de población;
- XVIII.** Certificado de derechos adquiridos: certificado que emite el IMPLAN respecto a la adquisición de derechos provenientes de acciones de urbanización y edificación que implican cambio de uso de suelo, llevadas a cabo antes de la existencia de planes y programas de desarrollo urbano vigentes aplicables en el municipio o centro de población de Playas de Rosarito antes de la vigencia del PDUCP PR vigente; dicho trámite es valorado por el IMPLAN para determinar la viabilidad del uso actual, por lo que puede implicar la valoración de los impactos en la zona;
- XIX.** Cambio de uso de suelo: procedimiento administrativo que se efectúa cuando a una determinada porción de territorio se le ha modificado el uso de suelo en los instrumentos de planeación oficiales vigentes, ya sea de “compatible” o “condicionado” a “no compatible” o viceversa. Esto en el campo de actuación de la planeación territorial, el ordenamiento territorial, el ordenamiento ecológico, la planeación urbana y la planeación urbana barrial;
- XX.** Centro de población: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión;
- XXI.** CFE: Comisión Federal de Electricidad;
- XXII.** Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Es el factor numérico que determina la máxima superficie de lote que podrá ocupar la edificación, no excediéndose del indicado para cada zona en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano respectivo. En las zonas en que el Programa y sus modalidades no definan este parámetro, se podrán autorizar construcciones definiendo el COS en función de las dimensiones del predio;
- XXIII.** Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Es el factor numérico que determina la máxima utilización del lote y es producto de dividir el área total a edificar (sin tomar en cuenta los niveles subterráneos) entre el área del lote, no debiendo exceder del indicado para cada zona en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano respectivo. En las zonas en las que el Plan o Programa y sus modalidades no definan estos parámetros, se podrá estimar para cada predio, de acuerdo a la zona en que esté localizado;



- XXIV.** Comercial (C): superficie del suelo identificada en el municipio en donde se permiten inmuebles comerciales que presten un servicio a la población;
- XXV.** Compatibilidad: Factibilidad y congruencia de acciones de urbanización, edificación y desarrollo urbano propuestas con la zona donde se desea desarrollarlas en concordancia con su uso de suelo o políticas, pudiendo ser totalmente congruentes (compatibles), sujetas a la presentación de estudios o documentación adicionales (compatible condicionado) o no factible y por lo tanto sin la posibilidad de desarrollarse en el sitio de análisis (no compatible);
- XXVI.** Condicionante: Estudios, documentación, restricciones adicionales y otros análisis específicos que son necesarios de presentar para acreditar la factibilidad y congruencia de acciones de urbanización, edificación y desarrollo urbano con la zona donde se desea desarrollarlas;
- XXVII.** Conservación: acción tendente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales;
- XXVIII.** Conurbación: la continuidad física y demográfica que formen dos o más Centros de Población;
- XXIX.** Crecimiento: acción tendente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los centros de población;
- XXX.** Cuerpo de Agua: cualquier extensión de agua que se encuentra en la superficie terrestre o en el subsuelo tanto naturales como artificiales, pudiendo ser de agua salada o dulce como ríos, lagos, arroyos, mantos acuíferos, entre otros;
- XXXI.** DAU: Dirección de Administración Urbana (o su análogo dentro del sector urbano municipal);
- XXXII.** Declaratoria: actos de derecho público con el fin de clasificar área y predios de un centro de población, determinando los usos permitidos, prohibidos y condicionados, así como las normas de utilización a las cuales se sujetará el aprovechamiento público, privado y social del mismo, que corresponde autorizar al Ayuntamiento y publicar al Ejecutivo Estatal;
- XXXIII.** Densidad: es el número máximo permisible de viviendas por hectárea;
- XXXIV.** Densidad de ocupación: Factor numérico expresado en cantidad de habitantes, familias o trabajadores por hectárea, no debiendo exceder de la establecida en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano para usos habitacionales o de trabajo;
- XXXV.** Densificación: acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras;
- XXXVI.** Derecho de Vía (DV): franja de terreno que se requiere para la construcción, conservación, ampliación, protección y en general para el uso adecuado de una vía de comunicación, carretera y sus servicios auxiliares.
- XXXVII.** Desarrollo urbano: el proceso de planeación y regulación del a fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.



- XXXVIII.** Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano.
- XXXIX.** Dictamen: documento de emisión de juicio que se forma sobre los estudios o congruencias y sirven para orientar a las autoridades competentes en la toma de decisiones de acciones urbanas y de edificación; sin embargo, no representan una autorización o permiso de construcción o ejecución de obra.
- XL.** Dictamen de Uso de Suelo (DUS): Es el acto administrativo que emite la Autoridad Municipal competente respecto del análisis documental y verificación de campo, debidamente fundado y motivado que se hace del cumplimiento de las Leyes, Reglamentos, Planes y Programas, Federales, Estatales y Municipales para efecto de determinar si una acción de urbanización, edificación, instalación u operación de algún giro o actividad responde a las disposiciones normativas.
- XLI.** Dictamen de Destino del Suelo (DDS): Es el acto administrativo que emite la Autoridad Municipal competente respecto del análisis documental y verificación de campo, debidamente fundado y motivado que se hace del cumplimiento de las Leyes, Reglamentos, Planes y Programas, Federales, Estatales y Municipales para efecto de determinar si una acción de urbanización, instalación u operación de cualquier infraestructura en vía pública y/o derechos de vía, responde a las disposiciones normativas.
- XLII.** Equipamiento Urbano: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.
- XLIII.** Envoltentes de edificación (EE): Parámetros de intensidad de la ocupación y utilización del suelo que indica los mínimos de remetimiento frontal, porcentaje de área ajardinada, remetimiento posterior y remetimiento lateral aplicables según la densidad habitacional por zona específica sujeta a urbanización o edificación.
- XLIV.** Espacio edificable: suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente.
- XLV.** Espacio público: áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.
- XLVI.** Estado: Gobierno del Estado de Baja California.
- XLVII.** Estudio de Impacto de Movilidad: El que realizan las autoridades de los tres órdenes de gobierno en el ámbito de sus funciones, con el fin de evitar o reducir los efectos negativos sobre la calidad de vida de la ciudadanía en materia de movilidad y seguridad vial;
- XLVIII.** Frente costero: Franja urbana inmediata (predios, baldíos, edificaciones, construcciones, espacios públicos) colindante a las playas marítimas, zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar y acantilados.
- XLIX.** Impacto ambiental: Modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza.



- L.** Impacto de movilidad: Resultado de la evaluación de las posibles influencias o alteraciones sobre los desplazamientos de personas, bienes y mercancías que pudieran afectarse por la realización de obras y actividades privadas y públicas, con implicaciones en la calidad de vida, accesibilidad, competitividad y otros aspectos previstos en la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial.
- LI.** Impacto Urbano: El impacto urbano se refiere a la afectación al entorno social o natural causado por la instalación o ubicación de nuevos usos o destinos del suelo, en un predio, área o sector de la ciudad durante la fase preliminar y acondicionamiento del sitio del proyecto, durante el proceso de ejecución de las acciones de urbanización y edificación, así como durante la fase operativa del proyecto a largo plazo.
- LII.** Impacto de movilidad: Resultado de la evaluación de las posibles influencias o alteraciones sobre los desplazamientos de personas, bienes y mercancías que pudieran afectarse por la realización de obras y actividades privadas y públicas;
- LIII.** Impacto Vial: alteración de las condiciones operativas de la estructura vial debido a la modificación de los movimientos, flujos vehiculares y/o condiciones geométricas de la vialidad, causada por el desarrollo de acciones de edificación, acciones de urbanización y demás obras y/o actividades de carácter público o privado.
- LIV.** Infraestructura: los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los Centros de Población, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión.
- LV.** Intensificación: acción que implica una mayor ocupación o utilización de la superficie de un predio o edificación, excediendo los parámetros de edificación (COS, CUS, altura, otros) definidos por el plan o programa de desarrollo urbano aplicable.
- LVI.** IMPLAN: Instituto Municipal de Planeación para el Municipio de Playas de Rosarito, B.C.
- LVII.** Ley: Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.
- LVIII.** m: metros lineales.
- LIX.** Matriz de Compatibilidad: tabla que indica la compatibilidad de los Usos y Destinos del Suelo por Política Urbana, Barrio u otra unidad territorial, contenida en los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano vigentes aplicables al centro de población de Playas de Rosarito, la cual establece los usos compatibles, compatibles condicionados, o no compatibles en cada una de las zonas señaladas en la zonificación secundaria. Deberá indicar las condicionantes específicas aplicables al uso de suelo propuesto y políticas (frente costero, corredores urbanos, vialidades propuestas, áreas de riesgo, entre otras) asignadas a una zona, según el uso o actividad que se desee desarrollar.
- LX.** Mejoramiento: la acción tendente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente.



- LXI.** Movilidad: el conjunto de desplazamientos de personas, bienes y mercancías, a través de diversos modos, orientado a satisfacer las necesidades de las personas;
- LXII.** Moratoria: acto administrativo en el que se da la suspensión temporal de la autorización de dictámenes de usos de suelo, constancias de zonificación para usos de suelo permitidos y constancia de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. El plazo y fundamentación de dicha suspensión la definirá el Ayuntamiento de Playas de Rosarito
- LXIII.** Municipio: el Municipio de Playas de Rosarito, Baja California.
- LXIV.** Opinión Técnica: expedición de documento mediante el cual se indica de acuerdo a las disposiciones jurídicas y técnicas una opinión respecto a actividades de desarrollo urbano, usos y actividades a llevarse a cabo dentro del territorio municipal y/o centro de población de Playas de Rosarito, así como por programas o planes, la cual no constituye un permiso o autorización de uso de suelo; ésta verifica la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano vigentes correspondientes.
- LXV.** Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos: el ordenamiento territorial es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base especial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental.
- LXVI.** Patrimonio Natural y Cultural: sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente.
- LXVII.** Perito en Desarrollo Urbano: profesionista con conocimiento en desarrollo urbano y ordenamiento territorial, capacidad técnico-científica para elaborar o revisar proyectos, dictámenes o actos jurídicos de naturaleza urbanística, que cumplan con las disposiciones jurídicas y técnicas aplicables en materia de planeación, desarrollo y diseño urbano, espacio público, ingeniería urbana, urbanización, edificación o gestión urbana
- LXVIII.** Perito en Movilidad y Seguridad Vial: profesionista con conocimiento en movilidad sustentable, con capacidad técnico-científica para elaborar o evaluar documentos para la identificación y estimación de los impactos a los sistemas de movilidad sustentable y a la red vial causados por proyectos de distinta índole; que cumplan con las disposiciones jurídicas y técnicas aplicables en materia de planeación, movilidad, seguridad vial, desarrollo y diseño urbano, espacio público, ingeniería urbana, urbanización, infraestructura, edificación y/o gestión urbana.
- LXIX.** PDUCP PR: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito, Baja California vigente.
- LXX.** Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano: los instrumentos de planeación vigentes contemplados en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California que forman parte del Sistema Estatal de Planeación y que incluyen el Plan Municipal de Desarrollo



Urbano, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito, los Programas Parciales de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento, los Programas Parciales Comunitarios y los Programas Sectoriales.

- LXXI.** PMDU PR: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Playas de Rosarito.
- LXXII.** Preservación: el conjunto de políticas y medidas para mantener las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas y hábitat naturales, así como conservar las poblaciones viables de especies en sus entornos naturales y los componentes de la biodiversidad fuera de sus hábitat naturales.
- LXXIII.** Presidencia: la Presidencia Municipal de Playas de Rosarito Baja California.
- LXXIV.** Propiedad Inmobiliaria: la propiedad privada, pública, social y comunal.
- LXXV.** Provisiones: las áreas que serán utilizadas para la Fundación de un centro de población.
- LXXVI.** Rasantes: comprende las líneas obtenidas al proyectar sobre un plano vertical el desarrollo del eje y los extremos del pavimento de una vía. En un corte transversal a ésta, las rasantes están representadas por puntos con una cota de nivel.
- LXXVII.** Reglamento: el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Playas de Rosarito, Baja California.
- LXXVIII.** Recreativo: superficie del suelo identificada destinada a ser utilizada para el disfrute de las personas que le den uso como parques y espacios abiertos hasta campos deportivos, parques infantiles y piscinas.
- LXXIX.** Reservas: las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su Crecimiento.
- LXXX.** Residuo: cualquier material generado en los procesos de extracción, beneficio, transformación, producción, consumo, utilización, control o tratamiento cuya calidad no permita usarlo nuevamente en el proceso que lo generó.
- LXXXI.** Resolución: Moción escrita sobre una problemática o una dificultad por medio de la cual se encuentra una solución decisiva.
- LXXXII.** Riesgo: Daños o pérdidas probables sobre un agente afectable, resultado de la interacción entre su vulnerabilidad y la presencia de un agente perturbador.
- LXXXIII.** RUPDUPR: Registro Único de Peritos en Desarrollo Urbano de Playas de Rosarito.
- LXXXIV.** RUPMSVPR: Registro Único de Peritos en Movilidad y Seguridad Vial de Playas de Rosarito.
- LXXXV.** SDSU: Secretaría de Desarrollo y Servicios Urbanos.
- LXXXVI.** Servicios urbanos: las actividades operativas y servicios públicos prestadas directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas de los centros de población.
- LXXXVII.** SCIAN: Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte 2018.



- LXXXVIII.** Superficie mínima de lote (SML): Parámetro de intensidad de la ocupación y utilización del suelo que indica la superficie mínima de lotes en relación con la densidad habitacional que se desee desarrollar en una zona específica sujeta a urbanización o edificación.
- LXXXIX.** Transecto: es un método de análisis que permite identificar y describir, a través de un corte transversal, los elementos presentes en una ciudad de forma progresiva, es decir, los gradientes de urbanización que van desde el suelo natural hasta el suelo urbano central, cuyo análisis territorial da como origen vocaciones de uso de suelo que permiten cuestionar y entender el espacio urbano y sus diferentes escalas.
- XC.** Turismo: superficie del suelo identificada destinada a ser utilizada para actividades de recreación, descanso y/o alojamiento.
- XCI.** Zonas de Desarrollo Turístico Sustentable: Aquellas fracciones del territorio nacional, claramente ubicadas y delimitadas geográficamente, que, por sus características naturales o culturales, constituyen un atractivo turístico.
- XCII.** Urbanización: es el proceso técnico, económico y legal, inmediato o progresivo, mediante el cual se introducen las redes de infraestructura, los servicios públicos y la vialidad en un centro de población para el asentamiento del ser humano y sus comunidades.
- XCIII.** Usos del suelo: los fines particulares al que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano;
- XCIV.** Uso de suelo genérico: agrupación general de usos, actividades, acciones y destinos del suelo según características homogéneas y como primer paso de la zonificación secundaria.
- XCV.** Usos complementarios: son aquellos que se apoyan o complementan mutuamente como son los servicios, la industria, el comercio y la vivienda. Es recomendable que los usos complementarios en cualquier tipo de zona representen como mínimo 40% del sector y/o subsector. Además, estos estarán sujetos a lo establecido por las matrices de compatibilidad.
- XCVI.** Uso de Suelo Predominante: el que en una zona ocupa o está previsto que ocupe cuando menos el cincuenta y uno por ciento del área neta de la zona, sin incluir la vialidad, según lo dispuesto por la Ley, los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano vigentes aplicables al centro de población de Playas de Rosarito vigentes y demás disposiciones de observancia general aplicables.
- XCVII.** Vivienda asequible: se refiere a las unidades de vivienda que son asequibles para el sector de la sociedad cuyos ingresos están por debajo del ingreso familiar medio.
- XCVIII.** Vivienda Productiva: vivienda vertical u horizontal en uno o dos niveles donde se dedica una superficie en planta baja alguna actividad comercial o de servicio de bajo impacto.
- XCIX.** Vocación del suelo: es la compatibilidad potencial de una determinada superficie, para albergar ciertas actividades humanas y del desarrollo urbano, dependiente de la aptitud física y el transecto, así como de las políticas y normas urbanas que se deseen implementar. C.
- C.** ZOFEMAT: Zona Federal Marítimo Terrestre.



- CI.** Zona Metropolitana: Zona Metropolitana Tijuana-Playas de Rosarito-Tecate.
- CII.** Zonas de conservación y mejoramiento urbano: son áreas definidas en los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano vigentes aplicables al centro de población de Playas de Rosarito en donde se podrán establecer instrumentos de fomento para favorecer el mejoramiento de su infraestructura y equipamiento urbano, propiciando de esta forma su repoblamiento. En éstas podrán instrumentarse Programas Parciales de desarrollo urbano con la finalidad de establecer normas urbanas específicas, y programas de mejoramiento del espacio público e infraestructura, además de los instrumentos de financiamiento que correspondan, de conformidad con lo dispuesto por la legislación de la materia.
- CIII.** Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las Reservas, Usos de suelo y Destinos, así como la delimitación de las áreas de Crecimiento, Conservación, consolidación y Mejoramiento;
- CIV.** Zonificación primaria: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias;
- CV.** Zonificación secundaria: la determinación de los usos del suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos específicos;

CAPÍTULO II ATRIBUCIONES

ARTÍCULO 5. Son autoridades competentes:

- I. El Ayuntamiento Municipal de Playas de Rosarito, Baja California;
- II. El o la Titular de la Presidencia Municipal;
- III. La Secretaría de Desarrollo y Servicios;
- IV. La Dirección de Administración Urbana;
- V. El Instituto Municipal de Planeación para el Municipio de Playas de Rosarito;
- VI. La Dirección de Protección Civil y Bomberos; y
- VII. Las demás que designe el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 6. Son atribuciones del Ayuntamiento, además de las establecidas por la Ley, las siguientes:

- I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, los Programas Sectoriales y los Programas Parciales Municipales de Desarrollo Urbano a los que se hace mención en el Artículo 24, fracción II de Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California;



- II. Aprobar las declaratorias de provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios, derivadas de los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano y enviarlas al Ejecutivo del Estado para su publicación e inscripción, previo dictamen técnico de congruencia con el Plan o los Programas Estatales, Regionales y Sectoriales de Desarrollo Urbano;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio;
- IV. Regular, autorizar, controlar y vigilar el uso de suelo en sus competencias territoriales;
- V. Controlar y vigilar a través de la Secretaría de Desarrollo y Servicios Urbanos, la zonificación, usos y destinos de suelo que se deriven de los instrumentos de planeación de los centros de población, planes y programas parciales;
- VI. Aplicar las restricciones al dominio de la propiedad inmobiliaria que imponga este Reglamento y demás disposiciones legales relativas;
- VII. Promover la inversión pública como impulso al desarrollo urbano;
- VIII. Celebrar convenios en materia de desarrollo urbano con las administraciones públicas federales, estatales y las de otros municipios del Estado de Baja California;
- IX. Participar en la elaboración de los Planes y Programas previstos en la Ley y en la Ley General de Asentamientos Humanos Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, cuando afecten el territorio del Municipio;
- X. Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar en forma conjunta con el Gobierno del Estado y conforme al convenio de coordinación respectivo, los Programas Parciales que se expidan para la utilización parcial o total de la reserva territorial y de las zonas sujetas a conservación ecológica
- XI. Declarar moratorias y en su caso emitir declaratorias por acuerdo de Cabildo;
- XII. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, en los términos que establezcan las leyes correspondientes;
- XIII. Participar en la Planeación Binacional Fronteriza en el ámbito de desarrollo urbano y regional en colaboración con las Administraciones Federales y Estatales;
- XIV. Solicitar por medio de la Presidencia Municipal la elaboración de estudios y herramientas de control que provengan del gobierno y que sean de índole público a la dependencia competente.
- XV. Conceder o negar los cambios de usos de suelo
- XVI. Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados; y
- XVII. Las demás que le confieran otras disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 7. Corresponde al o la titular de la Presidencia Municipal:

- I. Proponer al Ayuntamiento, los Planes y Programas de Desarrollo Urbano;



- II. Proponer al Ayuntamiento las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios dentro del municipio;
- III. Celebrar convenios de coordinación con la Federación y el Estado para la realización de programas y acciones de inversión pública;
- IV. Emitir por conducto de la SDSU, los acuerdos y permisos que autoricen la utilización del suelo, de conformidad con lo dispuesto por las leyes y este reglamento;
- V. Instruir al IMPLAN la elaboración y/o actualización de planes y programas de Desarrollo Urbano, así como la resolución de estudios de impacto de proyectos públicos; y
- VI. Las demás que le atribuyen expresamente las leyes, los reglamentos y acuerdos de Cabildo.

ARTÍCULO 8. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo y Servicios Urbanos:

- I. Coordinar la articulación de los planes y programas estratégicos de planificación urbana, reordenamiento, control urbano, catastro, infraestructura urbana, urbanización, protección del medio ambiente y prestación de servicios públicos de municipio, desde la perspectiva de un desarrollo sustentable;
- II. Diseñar y gestionar la implementación de políticas y estrategias que permitan al Ayuntamiento intervenir en la gestión ambiental;
- III. Promover la planeación urbana incluyente de los sectores público, privado y social para construir un proyecto de ciudad en donde converja la visión de un futuro común de progreso y bienestar para Playas de Rosarito;
- IV. Generar convenios de asociación o colaboración con los municipios de Tijuana, Tecate y Ensenada en temas de conurbación y de carácter regional;
- V. Diseñar los mecanismos de coordinación para el desarrollo y planeación del municipio, con la participación que corresponda a la Federación, municipios vecinos y entidades federativas, en términos de las disposiciones aplicables;
- VI. Coordinar las acciones de la administración pública municipal centralizada, entidades descentralizadas y delegaciones del municipio en materia de desarrollo urbano;
- VII. Informar a Presidencia de la resolución de sus peticiones de los temas a su cargo en materia que le compete de este reglamento; y
- VIII. Las demás que expresamente le encomienden las leyes, reglamentos y acuerdos del Ayuntamiento o le instruya la Presidencia.

ARTÍCULO 9. Corresponde a la Dirección de Administración Urbana:



- I. Autorizar, o negar en su caso, la licencia y evaluaciones de uso del suelo mediante la emisión del dictamen técnico respectivo, relativos a predios y terrenos propiedad pública, privada, ejidal o comunal, ubicados dentro del centro de población, así como emitir factibilidades;
- II. Inspeccionar, verificar y emitir opiniones y/o dictámenes técnicos a efecto de que los usos a que sean sometidos los predios, terrenos y áreas, cumplan con la normatividad;
- III. Asignar el uso del suelo a la clave catastral, respecto al dictamen de uso de suelo vigente;
- IV. Establecer las disposiciones para que la asignación de la zonificación y usos de suelo no contravenga el interés público;
- V. Determinar e imponer medidas de seguridad que resulten procedentes conforme a la Ley y los Reglamentos de la materia;
- VI. Determinar los requisitos técnicos indispensables, los cuales deberán observarse en tratándose de: lote, predio, construcción, instalación o estructura a fin de satisfacer las condiciones que sean compatibles con el uso del suelo correspondiente;
- VII. La revocación de permisos, licencias y autorizaciones en materia de zonificación y uso de suelo; y
- VIII. Las demás que expresamente le encomienden las leyes, reglamentos y acuerdos del Ayuntamiento o le instruya la Presidencia.

ARTÍCULO 10. Corresponde al Instituto Municipal de Planeación para el Municipio de Playas de Rosarito:

- I. La elaboración y/o actualización de planes y programas de Desarrollo Urbano que le sean ordenados por el Ayuntamiento y/o la Presidencia;
- II. Coordinar la capacitación y certificación a peritos en desarrollo urbano y movilidad y seguridad vial;
- III. Administrar el padrón de peritos en desarrollo urbano y movilidad y seguridad vial;
- IV. Redactar e implementar sus lineamientos para la elaboración de estudios de impacto y demás instrumentos contemplados en este reglamento;
- V. Apoyar y orientar las acciones de la administración pública municipal centralizada, entidades descentralizadas y delegaciones del municipio en materia de zonificación y usos de suelo;
- VI. Emitir certificado de derechos adquiridos;
- VII. Dictaminar, elaborar o en su caso, emitir opinión técnica y resoluciones sobre la aplicación de la normatividad urbana para la evaluación de proyectos, estudios de impacto



urbano y territorial, estudios de impacto de movilidad y seguridad vial, planes maestros urbanos, planes integrales de mejoramiento barrial, de congruencia de la traza urbana para urbanizaciones, estudios de factibilidad y congruencia, de no afectación por declaratoria, Zona Federal Marítimo Terrestre, moratoria o restricción, de derechos adquiridos, derechos de desarrollo, estudios de cambios de uso de suelo y estudios en general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y movilidad, que presenten los peritos en desarrollo urbano y en movilidad y seguridad vial, particulares y dependencias de gobierno en apego a los objetivos, visión y ordenamiento derivado de la normatividad urbana y de movilidad de los tres órdenes de gobierno, planes y programas municipales, regionales y metropolitanos;

VIII. Fungir como auxiliar técnico del Ayuntamiento, Presidencia, SDSU y DAU en materia de cambios de uso de suelo y ordenamiento territorial, emisión de declaratorias, moratorias, que le sean solicitados, emitiendo los dictámenes técnicos correspondientes;

IX. Realizar dictamen de estudios de impacto encomendados por Presidencia o el Ayuntamiento de proyectos públicos municipales, estatales o federales, así como provenientes de APP's y demás convenios en beneficio del desarrollo urbano del municipio, consultando las leyes, reglamentos, planes y programas y demás análisis técnicos necesarios; y

X. Las demás que expresamente le encomienden las leyes, reglamentos y acuerdos del Ayuntamiento o le instruya la Presidencia.

TÍTULO II DE LA NORMA DE REGULACIÓN URBANA EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPÍTULO I DE LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ARTÍCULO 11. El presente reglamento tendrá alcance regulatorio y de ordenamiento sobre los instrumentos municipales vigentes reconocidos como parte del Sistema Estatal de Programas de Desarrollo Urbano estipulado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, contemplando los siguientes planes y programas de desarrollo urbano:

- I. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
- II. Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- III. Los Programas Parciales de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.
- IV. Los Programas Parciales Comunitarios; y,
- V. Los Programas Sectoriales.



ARTÍCULO 12. La regulación urbana es el conjunto de criterios técnicos y científicos contemplados en los instrumentos municipales vigentes reconocidos como parte del Sistema Estatal de Programas de Desarrollo Urbano aplicables, que permiten el desarrollo orgánico de los centros de población y el territorio municipal de Playas de Rosarito, Baja California. La aplicabilidad de estos criterios dependerá de la acción de urbanización o edificación y en la zona donde se pretenda aplicar.

Los criterios contenidos en la norma de regulación urbana del presente reglamento respecto al territorio municipal y sus centros de población se darán inicialmente a través de la **Zonificación Primaria**, la cual determina los aprovechamientos generales o utilización general del suelo en los centros de población sujetas a ordenamiento y regulación urbana con el objetivo concreto de definir las áreas urbanizables y no urbanizables, debiendo contemplar:

- I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población;
- II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables;
- III. La red de vialidades primarias que structure la conectividad, la movilidad y la accesibilidad universal, así como a los espacios públicos y equipamientos de mayor jerarquía;
- IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- V. La identificación de las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía;
- VI. Las reservas territoriales, priorizando la urbanización progresiva de los centros de población;
- VII. Las normas y disposiciones técnicas y aplicables para el diseño y adecuación de destinos específicos para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos;
- VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o que sean consideradas de seguridad nacional; y
- IX. La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial.

ARTÍCULO 13. Para efecto de lograr un adecuado y equilibrado desarrollo urbano del territorio municipal, los instrumentos municipales vigentes reconocidos como parte del Sistema Estatal de Programas de Desarrollo Urbano aplicarán la zonificación primaria a través de las siguientes zonificaciones:

- I. Zonificación de las superficies por aptitud física;
- II. Zonificación de las superficies por transecto;
- III. Zonificación de vocaciones y aptitudes en transectos;
- IV. Reservas territoriales por transecto;
- V. Zonificación por estrategia y política de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- VI. Estructura urbana; y



VII. Zonificación primaria (áreas urbanizables y no urbanizables).

ARTÍCULO 14. De manera complementaria y supletoria a lo anterior, cada Centro de Población del Municipio se registrará por la estructura normativa contenida en su PDUCP, plan y/o programa de desarrollo urbano vigente aplicable. En el caso de que las disposiciones de cada caso específico difieran, contravengan o, en su defecto, no se contemple algún concepto en particular con respecto al presente Reglamento y demás instrumentación legislativa y de planeación aplicable al ámbito de sus demarcaciones y, en tanto no sean actualizados dichos planes o programas a los principios y estrategias más recientes en materia de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, serán preponderantes aquellos que contengan las políticas y lineamientos más actuales, según las disposiciones de y atendiendo a los siguientes:

1. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
2. El Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y/o la estrategia nacional en materia;
3. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano o su sucesora;
4. La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California;
5. El Plan Estatal de Desarrollo, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y/o la estrategia estatal en materia;
6. La Ley de Desarrollo Urbano del Estado o su sucesora;
7. El Plan Municipal de Desarrollo, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y/o la estrategia municipal en materia;
8. Los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población; y
9. Los Planes y/o Programas parciales y las directrices o políticas sectoriales o barriales.

ARTÍCULO 15. La zonificación de las superficies por aptitud física es aquella que contempla la ocupación real del uso del suelo y la aptitud física y contempla los siguientes criterios:

I. Suelo No urbanizable (SNU).

II. Suelo para aprovechamiento sustentable (SAS)

III. Suelo para ocupación urbana o suburbana (SOU)

IV. Suelo ocupado (urbanizado)

V. Áreas para crecimiento con consolidación, que podrán ser clasificadas como:

1. Crecimiento con densificación
2. Crecimiento con ocupación sostenible
3. Crecimiento con saturación

VI. Otras aptitudes físicas específicamente derivadas de las anteriormente mencionadas, debidamente establecidas en instrumentos municipales vigentes reconocidos como parte del Sistema Estatal de Programas de Desarrollo Urbano, y los cuales deberán estar debidamente actualizados o ser de nueva creación mediante los procedimientos definidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.



ARTÍCULO 16. El orden y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en los centros de población del municipio Playas de Rosarito deberán analizar la utilización predominante del suelo señalada en los instrumentos municipales vigentes reconocidos como parte del Sistema Estatal de Programas de Desarrollo Urbano de conformidad con lo dispuesto por la Ley y el presente Reglamento; para ello, se reconocerá al concepto del **transecto** como la categorización del territorio de lo más natural hasta lo más urbano, en un sistema de gradientes. La zonificación del territorio municipal por transectos será a través de las siguientes clasificaciones:

- I. T0: Suelo no apto para desarrollo urbano;
- II. T1: Área Natural;
- III. T2: Área Rural;
- IV. T3: Suburbano;
- V. T4: Urbano genérico;
- VI. T5: Urbano central; y
- VII. DE: Distrito especial.

ARTÍCULO 17. Los distritos especiales son una gradiente del Transecto, y son aquellos que poseen una vocación claramente definida y predominante que los separa de las demás gradientes de Transecto; para su delimitación, se considerarán aquellas zonas identificadas con usos industriales, especiales, de equipamiento o de infraestructura, bastante consolidadas y con una vocación para continuar operando y desarrollando dichas actividades.

ARTÍCULO 18. Derivado de la delimitación y zonificación de Transectos, el análisis de **Vocaciones y aptitudes** deberá definir la vocación por unidad territorial o transecto según el nivel de análisis y escala del instrumento de planeación urbana aplicable. Las vocaciones que se podrán emplear para la clasificación de los transectos o unidad territorial podrán ser:

- I. Equipamiento Especial;
- II. Infraestructura Especial;
- III. Residencial;
- IV. Turismo Cultural;
- V. Urbana Habitacional;
- VI. Urbana Abastos;
- VII. Urbana Zona Mixta;
- VIII. Suburbana Sustentable;
- IX. Turismo Residencial;
- X. Infraestructura Vial;
- XI. Industria Pesada; y
- XII. Otras vocaciones y aptitudes, a nivel centro de población, parciales, sectoriales o barriales que resulten como producto de análisis particulares de planes, programas o instrumentos de planeación municipal.



ARTÍCULO 19. Se reconocerá como **Reservas Territoriales por Transecto** a las áreas de los centros de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integren al sistema del suelo para el desarrollo urbano y la vivienda. Para su definición, las reservas territoriales corresponderán a las superficies del suelo con gradientes naturales equivalentes a los transectos T1 Área Natural y T2 Área Rural. Según su grado de aptitud, podrán clasificarse de la siguiente forma:

- I. Reservas Territoriales con Aprovechamiento limitado;
- II. Reservas Territoriales Aptas para el desarrollo urbano;
- III. Reservas Territoriales Aptas para el desarrollo urbano condicionado; y
- IV. Reservas Territoriales con Suelo no apto para desarrollo urbano.

ARTÍCULO 20. La utilización general del suelo en las áreas no urbanizables prohibirá cualquier acción de edificación y/o urbanización tendiente a la vivienda o a la realización de actividades humanas, siendo únicamente posible la implementación muy limitada de proyectos de infraestructura que tenga como objetivo la reducción del riesgo. Para su definición, se considerarán:

- I. Áreas contenidas en el Transecto T1: Área Natural
- II. Áreas con aptitud física para el desarrollo urbano con rango restringido.
- III. Áreas definidas por causas de preservación ecológica.
- IV. Áreas identificadas con riesgos naturales y/o antropogénicos considerables: y
- V. Aquellas áreas que así sean establecidas por instrumentos de planeación urbana municipal vigentes y aplicables al centro de población de Playas de Rosarito.

ARTÍCULO 21. Para las Áreas con aptitud física para el desarrollo urbano con rango restringido, señaladas en la fracción II del artículo anterior, referidas a suelo no urbanizable o restringido para el desarrollo urbano en la Zonificación Secundaria, se podrá reconsiderar su condición prohibitiva o restrictiva, previa opinión técnica de la Dirección de Administración Urbana y evaluación del IMPLAN, considerando los factores que la determinan como área de aptitud restringida o no urbanizable. Para ello, el IMPLAN determinará los Estudios necesarios para una posible utilización del suelo, de manera casuística, y sustentándose con los proyectos de ingeniería y de mitigación de riesgos a los que haya lugar. Para ello, se deberán atender las disposiciones particulares de Usos de Suelo señaladas en el Título III de las Normas de Control, Capítulo III, Disposiciones regulatorias de los usos del suelo, Apartado N Reglamentación para los usos No Urbanizables y Restringidos.

ARTÍCULO 22. Cuando por resolución judicial o jurisdiccional de autoridad competente se determine no aplicar la clasificación referida del artículo anterior, los trámites y solicitudes serán resueltos por el IMPLAN mediante la evaluación del Impacto Urbano Territorial, debiéndose tomar en cuenta los usos, densidades y lineamientos urbanísticos señalados para la zona urbana o urbanizable colindante inmediata a los predios o inmuebles de que se trate, de conformidad con la legislación aplicable en la materia.



ARTÍCULO 23. Los Programas de Desarrollo Urbano municipales podrán proponer las estrategias y políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables según la escala de análisis del programa, las cuales podrán estar acompañadas de lineamientos normativos y/o condicionantes para la regulación del territorio en términos de su zonificación. De forma enunciativa más no limitativa, dichas políticas estrategias y políticas podrán ser las siguientes:

I. Corredores económicos;

II. Puertas al mar;

III. Programas de conservación y declaratorias;

IV. Políticas de ordenamiento territorial por barrio o unidad territorial, las cuales se clasificarán como:

1. Aprovechamiento Sustentable (ASU);
2. Aprovechamiento con Impulso Estratégico (AIE);
3. Consolidación Estratégica (CES);
4. Control Especial de Ocupación (CEO);
5. Mejoramiento Integral con densificación (MID);
6. Áreas No Programadas (ANP); y
7. Otras políticas de ordenamiento territorial debidamente establecidas en instrumentos municipales vigentes reconocidos como parte del Sistema Estatal de Programas de Desarrollo Urbano, y los cuales deberán estar debidamente actualizados o ser de nueva creación mediante los procedimientos definidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

V. Otras estrategias y/o políticas municipales, a nivel centro de población, parciales, sectoriales o barriales que resulten como producto de análisis particulares de planes, programas o instrumentos de planeación municipal, los cuales deberán estar debidamente actualizados o ser de nueva creación mediante los procedimientos definidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

ARTÍCULO 24. Los barrios o unidades territoriales identificados con políticas de **Áreas No Programadas (ANP)** corresponderá a barrios que no tienen una política urbana de crecimiento, consolidación o mejoramiento definida en congruencia con a los polígonos de Contención de crecimiento establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente, por lo que su dictaminación será con base en los lineamientos y normas de uso establecidas en el programa de desarrollo urbano de centro de población aplicable; sin embargo, para su conformación fueron reconocidos aquellos usos que en la actualidad se encuentran asentados en estos sitios, como es el caso de desarrollos habitacionales irregulares, los cuales, aunque sean reconocidos en el área, deberán llevar a cabo el debido proceso para su regularización.

ARTÍCULO 25. Los Programas de Desarrollo Urbano municipales deberán definir una Estructura Urbana

I. Distritos, Sectores, barrios y/u otra unidad territorial definida en lineamientos;



- I. Polos de desarrollo;
- II. Centros y subcentros urbanos;
- III. Centros y subcentros suburbanos;
- IV. Distritos especiales;
- V. Circuitos estratégicos;
- VI. El Sistema Vial Municipal; y
- VII. Otros criterios y sistemas de infraestructuras, a nivel centro de población, parciales, sectoriales o barriales que resulten como producto de análisis particulares de planes, programas o instrumentos de planeación urbana municipal que tengan como objetivo final la estructuración del territorio para facilitar su administración, regulación y control.

ARTÍCULO 26. Como producto final de la definición de zonas primarias, la **zonificación primaria de áreas urbanizables y no urbanizables** es aquella que contempla la aptitud física, los transectos, las vocaciones y aptitudes, las reservas territoriales, la zonificación de estrategias y políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como la estructura urbana, contando los siguientes criterios para su clasificación:

- I. Suelo No Urbanizable (SNU);
- II. Suelo para ocupación urbana o suburbana (urbanizable);
- III. Zonificación del Suelo Ocupado (urbanizado), que podrá ser clasificado como:
 - 1. Suelo ocupado Urbano; y
 - 2. Suelo Ocupado Suburbano.
- IV. Zonificación de Reservas Territoriales, que podrán ser clasificadas como:
 - 1. Suelo urbanizable para crecimiento; y
 - 2. Suelo para aprovechamiento sustentable.
- V. Áreas para crecimiento con consolidación, que podrán ser clasificadas como:
 - 1. Crecimiento con densificación;
 - 2. Crecimiento con ocupación sostenible; y
 - 3. Crecimiento con saturación.
- V. Otras zonificaciones primarias o reservas adicionales específicamente derivadas de las anteriormente mencionadas, debidamente establecidas en instrumentos municipales vigentes reconocidos como parte del Sistema Estatal de Programas de Desarrollo Urbano, y los cuales deberán estar debidamente actualizados o ser de nueva creación mediante los procedimientos definidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

CAPÍTULO II

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA



ARTÍCULO 27. Derivado de la zonificación primaria, la estructuración y zonificación del territorio se divide en zonas secundarias, a través de las cuales se asignan los usos y destinos del suelo y se fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, según el uso o destino del suelo predominante. Por lo tanto, la **Zonificación secundaria** determinará los aprovechamientos específicos y particulares del suelo en las zonas sujetas a ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de usos, destinos y actividades, presentando los siguientes mecanismos:

1. Zonificación de usos genéricos;
2. Zonificación secundaria de usos y destinos específicos del suelo; y
3. Zonificación de densidades habitacionales.

ARTÍCULO 28. La zonificación de usos genéricos se refiere a la agrupación general de usos, actividades, acciones y destinos del suelo según características homogéneas y como primer paso de la zonificación secundaria, los cuales comprenden:

- I. Habitacional o Residencial general;
- II. Mixto en general;
- III. Actividades primarias e industrias extractivas;
- IV. Comercio y Servicios en general;
- V. Industria en general;
- VI. Equipamiento en general;
- VII. Espacio Público en general;
- VIII. Especial en general;
- IX. Infraestructura en general;
- X. Ecoturismo; y
- XI. Áreas Naturales en general.

ARTÍCULO 29. La **zonificación secundaria de usos y destinos específicos del suelo** resulta en los fines particulares a los que se destina el suelo y responden a las necesidades concretas del centro de población o unidad territorial de la cual se deriven, resultando ser un producto de la relación cotidiana entre su ubicación y el servicio que prestan por zona secundaria. Posterior al análisis y compatibilidad preliminar de acciones urbanísticas o de edificación con los usos genéricos, el siguiente paso consiste en la definición e identificación de usos específicos propuestos en el territorio a través de la zonificación secundaria y carta urbana, los cuales se resumen a continuación:



- I. **Actividad Primaria:** actividades productivas de extracción y obtención de materias primas. Incluye las actividades relacionadas con agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca, caza, así como actividades mineras y extractivas.
- II. **Comercio y Servicios:** Son las superficies compatibles con actividades que pertenecen al sector terciario de una ciudad, incluyendo todo tipo de comercios al por menor y por mayor (salvo aquellos que son Usos Especiales), venta, intercambio y distribución de bienes y servicios.
- III. **Conservación:** Corresponde a las áreas protegidas por motivo de valor ambiental o patrimonial, no son aptas para usos intensos.
- IV. **Conservación de Cuerpo de Agua:** Superficies donde existen cuerpos naturales de agua y escurrimientos intermitentes o permanentes, por lo que son no urbanizables y no edificables.
- V. **Ecoturismo:** Superficies que pueden ser aprovechadas para actividades turísticamente sustentables e integrales, pero no pueden ser dotadas con acciones de urbanización o edificación intensas
- VI. **Equipamiento Urbano:** Superficie destinada a inmuebles, instalaciones, construcciones, mobiliario y actividades orientadas a prestar servicios básicos a la ciudadanía; su evaluación será conforme a las normas oficiales mexicanas.
- VII. **Espacio Público Abierto:** Superficies y áreas conformadas por espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito para actividades al aire libre, contemplando derechos de vía de CFE con las respectivas condicionantes correspondientes acorde a la legislación federal.
- VIII. **Especial:** Se trata de los usos de mayor complejidad, dificultad de implementación o riesgo. Su evaluación será conforme a las normas oficiales mexicanas, los Programas de Desarrollo Urbano, la legislación y la normatividad aplicable.
- IX. **Especial Lúdico:** Superficies destinadas a servicios de entretenimiento en instalaciones equipadas para la práctica de actividades deportivas y otras de tipo recreativo.
- X. **Habitacional:** Superficies donde habitan las personas del centro de población. Permite la vivienda unifamiliar y plurifamiliar en diversas modalidades.
- XI. **Industrial:** Pertenece al sector secundario de una ciudad, consiste en espacios y edificaciones en donde se realizan actividades orientadas a la transformación mecánica, física o química de bienes naturales o semiprocesados, en artículos cualitativamente diferentes a través de la manufactura, ensamblaje o transformación de materias primas para ser suministradas a los comercios y servicios.
- XII. **Infraestructura:** Zonas donde existe o está prevista la dotación de obras de infraestructura y servicios urbanos, tales como obras de ingeniería civil, de suministro de agua, drenaje, electricidad, telefonía, u otros.
- XIII. **Mixto:** Superficies donde es factible la combinación de más de un uso o actividad, siempre y cuando exista compatibilidad y las condicionantes específicas acorde al uso, actividad y densidad. Los usos mixtos establecidos en la zonificación secundaria pueden subclasificarse como:



1. Mixto
 2. Mixto Industrial
 3. Mixto Predominantemente Habitacional
- XIV. Multiservicios turísticos:** Superficies con factibilidad de combinar actividades turísticas orientadas a servicios inmobiliarios, bienes raíces, servicios de alojamiento temporal y permanente, turismo de salud, comercio y servicios de preparación de alimentos y bebidas.
- XV. No Urbanizable:** Áreas que se han determinado en la zonificación primaria como “No Urbanizables” donde no se permitirá la edificación, dadas sus condiciones de riesgo, ambientales, ecológicas y otras que especifique la legislación federal, estatal y municipal correspondiente.
- XVI. Reservas:** Superficies predominantemente baldías, rústicas o no desarrolladas que se encuentran destinadas al crecimiento o desarrollo del centro de población, acorde a su vocación para un uso específico. Los usos de reservas establecidos en la zonificación secundaria pueden subclasificarse como:
1. Reserva de Equipamiento Urbano;
 2. Reserva Mixta;
 3. Reserva Mixta con Uso Rural Actual;
 4. Reserva Mixta con Vocación Industrial o Especial;
 5. Reserva Mixta con Vocación Turística;
 6. Reserva para Infraestructura Estratégica
- XVII. Reserva No Programada del Suelo Rústico:** Superficies destinadas al crecimiento futuro del centro de población al encontrarse fuera de los polígonos de contención urbana del PMDU PR. Su análisis y dictaminación requerirán la participación del Estado y/o la creación instrumentos de planeación adicionales
- XVIII. Residencial Turístico:** Superficies destinadas a vivienda turística horizontal o vertical con fines de ocupación temporal o permanente, condo-hoteles y arrendamiento por plataformas digitales de interacción directa con el usuario.
- XIX. Restringido:** Corresponde a superficies y áreas que, por riesgo, pendiente, edafología, hidrografía u otro tipo de característica física, presentan retos para la urbanización y edificación, por lo que sólo podrán ser aprovechadas para usos compatibles siempre y cuando cumplan las condicionantes requeridas
- XX. Vía Pública:** Destino del suelo donde circula la población, conectando las manzanas y polígonos del Centro de Población.
- XXI. Usos de suelo Condicionados:** Usos de suelo establecidos que ostentan condicionantes adicionales para su desarrollo acorde al modelo de aptitud física. Todos los usos previos pueden presentar dicha característica, lo cual se refleja en condicionantes o normativas adicionales para el análisis de su compatibilidad con actividades, usos y destinos específicos.

ARTÍCULO 30. Derivado de la zonificación secundaria de usos y destinos del suelo definidos territorialmente en la carta urbana, el análisis de compatibilidad será el producto de identificar el uso, actividad, acción o destino específico que desee desarrollarse, edificarse o implementarse en una zona, según el uso de suelo secundario definido en la carta urbana para dicha zona. Con base en los usos genéricos, a continuación, se indican



las **Tipologías de usos, actividades, acciones y destinos específicos** que podrán llevarse a cabo en el territorio sujeto a regulación de los instrumentos municipales vigentes reconocidos como parte del Sistema Estatal de Programas de Desarrollo Urbano:

- I. **Habitacional o Residencial General:**
 1. Residencial Rural o Campestre (RER)
 2. Residencial Turístico (RET), densidad baja
 3. Residencial Turístico (RET), densidad media
 4. Residencial Turístico (RET), densidad alta
 5. Residencial Turístico (RET), densidad muy alta o superior
 6. Residencial o Habitacional Urbano (REU), densidad baja
 7. Residencial o Habitacional Urbano (REU), densidad media
 8. Residencial o Habitacional Urbano (REU), densidad alta
 9. Residencial o Habitacional Urbano (REU), densidad muy alta o superior
 10. Residencial o Habitacional en modalidad de vivienda progresiva
- II. **Mixto en general:**
 1. Mixto Habitacional - Comercios y Servicios Barriales (MHB)
 2. Mixto Habitacional - Comercios y Servicios Distritales y Urbanos (MHD)
 3. Mixto Comercios, Servicios y Equipamiento de cualquier escala (MCE)
 4. Mixto Habitacional y Equipamiento de cualquier escala (MHE)
 5. Mixto Habitacional e Industrial de cualquier escala (MHI)
 6. Mixto Comercios, Servicios e Industria de cualquier escala (MCI)
 7. Mixto Equipamiento y Especial de cualquier escala (MEE)
 8. Mixto Industria y Especial de cualquier escala (MIE)
 9. Multiservicios turísticos
- III. **Actividades Primarias e industrias extractivas:**
 1. Actividad primaria de Bajo Impacto
 2. Actividad primaria de Mediano Impacto
 3. Actividad Primaria de Alto Impacto
- IV. **Comercio y Servicios en General:**
 1. Comercios y Servicios Barriales (CSB), baja intensidad
 2. Comercios y Servicios Distritales (CSD), media intensidad
 3. Comercios y Servicios Regionales (CSR), alta intensidad
- V. **Industria en general:**
 1. Industria Ligera o de Bajo Riesgo (INL)
 2. Industria Media o de Mediano Riesgo (INM)
 3. Industria Pesada o de Alto Riesgo (INP)
- VI. **Equipamiento en general:**
 1. Equipamiento Barrial (EQB)
 2. Equipamiento Distrital y Urbano (EQD)
 3. Equipamiento Regional (EQR)
- VII. **Espacio Público en general:**
 1. Espacio Público de Equipamiento
 2. Espacio Público de Infraestructura
 3. Espacio Público Natural



- VIII. **Especial en general:**
1. Especial Barrial
 2. Especial Distrital y Urbano
 3. Especial Regional
 4. Especial Lúdico
- IX. **Infraestructura en general:**
1. Infraestructura Barrial
 2. Infraestructura Distrital y Urbana
 3. Infraestructura Regional
- X. **Ecoturismo:**
1. Actividades de bajo impacto ambiental, turismo de aventura, turismo rural y baja densidad
- XI. **Conservación y áreas naturales en general**
1. Área Natural con aprovechamiento recreativo
 2. Área Natural Protegida
 3. Patrimonio cultural
- XII. **Otros usos, actividades, acciones y destinos**
1. Otros usos, actividades, acciones y destinos específicos derivados de los usos genéricos establecidos por el presente Reglamento, los cuales sean producto del análisis territorial de cualquier instrumento municipal vigente reconocido como parte del Sistema Estatal de Programas de Desarrollo Urbano, el cual deberá estar debidamente actualizado o ser de nueva creación mediante los procedimientos definidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

ARTÍCULO 31. Con base en las tipologías de usos, actividades, acciones y destinos específicos que podrán llevarse a cabo en el territorio sujeto a regulación de los instrumentos municipales vigentes reconocidos como parte del Sistema Estatal de Programas de Desarrollo Urbano, los planes y programas municipales podrán auxiliarse del SCIAN para la definición y descripción de los alcances de cada tipología, debiendo indicar los grupos de actividades por subsector y/o códigos para describir el uso, actividad, acción o destino que se desee implementar, lo cual supondrá un insumo adicional para la dictaminación y control de los usos del suelo en el territorio municipal. Los campos del SCIAN empleados deberán encontrarse debidamente establecidos en el plan o programa de desarrollo urbano municipal para ser utilizados como criterio para la dictaminación de usos de suelo.

ARTÍCULO 32. En las zonas secundarias podrán existir usos, actividades, acciones y destinos del suelo diferentes al uso predominante, siempre y cuando se indiquen como permitidos o condicionados en la Matriz de Compatibilidad de los instrumentos municipales vigentes reconocidos como parte del Sistema Estatal de Programas de Desarrollo Urbano, debiendo cumplir con lo dispuesto por la Ley, este Reglamento y demás disposiciones generales y normas aplicables. El procedimiento o la implementación de un uso, actividad, acción o destino compatible o condicionado no implica un cambio de uso de suelo ni una modificación a los planes y programas de



desarrollo urbano municipales, donde únicamente deberá observarse el cumplimiento de los procedimientos y condicionantes definidas para la implementación de cada caso.

ARTÍCULO 33. Los usos y destinos del suelo en las zonas secundarias, de conformidad con lo dispuesto en los instrumentos municipales vigentes reconocidos como parte del Sistema Estatal de Programas de Desarrollo Urbano serán:

I. Compatible: los que en una zona determinada ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje.

II. Condicionados: aquellos que, por sus características de funcionamiento, aptitud, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad, que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de las condicionantes establecidas en las matrices de compatibilidad de los planes y programa de desarrollo urbano.

III. No compatible: los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en la Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

Artículo 34. Las condicionantes podrán ser las siguientes:

1. Dictamen o análisis de no ser zona de riesgo
2. Dictamen o análisis de no afectación por declaratoria, moratoria o restricción
3. Dictamen de congruencia de vialidad
4. Factibilidades de servicios
5. Estudios y proyectos asociados al riesgo identificado (estructural, geotecnia, geofísica, hidrología u otros)
6. Consenso vecinal con el 50% + 1 de los vecinos a 100 metros a la redonda, así como la totalidad de los vecinos directamente colindantes
7. Estudio de prevención de riesgos; este a su vez puede imponer cualquier otra Condicionante en su Resolución derivado de sus resultados, así como cualquier otra medida de mitigación
8. Estudio de impacto urbano; este a su vez puede imponer cualquier otra Condicionante en su Resolución derivado de sus resultados, así como cualquier otra medida de mitigación. Éstos podrán ser en modalidad de Implementación, Densificación (cuando se desee adquirir el derecho a una Densidad mayor a la establecida en la Zonificación de Densidades por Barrio) o Cambio de uso de suelo
9. Estudio de impacto a la movilidad y seguridad vial y anteproyecto de integración vial; este a su vez puede imponer cualquier otra Condicionante en su Resolución derivado de sus resultados, así como cualquier otra medida de mitigación



10. Plan integral de mejoramiento barrial; este a su vez puede imponer cualquier otra Condicionante o medida de mitigación como parte de sus estrategias
11. Plan maestro urbano; este a su vez puede imponer cualquier otra Condicionante o medida de mitigación como parte de sus estrategias
12. Para determinar la compatibilidad, requerirá aplicar un criterio de análisis de usos compatibles en un radio de 30 metros a la redonda; en caso de así determinarlo, la autoridad puede imponer cualquier otra Condicionante para determinar la factibilidad
13. Plan integral de manejo; este a su vez puede imponer cualquier otra Condicionante o medida de mitigación como parte de sus estrategias
14. No afectación a ZOFEMAT
15. Concesión ZOFEMAT
16. Libre acceso a la ZOFEMAT
17. Estudios técnicos necesarios que determinen la no afectación de la dinámica de la zona costera
18. Otras condicionantes establecidas en la matriz de compatibilidad o el apartado respectivo de normas de compatibilidad de usos y destinos de cualquier instrumento municipal vigente reconocido como parte del Sistema Estatal de Programas de Desarrollo Urbano para el uso de suelo y/o actividad que desee desarrollarse, edificarse o implementarse.

ARTÍCULO 35. Los usos y destinos del suelo, compatibles, condicionados o no compatibles, para cada uno de los barrios que conforman la zonificación secundaria de los PDUCP y de los demás Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano vigentes serán los definidos en su Matriz de Compatibilidad. Los usos complementarios o compatibles para cada una de las zonas, serán los que disponga el PDUCP, los demás Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano vigentes y este Reglamento.

ARTÍCULO 36. Los usos y destinos del suelo indicados como no compatibles en la Matriz de Compatibilidad solamente podrán ser cambiados a compatible condicionados, mediante la evaluación de impactos o la modificación al PDUCP y los demás Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano vigentes, de conformidad con el procedimiento que para el efecto dispone la Ley.

ARTÍCULO 37. Cuando exista variación entre tipologías de una actividad, uso o destino, y no se pueda determinar su definición mediante las herramientas y apartados oficiales dispuestas en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable, ésta será definible mediante su clasificación acorde al SCIAN, a la NOM-002-SEDATU-2022, a la NPM-001-SEDATU-2021, o según su escala o jerarquía urbana de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL (2002), así como a la reglamentación municipal y siempre conforme al principio pro persona.

ARTÍCULO 38. En cualquier acción de edificación y urbanización se deberá de respetar los COS y CUS señalados en los PDUCP y los demás Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano vigentes, cualquier que sobrepase a estos dependiendo su barrio deberá a estar sujeta a la evaluación de impacto territorial urbano y en su caso,



adquisición de derechos de desarrollo conforme lo que establezca el Plan o Programa correspondiente.

ARTÍCULO 39. Las densidades habitacionales por barrio y/o unidad territorial serán las que señale el PDUCP y/o plan o programa de desarrollo urbano municipal vigente y aplicable, reconociendo once niveles de densidad neta (viviendas por hectárea):

1. D1. Hasta 10
2. D2. Hasta 30
3. D3. Hasta 60
4. D4. Hasta 90
5. D5. Hasta 120
6. D6. Hasta 150
7. D7. Hasta 180
8. D8. Hasta 221
9. D9. Hasta 240
10. D10. Hasta 270
11. DS. Densidad superior a la establecida en los planes y programas

ARTÍCULO 40. Respecto de las acciones de urbanización o edificación que cambien, intensifiquen el uso del suelo o propongan una densidad mayor a la establecida en los PDUCP o por los demás Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano vigentes, se analizará su viabilidad por medio de la evaluación de impacto territorial urbano; en caso de ser viables, se propondrán medidas de mitigación de impactos negativos, pudiendo ser las medidas las siguientes:

- I. Pago de derechos de desarrollo;
- II. Obras de infraestructura en beneficio al barrio que versen en los siguientes temas:
 - a. El mejoramiento servicios públicos de primera necesidad en el barrio;
 - b. El fortalecimiento de la identidad del barrio;
 - c. La preservación del medio físico y natural; y
 - d. El fomento al deporte, cultura, desarrollo comunitario o de recreación de un área cercana al proyecto de urbanización.
- III. Obras de mitigación de riesgos derivados de la acción de urbanización y/o edificación; y
- IV. Otras que resulten como conclusión de la evaluación de impactos urbanos y territoriales en su respectivo estudio y dictaminación.

Las medidas de mitigación son responsabilidad de la persona desarrolladora y deberán ser atendidas, en el caso de la fracción I antes de la emisión de licencia de construcción por parte de la DAU y esta no podrá ser emitida sin el correspondiente pago, en el resto de los supuestos podrán ser atendidos durante la construcción del proyecto, pero la licencia de terminación de obra no será entregada hasta en tanto no se hayan atendido las medidas de mitigación.



ARTÍCULO 41. Las acciones de densificación e intensificación del uso del suelo que sobrepasen por barrio lo establecido en los PDUCP o los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano vigentes, que promuevan la vivienda asequible conforme a tabuladores establecidos en la Ley de Ingresos vigente del Municipio, estarán exentas del pago por derechos de desarrollo indicadas en el Artículo 40 Fracción I de este Reglamento.

ARTÍCULO 42. El límite de densificación neta en el municipio es de 270 viviendas por hectárea; sin embargo, se reconoce como **Densidad Superior a la establecida en los programas (DS)** a aquellas que desee implementarse en una zona y que es mayor a la que el instrumento municipal vigente reconocido como parte del Sistema Estatal de Programas de Desarrollo Urbano aplicable defina, sea ésta Densidad Baja, Media, Alta o Muy Alta, y cuyo límite factible será calculado mediante Estudio de Impacto Urbano Territorial en modalidad de densificación. Una vez determinado este excedente de desarrollo, será aplicada una fórmula para Adquisición de Derechos de Desarrollo de acuerdo a lo que establezca el reglamento correspondiente y la Ley de Ingresos vigente del Municipio del ejercicio fiscal en cuestión; en tanto no exista la reglamentación correspondiente, la SDSU por medio de la DAU podrá convenir con el propietario y/o promotor, desarrollador, en sustento al Artículo 59, fracción IX inciso b, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, las compensaciones en obra y/o acciones de mejoramiento barrial, para llevar a cabo tal acción de edificación.

ARTÍCULO 43. Las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de CUS. Lo anterior es aplicable exclusivamente a las áreas o superficies subterráneas, manteniendo la obligación de respetar COS y CUS a partir del desplante del edificio.

ARTÍCULO 44. Para las acciones que impliquen el cambio, intensificación o densificación del suelo serán de observancia para los respectivos dictámenes y estudios de las autoridades en materia de desarrollo urbano en el municipio además de la matriz de compatibilidad, observar las variables de compatibilidad y factibilidad específica de actividades en los PDUCP y demás Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano vigentes.

ARTÍCULO 45. Los usos y destinos del suelo condicionados indicados en la Matriz de Compatibilidad bajo condicionantes específicas, deberán cumplir con los siguientes requerimientos para ser autorizados:

- I. **Compatibilidad de la acción en el área:** Para la determinación de la compatibilidad entre acciones propuestas y el sitio de análisis en los casos aplicables según la matriz, se requerirá aplicar un criterio de análisis de usos compatibles en un radio de 30 metros a la redonda con respecto al predio o polígono de proyecto, el cual determinará la compatibilidad de la acción propuesta con los usos dentro de dicho radio; en caso de determinarlo, la autoridad podrá imponer cualquier otra Condicionante para determinar la factibilidad de la acción, uso o destino sujeto a implementarse, según la compatibilidad condicionada de la acción con los usos en dicho radio.



- II. **Contaminación:** No se deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, suelo, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto por la Ley de Protección al Ambiente del Estado de Baja California y demás disposiciones de carácter general aplicables.
- III. **Impacto vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emita el IMPLAN, previo análisis del estudio de impacto a la movilidad y seguridad vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las obras de construcción generan en su hora de máxima demanda; más de mil quinientos viajes.
- IV. **Seguridad:** Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o el patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil y Bomberos.

ARTÍCULO 46. El Diseño de los sistemas de Movilidad y Espacio Público deberán seguir ciertos lineamientos y principios rectores definidos por el plan o programa de desarrollo urbano municipal aplicable; los lineamientos y principios que serán sujetos a ser desarrollados serán:

- I. Diseño de Red Vial (DRV);
- II. Diseño de Red Ciclista (DRC);
- III. Diseño de Espacios Públicos y Peatonales (DEPP);
- IV. Diseño de Equipamientos Urbanos Públicos;
- V. Diseño de Infraestructura Verde (DIV);
- VI. Diseño de Arquitectura Temporal (DAT);
- VIII. Accesibilidad y Diseño Universal;
- VIII. Recuperación, Conservación o Restauración del Patrimonio Histórico, Cultural y Natural (PAT);
- IX. Normas sobre o con respecto a la Vía Pública y Estacionamientos (EST); y
- X. Otros lineamientos y principios definidos en cualquier instrumento municipal vigente reconocido como parte del Sistema Estatal de Programas de Desarrollo Urbano.

TÍTULO III NORMAS DE CONTROL



CAPÍTULO I DEL USO DEL SUELO

ARTÍCULO 47. El uso del suelo es el giro, potencial, aptitud o actividad que se desarrolla o desarrollará en una determinada zona conforme a los planes y programas de desarrollo urbano del municipio y funciona como medio de control del desarrollo urbano y territorial de este. El municipio ejerce a través de las autoridades enlistadas en el artículo 6 de este reglamento sus facultades constitucionales conferidas en materia de regulación, control y gestión del suelo.

ARTÍCULO 48. Para los efectos del Reglamento, como marco del control y ordenamiento de ocupación del uso del suelo en los centros de población y de acuerdo con las actividades propias que desarrollan sus habitantes en las distintas instalaciones; las edificaciones e instalaciones se clasifican de conformidad con lo indicado en la Ley, este reglamento y los planes y programas de desarrollo urbano del municipio.

ARTÍCULO 49. Los usos y destinos de las construcciones e instalaciones deben corresponder a las modalidades de usos y destinos previstos para cada una de las zonas a que se refiere la Ley y que son definidas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano aplicables en el municipio y cumplir con las disposiciones de la Ley y el Reglamento.

ARTÍCULO 50. Para toda edificación que se pretenda ejecutar, a excepción del caso de la vivienda unifamiliar, previo a la obtención de la Licencia de Construcción, se deberá tramitar ante la DAU el Dictamen de Uso de Suelo correspondiente.

ARTÍCULO 51. La Opinión Técnica de Uso de Suelo es el documento que emite la DAU, a solicitud de la parte interesada, mediante el cual, previa la realización de estudio en que se verifique la vocación del predio o congruencia de uso de suelo específico al solicitado o propuesto, avala, confirma o niega, exclusivamente la compatibilidad de conformidad a lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. En ningún caso deberá considerarse a este documento como Dictamen de Uso de Suelo.

ARTÍCULO 52. Para la obtención de la Opinión Técnica de Uso de Suelo, se deberán presentar ante la Dirección los siguientes documentos necesarios para su tramitación:

- I. Formato de solicitud con todos los datos, firmada por el propietario o representante legal;
- II. Identificación del Propietario o Representante Legal;
- III. Acta Constitutiva en caso de tratarse de persona moral y los poderes legales del representante;
- IV. Constancia de propiedad o contrato de arrendamiento;
- V. Croquis o plano en que se indique, en forma clara y precisa, la ubicación del inmueble con los nombres de las calles que corresponden a la manzana y coordenadas geográficas en caso de ubicarse el predio fuera del centro de población;
- VI. Anteproyecto a escala del establecimiento con medidas generales, indicando el área de estacionamiento de conformidad con el Reglamento de Edificaciones;



- VII. Constancia de impuesto predial al corriente;
- VIII. Recibo de pago del trámite; y
- IX. Levantamiento fotográfico actual del predio;

ARTÍCULO 53. La Opinión Técnica de Uso de Suelo tendrá una vigencia seis meses a partir de la fecha de expedición, esta también puede ser condicionada a los requisitos y/o plazos que establezca la DAU.

ARTÍCULO 54. El Dictamen de Uso de Suelo es el documento oficial de autorización de uso de suelo por parte de la DAU, una vez que este es evaluado conforme a la legislación y reglamentación correspondiente en materia de control urbano, así como el análisis específico de acuerdo con la inspección de campo y a los usos y destinos previstos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 55. Para la obtención del Dictamen de Uso de Suelo, se deberán presentar a la Dirección los siguientes documentos necesarios para su tramitación:

- I. Formato de solicitud con todos los datos, firmada por el propietario o representante legal;
- II. Identificación del Propietario o Representante Legal;
- III. Acta Constitutiva en caso de tratarse de persona moral y poder legal del representante;
- IV. Constancia de propiedad o contrato de arrendamiento;
- V. Croquis o plano en que se indique, en forma clara y precisa, la ubicación del inmueble con los nombres de las calles que corresponden a la manzana y coordenadas geográficas en caso de ubicarse el predio fuera del centro de población;
- VI. Informe fotográfico de las colindancias, indicando las actividades;
- VII. El interesado podrá anexar copia de la Opinión Técnica de Uso de Suelo, si cuenta con ella, a fin de que sea utilizada en el análisis para el Dictamen;
- VIII. Evaluación de impactos emitido por el IMPLAN, en caso ser requerido de acuerdo con lo previsto en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano;
- IX. Constancia de impuesto predial al corriente;
- X. Recibo de pago del trámite de factibilidad de uso de suelo, de acuerdo con la ley de ingresos municipal vigente; y
- XI. Los demás que se establezcan en el presente reglamento, las Leyes, Reglamentos y acuerdos de Cabildo.

ARTÍCULO 56. El plazo de respuesta de Opiniones Técnicas y Dictámenes de Uso de Suelo iniciará a partir de que el solicitante cumpla los requisitos estipulados en los artículos 52 y 55 de este Reglamento, según el trámite requerido, teniendo un plazo de 10 días hábiles para la contestación por oficio correspondiente a la petición o en su caso las observaciones que oportunamente emita por escrito la Dirección.



El solicitante deberá subsanar las observaciones para Opiniones Técnicas dentro del plazo de vigencia de estas; de no ser así, la solicitud se tendrá por contestada negativamente, dando por concluido el trámite.

ARTÍCULO 57. En los casos en que el trámite requiera un Dictamen de Congruencia del Estado, el plazo de respuesta definido en el artículo 56 de este Reglamento iniciará a partir del día hábil siguiente en que éste sea recibido por la Dirección, o al darse por contestado afirmativamente.

ARTÍCULO 58. El Dictamen de Destino del Suelo es el acto administrativo que emite la DAU, respecto del análisis documental y verificación de campo, debidamente fundado y motivado que se hace del cumplimiento de las Leyes, Reglamentos, Planes y Programas, Federales, Estatales y Municipales para efecto de determinar si una acción de urbanización, instalación u operación de cualquier infraestructura en vía pública y/o derechos de vía, responde a las disposiciones normativas.

Requisitos para solicitar el Dictamen de Destino del suelo:

- I. Formato de solicitud con todos los datos, firmada por el propietario o representante legal;
- II. Identificación del Propietario o Representante Legal;
- III. Acta Constitutiva en caso de tratarse de persona moral y poder legal del representante;
- IV. Constancia de propiedad o contrato de arrendamiento;
- V. Croquis o plano en que se indique, el trazo y la distancia de la vía pública y/o derecho de vía a afectar;
- VI. Informe fotográfico de las colindancias, indicando las actividades;
- VII. El interesado podrá anexar copia de la Opinión Técnica de Uso de Suelo, si cuenta con ella, a fin de que sea utilizada en el análisis para el Dictamen;
- VIII. Evaluación de impactos emitido por el IMPLAN, en caso ser requerido de acuerdo con lo previsto en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano;
- IX. Constancia de impuesto predial al corriente;
- X. Recibo de pago del trámite de factibilidad de uso de suelo, de acuerdo con la ley de ingresos municipal vigente; y
- XI. Los demás que se establezcan en el presente reglamento, las Leyes, Reglamentos y acuerdos de Cabildo.

ARTÍCULO 59. El Dictamen de Uso de Suelo tendrá la misma vigencia que el Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente con el que se haya sustentado la solicitud.

ARTÍCULO 60. En el caso que las construcciones e instalaciones contengan dos o más de los usos a que se refiere el Reglamento, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones y normas que establezcan los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y sus diferentes modalidades.



ARTÍCULO 61. Para los trámites de Dictamen de Uso de Suelo para la utilización de edificaciones con interés de fines de operación, deberá estar registrada toda construcción existente dentro de la propiedad ante la DAU. En caso de no encontrarse registrada, dicha edificación deberá proceder a realizar trámite de Regularización de Construcción anticipado al trámite del Dictamen de Uso de Suelo.

ARTÍCULO 62. La ciudadanía podrá interponer una reconsideración en caso de que la factibilidad y el dictamen de uso de suelo resulte condicionada o negada una sola vez.

En caso de que el dictamen de uso de suelo sea negado, podrá solicitar el cambio de uso de suelo, para lo cual deberá apegarse a las disposiciones de este reglamento y de los planes y programas de desarrollo urbano del municipio de Playas de Rosarito en la materia.

ARTÍCULO 63. Las acciones de urbanización o edificación que deriven en cambios de uso de suelo implicarán la modificación de los planes y/o programas de desarrollo urbano de donde provengan mediante los procedimientos establecidos en la Ley.

ARTÍCULO 64. Para la dictaminación de acciones de edificación o urbanización que se encuentren en condiciones de **conurbación** con los municipios colindantes de Tijuana y Ensenada, se deberá atender las disposiciones normativas o reglamentarias definidas por el Comité técnico para el seguimiento a la Subcomisión Intermunicipal de Conurbación Tijuana, Tecate y Playas de Rosarito

Para proyectos de jerarquía regional o estatal, con la participación del Gobierno del Estado y que cuenten con superficie sujeta a ser implementada en dos municipios, se requerirá la emisión de dictamen de congruencia del gobierno estatal.

En cuanto a acciones de menor jerarquía, así como a acciones promovidas por particulares, que estén en una franja de menos de 1,000 metros de ambos lados del límite municipal entre Tijuana y Playas de Rosarito, y que estén sujetos a Evaluación de Impacto Urbano Territorial, los Institutos Municipales de Planeación que se encuentren evaluando un proyecto dentro de dicha franja podrán solicitar la también la opinión y resolución del otro Instituto en el municipio vecino.

ARTÍCULO 65. Los usos de suelo en áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los Centros de Población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del Asentamiento Humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley Agraria, en la legislación estatal de Desarrollo Urbano, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables, así como en las Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios.

CAPÍTULO II

DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS O COMPATIBLES



ARTÍCULO 66. Se permitirán usos complementarios o compatibles a la vivienda, siempre y cuando coexistan con la función habitacional, sean desarrollados por los miembros de la familia y la superficie a utilizar para este fin, no sobrepase los treinta metros cuadrados de la construcción.

La función de estos usos es la de apoyar y complementar al uso o destino predominante para su mejor desempeño, sin causar ninguna interferencia, ni trastorno al uso de la zona. En la autorización de estos usos no será exigible cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento.

ARTÍCULO 67. Los usos del suelo complementarios se encuentran detallados en las matrices de compatibilidad y de lineamientos de evaluación insertos en los planes y programas de desarrollo urbano vigentes del municipio.

En las zonas de conservación señaladas en los PDUCP, se permitirán los usos complementarios a la vivienda, según la zona secundaria que se establezca en el Plan Parcial correspondiente.

ARTÍCULO 68. En todos los sitios en donde se permitan los usos complementarios, queda prohibida la fabricación, conservación y venta de productos o sustancias peligrosas como inflamables, corrosivas o tóxicas.

ARTÍCULO 69. Para los efectos legales contenidos en los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano, en predios con frente a algún corredor urbano que pretendan adquirir los usos y destinos del suelo que le correspondan según lo señalado por la Matriz de Compatibilidad, queda prohibido resolver los accesos de entrada y salida a los citados predios a través de calles locales, con el objeto de salvaguardar los usos habitacionales.

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES REGULATORIAS DE LOS USOS DE SUELO

Apartado A. Reglamentación general para los usos de suelo

ARTÍCULO 70. Los usos de suelo de las acciones de edificación y urbanización se apegarán a las normas de control del suelo establecidas en este Reglamento y de las demás disposiciones de la legislación aplicable, así como atendiendo lo determinado por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población aplicable. Las reglas de ordenación se referirán a:

- I. La zonificación primaria
- II. Las áreas de aptitud restringida
- III. La zonificación secundaria
- IV. Los alcances de cobertura de usos de suelo
- V. Los parámetros de densificación
- VI. Los parámetros de intensidad de la ocupación, utilización y absorción del suelo.
- VII. Los parámetros de envolventes de la edificación



VIII. Las disposiciones particulares de usos de suelo.

ARTÍCULO 71. Las actividades a desarrollar se sujetarán a la clasificación de usos de suelo y a las normas y disposiciones del presente Reglamento, al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población aplicable y a aquellos instrumentos aplicables según la naturaleza de la actividad.

ARTÍCULO 72. Las condiciones que establecen la naturaleza de las acciones por densificación, intensificación, implementación o cambio de uso de suelo son definidas en el Reglamento Interno del IMPLAN y sus Anexos, instrumentos que determinarán las disposiciones aplicables específicas según el tipo de acción a desarrollar, sin perjuicio de las aquí contenidas.

ARTÍCULO 73. La densidad habitacional se expresa en función de la capacidad de viviendas por hectárea en un determinado terreno. Los rangos de densidad y la capacidad máxima de vivienda a los que equivalgan serán establecidos por los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población aplicables, por lo que, el procedimiento para el cálculo de densidades, se sujetará a lo siguiente:

- I. Localizar el predio o polígono de aplicación del proyecto dentro de la demarcación territorial del municipio.
- II. Identificar el Centro de Población y su respectivo Plan o Programa de Desarrollo Urbano por el que se regirá.
- III. Identificar su vocación según la zonificación primaria establecida en el instrumento de planeación competente.
- IV. Identificar las políticas, estrategias y lineamientos a los que quedará sujeto el predio o polígono del proyecto.
- V. Identificar el uso de suelo según la zonificación secundaria y su compatibilidad.
- VI. Identificar la densidad aplicable según el barrio en el que incida el predio o polígono de proyecto.
- VII. Calcular la capacidad propuesta de viviendas en función de la superficie del predio o polígono de proyecto.
- VIII. Cotejar la capacidad de viviendas propuesta para el predio o polígono de proyecto contra la designada en el barrio en el que incide. Si la capacidad propuesta es mayor a la determinada para la densidad de dicho barrio, se sujetará a los lineamientos de densificación a los que refiere el Reglamento Interno del IMPLAN y sus Anexos.

ARTÍCULO 74. La intensidad de aprovechamiento se relaciona con el aumento de los Coeficientes de Ocupación (COS) y Utilización (CUS) del suelo determinados en los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población aplicables. El procedimiento para el cálculo de intensidades se sujetará a lo siguiente:

- I. Identificar la naturaleza de la actividad a desarrollar. Si el proyecto contempla el desarrollo de viviendas, se regirá en primer lugar por los criterios de densificación y el procedimiento definido en el artículo anterior.



- II. Si la densidad propuesta por el proyecto no rebasa la densidad establecida en el barrio, se atenderá el procedimiento de intensificación, señalado a continuación:
- III. Localizar el predio o polígono de aplicación del proyecto dentro de la demarcación territorial del municipio.
- IV. Identificar el Centro de Población y su respectivo Programa de Desarrollo Urbano por el que se registrará.
- V. Identificar su vocación según la zonificación primaria establecida en el instrumento de planeación competente.
- VI. Identificar las políticas, estrategias y lineamientos a los que quedará sujeto el predio o polígono del proyecto.
- VII. Identificar el uso de suelo según la zonificación secundaria y su compatibilidad.
- VIII. Identificar la densidad aplicable según el barrio en el que incida el predio o polígono de proyecto y los parámetros de COS y CUS correspondientes a dicho rango de densidad, según los parámetros específicos por uso de suelo del que trate y que se norman en las disposiciones específicas por usos de este ordenamiento.
- IX. Determinar las superficies de desplante y de construcción del proyecto, sobre las cuales se realizará el cálculo de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
- IX. Cotejar los COS y CUS resultantes de la propuesta del proyecto contra los COS y CUS determinados en el barrio donde incide el predio o polígono de proyecto o según los parámetros de usos específicos. Si alguno de los parámetros propuestos es mayor a los determinados para dicho barrio y actividad, se sujetará a los lineamientos de intensificación a los que refiere el Reglamento Interno del IMPLAN y sus Anexos.

ARTÍCULO 75. Los parámetros envolventes de la edificación están ligados al COS y al CUS de ellas, pero establecen limitaciones de diseño en función de las características volumétricas de las construcciones con el objetivo de normar la seguridad, las condiciones de iluminación, ventilación y salubridad, así como la imagen urbana, sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento de Edificaciones, Desarrollo Urbano y Habitabilidad para el Municipio de Playas de Rosarito y demás normatividad competente en materia de diseño arquitectónico y construcción. Se tomarán como referencia, los siguientes:

- I. **Superficie ajardinada.** Definido como el parámetro que expresa la relación de la superficie de área verde contra la superficie total del lote o predio. La superficie de área verde deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable, destinándose únicamente para jardín, área verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo.
- II. **Altura máxima permisible.** Expresa la dimensión en metros del elemento construido más elevado de un proyecto, medido desde el nivel de banquetta hasta su punto más alto. La altura de referencia designada en las disposiciones por usos de suelo es paramétrica, sin embargo, la altura máxima permisible se podrá determinar en función del ancho y la jerarquía de la vialidad contigua y del remetimiento de la construcción, según disponga el Reglamento de Edificaciones, Desarrollo Urbano y Habitabilidad para el Municipio de Playas de Rosarito y



demás normatividad competente en materia de diseño arquitectónico y construcción.

- III. **Área de restricción frontal.** Franja de suelo que cuyo objetivo es salvaguardar el remetimiento de las edificaciones con respecto al límite frontal, siendo este su colindancia directa a la vía pública. Dicha franja tendrá funciones de utilización del suelo, como área verde, estacionamiento o circulaciones o aspectos de imagen urbana.
- IV. **Área de restricción posterior.** Franja de suelo opuesta a la restricción frontal cuya función es salvaguardar aspectos de iluminación, ventilación, privacidad, propagación de riesgos y seguridad.
- V. **Área de restricción lateral.** Franja de salvaguarda que comunica las áreas de restricción frontal y posterior, teniendo como objetivo la comunicación, circulaciones y pasos de servicio en el proyecto, además de aspectos de iluminación, ventilación, privacidad, propagación de riesgos y seguridad.
- VI. **Frente mínimo.** Se establece como el alineamiento mínimo de la colindancia del predio o polígono con la vía pública, sobre el cual se garantizará la comunicación con la banqueta y accesos al proyecto, además de atribuir la percepción de escala de la edificación contra su contexto observable desde la calle.

ARTÍCULO 76. El aumento de los parámetros de densidad, de intensidad y de envolventes de la edificación establecidos como máximos, o la disminución de los mínimos de cada parámetro, especificados en las disposiciones particulares de usos de suelo podrá estar sujeto a la evaluación de las repercusiones de dicha acción, mediante el Estudio de Impacto Urbano Territorial correspondiente por parte del IMPLAN y a la Opinión Técnica y autorizaciones de acciones de urbanización y/o edificación por parte de la DAU.

ARTÍCULO 77. Aquellas edificaciones cuyo desplante no sea directo hacia el frente de la vialidad sobre la cual se referenciará su condicionante de altura, se podrá considerar la distancia de remetimiento de la construcción con respecto a la colindancia frontal.

ARTÍCULO 78. Para los casos de intensificación o densificación en Fraccionamientos autorizados mediante un Acuerdo de Creación en el Municipio de Playas de Rosarito B.C.:

- a) Cuando cualquier predio de uso habitacional del fraccionamiento previamente autorizado se pretenda intensificar o densificar, se deberá sustentar la capacidad inmobiliaria del predio mediante el respectivo estudio de impacto urbano territorial en la modalidad y términos que indique el IMPLAN con base en su Manual de Servicios e Implementación de Estudios y Dictámenes; según el caso, lo anterior no exime al desarrollador de cumplir con las respectivas donaciones municipales y estatales que apliquen, así como de obtener las factibilidades correspondientes;
- b) En los casos en que se pretenda cambio de uso de suelo, el Departamento de Uso de Suelo de la Dirección de Administración Urbana otorgará el dictamen de uso de suelo previa la elaboración de Estudio de Impacto urbano territorial, si en su análisis determina que el cambio de uso es viable;



- c) Cuando el desarrollador del Fraccionamiento autorizado mediante Acuerdo de Creación, haya trasladado dominio a terceras personas y no sea localizable para que lleve a cabo la modificación de acuerdo, las solicitudes de uso de suelo, serán consensadas entre IMPLAN y la Dirección de Administración Urbana, siendo esta última quien otorgue el Dictamen de Uso de suelo con un visto bueno por escrito de parte del Instituto Municipal de Planeación de Playas de Rosarito B.C., si del análisis deriva que se requiere un Estudio de Impacto Urbano avalado por IMPLAN, el dictamen de uso de suelo se condicionara a su elaboración y aprobación.

ARTÍCULO 79. Para los casos de intensificación, densificación o cambios de uso de suelo en suelo urbanizado, pero que no deriven de un Acuerdo de Creación de Fraccionamiento, será el Departamento de Uso de suelo de la Dirección de Administración Urbana, quien analizara la capacidad inmobiliaria y de infraestructura del predio de conformidad con los planes y programas vigentes y determinara si el proyecto es viable. Esto no exime al desarrollador de cumplir (en su caso) con las respectivas donaciones municipales y estatales que apliquen y deberá obtener las factibilidades correspondientes.

ARTÍCULO 80. Las áreas señaladas como Corredores Biológicos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano serán reguladas por lo previsto en este Reglamento y las disposiciones legislativas aplicables, para el área de demarcación definida casuísticamente según la naturaleza del servicio ambiental que presten, bajo las disposiciones de los organismos regulatorios competentes en materia de protección al ambiente.

ARTÍCULO 81. Para los usos de suelo no contemplados dentro de este Reglamento, en los Programas de Desarrollo Urbano del Centro de Población o en los Planes específicos, el IMPLAN determinará los Estudios, lineamientos y criterios a atender en función de la naturaleza de la actividad solicitada, el impacto de la misma y las medidas de mitigación necesarias, orientándose hacia la congruencia con las políticas y estrategias aplicables y a la promoción de un desarrollo urbano armónico, bajo las disposiciones de las leyes aplicables al uso determinado.

ARTÍCULO 82. La reglamentación para cada uso en particular expedida en este Reglamento se considerará adicional a las condicionantes y lineamientos que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano aplicables al predio o polígono donde se desarrollará la actividad.

ARTÍCULO 83. Aquellos usos de suelo que no impliquen una ocupación permanente del predio o polígono serán considerados usos de suelo temporales. Para su autorización, deberán seguir el mismo procedimiento que se define en el Título III, Normas de control, Capítulo I, Del uso de Suelo, las disposiciones particulares por usos de suelo, las matrices de compatibilidad de usos de suelo de los planes y programas de desarrollo urbano y demás tratamiento definido en este Reglamento. Particularmente, la vigencia de su Dictamen de Uso de Suelo, además de estar sujeto a las Normas de Control de este Reglamento y de los instrumentos de planeación urbana aplicables, se determinará en



función de la temporalidad de la actividad y de las disposiciones de la Dirección de Administración Urbana.

Apartado B. Reglamentación para los usos de Actividades Primarias

ARTÍCULO 84. Los usos de actividades primarias se refieren a aquellas actividades productivas de extracción y obtención de materias primas. Incluye las actividades relacionadas con agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca, caza, así como actividades mineras y extractivas. Este uso es compatible en el Transecto rural, estando condicionado en zonas de cualquier otro Transecto. También podrá estar condicionado en zonas habitacionales, dependiendo de la actividad específica.

ARTÍCULO 85. La clasificación de las actividades primarias se realiza en función del impacto que generen en su entorno ambiental y en su contexto urbano, estableciéndose los siguientes tipos:

- I. Actividades Primarias de Bajo Impacto:** aquellas que se desarrollen en predios o polígonos de hasta 10 hectáreas de:
 - a. Actividades relacionadas con la explotación de especies vegetales cultivadas en terrenos, predios, parcelas, huertos, invernaderos, entre otros, cultivadas con el fin de obtener alimentos para consumo humano y animal, materias primas y producir plantas ornamentales (Grupo 111 del SCIAN).
 - b. Actividades dedicadas a la explotación en cualquiera de sus fases (cría, reproducción, engorda y uso) de ganado, avicultura, acuicultura, cunicultura y apicultura (Grupo 112 del SCIAN).
 - c. Actividades principalmente dedicadas a la plantación, reforestación, conservación y tala de especies forestales (Grupo 113 del SCIAN).
 - d. Actividades dedicadas principalmente a la pesca, caza y captura de animales (Grupo 114 del SCIAN).
 - e. Servicios de almacenamiento (Grupo 493 del SCIAN).

II. Actividades Primarias de Mediano Impacto: las actividades de los grupos 111, 112, 113 y 114 del SCIAN que se desarrollen en predios o polígonos de más de 10 y hasta 50 hectáreas.

III. Actividades Primarias de Alto Impacto: aquellas actividades de los grupos 111, 112, 113 y 114 del SCIAN que se desarrollen en predios o polígonos de más de 50 hectáreas, y cualquier superficie de las siguientes actividades:

- a. Actividades dedicadas principalmente a proporcionar servicios de apoyo a terceros para las actividades agropecuarias y forestales (Grupo 115 del SCIAN).
- b. Extracción de petróleo y gas (Grupo 211 del SCIAN).
- c. Actividades dedicadas principalmente a la explotación de carbón mineral, minerales metálicos y no metálicos (Grupo 212 del SCIAN).
- d. Servicios relacionados con la minería (Grupo 213 del SCIAN).



e. Extracción de materiales pétreos.

ARTÍCULO 86. Las actividades primarias se regularán por los instrumentos legislativos y normativos aplicables según el tipo de actividad de que se trate. Aquellas que estén sujetas a competencia federal o estatal, deberán adjuntar a su solicitud las autorizaciones, permisos y/o factibilidades de los organismos que así lo requieran.

ARTÍCULO 87. Aquellos usos de actividades primarias que para su operación requieran el traslado de mercancías y recursos, deberán obtener un dictamen de congruencia de vialidad ante el IMPLAN en función de la integración vial del proyecto, presentando el análisis y/o proyecto de integración vial correspondiente.

ARTÍCULO 88. Aquellos usos de actividades primarias que representan cambios a las condiciones fisiográficas, naturales, forestales, hidrológicas y geológicas deberán presentar de manera adjunta al Estudio de Impacto Urbano Territorial los Estudios geofísicos, hidrológicos, ambientales y a los que haya lugar, reconociendo la situación actual del terreno, los impactos de la actividad a desarrollar y las medidas de mitigación para minimizarlos.

ARTÍCULO 89. Aquellos usos de actividades primarias de naturaleza extractiva o minera deberán presentar, además del Estudio de Impacto Urbano Territorial, un Estudio de Riesgos exponiendo las posibles amenazas que ocasiona la extracción del material en la urbanización existente o futura y las obras de ingeniería necesarias para contrarrestar los riesgos. Así mismo, se establecerán las distancias de salvaguarda hacia los usos urbanos con el debido sustento técnico y bajo la responsiva de los especialistas que elaboren el estudio.

ARTÍCULO 90. Aquellas actividades primarias de naturaleza extractiva de recursos deberán presentar, adicionalmente al Estudio de Impacto Urbano Territorial, un Plan de Terminación de la actividad, en el cual se establezcan las acciones de urbanización o edificación necesarias para la regeneración del suelo a sus condiciones originales (de ser posible) o para su adecuación a nuevos usos urbanos o de área verde, según proponga el responsable y apruebe la autoridad.

ARTÍCULO 91. Queda estrictamente prohibido el desarrollo de actividades primarias sin las autorizaciones requeridas, así como en sitios donde se identifique la existencia de servicios ambientales considerables o flora y/o fauna con cualquier grado de protección o amenaza. En ningún momento se comprometerá el valor ecológico de estas zonas de los Centros de Población por el interés particular.

Apartado C. Reglamentación para los usos de Comercio y Servicios:

ARTÍCULO 92. Los usos comerciales y de servicios son las superficies compatibles con actividades que pertenecen al sector terciario de una ciudad, incluyendo todo tipo de comercios al por menor y por mayor (salvo aquellos que son Usos Especiales), venta, intercambio y distribución de bienes y servicios. Estas actividades, además de desempeñarse con las funciones de intercambio de bienes y la prestación de servicios,



ambos aspectos complementarios y necesarios para el desarrollo urbano, económico y social, representan fuentes de empleo y satisfactores de necesidades de los habitantes de los Centros de Población.

ARTÍCULO 93. Los usos comerciales y de servicios son clasificados en función del grado de cobertura que alcancen, encontrándose los siguientes:

I. Comercios y Servicios Barriales (CSB), baja intensidad: aquellos con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localizan, dentro de ellos encuadran los grupos 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 461, 462, 463, 464, 465, 465, 466, 467, 469, 491, 492, 511, 512, 521, 522, 523, 524, 525, 532, 533, 541, 551, 561, 722, 811, 812, 813 y 814 del SCIAN.

II. Comercios y Servicios Distritales (CSD), media intensidad: aquellos con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población, según los grupos 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 461, 462, 463, 464, 465, 465, 466, 467, 469, 491, 492, 511, 512, 521, 522, 523, 524, 525, 532, 533, 541, 551, 561, 722, 811, 812, 813 y 814 del SCIAN.

III. Comercios y Servicios Regionales (CSR), alta intensidad: aquellos con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población de los grupos 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 461, 462, 463, 464, 465, 465, 466, 467, 469, 511, 512, 521, 522, 523, 524, 525, 532, 533, 541, 551, 561, 722, 811, 812, 813 y 814 del SCIAN.

ARTÍCULO 94. Todos los establecimientos que expendan bebidas con graduación alcohólica deberán cumplir con las distancias y disposiciones establecidas en el Reglamento que Regula la Venta, Almacenaje y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de Playas de Rosarito, Baja California y demás disposiciones jurídicas y normativas vigentes aplicables, además de contar con la anuencia municipal correspondiente. Asimismo, deberán cumplir con las demás disposiciones, ordenamientos, normas y reglamentos que los regulen para su ubicación, localización, operación y construcción.

ARTÍCULO 95. Las actividades de comercio y servicios se regularán por los instrumentos legislativos y normativos aplicables. Aquellas que por los bienes y servicios que se ocupen en el desarrollo de su actividad estén sujetas a competencia federal o estatal, deberán adjuntar a su solicitud las autorizaciones, permisos y/o factibilidades de los organismos que así lo requieran.

ARTÍCULO 96. Se exceptúan de los usos comerciales y de servicios aquellos que se relacionen con el intercambio, distribución y venta de productos combustibles, hidrocarburos y aquellos que representen una condición de riesgo, los cuales se sujetarán a las disposiciones de los usos especiales.

ARTÍCULO 97. Aquellos usos comerciales y de servicios que para su operación requieran el traslado de mercancías, deberán obtener un dictamen de congruencia de vialidad ante el IMPLAN en función de la integración vial del proyecto, presentando el análisis y/o proyecto de integración vial correspondiente.



ARTÍCULO 98. Cuando en un mismo predio o polígono se desarrollen dos o más actividades, cada una cumplirá con las condicionantes aplicables según su respectivo uso, además, cada actividad deberá preservar la independencia de acceso con respecto a los otros usos con los que convive. Asimismo, para las condiciones de edificación, se atenderán aquellos parámetros que correspondan al uso predominante en función de la mayor superficie útil.

ARTÍCULO 99. La intensidad de ocupación de los usos comerciales y de servicios se determinará por su grado de cobertura, teniendo los siguientes rangos:

I. Intensidad baja: sobre aquellas actividades comerciales y de servicios con un alcance barrial.

II. Intensidad media: sobre aquellas actividades comerciales y de servicios con un alcance distrital.

III. Intensidad alta: sobre aquellas actividades comerciales y de servicios con un alcance regional.

III. Intensidad Muy Alta: sobre aquellas actividades comerciales y de servicios excepcionales.

ARTÍCULO 100. Los usos de Comercio y Servicios podrán presentar una intensidad menor a la determinada en el artículo anterior para su grado de cobertura, sin embargo, de presentar una intensidad de ocupación mayor a la definida, requerirán seguir el proceso para la Intensificación del uso de suelo determinado en el Reglamento Interno del Implan y sus Anexos y en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 101. La intensidad del uso de suelo para las actividades de Comercio y Servicios seguirá los siguientes parámetros:

Intensidad de ocupación para usos de Comercio y Servicios

Parámetro	Intensidad Baja	Intensidad Media	Intensidad Alta	Intensidad Muy Alta
Grado de cobertura	Barrial	Distrital	Regional	Regional
Superficie mínima de lote	300 m ²	180 m ²	130 m ²	90 m ²
Frente mínimo de lote	15 m	12 m	12 m	10 m
Coficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.60	0.65	0.70	0.80
Coficiente de Utilización del Suelo	1.80	2.60	3.50	4.80



Parámetro	Intensidad Baja	Intensidad Media	Intensidad Alta	Intensidad Muy Alta
(CUS)				
Altura máxima frente a vialidad primaria	2.25 veces el ancho de la vialidad	2.25 veces el ancho de la vialidad	2.25 veces el ancho de la vialidad	2.25 veces el ancho de la vialidad
Altura máxima frente a vialidad secundaria	2.00 veces el ancho de la vialidad	2.00 veces el ancho de la vialidad	2.00 veces el ancho de la vialidad	2.00 veces el ancho de la vialidad
Altura máxima frente a vialidad local	1.75 veces el ancho de la vialidad	1.75 veces el ancho de la vialidad	1.75 veces el ancho de la vialidad	1.75 veces el ancho de la vialidad
Restricción frontal	5.00 m	2.50 m	1.50 m	1.5 m
Restricción posterior	3.00 m	3.00 m	3.00 m	3.00 m
Restricción lateral	0.00 m	0.00 m	0.00 m	0.00 m
Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS)	0.30	0.20	0.15	0.15

Apartado D. Reglamentación para los usos de Conservación y áreas naturales:

ARTÍCULO 102. Las áreas y usos de conservación corresponden a las áreas protegidas por motivo de valor ambiental o patrimonial o por la presencia de agentes de riesgo, no son aptas para usos intensos, y dentro de estas zonas no se podrá urbanizar bajo estructuras que pongan en riesgo el equilibrio ambiental del sitio.

ARTÍCULO 103. La utilización de los usos de Conservación estará sujeta a las disposiciones determinadas en los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población y sus matrices de compatibilidad, a reserva de la validación autoridades en materia ambiental y patrimonial, siempre y cuando sean actividades a área natural y espacio público, de bajo impacto y que no alteren las condiciones del suelo. Se deberán presentar los Estudios geofísicos, hidrológicos, ambientales y a los que haya lugar, reconociendo la situación actual del terreno, los impactos de la actividad a desarrollar y las medidas de mitigación para minimizarlos, los cuales deberán ser expuestos en un Plan de Manejo Ambiental, así como con los estudios técnicos correspondientes para su validación por parte del IMPLAN y la autoridad en materia ecológica correspondiente de acuerdo con la actividad propuesta.

ARTÍCULO 104. Los usos de conservación serán clasificados en:

- I. **Área Natural con aprovechamiento recreativo.** Aquellas áreas naturales sobre las que puedan desarrollarse actividades de exploración, senderismo e investigación bajo un esquema de regulación de intervención humana, determinándose las zonas susceptibles sobre las cuales se contendrá la huella



humana y aquellas de preservación. Estas serán reguladas conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico Local o en su caso las Declaratorias o Programas Parciales de Conservación aplicables o, en su defecto, mediante la elaboración de un Plan de Manejo Ambiental sustentado en los estudios señalados en el artículo anterior.

- II. **Área Natural Protegida.** Aquellas áreas naturales reconocidas por los instrumentos de Planeación y/o las entidades federales o estatales competentes en materia de protección ambiental, por su valor ecológico y los servicios ambientales que prestan. No se permitirá la utilización del suelo en dichas áreas, a reserva de la existencia de una Declaratoria o Programa Parcial de Conservación que establezcan normas para regular las actividades en su demarcación.
- III. **Áreas de Patrimonio cultural.** Aquellas áreas que puedan ser consideradas como sitios de herencia cultural, sitios arqueológicos y paleontológicos, monumentos naturales e inmuebles que revistan de algún valor estético, histórico, o cultural, que estarán sujetas a la protección y tratamiento que establezcan los organismos competentes y la legislación aplicable.
- IV. **Conservación de Cuerpo de Agua.** Superficies donde existen cuerpos naturales de agua y escurrimientos intermitentes o permanentes, por lo que son no urbanizables y no edificables. La regulación de los cuerpos de agua será competencia de la CONAGUA y estarán sujetos a las disposiciones de las Leyes aplicables y a las disposiciones de dicha autoridad. Queda estrictamente prohibida su ocupación, modificación y aprovechamiento sin la debida autorización por parte de la Autoridad reguladora.

Apartado E. Reglamentación para los usos de Ecoturismo:

ARTÍCULO 105. Los usos de ecoturismo se refieren a superficies que pueden ser aprovechadas para actividades turísticamente sustentables e integrales, pero no pueden ser dotadas con acciones de urbanización y/o edificaciones intensas. Dentro de estos usos se encuentran las actividades de bajo impacto ambiental, el turismo de aventura y el turismo rural de baja densidad.

ARTÍCULO 106. Su aprovechamiento se sujetará a las disposiciones determinadas en los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población y sus matrices de compatibilidad, así como el Programa de Ordenamiento Ecológico Local o en su caso las Declaratorias o Programas Parciales de Conservación aplicables o, en su defecto, mediante la elaboración de un Plan de Manejo Ambiental sustentado en los estudios técnicos correspondientes para su validación por parte del IMPLAN y la autoridad en materia ecológica correspondiente.

ARTÍCULO 107. El uso de suelo con actividades de ecoturismo dentro de la demarcación de áreas naturales y áreas de conservación deberá acatar en primer lugar las disposiciones específicas para las áreas naturales que traten.



Apartado F. Reglamentación para los usos de Equipamiento Urbano:

ARTÍCULO 108. Superficie destinada a inmuebles, instalaciones, construcciones, mobiliario y actividades orientadas a prestar servicios básicos a la ciudadanía; su evaluación será conforme a las normas oficiales mexicanas. Según el ente prestador de servicios, el equipamiento urbano puede definirse como:

- I. Equipamiento público.** El equipamiento público es aquel financiado principalmente por el Estado y/o el Municipio y su cobertura es para la población en general. Surge de las políticas públicas y tiende a ser regulado por la legislación específica del sector al que pertenecen las que, para este caso, se complementan con la legislación urbana y otros instrumentos de los distintos órdenes de gobierno.
- II. Equipamiento privado.** El equipamiento privado, si bien puede ser regulado por la legislación sectorial y la de carácter urbano, la lógica financiera es radicalmente distinta a la del equipamiento público. Atienden a un segmento de mercado en específico y la lógica de inversión es la de recuperación de los costos del terreno, de construcción, indirectos, operación y otros, más una tasa de ganancia mínima esperada, la cual depende del sector. En función de lo anterior, se establecen los precios que deberán pagar quienes decidan hacer uso de las instalaciones, por lo que, si no se presentan esas condiciones o supuestos, el inversionista no destinará capital alguno al equipamiento.

ARTÍCULO 109. La clasificación del Equipamiento Urbano se determinará por las normas oficiales vigentes y la legislación aplicable.

ARTÍCULO 110. Las condiciones de edificación del Equipamiento Urbano se sujetarán a las disposiciones que determine la autoridad en materia del sector al que pertenezca la actividad, así como las normas y legislación aplicable.

ARTÍCULO 111. Por su grado de cobertura, sin perjuicio de lo establecido en las normas y legislación aplicable, se clasifican en:

- I. Equipamiento Barrial (EQB):** Con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza, los Grupos 488, 515, 517, 518, 519, 611, 621, 622, 623, 624, 711, 712, 931, 932 del SCIAN; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial.
- II. Equipamiento Distrital y Urbano (EQD):** Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población, los Grupos 484, 485, 487, 488, 515, 517, 518, 519, 611, 621, 622, 623, 624, 711, 712, 931, 932 del SCIAN; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana.



- III. Equipamiento Regional (EQR):** Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población, los Grupos 481, 482, 483, 484, 485, 487, 488, 491, 492, 515, 517, 518, 519, 611, 621, 622, 623, 624, 711, 712, 931, 932 del SCIAN; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal.

ARTÍCULO 112. Serán aplicables las restricciones y condicionantes determinadas en la normatividad aplicable y en los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, sin perjuicio de las siguientes:

- I. Todo desarrollo urbano, industrial, comercial, o habitacional unifamiliar y multifamiliar en fraccionamiento o en régimen de condominio, deberá prever las superficies necesarias para el Equipamiento público de acuerdo con las indicaciones del Programa y demás normatividad aplicable.
- II. Cuando en la zona de impacto de un desarrollo urbano se requieran obras de Equipamiento que rebasen las necesidades de la acción de urbanización por desarrollar, el urbanizador y/o promotor está obligado a realizarlas en su totalidad o a destinar el área requerida para su ubicación, conforme dictamen de Evaluación de Impacto Urbano, Impacto a la Movilidad y Seguridad Vial y/o Impacto Ambiental.
- III. Las áreas recibidas por el Ayuntamiento para Equipamiento, producto de donaciones municipales por acciones de urbanización no podrán ser enajenadas a título oneroso.
- IV. Tratándose de zonas ya incorporadas que sean sujetas a obras de renovación urbana o de zonas por incorporarse y se requieran áreas para Equipamiento mayores a las existentes debido a un incremento en la densidad, el déficit se cubrirá conforme lo establecido en un Estudio de Impacto Urbano.
- V. Las estaciones de servicio y/o gasolineras serán consideradas como Equipamiento conforme al Sistema Normativo Urbano de SEDESOL para referirse a niveles de servicio y características de edificación, en tanto no exista una nueva norma que la reemplace, sin embargo, para su regulación de usos de suelo se acatarán las disposiciones como Uso Especial, considerando ambos criterios para su evaluación y autorización.
- VI. Para aquellas estaciones de servicio y/o gasolineras existentes solo se permitirá el mejoramiento de éstas, incluyendo su integración vial.

Apartado G. Reglamentación para los usos de Espacio Público Abierto:

ARTÍCULO 113. El uso de espacio público abierto se refiere a superficies y áreas conformadas por espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito para actividades al aire libre, contemplando derechos de vía de CFE con las respectivas condicionantes correspondientes acorde a la legislación federal.



ARTÍCULO 114. Por su función, el espacio público se clasifica de la siguiente manera:

- I. Espacio Público de Equipamiento:** estos espacios públicos son componentes determinantes de los centros urbanos y poblaciones rurales, cuya adecuada dotación determina la calidad de vida de las y los habitantes al proporcionarles servicios de bienestar social y apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales, recreativas e incluyentes. Se consideran como los espacios donde se llevan a cabo las actividades complementarias a la habitación y el trabajo.

Se subdividen en:

- a. Áreas verdes urbanas (parques, jardines y huertos).
- b. Plazas y explanadas.
- c. Espacios deportivos.
- d. Miradores.
- e. Espacios abiertos en el equipamiento público.

II. Espacio Público de Infraestructura: Son aquellos espacios públicos que, por su diseño y características constructivas, proporcionan funciones imprescindibles de conexión y traslado para el desarrollo de actividades y el aprovechamiento del espacio en el que están insertos y se dividen en dos:

- a. Vías urbanas, las cuales se componen de vías peatonales, vías terciarias, vías secundarias y vías primarias.
- b. Frentes mínimos y fluviales, los cuales son los espacios ubicados en la colindancia de un asentamiento con un cuerpo de agua como un lago, un río o el mar como los muelles y malecones.

III. Espacio Público Natural: son los espacios públicos que contribuyen a la dotación de servicios ambientales al sitio donde están insertos. Dichos espacios se benefician a sí mismos y a la población cercana en cuanto menor sea la intervención del ser humano sobre ellos; por lo que las áreas designadas como "espacio público" suelen ser fragmentos o secciones al interior o en la periferia de áreas naturales de mayor dimensión que no son públicos, ni de uso colectivo o donde su administración no permite el libre tránsito.

Se componen por:

- a. Bordes de los frentes de agua (playas y riberas).
- b. Espacios designados por la LGEEPA y autoridades estatales.

ARTÍCULO 115. La regulación de los espacios públicos se dará por los instrumentos normativos, de legislación y planeación aplicables, así como por las disposiciones de las autoridades federales y/o estatales en materia.

ARTÍCULO 116. Dado que, según su clasificación por función, la clasificación del Espacio Público se asocia a otro uso particular, el cumplimiento de las disposiciones para el uso de Espacio Público no exime a los usos con los que se asocia al cumplimiento de sus disposiciones específicas.



Apartado H. Reglamentación para los usos Especiales:

ARTÍCULO 117. Los usos especiales se refieren a aquellos de mayor complejidad, dificultad de implementación o riesgo.

ARTÍCULO 118. Por su grado de cobertura y función. los usos especiales serán clasificados de la siguiente manera:

- I. **Especial barrial:** Con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza, los Grupos 468 y 486 del SCIAN; así como las actividades, edificaciones y acciones de urbanización o edificación definidas como usos especiales en la normatividad local, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza.
- II. **Especial Distrital y Urbano:** Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población, los Grupos 468 y 486 del SCIAN; así como las actividades, edificaciones y acciones de urbanización o edificación definidas como usos especiales en la normatividad local, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población.
- III. **Especial Regional:** Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población, los Grupos 468 y 486 del SCIAN, así como las actividades, edificaciones y acciones de urbanización o edificación definidas como usos especiales en la normatividad local, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población.
- IV. **Especial Lúdico:** Superficies destinadas a servicios de entretenimiento en instalaciones equipadas para la práctica de actividades deportivas y otras de tipo recreativo (grupo 713 del SCIAN).

ARTÍCULO 119. De manera enunciativa, más no limitativa, algunos de los usos identificados como especiales, son los siguientes:

- I. Corralones
- II. Yonques o deshuesaderos.
- III. Centros de acopio de Residuos de Manejo Especial y Residuos Peligrosos.
- IV. Estaciones de transferencia de Residuos Sólidos Urbanos.
- V. Gasolineras (Estaciones de Servicio)
- VI. Gaseras (Estaciones de Carburación)
- VII. Plantas de almacenamiento y/o distribución de hidrocarburos.
- VIII. Plantas generadoras de energía.
- IX. Estaciones y subestaciones eléctricas.
- X. Servicios funerarios y panteones.
- XI. Desaladoras
- XII. Estructuras complementarias al transporte de gas por ductos
- XIII. Poliductos

ARTÍCULO 120. Todas aquellas actividades relacionadas con la comercialización, transporte y distribución de hidrocarburos, para sus restricciones y condiciones de



operación, se referirá al **Reglamento de Acciones de Edificación, Acciones de Urbanización, Instalación, Conservación y Operación de Estaciones de Servicio de Gasolina y/o Diésel; Plantas de Distribución y/o Almacenamiento, Estaciones de Carburación de Gas Licuado de Petróleo; Estaciones de Suministro de Gas Natural, Terminales De Carga y Descarga de Gas Natural Comprimido; Ductos de Gas Natural o de Gas Licuado de Petróleo, y cualquier otro relativo a Hidrocarburos para el Municipio de Playas De Rosarito.**

ARTÍCULO 121. Considerando el impacto que los usos especiales pueden generar en el contexto urbano, su importancia, dimensión y riesgo, deberán responder a criterios específicos para la regulación de su actividad, quedando sujetos a las normas oficiales mexicanas, los Programas de Desarrollo Urbano, la legislación y la normatividad aplicable, así como a la obtención de las autorizaciones o factibilidades emitidas por las autoridades competentes en materia, según la naturaleza de la actividad de que se trate.

ARTÍCULO 122. Los usos especiales estarán condicionados a la presentación de los Estudios de Impacto Urbano Territorial, de Impacto a la Movilidad y a la Seguridad Vial y de Riesgo ante la autoridad competente, previa opinión técnica de la DAU. Los estudios deberán exponer aquellas condiciones de riesgo, franjas necesarias para su amortiguamiento y las medidas de mitigación en función del peligro evaluado. Además, se deberá sustentar con los Estudios técnicos a los que haya lugar, según observe el mismo Instituto.

ARTÍCULO 123. La ubicación de los usos especiales responderá a los lineamientos específicos que se emitan en los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, sus matrices de compatibilidad y las consideraciones de este Reglamento y aquella normativa aplicable.

ARTÍCULO 124. Aquellos usos especiales que para su operación requieran el traslado de mercancías o recursos deberán obtener un dictamen de congruencia de vialidad ante el IMPLAN en función de la integración vial del proyecto, presentando el análisis y/o proyecto de integración vial correspondiente.

ARTÍCULO 125. Para Corralones no se deberán ubicar dentro de zonas habitacionales o mixtas con habitacional, o no colindar con vivienda, queda limitada la instalación de estos en sitios naturales con alto potencial paisajístico y en áreas especiales de conservación, deberá contar con estudio integración vial y área de maniobras para grúas dentro del predio.

ARTÍCULO 126. Para Deshuesadero, Yonques, Centros de Acopio de Residuos Sólidos Urbanos y/o de Manejo Especial no se deberán ubicar dentro de zonas habitacionales o mixtas con habitacional, o no colindar con vivienda, deberá contar con franja de amortiguamiento de 15 metros dentro del polígono a desarrollar y delimitada con barda mínima de 2.40 metros de altura, queda limitada la instalación de estos en sitios naturales con alto potencial paisajístico y en áreas especiales de conservación reconocidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población y/o Programas Parciales de



Desarrollo Urbano, deberá contar con estudio de Impacto a la Movilidad y Seguridad Vial y área de maniobras para grúas y/o vehículos de carga dentro del predio.

ARTÍCULO 127. Para Estaciones de Transferencia de Residuos Sólidos Urbanos, se podrán ubicar en zonas industriales, queda condicionada la instalación de este tipo de estaciones en otros sitios solo si se cumple con una distancia de 300 metros a cualquier uso habitacional, se prohíbe en áreas de comercio y servicios, turísticas, equipamiento, naturales con alto potencial paisajístico y en áreas especiales de conservación reconocidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población y/o Programas Parciales de Desarrollo Urbano, deberá contar con estudio de Impacto a la Movilidad y Seguridad Vial y área de maniobras para camiones de carga dentro del predio.

ARTÍCULO 128. Quedan estrictamente prohibidos los usos de suelo que emitan contaminantes de riesgo a la atmósfera, cuerpos acuíferos y el suelo, salvo se cuente con la factibilidad de desarrollo por la autoridad ambiental competente, como lo son los tiraderos y/o incineración de residuos peligrosos industriales y biológico infecciosos.

Apartado I. Reglamentación para los usos Habitacionales:

ARTÍCULO 129. Los usos habitacionales se refieren a superficies donde habitan las personas del centro de población. Permite la vivienda unifamiliar y plurifamiliar en diversas modalidades. Se clasifican en:

- I. Residencial Rural o Campestre:** Vivienda unifamiliar o multifamiliar campestre horizontal, cuartos o habitaciones rurales con materiales autóctonos o sistemas de construcción tradicionales.
- II. Residencial Turístico:** Vivienda unifamiliar o multifamiliar, horizontal o vertical con fines de ocupación temporal, condo-hoteles y arrendamiento por plataformas digitales de interacción directa con el usuario, esta será clasificada, además, en orden de la densificación que suponga.
- III. Residencial Urbano o Habitacional Urbano:** Vivienda unifamiliar o multifamiliar, horizontal o vertical, ubicada en zonas urbanas y suburbanas con acceso mínimo a los servicios básicos y complementarios, serán clasificadas además en orden de la densificación que suponga.
- IV. Residencial o Habitacional en Modalidad de Vivienda Progresiva:** Vivienda unifamiliar o multifamiliar, horizontal o vertical, ubicada en cualquier zona, con diferentes grados de acceso a los servicios básicos y complementarios de acuerdo con los procesos de producción social del espacio, normatividad y autorización correspondiente.

ARTÍCULO 130. A su vez, cada una de las modalidades de uso habitacional, se sujetará a los rangos de densidad que expresa la relación de viviendas posibles en el terreno donde se ubiquen. Las densidades definidas son bajas, medias, altas y muy altas, y están sujetas a los siguientes parámetros de densificación:



AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA
DIRECCIÓN DE GOBIERNO

2023

P.O.E., No. 34, Índice, 16-06-2023

	Densidades Bajas			Densidades Medias			Densidades Altas		Densidades Muy Altas	
	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10
Densidad de vivienda máxima permitida	5 viv/ha	25 viv/ha	40 viv/ha	65 viv/ha	90 viv/ha	115 viv/ha	150 viv/ha	180 viv/ha	225 viv/ha	270 viv/ha
Densidad de habitantes máxima	15 hab/ha	75 hab/ha	120 hab/ha	195 hab/ha	270 hab/ha	345 hab/ha	450 hab/ha	540 hab/ha	675 hab/ha	810 hab/ha
Superficie mínima de lote	500 m ²	300 m ²	300 m ²	180 m ²	180 m ²	180 m ²	130 m ²	130 m ²	90 m ²	90 m ²
Frente mínimo de lote	15m	15m	15m	12m	12m	12m	9m	9m	6m	6m
Coefficiente de Ocupación del Suelo COS	0.40	0.60	0.60	0.65	0.65	0.65	0.70	0.70	0.80	0.80
Coefficiente de Utilización del Suelo CUS	1.60	1.80	1.80	2.60	2.60	2.60	3.50	3.50	4.80	4.80
Altura máxima permitida	Frente a vialidad primaria	2.25 veces ancho de vialidad	2.25 veces ancho de vialidad	2.25 veces ancho de vialidad	2.25 veces ancho de vialidad	2.25 veces ancho de vialidad	2.25 veces ancho de vialidad	2.25 veces ancho de vialidad	2.25 veces ancho de vialidad	2.25 veces ancho de vialidad
	Frente a vialidad secundaria	2.00 veces ancho de vialidad	2.00 veces ancho de vialidad	2.00 veces ancho de vialidad	2.00 veces ancho de vialidad	2.00 veces ancho de vialidad	2.00 veces ancho de vialidad	2.00 veces ancho de vialidad	2.00 veces ancho de vialidad	2.00 veces ancho de vialidad
	Frente a vialidad local	1.75 veces ancho de vialidad	1.75 veces ancho de vialidad	1.75 veces ancho de vialidad	1.75 veces ancho de vialidad	1.75 veces ancho de vialidad	1.75 veces ancho de vialidad	1.75 veces ancho de vialidad	1.75 veces ancho de vialidad	1.75 veces ancho de vialidad
Restricción frontal	5m	5m	5m	2.5m	2.5m	2.5m	1.5m	1.5m	1.5m	1.5m
Restricción posterior	3m	3m	3m	3m	3m	3m	3m	3m	3m	3m
Restricción lateral	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Superficie ajardinada	30%	30%	30%	20%	20%	20%	15%	15%	15%	15%

ARTÍCULO 131. Por la disposición de las unidades habitacionales en los predios o polígonos de inserción, el uso habitacional puede clasificarse en:



- I. **Vivienda unifamiliar:** la disposición de unidades habitacionales de manera individual en un lote o predio destino, contando con sus propias instalaciones y servicios propios.
- II. **Vivienda multifamiliar:** es la ubicación de dos o más unidades habitacionales en un solo predio o lote, compartiendo muros, instalaciones y/ o servicios.

ARTÍCULO 132. A su vez, la vivienda multifamiliar, según su configuración constructiva, puede clasificarse en la siguiente manera:

- I. **Multifamiliar Horizontal:** viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica que pueden ser aisladas, adosadas o superpuestas, estas últimas en un número no mayor a dos unidades.
- II. **Multifamiliar Vertical:** aquellas viviendas agrupadas en edificios de manera superpuesta, en un número mayor a dos unidades habitacionales.

ARTÍCULO 133. Sin perjuicio de lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población y de los demás instrumentos de legislación y normatividad aplicables determinan, los usos habitacionales deberán considerar las siguientes restricciones:

- I. Al menos 10 metros de fuentes de radiación externa de más de 30 C°.
- II. Al menos 10 m de fuentes de más de 500 lúmenes con luz continua, o bien 200 lúmenes con luz intermitente.
- III. Al menos 10 m de fuentes generadoras de polvos y humos que ensucien las cubiertas de las construcciones aledañas, o que estén fuera de los parámetros permitidos por las normas oficiales mexicanas.
- IV. Al menos 30 m de una vía férrea o derecho de vía de cualquier tipo de transporte colectivo tipo tren al momento de ser autorizado para ejecución.
- V. Al menos 5 m del derecho de vía de vialidades primarias de acceso controlado.
- VI. Al menos a 5 m del derecho de vía de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión.
- VII. Al menos a 10 m de zonas industriales o zonas de almacenamiento a gran escala de sustancias o materiales de mediano riesgo.
- VIII. Al menos a 10 m de zonas de almacenamiento comercial de sustancias o materiales de mediano riesgo.
- IX. Al menos a 30 m de zonas industriales o de almacenamiento de alto riesgo.
- X. Al menos a 30 m de talleres de reparación de maquinaria o de transporte pesado.
- XI. Al menos a 50 m de plantas de almacenamiento, recepción y distribución de gas o de sustancias derivadas del petróleo.
- XII. No podrán autorizarse densidades mayores a la establecidas por los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población o los Planes Parciales en aquellos barrios o zonas en los que se señale prohibida la densificación.
- XIII. Las demás que se establezcan en la normatividad, leyes, reglamentos, planes, programas y normas oficiales mexicanas.



ARTÍCULO 134. El uso residencial o Habitacional del Modalidad de Vivienda Progresiva, es aquél que consiste en la habilitación, fracción, división, urbanización o edificación de parcelas o predios, de cualquier tipo de tenencia de la tierra, para venta o renta de lotes y viviendas parcialmente construidas, donde se espera que mediante la autoconstrucción de los propietarios se complete el desarrollo urbano y las edificaciones, cuidando en todo momento la normatividad en materia de edificaciones y de planeación urbana. Para que un desarrollo no sea considerado irregular, deberá contar con las condiciones anteriormente mencionadas, así como tener permisos y estudios técnicos previos según sea el caso y según se disponga en los Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población aplicable.

ARTÍCULO 135. Los usos habitacionales podrán diferenciarse hacia un esquema de vivienda económica (de interés social-popular), caracterizada **por su población objetivo, considerada de bajos ingresos y/o en rezago habitacional, sin acceso a recursos o financiamiento suficiente para acceder a una vivienda adecuada.** Dicho esquema de vivienda podrá sujetarse a programas de subsidios y financiamiento federales o estatales, según los programas sociales que establezcan los organismos en materia de bienestar social y vivienda.

ARTÍCULO 136. Por ningún motivo se podrá clasificar a aquellas modalidades de vivienda cuya población destino sea distinta al definido en el artículo anterior como de interés social-popular. Así mismo, no se podrá justificar el desarrollo de vivienda habitacional que no sea en modalidad económica (social-popular) bajo el argumento de satisfacer el rezago de vivienda que se pudiese presentar en el Centro de Población destino, salvo sea sustentado con los estudios económicos-sociales que así lo demuestren.

ARTÍCULO 137. Los usos de vivienda económica, de interés social-popular, estarán sujetos a las mismas disposiciones que los otros usos habitacionales y todos aquellos que establezca ley y normatividad aplicable. Serán primordiales la atención de los principios definidos por ONU-Hábitat en la Nueva Agenda Urbana (2019) para la vivienda adecuada, siendo los siguientes:

- I. **Seguridad de la tenencia:** Condiciones que garanticen a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
- II. **Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura:** Contempla la provisión de agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, así como para la conservación de alimentos y eliminación de residuos.
- III. **Asequibilidad:** El costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos. Se considera que una vivienda es asequible si un hogar destina menos del 30% de su ingreso en gastos asociados a la vivienda (ONU, 2018).
- IV. **Habitabilidad:** Son las condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y les proporcionan un espacio habitable suficiente, así como protección



contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

- V. **Accesibilidad:** El diseño y materialidad de la vivienda debe considerar las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, particularmente de personas con discapacidad.
- VI. **Ubicación:** La localización de la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, y estar ubicada fuera de zonas de riesgo o contaminadas.
- VII. **Adecuación cultural:** Es una vivienda adecuada si su ubicación respeta y toma en cuenta la expresión de identidad cultural.

ARTÍCULO 138. Queda prohibido el desarrollo de vivienda en cualquiera de sus modalidades en zonas donde se identifiquen peligros que amenacen la integridad de las estructuras y las condiciones de habitabilidad.

Apartado J. Reglamentación para los usos Industriales:

ARTÍCULO 139. Los usos industriales pertenecen al sector secundario de una ciudad, consiste en espacios y edificaciones en donde se realizan actividades orientadas a la transformación mecánica, física o química de bienes naturales o semiprocesados, en artículos cualitativamente diferentes a través de la manufactura, ensamblaje o transformación de materias primas para ser suministradas a los comercios y servicios. Su clasificación responde al impacto generado por la actividad, quedando como sigue:

- I. **Industria Ligera o de Bajo Riesgo:** Cualquier superficie de:
 - a. Industria alimentaria (Grupo 311 del SCIAN).
 - b. Fabricación de insumos textiles y acabado de textiles (Grupo 313 del SCIAN).
 - c. Fabricación de productos textiles, excepto prendas de vestir. (Grupo 314 del SCIAN).
 - d. Fabricación de prendas de vestir (Grupo 315 del SCIAN).
 - e. Curtido y acabado de cuero y piel, y fabricación de productos de cuero, piel y materiales sucedáneos. (Grupo 316 del SCIAN).
 - f. Impresión e industrias conexas. (Grupo 323 del SCIAN)
 - g. Fabricación de productos a base de minerales no metálicos. (Grupo 327 del SCIAN).
 - h. Fabricación de muebles, colchones y persianas. (Grupo 337 del SCIAN).

II. **Industria Media o de Mediano Riesgo:** Cualquier superficie de:

- a. Industria de las bebidas y del tabaco (Grupo 312 del SCIAN).
- b. Industria de la madera. (Grupo 321 del SCIAN)
- c. Industria del papel. (Grupo 322 del SCIAN)
- d. Industrias metálicas básicas (Grupo 331 del SCIAN).



- e. Fabricación de productos metálicos. (Grupo 332 del SCIAN).
- f. Fabricación de maquinaria y equipo (Grupo 333 del SCIAN).
- g. Fabricación de equipo de computación, comunicación, medicación y de otros equipos, componentes y accesorios electrónicos (Grupo 334 del SCIAN).
- h. Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica. (Grupo 335 del SCIAN).
- i. Fabricación de equipo de transporte. (Grupo 336 del SCIAN).
- j. Otras industrias manufactureras (Grupo 339 del SCIAN).

III. Industria Pesada o de Alto Riesgo: Cualquier superficie de:

- a. Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón. (Grupo 324 del SCIAN).
- b. Industria química (Grupo 325 del SCIAN)
- c. Industria del plástico y del hule (Grupo 326 del SCIAN).

ARTÍCULO 140. Para la Industria Ligera solo podrán almacenar cantidades muy reducidas de combustible y/o solventes, que sumados no excedan de 20 litros, envasados en recipientes adecuados para cada tipo de sustancia, estar etiquetados con el nombre del líquido contenido y con el código de peligrosidad correspondiente, se prohíbe el uso y el almacenamiento de sustancias explosivas.

ARTÍCULO 141. Para la Industria Media y Pesada, deberán contar con un programa de prevención de riesgos y atención a contingencias urbanas para autorizar su operación; y deberán prever las instalaciones necesarias para disminuir riesgos por incendio y explosión señaladas por la Dirección de Protección Civil y de Bomberos.

ARTÍCULO 142. Quedarán condicionados a la elaboración de un Estudio de Impacto a la Movilidad y Seguridad Vial aquellos usos industriales cuya integración vial dependa de vialidades cuya función no sea específicamente de corredor industrial, reconociendo los impactos de la inserción de transporte pesado a la zona y estableciendo las medidas necesarias para la integración vial del mismo, definiendo las modificaciones a la geometría vial y a los pavimentos. Los costos de dichas modificaciones serán absorbidos por el desarrollador.

ARTÍCULO 143. Se deberá cumplir con la normativa y legislación aplicable en función del control de aguas residuales, vibraciones, emisiones a la atmósfera, emisión de polvos, control de ruido y disposición de residuos peligrosos, cuya evaluación se expondrá en el Estudio de Impacto Urbano Territorial y se deberán especificar las acciones para el control y mitigación de dichos factores contaminantes. Las medidas establecidas deberán respaldarse en los estudios técnicos a los que haya lugar, además de las autorizaciones y factibilidades de las autoridades competentes.

Apartado K. Reglamentación para los usos de Infraestructura:

ARTÍCULO 144. Los usos de infraestructura se refieren a aquellas zonas donde existe o está prevista la dotación de obras de infraestructura y servicios urbanos, tales como obras



de ingeniería civil, de suministro de agua, drenaje, electricidad, telefonía, u otros. Estos usos se clasifican en:

- I. **Infraestructura Barrial:** Con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza, de generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, suministro de agua y de gas natural por ductos al consumidor final; construcción de obras de ingeniería civil (vías de comunicación, obras para el suministro de agua, petróleo, gas, energía eléctrica y telecomunicaciones) Grupos 221 y 237 del SCIAN.
- II. **Infraestructura Distrital y Urbana:** Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población, los Grupos 221, 237 del SCIAN. De generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, suministro de agua y de gas natural por ductos al consumidor final; construcción de obras de ingeniería civil: vías de comunicación, obras para el suministro de agua, petróleo, gas, energía eléctrica y telecomunicaciones.
- III. **Infraestructura Regional:** Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población, los Grupos 221, 237. De generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, suministro de agua y de gas natural por ductos al consumidor final; construcción de obras de ingeniería civil: vías de comunicación, obras para el suministro de agua, petróleo, gas, energía eléctrica y telecomunicaciones.

ARTÍCULO 145. Cualquier edificación mayor a 5,000 m² de construcción debe contar con una planta de tratamiento de aguas residuales y un sistema de tratamiento de lodos y/o un contar con una empresa certificada que se encargue de su recolección y tratamiento.

ARTÍCULO 146. Todo desarrollo urbano, industrial, comercial, o habitacional unifamiliar y multifamiliar en fraccionamiento o en régimen de condominio, deberá prever las superficies necesarias para la Infraestructura necesaria, de acuerdo con las indicaciones del Programa de Desarrollo Urbano, y demás normatividad aplicable.

ARTÍCULO 147. Cuando en la zona de impacto de un desarrollo urbano se requieran obras de Infraestructura que rebasen las necesidades de la acción de urbanización o edificación por desarrollar, el urbanizador y/o promotor está obligado a realizarlas en su totalidad o a destinar el área requerida para su ubicación, conforme dictamen de Evaluación de Impacto Urbano, Impacto a la Movilidad y Seguridad Vial y/o Impacto Ambiental.

ARTÍCULO 148. Las áreas recibidas por el Ayuntamiento para Infraestructura, producto de donaciones municipales por acciones de urbanización no podrán ser enajenadas a título oneroso.

ARTÍCULO 149. Tratándose de zonas ya incorporadas que sean sujetas a obras de renovación urbana o de zonas por incorporarse y se requieran áreas para Infraestructura mayores a las existentes debido a un incremento en la densidad, el déficit se cubrirá conforme lo establecido en un Estudio de Impacto Urbano.



ARTÍCULO 150. Cuando se trate de obras relacionadas a redes de infraestructura para brindar servicios públicos, estos podrán cruzar por usos de suelo que estén identificados como no compatibles, siempre y cuando, presenten los estudios y condicionantes determinados por la autoridad en materia de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 151. No se permitirá la utilización del suelo dentro del alineamiento de derechos de vía de las redes de infraestructura o de sus franjas de salvaguarda, a excepción de que se obtenga la factibilidad de desarrollo por parte del organismo operador de dicha infraestructura.

ARTÍCULO 152. Cuando se trate de infraestructura de transporte y distribución de hidrocarburos por ductos, se requerirá la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano Territorial en los términos de análisis de las normas aplicables.

ARTÍCULO 153. Para las Plantas, Estaciones y Subestaciones Eléctricas, se deberán apegar a las Normas Oficiales Mexicanas y al Reglamento de la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y a sus especificaciones técnicas.

ARTÍCULO 154. Para las Plantas de Tratamiento, Purificadoras y Desaladoras, se deberán apegar a las Normas Oficiales Mexicanas, a la legislación aplicable y a las especificaciones técnicas de las autoridades del Agua.

ARTÍCULO 155. Las Torres, Mástiles y Antenas, estarán sujetas para la localización, construcción, remodelación, acondicionamiento y restricciones, así como su operación se encuentra condicionada por requerimientos de orden local como federal, incluida la la ley Federal de Telecomunicaciones.

ARTÍCULO 156. Cuando se trate de infraestructura de comunicaciones, se sujetarán a lo siguiente:

- I. No se permitirá la instalación de estructuras de antenas sobre vivienda. Para su desplante en zonas habitacionales, se requerirá presentar de manera complementaria a un Estudio de Impacto Urbano Territorial el consenso habitacional sobre no inconveniente de la colocación de la estructura.
- II. Queda prohibida su instalación en terrenos rústicos donde persisten condiciones naturales con alto potencial paisajístico y sobre edificaciones con uso habitacional.
- III. Toda instalación de telefonía móvil o de similar de un servicio de radiocomunicación y elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, requerirán para su puesta en marcha del permiso o licencia municipal de funcionamiento u operación, así como las factibilidades y/o autorizaciones del Instituto Federal de Comunicaciones.
- IV. La altura y características de colores e iluminación de las estructuras quedará sujeta a las disposiciones de la Dirección de Aeronáutica Civil.
- V. Cuando se pretendan instalar dentro del área urbana, se procurará su integración al contexto cuidando la imagen urbana, evitando figurar como un elemento disruptivo y estableciendo características para su camuflaje, por ejemplo, como ornato arbóreo.



ARTÍCULO 157. En las áreas de restricción por derecho de vía, restricción de instalaciones y líneas de infraestructura estratégica, se deberá establecer una franja de servidumbre que deberá dejarse libre de cualquier construcción. Para ello, se acatarán las disposiciones de los usos determinados como No Urbanizables o Restringidos, del presente Reglamento.

Apartado L. Reglamentación para los usos Mixtos:

ARTÍCULO 158. Superficies donde es factible la combinación de más de un uso o actividad, siempre y cuando exista compatibilidad y las condicionantes específicas acorde al uso, actividad y densidad. Los usos mixtos establecidos en la zonificación secundaria pueden subclasificarse como:

- I. **Mixto:** zonas donde se prevé una predominancia de comercio y servicios contra los usos que lo complementen.
- II. **Mixto Industrial:** zonas predominantemente industriales
- III. **Mixto Predominantemente Habitacional:** zonas donde la vivienda presenta la mayor superficie útil.

ARTÍCULO 159. La convivencia de usos en un mismo predio o polígono estará sujeta a las siguientes combinaciones, así como aquellas reconocidas en los Programas de Desarrollo Urbano aplicables:

- I. Mixto Habitacional - Comercios y Servicios Barriales (MHB)
- II. Mixto Habitacional - Comercios y Servicios Distritales y Urbanos (MHD)
- III. Mixto Comercios, Servicios y Equipamiento de cualquier escala (MCE)
- IV. Mixto Habitacional y Equipamiento de cualquier escala (MHE)
- V. Mixto Habitacional e Industrial de cualquier escala (MHI)
- VI. Mixto Comercios, Servicios e Industria de cualquier escala (MCI)
- VII. Mixto Equipamiento y Especial de cualquier escala (MEE)
- VIII. Mixto Industria y Especial de cualquier escala (MIE)
- IX. Multiservicios turísticos

ARTÍCULO 160. Serán aplicables las mismas restricciones establecidas para los Usos o Actividades de los que se componen. Por su parte para evaluar los Parámetros de Intensidad de Edificación, siempre se tomará para evaluación el Uso o Actividad con la mayor superficie construida útil, la cual será llamada la actividad dominante. Asimismo, deberán cumplir con las demás disposiciones, ordenamientos, normas y reglamentos que los regulen para su ubicación, localización, operación y construcción.

ARTÍCULO 161. Se podrán presentar un Estudio de Impacto Urbano y otros Estudios de Impacto que deriven, en sustitución de un proceso de Adquisición de Derechos de Desarrollo, donde se demuestre la factibilidad y se comprometan medidas de mitigación, prevención o demás a cuenta del promotor, para que la autoridad evalúe favorablemente



la posible coexistencia entre usos que en la Matriz de Compatibilidad son permitidos o condicionados. Estos polígonos o predios deberán:

- I. Contar con una superficie mínima de 1,200 m²
- II. Dotar al menos un 30% de superficie construida en planta baja con plantas bajas activas, es decir, usos comerciales o de servicios en la planta baja a nivel de calle
- III. En caso de incorporar Uso Residencial o Habitacional, este deberá ser en modalidad multifamiliar horizontal o vertical.
- IV. El proyecto debe integrarse al espacio público, ya sea por medio de la creación de plaza(s) en el frente o por la creación de pasajes semi-abiertos o abiertos que permitan el paso libre de la población. La zona de espacio público que se habilite debe ser accesible por lo menos 12 horas al día.
- V. Las áreas libres pavimentadas y los estacionamientos descubiertos deben contemplar en su diseño que el 50% de su superficie cubra alguno de los siguientes requisitos:
 - a. Estar sombreadas, al menos durante un promedio de 5 horas al día.
 - b. Incluir acciones para las que esté debidamente probada y fundamentada su contribución en la disminución del fenómeno de isla de calor urbana.
- VI. El estacionamiento para vehículos automotores estará ubicado al interior del predio. En caso de que el estacionamiento para vehículos automotores no se construya en el edificio, podrá presentarse convenio de estacionamiento en un sitio que no esté alejado a más de 300 metros de distancia.
- VII. Todas las edificaciones, deben contar con estacionamiento para bicicletas que brinde servicio tanto a usuarios o trabajadores como a visitantes.
- VIII. Los Usos Mixtos para su autorización deberán presentar Carta Compromiso de Sana Convivencia, en la cual se establezca que deberán cumplir con los requerimientos en materia de contención de sonidos, vibraciones, olores, liberación de gases, residuos sólidos y demás aplicables acorde con la actividad en cuestión, para permitir una sana convivencia comunitaria.

Apartado M. Reglamentación para los usos de Reservas:

ARTÍCULO 162. Las reservas territoriales e intraurbanas, que conforman parcelas rústicas urbanizables y baldíos intraurbanos, éstas tendrán una vocación de suelo asignada pero por default, serán considerados uso mixto a menos que específicamente se defina un uso o proyecto. Las vocaciones podrán relacionarse con algún uso de suelo de los que se ha definido en este apartado, lo cual implica que ése será el tipo de actividades que se establecerán en la reserva mixta preferentemente, sin embargo no implicará una incompatibilidad de algún otro uso siempre y cuando cumpla con las condicionantes aplicables.

ARTÍCULO 163. Los usos de reservas establecidos en la zonificación secundaria pueden subclasificarse como:

- I. Reserva de Equipamiento Urbano;



- II. Reserva Mixta;
- III. Reserva Mixta con Uso Rural Actual;
- IV. Reserva Mixta con Vocación Industrial o Especial;
- V. Reserva Mixta con Vocación Turística;
- VI. Reserva para Infraestructura Estratégica

ARTÍCULO 164. Las reservas quedarán sujetas a las disposiciones de los usos de suelo para los que se prevea su utilización. Quedarán condicionadas a la elaboración de un Plan Maestro para su integración al área urbana, debiendo sustentarse en los estudios técnicos a los que haya lugar.

ARTÍCULO 165. La Reserva No Programada del Suelo Rústico se refiere a superficies destinadas al crecimiento futuro del centro de población al encontrarse fuera de los polígonos de contención urbana del PMDU PR. Su análisis y dictaminación requerirán la participación del Estado y/o la creación de instrumentos o esquemas de planeación simplificada indicados en el plan o programa de desarrollo urbano municipal aplicable.

Apartado N. Reglamentación para los usos No Urbanizables y Restringidos.

ARTÍCULO 166. Los usos No Urbanizables y Restringidos responden a la Zonificación Primaria en función de las Áreas con aptitud física para el desarrollo urbano con rango restringido derivado de las condiciones del suelo y/o factores restrictivos asociados a la ocupación humana o a usos especiales y/o de infraestructura.

- I. **Uso Restringido:** Aquellas superficies donde las condiciones de riesgo derivadas de factores físicos del terreno, tales como la pendiente, edafología e hidrología, entre otros, presentan riesgos para la urbanización y la edificación y, por lo tanto, su aprovechamiento queda limitado, más no prohibido, por usos, destinos o actividades que así sean determinados compatibles según el uso de suelo predominante y/o contiguo, siempre y cuando se cumplan con las condicionantes que señalen los instrumentos de planeación y regulación aplicables y sea sustentada su utilización mediante los estudios técnicos que determine la Autoridad y las obras de ingeniería requeridas para contrarrestar los riesgos naturales.
- II. **Uso No Urbanizable:** Aquel que, derivado de las condiciones de riesgo por factores ambientales y/o antropogénicos, no se permite la utilización del suelo por las disposiciones legales y normativas federales, estatales y/o municipales aplicables.

ARTÍCULO 167. Se podrá reconsiderar la naturaleza restrictiva o prohibitiva de los usos Restringidos o No Urbanizables previa opinión técnica de la Dirección de Administración Urbana y evaluación del Instituto Municipal de Planeación, considerando los factores que la determinan como área de aptitud restringida o no urbanizable. Para ello, además de cumplir con los condicionantes particulares de los instrumentos de planeación aplicables y su legislación en términos de control de uso de suelo, se deberán acatar las siguientes disposiciones:



- I. **Áreas de restricción por fenómenos y condiciones naturales:** son aquellas asociadas directamente a la aptitud física territorial por la caracterización del sistema terrestre, donde influyen los factores geológicos, edafológicos, fisiográficos, hidrológicos, etc. La utilización del suelo en estas áreas se pudiese condicionar a la elaboración de estudios específicos: geofísicos, de mecánica de suelos, hidrológicos, de manejo de cuencas, ambientales y los que se consideren necesarios por cada caso particular. Dichos estudios deberán de ser elaborados por especialistas avalados en el ámbito de análisis, sirviendo como el sustento técnico y la herramienta que genere información específica para el replanteamiento del modelo de aptitud física. Adicionalmente, estarán sujetos a la presentación de Estudios de Impacto Urbano y/o de Riesgo, en función de reconsiderar el modelo de aptitud y establecer garantemente obras de ingeniería y de mitigación de los riesgos que representan dichas condiciones naturales.

Quedan exentas del replanteamiento anterior, aquellas áreas especificadas en las fracciones I, III, IV y V del artículo 20 y, de manera enunciativa más no limitativa, aquellas asociadas a fenómenos de riesgos que vulneren la vida y las condiciones de habitabilidad, tales como, fallas geológicas, deslizamientos, agrietamientos, etc.; y las que presten un servicio ambiental y de valor ecológico, como los cuerpos de agua, ríos, arroyos, formaciones geológicas de valor paisajístico.

- II. **Áreas de restricción por obras de cabecera y usos especiales:** aquellas definidas y/o que se pudiesen presentar de manera consecuente a instalaciones y edificaciones que, por la naturaleza de la actividad, significan un riesgo o amenaza a la integridad a la vida de las personas y/o a las condiciones de habitabilidad del lugar. Encuadran en estas áreas, de manera enunciativa más no limitativa, los usos especiales, instalaciones ferroviarias, aeroportuarias, puertos marítimos, instalaciones militares, reclusorios u homólogos, rellenos sanitarios, plantas generadoras de energía, desaladoras y, en general, todos aquellos que precisan un grado de análisis adicional para garantizar la seguridad y el bienestar en función de la actividad a desarrollar, según determine la DAU y/o el IMPLAN. Dichas áreas de restricción estarán sujetas al impacto urbano, ambiental y social de la actividad, su radio de influencia y las condiciones de riesgo que genere y, por lo tanto, se deberán presentar los Estudios de Impacto Urbano, de Impacto Ambiental, de Riesgo, de Impacto a la Movilidad y Seguridad Vial y, en tanto encuadren en el ámbito de las competencias Federales y Estatales, aquellos estudios, factibilidades y/o autorizaciones que determinen dichas autoridades.

Por otro lado, la utilización del suelo dentro de estos radios de afectación estará sujeta, en igual medida, a los estudios ya mencionados, previa validación mediante opinión técnica de la DAU, y los que determine el IMPLAN para su evaluación, orientados a determinar riesgos y amenazas y establecer medidas de mitigación, a reserva de aquellas franjas de amortiguamiento sobre las que esté estrictamente prohibida la utilización por las Leyes y normas federales, estatales y municipales.



- III. **Áreas de restricción por infraestructura y derechos de vía:** Todas aquellas que se asocien al paso de una línea de infraestructura de agua potable, drenaje, electricidad, telecomunicación, hidrocarburos, carreteras, etc. y que exista un derecho de vía declarado o una franja de amortiguamiento a dicha red, según su naturaleza y condiciones operativas. Estos derechos de vía y/o franjas se determinarán por las Leyes, Reglamentos y/o normas aplicables en materia del recurso que transporten y del organismo operador de dicha infraestructura, tales como la Comisión Federal de Electricidad, Petróleos Mexicanos, la Comisión Estatal de Servicios Públicos y la Comisión Reguladora de Energía. La utilización del suelo que incida dentro de estas áreas quedará sujeto a la factibilidad y/o aprobación de dichos entes, siempre y cuando no se vulnere la operación de dicha infraestructura, se obstruya su vigilancia y mantenimiento, o que la utilización suscite una condición de riesgo para la integridad humana y las condiciones de habitabilidad del proyecto. Asimismo, se reservará la utilización de dichas zonas a la opinión técnica de la DAU, que determinará las medidas de seguridad para la ejecución de las acciones de edificación y urbanización, y se deberá sustentar el aprovechamiento mediante los Estudios de Impacto Urbano, de Riesgo y/o de Movilidad y Seguridad Vial, según sea determinado por el IMPLAN.

ARTÍCULO 168. Se exceptúan de la reconsideración del artículo anterior aquellas superficies donde no sea posible demostrar el control y/o mitigación de riesgos, bajo el debido sustento de especialistas y la responsiva de los peritos que amparen la utilización del suelo; también se exceptúan aquellas superficies que la legislación y/o normatividad aplicable declaren explícitamente como zonas prohibidas.

ARTÍCULO 169. Los Peritos en Desarrollo Urbano, los Peritos en Movilidad y Seguridad Vial y los promoventes de los usos de suelo y proyectos tendrán responsabilidad en las acciones derivadas de la utilización de los suelos No urbanizables y Restringidos, así como aquellos sobre los que se reconsidere su condición prohibida o restrictiva, en tanto deben presentar los estudios con información suficiente, especializada, fidedigna y comprobable e implementar las obras y medidas determinadas en dichos estudios, dando cabal cumplimiento con las disposiciones del presente Reglamento y la demás legislación aplicable.

CAPÍTULO IV DE LA EVALUACIÓN Y EMISIÓN DE DICTÁMENES DE IMPACTOS

ARTÍCULO 170. Las acciones de urbanización o edificación contempladas en el artículo 147 de la Ley que no cumplan con los supuestos del artículo 161 del citado instrumento o con las disposiciones de este reglamento así como la posible realización de acciones de urbanización o edificación en predios en donde la zonificación de los planes y programas municipales de desarrollo urbano indique que es no urbanizable, condicionado o incompatible, haya la presunción de posibles afectaciones a derechos humanos o al medio ambiente serán motivo de evaluación de impactos, condicionando su autorización a



estos en las modalidades que este reglamento y el de la Administración Pública Municipal indiquen.

Así también, las matrices de compatibilidad de los planes y programas de desarrollo urbano indicarán en qué tipo de acciones de urbanización o edificación es de observancia realizar estudios de Impacto.

ARTÍCULO 171. Las acciones de urbanización o edificación en áreas no compatibles o no urbanizables reconocidas y aceptadas a través de la evaluación de los impactos por IMPLAN y por la DAU a través de dictamen de uso de suelo implicarán la modificación del plan o programa de desarrollo urbano aplicable mediante acuerdo de Cabildo y el procedimiento estipulado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

Las acciones de urbanización o edificación que se lleven a cabo en zonas en donde el uso se clasifique como compatible o condicionado o implique una mayor intensidad o densidad, no modifican los planes y programas de desarrollo urbanos.

ARTÍCULO 172. La evaluación de los posibles impactos le corresponde al IMPLAN, salvo la fracción IV; que se enuncian a continuación:

- I. Impacto Urbano y Territorial;
- II. Impacto a la Movilidad y Seguridad Vial;
- III. Impacto Ambiental; y
- IV. Los que determine la Dirección del IMPLAN contenidas en la normatividad aplicable vigente.

En el caso del impacto ambiental, le corresponde a la Dirección de Protección al Ambiente su evaluación por medio de los procedimientos que el Reglamento de Protección al Ambiente para el Municipio de Playas de Rosarito contempla.

ARTÍCULO 173. La evaluación de los impactos será a través de estudios, para lo cual los peritos autorizados en el Registro Único como Perito en Desarrollo Urbano de Playas de Rosarito o como Peritos en Movilidad y Seguridad Vial de Playas de Rosarito a cargo del IMPLAN podrán realizar los estudios de impacto se sujetarán a los lineamientos del IMPLAN para su trámite, contenido y sustanciación, además, en el procedimiento de trámite y de sustanciación se considerarán las siguientes disposiciones:

- I. Los estudios de impacto se desarrollarán según lo establecido en el Manual de Servicios e Implementación de Estudios y Dictámenes del IMPLAN;
- II. Una vez ingresado el trámite, en caso de abandono de este, y de los estudios contemplados en el artículo 62 o de la resolución emitida por el IMPLAN por parte de las personas gestoras o de los peritos operará la negativa ficta luego de seis meses;
- III. En el caso de la fracción III del artículo 172 del presente reglamento no será necesario formar parte del padrón de peritos para poder elaborar estudios, sin embargo, para poder realizarlos deberán comprobar pericia y experiencia en anexos al estudio correspondiente;



- IV. Para la elaboración de estudios de Impacto Ambiental de índole municipal, se requerirá encontrarse inscrito en el padrón de Prestador de Servicios Ambientales estipulado en el Reglamento de Proyección al Ambiente del municipio de Playas de Rosarito, B.C, debiendo ser una persona física o moral habilitada para realizar estudios ambientales y trabajar en soluciones de problemas ambientales siendo responsable ante la autoridad competente, de los informes preventivos, manifestaciones de impacto ambiental y estudios de riesgo que elabore;
- V. Solo las personas desarrolladoras a título personal o por medio de su representante legal debidamente acreditado por medio de poder simple en los antecedentes de propiedad o de gestión presentados en el Estudio de impacto y el perito a cargo podrán oír y recibir notificaciones o las resoluciones del IMPLAN;
- VI. El IMPLAN recibirá pago por la evaluación de los estudios, que conforme a los instrumentos de planeación y leyes le corresponde evaluar, el pago cubrirá hasta dos revisiones del estudio con las respectivas recomendaciones, en caso de requerir una revisión adicional, deberá de hacerse pago de nueva cuenta y este tendrá la misma garantía de revisiones;
- VII. En caso de abandono por más de 60 días naturales una vez entregado el estudio ante el IMPLAN el estudio se tendrá por no presentado, por lo que deberá de ingresar de nueva cuenta el estudio, por lo que se deberá de realizar de nueva cuenta pago correspondiente;
- VIII. El implan tendrá un plazo máximo de 180 días naturales una vez recibida toda la información solicitada para los estudios de impacto para emitir un dictamen, la cual contará desde la fecha de recibido de los datos, cuando este plazo sea superado sin contacto con el desarrollador, los propietarios o el perito, se tomará como abandono por parte de IMPLAN y se podrá remitir el estudio de impacto nuevamente sin costo alguno;
- IX. Realizado el pago por la evaluación y emisión de dictamen de los estudios ante el IMPLAN, este no podrá ser sometido a devolución en el caso de las fracciones IV y V., por recibir una resolución negativa o diferente a lo deseado por el representante o desarrolladores; solo se podrá solicitar en caso de cancelación antes de ingresar el estudio;
- X. De presentarse cambios por el solicitante que modifique el monto a cobrar, una vez pagado el servicio y antes de ingresar el estudio de impacto, este se tomará a cuenta y en caso de ser menor, se devolverá la cantidad sobrante al desarrollador, representante o perito; y
- XI. En caso de negativa en querer recibir la resolución de evaluación, el IMPLAN deberá dejar constancia por escrito y turnar a la Presidencia Municipal o la SDSU.

ARTÍCULO 174. El proceso para ingresar evaluación del uso de suelo será el siguiente:

- I. Para iniciar los trámites para una acción de urbanización o edificación, se deberá de ingresar en primera instancia a la DAU.
- II. La DAU dará una primera respuesta en base a la matriz genérica de los planes, programas y PDUCP vigentes aplicables, de la cual en caso de ser compatible o



condicionada, se hace una segunda revisión específica de los usos en la Carta Urbana de los planes, programas y PDUCP vigentes, de la matriz específica por políticas urbanas y barrio, si resulta compatible, la DAU emitirá una Opinión Técnica Favorable y se completará el trámite para Dictamen de Uso de Suelo; Cuando en la segunda revisión específica de los usos en la Carta Urbana de los planes, programas y PDUCP vigentes, de la matriz específica por políticas urbanas y barrio, resulta Condicionado, la DAU emitirá una Opinión Técnica Condicionada o Favorable Condicionada en la cual enlista las condicionantes necesarias a satisfacer, en caso de estudio de impacto, este será con base en el Manual de Servicios e Implementación de Estudios y Dictámenes del IMPLAN, una vez atendidas la DAU emitirá una Opinión Técnica Favorable y se completará el trámite para Dictamen de Uso de Suelo.

- III. Cuando en la respuesta en base a la matriz genérica, la DAU emita que no es compatible, la propuesta de desarrollo será rechazada y se da por terminado el trámite, pudiendo el desarrollador, los propietarios o el perito solicitar una reconsideración o solicitar un cambio de uso de suelo; estas mismas opciones se brindan cuando en la segunda revisión específica de los usos en la Carta Urbana de los planes, programas y PDUCP vigentes, de la matriz específica por políticas urbanas y barrio, resulta no compatible o la persona promovente del trámite no puede cumplir satisfactoriamente con las condiciones para su dictaminación.

ARTÍCULO 175. Previo y durante la presentación del estudio de impacto urbano en acciones de urbanización o edificación que impliquen uso habitacional, es necesario presentar factibilidades de servicios elaborados por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana o la Comisión Federal de Electricidad ante el IMPLAN, en caso de no ser favorables, el IMPLAN podrá condicionar la evaluación de impactos.

ARTÍCULO 176. Las áreas de estudio para los estudios de impactos urbanos y territoriales deberán tener una zona de influencia de mínimo quinientos metros a partir del perímetro del predio a analizar las cuales no deberán cortar lotes y deberán seguir vialidades, colonias o áreas geoestadísticas básicas (AGEB) reconocidas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía y deberán considerar a los barrios o subsectores en donde se encuentren o aledaños. En el caso de que así se determine por el IMPLAN, los usos especiales, equipamiento urbano, actividades de alto riesgo y proyectos de infraestructura, deberán contemplar como mínimo mil metros a partir del perímetro del predio o polígono de aplicación del proyecto.

Para Estudios de Impacto a la Movilidad y Seguridad Vial, el área de estudio está enfocada a los entronques, cruces y nodos viales que se verán afectados por la acción urbana o edificación, el perito propondrá los sitios a estudiar y el IMPLAN aprobará o en su caso complementa la propuesta del área de estudio.

ARTÍCULO 177. En caso de que la Matriz de Compatibilidad, la DAU y/o el IMPLAN indiquen que el estudio de impacto requiera algún tipo de anuencia vecinal, o que derive de una factibilidad de uso de suelo, deberá apegarse a los siguientes puntos:



- I. Se deberá de consultar a la mayoría de las personas vecindadas en un radio de 50 metros alrededor del predio objeto del estudio si están de acuerdo con el proyecto, para actividades que representen un daño o riesgo menor el radio será de 150 metros:
- II. Deberán informar a las personas vecindadas del proyecto a realizar haciendo énfasis en dudas puedan comprometer su opinión;
- III. En caso de que proyectos y acciones de urbanización o edificación que involucren usos especiales o que la acción pretendida se identifique como de alta intensidad en fraccionamientos, la consulta de las personas propietarias vecindadas colindantes inmediatas al predio es forzosa, debiendo contar con la totalidad de votos favorables de estos a la implementación del proyecto;
- IV. En caso de afectaciones particulares a un predio colindante derivado del proyecto, deberá de promover y ejecutar medidas de mitigación pertinentes; y
- V. La consulta con los vecinos deberá de poseer la validación del COPLADEM por medio de metodología de consulta ciudadana por medio de minuta y dictamen de validez.

ARTÍCULO 178. Los terrenos que tengan áreas con pendiente natural mayor al 35 % serán restringidos al desarrollo urbano, condicionados a estudios especializados (ingenierías, mitigación de riesgos, entre otros) y sujetos a resolución casuística. Los terrenos con una elevación de más de ochocientos metros sobre el nivel del mar, no serán urbanizables. Las áreas con pendientes menores a los 35 %, ubicadas en el mismo predio o inmueble, podrán ser utilizadas conforme a lo que señalen los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano y este Reglamento, quienes pretendan realizar cualquier acción urbana o edificación en estos terrenos deberán acompañar el estudio de pendientes que corresponda.

En las áreas con pendientes naturales del terreno de hasta 35%, con la finalidad de disminuir los cortes en el terreno y el impacto ambiental que provoca la urbanización y construcción del suelo, se podrán agrupar las viviendas en las partes bajas del predio o inmueble, debiéndose en todo momento respetar la densidad, altura y demás lineamientos urbanísticos señalados para la zona en donde se ubique dicho predio o inmueble.

Las acciones de urbanización y/o edificación de tipo habitacional unifamiliar podrán ser permitidas en terrenos con pendientes mayores al 35% previo estudio de impacto, y si la persona desarrolladora cubre los gastos completos de urbanización y de servicios públicos.

ARTÍCULO 179. Los estudio de impacto son un instrumento para toma de decisiones de la autoridad competente por lo que no se podrá solicitar su inicio de procedimiento sin presentar el dictamen de opinión técnica de la DAU, donde esté condicionada la acción de urbanización o edificación a los estudios, debiendo de apegarse al Procedimiento para la Evaluación de Uso de suelo descrito en los Programas de Desarrollo de Centros de Población y para su elaboración en el Manual de Servicios e Implementación de Estudios y Dictámenes y los Anexos de este, emitidos por el IMPLAN:



- I. Para el uso de metodologías, estas deben de estar debidamente citadas y desarrolladas en su totalidad, en caso de generar una metodología propia, esta debe de ser comprobable, replicable y a discreción del IMPLAN puede ser sometida para su análisis a otros peritos y personal competente.
- II. La información presentada debe de ser veraz, obtenida de fuentes confiables y/u oficiales, y lo más local posible; de encontrar información o datos plagiados en un estudio, se notificará al perito para que pueda enmendar las faltas; en caso de persistir, se turnara a la autoridad competente.
- III. En caso de que surjan datos similares para solventación de una metodología y que exista debate del uso con las autoridades, se deberá de tomar en cuenta la más reciente y si son contemporáneas, en su caso, la que presente las condiciones más críticas en el desarrollo del estudio.
- IV. Se deberá de tomar en cuenta, en caso de existir información, de las acciones urbanas o de edificación que se llevarán a cabo en el área de estudio, la cual deberá de ser proporcionada por el IMPLAN al perito.
- V. La información digital que se entregue al IMPLAN, debe de estar en formato ejecutable, el IMPLAN puede solicitar al perito, que se entregue la información en otros formatos o versiones, en el caso de los SHP estos deben de estar debidamente georeferenciados y nombrados de forma que se puedan identificar con facilidad.
- VI. El riesgo de las actividades antropogénicas se medirá
- VII. Los estudios de impacto urbano y territorial
 - A. se debe de priorizar el bienestar de las personas asentadas con anterioridad en el área
 - B. los reportes fotográficos deben de mostrar el estado actual
 - C. Los mapas que se realicen deben de mostrar el área de estudio y el área de aplicación (lote o predio donde se desarrolla la acción) de forma clara y legible, a una escala donde se aprecie la información.
 - D. Las personas físicas o morales interesadas y el propietario de los predios donde se desarrollen las acciones urbanas o de edificación, estarán obligadas a solventar y realizar las acciones de mitigación de los impactos resultantes.
- VIII. Los estudios de impacto de movilidad y seguridad Vial:
 - A. Los aforos se deben de realizar con un mínimo de dos días entre semana y un día en fin de semana, con 6 horas cada uno, en bloques de 2 horas y con aforo en secciones de 15 min. Repartidas con el fin de identificar la mayor afluencia.
 - B. Deben de contabilizar al peatón
 - C. En el caso de presencia de zonas escolares no se podrán realizar cuando los movimientos sean irregulares (vacaciones, días no laborales, puentes, etcétera).
 - D. Se realizará con los datos de la hora pico.

CAPÍTULO V DEL REGISTRO ÚNICO COMO PERITO



ARTÍCULO 180. Corresponde al IMPLAN certificar a las y los peritos que participen en los Estudios de Impacto señalados en el presente reglamento, por medio de los requisitos que marca el Manual de Servicios e Implementación de Estudios y Dictámenes del IMPLAN y de manera supletoria este reglamento; a su vez, el IMPLAN establecerá y administrará un padrón por tipo de perito en donde se clasificará por los siguientes tipos de impacto en los que estén especializados:

- I. Peritos en Desarrollo Urbano, adscritos al RUPDUPR; y
- II. Peritos en Movilidad y Seguridad Vial, adscritos al RUPMSVPR.

ARTÍCULO 181. Para ser perito es necesario cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Contar con estudios profesionales en relación con las áreas urbanas avalados por entidades mexicanas;
- II. Contar con estudios profesionales en áreas relacionadas con desarrollo urbano y/o planeación urbana o similares;
- III. Contar con experiencia comprobada en el manejo de temas relacionados a estudios de impacto urbano y/o vial conforme a los lineamientos;
- IV. No estar inhabilitado en el servicio público del Estado de Baja California y sus municipios;
- V. Presentar residencia en el Estado de Baja California no menor a 3 años;
- VI. Participar en al menos un curso de ofrecido por el IMPLAN con una antigüedad no mayor a un año; y
- VII. Presentar comprobante de pago de derechos conforme a la Ley de Ingresos vigente para la evaluación de requisitos y habilidades.
- VIII. Los demás que se indiquen en las disposiciones normativas emitidas por el IMPLAN referentes al Registro Único de Peritos en Desarrollo Urbano de Playas de Rosarito (RUPDUPR) y del Registro Único de Peritos en Movilidad y Seguridad Vial de Playas de Rosarito (RUPMSVPR).

ARTÍCULO 182. La Dirección del IMPLAN podrá negar o revocar la certificación si no se cumplen los requisitos señalados en el artículo anterior o incurre en alguna de las siguientes faltas:

- I. Ostentarse como perito para la elaboración de estudios contemplados en este reglamento sin estar debidamente certificado por el IMPLAN;
- II. Cometer faltas administrativas o delitos; y
- III. Ser inhabilitado para ostentar cargos públicos.

El IMPLAN por medio de su Junta de Gobierno podrá determinar revocar o negar el registro al perito de manera permanente si se demuestra que la falta fue grave conforme a las fracciones anteriores.

ARTÍCULO 183. La vigencia de la certificación como perito es de un año a partir de que se le fue otorgada, para renovarse el registro, la Dirección del IMPLAN podrá determinar la forma de evaluación que permita la renovación aunada al cumplimiento de los requisitos ya señalados en el artículo 181 del presente reglamento.



ARTÍCULO 184. El personal de toda administración pública municipal de Playas de Rosarito, así como de sus paramunicipales que tengan relación con temas de desarrollo urbano podrá pertenecer al Registro de Peritos Urbanos, pero estará impedida para ejercer mientras se encuentre en el cargo sin perder su registro, fungiendo como peritos inactivos, en caso de renunciar al estado de servidor público y se encuentre vigente su registro solo ocupara presentar su acta de no inhabilitación y de liberación de Sindicatura al IMPLAN para cambio de estatus, en caso de estar inactivo por varios años el cobro no será retroactivo una vez se tomen sus funciones activas.

ARTÍCULO 185. En caso de no existir peritos certificados en el municipio o declararse incapaces de operar, el IMPLAN podrá elaborar de manera supletoria Resoluciones de Impacto urbano y territorial a través de su Departamento de Planeación Urbana y Ordenamiento Territorial, siendo evaluados por la Dirección de dicho Instituto con apego a sus lineamientos. El Ayuntamiento podrá solicitar al IMPLAN la elaboración de Resoluciones de Impacto Territorial Urbano y/o Vial que sean de interés público.

ARTÍCULO 186. Son responsabilidades y obligaciones de las personas dadas de alta como perito:

1. Los Estudios de Impacto que elaboren deberán ser congruentes con los Planes y Programas vigentes, y debidamente sustentados con la información complementaria levantada y verificada en campo.
2. En su carácter de corresponsabilidad como profesionistas técnicos auxiliares del IMPLAN, la información que utilicen para la elaboración de los Estudios de Impacto Urbano deberá ser fidedigna y comprobable.
3. Mantenerse actualizadas en temas de competencia urbana, de movilidad y seguridad vial.
4. Actualizar a tiempo su registro ante el IMPLAN para estar en disposición de elaborar estudios de impacto urbano y de la movilidad y seguridad vial.
5. Para poder actualizar su registro dentro del padrón del IMPLAN, deberán asistir a los cursos de actualización que este Instituto realice en materia de desarrollo urbano, y tengan que ver con información que pueda ser utilizadas para la elaboración de los mismos estudios, o en su caso presente la certificación y/o constancia de cursos, diplomados, talleres impartidos por instituciones gubernamentales y académicas públicas o privadas debidamente acreditadas ante la secretaria de educación pública.
6. Informar al promovente, desarrollador o representante de las acciones de mitigación que debe de ejercer según los resultados del estudio de impacto.
7. Velar por el desarrollo urbano armonizado en la redacción de sus estudios
8. Las demás que se indiquen en las disposiciones normativas emitidas por el IMPLAN referentes al Registro Único de Peritos en Desarrollo Urbano de Playas de Rosarito (RUPDUPR) y del Registro Único de Peritos en Movilidad y Seguridad Vial de Playas de Rosarito (RUPMSVPR).



CAPÍTULO VI DE LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE CONTROL COMPLEMENTARIOS

ARTÍCULO 187. Para un desarrollo urbano más a detalle que el planteado en los PDUCP, y los instrumentos de planeación vigentes existentes, se podrá contemplar agregar más instrumentos que promuevan la regulación de los usos y destinos del suelo en zonas determinadas, con base a lo establecido en la LGAHOTDU y la Ley de Desarrollo Urbano; estos instrumentos se reconocerán como Instrumentos y Esquemas simplificados de planeación urbana, y serán:

- I. **Programas parciales de desarrollo urbano;** serán aquellos con alguna política especial de conservación, mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población y podrán implementarse dentro del centro de población aplicable conforme al procedimiento establecido en la LDUEBC. Para su delimitación, se considerarán los distritos o barrios reconocidos por el PDUCP vigente aplicable;
- II. **Programas parciales Comunitarios;** serán aquellos a implementarse, dentro del centro de población aplicable, conforme al procedimiento establecido en la LDUEBC. Para su delimitación, se considerará algún Barrio reconocido por el PDUCP vigente aplicable;
- III. **Programas sectoriales;** serán aquellos a implementarse, dentro del centro de población aplicable, conforme al procedimiento establecido en la LDUEBC. Para su delimitación, se considerará algún Barrio reconocido por el PDUCP vigente aplicable;
- IV. **Declaratorias de usos y/o destinos del suelo;** serán aquellas a implementarse, dentro del centro de población aplicable, con alguna política de Conservación, o de Control y/o Reubicación de Asentamientos Humanos en Zona de Riesgo, conforme al procedimiento establecido en la LDUEBC. Para su delimitación, se considerarán los criterios del medio físico natural, urbano, social, de zonificación de riesgo o de tenencia de la tierra que le de origen. En caso de las Declaratorias de Usos y/o Destinos del Suelo para Conservación, también serán aplicables los criterios de delimitación que las hagan compatibles con el Programa de Ordenamiento Ecológico Estatal o Local o con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente. En el caso de las Declaratorias de Usos y/o Destinos del Suelo para Control y/o Reubicación de Asentamientos Humanos en Zona de Riesgo, se considerará también el Atlas Estatal o Municipal de Riesgos Naturales, estudios científicos especiales o de acuerdo a polígonos definidos por Moratorias vigentes expedidas por Cabildo Municipal para limitar o restringir acciones en materia de desarrollo urbano;
- V. **Moratorias;** son expedidas para limitar o restringir acciones en materia de desarrollo urbano serán instrumentos que deberán instruirse su elaboración por la persona titular de la Presidencia Municipal y una vez elaborada y presentada, aprobarse por el Cabildo Municipal. Su objetivo será restringir o limitar cualquier acción física o documental, por un particular o grupos de particulares, así como la autorización por parte de la autoridad, de cualquier acción en materia de desarrollo urbano que se considere implique un riesgo importante y no previsto para una comunidad o la población en general del municipio, o en su caso, de la operación de una actividad económica asociada a una acción en materia de desarrollo



urbano, en un periodo de hasta 3 años, posterior a lo cual podrán renovarse o perderán efecto. Su definición será dentro de un polígono espacialmente delimitado o, como máximo, en un distrito completo reconocido por los planes o programas;

- VI. **Plan Integral de Mejoramiento Barrial;** Será aplicable sólo para polígonos previamente ocupados o habitados, para obtener una evaluación favorable por parte de IMPLAN deberá demostrar que cuenta con la anuencia de por lo menos el 51% de los vecinos del área de aplicación. Su objetivo será establecer los lineamientos y directrices de diseño urbano, ambiental y de paisaje para dicho polígono de actuación, presentando una zonificación de usos, actividades y áreas arquitectónicas en su caso, así como la estructura urbana, vial, el trazo de manzanas, lotes, vialidades y otros derechos de vía. Podrá contener una programación de etapas de implementación.

Su contenido estará basado en lo estipulado en el Manual de Servicios e Implementación de Estudios y Dictámenes del IMPLAN;

- VII. **Plan Maestro Urbano;** Será aplicable en polígonos habitados o deshabitados, dentro de áreas consideradas en la Carta Urbana como reservas urbanas, una vez obtenida una evaluación favorable por parte de IMPLAN. Su objetivo será establecer los lineamientos y directrices de diseño urbano, ambiental y de paisaje para dicho polígono de actuación, presentando una zonificación de usos, actividades y áreas arquitectónicas en su caso, así como la estructura urbana, vial, el trazo de manzanas, lotes, vialidades y otros derechos de vía. Podrá contener una programación de etapas de implementación.

Dentro de este instrumento, podrán también establecerse nuevas densidades e intensidades de uso de suelo, dentro de los parámetros de los planes, programas y PDUCP vigentes mediante mecanismo de densificación e intensificación; así como nuevas actividades compatibles o condicionadas siempre y cuando no estén prohibidas.

Los Planes Maestros Urbanos podrán ser presentados para la autorización del Dictamen de Uso de Suelo, de Fraccionamiento o de Régimen de Condominio, según la actividad y la situación en específica de acuerdo con las normas que los planes, programas y este reglamento establece.

Su contenido estará basado en lo estipulado en el Manual de Servicios e Implementación de Estudios y Dictámenes del IMPLAN;

- VIII. **Plan de Manejo;** se establecen para efecto de prevenir y controlar los procesos de degradación en las áreas especiales de conservación, aplican para cada área de conservación en particular para aquellas zonas donde exista la necesidad de recuperar la calidad de los recursos naturales o donde se vayan a llevar a cabo actividades compatibles con el Aprovechamiento sustentable, la Sustentabilidad agrícola o la Preservación ambiental.

Los Planes de Manejo deberán de mínimo contener la zonificación del espacio de acuerdo a las disposiciones de los instrumentos de planeación, planes y/o programas y delimitar los usos prioritarios de cada zona, las normas de regulación de usos y actividades, en caso de que sea necesario complementar las definidas en los instrumento de planeación, la estrategia de comunicación, el programa económico-financiero, medidas que impulsen la calidad de vida de las poblaciones



afectadas, y cuando apliquen, las medidas de compensación y de incentivación conforme a lo establecido en las leyes en la materia, en casos del ámbito marino, el plan tiene que establecer los criterios básicos para que el órgano competente junto con la dependencia autoridad del tema, el correspondiente plan de ordenamiento y anejo de zona costera, las necesidades económicas para el ejercicio inmediatamente posterior a la entrada en vigor del plan de manejo y deberá ser presentados ante la autoridad por el Propietario del predio o consejo de cuenca y desarrollados por especialistas responsables del manejo del área y estar firmado por uno o varios profesionales registrados, quienes dejarán clara su responsabilidad y el alcance de su asistencia técnica. Su contenido estará basado en lo estipulado en el Manual de Servicios e Implementación de Estudios y Dictámenes del IMPLAN; y

- IX. Otros instrumentos debidamente estipulados en los planes y programas municipales vigentes reconocidos como parte del Sistema Estatal de Programas de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 188. Para zonas donde existan instrumentos normativos de control complementarios, estos regirán por sobre el PDUCP y/o plan o programa de desarrollo urbano vigente y aplicable, siempre y cuando su horizonte de planeación no haya sido rebasado.

Para los programas y/o directrices que no cuenten con un proceso de actualización o derogación conforme al procedimiento establecido en la LDUEBC, regirá lo establecido en el PDUCP vigente.

TÍTULO IV DE LA INSPECCIÓN, DENUNCIA Y DE LOS RECURSOS Y MEDIOS DE DEFENSA

CAPÍTULO I DE LA MORATORIA Y DECLARATORIA

ARTÍCULO 189. Cuando se presuma que se llevarán a cabo acciones de urbanización o acciones de edificación que pongan en peligro a la población por ubicarse en zonas de riesgo identificadas en los planes y programas de Desarrollo Urbano o estas se lleven a cabo en áreas de alto valor ambiental o no urbanizables así como en los supuestos que contempla la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California o del artículo 6 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Desarrollo Territorial y Desarrollo Urbano, se podrá iniciar el proceso de declaratoria, que implica la detención de toda acción de urbanización y/o edificación y el condicionamiento de los usos y los destinos del suelo, dicha suspensión se inicia a través de una moratoria siendo este un procedimiento sumarisimo y temporal, expedido por el Ayuntamiento por medio de acuerdo de Cabildo, que implica la suspensión de cualquier tipo de acción de urbanización y/o edificación hasta en tanto no se elaboren estudios que demuestran los riesgos de urbanizar esa área o el alto valor ambiental de la zona.



ARTÍCULO 190. La moratoria es a petición de la ciudadanía a través de una denuncia dirigida a la DAU o derivada de la inspección de su personal; se girará en un plazo de máximo 10 días hábiles a Presidencia la denuncia o informe recibido; derivado del análisis y la naturaleza de la denuncia, la Presidencia Municipal convocará a sesión de Cabildo en los términos del Capítulo IV del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Playas de Rosarito, Baja California, en donde se analizará y votará; en caso de ser votada por mayoría calificada a favor de la emisión de la moratoria, quedará prohibida cualquier actividad de urbanización o edificación hasta en tanto no se realice estudio de impacto territorial a cargo del IMPLAN que demuestre los riesgos o el alto valor ambiental de la zona según sea el caso.

ARTÍCULO 191. Una vez acordada la moratoria se le notificará al IMPLAN que en un plazo de veinte días hábiles elaborará una resolución de impacto urbano territorial que se presentará en sesión de Cabildo en donde exponga sus conclusiones, así también, el propietario o persona involucrada en la acción de urbanización podrá manifestar lo que a su derecho considere conveniente, el Cabildo tendrá la obligación de votar si se emite la declaratoria o se revoca la moratoria.

ARTÍCULO 192. En caso de que la mayoría del Cabildo vote en contra la Declaratoria, la Moratoria deja de tener efecto de manera inmediata pero sujeta a quien pretenda realizar acciones de urbanización en la zona controvertida que lleve a cabo los trámites ante las dependencias y entidades de la administración pública en materia de urbanización y edificación.

ARTÍCULO 193. En caso de que la mayoría

del Cabildo vote a favor de la declaratoria, quedan vigentes los efectos suspensivos de la moratoria hasta en tanto el IMPLAN no elabore el instrumento de planeación acorde según sea el caso en la zona, en donde se determinarán los usos, destinos, densidades y compatibilidades así también se accionarán los mecanismos de declaratoria que la Ley menciona.

CAPÍTULO II DE LA INSPECCIÓN

ARTÍCULO 194. Las autoridades administrativas municipales en el ámbito de su competencia podrán ordenar visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de la Ley, de los planes, programas y PDUCP vigentes, este Reglamento y las demás disposiciones en materia de desarrollo urbano, observando las exigencias, debiendo dictar y aplicar las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 195. Quienes comparezcan o deban comparecer a algún procedimiento administrativo, deberán acreditar su interés jurídico, debiendo designar domicilio para oír y recibir notificaciones en el municipio de Playas de Rosarito.

Cuando no se cumpla con la prevención referida en el párrafo que antecede, así como en casos de que el domicilio que se designe para efectos de oír y recibir notificaciones no



exista, no se encuentre persona alguna que atienda la diligencia, o el inmueble se encuentre desocupado, la notificación y en su caso las ulteriores notificaciones serán efectuadas por medio de instructivo que se fijará en la tabla de avisos o en lugar visible del recinto oficial de la Presidencia Municipal, la cual se mantendrá a la vista en la referida tabla, durante el plazo que se establezca en el acuerdo de mérito.

En el instructivo a que se refiere este artículo, se hará constar el número de expediente administrativo que corresponda, señalando a quién va dirigido, copia íntegra de la determinación materia de la notificación y la fecha y hora en que se publique el instructivo.

En los casos de notificaciones, donde la persona con quien se atiende el asunto se negare a recibir o a firmar cualquier tipo de notificación, el inspector o notificador dará razón de ello, en presencia de dos testigos, entregando copia a la persona con quien entendió la diligencia, aunque se hubiere negado a firmar, lo cual no afectará la validez de la diligencia, ni del documento de que se trate, siempre y cuando el inspector o notificador haga constar tal circunstancia en el instructivo.

ARTÍCULO 196. La persona que considere que se han autorizado o se están llevando a cabo usos del suelo, cambios de usos del suelo o de uso de edificaciones, destinos del suelo, y demás actos o acciones de urbanización o edificación en contravención a las disposiciones de la Ley, al PDUCP, los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano vigentes o a este Reglamento tendrá derecho a denunciar y exigir a la autoridad competente para que se dé inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se lleven a cabo las medidas de seguridad y/o sanciones, incluida la multa, y demás determinaciones necesarias, cuando:

- I. Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
- II. Causen o puedan causar un daño al Estado o municipio;
- III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y
- IV. Producen daños en bienes considerados de valor ambiental en el municipio, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

Las licencias, permisos o autorizaciones que se expidan en contravención a lo anterior, serán nulas y los servidores públicos que las otorgaron serán objeto del procedimiento administrativo de responsabilidad, establecido por la legislación de la materia.

La denuncia será ejercida ante las autoridades competentes o sus superiores inmediatos, quienes después de oír previamente a los interesados y en su caso a los afectados, resolverán en un término no mayor de 30-treinta días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito, siempre que la misma haya cumplido con los requisitos exigidos para su promoción.

ARTÍCULO 197. La denuncia será por escrito expresando breve y claramente los hechos de los que se duele el promovente, señalando además lo siguiente:

- I. Nombre, domicilio e identificación oficial del denunciante;



- II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio afectado o, en su caso proporcionar datos suficientes para su localización e identificación;
- III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble objeto de la denuncia;
- IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas y legales que se considere estén siendo violadas;
- V. En su caso, podrá solicitarse la suspensión del acto denunciado; y
- VI. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en el que se estén llevando a cabo los actos de que se trate.

CAPÍTULO III DE LOS RECURSOS Y MEDIOS DE DEFENSA

ARTÍCULO 198. Los interesados que se duelan de las resoluciones emitidas por las autoridades municipales en la aplicación de este Reglamento podrán interponer los recursos y medios de defensa establecidos en la Ley o promover el juicio contencioso administrativo correspondiente.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.

SEGUNDO. La entrada en vigor del presente Reglamento no afectará la vigencia de los dictámenes, opiniones y demás instrumentos de control emitidos previamente, bajo los términos en los que hayan sido emitidos aquellos.

TERCERO. A partir de la entrada en vigor del presente Reglamento, todos aquellos instrumentos de planeación del desarrollo urbano que establezcan como instrumento de control al Estudio e Impacto Vial y en tanto no sean actualizados, este estudio ampliará su alcance al Estudio de Impacto a la Movilidad y Seguridad Vial, en congruencia con lo establecido en este Reglamento y la legislación en materia de Movilidad y Seguridad Vial.

CUARTO. En tanto no existan normas o herramientas para la recepción, evaluación o revisión por parte de la Autoridad de los instrumentos de control definidos en el presente ordenamiento, se les dará tratamiento por parte de la Autoridad afín a la naturaleza de la solicitud bajo los términos de sus facultades, o como determine la Dirección de Administración Urbana y el Instituto Municipal de Planeación.

QUINTO. Se adicionará un capítulo referente al silencio administrativo al presente reglamento durante los 60 días hábiles siguientes a su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California.



**Anexo 1. Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte 2018 (SCIAN),
versión resumida 2023.**

Tabla 1. Grupos de actividades por Subsector, de acuerdo con el SCIAN 2018 y el PDCUP PR 2021-2040

Código	Título	Descripción
111	Agricultura	Unidades económicas dedicadas principalmente a las actividades relacionadas con la explotación de especies vegetales cultivadas en terrenos, predios, parcelas, patios u otras partes de la vivienda, huertos, invernaderos y otras estructuras agrícolas protegidas —mediante cultivos transgénicos, orgánicos o de otro tipo— cultivadas con el fin de obtener alimentos para consumo humano y animal, así como para suministrar materias primas a la industria y producir plantas ornamentales. Comprende las unidades económicas que combinan actividades agrícolas con la explotación de animales cuando sea imposible determinar cuál es la actividad principal; unidades económicas que combinan actividades agrícolas con el aprovechamiento forestal cuando sea imposible determinar cuál es la actividad principal; unidades económicas que combinan actividades agrícolas, explotación de animales y aprovechamiento forestal cuando sea imposible determinar cuál es la actividad principal. Se clasifican en este subsector las unidades económicas que realizan de manera integrada la siembra, cultivo y actividades de beneficio de productos agrícolas.



AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA
DIRECCIÓN DE GOBIERNO

2023

P.O.E., No. 34, Índice, 16-06-2023

Código	Título	Descripción
112	Cría y explotación de animales	Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación, en cualquiera de sus fases (cría, reproducción, engorda y uso), de ganado bovino, porcino, ovino, caprino, équidos, animales con pelaje fino, y de otros animales no clasificados en otra parte, como perros, gatos, aves de ornato, venados, y a la avicultura, acuicultura, cunicultura y apicultura.
113	Aprovechamiento forestal	Unidades económicas dedicadas principalmente a la plantación, reforestación, conservación y tala de especies forestales de ciclos productivos mayores de 10 años; al cultivo, en viveros forestales, de especies forestales para tareas de forestación y reforestación, y a la recolección de productos forestales, como gomas, resinas y otros productos silvestres.
114	Pesca, caza y captura	Unidades económicas dedicadas principalmente a la pesca, caza y captura de animales.
115	Servicios relacionados con las actividades agropecuarias y forestales	Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de apoyo a terceros para las actividades agropecuarias y forestales, como servicios de administración de unidades económicas agrícolas, para explotación de animales y forestales; alquiler de maquinaria y equipo con operador de uso agrícola, para explotación de animales y forestal; a la colocación de personal agrícola; servicios agrícolas antes, durante y después de la cosecha; servicios encaminados a mejorar el manejo de las actividades pecuarias, y servicios de apoyo a las actividades silvícolas.
211	Extracción de petróleo y gas	Véase la descripción de la categoría 21111.
212	Minería de minerales metálicos y no metálicos, excepto petróleo y gas	Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de carbón mineral, minerales metálicos y no metálicos, y al beneficio de éstos con el fin de obtener concentrados y precipitados.
213	Servicios relacionados con la minería	Véase la descripción de la categoría 21311.
221	Generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, suministro de agua y de gas natural por ductos al consumidor final	Unidades económicas dedicadas principalmente a la generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, así como al suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final.
236	Edificación	Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda unifamiliar o multifamiliar; a la edificación no residencial, como naves y plantas industriales, inmuebles comerciales y de servicios, y a la supervisión de la construcción de las edificaciones. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de edificaciones.
237	Construcción de obras de ingeniería civil	Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de obras para el suministro de agua, petróleo, gas, energía eléctrica y telecomunicaciones; a la división de terrenos y construcción de obras de urbanización; a la construcción de vías de comunicación y otras obras de ingeniería civil, y a la supervisión de la construcción de las obras de ingeniería civil. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de obras de ingeniería civil.
238	Trabajos especializados para la construcción	Unidades económicas dedicadas principalmente a la realización de trabajos especializados, antes, durante y después de la construcción de la obra, como cimentaciones, montaje de estructuras prefabricadas, trabajos de albañilería, trabajos en exteriores, trabajos de instalación y equipamiento en construcciones, trabajos de acabados en edificaciones y otros trabajos especializados para la construcción de cualquier tipo de obra. Los trabajos se realizan regularmente mediante subcontrato y pueden también ser contratados directamente por el propietario de la obra. Puede tratarse de trabajos nuevos,



AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA
DIRECCIÓN DE GOBIERNO

2023

P.O.E., No. 34, Índice, 16-06-2023

Código	Título	Descripción
		ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de trabajos especializados para la construcción.
311	Industria alimentaria	Unidades económicas dedicadas principalmente a la elaboración, conservación y envasado de productos alimentarios para consumo humano y para animales.
312	Industria de las bebidas y del tabaco	Unidades económicas dedicadas principalmente a la elaboración de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, al beneficio del tabaco y a la elaboración de productos de tabaco.
313	Fabricación de insumos textiles y acabado de textiles	Unidades económicas dedicadas principalmente a la preparación e hilado de fibras textiles naturales; a la fabricación de hilos y telas, y al acabado y recubrimiento de textiles.
314	Fabricación de productos textiles, excepto prendas de vestir	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de alfombras, tapetes y estereras a partir de hilo comprado; a la confección (corte y cosido) de cortinas, blancos y similares a partir de tela comprada, y de otros productos textiles, excepto prendas de vestir.
315	Fabricación de prendas de vestir	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de prendas de vestir de tejido de punto, y a la confección de prendas de vestir y accesorios de vestir.
316	Curtido y acabado de cuero y piel, y fabricación de productos de cuero, piel y materiales sucedáneos	Unidades económicas dedicadas principalmente al curtido y acabado de cuero y piel; a la fabricación de calzado y de productos de cuero, piel y materiales sucedáneos, como bolsos de mano, maletas y similares, y otros productos de cuero y piel.
321	Industria de la madera	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de diversos productos de madera en aserraderos integrados; al aserrado (corte) de tablas y tablonés a partir de la madera en rollo; a la impregnación y tratamiento de maderas; a la fabricación de postes y durmientes a partir de madera aserrada; a la fabricación de laminados y aglutinados de madera; a la fabricación, a partir de madera aserrada, de productos de madera para la construcción; de productos para embalaje y envases de madera, y de otros productos de madera y de materiales trenzables, excepto palma.
322	Industria del papel	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de pulpa (de madera y de materiales reciclados), papel, cartón, y productos de papel y cartón.
323	Impresión e industrias conexas	Véase la descripción de la categoría 3231.
324	Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón	Véase la descripción de la categoría 3241.
325	Industria química	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos químicos básicos; de resinas y hules sintéticos; fibras químicas; fertilizantes, pesticidas y otros agroquímicos; productos farmacéuticos; pinturas, recubrimientos y adhesivos; jabones, limpiadores y preparaciones de tocador; tintas para impresión, explosivos y otros productos químicos.
326	Industria del plástico y del hule	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos de plástico y de hule.
327	Fabricación de productos a base de minerales no metálicos	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos a base de arcillas y minerales refractarios; de vidrio y productos de vidrio; de cemento y productos de concreto; de cal, yeso y productos de yeso, y de otros productos a base de minerales no metálicos.



AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA
DIRECCIÓN DE GOBIERNO

2023

P.O.E., No. 34, Índice, 16-06-2023

Código	Título	Descripción
331	Industrias metálicas básicas	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fundición primaria de hierro bruto; a la fabricación de acero y productos de hierro y acero; a la fundición, afinación, refinación y laminación de metales no ferrosos, y al moldeo por fundición de piezas metálicas.
332	Fabricación de productos metálicos	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos forjados y troquelados a partir de metal comprado; herramientas de mano metálicas sin motor y utensilios de cocina metálicos; partes y estructuras metálicas de hierro y acero para la construcción y productos de herrería; calderas industriales, tanques y envases metálicos; herrajes y cerraduras; alambre, productos de alambre y resortes; al maquinado hecho sobre pedido de piezas metálicas nuevas y usadas para maquinaria y equipo en general; a la fabricación de tornillos, tuercas, remaches y similares; al recubrimiento de piezas metálicas y otros terminados metálicos, y a la fabricación de otros productos metálicos.
333	Fabricación de maquinaria y equipo	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de maquinaria y equipo para las actividades agropecuarias, la construcción, la industria extractiva, para las industrias manufactureras, el comercio y los servicios; de equipo de aire acondicionado, calefacción, y de refrigeración industrial y comercial; de motores de combustión interna, turbinas y transmisiones, y de otra maquinaria y equipo para la industria en general.
334	Fabricación de equipo de computación, comunicación, medición y de otros equipos, componentes y accesorios electrónicos	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de computadoras y equipo periférico; equipo de comunicación; equipo de audio y de video; componentes electrónicos; instrumentos de medición, control, navegación, equipo médico electrónico, y a la fabricación y reproducción masiva de medios magnéticos y ópticos.
335	Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de accesorios de iluminación, aparatos eléctricos de uso doméstico, equipo de generación y distribución de energía eléctrica, y otros equipos y accesorios eléctricos.
336	Fabricación de equipo de transporte	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de equipo de transporte, como automóviles, camionetas y camiones; carrocerías y remolques; partes para vehículos automotores; equipo aeroespacial, equipo ferroviario, embarcaciones y otro equipo de transporte.
337	Fabricación de muebles, colchones y persianas	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de muebles, colchones, persianas y cortineros.
339	Otras industrias manufactureras	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de equipo y aparatos no electrónicos para uso médico, dental y para laboratorio, material desechable de uso médico y de artículos ópticos de uso oftálmico y otras manufacturas no clasificadas en otra parte.
431	Comercio al por mayor de abarrotes, alimentos, bebidas, hielo y tabaco	Unidades económicas dedicadas principalmente al comercio al por mayor de abarrotes (amplia variedad de productos para consumo humano) y al comercio al por mayor especializado de alimentos para consumo humano, cigarros, puros y tabaco.
432	Comercio al por mayor de productos textiles y calzado	Véase la descripción de la categoría 4321.
433	Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, de perfumería, artículos para el esparcimiento, electrodomésticos menores y aparatos de	Unidades económicas dedicadas principalmente al comercio al por mayor especializado de medicamentos alópatas, homeopáticos y naturistas para consumo humano, artículos de perfumería, cosméticos y otros artículos de belleza, joyería fina, relojes y piedras preciosas, discos y casetes, juguetes, artículos y aparatos deportivos, artículos de papelería para uso escolar y de oficina, libros, revistas y periódicos, electrodomésticos menores y aparatos de



AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA
DIRECCIÓN DE GOBIERNO

2023

P.O.E., No. 34, Índice, 16-06-2023

Código	Título	Descripción
	línea blanca	línea blanca.
434	Comercio al por mayor de materias primas agropecuarias y forestales, para la industria, y materiales de desecho	Unidades económicas dedicadas principalmente al comercio al por mayor especializado de materias primas para uso agrícola, pecuario y forestal; materias primas para la industria de la construcción y otras industrias, y de materiales de desecho para reciclaje, como metal, papel, cartón, vidrio, plástico.
435	Comercio al por mayor de maquinaria, equipo y mobiliario para actividades agropecuarias, industriales, de servicios y comerciales, y de otra maquinaria y equipo de uso general	Unidades económicas dedicadas principalmente al comercio al por mayor especializado de maquinaria y equipo, partes y refacciones para actividades agrícolas, pecuarias, forestales y pesqueras; para la construcción, la minería y la industria manufacturera; para actividades de servicios y actividades comerciales; al comercio al por mayor de mobiliario, equipo y accesorios de cómputo, mobiliario y equipo de oficina, y otra maquinaria y equipo de uso general.
436	Comercio al por mayor de camiones y de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones	Véase la descripción de la categoría 43611.
437	Intermediación de comercio al por mayor	Unidades económicas dedicadas principalmente a actuar como intermediarias entre negocios en la compra o venta de productos agropecuarios, para la industria, el comercio y los servicios, y productos de uso doméstico y personal, por lo cual reciben una comisión o tarifa. Estas unidades económicas no son propietarias de los productos que están siendo comercializados.
461	Comercio al por menor de abarrotes, alimentos, bebidas, hielo y tabaco	Unidades económicas dedicadas principalmente al comercio al por menor de abarrotes (amplia variedad de productos para consumo humano) y al comercio al por menor especializado de alimentos para consumo humano, bebidas, hielo, cigarros, puros y tabaco.
462	Comercio al por menor en tiendas de autoservicio y departamentales	Unidades económicas (tiendas de autoservicio y departamentales) dedicadas principalmente al comercio al por menor de una extensa variedad de productos organizados en secciones o áreas especializadas que facilitan el acceso directo del público a las mercancías.
463	Comercio al por menor de productos textiles, bisutería, accesorios de vestir y calzado	Unidades económicas dedicadas principalmente al comercio al por menor especializado de telas, blancos, artículos de mercería, bonetería y pasamanería, ropa, calzado, artículos de cuero, piel y materiales sucedáneos, bisutería y accesorios de vestir, nuevos; pañales desechables y toallas sanitarias.
464	Comercio al por menor de artículos para el cuidado de la salud	Véase la descripción de la categoría 4641.
465	Comercio al por menor de artículos de papelería, para el esparcimiento y otros artículos de uso personal	Unidades económicas dedicadas principalmente al comercio al por menor especializado de artículos de perfumería, joyería fina, relojes, cubiertos de metales preciosos y artículos decorativos de metales preciosos, artículos para el esparcimiento, artículos de papelería, libros, revistas, periódicos, y otros artículos de uso personal.
466	Comercio al por menor de enseres domésticos, computadoras, artículos para la decoración de interiores y artículos	Unidades económicas dedicadas principalmente al comercio al por menor especializado de muebles para el hogar, electrodomésticos menores, aparatos de línea blanca, muebles para jardín, cristalería, loza, utensilios de cocina; mobiliario, equipo y accesorios de cómputo, teléfonos y otros aparatos de comunicación; de artículos para la decoración de interiores, como alfombras,



AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA
DIRECCIÓN DE GOBIERNO

2023

P.O.E., No. 34, Índice, 16-06-2023

Código	Título	Descripción
	usados	plantas y flores naturales y artificiales, antigüedades, obras de arte, lámparas ornamentales y candiles, figuras de cerámica para decorar, material para manualidades, y al comercio especializado de artículos usados, como muebles, electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca, libros, revistas, ropa, calzado, juguetes, equipo de cómputo.
467	Comercio al por menor de artículos de ferretería, tlapalería y vidrios	Véase la descripción de la categoría 46711.
468	Comercio al por menor de vehículos de motor, refacciones, combustibles y lubricantes	Unidades económicas dedicadas principalmente al comercio al por menor especializado de automóviles, camionetas, motocicletas, lanchas y otros vehículos de motor, así como de sus partes, refacciones y accesorios; al comercio al por menor de combustibles, como gasolina y diésel, petróleo diáfano, carbón vegetal y leña; gas L.P. en cilindros y para tanques estacionarios; al comercio de gas L.P. en estaciones de carburación; al comercio al por menor de gas natural vehicular en estaciones de gas natural vehicular, y al comercio al por menor especializado de aceites y grasas lubricantes, aditivos, anticongelantes y similares para vehículos de motor.
469	Comercio al por menor exclusivamente a través de internet, y catálogos impresos, televisión y similares	Véase la descripción de la categoría 469110.
481	Transporte aéreo	Unidades económicas dedicadas principalmente al transporte de pasajeros y de carga por vía aérea.
482	Transporte por ferrocarril	Véase la descripción de la categoría 482110.
483	Transporte por agua	Unidades económicas dedicadas principalmente al transporte de pasajeros y de carga por agua, tanto por mar como a través de lagos, ríos, presas, canales y otras vías navegables interiores, y al transporte marítimo de petróleo crudo y gas natural.
484	Autotransporte de carga	Unidades económicas dedicadas principalmente al autotransporte, tanto de productos empacados o sueltos, que no requieren de equipo especializado, se transportan en camiones de redilas, cajas secas cerradas, remolques, semirremolques, contenedores, plataformas y otros vehículos para carga general, como de aquellos productos que por características como el tamaño, peso o peligrosidad requieren de equipo de autotransporte especializado, como plataformas y otros equipos, para transportar materiales para la construcción, materiales y residuos peligrosos, madera y sus derivados, productos que requieren refrigeración o congelación, maquinaria pesada o sobredimensionada, animales en pie, y servicios de mudanzas.
485	Transporte terrestre de pasajeros, excepto por ferrocarril	Unidades económicas dedicadas principalmente al transporte terrestre de pasajeros en vehículos de transporte diferentes del ferrocarril, como autobuses, automóviles, teleférico, trolebuses, trenes ligeros, metro, taxis, limusinas, camiones de redilas y vehículos de tracción humana o animal, y otro tipo de transporte terrestre no clasificado anteriormente.
486	Transporte por ductos	Unidades económicas dedicadas principalmente al transporte de petróleo crudo, gas natural, refinados del petróleo y otros productos, a través de tuberías diseñadas y equipadas específicamente para este propósito.
487	Transporte turístico	Unidades económicas dedicadas principalmente al transporte turístico por tierra, agua o aire, cuyo punto de salida y llegada es el mismo sitio, y generalmente realizan recorridos de ida y vuelta en un solo día.
488	Servicios relacionados con el transporte	Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios especializados relacionados con el transporte, como servicios de operaciones aeroportuarias, servicios de ayuda para la navegación aérea y por agua, carga y descarga de mercancías, reparación y mantenimiento de equipo de transporte (limpieza exterior de los aviones en el aeropuerto, de vagones y locomotoras en



AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA
DIRECCIÓN DE GOBIERNO

2023

P.O.E., No. 34, Índice, 16-06-2023

Código	Título	Descripción
		una terminal ferroviaria, o servicios de reparación, mantenimiento y conversión de barcos y yates que requieren tripulación). Estos servicios pueden ser específicos para cada modo de transporte en particular o bien pueden ser prestados por unidades económicas que sirven a distintos modos de transporte.
491	Servicios postales	Véase la descripción de la categoría 491110.
492	Servicios de mensajería y paquetería	Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de mensajería y paquetería, consistentes en la recolección, transporte y entrega, en los plazos mínimos posibles, dentro de un área metropolitana o ciudad, o entre ciudades y áreas metropolitanas, nacionales e internacionales, de documentos y paquetes pequeños.
493	Servicios de almacenamiento	Véase la descripción de la categoría 4931.
511	Edición de periódicos, revistas, libros, software y otros materiales, y edición de estas publicaciones integrada con la impresión	Unidades económicas dedicadas principalmente a la edición de periódicos, revistas, boletines y otras publicaciones periódicas, libros, enciclopedias y atlas, directorios, listas de correo, catálogos, folletos, <i>software</i> y otros materiales, y a la edición de estas publicaciones integrada con la impresión en papel o con la grabación en formato electrónico, por ejemplo, en discos compactos (CD). Las unidades económicas dedicadas a la edición se caracterizan por la creatividad intelectual que se requiere para el desarrollo de sus actividades, publican copias de trabajos de los cuales poseen los derechos de autor, ya sea porque realizaron una creación propia, o bien, porque adquirieron los derechos de reproducción a través de licenciamientos; pueden contar con la infraestructura necesaria para realizar las actividades de distribución de sus productos o realizan acuerdos para la distribución de los mismos; asimismo, pueden contratar los servicios de impresión. Los ingresos que obtienen son por venta y licenciamiento de las publicaciones y el <i>software</i> .
512	Industria fílmica y del video, e industria del sonido	Unidades económicas dedicadas principalmente a la prestación de servicios fílmicos, del video y del sonido, como la producción, distribución y exhibición de películas en formato de cine y de video; la producción de programas para la televisión y otros materiales audiovisuales; los servicios de postproducción; la producción de material discográfico; a administrar los derechos de autor de obras musicales en beneficio de sus poseedores; a la grabación de discos compactos (CD) y de video digital (DVD) o casetes musicales, y a proporcionar otros servicios de grabación de sonido.
515	Radio y televisión	Unidades económicas dedicadas principalmente a la transmisión de programas de radio y televisión mediante señal abierta, y a la producción de la programación de un canal de televisión, con material propio o adquirido, para su distribución a los sistemas de televisión por suscripción, como sistemas de cable, microondas y sistemas satelitales.
517	Telecomunicaciones	Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de telecomunicaciones y servicios relacionados. Estas unidades económicas se agrupan en tres ramas de actividad. Las dos primeras comprenden unidades económicas que transmiten voz, datos, texto, sonido y video mediante el acceso a infraestructura alámbrica o inalámbrica de la que los operadores son propietarios o la alquilan, y servicios de telecomunicaciones por satélite. El criterio de clasificación para distinguir entre las primeras dos ramas es el tipo de infraestructura y tecnología con la cual se ofrecen los servicios de telecomunicaciones, esto es, alámbrica e inalámbrica o satelital. La tercera rama consta de unidades económicas que proporcionan servicios de reventa de telecomunicaciones alámbricas o inalámbricas (excepto por satélite), incluso pueden proporcionar varios de los mismos servicios proporcionados por las unidades económicas de las dos primeras ramas pero no como operadores de telecomunicaciones debido a que no cuentan con la infraestructura necesaria, por lo cual compran capacidad y acceso a las redes de los operadores de telecomunicaciones. También se clasifican en este subsector los servicios de telecomunicaciones especializadas, como rastreo de satélites, telemetría de comunicaciones y operación de estaciones de radar.



AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA
DIRECCIÓN DE GOBIERNO

2023

P.O.E., No. 34, Índice, 16-06-2023

Código	Título	Descripción
518	Procesamiento electrónico de información, hospedaje y otros servicios relacionados	Véase la descripción de la categoría 518210.
519	Otros servicios de información	Véase la descripción de la categoría 5191.
521	Banca central	Véase la descripción de la categoría 521110.
522	Instituciones de intermediación crediticia y financiera no bursátil	Unidades económicas dedicadas principalmente a la captación de recursos y al otorgamiento de créditos, como las instituciones de banca múltiple, instituciones financieras de fomento económico, uniones de crédito, instituciones de ahorro y otras instituciones de intermediación crediticia y financiera no bursátil.
523	Actividades bursátiles, cambiarias y de inversión financiera	Unidades económicas dedicadas principalmente a operar en el mercado bursátil (bolsa de valores, casas de bolsa), a las operaciones de compra-venta de divisas, a la asesoría en inversiones en el mercado de valores, y otros servicios relacionados con la intermediación bursátil.
524	Compañías de seguros, fianzas, y administración de fondos para el retiro	Unidades económicas dedicadas principalmente a la emisión de pólizas de seguros, como los seguros de vida, contra accidentes, robo o daños; a la suscripción de pólizas de fianzas; a proporcionar servicios relacionados con los seguros y fianzas, y a la administración de fondos para el retiro.
525	Sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro y fondos de inversión	Entidades (instrumentos de inversión) que tienen por objeto invertir recursos destinados al largo plazo (retiro) y que podrán ser utilizados cuando el titular (el trabajador) llegue a la edad de jubilación o en casos de invalidez o incapacidad, y Entidades (instrumentos de inversión) que tienen por objeto la adquisición y venta de activos objeto de inversión con recursos provenientes de la colocación de las acciones representativas de su capital social en el mercado.
531	Servicios inmobiliarios	Unidades económicas dedicadas principalmente al alquiler sin intermediación de bienes raíces, a la intermediación en las operaciones de venta y alquiler de bienes raíces propiedad de terceros, y a proporcionar servicios relacionados con los servicios inmobiliarios, como administración de bienes raíces y valuación, promoción y consultoría inmobiliaria.
532	Servicios de alquiler de bienes muebles	Unidades económicas dedicadas principalmente al alquiler de bienes muebles, como automóviles, camiones y otros transportes terrestres sin chofer; artículos para el hogar y personales, y maquinaria y equipo agropecuario, pesquero, industrial, comercial y de servicios.
533	Servicios de alquiler de marcas registradas, patentes y franquicias	Véase la descripción de la categoría 533110.
541	Servicios profesionales, científicos y técnicos	Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios profesionales, científicos y técnicos, como servicios legales, de contabilidad y auditoría, arquitectura e ingeniería, diseño especializado, diseño de sistemas de cómputo, consultoría administrativa, científica y técnica, investigación científica y desarrollo, publicidad, investigación de mercados y encuestas de opinión pública, fotografía y videograbación, traducción e interpretación, servicios veterinarios, y otros servicios profesionales, científicos y técnicos.
551	Corporativos	Véase la descripción de la categoría 55111.
561	Servicios de apoyo a los negocios	Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de apoyo a los negocios, como administración de negocios, contratación y colocación de personal, apoyo secretarial, fotocopiado, cobranza, investigación crediticia, organización de viajes, investigación, protección y seguridad, limpieza, empaqueo y etiquetado de bienes propiedad de terceros, y



AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA
DIRECCIÓN DE GOBIERNO

2023

P.O.E., No. 34, Índice, 16-06-2023

Código	Título	Descripción
		organización de convenciones y ferias comerciales e industriales.
562	Manejo de residuos y servicios de remediación	Unidades económicas dedicadas principalmente a la recolección de residuos como aceites, lodos, soluciones, residuos biológico-infecciosos, basura y materiales reciclables (botellas de PET usadas, latas de aluminio usadas, cartón usado, etc.), provenientes de fuentes residenciales y no residenciales; al tratamiento de residuos mediante procedimientos biológicos, químicos o físicos para reducir, eliminar o transformar los residuos; a la disposición final de residuos por medio de confinamientos controlados, confinamientos en formaciones geológicas estables, contenedores sobre tierra, rellenos sanitarios, incineración y otros métodos; a proporcionar servicios de remediación; a la recuperación de materiales aprovechables de los residuos, y otros servicios de manejo de residuos, como limpieza de fosas sépticas, limpieza y desazolve de cárcamos, redes de drenaje y cañerías de alcantarillado, y alquiler de sanitarios portátiles.
611	Servicios educativos	Unidades económicas dedicadas principalmente a impartir educación básica (preescolar, primaria y secundaria), media (propedéutica y terminal) y para necesidades especiales; educación técnica superior y superior; a proporcionar capacitación técnica comercial, secretarial, para el desarrollo de habilidades computacionales y para ejecutivos; capacitación técnica de corta duración para el aprendizaje de un oficio; a la enseñanza de idiomas, educación artística e instrucción deportiva, y a proporcionar servicios de apoyo a la educación.
621	Servicios médicos de consulta externa y servicios relacionados	Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de consulta médica externa general o especializada, prestados por profesionistas con estudios mínimos de licenciatura en medicina o por técnicos, personal paramédico y profesionistas que no cuentan con la licenciatura en medicina; servicios médicos a pacientes que no requieren hospitalización, como servicios de planificación familiar, atención médica externa para la rehabilitación de enfermos mentales y adictos, cirugía ambulatoria, y servicios de diálisis renal; servicios de análisis médicos y de diagnóstico para las personas; servicios calificados de enfermería, y servicios auxiliares al tratamiento médico, como servicios de ambulancias, y de bancos de órganos o sangre.
622	Hospitales	Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios médicos, que cuentan con instalaciones para la hospitalización de los pacientes.
623	Residencias de asistencia social y para el cuidado de la salud	Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar cuidados a enfermos convalecientes, en rehabilitación, incurables y terminales; a personas con problemas de retardo mental, trastorno mental y adicciones, y a ancianos, niños y personas con discapacidad.
624	Otros servicios de asistencia social	Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de orientación y trabajo social; servicios comunitarios de alimentación, refugio y emergencia; servicios de capacitación para el trabajo para personas desempleadas, subempleadas o con discapacidad, y al cuidado diario de niños.
711	Servicios artísticos, culturales y deportivos, y otros servicios relacionados	Unidades económicas dedicadas principalmente a la producción y presentación de espectáculos artísticos y culturales; a la presentación de espectáculos deportivos profesionales; a la promoción de diversos espectáculos artísticos, culturales, deportivos y similares; a la representación y administración de artistas, deportistas y similares, y a la creación y producción, por cuenta propia, de trabajos artísticos y culturales o a proveer la experiencia técnica necesaria para realizar dichos trabajos. La estructuración del subsector se basó en la identificación de cuatro procesos básicos: 1) producción de eventos, esto es, la presentación del evento; 2) organización, administración y promoción de eventos; 3) administración y representación de artistas, y 4) proveer las habilidades técnicas, artísticas y creativas necesarias para la producción de estos eventos en vivo. La estructura para este subsector distingue entre las compañías artísticas y los artistas y técnicos independientes. Sin embargo, los grupos y los artistas musicales independientes se clasifican juntos en la



AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA
DIRECCIÓN DE GOBIERNO

2023

P.O.E., No. 34, Índice, 16-06-2023

Código	Título	Descripción
		categoría Cantantes y grupos musicales porque es difícil distinguir entre las compañías musicales y los músicos independientes.
712	Museos, sitios históricos, zoológicos y similares	Véase la descripción de la categoría 7121.
713	Servicios de entretenimiento en instalaciones recreativas y otros servicios recreativos	Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de entretenimiento en instalaciones equipadas para la práctica de actividades deportivas y otras de tipo recreativo.
721	Servicios de alojamiento temporal	Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en hoteles, moteles, hoteles con casino, cabañas, villas y similares, campamentos y albergues recreativos, pensiones, casas de huéspedes, departamentos y casas amueblados con servicios de hotelería.
722	Servicios de preparación de alimentos y bebidas	Unidades económicas dedicadas principalmente a la preparación de alimentos y bebidas para su consumo inmediato en las instalaciones de la unidad económica o para llevar; a la preparación de alimentos por encargo, y a la preparación y servicio de bebidas alcohólicas para consumo inmediato. El término "restaurante" se utiliza en forma genérica en el subsector de preparación de alimentos, entendiéndose por "restaurante" un sitio en el que se preparan alimentos y bebidas directamente al cliente para que los consuma de manera inmediata en el lugar o para llevar listos para comerse.
811	Servicios de reparación y mantenimiento	Unidades económicas dedicadas principalmente a la reparación y mantenimiento de automóviles y camiones; de equipo electrónico y de precisión; de maquinaria y equipo agropecuario, forestal, industrial, comercial y de servicios, y de artículos para el hogar y personales.
812	Servicios personales	Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios personales, como servicios de cuidado y arreglo personal; de regaderas, vapor, sauna y baño turco; de sanitarios públicos y limpieza de calzado; lavado y planchado de ropa; servicios funerarios y administración de cementerios; servicios de estacionamiento y pensión para vehículos automotores; de revelado e impresión de fotografías, y otros servicios personales no clasificados en otra parte.
813	Asociaciones y organizaciones	Unidades económicas dedicadas principalmente a la promoción, representación y defensa de los intereses de sus afiliados y de causas políticas y de interés civil, y a la prestación de servicios religiosos.
814	Hogares con empleados domésticos	Véase la descripción de la categoría 814110.
931	Actividades legislativas, gubernamentales y de impartición de justicia	Unidades económicas dedicadas principalmente al establecimiento de leyes; a la administración y aplicación de los recursos públicos; a la regulación y fomento del desarrollo económico; a la impartición de justicia y el mantenimiento de la seguridad y el orden público; a la regulación y fomento de las actividades para mejorar y preservar el medio ambiente; a las actividades administrativas de instituciones de bienestar social; a las actividades de relaciones exteriores, y a salvaguardar la seguridad nacional.
932	Organismos internacionales y extraterritoriales	Véase la descripción de la categoría 9321.

Fuente: PDUCP PR 2021-2040 con base en SCIAN 2018 (INEGI, 2019), 2021.



AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA
DIRECCIÓN DE GOBIERNO

2023

P.O.E., No. 34, Índice, 16-06-2023

Nota: para la visualización de descripciones de categorías con más de 3 dígitos de los grupos estipulados en el presente anexo, se deberá revisar la publicación original del Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte, México SCIAN 2018 (INEGI, 2018).