

Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Órgano del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California



Francisco Arturo Vega de Lamadrid
Gobernador del Estado

Loreto Quintero Quintero
Director

Autorizado como correspondencia de segunda clase por la Dirección General de Correos el 25 de Marzo de 1958.

Las Leyes y demás disposiciones obligan por el solo hecho de publicarse en este periódico.

Tomo CXXII Mexicali, Baja California, 11 de diciembre de 2015. No 57

Índice

SECCIÓN III

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

DECRETO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO mediante el cual se condona y se exime parcialmente, a la personas físicas y morales desde el día primero de octubre de 2015, del pago de los derechos por los servicios de recepción y disposición de llantas o neumáticos de vehículos que se reciban en los centros de acopio de la Secretaría de Protección al Ambiente..... 3

ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO mediante el cual se ordena la publicación del "PROGRAMA PARCIAL DEL MEJORAMIENTO URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y DE COMERCIO ZONA ROSARITO 2015-2030, PLAYAS DE ROSARITO, B.C." 7



FRANCISCO ARTURO VEGA DE LAMADRID, GOBERNADOR DEL ESTADO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 49 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA, Y CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 3 Y 9 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; 35 DEL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; CUARTO TRANSITORIO DE LA LEY DE INGRESOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2015, Y

CONSIDERANDO

1.- Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 9 y 11 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, corresponde al Gobierno del Estado la rectoría del desarrollo estatal, garantizando entre otras obligaciones la sustentabilidad ambiental; asimismo, establece como obligaciones de los habitantes del Estado el cuidar y conservar el medio ambiente para mejorar las condiciones de vida de la población.

2.- Que de conformidad con el Plan Estatal de Desarrollo 2014-2019, es de fundamental importancia para esta Administración Pública Estatal, garantizar a las actuales y futuras generaciones de bajacalifornianos un medio ambiente adecuado y, al mismo tiempo, alcanzar un mejor desarrollo económico y social para aumentar la calidad de vida de la población.

3.- Que la articulación de los programas, instrumentos, productos, herramientas y acciones para elevar la competitividad de las empresas es posible, sin descuidar conjuntamente la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la prevención del deterioro ambiental; de esta manera, es compatible la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad, con la preservación de los ecosistemas.

4.- Que de conformidad con los artículos 17 fracción XIII, 39 fracción I de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California, y 8 fracción IV de la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California, a la Secretaría de Protección al Ambiente le corresponde conducir, evaluar y ejecutar la política ambiental y los criterios ecológico en congruencia con los que, en su caso, hubiere formulado la Federación; así como aplicar los instrumentos de política ambiental, preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente en bienes y zonas de su jurisdicción.

5.- Que las personas físicas y morales que se dedican a la comercialización de llantas usadas en el Estado están comprometidas con el cuidado, preservación y restauración del medio ambiente, de manera que sea compatible la obtención de beneficios económicos para la sociedad con la conservación de los ecosistemas; logrando así el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y el incremento en la calidad de vida de la población.

6.- Que la quema de llantas produce una afectación severa a la calidad del aire por generación de emisiones de monóxidos de carbono, óxidos de nitrógeno, compuestos orgánicos volátiles, benceno, estireno, plomo, entre otros; generando además, cantidades significativas de

residuos líquidos que contaminan el suelo, el agua superficial y los mantos freáticos por infiltración y, asimismo, las llantas de desecho sirven como medio de proliferación de fauna nociva como moscos, roedores y otros vectores de enfermedades.

7.- Que es importante prever soluciones a largo plazo sobre el problema de tiraderos de llantas de desecho mediante la implementación de acciones concretas que contribuyan a la solución del problema de acumulación de llantas de desecho, que invaden el ambiente natural de la región fronteriza, los cuales representan un grave problema de contaminación por residuos de manejo especial.

8.- Que la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California, establece que para la formulación, evaluación y ejecución de la política ambiental se observará como principio, que los ecosistemas y sus elementos deberán ser aprovechados asegurando una productividad sustentable, compatibles con su equilibrio e integridad; los ecosistemas son patrimonio común de la sociedad y de su equilibrio dependen la vida y las posibilidades productivas del Estado.

9.- Que en virtud de lo expuesto, se considera oportuno brindar estímulos fiscales, mediante la exención parcial del pago de derechos que se generen por los servicios de recepción y disposición de llantas o neumáticos de vehículos que se reciban en los centros de acopio de la Secretaría de Protección al Ambiente, a las personas físicas y morales que cumplan con los requerimientos en materia ambiental.

10.- Que es interés de esta Administración Pública Estatal, proteger y preservar la riqueza natural del Estado e impulsar una calidad ambiental óptima para sus habitantes, que garantice un desarrollo sustentable, para lo cual, es preciso promover el uso de tecnologías limpias y su aplicación en el sector productivo, así como promover apoyos para el fortalecimiento de la conservación ambiental, de tal manera que coadyuven a eliminar o disminuir la contaminación del medio ambiente.

11.- Que el Ejecutivo Estatal, en su carácter de autoridad fiscal y, de conformidad con el artículo 35 del Código Fiscal del Estado de Baja California, tiene la facultad para eximir, total o parcialmente, del pago de contribuciones y sus accesorios, mediante disposiciones de carácter general, cuando se trate de impedir que se afecte la situación socioeconómica de algún lugar o región del Estado, o alguna rama de las actividades económicas, señalando las contribuciones a que se refiera, el monto o proporción de los beneficios, los requisitos que deban satisfacerse y el periodo de vigencia de los mismos.

12.- Que el artículo 49 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, prevé como facultad del Gobernador del Estado, ejecutar y hacer que se cumplan las leyes, decretos y demás disposiciones que tengan vigencia en el Estado.

13.- Que de conformidad con lo establecido en los artículos 52 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y 9 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California, los decretos y disposiciones de carácter general que el Gobernador del Estado expida en el ejercicio de sus atribuciones, para su

validez y observancia constitucional, deberán ser firmados por el Secretario General de Gobierno.

14.- Que a la Secretaría de Planeación y Finanzas en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 24 fracciones I y VI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado, le compete coordinar la planeación del desarrollo estatal, formular y aplicar la política hacendaria, así como cumplir y hacer cumplir las leyes y demás disposiciones de carácter fiscal.

15.- Que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California, el Gobernador del Estado está facultado para proveer en la esfera administrativa todo lo que estime conveniente para el más exacto y eficaz cumplimiento de sus atribuciones; motivo por el cual se realizan las acciones que por este medio se implementan; por lo que se expide el siguiente:

DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO.- Se condona y exime parcialmente, a las personas físicas y morales desde el día primero de octubre del año de 2015, del pago de los derechos por los servicios de recepción y disposición de llantas o neumáticos de vehículos que se reciban en los centros de acopio de la Secretaría de Protección al Ambiente, señalados en el artículo 17 fracción IV, inciso p), de la Ley de Ingresos del Estado de Baja California para el Ejercicio Fiscal del año 2015, a efecto de que el costo del derecho a cubrir por cada llanta o neumático de automóvil y motocicleta sea por la cantidad de \$2.50 pesos (Dos pesos 50/100 Moneda Nacional), y las correspondientes a camiones urbanos y similares, tractocamiión u otros, sea por la cantidad de \$5.00 pesos (Cinco pesos 00/100 Moneda Nacional).

ARTÍCULO SEGUNDO.- Para la procedencia del estímulo previsto en el Artículo Primero de este Decreto, las personas físicas y morales deberán cubrir el pago correspondiente ante la Secretaría de Planeación y Finanzas, así como trasladar las llantas al Centro de Acopio de la Secretaría de Protección al Ambiente y obtener el certificado de disposición respectivo.

ARTÍCULO TERCERO.- Se condona y exime del 100% (Cien por ciento) del pago del Impuesto Adicional para la Educación Media y Superior, que se cause por los derechos señalados en el Artículo Primero de este Decreto.

ARTÍCULO CUARTO.- Los beneficios del presente Decreto serán aplicables, siempre y cuando los sujetos referidos en el Artículo Primero no opten por algún otro beneficio, contenido en otras disposiciones fiscales por los servicios que presta la Secretaría de Protección al Ambiente.

ARTÍCULO QUINTO.- Las contribuciones pagadas con anterioridad a la vigencia del presente Decreto, no serán objeto de devolución ni compensación.

ARTÍCULO SEXTO.- De conformidad con lo previsto en el artículo 94 BIS del Código Fiscal del Estado de Baja California, la Secretaría de Planeación y Finanzas, con el propósito de facilitar el cumplimiento de las obligaciones fiscales de los contribuyentes, cuenta con atribuciones para emitir reglas de carácter general y criterios referentes a la administración, control, forma de pago y procedimientos relacionados con el presente Decreto.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Cuando exista duda en cuanto a la interpretación del presente Decreto por parte de alguna de las instancias a las que corresponda aplicarlo, deberán acudir a la Procuraduría Fiscal del Estado, dependiente de la Secretaría de Planeación y Finanzas para su debida interpretación.

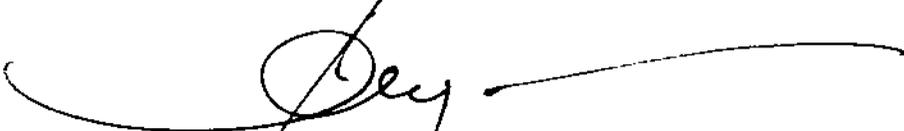
ARTÍCULO OCTAVO.- Los beneficios a que se refiere este Decreto incluyen los servicios objeto de exención, que a la fecha se encuentren en trámite y pendientes de pago.

ARTÍCULO TRANSITORIO

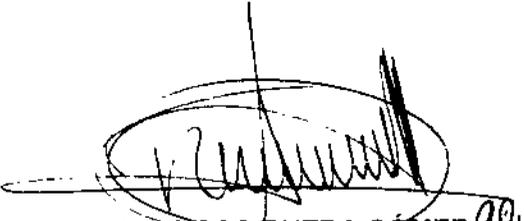
ÚNICO.- El presente Decreto surtirá sus efectos a partir del día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, y tendrá vigencia hasta el treinta y uno de diciembre del dos mil quince.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 49 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, imprímase y publíquese el presente Decreto para su debido cumplimiento y observancia

Dado en el Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los treinta días del mes de septiembre del año dos mil quince.



FRANCISCO ARTURO VEGA DE LAMADRID
GOBERNADOR DEL ESTADO



FRANCISCO RUEDA GÓMEZ
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO



ANTONIO VALLADOLID RODRÍGUEZ
SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y FINANZAS

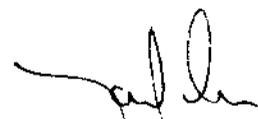
FRANCISCO ARTURO VEGA DE LAMADRID, GOBERNADOR DEL ESTADO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 49 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 3 Y 9 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; 10 FRACCIONES VI, VII Y IX, 20 FRACCIÓN II, 23, 26, 27, 28, 59 FRACCIÓN V, 83 Y 134 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, Y

CONSIDERANDO

1.- Que el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, constituyen el marco jurídico fundamental conforme al cual los tres órdenes de gobierno, con la participación de la sociedad, dentro de un esquema de concurrencia y responsabilidades compartidas, enfrentan y atienden la problemática de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del país.

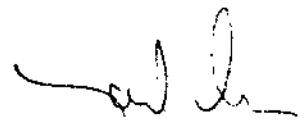
2.- Que el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, establece cinco metas nacionales: un México en Paz, un México Incluyente, un México con Educación de Calidad, un México Próspero y un México con Responsabilidad Global; y en la consecución del objetivo de llevar a México a su máximo potencial, hace énfasis en todas las acciones de la Administración en tres estrategias transversales: Democratizar la Productividad; un Gobierno Cercano y Moderno; y Perspectiva de Género. Y en cuanto a la meta de un México Próspero, define como uno de sus objetivos, el proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna, estableciendo como estrategia transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos, definiendo como líneas de acción el fomentar ciudades más compactas, con mayor densidad de población y actividad económica, orientando el desarrollo mediante la política pública, el financiamiento y los apoyos a la vivienda e inhibir el crecimiento de las manchas urbanas hacia zonas inadecuadas.

3.- Que en el marco nacional, el Ejecutivo Estatal busca garantizar en todo momento el estado de derecho y la seguridad de todos, es por ello que dentro de sus señalamientos promueve una gestión pública en base a una estrategia muy clara a través del Plan Estatal de Desarrollo, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 30 de abril del 2014, estableciendo en el Eje Rector 3. "Desarrollo Económico Sustentable", el gestionar el desarrollo regional con participación ciudadana representativa, con altos niveles de competitividad, con la asignación eficiente de funciones y recursos financieros en dependencias de la administración pública, así como con la coordinación institucional urbana, económica y ambiental para la promoción de la inversión, la investigación y desarrollo de opciones productivas locales, la vinculación de vocaciones regionales y economía fronteriza, el uso de energías limpias y la protección al medio ambiente;



asimismo desarrollar y fortalecer el turismo como una de las principales actividades económicas por su diversidad, transversalidad y dinamismo.

- 4.- Que el Plan Estatal de Desarrollo 2014-2019, establece dentro del Eje Rector 3. "Desarrollo Económico Sustentable", el Subeje 3.7 denominado "Fomento y Desarrollo de la Actividad Turística Sustentable", el cual plantea mejorar la coordinación entre los agentes que intervienen en el sector turismo para lograr una mayor eficiencia en la asignación y aplicación de recursos, constituyendo una visión integral con proyección de largo plazo para potenciar la actividad turística con un desarrollo ordenado, posicionando a Baja California como un destino seguro ante los turistas. Asimismo se busca contar con ordenamientos que garanticen el crecimiento planificado y sustentable de los destinos turísticos, para ello se contempla una adecuada reglamentación de imagen urbana y protección al patrimonio cultural y natural, impulsando con esto el desarrollo de la infraestructura turística que fortalezca las vocaciones de los destinos.
- 5.- Que el referido Plan Estatal de Desarrollo 2014-2019, establece en el Eje Rector 5. "Infraestructura para la Competitividad y el Desarrollo", como objetivo general el dotar al Estado de infraestructura para un desarrollo competitivo, eficientando los servicios de agua potable y saneamiento en los cinco municipios, disponiendo de suelo, vivienda y equipamiento de calidad que permitan desarrollar el potencial y la formación integral de su población, bajo un marco participativo y sustentable. Que de conformidad con este eje rector, el Subeje 5.2 denominado "Sistema de Administración Urbano Territorial", tiene como objetivo el fortalecer el Sistema de Administración Urbano Territorial observando las nuevas políticas y estrategias federales del ordenamiento territorial agrupando y coordinando los aspectos relativos al suelo, desde la planeación territorial urbana, los sistemas de información geoestadística, el financiamiento, la normatividad y los riesgos ambientales: actualizando los planes y programas de desarrollo urbano observando las nuevas políticas y estrategias federales del ordenamiento territorial.
- 6.- Que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito, B.C. 2020, publicado el 19 de octubre del 2007, es el instrumento de planeación del ordenamiento territorial del centro de población de la ciudad de Playas de Rosarito, cuyo propósito general es la búsqueda de políticas y acciones para el mejoramiento del espacio urbano mediante el ordenamiento de los componentes urbanos y la demanda y satisfacción de servicios, equipamiento e infraestructura para el desarrollo económico y social, como requisito para lograr el fomento de la actividad turística en la localidad.
- 7.- Que el Plan Municipal de Desarrollo de Playas de Rosarito (PMD) 2014-2016, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 09 de mayo del 2014, es el instrumento de planeación, que presenta cinco ejes estratégicos de desarrollo con el cual se pretende atender y promover el desarrollo local; para ello se estableció en el Eje 3, denominado "Municipio Ordenado y Sustentable", el cual comprende la temática relacionada con los asentamientos humanos y su relación con el medio ambiente fomentando el equilibrio entre lo social, económico y ambiental, buscando el bienestar de la ciudadanía y las



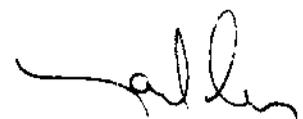
futuras generaciones bajo la perspectiva metropolitana y regional. Asimismo busca contar con un marco normativo municipal en materia de planeación en sus ámbitos urbano, territorial, ambiental, económico y social, acorde a la realidad actual del municipio y congruente con el desarrollo previsto y la normatividad vigente en la materia; que permita contar con una mayor capacidad local para la elaboración, instrumentación, gestión y desarrollo de planes, programas y proyectos estratégicos para el impulso del desarrollo económico, social y ambiental del municipio.

8.- Que el Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del Corredor Costero Tijuana-Rosarito-Ensenada (COCOTREN), publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 26 de diciembre de 2014, se orienta a dar respuesta a la dinámica actual y tendencial del corredor, en el que se han generado proyectos de infraestructura regional, energética y de servicios, como centrales de generación de energía, plantas de almacenamiento, procesamiento y distribución de hidrocarburos, conformando una mezcla de usos que requieren la aplicación de políticas de ordenamiento territorial con una visión a largo plazo. La singular belleza escénica del corredor y su cercanía a la frontera con Estados Unidos ha motivado un intenso interés y especulación por la ocupación del espacio de frente de mar para desarrollos turísticos inmobiliarios. El corredor es uno de los espacios regionales más dinámicos en el Estado, con relaciones funcionales a nivel regional, estatal y transfronterizo; es relevante para el impulso a la actividad económica y el desarrollo regional, así como la consolidación de la infraestructura regional energética, el impulso a las áreas de crecimiento para su apoyo, además del turismo como actividad basada en el escenario natural paisajístico.

9.- Que el Comité de Planeación para el Desarrollo del Municipio de Playas de Rosarito sometió a consulta pública el *"PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y DE COMERCIO ZONA ROSARITO 2015-2030, PLAYAS DE ROSARITO, B.C."*, a través de los Subcomités Sectoriales de Desarrollo Económico, Turismo y Agropecuario, el 19 de noviembre del 2014, de acuerdo con la Ley de Planeación para el Estado de Baja California.

10.- Que de conformidad con el artículo 59 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, el Ayuntamiento de Playas de Rosarito, en sesión extraordinaria de cabildo de fecha 13 de julio de 2015, aprobó el *"PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y DE COMERCIO ZONA ROSARITO 2015-2030, PLAYAS DE ROSARITO, B.C."*

11.- Que el Ayuntamiento de Playas de Rosarito, a fin de dar cumplimiento al artículo 59 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, solicitó a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, órgano de coordinación gubernamental auxiliar directo del Gobernador del Estado, el dictamen técnico de congruencia con la planeación estatal y municipal del *"PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y DE COMERCIO ZONA ROSARITO 2015-2030, PLAYAS DE ROSARITO, B.C."*, que tendrá la finalidad de ser el instrumento de



planeación y normatividad por el que se permita jurídicamente, ordenar, regular y planear acciones de mejoramiento urbano para impulsar el desarrollo sustentable y sostenido en el centro histórico turístico de Playas de Rosarito.

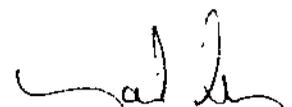
12.- Que la planeación y programación en materia de desarrollo urbano constituye un proceso permanente, orientado a redefinir y fortalecer los instrumentos jurídicos, administrativos y operativos en consonancia con una realidad social dinámica y cambiante, es por ello, que se considera necesario contar con el *"PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y DE COMERCIO ZONA ROSARITO 2015-2030, PLAYAS DE ROSARITO, B.C."*, acorde a las necesidades actuales y que consoliden los objetivos, metas, políticas y estrategias en materia de desarrollo urbano del centro de población de Playas de Rosarito y, a su vez, propiciar el desenvolvimiento armónico e integral del Estado de Baja California.

13.- Que conforme a los anteriores considerandos, y a efecto de publicar en el Periódico Oficial del Estado e inscribir en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio el *"PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y DE COMERCIO ZONA ROSARITO 2015-2030, PLAYAS DE ROSARITO, B.C."*, de conformidad con lo previsto en los artículos 7 fracción V, 10 fracción VII, 14 y 20 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, con el apoyo técnico y asesoría de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, acordó en sesión celebrada el 25 de septiembre de 2015, mediante dictamen técnico que el documento del *"PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y DE COMERCIO ZONA ROSARITO 2015-2030, PLAYAS DE ROSARITO, B C"*, es técnicamente congruente con la planeación estatal y municipal; por lo que se expide el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción VII y 26 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, publíquese el *"PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y DE COMERCIO ZONA ROSARITO 2015-2030, PLAYAS DE ROSARITO, B C"*, en forma abreviada en el Periódico Oficial del Estado, y en dos diarios de circulación estatal en el municipio de Playas de Rosarito, esto último a cargo del Ayuntamiento de Playas de Rosarito.

SEGUNDO.- El *"PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y DE COMERCIO ZONA ROSARITO 2015-2030, PLAYAS DE ROSARITO, B C"*, tiene el carácter de obligatorio para los sectores público, social y privado respecto a los objetivos, estrategias y acciones que del mismo se deriven, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables. Mediante este documento, el gobierno federal, estatal y municipal de Playas de Rosarito, así como la comunidad, participarán en la planeación, ordenamiento y regulación del Sector 01 del Distrito I del Centro de Población de Playas de Rosarito, por lo que todas las acciones e inversiones que se ejecuten en esa área.



deberán ajustarse a los objetivos, estrategias, acciones y demás disposiciones previstas en el "PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y DE COMERCIO ZONA ROSARITO 2015-2030, PLAYAS DE ROSARITO, B.C.", y de la normatividad aplicable.

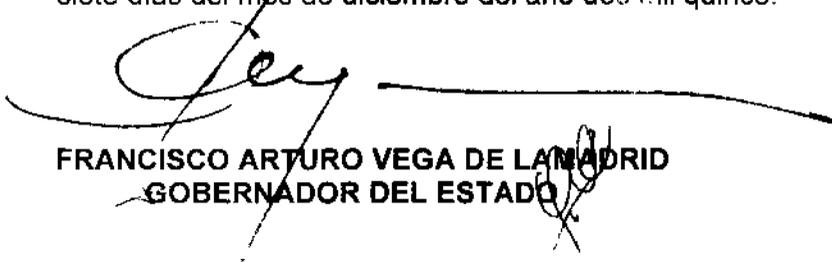
TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción IX, 28 y 134 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, remítase al Congreso del Estado para su conocimiento, copia del "PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y DE COMERCIO ZONA ROSARITO 2015-2030, PLAYAS DE ROSARITO, B.C.", e inscribese el mismo en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, dentro de los veinte días siguientes a la entrada en vigor del presente Acuerdo. Asimismo, póngase para consulta pública en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, así como en las dependencias municipales que designe el Ayuntamiento de Playas de Rosarito, según corresponda a su nivel de aplicación.

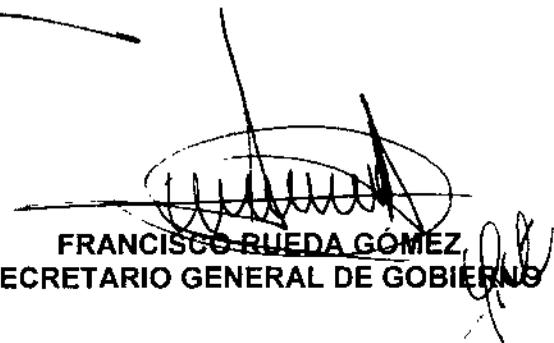
ARTÍCULO TRANSITORIO

ÚNICO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

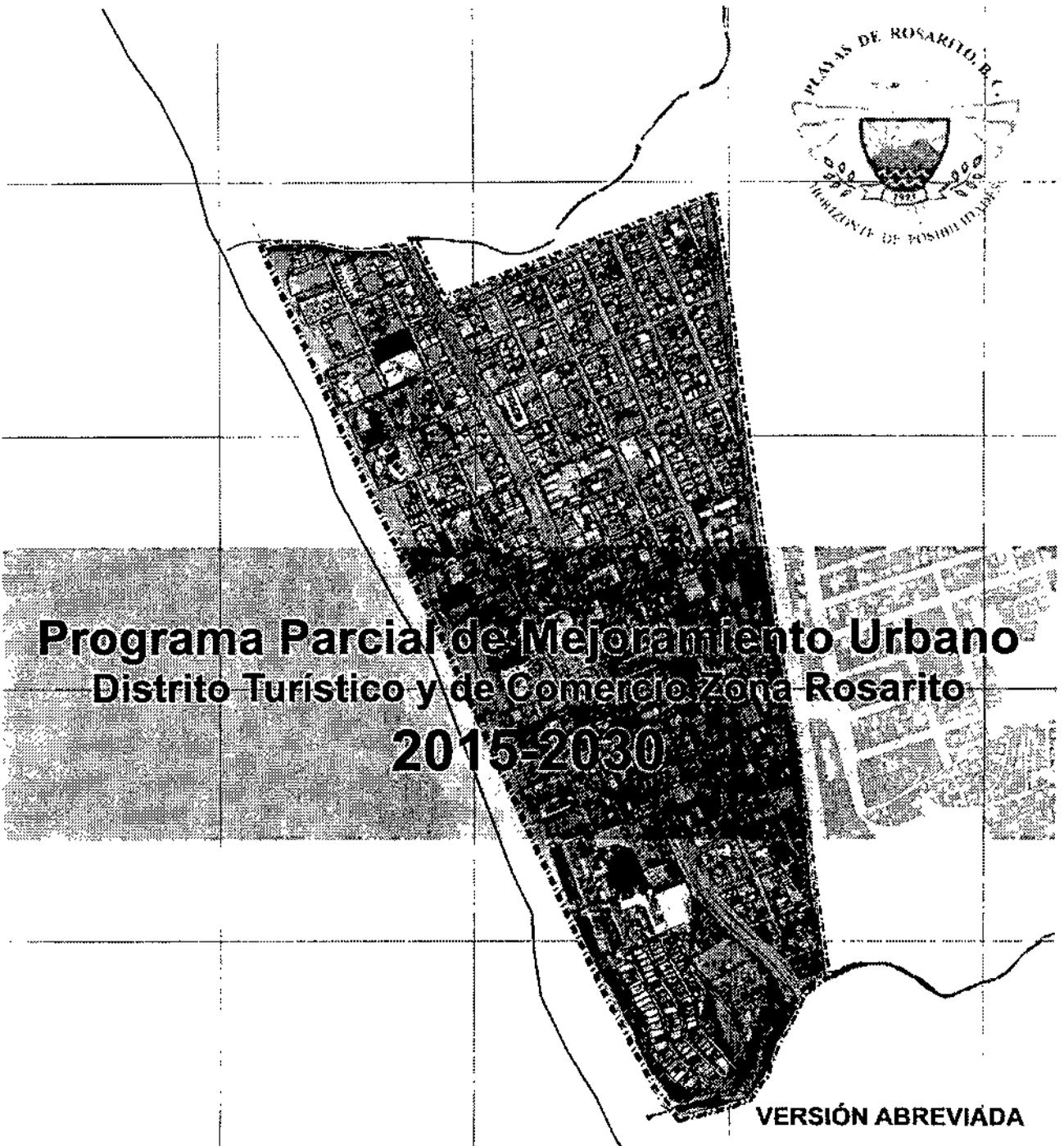
De conformidad con lo dispuesto por el artículo 49 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, imprímase y publíquese el presente Acuerdo para su debido cumplimiento y observancia.

Dado en el Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los siete días del mes de diciembre del año dos mil quince.


FRANCISCO ARTURO VEGA DE LAMADRID
GOBERNADOR DEL ESTADO


FRANCISCO RUEDA GÓMEZ,
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO


MANUEL GUEVARA MORALES
SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA
Y DESARROLLO URBANO



Programa Parcial de Mejoramiento Urbano
Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito
2015-2030

VERSIÓN ABREVIADA

13 de Junio de 2015

SEDATU



ROSARITO
MUNICIPIO



BAJACALIFORNIA

ESTE PROGRAMA DE CARACTER JURÍDICO, NO ESPERAMOS, PRODUCE EFECTOS POLÍTICOS O LEGALES ALGUNOS DE LOS CUALES SON:
 1. PROMOVER A LOS INICIATIVAS QUE PAGAN TODOS LOS COSTOS DE ESTE PROGRAMA. ESTE PROGRAMA DEBE DE ESTAR DE ACUERDO CON LAS
 POLÍTICAS, PLANES Y PROGRAMAS DE LOS GOBIERNOS ESTATALES, QUE EN NUESTRO CASO SON LOS DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR
 2. DEBEN DE SER DE CARÁCTER JURÍDICO Y DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE DERECHO DE LOS REGIMENES DE ESTE
 3. DEBEN DE SER DE CARÁCTER JURÍDICO Y DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN EN MATERIA DE DERECHO DE LOS REGIMENES DE ESTE

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

**PROGRAMA PARCIAL
DE MEJORAMIENTO URBANO
DEL DISTRITO TURÍSTICO
Y DE COMERCIO
ZONA ROSARITO
2015-2030**

PLAYAS DE ROSARITO, B. C

(Con abreviatura: PPMU ZR 2015-2030)

VERSIÓN ABREVIADA

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

El Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio, Zona Rosa-Rito, Playas de Rosarito, B. C. 2015-2030 (PPMU ZR 2015-2030) se llevó a cabo bajo la firma del contrato No. S/N celebrado con el Consejo Consultivo de Desarrollo Económico de Playas de Rosarito con fecha 18 de junio de 2014, iniciando los estudios el 24 de junio de 2014.

COORDINACIÓN INSTITUCIONAL
INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN DE PLAYAS DE ROSARITO

MDU LT Raúl Serafín Aragón Castro
Arq. Alejandro Ruiz García
C.P. Bianca Adilene Quevedo Ruiz
Arq. Samantha Sarahí Jiménez Arce

COORDINACIÓN DE LA CONSULTA PÚBLICA
COMITÉ DE PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO MUNICIPAL DE PLAYAS
DE ROSARITO

C. Norma Gutiérrez Espinoza
Juan Ramón Aguirre Víctorio
Lic. Ana Leticia Enriquez Beltrán
Arq. Alonso Sadrach Ortiz Pérez

EQUIPO DE CONSULTORES CALCONBAJA

Arq. Luis Alberto López Álvarez
MDR. Eco. Hermila Tinoco Téllez
MDU. Arq. Piietro Noé Magdaleno Silva
LAT Henry Eisenberg Glanz

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

MDIA. Biol. Juan Galindo Santiago
MAP. Luis Ricardo López Sanchez
Abogado/Urbanista Mtro. Lic. Pablo Aguilar González

Junio 2014-Marzo 2015
GABINETE MUNICIPAL PLAYAS DE ROSARITO, B. C

H. AYUNTAMIENTO 2014 – 2016

INTEGRANTES DEL CABILDO

Lic. Silvano Abarca Macklis

Presidente Municipal

Lic. Tomás de la Rosa Martínez

Síndico Procurador

Regidores

Lic. Jorge Nicolás Arévalo Mendoza

Lic. Suldma Corina Beltrán Montes

Lic. Rosario de Fátima Manríquez Tesisteco

C. Maximiliano García Gaxiola

C. Arturo Granado Juárez

Lic. Lilia Antonieta Huerta Ameca

Prof. Gregorio Madrigal Aguayo

Prof. Hugo Monroy Rubio

Lic. Raúl de Jesús Peralta Campos

Oc Rosa Maria Plascencia Díaz

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

FUNCIONARIOS DEL MUNICIPIO DE PLAYAS DE ROSARITO

Ing. Luis Franco Galarza
Oficial Mayor

Lic. Luis Fernando Serrano García
Secretario General del Ayuntamiento

C. Jonathan A. Abarca Guzmán
Secretario Particular de Presidencia

C. Manuel Alberto Ochoa Magallón
Secretario Técnico de la Presidencia

C. Jesús Armando Esquivel Amaro
Delegado de Plan Libertador

Profra. Martha Catalina Ponce Flores
Delegada de Primo Tapia

C. Marco Antonio Morales Nava
Delegado de Zona Centro

Arq. José Manuel Ibarra Ruiz
Secretario de Administración Urbana

C. Lilian Mendoza de Abarca
Presidenta de DIF Municipal

Lic. Linda Graciela Casillas Muñoz
Directora de DIF Municipal

MAE Lic. Orlando Hernández Chávez
Director de Desarrollo Económico y Turismo

L.I. Miguel Ángel Ibarra Arenas
Director de Informática

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Lic. Brenda Esmeralda García González
Directora de Comunicación Social

Lic. María Isabel Neyoy Aguilera
Directora de Relaciones Públicas

Lic. Carlos Alberto Peraza Vergara
Director de Desarrollo Social Municipal

Cap. Héctor Castelán Medina
Director de Bomberos

C. Gustavo Fabbri Rojas
Director de Protección Civil

Dra. Karla García García
Director de Servicios Médicos Municipales

Ing. Arnoldo Olivarría González
Director de Obras y Servicios Públicos Municipales

Ing. José Carlos Gay González
Director de Control Urbano

Ing. Mario Zepeda Herrera
Director de Planeación y Catastro

Ing. Enrique Díaz Pérez
Director de Tránsito y Transportes

C. Joaquín Antonio Olea López
Director de Seguridad Pública Municipal

C. Norma Gutiérrez Espinoza
Directora de COPLADEM

Lic. Manuel Padrés Pérez-Verdía
Presidente de COTUCO

Lic. Felizardo Palacios Pérez
Director de COTUCO

Lic. Oscar René Lozano Casavantes
Jefe de FRAO

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Dra. Gloria Tonatzin Durán Flores
Directora de IMAC

MDU Lic. Raúl Serafín Aragón Castro
Director de IMPLAN

Arq. Héctor Rodolfo Fernández Muñoz
Director de PRODEUR

Profr. Hugo Monroy Rubio
Director de IMDER
Lic. Jeannette Aguilar Elliot
Directora de IMMUJER

Lic. Luis Ricardo Martínez Cabrales
Director de IMJUVER

C.P Gerardo Alfredo Rocha Centeno
Tesorero Municipal

Lic. Jorge Luis Castañeda Rodríguez
Recaudador Municipal

C. Jose Luis Zazueta Pérez
Director de Regulación Municipal

Lic. Matilde Elena Ruiz Aguilar
Encargada de Registro Civil

Lic. José Palomino Castrejón
Coordinador Jurídico

Lic. Christian Armando Vázquez Juárez
Coordinador de Jueces Calificadores

**SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO DEL
ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

Ing. Manuel Guevara Morales
Arq. Carlos Fernando Alfaro Esparza
Ing. Arq. Carlos López Rodríguez
Arq. Jose Guadalupe Rodríguez Resendiz

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

COLABORADORES PARA LA ELABORACIÓN DEL PROGRAMA

C.P. Gustavo Torres Ramírez
Lic. Juan Tintos Funcke
C.P. Juan Carlos Romero Sapiens
C. Juliana Orozco
C. Marco Antonio Morales Nava
C. Amed Sevilla
C. Anel Díaz
Lic. Ceferino Romero Saucedo
Mtro. Orlando Hernández Chávez
Alejandra Andujo Calderón
Homara Tahi Lara Carrasquedo
Jesús Arley Montoya Carranza
Alexandra Rodríguez Barragán
Brenda Guadalupe Chavira Oseguera
Alejandro Báez Carranza
Maribel Rodríguez Cervantes
Javier Omar Moreno Parra
Victor Ivan Gutiérrez Sandoval
Rafael Figueroa Carrasco
Paola Christianne Sánchez Villeda
Martin Ricardo Cortes Díaz

CONCEPTO "ZONA ROSA-RITO"

C.P. Gustavo Torres Ramírez, Delegado de SECTURE
M. Arq. Guillermo Martínez De Castro

PARTICIPACIÓN ACADÉMICA EN CONCEPTOS URBANOS Y ARQUITECTÓNICOS

Instituto Tecnológico de Tijuana
Departamento de Ciencias de la Tierra
Escuela de Arquitectura

CONSEJO CONSULTIVO DE DESARROLLO ECONÓMICO DE PLAYAS DE ROSARITO

Juan Bosco López Ramírez

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Presidente

C.P. Aarón Victorio Escalante
Director

APOYO DE RECURSOS ECONÓMICOS

FIDEM, CCDER, ROSARITO BEACH HOTEL, COTUCO, SECTURE

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Índice

Presentación

Introducción

1. Antecedentes

1.1 Fundamentación y motivación

1.2 Base jurídico-legal y administrativas

1.2.a Fundamento jurídico

1.3 Niveles superiores de planeación

1.3.a Contexto de planeación

1.4 Marco administrativo del desarrollo urbano

1.5 Área de estudio

1.5.a. Ubicación del área de estudio

1.6 Análisis de la problemática

2.- Diagnóstico

2.1 Análisis del medio natural

2.1.a Clima

2.1.b Fisiografía

2.1.c Geología

2.1.d Suelos

2.1.e Hidrología

2.1.f Aspectos bióticos

2.1.g Ambiente litoral y marino

2.1.h Contaminación

2.1.i Riesgo y vulnerabilidad por causas naturales

2.1.j Riesgo y vulnerabilidad por causas antropogénicas

2.2 Aspectos demográficos y socioeconómicos

2.2.a Evolución y estructura de la población

2.2.b Dinámica de la población

2.2.c Indicadores sociodemográficos

2.2.d Proyecciones y escenarios futuros

2.2.e Actividades económicas

2.2.f Indicadores económicos del Sector 01

2.2.g Situación de la propiedad

2.2.h Actores económicos y actores sociales

2.2.i Estructura institucional

2.3 Medio transformado

2.3.a Estructura urbana, manzanas, lotes, uso de suelo

2.3.b Ocupación, densidades, baldíos

2.3.c Infraestructura y servicios; redes y equipamiento

2.3.d. Equipamiento urbano

2.3.e Movilidad; vialidad, transporte y patrones de movimiento

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- 2.3.f Imagen urbana
- 2.3.g El litoral y su ocupación
- 2.4 Análisis FODA y marco lógico
- 3. Pronóstico
 - 3.1 Demográfico
 - 3.2 Desarrollo e imagen urbana
 - 3.3 Servicios y equipamiento
 - 3.4 Movilidad
 - 3.5 Riesgo
 - 3.6 Institucional
- 4. Normatividad
 - 4.1 Objetivos
 - 4.2 Metas
 - 4.3 Condicionantes de los niveles superiores de planeación
 - 4.4 Dosificación del desarrollo urbano
 - 4.4.a Uso del suelo
 - 4.4.b Infraestructura
 - 4.4.c Vivienda
 - 4.4.d Movilidad; vialidad y transporte
 - 4.4.e Equipamiento
 - 4.4.f Imagen urbana
 - 4.5. Reglamento del programa
 - 4.6. Hipótesis de la estructura de población, por nivel de ingreso
 - 4.7. Estrategia normativa
 - 4.7.a Normas del suelo
 - 4.7.a.1 Utilización del suelo
 - 4.7.a.2 De la compatibilidad de los usos de suelo
 - 4.7.a.3 Procedimientos y disposiciones para regular el uso de suelo
 - 4.7.a.4 Uso de suelo habitacional
 - 4.7.a.5 Uso y destino de equipamiento
 - 4.7.a.6 Uso de suelo comercial
 - 4.7.a.7 Usos de suelo turísticos
 - 4.7.a.8 Uso de la playa
 - 4.7.a.9 Normas para regular envolventes de edificación
 - 4.7.a.10 Dictámenes de usos de suelo
 - 4.7.a.11 Estudios de impacto urbano
 - 4.7.a.12 Estudios de impacto vial
 - 4.7.b Normas de infraestructura
 - 4.7.c Equipamiento
 - 4.7.d Normas viales
 - 4.7.e Imagen urbana

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- 4.7.f Anuncios comerciales
- 4.7.g Mobiliario urbano
- 4.7.h Estacionamientos
- 4.7.i Calles bajo tratamiento de circulación restringida
- 4.7.j Señalética
- 4.7.k Puestos fijos y semi-fijos
- 4.7.l Ruidos, sonidos, música
- 4.7.m Estilo arquitectónico
- 4.7.n Comercio ambulante
- 5. Políticas y estrategias
 - 5.1 Estructura urbana propuesta
 - 5.2 Objetivos estratégicos
 - 5.2.a Planeación
 - 5.2.b Suelo
 - 5.2.c Infraestructura
 - 5.2.d Vivienda
 - 5.2.e Vialidad
 - 5.2.f Transporte
 - 5.2.g Equipamiento urbano
 - 5.2.h Industria
 - 5.2.i Turismo
 - 5.2.j Imagen urbana
 - 5.2.k Medio ambiente
 - 5.2.l Riesgos y vulnerabilidad
 - 5.2.m Participación de la comunidad
 - 5.2.n Administración pública
 - 5.3 Políticas urbanas
 - 5.4 Estrategias de mejoramiento urbano
 - 5.4.a Estrategia de administración urbana
 - 5.4.b Estrategia de impulso económico
 - 5.4.c Estrategia social y cultural
 - 5.4.d Estrategia de salud pública y ambiental
 - 5.4.e Estrategia de infraestructura y movilidad
 - 5.5 Proyectos estratégicos y especiales
- 6. Programático y corresponsabilidad
 - 6.1 Seguimiento de obras
 - 6.2 Matrices de programación y corresponsabilidad
 - 6.3 Participación privada en obras de urbanización y edificación
 - 6.4 Modalidades de las acciones de urbanización y edificación
 - 6.4 a Acciones de urbanización privadas
 - 6.4 b Acciones de urbanización pública
 - 6.4 c Acciones de urbanización por cooperación

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- 6.4.d Urbanización y edificación por plusvalía
- 6.4.e Urbanización y reparcelación por asociación de interés público
- 6.4.f Urbanización por concertación
- 6.4.g Asociación público-privada
- 6.4.h Fideicomiso Zona Rosarito
- 7. Instrumentación, seguimiento, evaluación y retroalimentación
 - 7.1 Mecanismo de instrumentación
 - 7.1.a Estrategia de participación ciudadana para integración del PPMU
 - 7.1.b Acta de Cabildo
 - 7.1.c Fuentes de ingresos tradicionales
 - 7.1.d Fuentes de financiamiento alternativas
 - 7.1.e Fideicomiso "Zona Rosarito"
 - 7.1.f Consejo de Mejoras y Reactivación Económica (COMERES)
 - 7.1.g Reglamentación
 - 7.2 Mecanismos de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano
 - 7.2.a Mecanismos de seguimiento de acciones
 - 7.2.b Mecanismos de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano
 - 7.3 Instrumentos fiscales
 - 7.4 Instrumentos financieros
 - 7.5 Declaratorias de usos y destinos de suelo

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Imágenes

- 01 Jerarquía de planeación
- 02 Mapa del polígono de estudio
- 03 Distritos y sectores de centros de población
- 04 Sector 01 en el Distrito 1
- 05 Estructura urbana
- 06 Derivados estructurales del Programa Parcial de Mejoramiento
- 07 La playa, principal atractivo turístico de la ciudad
- 08 Presión de la población regional sobre las playas.
- 09 Subutilización del suelo en el área de estudio
- 10 Predios baldíos y construcciones abandonadas o en deterioro.
- 11 Densidades existentes y deseables
- 12 Esquema del litoral
- 13 Árbol del problema
- 14 Imagen objetivo del Sector 01
- 15 Destinos de viajes redondos
- 16 Corredor Comercial vecinal
- 17 Rehabilitación del mercado de artesanías
- 18 Visión para desarrollos habitacionales unifamiliares
- 19 Visión para desarrollos habitacionales multifamiliares
- 20 Visión para el Parque Cultural Abelardo L. Rodríguez y biblioteca
- 21 Sección propuesta para canalizaciones sustentables de arroyos
- 22 Visión para el Parque Lineal Huahuatay
- 23 Visión para el Parque Lineal Arroyo Rosarito
- 24 Visión para el Centro administrativo y cultural de la Zona Centro
- 25 Regeneración de vialidades "Zona Rosarito"
- 26 Proceso de seguimiento
- 27 Modelo de gestión
- 28 Partida de ingresos municipales
- 29 Egresos por partidas
- 30 Sectores corresponsables

Cuadros

- 01 Contexto de planeación
- 02 Objetivos de planes y programas
- 03 Cuadro de construcción del área de estudio
- 04 Uso del suelo actual
- 05 Polígonos catastrales dentro del Sector 01
- 06 Población por sexo
- 07 Población por grupo de edad
- 08 TMCA 2000-2010
- 09 Población histórica y TMCA
- 10 Vivienda particulares, 2010
- 11 Incidencia delictiva las colonias de Sector 13 Indicadores sociodemográficos

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- municipales, 2010
- 12 Indicadores sociodemográficos municipales, 2010
- 13 Escenarios de población
- 14 Participación porcentual de las actividades económicas
- 15 Cadena de Valor del Turismo
- 16 Ocupación hotelera histórica 1995-2013
- 17 Principales indicadores económicos del área de estudio
- 18 Índice de especialización económica
- 19 Polígonos de análisis
- 20 Uso de suelo Sector 01
- 21 Uso de suelo Subsector Turístico
- 22 Uso de suelo Subsector Urbano Mixto
- 23 Áreas y habitadas por Sector 01 y Subsector turístico
- 24 Equipamiento
- 25 Característica física de las vialidades
- 26 Conectividad del Sector con Distritos urbanos
- 27 Sitios históricos
- 28 Ocupación de la playa
- 29 Metas del programa
- 30 Objetivos temáticos
- 31 Distribución porcentual del uso de suelo
- 32 Niveles requeridos de servicio
- 33 Distribución de densidades de vivienda
- 34 Modos de transportación
- 35 Sistema de Equipamiento urbano
- 36 Estructura de población por nivel de ingresos
- 37 Densidades habitacionales unifamiliares
- 38 Densidades habitacionales multifamiliares
- 39 Densidades en predios menores a 10,000 m²
- 40 Destino actual del suelo por conservar
- 41 Actividades y giros compatibles
- 42 Especificaciones de comercio detallista misceláneo, vecinal y barrial
- 43 Servicios turísticos
- 44 Alturas escalonadas
- 45 COS, CUS
- 46 Tiempo de expedición de constancias de zonificación de uso de suelo
- 47 Equipamiento urbano de nivel de servicio básico
- 48 Condicionantes de la imagen urbana
- 49 Políticas urbanas
- 50 Ejes y objetivos estratégicos
- 51 Estrategias generales y específicas de mejoramiento urbano
- 52 Promoción de parques públicos
- 53 Calles con acciones de mejoramiento
- 54 Jerarquía vial en el Sector 01
- 55 Proyectos estratégicos
- 57 Instancias participantes
- 58 Seguimiento de obras

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- 59 Programación y corresponsabilidad
- 60 Ingresos municipales 1996-2012
- 61 Evolución de egresos municipales 1996-2012
- 62 Estímulos al desarrollo
- 63 Ficha técnica de control de acciones
- 64 Evaluación de acciones
- 65 Seguimiento de acciones
- 66 Instrumentos fiscales
- 67 Instrumentos financieros

Mapas

- AE01 AREA DE ESTUDIO S1
- EU01 ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA
- H01 ZONIFICACION DENSIDADES
- HID01 CUENCAS
- PE01 PROYECTOS ESPECIALES
- SS01 SUBSECTORES
- V01 VIAL SECTOR 1 ZR
- V04 OBRAS VIALES ZONA ROSA RITO

Anexos

- A. Matriz de compatibilidad.
- B. Usos y destinos por lote.
- C. Formulación de declaratorias de usos y destinos.

Presentación

El Ayuntamiento de Playas de Rosarito en sesión ordinaria de Cabildo celebrada el 24 de abril del dos mil catorce el cuerpo edilicio toma el acuerdo por unanimidad de votos derogar Acuerdo de Cabildo del 27 de noviembre de 2013 a causa de no alcanzar los requisitos en los artículos el 59 al 64 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado. En consecuencia, en la misma fecha del 24 de abril de dos mil catorce aprueba por unanimidad de votos de los miembros del Cabildo la propuesta del Presidente Municipal a realizar el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico Zona Rosarito de Playas de Rosarito Baja California que tendrá la finalidad de ser el instrumento de planeación y normatividad por el que se permita jurídicamente; ordenar, regular, planear acciones de mejoramiento urbano para impulsar el desarrollo sustentable y sostenido en el Centro Histórico Turístico de Playas de Rosarito.

El Ayuntamiento de Playas de Rosarito atento a lo dispuesto en la Ley de Planeación ha considerado los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2013-2018 y en lo propio del Plan Estatal de Desarrollo (PED) 2014-2019, bajo esos criterios ha formulado el Plan Municipal de Desarrollo (PMD) 2014-2016, que fue publicado en el periódico Oficial el 09 de mayo del 2014, de donde se desprenden 5 ejes siendo el Eje 3 por el que se pretende alcanzar la calidad Municipio Ordenado y Sustentable, cuyo Objetivo 3.1.1 establece:

"Contar con un marco normativo municipal en materia de planeación en sus ámbitos urbano, territorial, ambiental, económico y social, acorde a la realidad actual del municipio y congruente con el desarrollo previsto y la normatividad vigente en la materia."

En tanto que como Sub Eje 3.1 referente a la Planeación Territorial se establece como Estrategia 3.1.1.1: "Elaborar, revisar o modificar según sea el caso los instrumentos de planeación, planes y programas vigentes del municipio", de la que se desprende la acción 3.1.1.1.4; "Proponer y realizar en su caso los Planes Parciales y Sectoriales que resulten necesarios para el impulso del desarrollo económico, social y ambiental del municipio".

También se deriva la acción 3.1.1.1.7 "Gestionar ante el ayuntamiento, gobierno federal y estatal, así como ante el sector privado el fortalecimiento del Instituto Municipal de Planeación IMPLAN con la finalidad de contar con una mayor capacidad local para la elaboración, instrumentación, gestión y desarrollo de planes, programas y proyectos estratégicos para el impulso del desarrollo económico, social y ambiental del municipio."

En todo momento el programa parcial de mejoramiento mantiene vinculación de congruencia con los planes y programas de desarrollo urbano tanto como con las políticas de ordenamiento territorial y ambiental alineadas con las directrices de la SEDATU en la visión metropolitana.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

El programa parcial de mejoramiento que aquí se presenta tiene como punto de intervención en planeación urbana el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito 2007-2020 (POE 19-10-2020), del que se procura la actualización del Sector 01 y cuyo propósito es la búsqueda de políticas y acciones para el mejoramiento del espacio urbano mediante el ordenamiento de los componentes urbanos y la demanda y satisfacción de servicios, equipamiento e infraestructura para el desarrollo económico y social, como requisito para lograr el fomento de la actividad turística en la localidad.

La estrategia está basada en un acercamiento y exploración al concepto de un Distrito de Mejora de Negocios o *Business Improvement District* (BID) consiste en una asociación entre entidades públicas y privadas en la cual los negocios en un área definida tienen un tratamiento en sus aspectos fiscales u otros estímulos a cambio de mejoras pactadas en la zona. Este ejercicio de BID versión local sobre la extensión del Sector 01, puede en cualquier caso proveer de servicios y mejora en la limpieza de la calle, introducción de líneas de infraestructura, control interno por medio de organización mayoritariamente civil, una mayor seguridad, inversiones de capital para los negocios o marketing. Los servicios que promueve son complementarios a los del ayuntamiento o de entidades municipales.

Introducción

El proceso para la elaboración y actualización del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano Distrito Turístico Zona Rosarito de Playas de Rosarito, se lleva a cabo en apego a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California igualmente a la Ley General de Asentamientos Humanos como también se alinea a los conceptos del Plan Nacional de Desarrollo y los Programas Sectoriales correspondientes.

Sin apartarse de lo estrictamente jurídico y sin descuidar la dinámica del desarrollo y de las adecuaciones en el marco legal del ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano que se promueve en el país, se estarán tomando las consideraciones sobre aquellos criterios de competencia del programa de inminente importancia como lo es el tema de ordenamiento metropolitano, atendiendo recomendaciones de SEDATU y SIDUE.

La estructura del PPMUZR se basa en la Guía Metodológica de SEDESOL (2007) para Plan o Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población con enfoque de Programa Parcial adecuándose para programas de mejoramiento. En la conformación e integración del programa se toma en consideración el desarrollo comunitario y de manera particular el contenido del Estudio y propuesta de Plan de Regeneración Urbana de la Zona Turística Rosa/Rito (proyecto REDI) en el que se expresa la mejora del espacio público como fuente de estímulo para la inversión inmobiliaria privada.

1. Antecedentes

El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Playas de Rosarito para el horizonte de planeación 2007 – 2020 fue publicado en Periódico Oficial el 19 de octubre de 2007, su extensión territorial lo constituyen 6 Distritos seccionados en 14 Sectores en los que se agrupan desarrollos y los asentamientos tanto concentrados en la mancha urbana como dispersos a lo largo del corredor costero.

En el Distrito I se ubican los Sectores 01 y 02 conteniendo 49 Subsectores (fraccionamientos, colonias y grandes predios intraurbanos). El Sector 01 Centro se distingue por contener al centro histórico (circa 1920), corresponde esta área al espacio de este Programa Parcial. El “Centro Histórico de Rosarito” en proceso de gestión para oficializar la denominación en solicitud de Cabildo según Acta del 06 de mayo de 2010.

En el Sector 01 están presentes usos de suelo habitacional, comercial y de servicios, siendo por ello el espacio de mayor demanda de movilidad, de mayor suelo disponible en el mercado con baldíos de importante extensión y de mayor deseabilidad en cuanto a cualidades de ubicación. Principalmente existen en la franja a los costados del Bulevar Benito Juárez una concentración de equipamiento, comercio, turismo y servicios variados que satisfacen demandas a escala distrital y barrial, que lo conforman e identifican como el centro urbano e histórico de la ciudad.

Este Sector 01 presenta también un fuerte rezago en acciones para mejorar el paisaje urbano dado el deterioro de algunos edificios; registra una notoria falta de banquetas o de condiciones inadecuadas, se muestra escases de áreas seguras de estacionamiento y una generalizada falta de adecuados accesos y equipamientos hacia las playas. El Sector 01 está prácticamente desarticulado de los asentamientos localizados al oriente por falta de conexiones que libren la autopista, tanto de manera peatonal como motorizada.

A lo largo de 90 años se han presentado una variedad de factores que han contribuido al interés y crecimiento de la ciudad y de algunas áreas dispersas configurando un corredor de interés turístico regional e internacional en la zona costa del municipio, pero también circunstancias externas han tenido efectos adversos de impacto negativo creando recesión en las inversiones. Bajo tales condiciones, solo con creatividad y una reinención se podrá renovar la oferta turística, esto constituye un reto que se transforma en el objetivo del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano.

1.1 Fundamentación y motivación

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Derivado de la disposición de la Ley de Desarrollo Urbano, en su artículo 76 dispone que los Planes Municipales y los Programas de Centros de Población, Parciales y Sectoriales de Desarrollo Urbano deberán ser revisados, modificados o elaborados según sea el caso, dentro de un plazo no mayor de seis meses a partir del inicio de la gestión constitucional de los Ayuntamientos. En consecuencia, el Ayuntamiento a través de su órgano de planeación urbana IMPLAN ha procedido a dar curso a la instrucción de Cabildo que determinó la necesaria actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU2000-2020, POE 02 de mayo de 2003) y en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Playas de Rosarito (PDUCP PR 2007-2020 POE 19 de octubre de 2007). Actualizar en la extensión del polígono del Sector 01 llevar a cabo Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio (PPMU ZR 2014-2030) que corresponde al Sector 01 del Centro de Población. Y que en términos de los Artículos 56 al 64 de la Ley se lleve a cabo la planeación urbana de manera que se atiendan objetivos, estrategias y acciones que se han establecido en el Plan Municipal de Desarrollo 2014-2016 (PMD) de manera particular en el "Eje de Municipio Ordenado y Sustentable".

La motivación para intervenir públicamente en el Sector 01, promoviendo acciones, se desprende de un conjunto de consideraciones sociales, entre las que se reconocen las siguientes:

- a. La necesidad de requerir de planes, proyectos y programas tendientes a promover y proveer un ambiente propicio para el desarrollo turístico sustentable.
- b. La formación de asociaciones, comités y patronatos de carácter público privado o mixto de naturaleza turística que constituyan cuerpos de gestión y promoción.
- c. La existencia de acciones de promoción, coordinación, y en su caso de organización de los espectáculos, congresos, excursiones, audiciones, representaciones y otros eventos tradicionales y folklóricos de carácter oficial para atracción turística hacia Playas de Rosarito.
- d. La oferta de servicios de esparcimiento, recreación, entretenimiento, con atención personal, de grupo o familiar, para el disfrute de eventos en la naturaleza o espectáculos creados para propiciar cultura, belleza y creatividad de alta calidad. Ampliando servicios y ofreciendo mayor cobertura presencial de los mismos.
- e. El establecimiento de actividades turísticas, bajo criterios de beneficio social, cultural y deporte con enfoques de sustentabilidad, competitividad y desarrollo equilibrado a corto, mediano y largo plazo.
- f. Mecanismos para la conservación, mejoramiento, protección, promoción, y el aprovechamiento de los recursos y atractivos turísticos locales, y de creación, desarrollo de nuevos atractivos turísticos
- g. Facilitarle a personas con discapacidad y en general a todo tipo condiciones de movilidad o limitación física, las oportunidades necesarias para el uso y disfrute de las instalaciones destinadas a la actividad turística, así como su participación dentro de los programas de turismo accesible

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- h. Fomento de la inversión pública, privada y social en la industria turística
- i. Desarrollo de actividades económicas que reporten beneficios socio económico, oportunidades de empleo y obtención de ingresos y servicios sociales para las comunidades anfitrionas, que contribuyan a mejorar sus propias condiciones de vida.
- j. Infraestructura y equipamiento, que contribuyan al fomento y desarrollo de la actividad turística, en coordinación con la participación de los sectores sociales y privado.
- k. Programas de prevención y atención de emergencias y desastres, así como en acciones para la gestión integral de los riesgos conforme a las políticas y programas de protección civil.
- l. La presencia del Consejo Nacional para las Artes, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, el Instituto Nacional de Antropología e Historia y las Sociedades de Historia, el patrimonio histórico, artístico, arqueológico y cultural con programas de apoyo.
- m. Dependencias y entidades que impulsen proyectos productivos y de inversión turística.
- n. Programas a favor de la actividad turística.
- o. Proyectos de desarrollo de la infraestructura turística.
- p. Programas de prevención y atención de emergencias y desastres, acciones para la gestión integral de los riesgos, políticas y programas de protección civil.
- q. Orientación y asistencia al turista y canalización de quejas de éstos ante la autoridad competente.
- r. Atención de asuntos que afecten el desarrollo de la actividad turística municipal.

En un interés metropolitano se reconoce a Playas de Rosarito como la localidad con vocación para ofrecerse como un sitio de retiro, descanso, esparcimiento y particularmente de sosiego para el desarrollo de la creatividad intelectual.

1.2 Base Jurídico-Legal y Administrativa

El criterio jurídico legal y marco del programa parcial PPMU ZR 2014-2030 parte de escalones superiores desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), los tratados internacionales específicos, las leyes secundarias y locales en la materia. Las leyes, reglamentos y bandos facultan y dan atribuciones a las entidades del poder ejecutivo para administrar las normas y regulaciones aplicables a los usos del suelo.

1.2.a Fundamento Jurídico

El fundamento jurídico superior con base en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se desprende de los artículos; 1º, 4º 25. el 26 (modificado DOF. el 10 de febrero 2014), 27 párrafo tercero y 115; así también del 35 de la Ley General de

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Asentamientos Humanos; del 8 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; el 34 fracción III de la Ley de Planeación; y el 4º de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. Ley General de Bienes Nacionales respecto del mar territorial, el Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas zona federal marítima terrestre y terrenos ganados al mar y los Criterios de desarrollo urbano en la ocupación de territorio, regulación general de uso de suelo, infraestructura vial y transporte, infraestructura de agua y drenaje, infraestructura eléctrica, regulación de equipamientos, preservación del patrimonio histórico, protección contra incendios.

Es trascendental para este Programa Parcial de Mejoramiento Urbano tener presente que en el año 2011 (DOF 10-06-2011) la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reforma y adiciona al Artículo Primero de los Derechos Humanos y sus Garantías, quedando señalado que; "En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece". Además sigue señalando que:

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

Bajo tal premisa el presente Programa se suscribe como un instrumento que procura velar por los principios de defensa y ejercicio de los derechos humanos fundamentales desde los órdenes dados; naturales vitales, y los acordados; base del contrato social, siendo los primeros los naturales y defendidos por la constitución general y local, en segundo término, los acordados por los tratados internacionales, y por los específicos aquí señalados, que garantizan para todos sus derechos fundamentales y los medios para el bienestar común.

El Estado de Baja California ofrece el marco legal del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano a través de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de B. C, la Ley de Zonas Metropolitanas del Estado de B. C, la Ley de Planeación del Estado de B. C, la Ley de Edificaciones del Estado de B. C, y la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al

Ambiente del Estado de B. C.

Se hace hincapié en los artículos 4 y 5 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado por los que se determina que los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas, zonas y predios, son de orden público e interés social, por lo que el ejercicio del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles comprendidos en ellos estará sujeto a las normas contenidas en los mismos, de acuerdo con lo previsto en los Artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 821 del Código Civil para el Estado de Baja California. El derecho de propiedad, posesión o cualquier otro derecho derivado de la tenencia de áreas y predios, serán ejercidos por sus titulares en forma compatible con el aprovechamiento determinado por las correspondientes declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos que se expidan conforme a los dispuesto en el Plan y los Programas de Desarrollo Urbano.

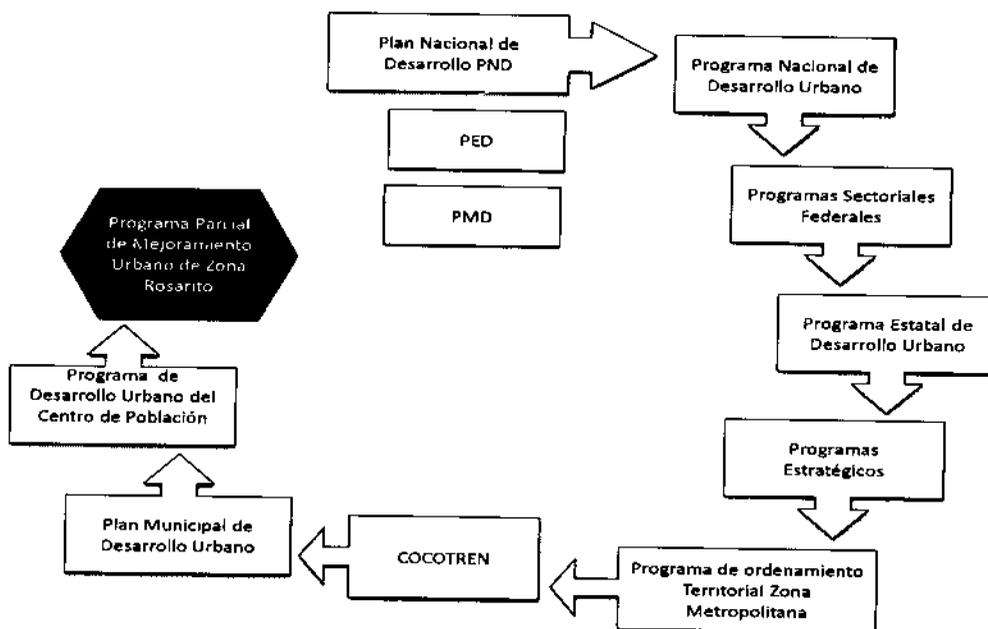
1.3 Niveles Superiores de Planeación

Los planes o programas que están jerárquicamente por encima del Programa Parcial de Mejoramiento se muestran tal como lo dispone el actual esquema legal mexicano, un programa de orden inferior debe acatar las propuestas y lineamientos de los planes y programas de orden superior.

Tomando de base el Plan Nacional de Desarrollo se establece la cadena descendente quedando reconocido el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Playas de Rosarito 2007/2020 del que se deriva el presente Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico Zona Rosarito, también identificado con la abreviatura PPMU ZR.

Imagen 01. Jeraquía de planeación.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030



Fuente: Calconbaja 2014

1.3.a Contexto de planeación

El municipio de Playas de Rosarito regula su crecimiento y el ordenamiento territorial del desarrollo urbano en los instrumentos nacionales, los de alcance estatal, regional, municipal, de centro de población y los programas parciales.

Con base en los considerandos, metas del PND, y los ejes del PED, PMD y los sectoriales que de ellos se derivan, en conjunto armonizan el crecimiento y la distribución territorial de la población con las exigencias del desarrollo sustentable.

Cuadro 01. Contexto de planeación

PND 2013-2018	PED 2014-2019	PMD 2014-2016
META 2: México incluyente: Garantizar los derechos sociales.	EJE: Desarrollo humano y sociedad equitativa	EJE 3: Municipio Ordenado y Sustentable

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

<p>Reducir las diferencias en desarrollo económico y calidad de vida entre las regiones mexicanas. Para conseguir un desarrollo nacional integral, es necesario fomentar el desarrollo regional a partir de la construcción de las condiciones para que las vocaciones regionales se reconozcan, sus potencialidades se realicen y sus restricciones se superen. Así, la política de desarrollo regional establecida en el PNDU impulsará un federalismo cooperativo e incluyente que promueva el desarrollo económico sustentable, la conectividad e infraestructura y el bienestar y prosperidad de los mexicanos</p>	<p>Establece un modelo de ordenamiento territorial con dos polos de desarrollo en las regiones de Tijuana-Rosarito-Tecate-Ensenada y de Mexicali y su Valle; 10 corredores económicos que cubren el territorio estatal; una zona de influencia binacional que va de la ciudad de Los Ángeles, California a la zona metropolitana transfronteriza de San Diego-Tijuana; un corredor costero Tijuana-Rosarito Ensenada en la zona costa del Pacífico; y un corredor Costero San Felipe-Puertecitos-Bahía de los Ángeles en la zona costa del Mar de Cortés, con influencia desde los estados de California y Arizona en Estados Unidos hasta las costas de Sonora.</p>	<p>El enfoque nacional y los propósitos estatales sobre el tema de cambio climático y calidad de vida implica la implementación de políticas públicas más eficientes en el proceso del desarrollo urbano, ante ello el H. Ayuntamiento de Playas de Rosarito se abocan al estudio regional y urbano a través del Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) al coordinar la actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU PR 2014-2030) para contar con un instrumento actual de ordenamiento del territorio municipal en el marco de las políticas metropolitanas.</p>
---	--	---

Particularmente el Programa Nacional de Desarrollo Urbano reconoce que la meta nacional de "México Incluyente" tiene como objetivo, entre otros, proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna, para lo cual resulta indispensable transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente que procure un ordenamiento territorial responsable, así como un mejoramiento de los espacios públicos, en el marco de una coordinación interinstitucional que garantice la concurrencia y corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno.

Cuadro 02. Objetivos de planes y programas.

PLAN O PROGRAMA	Carácter OFICIAL	OBJETIVOS
ÁMBITO FEDERAL		
PLAN NACIONAL DE DESARROLLO DE 2013-2018	DOF 20 MAYO 2013	<p>Prevé como estrategia general elevar la productividad para llevar a México a su máximo potencial, por lo que se orienta la actuación gubernamental en torno a cinco metas nacionales: México en Paz, México Incluyente, México con Educación de Calidad, México Próspero y México con Responsabilidad Global, lo cual incluye además tres estrategias transversales: Democratizar la Productividad, Gobierno Cercano y Moderno, y Perspectiva de Género</p>
PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2014-2018	DOF 30 ABRIL 2014	<p>Objetivo 1. Controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes. Objetivo 2. Consolidar un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental. Objetivo 3. Diseñar e implementar instrumentos normativos, fiscales, administrativos y de control para la gestión del suelo. Objetivo 4. Impulsar una política de movilidad sustentable que incremente la calidad, disponibilidad y accesibilidad de los viajes urbanos. Objetivo 5. Evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo y disminuir la vulnerabilidad de la población urbana ante desastres naturales. Objetivo 6. Consolidar la Política Nacional de Desarrollo Regional a partir de las vocaciones y potencialidades económicas locales.</p>
PROGRAMA SECTORIAL DE	DOF 16 DIC 2013	<p>La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de</p>

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

<p>DESARROLLO AGRARIA TERRITORIAL Y URBANO 2013-2018</p>		<p>población, en términos del artículo 3 de la Ley General de Asentamientos Humanos, debe tender a mejorar el nivel de vida de la población urbana y rural, mediante la prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población; el desarrollo socioeconómico sustentable del país, armonizando la interrelación de las ciudades y el campo, entre otras.</p> <p>De ello deriva que el ámbito urbano y agrario deba mantenerse en armonía. Mientras se impulsa la planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; se debe incentivar el desarrollo agrario a partir programas y acciones que fomenten la regularización de la propiedad social y la certeza en la tenencia de la tierra, para que además sea posible fomentar el desarrollo y acceso a servicios públicos en localidades rurales; que también permitan asegurar la paz en el campo y solucionar los conflictos agrarios, integrando a los hombres y mujeres de los núcleos agrarios del país para desarrollar actividades generadoras de empleo e ingreso.</p> <p>En materia de vivienda, a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, le corresponde la planeación habitacional; la previsión de reservas para el desarrollo de vivienda; promover y concertar programas en esta materia y; planear, diseñar, apoyar y evaluar mecanismos para su financiamiento.</p>
<p>PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLOGICO GENERAL DEL TERRITORIO</p>	<p>DOF. 7 SEP. 2012</p>	<p>Para lograr que el crecimiento económico del país sea sostenible, sustentable e incluyente y cumplir con el objetivo de alcanzar un México próspero con mayor bienestar para todas las familias, es necesario que la búsqueda de mayor productividad concatene los esfuerzos en favor del crecimiento económico con los propósitos de mayor inclusión social y uso sustentable de los recursos naturales y servicios ecosistémicos.</p> <p>Objetivo 1. Promover y facilitar el crecimiento sostenido y sustentable de bajo carbono con equidad y socialmente incluyente</p> <p>Objetivo 2. Incrementar la resiliencia a efectos del cambio climático y disminuir las emisiones de compuestos y gases de efecto invernadero</p> <p>Objetivo 3. Fortalecer la gestión integral y sustentable del agua, garantizando su acceso a la población y a los ecosistemas</p> <p>Objetivo 4. Recuperar la funcionalidad de cuencas y paisajes a través de la conservación, restauración y aprovechamiento sustentable del patrimonio natural</p> <p>Objetivo 5. Detener y revertir la pérdida de capital natural y la contaminación del agua, aire y suelo.</p> <p>Objetivo 6. Desarrollar, promover y aplicar instrumentos de política, información, investigación, educación, capacitación, participación y derechos humanos para fortalecer la gobernanza ambiental.</p>
<p>PROGRAMA SECTORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES 2013-2018</p>	<p>DOF. 12 DIC 2013</p>	<p>Objetivo 1. Promover y facilitar el crecimiento sostenido y sustentable de bajo carbono con equidad y socialmente incluyente para lograr que el crecimiento económico del país sea sostenible, sustentable e incluyente y cumplir con el objetivo de alcanzar un México próspero con mayor bienestar para todas las familias, es necesario que la búsqueda de mayor productividad concatene los esfuerzos en favor del crecimiento económico con los propósitos de mayor inclusión social y uso sustentable de los recursos naturales y servicios eco sistémicos.</p> <p>Objetivo 2. Incrementar la resiliencia a efectos del cambio climático y disminuir las emisiones de compuestos y gases de efecto invernadero México mantiene una posición de liderazgo a nivel internacional para hacer frente al cambio climático y se ha comprometido con la construcción de consensos y definición de acciones, como país No-Anexo I del Protocolo de Kioto¹⁰⁰, no tiene metas vinculantes de reducción de emisiones, sin embargo ha asumido compromisos voluntarios de reducción de emisiones para los años 2012, 2020 y 2050 y ha sido el único país No- Anexo I en presentar cinco</p>

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

		<p>Comunicaciones Nacionales ante la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático (CMNUCC).</p> <p>Objetivo 3. Fortalecer la gestión integral y sustentable del agua, garantizando su acceso a la población y a los ecosistemas. Para construir un México próspero e incluyente, es necesario transitar hacia un manejo responsable y sustentable del agua y asegurar que todos los mexicanos gocen, en los hechos, del derecho constitucional al acceso a este recurso. Para ello se pasará de un enfoque reactivo a uno proactivo, de prevención, atención temprana y decisiones oportunas en materia hídrica. En ese sentido, se enfocarán los esfuerzos en asegurar servicios de agua adecuados y accesibles para toda la población y en garantizar la disponibilidad de agua para la seguridad alimentaria.</p> <p>Objetivo 4. Recuperar la funcionalidad de cuencas y paisajes a través de la conservación, restauración y aprovechamiento sustentablemente del patrimonio natural, las acciones de planeación, fomento, regulación y apoyo directo a la conservación y restauración de los ecosistemas, su biodiversidad y los servicios ambientales que proporcionan, así como las relativas a su aprovechamiento sustentable, contribuyen al incremento de productividad en el medio rural y la generación de empleo y bienestar entre los propietarios y usufructuarios de estos recursos, por lo que favorecen tanto el cumplimiento de la meta nacional de México Próspero como la instrumentación de la estrategia de proteger el patrimonio natural del país, establecidas en el PND.</p> <p>Objetivo 5. Detener y revertir la pérdida de capital natural y la contaminación del agua, aire y suelo. Las actividades económicas y sociales de la población y su propia sobrevivencia dependen de la disponibilidad y calidad del capital natural, constituido por el suelo, aire, agua y los ecosistemas, su biodiversidad y servicios ambientales. La calidad, disponibilidad y condiciones de acceso de estos recursos, influyen en la competitividad y productividad de los sectores económicos y de empresas que los utilizan, cuyo desempeño impacta a su vez, cualitativa y cuantitativamente en éstos. Por lo anterior, uno de los requisitos para lograr el objetivo de crecimiento verde establecido en el PND, es frenar y revertir la tendencia a la reducción de disponibilidad, el deterioro y/o la contaminación de los componentes del capital natural.</p> <p>Objetivo 6. Desarrollar, promover y aplicar instrumentos de política, información, investigación, educación, capacitación, participación y derechos humanos para fortalecer la gobernanza ambiental. La cooperación entre todos los actores gubernamentales y sociales que inciden en la protección y conservación del medio ambiente, es fundamental para consolidar la gobernanza requerida para cumplir con el objetivo de crecimiento verde con inclusión social, establecidos en el PND dentro de la Meta Nacional de México Próspero.</p>
<p>PROGRAMA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA</p>	<p>DOF. 10 JUNIO 2013</p>	<p>El Gobierno de la República busca orientar la funcionalidad integral de la infraestructura existente y nueva del país, por medio de los siguientes objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Contar con una infraestructura y una plataforma logística de transportes y comunicaciones modernas que fomenten una mayor competitividad, productividad y desarrollo económico y social. ○ Optimizar la coordinación de esfuerzos para la generación de infraestructura energética, asegurando así el desarrollo adecuado de la misma, a efecto de contar con energía suficiente, de calidad y a precios competitivos. ○ Incrementar la infraestructura hidráulica, tanto para asegurar agua destinada al consumo humano y riego agrícola, como para protección contra inundaciones. ○ Contribuir a fortalecer y optimizar la infraestructura interinstitucional en salud para garantizar el acceso efectivo a servicios de salud con

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

		<p>calidad.</p> <ul style="list-style-type: none"> o Impulsar el desarrollo urbano y la construcción de viviendas de calidad, dotada de infraestructura y servicios básicos, con el acceso ordenado del suelo. o Desarrollar infraestructura competitiva que impulse al turismo como eje estratégico de la productividad regional y detonador del bienestar social.
PROGRAMA SECTORIAL DE TURISMO	DOF. 13 DIC. 2013	<p>Objetivo 1. Transformar el sector turístico y fortalecer esquemas de colaboración y corres</p> <p>Objetivo 2. Fortalecer las ventajas competitivas de la oferta turística</p> <p>Objetivo 3. Facilitar el financiamiento y la inversión público – privada en proyectos con potencial turístico</p> <p>Objetivo 4. Impulsar la promoción turística para contribuir a la diversificación de mercados y el desarrollo y crecimiento del sector</p> <p>Objetivo 5. Fomentar el desarrollo sustentable de los destinos turísticos y ampliar los beneficios sociales y económicos de las comunidades receptoras.</p>
PROGRAMA REGIONAL DE DESARROLLO REGIÓN NORTE 2014-2018 (PRDRN)	DOF 30 ABRIL 2014	<p>Plantea cinco objetivos, y para el cumplimiento de cada uno de éstos se requiere la acción coordinada de las dependencias y entidades federales que se mencionan:</p> <p>Objetivo 1. Impulsar programas que eleven la productividad en la región Norte, y sectores de la economía.</p> <p>Objetivo 2. Fortalecer el bienestar y capacidades de las personas de la región Norte:</p> <p>Objetivo 3. Contribuir a preservar los activos ambientales de la región:</p> <p>Objetivo 4: Ampliar la cobertura del territorio regional bajo sistemas de ordenamiento urbano- territorial.</p> <p>Objetivo 5: Promover el fortalecimiento de la infraestructura y los servicios de enlace y conectividad regionales.</p>

AMBITO ESTATAL DE BAJA CALIFORNIA

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2014-2019	POE. 2014 ABRIL	<p>Administración Urbana y Regional. Dos zonas Metropolitanas, la Zona Metropolitana de Tijuana-Tecate-Playas de Rosarito y la Zona Metropolitana de Mexicali que comprende al Municipio, reconocidas mediante sus declaratorias, los decretos de creación de sus Consejos, Comités y Subcomités para el Desarrollo de la Zona Metropolitana y cuentan con su respectivos programas, el Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana de Tijuana –Tecate-Playas de Rosarito-Ensenada y el Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana de Mexicali, publicados en el Periódico Oficial del Estado (POE), en estos programas se identifican los proyectos que son estratégicos para el impulso del desarrollo económico.</p>
PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA 2009-2013	POE. 05 ABRIL 2010	<p>Objetivo General.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incrementar la disponibilidad de instrumentos de planeación y legislación, equipamiento, servicios básicos, infraestructura carretera que permitan un desarrollo planificado de los centros de población, en un marco de armonía con el medio ambiente. <p>Planeación y desarrollo urbano regional.</p> <p>Objetivo de Desarrollo regional</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identificar las aptitudes regionales para planificar las acciones gubernamentales de fomento del desarrollo de acuerdo a las condiciones particulares de la región, así como establecer mecanismos para una mayor y mejor comunicación y delegación de responsabilidades entre las diferentes instancias, orientadas a alcanzar un mejor desarrollo regional y contar con un marco jurídico que promueva el desarrollo urbano regional para el estado. <p>Objetivo de Planeación Urbana</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ordenar de manera integral los asentamientos poblacionales y sus actividades en el territorio estatal, así como impulsar y fomentar la coordinación institucional de los tres órdenes de gobierno para una aplicación acorde y efectiva de las políticas de planeación urbana, buscando elevar la calidad del ejercicio de la planeación y la administración del desarrollo urbano

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

		<p>Objetivo Gestión gubernamental</p> <ul style="list-style-type: none"> • Establecer las condiciones necesarias para ejercer una gestión gubernamental efectiva y amplia, que permita construir consensos entre las distintas instancias gubernamentales, la iniciativa privada y la sociedad, para la elaboración de instrumentos y propuestas que impulsen el desarrollo regional y urbano. <p>Objetivo Administración urbana</p> <ul style="list-style-type: none"> • Establecer mecanismos de coordinación y apoyo con los Municipios para sistematizar información cartográfica y alfanumérica del territorio para un mejor control, promoción e impulso de la dinámica urbana y normalización del estado legal del uso del suelo urbano y rural. <p>Infraestructura y equipamiento</p> <p>Objetivo Infraestructura vial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aumentar y mejorar la infraestructura vial del Estado y de los centros de población. <p>Objetivo Equipamiento y servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dotar y consolidar el equipamiento de los centros de población con una visión de largo plazo. <p>Objetivo Infraestructura de transporte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ampliar y modernizar la infraestructura estratégica de transporte de personas y mercancías para el impulso a la competitividad internacional de la economía regional. <p>Objetivo. Administración institucional y financiamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> • Crear mecanismos de colaboración interinstitucional y de cooperación intergubernamental para eficientizar la administración pública y el financiamiento de infraestructura y equipamiento. <p>Objetivo Cruces Fronterizos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desarrollar y modernizar la infraestructura de cruces fronterizos, así como la movilidad peatonal, vehicular y el transporte de carga.
<p>PROGRAMA ESTRATÉGICO DEL ESTADO</p>	<p>POE. ABRIL 2014</p>	<p>A partir de los planes estratégicos del estado y de cada municipio, elaborados durante los últimos veinte años, se van a establecer las obras prioritarias y urgentes. En infraestructura y equipamiento, lo que sobran son planes y proyectos. Lo que hace falta son recursos. Junto con los ayuntamientos, los sectores productivos y los grupos de la sociedad, se van a definir las prioridades y calendarios de la inversión urbana y rural. El gobierno sólo va a promover y realizar aquellos proyectos que haya propuesto o aprobado la sociedad.</p>
<p>PROGRAMA REGIONAL DE DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO Y ECOLÓGICO DEL CORREDOR COSTERO TIJUANA-ROSARITO-ENSENADA. COCOTREN</p>	<p>POE. 16 NOVIEMBRE 2001</p>	<p>Este ejercicio actualiza el primer ejercicio de desarrollo regional realizado en 1995, tiene como objetivos específicos: evaluar el programa el COCOTREN, identificar la función del COCOTREN en el proceso de urbanización y crecimiento económico de la región costera, identificar las relaciones entre la infraestructura de comunicación carretera del corredor y los procesos de urbanización, identificar la problemática de regularización de la tenencia de la tierra, estimar necesidades presentes y futuras de infraestructura, elaborar estrategias y escenarios para el ordenamiento del crecimiento urbano e integrar el COCOTREN con el Programa Regional del Corredor Tijuana-Rosarito 2000 . El programa fomenta el comercio vía carretera, marítima y aérea, con las posibilidades con la posibilidad de incorporar el transporte ferroviario y reforzar los flujos turísticos nacionales e internacionales que transitan por él con destino hacia el sur de la entidad o como puente de comunicación con el Mar de Cortés. Para reforzar el sistema de ciudades se establecen estrategias para la consolidación los centros subregionales en Primo Tapia, Venustiano Carranza, La Misión, Mandadero y Esteban Cantú</p>
<p>PROGRAMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA ZONA METROPOLITANA TIJUANA-TECATE-PLAYAS DE ROSARITO</p>	<p>POE 17 FEBRERO 2012</p>	<p>Instrumento de regulación y gestión para el desarrollo regional que promueva el desarrollo sustentable de la mega region con un proyecto del territorio con visión metropolitana a largo plazo. Como objetivo particular se elabora un instrumento para el ordenamiento de la zona metropolitana para su difusión, operación y de gestión de inversiones, es también un programa con estudios y proyectos estratégicos para el seguimiento de acciones por el Consejo Metropolitano o por también por los sectores social y privado.</p>

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

ÁMBITO MUNICIPAL

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2014-2016	POE 09 MAYO 2014	La parte sustantiva de este instrumento de planeación está presentada en cada uno de los cinco ejes Estratégicos de Desarrollo que se determinan para atender y promover el desarrollo local, en los que se incluye el Diagnóstico respectivo y es el producto de los trabajos de recopilación de información, análisis, discusión y consenso de acciones a seguir, realizados por gobierno y sociedad: EJE 1: Municipio Estable y Seguro. EJE 2: Municipio Innovador y Competitivo EJE 3: Municipio Ordenado y Sustentable EJE 4: Municipio Incluyente y Humanista EJE 5: Municipio que Entiende y Atiende
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE PLAYAS DE ROSARITO	POE. 02 MAYO 2003	Tiene como propósito el conciliar la problemática social y económica con las posibilidades de utilización óptima y sustentable del territorio municipal. Tiene como objetivo presentar opciones para el óptimo desarrollo urbano municipal, vinculado con las posibilidades de crecimiento económico que en conjunto permitirían un incremento en los niveles de vida de la comunidad.
PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE PLAYAS DE ROSARITO 2007-2020.	POE. 19 OCTUBRE 2007	Los objetivos generales del ordenamiento territorial son: <ul style="list-style-type: none"> • Corregir el orden urbano estableciendo programas de mejoramiento ambiental mediante el cuidado y protección de los recursos y sus funciones naturales. • Fomentar la organización de las funciones urbanas reconociendo y seleccionado las incompatibles mitigando sus efectos o reubicándolas. • Procurar consolidar la red de comunicación vial y de transporte público para permitir la comunicación de la población hacia los servicios urbanos, creando vías principales en un sistema vial metropolitano. • Procurar el ejercicio de la subsidiaridad en la vida cotidiana de los barrios y el apoyo solidario de los vecinos. • Dignificar el espacio urbano transformado para garantizar el bienestar y una vida sana. • Procurar el mejor uso del suelo de la reserva urbana para propiciar un crecimiento sustentable, armónico y ordenado.

Fuente: información oficial, distintas fuentes, compilado por Calconbaja

1.4 Marco Administrativo del Desarrollo Urbano

Este apartado describe la forma en que el gobierno municipal aplica lo dispuesto en la legislación y reglamentación urbana y temas afines, así como en los programas de desarrollo urbano. Tal aplicación va desde la formalización y divulgación del marco normativo, el control de procedimiento, la supervisión y fiscalización del cumplimiento, y la aplicación o trámite de sanciones, todo ello en los términos que disponga la respectiva legislación administrativa del gobierno y sus manuales de operación.

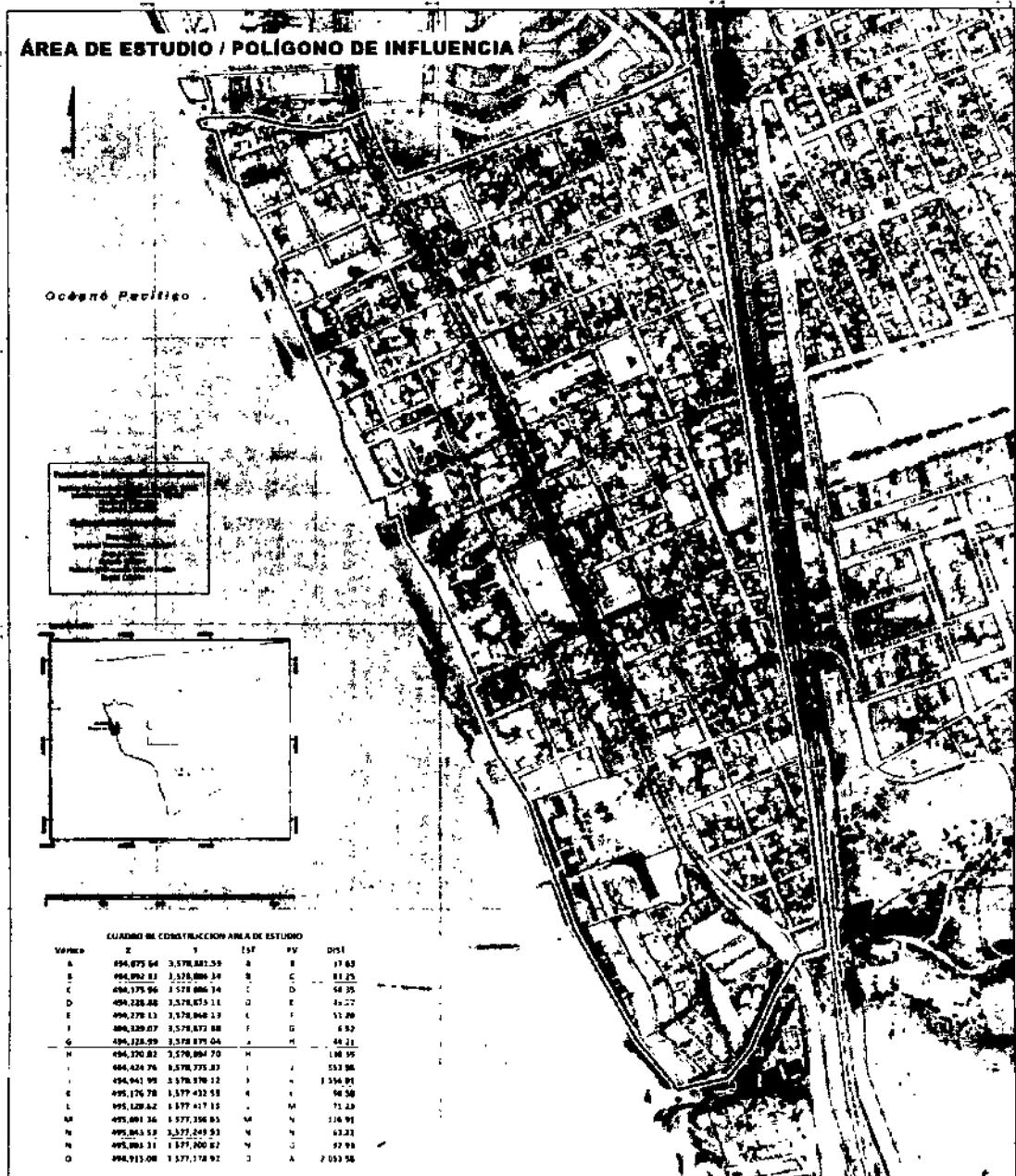
El Municipio de Playas de Rosarito cuenta con el Reglamento Interior del Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B. C; Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal para el Municipio de Playas de Rosarito, B. C (POE 21-12-2007, reformado el 06-12-2013); Reglamento Interior de la Secretaría de Administración Urbana de Playas de Rosarito B. C (POE 04-07-2008), existen también distintos reglamentos específicos que regulan temas de anuncios, recolección de basura, tránsito y transporte, así mismo y de carácter estatal se cuenta con la Ley del Régimen Municipal relativo a la autonomía municipal. En el Capítulo Normativo de este Programa Parcial se enlista el marco administrativo vigente.

1.5 Área de estudio

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Se define por el polígono que comprende el Sector 01 del Centro de Población y tiene una superficie de 98.23 hectáreas, bajo los límites de colindancia siguientes: Al norte el Arroyo Huahuatay (o Guaguatay) al sur el Arroyo Rosarito, al este la autopista Tijuana-Ensenada y al oeste la zona federal con el océano Pacífico.

Imagen 02 Mapa del polígono de estudio



El cuadro de construcción contiene medidas del perímetro y los vértices.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Cuadro 03. Cuadro de construcción del área de estudio.

Vértice	X	Y	EST	PV	DIST.
A	494,075.64	3,578,881.59	A	B	17.63
B	494,092.61	3,578,886.34	B	C	83.25
C	494,175.96	3,578,886.34	C	D	54.35
D	494,228.88	3,578,873.11	D	E	49.27
E	494,278.11	3,578,868.13	E	F	51.20
F	494,329.07	3,578,872.80	F	G	6.52
G	494,328.99	3,578,879.04	G	H	44.21
H	494,370.02	3,578,894.70	H	I	130.35
I	494,424.76	3,578,775.87	I	J	553.95
J	494,941.99	3,578,970.12	J	K	1,556.01
K	495,176.70	3,577,432.59	K	L	50.50
L	495,128.62	3,577,417.15	L	M	71.23
M	495,091.36	3,577,356.61	M	N	116.91
N	495,043.53	3,577,249.93	N	N	63.21
N	495,003.31	3,577,200.82	N	O	92.93
O	494,913.00	3,577,178.91	O	A	2,053.58

El área de estudio comprende el Centro Histórico de Rosarito señalado en este programa como "Sector 01", teniendo como división dos Subsectores; el Subsector Turístico (que comprende el polígono catastral Centro Playa Sur y el conocido espacio de la Barbachano, Rosarito Beach Hotel y Rosarito Shores) y el Subsector Urbano Mixto (comprende la Colonia Magisterial) sobrepuesto a ambos subsectores se identifica el área que se denomina Zona Rosa-Rito (Barrio Barbachano).

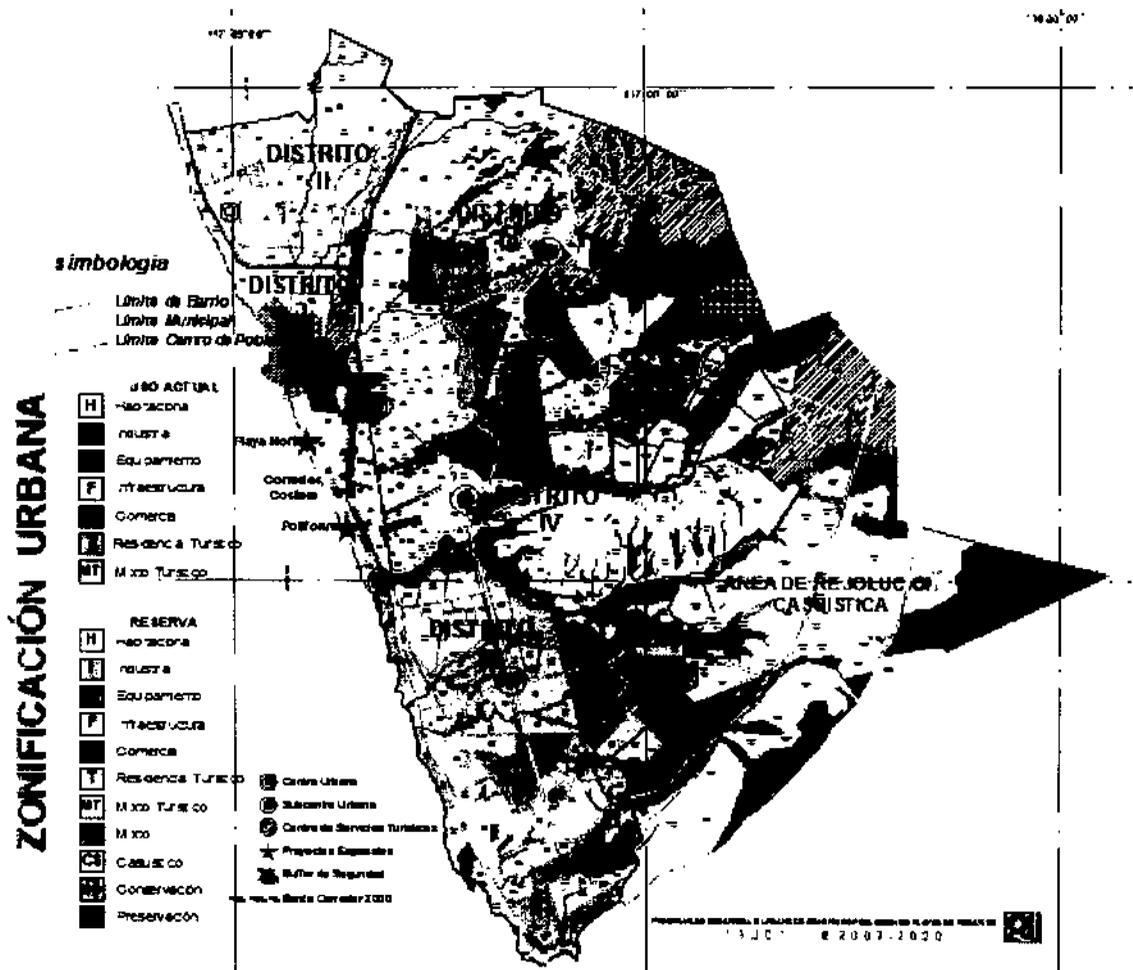
Elaboración: Calconbaja.

1.5.a Ubicación del área de estudio

El área de estudio, influencia y aplicación del Programa abarca la extensión total del Sector 01 de dos que forman el Distrito I, y de los 6 distritos en los que se divide el Centro Población de Playas de Rosarito.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Imagen 03. Distritos y sectores del centro de población.

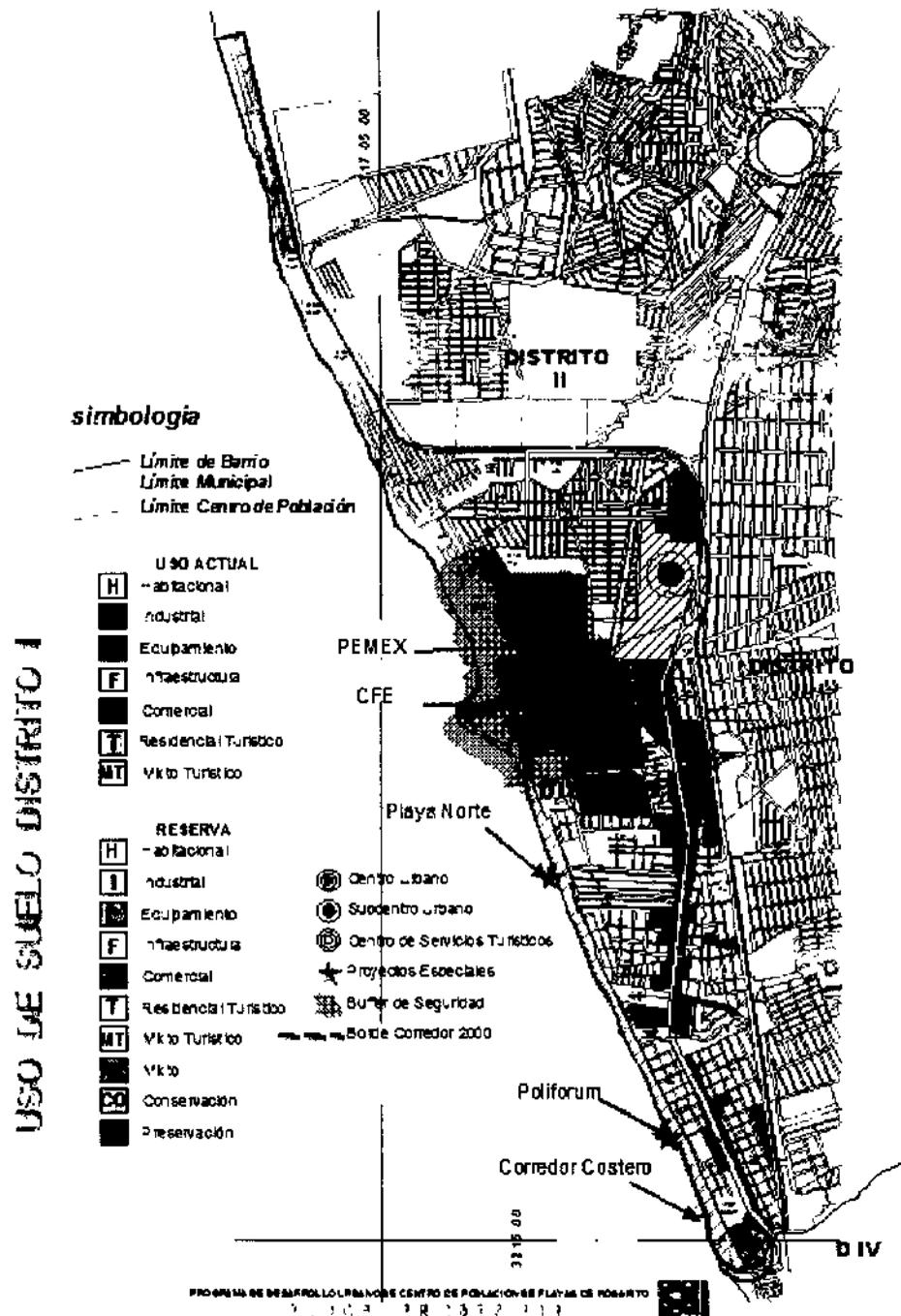


Fuente: Imagen tomada del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito 2007-2020, para ilustrar la ubicación del Distrito I

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Imagen 04 Sector 01 en el Distrito I.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

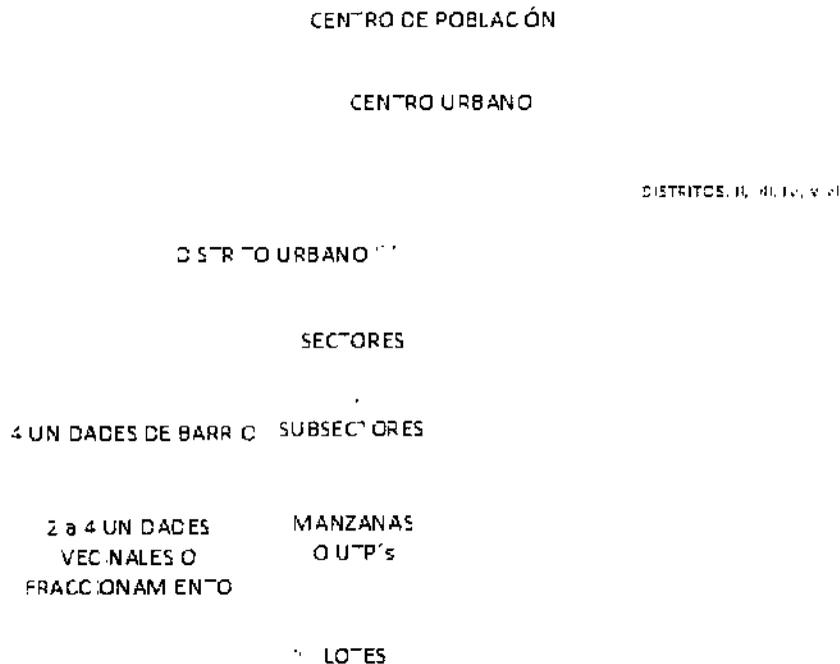


Fuente. Imagen tomada del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito 12007-2020 para ilustrar la ubicación del Sector 01.

La organización del espacio urbano se encuentra articulada bajo la estructura taxonómica siguiente:

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Imagen 05. Estructura urbana.



Fuente: Calconbaja.

El sector 01 contiene tres polígonos catastrales: 1. Centro Playa Sur, 2. Centro Carretero, 3. Colonia Magisterial, 4. Rosarito Shores.

El área de estudio incluye una mezcla de usos de suelo y funciones, desde lo habitacional de residentes permanentes como para residentes temporales pendulares, o visitantes de temporada en condo-hoteles., comercio especializado y misceláneo, instituciones de servicio bancario, de salud, equipamiento escolar y de seguridad y asistencia.

Cuadro 04. Uso de suelo actual.

Sectores	Población al 2010	Uso del suelo	Superficie del sector
01 Centro	2.589 hab	Mezcla de usos. Habitacional HBU, HBU, HBM, HMM: Comercial misceláneo, Turístico y Servicios Urbanos, Equipamiento Urbano	98.23has

Habitacional HBU habitacional unifamiliar densidad baja.

HMU habitacional unifamiliar densidad media

HBM habitacional multifamiliar densidad baja,

HMM habitacional multifamiliar densidad media

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

La mezcla de usos del suelo y la diversidad de organización de unidades vecinales constituyen un conjunto indiferenciado, el patrón de acomodo mantiene una organización de lotes en manzanas en forma de "damero" rodeada de calles de diversas jerarquías, algunas dando al frente con el Bulevar Benito Juárez con un aprovechamiento comercial y de servicios de carácter barrial, sectorial y distrital. El resto de calles del Sector 01 es de nivel local con una variedad de tipologías y secciones de ancho variable que van desde los 9.0 metros hasta los 45.0 metros por las que se dan acceso al tránsito vehicular local.

Los polígonos catastrales que integran el Sector 01 son las siguientes;

Cuadro 05. Polígonos catastrales dentro del Sector 01

Distrito	Sector	Polígonos catastrales dentro del Sector 01	SUPERFICIE Has.
Distrito I	Sector 01	Centro Playa Sur	37.18
		Centro Carretero	41.96
		Col. Magisterial	10.66
		Rosarito Shores	8.43
Superficie total del Distrito			98.23

Fuente: PDUCP PR 2007-2020

1.6 Análisis de la Problemática

Los problemas presentes en el centro de población tienden a puntualizarse en el polígono de impacto del Programa, reconociéndose la siguiente temática:

- a. Tenencia de la tierra, Registro y Catastro. A pesar de ser la vinculación entre los registros Público de la Propiedad y los Catastros Municipales una prioridad nacional y un compromiso desde el Gobierno del Estado, sigue siendo un rezago en la administración de Playas de Rosarito la conciliación entre ambas oficinas, sin desconocer que hay cooperación y voluntad no así un proceso sistematizado como lo establece la normativa específica, tal desvinculación tiene efectos en la administración y control urbano e impide el ejercicio de la planeación desde los usos del suelo hasta lo concerniente a la recaudación del impuesto predial.
- b. Uso del suelo. Desde 1995 es una facultad del Ayuntamiento la administración y control urbano del municipio de Playas de Rosarito, facultad que se deriva desde la Constitución Política y las leyes que de ella se derivan, hay sin embargo una circunstancia que ha presentado características inhibitorias para el control; el suelo derivado de los títulos primordiales y el Ejido como proveedor de suelo urbano bajo condiciones en ocasiones inevitablemente desreguladas y al margen de las disposiciones normativas.
- c. Infraestructura urbana. Los rezagos de redes de líneas vitales; agua potable, drenaje sanitario, electrificación y red vial, representan el aspecto material del fenómeno de expansión desregulada. Los derechos fundamentales de las personas se ven vulnerados por la negligente actitud de las áreas administrativas

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- con facultades de control o de aquellas responsables de los servicios públicos; introducción, mantenimiento y administración de servicios. Si bien el Sector 01 se considera consolidado en infraestructura, aún falta atender aspectos de drenaje pluvial, adecuación y construcción de banquetas, nomenclatura, mobiliario urbano, forestación, estacionamientos públicos, accesos a las playas y sus servicios complementarios.
- d. Equipamiento urbano. A nivel de centro de población es de los conceptos con mayor rezago que se manifiesta por su alta dependencia con la ciudad de Tijuana, para solventar las necesidades desde lo académico, nivel medio y superior, en lo administrativo y postal, la salud y asistencia, el abasto y el transporte de pasajeros, en lo recreativo, cultural y religioso. Por tanto el área de estudio presenta algunas de estas carencias, marcadamente el aspecto de transporte público, el mobiliario y los correspondientes paraderos, terminales y guarda de autobuses y taxis.
 - e. Urbanización. Tanto como los otros componentes este concepto general de redes presenta rezago de uno o de todos los servicios vitales, aún más en la periferia del Sector 01. El área de estudio requiere de modernizar y complementar aquellos que le permitan calidad de atención al turismo.
 - f. Control urbano. El programa de desarrollo urbano de centro de población ha tenido una baja aplicación en la fase de regularización de fraccionamiento pues varios están presentes de manera irregular por tanto ilegal, en áreas ejidales. Los mayores impedimentos administrativos son operativos por insuficiencia de recursos humanos capacitados.
 - g. Imagen urbana. El lenguaje urbano es poco expresivo desde el espacio público, las vías son desprovistas de perspectivas de interés con sendas poco atractivas para pausar la observación, se ostentan algunos edificios sobresalientes como mojoneras de referencia solo que no determinan barrios ni nodos de interés pues se aíslan para ser sitios de uso muy privados condominiales cerrados al contacto exterior.
 - h. Identidad social. La población asentada en el municipio principalmente los nuevos residentes provienen de diferentes regiones del país. Cada persona o familia ofrecen diferentes circunstancias que los motivó a migrar y a residir temporalmente o de manera permanente en el territorio de Rosarito. Se puede considerar una asimilación ciudad-habitante dado que las reglas urbanas han mostrado ser flexibles y tolerantes, entendida como la capacidad de sobrellevar las necesidades urbanas con la capacidad de respuesta de las autoridades. La sociedad en su conjunto no ha sido exigente con los satisfactores y en cierta medida esta manera informal, un tanto laxa, ha sido motivo de interés para residentes y del sector turístico.
 - i. Oferta turística. Ciertamente es que el trato al visitante no es de lo más cómodo o cordial, particularmente en las áreas que se compite en atraer clientes, llega a sentirse con desconfianza e inseguridad cuando el "jalador" que opera como el

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

agente atrayente tiende a presionar. No resulta confiable encontrar en áreas públicas mensajes que se deslindan de la responsabilidad de la seguridad de los vehículos y sus objetos al interior, cuando de lo que se intenta es atraer clientes y ofrecerles el mejor servicio y seguridad, tal cosa es un contrasentido.

- j. Integración social. En general las personas son amables y se advierte que les interesa su municipio, y tal vez también la cosa pública, pues se han dado momentos de solidaridad como la municipalización y recientemente la defensa del límite municipal. Sin embargo hay un efecto de masa crítica que hace ver que los requerimientos de satisfactores básicos y complementarios serán exigidos al buscar ser de la zona turística un lugar atrayente de interés con calidad competitiva en relación con otras ofertas que están en proceso. Un aspecto sobresaliente es la pérdida de población, emigración hacia otros espacios urbano (es de suponer), el abandono de hogares y de actividades comerciales misceláneas presentan puntos de deterioro de inmuebles y actos antisociales; vandalismo y grafiti.

El presente esfuerzo se orienta hacia la estructura de un programa parcial de mejoramiento que contenga en su estructura los elementos propios de un programa sectorial orientado al orden y mejoramiento del espacio urbano del que se desprendan proyectos, estrategias y declaratorias, se complementa con un proyecto ejecutivo para realizar acciones en un punto preferente basado en el modelo *Business Improvement District* (BID), o "Distritos de mejora de negocios" procurando sean tomadas como acciones replicables en el sector 01, el catálogo de construcción determina una primera etapa de obras. Y como componente último se tendrá un reglamento que procura la viabilidad jurídica del programa y el fortalecimiento del órgano operativo sin omitir los derechos y obligaciones de los residentes así como la defensa de los derechos urbanos fundamentales así como la congruencia con la estructura jurídica vigente.

Imagen 06. Derivados estructurales del Programa Parcial de Mejoramiento.

Imagen 06. Derivados estructurales del Programa Parcial de Mejoramiento.



Fuente: Calconbaja.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

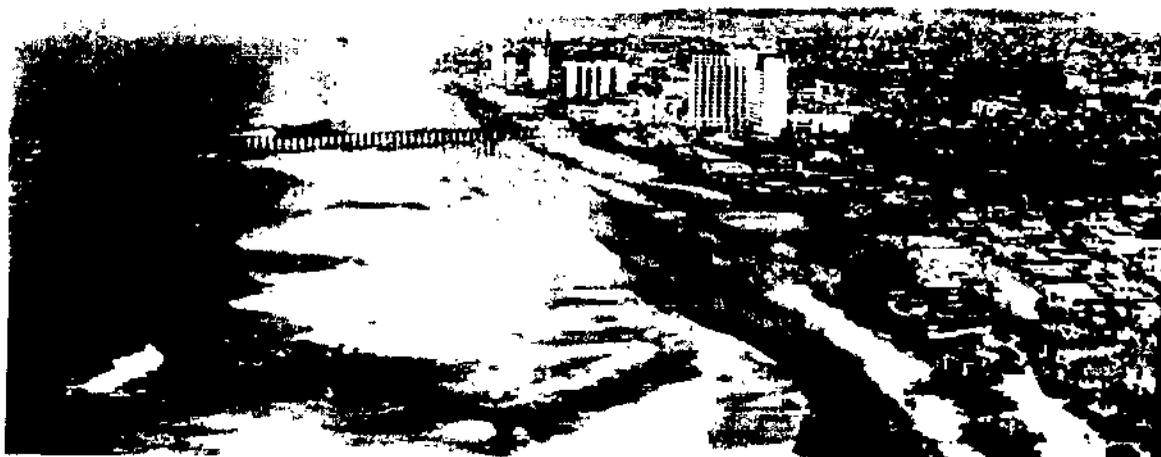
2. Diagnóstico

2.1 Análisis del Medio Natural

En el presente apartado se incluye información sobre el relieve, el clima, las aguas, la vegetación, los suelos y la fauna, así como la interrelación de éstos elementos sobre el área de aplicación del programa. Asimismo, es importante resaltar como premisa, que aunque en términos generales se considera al medio natural como un ambiente sin la intervención humana, es substancial reconocer que en cuanto al espacio que nos ocupa, los entornos próximos han estado, directa o indirectamente, influidos por la actividad humana en algún momento. Por esta razón, la siguiente descripción del medio natural está configurada en algún grado por los usos e impactos que el hombre ha generado sobre el ambiente en esta región.

En el mismo sentido, considerando que nuestra área de aplicación requiere del estudio amplio de un ambiente costero, que involucra interrelaciones entre componentes bióticos y abióticos en la naturaleza, necesariamente confluyen y se complementan características de diferentes sistemas vecinos de extensión regional. Es por ello que para entender la estructura y funcionamiento del entorno del "Sector 01", primero se analizarán los componentes del medio natural y físico y su interrelación con las actividades antropogénicas.

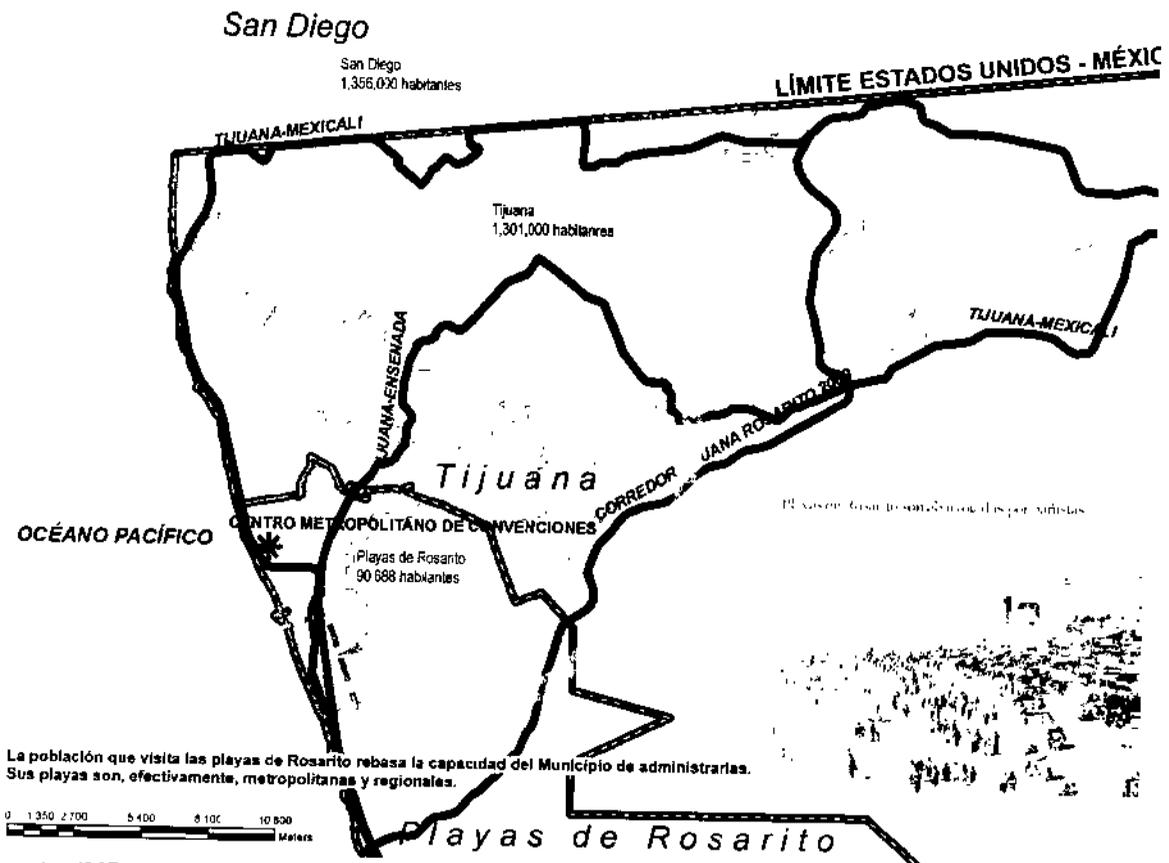
Imagen 07. La playa, principal atractivo turístico de la ciudad.



Fuente: COTUCO.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Imagen 08. Presión de la población regional sobre las playas.



Fuente: IMPLAN Playas de Rosarito.

La población que visita las playas de Rosarito, incluyendo la zona de playa del Sector 01, rebasa la capacidad del Municipio de administrarlas y debido al impacto, es importante considerarlas como playas metropolitanas.

2.1.a Clima

En Playas de Rosarito, una de las variables que han condicionado el desarrollo de sus actividades productivas es el clima, sobre todo ser considerada como una zona turística y para la región cálida del estado su zona fresca de veraneo. De conformidad con la clasificación de INEGI, el municipio se define por un clima seco mediterráneo templado, con un rango de temperatura que va de 14 a 16°C y un rango de precipitaciones de entre 200 a 300 mm. En referencia a las temperaturas máximas registradas en el periodo que va de 1951 a 2010, tenemos que las normales máximas oscilan entre los 21.8°C en enero y las más altas en el mes de agosto con 32.5°C.

2.1b Fisiografía

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

En términos generales, el municipio de Playas Rosarito se emplaza en la parte costera, en una especie de terraza marina, en la cual se asienta el centro urbano. No obstante, las localidades rurales se ubican en lomeríos suaves, así como también en las inmediaciones de las partes montañosas caracterizadas por un sistema de barlovento en dirección este, el cual es influenciado por el Océano Pacífico. La mancha urbana se asienta sobre una altitud que abarca desde los 4 msnm hasta los 290 msnm hacia la parte norte, colindando con el municipio de Tijuana. Las paredes altas de las pendientes orográficas del municipio alcanzan una altitud de 700 msnm. Siendo una especie de parte aguas, que dan formación a los cañones que surcan el territorio en cuestión mayormente en dirección este-oeste de mayor a menor altura. A su vez, estos cañones por lo general exhiben valles angostos, a excepción del cañón Rosarito y la zona de la Misión. Las dos elevaciones montañosas de consideración ubicadas en las inmediaciones de este municipio son el Cerro Mesa Redonda (680 msnm), el cual comparte límite territorial con el municipio de Tijuana, mientras que el Cerro Coronel que se ubica al suroeste de la mancha urbana alcanza una altitud de 725 msnm. [Fuente: INEGI. Carta Temática]

El área de aplicación del presente Programa Parcial es un una especie de Valle, el cual esta mayormente ocupado por usos e infraestructura urbana, sobre un rango de elevación de 3 a 12 msnm, observándose este último en el extremo hacia el este del área de estudio.

2.1.c Geología

Los periodos geológicos que están representados en el municipio de Playas de Rosarito, son el Cretácico (52.58%), el neógeno (41.44%), y el cuaternario (5.98%). Se presentan los basaltos, andesita, andesita-toba intermedia, toba ácida, granodiorita. En cuanto a las rocas sedimentarias, tenemos la arenisca y los conglomerados.

En cuanto al Distrito Turístico Zona Rosarito y su zona de influencia, tenemos la siguiente conformación geológica, en la zona urbana colindando con la costa, se observa presencia de suelo de tipo litoral; asimismo, colindando al este y al sur igneas basálticas.

2.1.d Suelos

Los vertisoles están localizados al noroeste del municipio rodeando la mancha urbana de Playas de Rosarito, así también se identifican superficies con este tipo de suelo al suroeste del área de estudio. Los Vertisoles son suelos muy arcillosos, que se mezclan, con alta proporción de arcillas expandibles. Estos suelos forman grietas anchas y profundas desde la superficie hacia abajo cuando se secan, lo que ocurre en la mayoría de los años. Estos suelos tienen considerable potencial agrícola, pero el manejo adecuado es una precondition para la producción sostenida. Las características físicas del suelo y, notablemente, su difícil manejo del agua causan problemas, inclusive en la

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

edificación por las arcillas expandibles que tienden afectar la cimentación. El área de estudio se asienta sobre suelos de tipo vertisol en una sección de la parte este.

Los fluvisoles se localizan en planicies aluviales, abanicos de ríos, valles y marismas costeras. Son suelos desarrollados en depósitos aluviales, predominantemente depósitos recientes, fluviales, lacustres y marinos, muchos fluvisoles bajo condiciones naturales se inundan periódicamente. Estas áreas son ecológicamente valiosas, tales como los extremos límite norte y sur de área de estudio.

Hablando de los suelos arenosoles, en el municipio se localizan desde dunas recientes y cordones de playa. La característica que todos los Arenosoles tienen en común es su textura gruesa, que explica su generalmente alta permeabilidad y baja capacidad de almacenar agua y nutrientes.

En cuanto al área denominada Sector 01 y su zona de influencia, tenemos que existen suelos arenosol en colindancia con la línea de costa y en el suelo urbanizado. En cuanto a su zona de influencia, tenemos suelo vertisol.

2.1.e Hidrología

El municipio de Playas de Rosarito, se ubica dentro de la Región Hidrológica 1, denominada: "Baja California Noroeste" (Ensenada). Esta región comprende corrientes de carácter internacional y desemboca en el Océano Pacífico. El aprovechamiento del agua en esta región es para uso doméstico y actividades agropecuarias e industriales. Asimismo, esta región se divide en tres cuencas, correspondiéndole al municipio la denominada: "Río Tijuana-Arroyo de Maneadero", presentando una superficie de 7,905.73 km²; asimismo, entre las subcuencas que le corresponden a Playas de Rosarito, tenemos a la del arroyo El Descanso (79%) y la del río Guadalupe (21%).

Es relevante resaltar que municipio de Playas de Rosarito está ubicado en la vertiente oceánica en el barlovento, en la parte baja del parte aguas lo cual condiciona a ser receptor de escorrentías pluviales o de descargas de aquellos desarrollos ubicados en el parte aguas. La hidrología superficial en las inmediaciones de Playas de Rosarito, está constituida por los siguientes arroyos, los cuales tienen origen en las partes altas de los Cerros Colorado, Mesa Redonda y El Coronel, los cuales durante las épocas de lluvias fluyen hacia el Océano Pacífico y desembocan en la costa de Playas de Rosarito: Aguajito, El Bajío, El Ciprés, El Descanso, El Mangle, El Morro, La Cuca, La Mentira, La Mesa Redonda, La Pila, La Zorra, Las Avispas, La Rinconada, Huahuatay, Rosarito, San José, San Pablo, Seco y Hierbabuena.

En cuanto a la hidrología colindante con el Sector 01, tenemos al arroyo Huahuatay con una extensión de cuenca de 1,571.08 hectáreas y el Cañón Rosarito con superficie de cuenca de 5,225.08 hectáreas. Ambas descargan en las playas norte y sur de la ciudad

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

en las áreas de afluencia turística. La importancia de control radica en que el Huahuatay ha presentado desbordamiento en su llanura de inundación presentando daños humanos y de orden material. Ambos arroyos requieren de acciones de protección, cuidado y mantenimiento regular, en ese sentido, ambos arroyos son del interés del presente programa para coordinar acciones con las dependencias competentes.

2.1.f Aspectos bióticos

Por el avanzado grado de uso urbano en el área comprendida por el Distrito Turístico Zona Rosarito, ya no es posible encontrar especies de flora y fauna nativas, o hábitat naturales, debido a que estos han sido retirados desplazados para la instalación de elementos e infraestructura urbana. Cabe comentar que los recientes remozamientos de las áreas verdes de la avenida principal que atraviesa el centro urbano, ha sido con especies de plantas exógenas, tales como la palma washingtoniana y palma plumosa. Asimismo, las especies de árboles que predominan y conforman elementos verdes de los patios, vecindades y banquetas de calles son básicamente acacias (*Acacia* sp), pirules (*Shinusterebinthifolius*), benjamina y laurel de la india (*Ficus* sp).

Las especies vegetales que se observan en los puntos de desembocadura de los arroyos Huahuatay y Rosarito son: lirios acuáticos (*Eichornniasp.*), tule (*Tiphasp*), otras especies oportunistas como el tabaquillo (*Nicotiana glauca*), eucalipto, entre otras. En la parte costera, es común ver especies de cubresuelos que toleran la salinidad y además son poco demandantes de agua, tales como el dedomoro (*carpobrutussp*), oreja de ratón (*Apteniasp*), entre otras.

En lo que respecta a las especies de fauna presente en el área urbana, estas se resguardan o encuentran cobijo en los recovecos de las estructura de las edificaciones; así como en madrigueras terrestres. Sus fuentes de alimentos son parte de los residuos orgánicos urbanos, o bien de la cadena alimenticia que se establece en el ecosistema urbano.

2.1.g Ambiente litoral y marino

En cuanto a los principales agentes actuantes en el medio litoral tenemos: la batimetría, el oleaje, las mareas, los vientos, las fuentes de sedimentos, las acciones biológicas, las acciones antrópicas y otra serie de mecanismos que intervienen en el proceso de erosión-transporte-sedimentación, cuyo resultado es dar forma a la costa. A continuación, se incluye información sustentada bibliográficamente, gran parte con base a los datos generados por la Dirección General Adjunta de Oceanografía, Hidrología y Meteorología de la SEMARNAT (DIGAOHM).

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Batimetría. En las inmediaciones del Puerto de Rosarito, B. C., no se registran bajos, excepto por la isobata de 10 metros que se encuentra a 600 metros de la costa aproximadamente, así como la plataforma continental de las Islas Coronados.

Corrientes. Desde un punto de vista regional la región costera de Rosarito, B.C. se encuentra dentro del dominio del Sistema de la Corriente de California (SCC). La Corriente de California (CC) es la parte este del gran giro anticiclónico del Pacífico Norte, la cual se caracteriza por ser superficial (0-300 m), cuyo principal rasgo es el flujo neto, sinuoso y lento hacia el sur, magnitud promedio de 15 cm/s. En la región costera entre Rosarito, B.C. y San Diego, Cal., el chorro superficial costero fluye hacia el ecuador en primavera y verano, y se invierte en otoño e invierno cerca de la costa. En contraste, la contracorriente subsuperficial fluye hacia el norte con velocidad entre 4-8 cm/s durante la mayor parte del año a una profundidad de aproximadamente 200 m. La formación del chorro costero es consecuencia de uno o más frentes de surgencias locales. La variabilidad estacional de este chorro, es resultado del movimiento del mismo hacia el oeste, dando lugar a la formación de remolinos ciclónicos del lado costero del chorro y anticiclónicos del lado oceánico.

Mareas. En Rosarito la marea es tipo mixta semidiurna, es decir se registran dos pleamares y dos bajamares al día. En un ciclo anual, los niveles de mar más altos se presentan en el verano; mientras que los más bajos suceden durante el invierno. El mareógrafo de la SEMAR más cercano al Puerto de Rosarito, B.C., se encuentra instalado en el recinto portuario de Ensenada, B.C., dentro de las instalaciones de la Segunda Región Naval.

Oleaje. Las olas ≥ 3 m ocurren con mayor frecuencia durante la temporada fría del año (noviembre a marzo). El oleaje local (ola generada en el lugar que actúa el viento) predominante proviene del NW; mientras que, el oleaje distante o "swell" (ola fuera del área de generación) significativo puede provenir entre 180° y 315° . Durante el invierno, debido al paso de frentes fríos, puede ocurrir oleaje local y distante moderado (≤ 2.5 m) proveniente del W y NW. El oleaje que arriba a esta zona presenta dos direcciones incidentes principales (NW y W) con alturas promedio de 1 a 2 m, sin embargo, se han registrado olas de tormenta con alturas significantes de 5 m.

Tipo de fondo. En la figura anterior se presenta el mapa de la distribución superficial del sedimento en el área marina frente a Playas de Rosarito B.C., el cual describe que el material del fondo está conformado casi en su totalidad por arenas muy finas a excepción de una pequeña zona al sureste del área de muestreo, que corresponde a una de las estaciones más cercanas a la costa, en donde se encontraron arenas finas.

Bahías y Piedras a flor de agua. La bahía más cercana al Puerto de Rosarito es la Bahía el Descanso que se ubica aproximadamente a 20 kilómetros al sureste de Rosarito y tiene una superficie aproximada de 38 km², con una profundidad promedio de

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

20 metros.

Playas. Las playas del municipio inician al norte con los límites del municipio de Tijuana hasta 10 km al sur (arroyo Rosarito), solamente interrumpidas por la infraestructura de protección de las instalaciones de la Termoeléctrica; son de poca pendiente y en algunas secciones con presencia de dunas y pequeños acantilados en las cuales existe permanente influencia del oleaje que es de moderado a fuerte. Las Playas se caracterizan por ser arenosas de color claro.

Las escolleras de las instalaciones de la termoeléctrica de Rosarito [CFE], están protegidas con rocas de gran tamaño para amortiguar el oleaje que incide en el lugar y esta estructura es la única que interrumpe la continuidad de playas de Rosarito. La playa que se caracteriza por presentar salientes rocosas y cantiles de mediana altura, es la de Miramar, la cual se localiza al sur del puerto de Rosarito. Asimismo, en Playa la Encantada existen además salientes rocosas que corresponden a roca volcánica (inmediaciones de Capitanía de Puerto de Rosarito).

2.1.h Contaminación

En particular a lo que respecta a la contaminación de cuerpos de agua, durante los años 1999 y 2000, un grupo de investigadores de la Universidad Autónoma de Baja California en coordinación con colegas norte americanos, realizaron el primer ejercicio de intercalibración de métodos, con el propósito de crear una línea base común desde Encinitas (California) hasta Punta Banda (Baja California) con el objeto de repetir cada cuatro años un muestreo de toda la Cuenca.

Una parte del experimento incluyó muestreo en sedimentos marinos, lo que permitió observar tendencias históricas en el comportamiento de los contaminantes. De los resultados más importantes se describen a continuación:

- a) Se detectó DDT y PCB en aproximadamente un 60% del total del área muestreada. Los resultados encontrados indican por un lado, una amplia influencia de las fuentes de contaminación, y por otro lado concentraciones aun relativamente bajas.
- b) Los metales traza (Pb, Cu, Bi, Cr, Zn, Cd y Fe) se detectaron en niveles consistentes con los procesos biogeoquímicos naturales, lo que indica que los efectos antropogénicos no son aun importantes; para ese periodo de muestreo.
- c) Los niveles de bacterias totales y fecales que excedieron los niveles exigidos por la legislación de California (usada como referencia), alcanzaron aproximadamente el 25% de las muestras durante el verano. Los sitios con problemas de contaminación de este tipo corresponden a Playas de Tijuana, San Antonio de los Buenos, y Puerto Nuevo.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- d) Las temporadas de lluvias (invierno) presentan mayor contaminación bacteriológica asociada a los arrastres superficiales.
- e) Las áreas cercanas a los puntos de descarga mostraron la peor calidad microbiológica.
- f) Las evidencias que arrojan los estudios sobre la salud de las comunidades bénticas sugieren poblaciones aun no estresadas o impactadas por las actividades antropogénicas.

En lo que se refiere a contaminación por basura, uno de los fenómenos recurrentes en este espacio costero es la disposición inadecuada de residuos que los usuarios de esta zona y vendedores ambulantes dejan durante los fines de semana. Tan solo en el tramo que comprende el área de Pemex hasta el Hotel Rosarito, se han recolectado hasta una tonelada de basura, durante eventos de limpieza organizado por personal de la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales.

Asimismo, cabe comentar de las descargas clandestinas de aguas residuales domésticas y plantas de tratamiento con bajo cumplimiento con la normatividad ambiental que descargan en los arroyos limítrofes del área de estudio, que dañan el ecosistema natural, además de dar una mala imagen al turismo. Por otro lado, las aguas pluviales contaminadas con grasas y aceites, drenan en forma natural hacia la parte costera. De igual forma, los residuos de origen diverso lixivian y discurren hacia dicho espacio.

2.1.i. Riesgos y vulnerabilidad por causas naturales

Riesgos hidrometeorológicos. La ubicación geográfica del Municipio Playas de Rosarito, ofrece un sin número de ventajas por su adyacencia costera, las amenidades paisajísticas y bondades climáticas. Sin embargo, estas afabilidades ambientales siempre han estado acompañadas de elementos perturbadores o de riesgo. Asimismo, los aspectos geológicos, fallas y fracturas; además de la fisiografía abrupta del barlovento que erige en el este, drenando hacia la costa a través accidentados cañones, bajo ciertas condiciones pueden afectar o alterar la dinámica de la cotidianidad urbana.

Riesgos por inundaciones. Los problemas relacionados con las inundaciones estarían dados por eventos de lluvias estocásticas invernales, con inundaciones en espacios de valle o en áreas deltaicas de desembocadura en las partes costeras. A nivel municipal, los arroyos que tienen rasgos de riesgo son los arroyos Seco y Huahuatay; además de los cañones Rosarito, el Morro, Cantamar y El Descanso. El área inundable por este factor es de aproximadamente 38.5 has., modelado a un periodo de retorno de 10 años; que representa solo el 0.076% del área de estudio, de acuerdo con los datos del Atlas de Riesgos del Estado de Baja California. Las precipitaciones torrenciales ocurren en tiempos relativamente cortos, impidiendo la capacidad de absorción y retención, provocando avenidas rápidas y turbulentas. Eventos de esta naturaleza han sido de

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

graves consecuencias en el municipio vecino (Tijuana) por la mancha urbana que ocupa espacios de escorrentías naturales, donde los cauces han sido alterados por acciones antropogénicas.

Riesgos por tsunamis. Los tsunamis son producidos básicamente por sismos denominados maremotos tectónicos que ocurren en los océanos, constan de olas de alta energía y tamaño variable que desplaza verticalmente una gran masa de agua, muy superior a las olas superficiales producidas por el viento. A nivel local no se ha presentado eventos de gran magnitud, no obstante se ha observado influencia de eventos ocurridos en largas distancias, que han arribado después de ocurrido un evento, de acuerdo al Centro Nacional de Prevención de Desastres; al como el tsunami registrado en Chile el 22 mayo de 1960 que tardó 13 horas en llegar a Ensenada. Algunas modelaciones de estos eventos indican que una ola que podría moverse a casi 700 km/h. pudiendo viajar grandes distancia sin perder mucha fuerza. Cabe comentar que conforme se acercan las olas producidas por un tsunami a la línea de costa pierden velocidad, sin embargo la altura de las olas incrementa, provocando con ello una especie de "arrastre" de lo que encuentre a su paso. Existen elementos que pueden provocar un evento de esta naturaleza a nivel local, tal como la presencia de fallas geológicas en el lecho marino, tal como Silverstrand o la falla Coronado, que según expertos en la materia, se puede alcanzar olas de 3 o 4 m. En consecuencia el fenómeno tsunami no tiene registro histórico en el área de influencia del programa del Sector 01.

Riesgos por sismos. Asimismo, en referencia a sismicidad, tenemos que de acuerdo con el Servicio Sismológico Nacional, la República Mexicana se encuentra dividida en cuatro zonas sísmicas, estas zonas son un reflejo de que tan frecuentes son los sismos en las diversas regiones y la máxima aceleración del suelo a esperar durante un siglo. Playas de Rosarito se ubica dentro de la zona C, la cual se caracteriza por el registro de pocos sismos, sin embargo, pertenece a zonas con antecedentes de afectación por altas aceleraciones aunque estas no sobrepasan el 70% de la aceleración del suelo (SSN, 2012).

Riesgo por fallas y fracturas geológicas. Respecto a las fallas y fracturas en la zona de estudio ampliada, es importante mencionar que lo más sustancial de esta es el efecto destructivo que producen sobre la infraestructura edificada por el hombre cuando ocurre el desplazamiento relativo entre el material a cada lado del plano de deslizamiento que constituye la zona de ruptura.

Riesgo por deslizamientos. Dentro del área de aplicación del programa no se aprecian pendientes de consideración por ubicarse el área de interés sobre una planicie costera, con desniveles de terreno no mayores al 2%. Las pendientes de 15 a 25% solo son apreciables en los márgenes de los arroyos Huahuatay y Rosarito, los cuales son los límites naturales norte y sur del área de estudio. No obstante debido a la alta presión sobre los suelos para usos habitacionales, estos espacios se ven en riesgo, debido a

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

que la geología local es poco consistente (litoral cuaternario). A menudo las prácticas tradicionales para desplantes de edificaciones casas habitación, no ponen en consideración las afectaciones que pudiera generarse por los cortes y rellenos; generando condiciones de erodabilidad del terreno, sobre todo bajo las condiciones señaladas de los márgenes de los arroyos mencionados.

2.1.j. Riesgo y vulnerabilidad por causas antropogénicas

Por instalaciones especiales. Planta termoeléctrica Benito Juárez. La plantas hidroeléctrica y la instalación de distribución de Pemex, ubicada a 2.7 km del límite norte de la área de estudio, pudiera tener algún tipo de influencia en el área de interés, debido principalmente a la circulación de los vientos predominantes. Las plantas de turbo gas de Baja California, representan un respaldo para casos de emergencia, para la gestión de compra de energía externa (importación), o para hacer frente a picos de demanda. La capacidad de las plantas de turbo gas era equivalente al 12% de la capacidad instalada y pueden soportar en un caso dado, la salida de operación de la unidad más grande que corresponde a las unidades de 160 MW de la Central Termoeléctrica Presidente Juárez de Rosarito.

La producción de energía era una de las principales fuente de contaminación al aire en la región de San Diego-Tijuana. En particular, la gran planta de producción de energía de Rosarito era simplemente la más grande fuente de óxidos de sulfuro a nivel región binacional. La conversión de la fuente energética para la producción de energía, vinc a resolver en gran medida las emisiones a la atmosfera, al aumentar en forma significativa la eficiencia de la conversión.

Uno de los riesgos potenciales del sistema anteriormente descrito, es alguna fuga por efecto de ruptura de los ductos de suministro, lo cual daría lugar a un impacto negativo de muy alta magnitud, acumulativo y de larga duración. Sin embargo, las estadísticas de ocurrencia de eventos de estas magnitudes de acuerdo a Pemex son bajas. Sobre este particular se considera imprescindible tener presentes las recomendaciones de normatividad técnica en materia de "Usos industriales y ductos" son consignadas en los Criterios de Desarrollo Urbano 1990-1994.

Por sustancias peligrosas. En las adyacencias del área de estudio, los giros comerciales que están involucrados con el manejo de sustancias consideradas como peligrosas son diversos y no necesariamente son grandes generadores de residuos peligrosos, sino que son catalogados como "micro generadores", entre los cuales se puede mencionar a los clínicas dentales, laboratorios de análisis clínicos, servicios médicos veterinarios, servicios de control y exterminación de plagas, entre otros. Asimismo, los denominados "pequeños generadores" tales como: compra venta de combustibles y lubricantes, reparación mecánica en general, gabinetes de rayos X, alfarería y cerámica.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Si bien no todos los giros arriba mencionados ocurren en el área de estudio, sí existen una influencia de ellos por las vías de transporte y recolección de sustancias consideradas de riesgo.

Es significativo en la zona urbana lo mismo en Playas de Rosarito como en el corredor de la delegación de Primo Tapia, la falta de alcantarillado sanitario que se resuelve por las bombas y transporte de limpia de fosas sanitarias cuyo servicio carece de un riguroso control en cuanto al manejo y depósito. Se desconoce la existencia de manuales operativos.

2.2 Aspectos demográficos y socioeconómicos

2.2.a Evolución y estructura de la población

Al año 2010 el Municipio de Playas de Rosarito registró una población de 90,668 habitantes, la ciudad de Playas de Rosarito de 65,278 habitantes, y la Zona del Sector 01 de 1,995 habitantes. De forma tal que el Sector 01 alberga el 2.20 % de la población de la ciudad.

En base al Censo de Población más reciente, el Sector 01 contaba con 1,012 hombres y 921 mujeres, el 50.73 % y 46.17 % respectivamente, como se aprecia en el cuadro 6. Lo que representa un Índice de masculinidad de 106.67, es decir que hay 106.67 hombres por cada 100 mujeres; en el municipio fue de 104.36 y el de la ciudad del 103.

Cuadro 06. Población por sexo

Zona	Población total		Participación relativa	
	Masculino	Femenino	Masculino	Femenino
Municipio	46,301	44,367	51.07	48.93
Localidad	33,121	32,157	50.74	49.26
Zona de estudio	1,012	921	50.73	46.17

Fuente: Elaboración propia, con información de INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Poco más de dos de cada diez habitantes del Sector 01, son infantes y niños, menores de 14 años (22.78 %), inferior a la registrada en la ciudad y en el municipio, como se aprecia en el cuadro 7. A la vez, casi 7 de cada 10 habitantes son personas en edad laboral (68.72 %), una participación mayor que en la ciudad y el municipio. En tanto que los adultos mayores representan el 8.5 % del total, esta población que cuenta con 65 años tiene una mayor participación relativa casi del 100% respecto a la ciudad y el municipio.

Cuadro 07. Población por grupos de edad

Zona	Población total			Población absoluta		
	0 a 14	15 a 64	65 y más	0 a 14	15 a 64	65 y más
Municipio	25,953	57,220	3,887	29.81	65.72	4.46
Localidad	17,990	41,819	2,864	28.70	66.73	4.57
Zona de estudio	410	1,237	153	22.78	68.72	8.50

Fuente: Elaboración propia, con información de INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.

2.2.b Dinámica de la población

Crecimiento de población. Durante el lustro de 1995 al 2000 el Municipio experimentó un vertiginoso crecimiento poblacional, registrando una tasa del 7.25 % anual, y para el periodo del 2000 al 2010 la tasa descendió al 3.67 %; en tanto que durante el mismo periodo para la ciudad fue del 2.87 %, y el Sector 01 presentó un crecimiento negativo del 2.39 %, como se aprecia en los cuadros 8 y 9.

Cuadro 08. TMCA 2000-2010

	2000	2010	TMCA
			2000-2010
Municipio	63,420	90,668	3.64
Localidad	49,178	65,278	2.87
Población total ZE*	3,298	2,589	-2.39

Fuente: Elaboración propia, con información de INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000, Censo de Población y Vivienda 2010.

* Nota: Población total de los AGEB 434, 449 y 468 que difiere de la población de la zona de estudio, ya que ésta comprende un menor número de manzanas, y para efectos comparativos se optó por realizar los análisis de los AGEB completos.

Cuadro 09. Población histórica y TMCA

AGEB	1990	1995	2000	2010	1990-1995	1990-2000	2000-2010
434	919	1381	1793	1429	14.30	6.91	-2.24
449	1745	1365	1212	987	-7.03	-3.58	2.03
468	65	200	293	173	35.99	16.61	5.13

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Población							
ZE*	2727	2886	3298	2589	3.88	1.92	-2.39

Fuente: Elaboración propia, con información de INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.

* Nota: Población total de los AGEB 434, 449 y 468 que difiere de la población de la zona de estudio, ya que ésta comprende un menor número de manzanas, y para efectos comparativos se optó por realizar los análisis de los AGEB completos.

El Sector 01 alberga 138 personas menos que hace 24 años. Y tuvo una pérdida de población de 709 personas durante la década de 2000 al 2010, es decir una pérdida de 71 personas al año o 6 habitantes al mes. El decrecimiento de la población fue más significativo en la parte suroeste del Sector 01 (AGEB 468) como se indica en el cuadro 9.

Lengua indígena. La población de 3 años y más que habla alguna lengua indígena en el Sector 01 asciende a 23. En términos relativos representa el 1.15 % de la población del Sector 01, cifra ligeramente superior a la de la ciudad y del municipio que ascienden al 1.14 % y 1.10% respectivamente.

Discapacidad. En el Sector 01 el 4.31 % de la población presenta algún tipo de discapacidad, sumando 86 personas. La participación es superior, ya que en la ciudad y municipio alcanza el 3.63 % y 3.51 % respectivamente.

Analfabetismo. 20 personas de 15 años y más son analfabetas, lo que representa el 1 % de la población del Sector 01, cifra inferior al 1.59 % de la ciudad y el 1.90 % del Municipio.

Migración. El movimiento migratorio ha conformado el crecimiento demográfico de Playas de Rosarito, 951 personas del Sector 01 nacieron en el estado, lo que representa el 47.66 % de la población del Sector 01, ligeramente superior al 46.19 % de la ciudad y 45.46 % del municipio. El flujo migratorio reciente sigue manteniéndose bajo, ya que 64 personas de 5 años y más que en el 2005 residían en otra entidad federativa ahora son residentes del Sector 01, que en términos relativos representa el 3.20 % de su población, inferior al 4.61 % y 4.79 % de la ciudad y el estado respectivamente.

Vivienda. De acuerdo a la información más reciente sobre las viviendas la zona de estudio albergaba 1,648 viviendas, de las cuales solamente el 19.11 % estaban habitadas, teniendo un nivel de desocupación muy superior al registrado en el municipio y en estado, como se constata en el cuadro 10.

Cuadro 10. Viviendas particulares, 2010

	Total de viviendas	Total de viviendas habitadas	%
Estado	1,143,117	870,769	76.17

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Municipio	37,798	25,066	66.32
ZE	1,648	315	19.11

Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010.

Incidencia delictiva. Uno de los problemas más sentidos en la comunidad en los últimos años es la delincuencia, que atenta contra las personas y sus bienes, poniéndolos en estado de indefensión y deteriorando la calidad de vida. El Sector 01 ocupa uno de los primeros lugares de incidencia delictiva a nivel municipal, el cuarto de los dos últimos años, descendiendo al sexto sitio en los primeros meses del 2014.

Albergando tan solo el 2.2 % de la población municipal, el Sector 01 presenta el 4.56 % de la incidencia delictiva municipal al año 2012, elevándose al 5.54% al 2013 y el 3.65 % en los primeros meses del 2014, como se aprecia en el cuadro 11.

Cuadro 11. Incidencia delictiva en las colonias del Sector 01

Año	Sector 01	Municipio	%	Sitio Municipal
2012	123	2,696	4.56	4
2013	168	3,031	5.54	4
2014*	56	1,536	3.65	6

Nota: * Al mes de mayo de 2014.

Fuente: Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Baja California, 2014.

En la Colonia Magisterial los delitos que más se cometen los primeros 5 meses del 2014 son: el robo a la casa habitación, el fraude, las lesiones dolosas y la violencia familiar. Y en la Colonia Zona Centro son: robos sin violencia, lesiones dolosas, robos con violencia a comercio, amenazas, robo a vehículos, robo a casas habitación, lesiones culposas, daño a propiedad ajena, despojo y delitos sexuales.

2.2.c Indicadores sociodemográficos

El Sector 01 presenta una baja edad mediana de la población, que junto con Ensenada son los menores en el estado y un año menos que el promedio estatal y nacional que es de 26 años. El Índice de masculinidad nos indica una mayor presencia de hombres respecto a las mujeres, superior en el Sector 01 que el de la misma localidad de Playas de Rosarito, y muy por arriba del promedio Estatal que es de 101.80 y el nacional 95.43.

Playas de Rosarito tiene un favorable bono demográfico, por el incremento de la población en edad laboral y una deducida presencia de población infantil, lo que favorece el desarrollo económico. Dicha situación se presentará hasta el año 2022, cuando el Índice de dependencia económica supere las 50 personas dependiendo de 100 en edad laboral.

De continuar las tendencias existentes al 2010 el Municipio de Playas de Rosarito

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

duplicaría su población en 15 años, la mitad del tiempo que tomaría al estado que serían 31 años y al país 39 años.

El Sector 01 muestra un bajo nivel de analfabetismo del 1 % de su población, en tanto que en la localidad se presenta del 1.59 % y en el estado del 1.90 %. Muestra un crecimiento negativo de la población, lo que es un indicador de abandono de la zona, movilidad habitacional e importante cambio de usos de suelo.

Cuadro 12. Indicadores sociodemográficos municipales, 2010

Edad mediana de población	25 años
Índice de masculinidad **	106.67
Índice de dependencia económica	49.4
Tiempo de duplicación de la población	15 años
% de analfabetismo **	1 %
Tasa media de crecimiento anual (2000-2010) **	-2.39

* Dependientes por cada cien personas en edad laboral.

** Correspondiente a la ZE.

Elaboración propia, con información de INEGI, Censos de Población y Vivienda y Económicos.

2.2.d Proyecciones y escenarios futuros

El Sector 01 ha mostrado una reducción de población a partir del 2010, llegando a ser negativo su crecimiento. De forma tal, que de continuar esta tendencia, al año 2030 se llegaría a contar con 888 habitantes en la zona, como se muestra en el cuadro 13. A la vez, la población flotante, que en este documento denominamos a aquellos visitantes, que como turistas o excursionistas que visitan el Sector 01 y aumentan la demanda normal de los residentes, en rubros como bienes, servicios, equipamiento e infraestructura pública. Se estimó el flujo anual de visitantes tomando como base el flujo de visitantes en el verano de 2013, y aplicando las cifras de ocupación hotelera que asciende al 40% del total anual. Así mismo, se determinó el flujo de turistas al Sector 01, conociendo que el 53% de la oferta de cuartos en el municipio pertenece a este sector. De forma tal, se estimó que los visitantes diarios (población flotante) era de 1,760 personas.

En un escenario tendencial, la población flotante presentaría tasas negativas de crecimiento, como ha sido la característica del sector en los últimos años, llegando al 2030 1,242 personas, que sumando la población residente se tendría una población potencial de 2,130 personas.

Cuadro 13. Escenarios de población

Escenario	Población	2010	2015	2020	2025	2030
Tendencial	Residentes	1,395	1,727	1,439	1,152	888

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

	Flotante	4,071	1,626	1,394	1,275	1,242
	Total	6,066	3,353	2,833	2,428	2,130
Impulso	Residentes	1,995	1,865	1,903	2,118	2,565
	Flotante	4,071	4,124	5,761	7,590	9,421
	Total	6,066	5,989	7,665	9,707	11,986

Fuente: Elaboración propia, 2014.

Bajo un escenario de impulso con políticas orientadas a la potencialización del Sector 01 con desarrollos mixtos para aprovechar la vocación de la zona se podría llegar al año 2030 con una población superior a los 2,500 habitantes, lo que implicaría crecer a una tasa de crecimiento acelerada, como la que registró el municipio en el lustro del 2005-2010.

En este escenario la población flotante presentaría tasas de crecimiento positivas como las registradas en la ocupación hotelera en los últimos años, partiendo de la más conservadora del 8.17 que se presentó del año 2012 al 2013; de forma tal, que al año 2030 se tendría una población flotante de 9,421 personas, que sumadas a los residentes, alcanzaría el Sector 01 una población potencial de 11,986 personas.

2.2.e Actividades económicas

La importancia del Sector 01 en la dinámica económica local es muy evidente, alberga una tercera parte de la oferta de servicios de alojamiento temporal (hoteles, moteles, departamentos y pensiones) del Municipio. A la vez genera empleo a una tercera parte de los trabajadores de este rubro en el municipio. Cuatro de cada 10 pesos que paga este sector en el municipio pertenecen a esta área de estudio.

Cuadro 14. Participación porcentual de las actividades económicas

Rama	Unidades económicas	Personal ocupado total	Remuneraciones totales	Total gastos por consumo de bienes y servicios	Total de ingresos por suministro de bienes y servicios	Valor agregado censal bruto	Producción bruta total	Consumo intermedio
Comercio	44.37	18.86	14.73	63.20	53.44	22.59	17.55	13.90
Manufactura	5.08	17.48	10.11	1.24	2.94	8.79	5.41	2.96
Pesca y acuicultura		0.34	0.00	0.01	0.02	0.06	0.04	0.03
Servicios no financieros	50.55	63.31	75.16	25.55	43.60	68.56	77.00	83.12

Fuente: INEGI, Censo Económico 2009

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

La vocación turística de la zona se manifiesta en que la mitad de los establecimientos económicos son de la rama de alojamiento temporal, y éste da trabajo a 6 de cada 10 empleados en el Sector 01 como se ilustra en el cuadro 7. A la vez que el 75 % de las remuneraciones erogadas en el Sector 01 son generadas por esta rama económica, y 7 de cada 10 pesos de valor agregado censal bruto se genera en esta rama.

Por otro lado en el Sector 01 se ubica el 16 % del municipio, el cual da empleo al 1 de cada 10 rosaritenses que trabajan en el comercio; el 8 % de las remuneraciones totales de esta actividad se generan en esta zona.

Respecto a la Cadena de Valor del Turismo en el Sector 01, se identifica que el 62 % de los servicios no financieros que se ofertan en este sector corresponden a esta cadena productiva. En tanto que el 44 % del comercio del sector corresponde a esta cadena de valor, como se puede apreciar en el cuadro 15.

Cuadro 15. Cadena de valor del Turismo (Principales actividades económicas en el Sector 01)

Tipo de actividad	Número
Restaurantes con servicio completo	7
Restaurantes de autoservicio, comida para llevar y con servicio limitado	63
Centros nocturnos, bares, cantinas y similares	5
Servicios de esparcimiento, culturales, deportivos y otros recreativos	3
Salones y clínicas de belleza, baños públicos y boquerías	24
Lavanderías y tintorerías	3
Estacionamientos y pensiones para vehículos	1
Servicios de revelado e impresión de fotografías y otros	1
Banca Múltiple	9
Hoteles	8
Servicios de reparación y mantenimiento	19
Comercio al por menor de abarrotes, alimentos, bebidas, hielo y tabaco	37
Comercio al por menor en tiendas de autoservicio	6
Comercio al por menor de ropa, bisutería y accesorios de vestir	30
Comercio al por menor de productos farmacéuticos y naturistas	15
Transporte, correos y servicios de almacenamiento	5

Fuente: Elaboración propia, en base a INEGI, 2013. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas.

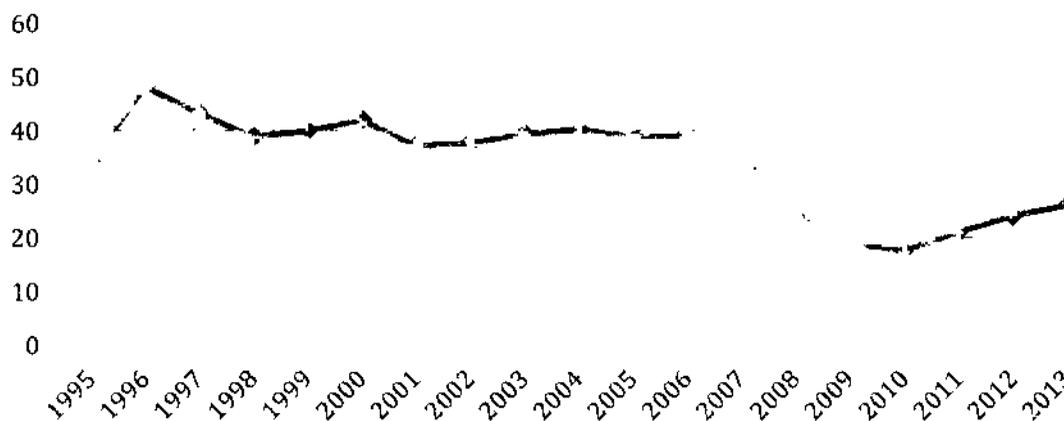
En la cadena de valor del turismo en este Sector 01, destacan 8 Hoteles, que son: Hotel Rosarito, Rosarito Inn, Brisas del Mar, Festival Plaza, Corona Plaza, Del Sol Inn, Los Pelicanos y Paraíso Ortiz. En total ofertan 1,124 cuartos, lo que representa el 52.62% del total municipal, lo que es un indicador de la importancia de esta actividad dentro del sector

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

turístico.

No obstante que el sector turístico sufrió una fuerte recesión en la última década, donde vivió los momentos más álgidos en el 2010, en los recientes años se viene reactivando, como se aprecia en uno de los indicadores más representativos, la ocupación hotelera que al 2013 alcanzó el 26.09 %, nueve puntos arriba que el 2010, como se aprecia en el cuadro 16.

Cuadro 16. Ocupación hotelera histórica 1995-2013



Fuente: Secture, 2012.

2.2.f Indicadores económicos del Sector 01

Cuadro 17. Principales indicadores económicos del área de estudio

PEA	54.45
% de unidades económicas del municipio	17
% de personal ocupado del municipio	15
% de remuneraciones del municipio	10
% de valor agregado censal bruto del municipio	9
% producción bruta total del municipio	12

Fuente: Elaboración propia, 2014.

El Índice de especialización económica nos muestra el grado de especialización que tiene el Sector 01 respecto al Municipio. Este Sector 01 tiene una especialización mayor en Servicios no financieros, particularmente Hoteles, Moteles, Departamentos y Pensiones respecto al Municipio, como se muestra en el cuadro 1. En tanto que en comercio su especialización es menor que la que presenta el municipio. La baja presencia de Industrias manufactureras en la zona se corrobora con el bajo Índice de especialización de este rubro (el 0.67).

Cuadro 18 Índice de especialización económica

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Rama	IEE
Comercio	0.96
Manufactura	0.67
Servicios no financieros	1.09

Fuente: Elaboración propia, 2014.

2.2.g Situación de la propiedad

Tanto el Catastro municipal como el RPP han capturado la mayoría de predios del Sector 01 cuyos resultados 98 manzanas con 795 lotes, se presentan casos aislados de ocupación irregular y de lotes sin registro en ambas dependencias, casos detectados en cartografía y no así en el catastro. El trabajo de depuración lo ha venido realizando IMPLAN Rosarito, lo cual implica poner atención a esas áreas y ejercer control.

2.2.h Actores económicos y actores sociales

La participación activa de la sociedad es trascendental para el desarrollo de su comunidad, y a través de organizaciones sociales sin fines de lucro pueden prestar diversos servicios como salud, educación, asistencia social, cultura y deporte por citar algunos.

Al año 2014 se encuentran registradas 51 Organizaciones de la Sociedad Civil en el Municipio, entre ellas se agrupan las de profesionistas o científicas, los partidos políticos, los sindicatos, las asociaciones de consumidores, las asociaciones religiosas y los clubes sociales, culturales, recreativos y deportivos; así como también las Instituciones de Asistencia Privada (IAP) y las Asociaciones Civiles (A.C.), según la clasificación del Sistema de Cuentas Nacionales de México. Ver Anexo 1.

Los principales actores económicos también se derivan de la lista enunciada en el Anexo 1, entre ellos destaca el CCE, CCDER, CANIRAC, CANACO, los Ejidos Mazatlán, Primo Tapia y Plan Libertador. Los consejos participando activamente en la promoción, ejecución y diseño de políticas públicas que brinden beneficios económicos para Playas de Rosarito; las Cámaras, de igual forma coadyuvando con los distintos órdenes de gobierno para fortalecer su sector y ser fuente de derrama para la economía local. Así mismo, los Ejidos como dueños de importantes cantidades de suelo participan en el diseño e implantación de las políticas de suelo urbano, conformando y consolidando asentamientos humanos, generando con ello suelo con mayor plusvalía.

2.2.i Estructura Institucional

De acuerdo al Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal para el Municipio de Playas de Rosarito (POE. 6 de diciembre de 2013), la estructura Institucional

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

es la siguiente:

H. Ayuntamiento Municipal

Presidente Municipal

Secretaría Particular

Coordinación Jurídica

Dirección de Relaciones Pública y Comunicación Social

Coordinación de la Reforma Administrativa

Secretaría del Ayuntamiento

Dirección de Desarrollo Social

Dirección de Protección Civil

Dirección de Regulación Municipal

Dirección de Informática

Tesorería

Dirección de Seguridad Pública

Dirección de Transportes Municipales

Secretaría de Administración y Finanzas (desaparecida)

Oficialía Mayor

COTUCO

Dirección de Desarrollo Económico y Turismo

Secretaría de Administración Urbana

Dirección de Planeación y Catastro

Dirección de Obras y Servicios Públicos

Dirección de Control Urbano

Paramunicipales

COPLADEM

DIF

IMDER

PRODEUR

IMMUJER

IMJUVER

IMAC

IMPLAN

2.3. Medio transformado

2.3.a Estructura urbana, manzanas, lotes, uso de suelo

El Sector 01 se divide para su análisis en dos polígonos; Uno, el polígono de influencia del programa parcial de mejoramiento del Sector 01, y Dos, el polígono de impacto y

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

mejoramiento material en la Zona Rosarito, en el cuadro siguiente se muestra la superficie, las manzanas y lotes, así como la población estimada con base en la información de INEGI 2010.

Cuadro 19. Polígonos de análisis.

Sectores	Superficie	%	Manzanas	Lotes	Población 2010
Sector 01	98.23 has.	100	102	809	1,995 hab.
Subsector Turístico	45.61 has.	46.43	41	312	926 hab.
Subsector Urbano-Mixto	52.62 has.	53.57	61	497	1,069 hab.

Fuente. IMPLAN Rosarito

Los usos del suelo se encuentran distribuidos en las siguientes proporciones;

En el Sector 01

Cuadro 20. Usos del Suelo Sector 01.

Uso de suelo	Superficie Has	%
Baldíos	9.18	13.24
Comercio y servicios	24.43	36.08
Equipamiento urbano	5.48	9.93
Habitacional	26.81	38.80
Infraestructura CESPT	0.17	0.25
Mixto habitacional / comercial	2.30	2.53
Mixto habitacional / bodega	0.16	0.23
Mixto habitacional / telecom.	0.06	0.09
Subtotal	69.09	100.0
Área ocupada	69.09	70.34
Vialidades	29.14	29.66
Total Sector	98.23	100.0

Fuente; Cálculo propio Calconbaja

En el Subsector Turístico

Cuadro 21. Usos del Suelo del Subsector Turístico

uso	predios	superficie m ²	has.
Baldío	73	74,544.97	7.45
Comercio y servicios	72	85,793.14	8.58
Equipamiento urbano	1	5,944.79	0.59
Habitacional	143	81,761.57	8.18
Infraestructura CESPT	1	1,732.48	0.17
Mixto hab/comercio	1	1,600.38	0.16

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Servicios turísticos	20	66,367.05	6.64
Sin dato	1	280.32	0.03
Vialidad y otros		138,100.00	13.81
Total	312	456,100.00	45.61

Fuente; Cálculo propio Calconbaja

En el Subsector Urbano Mixto

Cuadro 22. Uso de Suelo Subsector Urbano Mixto

uso	predios	superficie m ²	has.
Baldío	24	23,902.23	2.39
Comercio y servicios	83	67,317.53	6.73
Equipamiento urbano	13	48,712.28	4.87
Habitacional	349	210,646.97	21.06
Mixto hab/comercio	18	19,490.38	1.95
Mixto hab/taller	1	1,569.78	0.16
Sin dato	9	3,410.03	0.34
Vialidad y otros		151,200.00	15.12
Total	497	526,249.21	52.62

Fuente; Cálculo propio Calconbaja

2.3.b Ocupación, densidades, baldíos

Con una superficie de 98.23 has., y una población de 1,995 hab., la densidad por ocupación es de 20.3 habitantes por hectárea bruta para la totalidad del Sector 01 que representa el 8% de la densidad deseada de 250 a 300 hab./ha., para tener un punto de equilibrio entre gasto público e ingresos por impuesto predial y plusvalía del suelo.

El Subsector Urbano Mixto en 52.62 hectáreas con 1,069 habitantes lo que representa 20.3 habitantes por hectárea, estado que muestra desproporción con la densidad requerida de los 250 a 300 hab./ha., Bajo tal escenario de baja densidad y baldíos nos muestran un subutilización de la infraestructura traduciéndose ello en una "deseconomía urbana".

El Subsector Turístico con extensión de 45.61 has., contiene 926 hab., representa 20.3 habitantes por hectárea. Condición igualmente por debajo de la densidad de los 250 a 300 habitantes por hectárea requerida.

La relación de superficie por habitantes es de: 492.3 m² por habitante para el Sector 01.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

En el trabajo de campo se detectaron predios baldíos y construcciones en estado de abandono o deterioro, las cuales deben ser entendidas como áreas de oportunidad para el rescate y el desarrollo inmobiliario.

Imagen 09. Subutilización del suelo en el área de estudio.



Los costos urbanos se vuelven significativos cuanto más subutilizados estén los servicios públicos y se tenga la necesidad de mantener la eficiencia de los mismos. Aunque por otra parte la oferta de suelo con infraestructura permite el desarrollo de proyectos de mejoramiento, crecimiento y consolidación, con mayores ventajas de éxito precisamente por existir una estructura de soporte con usos de suelo compatibles.

Imagen 10. Predios baldíos y construcciones abandonadas o en deterioro.



Cuadro 23. Áreas y habitantes por Sector 01 y Subsector Turístico

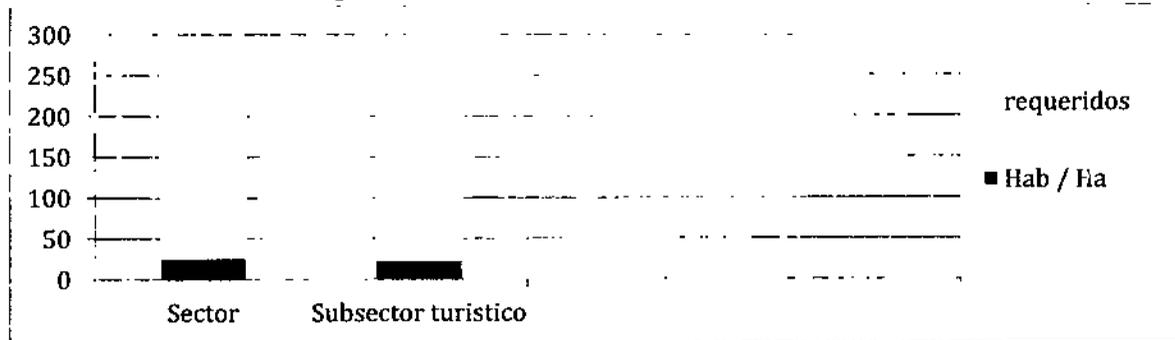
Sector	Subsectores	Superficie	Habitantes	Habitante por ha.	Sup./ habitante
Sector 01	Subsector Turístico (1)	45.61 has.	900	20	492.3 m ²
	Subsector	52.62 has.	1,069	20	429.3 m ²

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Urbano Mixto (2)	98.23 has.	1,995	20.3	492.3 m ²
------------------	------------	-------	------	----------------------

1. Incluye la colonia Rosarito Shore y el barrio Barbachano
2. Incluye la colonia Magisterial

Imagen 11. Densidades existentes y deseables.



2.3.c Infraestructura y servicios; redes y equipamiento

En relación a la infraestructura vial el siguiente cuadro muestra el resultado del análisis de campo sobre 32 vialidades dentro del Sector 01, dando cuentas de longitudes, secciones transversales, condición física de la vía, sección y condición de banquetas, jerarquía de la vía y dirección de la circulación, señalética, control de cruce, solución ciclista y transporte público.

Agua potable. El servicio de distribución por red y mantenimiento corresponde a la empresa paraestatal CESPT, el cobro se realiza por medidor de consumo y la empresa factura al cuentahabiente de manera directa al domicilio. La administración del agua potable y alcantarillado cuenta con cuadrillas por sectores para atender los servicios de nuevas tomas y reparaciones. La dotación de agua esta suministrada a través de alimentadores a tanques de regulación y de estos a la red de distribución.

La política del agua es evitar desperdicios en el sistema y en el consumo dado la cantidad limitada del recurso y de los costos operativos del suministro. La empresa tiene estimado el gasto futuro de acuerdo con la tasa de crecimiento sin embargo tiene que sujetarse a los volúmenes disponibles teniendo que llegar a realizar tandeos para atender las zonas dependientes de la red instalada. La cobertura en el Sector 01 es aceptable ya que cuando se requiere se utilizan las pipas de llenado a domicilio cargando los depósitos y cisternas.

La CESPT informa que ciudad de Playas de Rosarito se abastece principalmente de aguas superficiales provenientes del Río Colorado, esta agua es conducida a través del Acueducto Río Colorado (ARCT) desde el canal alimentador hasta la presa "El Carrizo", el

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

acueducto tiene una longitud de 140 kilómetros y una capacidad nominal de conducción actual de 5.33 m³/seg. Una vez potabilizada el agua en la planta potabilizadora El Florido, se envía a través del acueducto conocido como Florido – Aguaje de 19 kilómetros de longitud y diámetro de 54 pulgadas, hasta un tanque de almacenamiento de 30,000 m³ de capacidad conocido como tanque Aguaje de la Tuna. Este tanque es el que proporciona agua a la ciudad de Playas de Rosarito con excepción de la parte sur de la ciudad.

Drenaje sanitario. El sistema de alcantarillado de la ciudad de Tijuana y Playas de Rosarito, está constituido por una extensa red de atarjeas, que reciben a través de las conexiones domiciliarias las aportaciones de las descargas urbanas, tanto domésticas como no domésticas, recolectándolas y transportándolas en forma segura hasta los puntos donde son interceptadas por los conductos denominados subcolectores y colectores, los cuales las transportan en ocasiones por bombeo hasta los interceptores y emisores que llegan hasta los sitios de emplazamiento de las Plantas de Tratamiento, en donde son tratadas en cumplimiento de la normatividad vigente antes de su disposición final.

El agua residual generada en el área costera es tratada antes de su descarga al mar en las plantas de Rosarito I, Rosarito Norte, San Antonio del Mar, Puerto Nuevo y Vista Marina.

Reúso de agua tratada. En Playas de Rosarito existen 2 sistemas, uno que cuenta con una red de 6,768 metros para regar 163.2 hectáreas de área verde sobre la autopista de cuota Tijuana-Ensenada y otro a través de un sistema de bombeo que lleva agua residual tratada al Gran Parque de la Ciudad.

Drenaje pluvial. Existe en la ciudad un reducido sistema de drenaje pluvial que funciona deficientemente, sin embargo donde no existe, se conectan las alcantarillas o bocas de tormenta al sistema de drenaje sanitario ocasionando en época de lluvias severos problemas en la red, ya que se azolvan las tuberías y el mantenimiento que se requiere supera la capacidad de respuesta del Organismo.

Electrificación. El sistema a cargo de CFE genera electricidad desde la planta Termoeléctrica Presidente Benito Juárez, atiende la demanda de la región costa y el servicio de baja tensión satisface la totalidad de la ciudad.

Telefonía. La empresa privada TELNOR ofrece el servicio y su cobertura es Amplia en la ciudad y la zona costa.

2.3.d Equipamiento urbano

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

El área de estudio posee una cantidad importante de elementos de equipamiento urbano, en una dotación suficiente para la población. Sin embargo se percibe una cantidad limitada de hitos atractivos como espacios culturales y recreativos, existiendo una predominancia de escuelas, como complemento a la vocación esencialmente comercial y turística de la zona.

Cuadro 24. Equipamiento.

Subsistema	Elemento	Ubicación
Educación	Centro de Atención Infantil Nannys	Manzana 60, Centro Carretero
	Secundaria 32 Abraham Lincoln	C. Justo Sierra, Manzana 40, Centro Carretero
	COBACH Rosarito	C. Jacobo Rousseau, Manzana 1611, Centro Carretero
	Instituto INDA	Manzana 23, Centro Carretero
	Centro Educativo Siglo XXI	Manzana 8, Centro Carretero
	Centro Educativo Bilingüe Reggio Emilia	Manzana 143, Rosarito Shores
Cultura	Museo de Historia de Rosarito WaCatay	Hotel Rosarito, Manzana 142, Centro Playa Sur
	Biblioteca Lic. Adolfo López Mateos	Parque Abelardo L. Rodríguez, Manzana 38, Centro Playa Sur
	Centro Municipal de Arte y Cultura de Playas de Rosarito	
	Casa de la Cultura IMAC	
Salud	Clinica Baja Medics	C. Mar del Norte, Centro Carretero
	UMF 17 IMSS	C. Acacias y Mar del Norte, Centro Carretero
	Clinica Santa Verónica	C. Nogal, Centro Playa Sur
	Hospital Jardón	Blv. Benito Juárez, Zona Centro
	Hospital Bona nova	Oceana Plaza, Blv. Benito Juárez, Centro Playa Sur
	Cruz roja Playas de Rosarito	C. René Ortiz, Centro Carretero.
Asistencia social	Narcóticos anónimos Grupo Serenidad	C. Mar del Norte, Manzana 11, Centro Carretero
Comercio	Mercado de Artesanías	Blv. Benito Juárez, Manzana 127, Centro Playa Sur
Recreación	Swap Meet Girasoles (inactivo)	C. Ébano, Manzana 64, Centro Carretero
	Parque Abelardo L. Rodríguez	C. Mar Adriático, Manzana 38, Centro Playa Sur
Administración pública	Delegación Zona Centro	Blv. Benito Juárez, Manzana 34, Centro Carretero
	Oficinas Administrativas Municipales y de separación	Blv. Benito Juárez, Manzana 34, Centro Carretero
Servicios urbanos	Estación de Bomberos 2	C. Mar Adriático, René Ortiz y Ciprés Centro Playa Sur

Fuente: IMPLAN Playas de Rosarito.

2.3.e Movilidad; vialidad, transporte y patrones de movimiento

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

El Polígono de referencia del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano Rosa-Rito abarca 19 cuadras de Norte a Sur, partiendo de la Avenida San Fernando hasta la Calle Árbol y 6 cuadras partiendo al oriente sobre la Avenida Juan Jacobo Rousseau hasta la Calle Coronado al poniente.

Para acceder vehicularmente al polígono del barrio Barbachano donde se pretende crear la Zona Rosa-Rito se utilizan las siguientes vialidades: De Norte a Sur se puede ingresar por automóvil a la Colonia Barbachano por 2 vías:

- 1.- Provieniendo por la Carretera Escénica Tijuana Ensenada,
- 2.- La otra ruta de acceso al barrio Barbachano es proviniendo por el Bulevar Benito Juárez de Norte a Sur, donde también se puede ingresar al Polígono de la Colonia que pretende convertirse en Rosa-Rito por las calles ya descritas anteriormente.

Cuadro 25. Características físicas de las vialidades

	NOMBRE VIALIDAD	LONGITUD KM	SECCION M	CONCRETO O PAVIMENTO	BANQUET A	BANQUET A	VIAL	SENTIDO CIRCULACION	SEÑALÉTICA	CONTROL CRUCERO	SOLUCION CICLOVIA	TRANSPORTE PUBLICO
1	BLVD. BENITO JUAREZ	1687.11	45	TRAMO CONCRETO NUEVO	8.90 Y 3.10	BUENAS	PRIMARIA	DOS SENTIDOS	SUFICIENTE	ALTOS DE DISCO	CARRIL NO CONFINADO	TODAS LAS RUTAS
2	CALLE ROSARITO	246	11.84	CONCRETO BUEN ESTADO	1.7 PROM	REGULAR	LOCAL	SUR-NTE	ESCASA	ALTOS DE DISCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
3	MAR ADRIATICO	540	9.63	CONCRETO BUEN ESTADO	1.7 PROM	REGULAR	SECUNDARIA	SUR-NTE	SUFICIENTE	ALTOS DE DISCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
4	CALLE CORONADO	286	9	CONCRETO BUEN ESTADO	1.7 PROM	REGULAR	LOCAL	NTE-SUR	SUFICIENTE	ALTOS DE DISCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
5	PROL. MAR ADRIATICO	270	8.15	CONCRETO BUEN ESTADO	1.5 PROM	REGULAR	LOCAL	SUR-NTE	ESCASA	ALTOS DE DISCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
6	CLEOFAS RUIZ COTA	235	10.53	CONCRETO BUEN ESTADO	1.7 PROM	BUENAS	SECUNDARIA	OTE-PTE Y DOBLE	SUFICIENTE	ALTOS DE DISCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	SUBURBAJA
7	MAR MEDITERRANEO	1247	10	ADOCRETO MAL ESTADO	1.7 PROM	REGULAR	SECUNDARIA	NTE-SUR	SUFICIENTE	ALTOS DE DISCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	SOLO DE PASO
8	MAR DEL NORTE	970	10.54	CONCRETO BUEN ESTADO	1.7 PROM	REGULAR	SECUNDARIA	SUR-NTE	SUFICIENTE	ALTOS DE DISCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	SOLO DE PASO
9	PROL. MAR DEL NORTE	365	11.03	ADOCRETO MAL ESTADO	1.7 PROM	REGULAR	LOCAL	SUR-NTE	SUFICIENTE	ALTOS DE DISCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	MAYORIA RUTAS

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

10	CALLE A PALMA	433	11.61	CONCRETO DESGASTA DO	1.7 PROM	REGULAR	SECUNDAR A	DOBLE SENTIDO	SUFICIENTE	ALTOS DE D.SCO	NO HAY NO MARCADO	NO TRANSITA
11	CALLE MAGNO	240	10.17	CONCRETO BUEN ESTADO	1.7 PROM	REGULAR	COLECTOR A	DOBLE SENTIDO	ESCASA	ALTOS DE D.SCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
12	JUAN JACOBO ROSSER	920	11.76	CONCRETO BUEN ESTADO	2 PROM	BUENAS	SECUNDAR A	DOBLE SENTIDO	SUFICIENTE	ALTOS DE D.SCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
13	GNAC O ALTAVILA NO	663.78	12.69	ASFALTO BUEN ESTADO	2 PROM	BUENAS	SECUNDAR A	DOBLE SENTIDO	ESCASA	ALTOS DE D.SCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
14	FEDERICO FROBES	481	8.74	CONCRETO BUEN ESTADO	2 PROM	REGULAR	SECUNDAR A	DOBLE SENTIDO	ESCASA	ALTOS DE D.SCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
15	CALLE MOGAL OTE	234.62	10.63	CONCRETO BUEN ESTADO	2 PROM	REGULAR	LOCAL	DOBLE SENTIDO	ESCASA	ALTOS DE D.SCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
16	CALLE MOGAL OTE	107	9.62	CONCRETO BUEN ESTADO	1.7 PROM	BUENAS	LOCAL	PTE-OTE	SUFICIENTE	ALTOS DE D.SCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
17	CALLE EL CAJON	484	8.38	CONCRETO BUEN ESTADO	1.7 PROM	REGULAR	LOCAL	OTE-PTE	SUFICIENTE	ALTOS DE D.SCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	TAXIS VERDES

18	CALLE ENCINO	236	7.64	CONCRETO BUEN ESTADO	1.7 PROM	BUENAS	LOCAL	PTE-OTE	CONTRADIC TORIO	ALTOS DE D.SCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
19	CALLE ROBLE	357	11	CONCRETO BUEN ESTADO	1.7 PROM	BUENAS	COLECTOR A	DOBLE SENTIDO	ESCASA	ALTOS DE D.SCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	ECOTAXIS
20	CALLE ACACIAS	534	3.91	CONCR BNO Y ASFALTO VARIABLES		TRAMO VARIABLES	COLECTOR A	PTE-OTE Y DOBLE	SUFICIENTE	ALTOS DE D.SCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

21	CALLE RENÉ ORTÍZ CAMPOY	456	12.36	PARCIAL CONCR. Y ASFALTO	1.7 PROM	REGULAR	COLECTOR A	OTE-PTE	SUFICIENTE	ALTOS DE DISCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
22	CALLE CIPRÉS	576	11.68	CONCRETO BUEN ESTADO	1.7 PROM	REGULAR	COLECTOR A	PTE-OTE	SUFICIENTE	ALTOS DE DISCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
23	AV. JUSTO SIERRA	107	15.86	CONCRETO BUEN ESTADO	2 PROM	BUENAS	COLECTOR A	DOBLE SENTIDO	ESCASA	ALTOS DE DISCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
24	BLVD. ALFREDO BONFIL	1200	17.1	CONCRETO BUEN ESTADO	3.50 C/U	REGULAR	PRIMARIA	DOBLE SENTIDO	SUFICIENTE	ALTOS DE DISCO	INCLUSIVO NO MARCADO	MAYORIA RUTAS
25	BLVD ALTA TENSIÓN	781	8.56	19 M TERRAC. Y 10M CONCR	SIN BANQUETA	NO HAY	SECUNDARIA	DOBLE SENTIDO	SUFICIENTE	ALTOS DE DISCO	INCLUSIVO NO MARCADO	MAYORIA RUTAS
26	CALLE ALAMO	512	11.21	CONCRETO BUEN ESTADO	1.7 PROM	REGULAR	LOCAL	DOBLE SENTIDO	ESCASA	ALTOS DE DISCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
27	CALLE ABETO	686	9.7	CONCRETO BUEN ESTADO	1.7 PROM	REGULAR	COLECTOR A	DOBLE SENTIDO	ESCASA	ALTOS DE DISCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
28	CALLE DEL CEDRO	537	9.12	ADOCRETO Y CONCRETO	1.7 PROM	REGULAR	LOCAL	DOBLE SENTIDO	ESCASA	ALTOS DE DISCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
29	CALLE EBANO	526	10.31	CONCRETO BUEN ESTADO	1.7 PROM	REGULAR	COLECTOR A	DOBLE SENTIDO	ESCASA	ALTOS DE DISCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
30	CALLE EL SAUZ	216	8.74	CONCRETO BUEN ESTADO	1.2	ANGOSTA	LOCAL	DOBLE SENTIDO	ESCASA	ALTOS DE DISCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
31	CALLE COSTA AZUL	287	7.87	CONCRETO BUEN ESTADO	1.2	ANGOSTA	LOCAL	DOBLE SENTIDO	ESCASA	ALTOS DE DISCO	NO HAY CARRIL CICLISTA	NO TRANSITA
32	AUTOPISTA TIJ. ENSENADA	1767.58	55.3	ASFALTO BUEN ESTADO	ACOTAM	NO HAY	ACCESO. CONT.	DOBLE CUERPO	SUFICIENTE	A DESNIVEL	PROHIBIDO CICLISTAS	NO TRANSITA

Fuente: Elaboración propia, Calconbaja.

Cabe señalar que la sección transversal promedio de las calles secundarias de acceso al referido polígono es de 8.50 metros, permitiendo estacionamientos e ambos lados y un solo carril de circulación de 3.50 metros de ancho, banquetas de 1 metro por acera en calles que funcionan apropiadamente con un solo sentido, alternados entre sí en los tramos donde existen vías paralelas. El tramo más angosto está sobre la parte norte de la Calle Mar Adriático, con una sección de solo 6.70 metros de calzada que permite solo estacionarse en la acera este, desde la Calle Acacias hasta la Calle Álamo.

Carril ciclista.- Se concluye que es una necesidad modificar el trazo del Carril Ciclista, debiéndose recorrer hasta quedar adyacente a las banquetas y recorrer el carril de estacionamiento 2.40 metros afuera de su trazo actual, para permitir un carril ciclista totalmente confinado y separado de la circulación vehicular, que quede a nivel de calle pero adyacente a la banqueta, con una sección propuesta de 2 metros operable en un solo sentido por cuerpo, conforme a las normas técnicas internacionales para carriles ciclistas, requiriendo por seguridad confinarse con una guarnición de 40 centímetros de ancho que sirva como tope límite a las ruedas de los vehículos que se estacionen en

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

batería impidiendo con ello invadir con su frente los 2:00 metros que requiere como mínimo el carril ciclista.

Accesibilidad del transporte público.- Las rutas de transporte que potencialmente mueven más al Turismo que accede hacia la Zona de estudio son las siguientes:

- 1.- Ruta de Taxis Colectivos Verdes que corren de Rosarito a la 5 y 10, con destino final en la UABC y el ITR de Tijuana. (Con tres ramales que parten del cierre de circuito situado en la calle Eucalipto)
- 2.- Ruta de Taxis amarillos que corren de Rosarito a la Zona Centro de Tijuana, que parten de la Estación de Gasolina situada en donde hay un 7 Eleven en la confluencia de Bulevar Popotla y Carretera de Cuota a Ensenada.
- 3.- Ruta de Calafías y minibuses de la Empresa Transportes del Quinto Municipio que van desde Primo Tapia al Frac. Santa Lucía II utilizando los Bulevares Popotla y Benito Juárez hasta el Puente Machado.

Anteriormente se contaba con los servicios intermunicipales Federales de las Empresas de Autobuses Mexicoach y Suburbaja, los cuales se encuentran suspendidos desde el Año 2009. La antigua terminal del autobús ABC (Suburbaja), situada en la Calle Pino y Bulevar Benito Juárez se encuentra totalmente abandonada al suspenderse los recorridos que provenían de Tijuana. No existen transportes que vayan de Rosarito a Ensenada, ni de Rosarito a Playas de Tijuana, sugiriéndose hacer los estudios de demanda que justifiquen su reactivación como rutas suburbanas con paradas intermedias.

Estacionamientos.- El polígono de referencia cuenta con alternativas de estacionamiento en la calle, sobre las diferentes vialidades secundarias así como en terrenos que los particulares han habilitado para tales efectos. Se tienen actualmente en la Colonia Barbachano detectados los siguientes predios que bajo la condición actual son aprovechados para tal fin en la Colonia Barbachano, entre los cuales se encuentran los siguientes:

- 1.- Calle Coronado en ambos lados del Club Corona, con capacidad para 40 vehículos
- 2.- Terreno situado sobre Calles Coronado, Nogal y Rosarito, con capacidad de 30 vehículos
- 3.- Calle Coronado colindando con Hotel Rosarito con capacidad de 40 vehículos.
- 4.-Mar Adriático y Eucalipto con capacidad para 36 vehículos
- 5.-Mar Adriático y Acacias (acera Sur y oeste) con capacidad para 40 vehículos
- 6.-Mar Adriático y Acacias (acera norte y oeste) con capacidad para 40 vehículos
- 7.-Mar Adriático y Acacias con acceso por La Cazuela del Mole Con capacidad para 50 vehículos.
- 8.-Mar del Norte y Acacias frente a Clínica del IMSS con capacidad para 40 vehículos.
- 9.-Mar del Norte y Calle Palma con capacidad para 30 vehículos.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Opciones de enlace.- Existen tres alcantarillas en la Carretera Federal Numero 1 en el Área del Arroyo Rosarito, dos de los cuales dos de ellos tienen accesibilidad vehicular con 7 metros de sección cada uno y Galibo mayor a los 3 metros de altura, suficiente para el paso de vehículos automotores, caballos y ciclistas, Útil para convertirse en una vialidad formal que sirva de retorno en todas direcciones interconectando el Bulevar Benito Juárez con la autopista Escénica y a su vez conectarse al Gran Parque Metropolitano. Es altamente recomendable y útil habilitar la referida vialidad que sirva de retorno en todos los sentidos por los túneles del Arroyo Rosarito en tiempo seco y extremar precauciones o cerrarse en época de lluvias. Por su parte en el cauce del Arroyo Huahuatay existe un túnel alcantarilla que pasa bajo la Carretera Escénica a Ensenada con un galibo de 2.10 metros de altura por 7 metros de sección transversal, transitado por peatones, ciclistas y caballos con jinete pie tierra en el área del túnel, el cual se recomienda pavimentar para facilitar una ruta ciclista del este al oeste de Rosarito y viceversa.

Cuadro 27. Conectividad del Sector 01 con Distritos urbanos

Origen	Destino	Vía de comunicación	Medios de transporte
Sector 02	Sector 01	Blv. Benito Juárez	Vehículo privado o caminando
Distrito II	Sector 01	Autopista por Cleofás Ruiz	Vehículo privado o taxi de ruta
Distrito III	Sector 01	Cruzando por puente Machado y por Blv. Benito Juárez	Vehículo privado o taxi
Distrito IV	Sector 01	Utilizando el Kon Tiki	Vehículo privado o caminando
Distrito V	Sector 01	Utilizando paso bajo autopista hacia calle Palma Puente peatonal sobre autopista	Vehículo privado

Fuente: Calconbaja

2.3.f Imagen urbana y el acomodo de componentes

Al recurrir a los antecedentes del asentamiento humano de Playas de Rosarito encontramos que estos tuvieron dos mecanismos de impulso; una demanda turística y una oferta de suelo ejidal. En ambos caso participaron en el acomodo urbano tanto la improvisación como el sentido común, estableciendo criterios para el aprovechamiento y la apropiación del suelo. Resultando que la imagen urbana es muy limitada pues se refiere a una carretera transformada en bulevar en donde se acomodaron los servicios y donde se ha improvisado la atención al turismo.

El lenguaje urbano del Sector 01 tiene una baja expresión formal que se asocia al acomodo urbano, es decir, transitar de un extremo a otro solo se consigue a través del Bulevar Juárez ya que fue el responsable de permitir la conexión en corredor de los predios frente a la playa y del lado contrario dando con ello una vinculación entre

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

propiedades en un efecto "espina de pescado" o doble peine. Fuera del eje vial no se tiene continuidad de manera paralela en la red de calles.

Del costado poniente del bulevar y frente al mar se deduce que el proceso de ocupación del suelo dista de resultar de un proceso racional, en todo caso deja saber de un aprovechamiento circunstancial poco regulado y con visión de corto plazo según las tendencias del mercado. Los servicios al turismo se han ofrecido sobre el bulevar y en algunas calles orientadas a la playa, improvisando el suelo para satisfacer la dinámica del mercado, desde locales comerciales, instalaciones de hospedaje, estacionamientos, áreas de entretenimiento.

Por su parte el lado oriental del bulevar hace lo propio en cuanto a servicios y comercios complementando a los de enfrente y generando ofertas hacia el mercado local. Mantiene igualmente un patrón de damero con calles de tránsito más continuo, pero igualmente interrumpido, y con dos conexiones externas; una de la autopista y otra de los asentamientos al otro lado de la carretera de colonias populares.

La iglesia católica, la escuela básica, la clínica del seguro social, la terminal de taxis, son elementos que muestran los rasgos urbanos más locales. Pero no cuenta con una plaza o zócalo ni siquiera espacio adecuado para el reposo. No obstante sus deficiencias, en el Sector 01 abundan sitios de interés histórico, que han sido inventariados por la Sociedad Histórica de Rosarito. Este programa se suma a los esfuerzos de la Sociedad Histórica de estudiar los sitios para efecto de conservación, preservación o rescate.

Cuadro 27. Sitios históricos

Tipo de elemento	Nombre	Ubicación
Sitio natural	Arroyo "Wa Catay" (Huahuatay)	Límite norte del Sector 01.
	Arroyo de Barrabas (Rosarito)	Límite sur del Sector 01.
Zona o distrito	Centro Histórico de Rosarito	Actualmente Sector 01 con extensión hacia el Cañón Rosarito.
	Colonia Barbachano	Aquí presentada como Barrio Barbachano o Subsector Zona Rosa-Rito.
Edificio o hito	Antigua Escuela Morelos	Actualmente Abraham Lincoln, Manzana 40.
	Antigua Delegación de Gobierno	Actualmente edificio de la Delegación Zona Centro, Manzana 34.
	Parque Abelardo L. Rodríguez	Manzana 38.
	Complejo Turístico Rosarito Beach Hotel	Manzana 142.
	Parroquia Nuestra Señora del Rosario de Fátima	Manzana 17.
	Antigua Estación de Radio XERB	Manzana 139.

Fuente: Sociedad Histórica de Rosarito.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

2.3.g El litoral y la ocupación

Sector 01 en su costado poniente tiene una relación vital con las actividades relacionadas con la playa y el mar. En una sección de ancho variable va entre los 100 y 115 metros del límite de la zona federal se suceden franjas que presentan condiciones particulares de aprovechamiento toda vez que la superficie de playa también tiene diferentes condiciones topográficas en su pendiente topográfica.

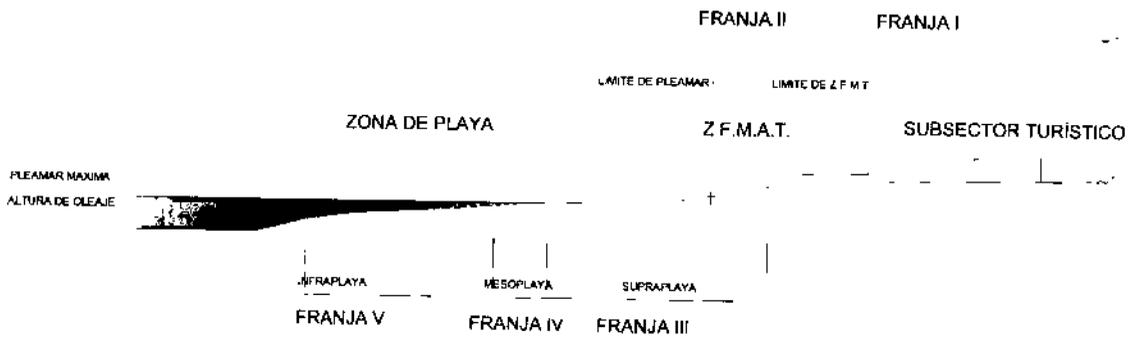
Cuadro 28. Ocupación de playa

Perímetros de playa por franjas				
I Fuera de la ZOFEMAT Ancho > 200.0 m	II Dentro de la ZOFEMAT, inicio de la Supraplaya Ancho > 90.0	III Supraplaya Ancho > 15.0 m	IV Meso playa Ancho > 20.0 m	V Infra playa Ancho variables
Uso y aprovechamientos				
Corresponde a la franja adyacente a la desde el Blv. Benito Juárez a la ZOFEMAT	Actividades que están mezcladas con servicios de instalaciones comerciales fijas y ambulantes no reguladas	Actividades de arena recreativas y de descanso Ocupación con actividades pasivas Deportes de playa	Área no oleaje utilizada por bañistas y deportes de agua.	
Condiciones irregulares				
Una mezcla de usos de suelo residencial, comercial, servicios y actividades de entretenimiento vinculadas al turismo de playa. Actividades incompatibles Efectos de incomodidad por falta de estacionamientos y modos de transporte. Subutilización de áreas urbanizadas, con baja densidad de ocupación y baldíos.	Acceso de diferentes vehículos automotores. Estacionamiento irregular de automóvil. Presenta vado inundable. Invasión con asentamiento de comercio ampliado sobre arena Ingresos inadecuados a la playa Presencia de basura dispersa Invasión del área por comercio ambulante informal	Escasa vigilancia Deficiente administración y control de las autoridades Conflicto en materia de control por múltiples autoridades en el espacio Efectos negativos por descargas de corrientes pluviales que arrastran tóxicos	Ausencia de mecanismos de prevención en las áreas que escurren a los arroyos de Huahuatay y Rosarito. Ausencia de monitoreo en la calidad de las aguas en donde descargan los arroyos.	

Fuente: Calconbaja

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Imagen 12. Esquema de litoral.



Elaboración: IMPLAN Playas de Rosarito.

Existen 12 accesos francos a la playa en todo el Sector 01, dados por las bocacalles de la zona Centro Playa Sur, diez de ellos conectados directos hacia el Blv. Benito Juárez. La calle entre la manzana 73 y 71, al sur del Arroyo Huahuatay, presenta construcción privada su liga al mar, pero no impide su paso. Los accesos más utilizados peatonalmente son el de la Calle del Nogal y del Eucalipto.

El área de estudio tiene 3 puntos de surf reconocidos por la comunidad: El Parque, el Muelle lado norte (en el Hotel Rosarito, utilizado en verano) y el Muelle lado sur (utilizado en invierno).

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

2.4 Análisis FODA y Marco Lógico

Un punto de reflexión que arroja el diagnóstico gira en torno a las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas que presentan las actividades productivas en el Sector 01 destacando lo siguiente:

Fortalezas

- Ubicación en el entorno urbano y frente al mar
- Empresas de servicios instaladas
- Hospitalidad y vocación turística
- Reconocimiento regional de descanso y esparcimiento
- Integrante de la estructura del corredor costero COCOTREN y Corredor del Pacífico
- Voluntad del Ayuntamiento en apoyar el programa parcial de mejoramiento

Oportunidades

- Servir de enlace entre las áreas de servicio en la ciudad y la región
- Exploración al concepto de un Distrito de mejora de negocio o *Business Improvement District* (BID)
- Operar el programa mediante un órgano ciudadano El Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES)
- Llevar a cabo un mejoramiento urbano bajo la suma de esfuerzos públicos y privados
- Hacer del Sector 01 un caso replicable en otros sitios del municipio.

Debilidades

- El abandono de inmuebles
- Falta de capacitación a personal turístico
- Prácticas incómodas por presencia de jaladores, vendedores ambulantes irregulares
- Percepción de inseguridad por parte del turista
- Exceso de autorización de giros que alteran el orden de las zonas turísticas
- Falta de eficiencia administración urbana
- Baja regulación en el manejo y control del área de playa
- Baja inversión privada

Amenazas

- Despoblamiento
- Comercio de drogas
- Exceso de comercio ambulante irregular
- Contaminación de playas por escurrimiento de materiales tóxicos

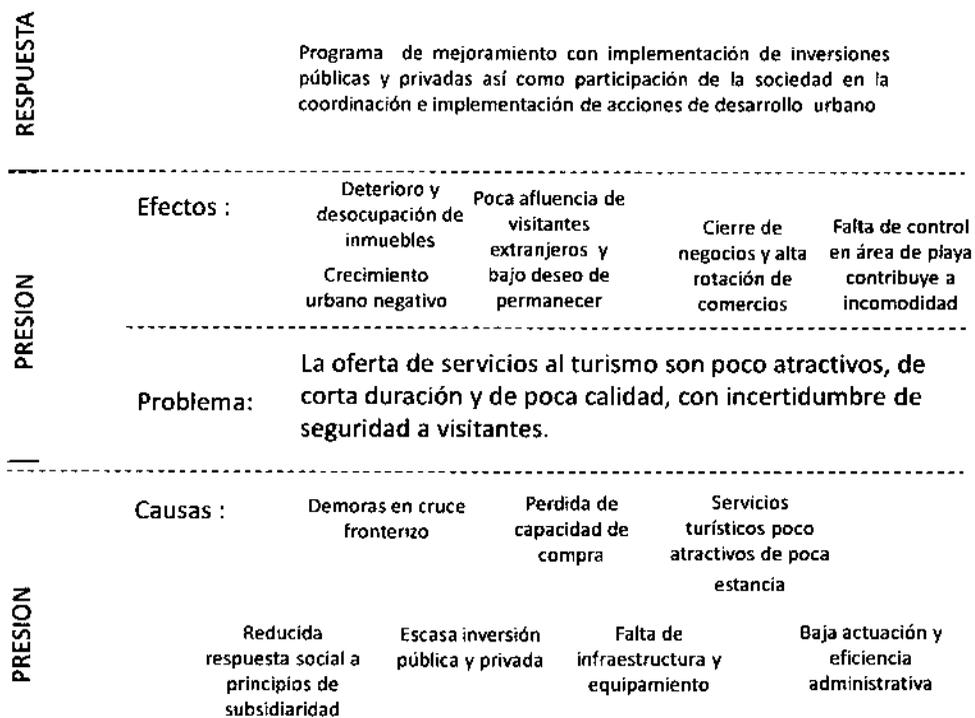
Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

El diagnóstico identificó la problemática principal en el desarrollo económico y urbano del municipio desde la perspectiva de los actores empresariales, gobierno y ciudadanos.

En la identificación y señalamiento de debilidades y amenazas se puntualizan los problemas más sentidos que deben ser resueltos a través de una estrategia congruente y coordinada en los dos campos económico y urbano, para el logro de un óptimo aprovechamiento de las fuerzas y oportunidades.

Árbol del problema. Se sintetizan las causalidades y efectos que presenta la visión general del problema en una imagen que utiliza el método de marco lógico en el Árbol de Problema, y el PER de presión- estado-respuesta.

Imagen 13. Árbol del problema



Fuente: Calconbaja.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

3. Pronóstico

3.1 Demográfico

De acuerdo con los resultados de los estudios en el comportamiento demográfico que presenta el Sector 01 se habrá de requerir un replanteamiento para generar un desarrollo con crecimiento que permita consolidar el área del Sector 01 y que además sea parte del correspondiente mejoramiento integral objetivo de programa. La perspectiva futura del Sector 01 es de alcanzar un poblamiento con densidad entre 250 a 300 habitantes por hectárea, esto mediante la aplicación de recursos públicos y privados de manera combinada, provocando una sinergia que sea atrayente para multiplicar los servicios y con ello la creación de un centro turístico de calidad mundial que forme parte integral del corredor costero.

3.2 Desarrollo e imagen urbana

El programa parcial de mejoramiento urbano presenta dos visiones para ser aplicadas dentro del Sector 01: La que se refiere a ordenar y normar el desarrollo dentro Sector 01", y la que ofrece un mejoramiento físico con inversión pública en el Subsector Turístico particularmente en la "Zona Rosa-Rito".

Para el polígono del programa parcial de mejoramiento del Sector 01, el ordenamiento del espacio urbano se habrá de generar mediante la aplicación de la normatividad específica y del Reglamento del programa. Se espera que sucedan dos situaciones; la primera, que las condiciones y aprovechamientos del suelo vaya siguiendo de manera gradual las bases de coordinación y las normas del programa; y segunda, que en una siguiente fase se esté en condiciones para calificar y recibir recursos públicos con el fin de consolidar el Sector 01 como un distrito integral de servicios al turismo y el comercio.

En tratándose del Subsector Turístico y de mejoramiento material en la Zona Rosa-Rito el interés está orientado a tres aspectos; a) hacia la obra pública de mejoramiento urbano en calles cuyo impacto procura ofrecer las condiciones para lograr que los inmuebles adyacentes se renueven y desarrollen con creatividad en ofertas novedosas y atrayentes al turismo, b) para que los propietarios de inmuebles dentro de este polígono se incorporen a esta dinámica y complementen con servicios las demandas de visitantes y

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

los excursionistas, y c) a la creación de un barrio plural en servicios y con características de limpieza, seguridad y entretenimiento.

3.3 Servicios y equipamiento

En un primer paquete de inversión de obras de mejoramiento se incluyen las redes vitales bajo los pavimentos estampados y decorativos, encima se contempla el ornato en plantas y mobiliario urbano, señalética y todo aquello que habilite el área pública para hacerla atrayente.

El propósito es centrar los esfuerzos de recursos públicos en la confección de un programa de mejoramiento que avance de manera gradual en la extensión total de Sector 01.

3.4 Movilidad

El análisis realizado en campo establece con claridad las condiciones de baja movilidad en el Sector 01, se muestra la necesidad de un ejercicio de ingeniería de tránsito para redistribuir y orientar los flujos esto requiere también de accesorios y señalética, un mejoramiento del rodamiento y no menos importante la conectividad dado el grado de ineficiencia que muestra en horas pico. Condición inaceptable si de crecimiento y desarrollo se pretende en el Sector 01.

3.5 Riesgo

Toda vez identificados los factores ambientales que se han presentado en el Sector 01, los arroyos Huahuatay y Rosarito requieren de coordinación con el gobierno de Tijuana por ubicarse en el parte aguas de estas cuencas y de pender de ellos las autorizaciones inmobiliarias. Ambos escurrimientos no solo descargan su caudal al mar sino que afectan las playas, además son conductores de diferentes sustancias acarreadas de áreas adyacentes que utilizan productos químicos del campo agrícola.

La coincidencia entre marejada y vientos presentan un frente de ataque a la costa y las instalaciones frente a ella. El efecto corrosivo sobre estructuras de metal es un agente que debe ser atendido en el mantenimiento del mobiliario o accesorios pues su degradación haría efectos visuales de abandono o descuido.

3.6 Institucional

El municipio además de tener una población significativa cuenta con un acomodo disperso a lo largo del corredor costero, ambas condiciones son aceptadas por quienes representan los intereses de la comunidad y han aceptado también solventar los inconvenientes. Ante una realidad que muestra necesidades concreta de atención, gestión y resolución en la administración del disperso conjunto urbano, es imprescindible revisar

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

el recurso humano con el que se cuenta para hacer efectivas y eficientes la prestación de los servicios públicos.

El Programa parcial de mejoramiento de la zona Rosarito habrá de requerir de un eficiente seguimiento de control operativo por las áreas de gobierno, las que formarán parte de la seguridad ofreciendo certidumbre en la administración de los asuntos públicos. La cara de la autoridad serán los empleados que lleven a cabo las diferentes tareas: control de reglamentos, alcoholes, obras, servicios, seguridad pública, etc. Estos no deben ser empleados eventuales expuestos a remoción trianual, tienen que ser profesionales calificados para ejercer eficientemente su encargo. El proyecto de mejoramiento se tiene que entender y atender de manera integral.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

4. Normatividad

4.1 Objetivos

El Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y Comercial que cubre el Sector 01 tiene como objetivo general el estímulo al desarrollo inmobiliario, facilitando los medios para detonar la inversión y la apertura de negocios comerciales y de servicio al turismo, proyecto que va acompañado de la normatividad que permita a los residentes, propietarios y comerciantes ser agentes activos del desarrollo integral, garantizado por políticas públicas e instrumentos jurídicos.

Bajo este objetivo general se orientan los programas de mejoramiento y de propuestas de uso y destino del suelo, desprendiendo programas de acciones de urbanización y edificación e identificando a los actores corresponsables de la gestión y realización en el corto, mediano y largo plazo de todas las intervenciones en el Sector 01.

Los objetivos generales se establecen para el desarrollo urbano en función del medio ambiente y entorno, la actividad económica, y el desarrollo social.

- *Renovación urbana y protección ambiental.* El objetivo es procurar un desarrollo urbano sustentable, de bajo nivel de emisiones GEI (gases de efecto invernadero), ruidos y humos, así como criterios para tomar decisiones que induzcan la regeneración del medio natural. Recomendaciones de seguridad en la playa y condiciones de calidad del agua. Coordinación con agentes reguladores y monitoreo de agentes perturbadores. Así como instrumentar medidas de participación ciudadana para alcanzar un mejoramiento del espacio urbano que satisfaga las necesidades locales y las del turismo.
- *Reactivación económica.* El objetivo es propiciar y aportar los recursos instrumentales para facilitar la materialización del conjunto de acciones a favor del éxito del programa, como sector atrayente de inversiones. El Sector 01 será un espacio capaz de ofertar las mejores condiciones de seguridad, confianza y servicio para incubar proyectos sustentables exitosos.
- *Integración de la comunidad.* El objetivo es procurar la integración social de manera que se desarrollen acciones solidarias en bien de la comunidad y se transformen en entidades subsidiarias, en las acciones de mejora pública, además de compartir el proyecto de mejoramiento actuando la comunidad como agente positivo de cambio y participando como actores en las actividades de comercio. De esta forma se estará ante un desarrollo socialmente sostenible.

Los objetivos específicos de los componentes del desarrollo urbano, son: planeación, suelo, infraestructura, vivienda, vialidad, transporte, equipamiento urbano, industria, turismo, imagen urbana, medio ambiente, riesgos y vulnerabilidad, participación de la comunidad y administración urbana.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- *Planeación:* Encausar acciones integrales desde la consulta pública, la aprobación de Cabildo, la obtención de recursos, los proyectos, el programa parcial de desarrollo, el reglamento y las obras específicas.
- *Suelo:* Crear una estructura urbana funcional articulando un uso de suelo acorde a la vocación del Sector 01 y el potencial de diversificación que ofrece, con normas que dosifiquen el desarrollo hacia la imagen objetivo.
- *Infraestructura:* Generar una renovación de la infraestructura y una normatividad que garantice la convivencia adecuada con el desarrollo urbano mixto y turístico.
- *Vivienda:* Impulsar una política de compactación que produzca desarrollos más densos, rentables y poblados, garantizando así reducir la subutilización y aprovechar los servicios existentes.
- *Vialidad:* Consolidar un sistema de corredores urbanos que faciliten la movilidad peatonal y no motorizada y que modernicen la movilidad motorizada, cumpliendo además con una integración a los usos comerciales a los que hagan frente.
- *Transporte:* Crear la infraestructura adecuada en el centro de población para facilitar el transporte hacia el Sector 01 y desde éste hacia fuera.
- *Equipamiento urbano:* Crear elementos novedosos de equipamiento urbano que fortalezcan los vínculos, la identidad y la integración entre los miembros de la comunidad, con radios de servicio variables.
- *Industria:* Limitar la actividad industrial a establecimientos pequeños de producción artesanal y servicios básicos.
- *Turismo y servicios:* Fortalecer la vocación turística que nace en el Sector 01, buscando una sana integración entre las actividades comerciales, la vivienda y la oferta turística para el visitante local y el extranjero. Las normas que se implementan tienen por objeto estipular reglas de convivencia y nuevas opciones para incentivar la inversión privada.
- *Imagen urbana:* Mejorar y facilitar la lectura del entorno urbano, producto de las características físicas e intangibles que se viven al transitarlo y que actualmente ofrecen una imagen desarticulada y falta de renovación.
- *Medio ambiente:* Controlar el impacto ambiental provocado por las actividades humanas en la playa y en el distrito urbano, creando reglas de convivencia y gestionando modelos novedosos de sustentabilidad ambiental, que reduzcan el impacto, mejoren la distribución de energía, recursos y que fomenten la regeneración del medio ambiente.
- *Riesgos y vulnerabilidad:* Aplicar las acciones de mitigación derivadas del Atlas de Riesgos para prevenir catástrofes sociales por causas naturales; controlar los usos de suelo que puedan producir riesgos a la integridad física y moral de las personas y fortalecer la seguridad, para reducir los riesgos por causas socio-organizativas, buscando como objetivo principal la garantía de una salud pública para los habitantes y visitantes del Sector 01.
- *Integración y participación de la comunidad:* Fomentar la participación de la ciudadanía en el proceso de planeación y crear una figura permanente de apoyo a

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

la administración pública para la implementación y control del programa, conformada por ciudadanos.

- *Administración pública:* Establecer normas para su aplicación oportuna por las autoridades correspondientes y programación precisa de acciones y estrategias para su implementación en futuras administraciones municipales.

4.2 Metas

El Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Sector 01 establece dos ejes: El de mejoramiento de la estructura urbana de los Subsectores; Urbano Mixto, y Turístico. Y como segundo eje se pretende la realización dentro de la Zona Rosa-Rito las obras directas de inversión público y privadas de mejoramiento en la infraestructura de redes de servicios, pavimentos y obras de ornato sobre el espacio público.

Cuadro 29. Metas del programa

METAS		
Meta de corto plazo (1-3 años) 2015-2018	Meta de mediano plazo (1-8 años) 2015-2023	Metas de largo plazo (1-15 años) 2015-2030
<ol style="list-style-type: none"> 1ª etapa de obras de urbanización "Zona Rosa-Rito". Instalación del Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector 01 (COMERES) Implementación, promoción y socialización del programa ante la comunidad y las instituciones. Gestión de recursos y mecanismos de financiamiento para las obras y proyectos derivados del programa. Elaboración de proyectos ejecutivos y estudios para gestión y ejecución de siguientes fases de urbanización "Zona Rosa-Rito". Elaboración de proyectos ejecutivos estudios para gestión y ejecución de proyectos estratégicos para mediano y largo plazo. Alineación de la planeación oficial en todos los niveles para impulsar las políticas de este programa. Gestión institucional y desarrollo de proyectos de modernización de infraestructura, servicios e instalaciones de agua, drenaje, alumbrado, teléfono e Internet. Gestión institucional y desarrollo de 	<ol style="list-style-type: none"> Implementación, promoción y socialización del programa ante la comunidad y las instituciones. Administración del programa Realización de la 2ª etapa de obras de urbanización "Zona Rosa-Rito". Ejecución de obras de proyectos estratégicos del programa. Alineación de la planeación oficial en todos los niveles para impulsar las políticas de este programa. Gestión de recursos y mecanismos de financiamiento para las obras y proyectos derivados del programa. Promoción e integración de proyectos en asociaciones público privadas. Desarrollo de proyectos de modernización de infraestructura, servicios e instalaciones de agua, drenaje, alumbrado, teléfono e Internet. Fomento a la inversión privada para el desarrollo 	<ol style="list-style-type: none"> Implementación, promoción y socialización del programa ante la comunidad y las instituciones. Administración del programa Realización de la 3ª etapa de obras de urbanización "Zona Rosa-Rito". Ejecución de obras de proyectos estratégicos del programa. Alineación de la planeación oficial en todos los niveles para impulsar las políticas de este programa. Fomento a la inversión privada para el desarrollo inmobiliario y comercial. Gestión de recursos y mecanismos de financiamiento para las obras y proyectos derivados del programa.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

<p>proyectos para la prevención y mitigación de riesgos.</p> <p>10. Gestión de la mejora regulatoria administrativa que ordene o reduzca la condición de abandono, deterioro y subdesarrollo en predios y construcciones intraurbanos.</p> <p>11. Gestión institucional para el ordenamiento de las actividades comerciales irregulares en la vía pública y zona de playa.</p>	<p>inmobiliario y comercial.</p> <p>10. Desarrollo de proyectos para la prevención y mitigación de riesgos.</p> <p>11. Implementación de la mejora regulatoria administrativa que ordene o reduzca la condición de abandono, deterioro y subdesarrollo en predios y construcciones intraurbanos.</p> <p>12. Control y ordenamiento permanente de las actividades comerciales irregulares en la vía pública y zona de playa.</p>	<p>8. Mantenimiento de la infraestructura y los elementos de equipamiento urbano.</p> <p>9. Control y ordenamiento permanente de las actividades comerciales irregulares en la vía pública y zona de playa.</p>
--	---	---

Fuente: IMPLAN Playas de Rosarito

4.3 Condicionantes de los niveles superiores de planeación

En la fase de diagnóstico se han identificado y señalado el contexto de planeación, en este apartado se refiere a las condicionantes sectoriales que impactan el desarrollo urbano, medio ambiente y la actividad económica del centro de población y que resulten normativas para la elaboración de la estrategia del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano, desde la vertiente Federal, Estatal y Municipal:

La siguiente tabla resume los objetivos por tema, decantados de los instrumentos superiores:

Cuadro 30. Objetivos temáticos

Nivel Federal						
	I. PSDAT U	II. PRDR N	III. PSMA RN	IV. PDI	V. PCT	VI. PST
Ordenamiento territorial	X					
Crecimiento ordenado	X					
Ciudades compactas y competitivas	X					
Ciudades sustentables y de bajo impacto	X	X	X			
Estándares internacionales de calidad de vivienda	X					
Gestión y aprovechamiento sustentable de recursos naturales		X	X			X
Protección y conservación del paisaje y el medio natural			X			
Competitividad e innovación de oferta comercial y turística				X		X
Transporte multimodal					X	
Fomento a la inversión público-privada						X

Abreviaturas:

PSDATU: Programa Sectorial de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano 2013-2018

PRDRN: Programa Regional de Desarrollo Región Norte 2014-2018

PSMARN: Programa Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales 2013-2018

PDI: Programa de Desarrollo Innovador 2013-2018

PCT: Programa de Comunicaciones y Transportes 2013-2018

PST: Programa Sectorial de Turismo 2013-2018

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Nivel Estatal			
	VII. PEEBC	VIII. POTZM	XIX. COCOTR EN
Incentivar el uso de lotes y predios subutilizados	X		
Recuperación de centros históricos	X		
Diseño de reglamentos junto con los Ayuntamientos	X		
Aprovechamiento de derechos de vía y zonas federales en abandono	X		
Aprovechamiento de predios baldíos	X		
Rehabilitación de la vivienda existente	X		
Convenios para recuperar casas abandonadas y desocupadas	X		
Movilidad sustentable	X		
Políticas fiscales en tarifas de uso de suelo, construcción y otros medios de recaudación	X		
Área de oportunidad en captar el turismo internacional y nacional	X		
Visión metropolitana de los proyectos estratégicos		X	
Estrategia social de actividades culturales y recreativas		X	
Desarrollo social en base a actividades productivas en el corredor			X
Eficiencia de la red carretera hacia los centros y áreas recreativas			X
Manejo integral de la zona costera			X

Abreviaturas:

PEEBC: Plan Estratégico del Estado de Baja California 2013-2019

POTZM: Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana, Tijuana-Tecate-Playas de Rosarito-Ensenada

COCOTREN: Programa de Desarrollo Urbano, Ecológico, Turístico del Corredor Costero Tijuana-Rosarito-Ensenada

Nivel Municipal		
	IX. PMDU	X PDUCP- PR
Integración de pasos vehiculares y peatonales entre la carretera de cuota.	X	
Caracterización de barrios como calles seguras para peatones		X
Autoridad a favor de lo peatonal sobre el automóvil		X
Acciones de seguridad, reglas de convivencia y mejoramiento por parte de la comunidad		X
Implementación de un modelo integral de Nuevo Urbanismo.		X

Abreviaturas:

PMDU: Plan Municipal de Desarrollo Urbano

PDUCP-PR: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito 2007-2020

Fuente: IMPLAN Playas de Rosarito.

4.4 Dosificación del desarrollo urbano

En el contenido de este apartado se especifican las normas y criterios para dosificar los componentes de la estructura urbana, principalmente los relacionados con: suelo, infraestructura, vivienda, vialidad, equipamiento e imagen urbana.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

El Programa Parcial de Mejoramiento Urbano aplicado al Sector 01 tiene como cuerpo integral un documento que describe las fases de: Antecedentes, Diagnostico-Pronostico, Normatividad, Objetivos, Metas, Políticas, Estrategias, Programas, Corresponsables e instrumentación, un Reglamento cuyo ordenamiento reviste el carácter de disposición administrativa reglamentaria de observancia general, de naturaleza ejecutora, obligatoria y vinculante respecto de propietarios o poseedores de predios o inmuebles en el Sector 01, independientemente del régimen de propiedad de éstos.

Queda establecido que la normatividad para el ejercicio de planeación y administración del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio (PPMU ZR 2014-2030) que aquí se detalla, es específica para el programa parcial y es complementaria a la reglamentación municipal vigente en las materias que aquí se tratan, siendo concurrente con la reglamentación superior del orden estatal o federal.

4.4.a. Uso del Suelo.

En base al diagnóstico se observa que en el Subsector Turístico una proporción superior de uso de suelo comercial en un 18.85%, los Servicios Turísticos alcanzan un 14.55% y el uso habitacional llega a un 17.93%. En tanto que en baldíos urbanos se registra un 16.33%. Considerando al Subsector Turístico como la muestra para distribuir los usos en el Sector 01, dado que se tienen condiciones para propiciar con naturalidad una diversificación de oferta mediante una zonificación con usos mixtos, y con la finalidad de establecer parámetros en el área del Sector 01 se dispone una dosificación del uso de suelo predominante del área bruta de 98.23 hectárea sujetas a las proporciones y superficies siguientes:

Cuadro 31. Distribución porcentual del uso de suelo

Habitación	Comercio y servicios turísticos	Vialidad	Equipamiento	Otros (edificios de uso mixto, bodegas y almacén)
30%	29%	29%	10%	2%
29.46 has.	28.48 has.	28.48 has.	9.823 has.	1.96 has.

Fuente: Calconbaja

En un sentido específico el Sector 01 está constituido por cuatro polígonos de control Catastral; el Centro Playa Sur, el Centro Carretero, la Colonia Magisterial y Rosarito Shores. De manera estricta las normas vigentes y las particulares del presente Programa se aplican en todo el Sector 01. Solo que tomando en consideración la vocación y los objetivos establecidos para el Sector 01 se ha sectorizado en dos polígonos de actuación,

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

el polígono catastral Centro Playa Sur que incluye Rosarito Shores, este programa lo denomina Subsector Turístico, en tanto que el polígono que encierra al Centro Carretero e incluye la Colonia Magisterial, para fines del programa se denomina Subsector Urbano-Mixto (Ver Mapa SS01 Subsectores).

Tomando espacio de ambos Subsectores se ha definido para fines de intervención y mejoramiento un polígono denominado Zona Rosa-Rito, en él se tiene un proyecto con acciones de mejoramiento del espacio público, la infraestructura, la imagen urbana, la ambientación y el equipamiento urbano. El objetivo concreto de esta Zona Rosa-Rito estriba en la trascendencia de las acciones de mejoramiento integral del espacio público y privado, para ser replicadas en el resto del Sector 01. Se aspira que la Zona-Rosarito sea el corazón económico turístico de Playa de Rosarito y el punto de inicio de los cambios que la ciudad requiere para posicionarse como un centro regional y metropolitano del turismo recreativo y cultural.

4.4.b. Infraestructura.

Teniendo como base el objetivo de densificación con población permanente y flotante en el Sector 01, se requerirá que esté provisto de redes de servicios infraestructurales con las coberturas siguientes:

Cuadro 32. Niveles requeridos de servicio

Red de agua potable	Red de drenaje sanitario	Red de drenaje pluvial	Red de energía eléctrica	Red de alumbrado público	Red de comunicación	Red Wi-Fi gratuita
100%	100%	Parcial	100%	100%	100%	Parcial (25%)

Fuente: Calconbaja.

La cobertura de Red Wi-Fi gratuita (movilidad de ideas) se fijará al 25%, que es la totalidad de los espacios de equipamiento y al menos la mitad de la superficie de uso de suelo de comercio y servicios. Esta red se considera separada de la red de comunicación al existir como fomento de la vivencia del espacio público, el libre acceso a la información, orientación turística digital y el concepto de movilidad de ideas.

Se hace necesario que las redes de servicio que actualmente se encuentran instaladas de manera aérea, vayan gradualmente pasando a trincheras subterráneas. El criterio de trinchera deberá de ser considerado como un dispositivo público del Municipio (ventana de oportunidad de ingresos al municipio) para que las entidades de servicio coloquen ahí sus redes y sean registrables en el manejo operativo y de mantenimiento.

4.4.c. Vivienda

Las viviendas estarán presentes en las dosificaciones porcentuales siguientes; del total

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

del área del sector 01 destinada a uso habitacional con 29.46 hectáreas, un 60% será de habitacional unifamiliar = 17.67 has., dicho porcentaje se distribuye en tres densidades. Para habitacional multifamiliar el 40% = 11.79 has., distribuidos en tres densidades, como se muestra a continuación:

Cuadro 33 Distribución de densidades de vivienda

Habitacional unifamiliar HU 60% = 17.67 has.			Habitacional multifamiliar HM 40% = 11.79 has.		
Densidades			Densidades		
Baja >200 hab/ha	Media 250 hab/ha	Alta 300 hab/ha	Baja 252hab/ha	Media 336hab/ha	Alta 448hab/ha
10% 1.77 has.	60% 10.60 has.	30% 5.30 has.	10% 1.17 has.	60% 7.07 has.	30% 3.53 has.

Fuente: Calconbaja

La vivienda podrá estar combinada con usos complementarios y compatibles pasivos o productivos, el factor limitante o condicionante será el área de estacionamiento que está normado por los reglamentos de edificaciones correspondientes, con la posibilidad de proponer esquemas y soluciones alternativas, dictaminadas como viables por las autoridades correspondientes. El tamaño mínimo de la vivienda en su espacio habitable no será menores 55 metros cuadrados, salvo aquellos diseños que complementen con otras opciones la superficie habitable faltante.

4.4.d. Movilidad; Vialidad y transporte.

El Sector 01 en este programa tiene como objetivo especializarse en los servicios turísticos y residenciales, por ello se consideran los elementos de la movilidad como espacios que habrá de cumplir con factores de eficiencia, calidad y seguridad en las modalidades de transportación siguiente:

Cuadro 34. Modos de transportación

Modos de transporte	Exigencia de operación
Peatonal	Andadores cómodos y seguros para el tránsito todo tipo de usuarios en edad o condición física; pedestres o auxiliados por aparatos, mecánicos o motorizados.
Bicicleta	Senderos específicos exclusivos o compartidos debidamente señalizados y apoyados por áreas de guarda y vigilancia. Rutas dirigidas y conectadas entre sitios origen-destino para viajes circulares.
Motocicleta	Transitarán por calles no restringidas a uso de peatones y ciclistas en espacios compartidos por vehículos privados, debidamente respetando

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

	lo dispuesto en el Reglamento de Tránsito del Municipio de Playas de Rosarito.
Bici-taxi	Servicio interior al Sector 01 que ofrezcan traslado ligero entre puntos origen-destino sobre senderos debidamente acondicionados, señalados, con vehículos de pedal cómodo y seguro.
Carros eléctricos (tipo golf) o Seg Way (transporte personal eléctrico 2 ruedas)	Servicio al interior del Sector 01 para desplazamiento regular entre calles locales debidamente señalizadas la circulación, las señaléticas preventivas y de información.
Taxis de servicio local, externo o servicio turístico.	Sitios para guarda o centrales para desplazamientos por ruta o dejadas a domicilio, conexión con sitios de interés externos y servicio de traslado turístico por día.
Minibuses urbanos	Red de cobertura de la ciudad sobre rutas de calles existentes con paraderos de ascenso y descenso, conexión con los desarrollos del corredor hasta Santa Anita. Señaléticas de rutas y destinos
Autobús foráneo	Puntos terminales para conexión foránea y de chárter que conecten frontera con puntos de interés dentro del municipio.
Vehículo privado	Transitarán por calles no restringidas a uso de peatones y ciclistas, contarán con estacionamientos públicos de paga y contarán con las señaléticas adecuadas y suficientes para orientar la dirección del tránsito, reductores de velocidad, nombre de calle y conectividad con sitios de interés.
Señaléticas	Sistema informático visual con dimensiones y contenido basado en normatividad estandarizada, cubriendo con ello el 100% del sistema vial local.
Movilidad de ideas	Islas de wi-fi por la que se de conexión gratuita a la red de internet y se haga acceso al programa de ciudad digital y así mismo a la fuente de información local.

Fuente: Calconbaja.

Por el tipo de accesibilidad y preferencia en la movilidad se establecerán condicionantes en horario de tránsito de determinados tipos de vehículos, así pues en las calles de andadores preferentes, los vehículos automotores de abastecimiento, recolección, harán su ingreso a los andadores en horarios establecidos para eventos especiales, acordados por el COMERES y la autoridad, quien otorgará el permiso correspondiente, salvo los servicios de emergencia tendrán espacio para realizar su cometido siempre.

4.4.e. Equipamiento

El Sector 01 considerará para el equipamiento tanto a la población fija actual y la futura proyectada al 2030 así como la de visitante usuaria en los picos de temporada alta.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Estarán basados en el Sistema normativo de equipamiento urbano, SEDESOL. En base a la norma se toma como referencia la dimensión para el rango de nivel medio de 10,000 a 50,000 habitantes.

Cuadro 35. Sistema de Equipamiento urbano

Tomó 1	Tomó 2	Tomó 3	Tomó 4	Tomó 5	Tomó 6
Educación y cultura	Salud y asistencia social	Comercio y abasto	Comunicación y transporte	Recreación y deporte	Administración pública y servicios urbanos
Museos Centro de arte y cultura Teatros Cines Jardines Escuelas públicas Escuelas privadas Universidades Academias	Consultorios Laboratorios Clínicas Hospitales Especialidades	Tiendas de esquina Tiendas de oportunidad Tiendas de conveniencia Supermercados Centros comerciales Bodegas Almacenes Tiendas departamentales	Vialidades, autotransporte de carga de pasajeros Terminales de transporte terrestre y aéreo Líneas de autobuses De taxis Enlace con otros modos. Redes de comunicación inalámbrica, televisión y telefonía	Canchas Campos deportivos Estadios Pistas Auditorios	Oficinas de gobierno Bancos Cajas de cobro de servicios Centrales de policía Bomberos Protección civil Obras y Servicios Recolección de basura y barrido

Fuente: Calconbaja, tomando la base del sistema normativo de SEDESOL.

Determinar la dimensión puntual es un ejercicio que implica escenarios y definiciones de áreas según el sistema normativo federal, cuya aplicación para determinar los géneros de edificios y los lugares específicos se requiere realizar un estudio a través de un programa sectorial.

A fin de solventar, se recomienda un enfoque casuístico para los proyectos de equipamiento con características novedosas y sin antecedentes, tomando los criterios directos de los manuales de SEDESOL o los que en su momento emita SEDATU, utilizando como ejemplo similar el elemento más afín al nuevo proyecto.

Cuando el desarrollo así lo justifique se considerará el reciclaje del suelo mediante la limpieza y reutilización con aprovechamiento compatible de usos de suelo, principalmente en inmuebles para equipamiento. Es conveniente que toda propuesta de proyecto en

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

general establezca la vida útil del inmueble u obra de equipamiento e infraestructura (ciclo de vida operativa), de igual manera se fije la política de abandono a fin de considerar el reciclaje del inmueble edificio o suelo.

4.4.f. Imagen urbana

La percepción de un espacio urbano está referida a los edificios, a la vía pública y sus accesorios y las formas de vida de las personas en su hábitat. El programa de mejoramiento urbano del Sector 01 busca desarrollar una imagen urbana de mejoramiento integral, tanto en el Subsector Turístico como en las áreas adyacentes urbanas del Subsector Urbano Mixto. Obras de mejoramiento de pavimentos y de ornato con mobiliario en calles que dan acceso al mar, inducción normativa para el desarrollo de los baldíos, estímulo para edificar y reglamentación para ordenar el uso de suelo de todo el Sector 01.

De manera amplia, se considera que la imagen urbana es todo aquello que se percibe mediante los sentidos, visual, auditivo, olfativo, táctil y registro anímico por el acomodo de los componentes, en ese plano sensorial se requiere que todo elemento material público o privado tenga en cuenta en su forma, ubicación, color, textura, dimensión, los factores de percepción. La envolvente de los edificios constituye 5 fachadas, corresponden a cuatro planos verticales y a uno horizontal de techo, azotea o terraza, en consecuencia estas son visualmente percibidas desde el espacio público o privado fortaleciendo la imagen desde el plano aéreo. Condición que obliga a contar con acabados y arreglos que contribuyan a crear belleza sensorial.

4.5. Reglamento del Programa.

El programa de mejoramiento del Sector 01 tiene como instrumento de regulación un "Reglamento del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio, Zona Rosarito". Forma parte integral del cuerpo de este Programa y es igualmente considerado como instrumento legal que complementa su contenido. El reglamento tiene por objeto fijar las bases de operación, control, orden, desarrollo y aplicación del programa procurando el marco jurídico que obligue y garantice derechos sobre los bienes y su aprovechamiento, conforme al programa.

El reglamento contempla la creación del Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector 01 (COMERES), Organismo Ciudadano auxiliar del Ayuntamiento y el IMPLAN, para la aplicación, el seguimiento, control, fomento y evaluación del Programa, para hacer valer los derechos fundamentales individuales y colectivos de los actores urbanos y residentes asentamientos humanos, así como para servir como enlace entre los actores privados y sociales con la autoridad en cualquier acción, proyecto, actividad u obra dentro de la zona regulada por el Programa.

La reglamentación vigente en el municipio, el reglamento del programa, las normas en

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

este apartado, forman el cuerpo de regulación, ordenanza, orientación y criterios para orientar el mejoramiento, desarrollo y estímulo de inversión en el Sector 01.

4.6. Hipótesis de la estructura de la población, por niveles de ingreso.

Estructura de población según rango de ingreso VSM (bajo la hipótesis de la capacidad de absorción de población del Sector 01. Se parte del criterio de que por cada 10,000 metros cuadrados de suelo lotificado se tendrán 250 a 300 habitantes (62 a 75 viviendas por hectárea). En 98.23 hectáreas se estima en una hipótesis de crecimiento inducido, aprovechando la capacidad de carga se soporta, en el presente, hasta 6,464 habitantes, estos tendrán la composición por ingresos siguientes:

Cuadro 36. Estructura de población por nivel de ingresos

Ingresos (VSM)	Población	%
No recibe ingresos	1,500	23.20
Recibe menos de 2	1,381	21.36
De 2 a 4	862	13.33
De 4 a 7	897	13.88
De 7 a 11	627	9.69
Más de 11	349	5.40
No específica	850	13.14
	6,464	100.00

Fuente: Calconbaja, considerando los rangos de salario de INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010, Microdatos del Cuestionario Ampliado.

4.7. Estrategia normativa

El Programa Parcial del Sector 01 presenta en este capítulo los lineamientos normativos, para el mejoramiento y desarrollo urbano de la zona. La normatividad vigente municipal concurrente a este programa está en listado siguiente:

1. Reglamento para el desarrollo integral de las personas con discapacidad del municipio de Playas de Rosarito, BC c, publicado en el periódico oficial el 05 de octubre de 2012 en la pág. 140
2. Reglamento de protección civil municipal de playas de rosarito publicado en el periódico oficial, 24 de febrero de 2012
3. Reglamento arte y cultura, 07 de enero del 2011
4. Reglamento para el uso de vehículos oficiales del gobierno municipal de Playas de Rosarito, baja california. 06 de enero del 2006 no. 1 -sección V
5. Reglamento del funcionamiento y operatividad de los comisarios sociales honorarios del municipio de Playas de Rosarito, Baja California 06 de enero del 2006 no. 1 -sección v
6. Reglamento de arrastre y almacenamiento de vehículos del municipio de Playas de Rosarito, Baja California 06 de enero del 2006 no. 1 - sección v
7. Reglamento de concesiones del municipio de Playas de Rosarito, Baja California 14 de septiembre de 2007 no. 38 - índice

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

8. Reglamento general de condominios para el municipio de Playas de Rosarito, Baja California 19 de mayo del 2006 no. 21 -índice
9. Reglamento de la ley de edificaciones para el municipio de Playas de Rosarito, Baja California 21 de febrero del 2003 no. 9 -índice
10. Reglamento para la atención a personas con discapacidad en el municipio de Playas de Rosarito, Baja California publicado en el periódico oficial el 05 de octubre del 2012 (pág. 140 a 162)
11. Reglamento para la protección y control de animales domésticos en el municipio de Playas de Rosarito, Baja California publicado en el periódico oficial el 15 de junio de 2012. pág. 66
12. Reglamento de ambulante, puestos semifijos y mercados sobre ruedas para el municipio de Playas de Rosarito, Baja California publicado en el periódico oficial no. 48, de fecha 27 de noviembre de 1998, tomo cv
13. Reglamento de bomberos y protección civil para el municipio de Playas de Rosarito, Baja California publicado en el periódico oficial , de fecha 16 de junio de 2006
14. Reglamento de protección al ambiente del municipio de Playas de Rosarito, Baja California publicado en el periódico oficial de fecha 01 de octubre de 2004, tomo CXI
15. Reglamento del catastro inmobiliario y para la práctica de avalúos fiscales para el municipio de Playas de Rosarito, Baja California publicado en el periódico oficial no. 46, de fecha 7 de noviembre de 1997, tomo civ
16. Reglamento del comité ciudadano de seguridad pública del municipio de Playas de Rosarito, Baja California publicado en el periódico oficial el 13 de julio de 2012. pág. 69 a 85
17. Reglamento del comité técnico para el seguimiento del plan de acción turística del municipio de Playas de Rosarito, Baja California
18. Reglamento de transportes municipales para el municipio de Playas de Rosarito, Baja California publicado en el periódico oficial de fecha 30 de junio de 2006
19. Reglamento de limpia para el municipio de Playas de Rosarito, Baja California publicado en el periódico oficial no.16, de fecha 20 de abril de 2001, tomo civil.
20. Código de ética de los servidores públicos del municipio de Playas de Rosarito, Baja California publicado en el periódico oficial el 04 de mayo de 2001
21. Reglamento de los comités de vecinos del municipio de Playas de Rosarito, Baja California publicado en el periódico oficial el 31 de marzo de 2006
22. Reglamento de participación ciudadana y vecinal para el municipio de Playas de Rosarito, Baja California publicado en el periódico oficial de fecha 31 de marzo de 2006
23. Reglamento de transportes municipales para el municipio de Playas de Rosarito, Baja California publicado en el periódico oficial de fecha 30 de junio de 2006
24. Reglamento que regula la venta, almacenaje y consumo de bebidas alcohólicas en el municipio de Playas de Rosarito, Baja California publicado en el periódico oficial el 25 de mayo 2012 pág. 11 a 56
25. Bando de policía y gobierno para el municipio de Playas de Rosarito, Baja California publicado en el periódico oficial no. 29, de fecha 20 de junio de 2003, tomo cx
26. Reglamento de transparencia y acceso a la información pública para el municipio de Playas de Rosarito, Baja California publicado en el periódico oficial de fecha 15 de abril de 2011
27. Reglamento interior del comité de planeación de desarrollo del municipio de Playas de Rosarito, Baja California publicado en el periódico oficial de fecha 29 de junio de 2007
28. Reglamento de tránsito del municipio de Playas de Rosarito publicado en el periódico oficial, de fecha 04 de diciembre del 2009
29. Reglamento interior de la dirección de regulación municipal
30. Reglamento para el fomento económico del municipio de Playas de Rosarito, B. c
31. Reglamento del personal operativo de la dirección de seguridad pública del municipio de Playas de Rosarito publicado en el periódico oficial, fecha 21 de enero del 2011
32. Reglamento interior de la dirección de regulación municipal de Playas de Rosarito, B.C, publicado 09 oct. 2009
33. Reglamento para el fomento económico del municipio de Playas de Rosarito, B. c

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

34. Reglamento de la comisión de desarrollo de la secretaría de seguridad pública del municipio de Playas de Rosarito publicado el 04 de diciembre de 2009
35. Reforma al Reglamento de salud para el municipio de Playas de Rosarito publicado en el periódico oficial el 16 enero de 2009.
36. Reglamento para la práctica de avalúos fiscales del municipio de Playas de Rosarito, B. C., publicado en el periódico oficial el 08 de octubre de 2010.
37. Reglamento interno de la promotora del desarrollo urbano de Playas de Rosarito publicado el 18 de agosto del 2006

4.7.a. Normas de suelo

4.7.a.1 Utilización del suelo

La clasificación de los tipos genéricos y los grupos de usos y destinos que los integran, son:

- I. Habitacional: comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra por los siguientes grupos:
 - a) Vivienda unifamiliar: una casa-habitación por familia por lote individual;
 - b) Vivienda multifamiliar horizontal: viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote, independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica de que pueden estar aisladas, entrelazadas o adosadas en forma horizontal, o superpuestas en un número no mayor a dos unidades;
 - c) Vivienda multifamiliar vertical: viviendas o apartamentos agrupados en edificaciones cuyas unidades están superpuestas en un número mayor a dos unidades, independientemente del régimen de propiedad.
- II. Comercios: comprende las instalaciones dedicadas al comercio, se integra por los siguientes grupos:
 - a) Comercios básicos de productos misceláneos: los establecimientos comerciales de consumo cotidiano para los vecinos de una zona habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal. Este tipo son artículos domésticos; normalmente son de pequeña escala, aun cuando pueden presentarse en tamaños mayores, los cuales deben regularse por sus normas de intensidad de la edificación;
 - b) Comercio especializados: los establecimientos comerciales que sirven a una amplia zona o a la totalidad del centro de población, ofrecen una gran variedad de productos, siendo generadores de tránsito vehicular y de carga, pero su impacto puede ser moderado a través de normas de operación y de densidad de la edificación;
 - c) Centros de diversión. los giros dedicados a actividades de diversión y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos auditivos, principalmente por la noche; demandan áreas especiales de estacionamiento, son generadores de concentraciones públicas, por lo que evitará su colindancia inmediata con los usos habitacionales o espacios que por su actividad requieran de sonidos moderados;
 - d) Centros comerciales: comprende la agrupación de comercios en un conjunto, así como las tiendas de departamentos e institucionales y los grandes supermercados; son generadores de gran volumen de tránsito vehicular y peatonal, demandan

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad directa deberá ser a través del bulevar Benito Juárez, debiendo acompañar dentro de su programa parcial un estudio del impacto en el tráfico que provoquen y sus medidas de solución;
- e) Comercio temporal, exposiciones o eventos festivos: los que comprenden instalaciones provisionales que se colocarán periódicamente sobre la vía pública o espacios abiertos; su autorización estará condicionada en cada caso específico, habiendo considerado el impacto que se ocasione al área habitacional y comercial;
 - f) Oficinas administrativas: se integra por los siguientes grupos:
 - f1) Oficinas de pequeña: comprende oficinas privadas individuales, no agrupadas en edificios de oficinas, en locales no mayores de 50 metros cuadrados; y
 - f2) Oficinas en general: comprende todo tipo de oficinas de profesionistas, de empresas de negocios, agrupadas en edificios de despachos o en edificios corporativos, así como oficinas gubernamentales; que resolverán previamente la demandan áreas especiales de estacionamiento.
- V. Equipamiento urbano: comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias, Se integra por los siguientes grupos:
- a) Equipamiento urbano vecinal: comprende instalaciones y/o edificios y espacios predominantemente de servicios básicos para los vecinos de una unidad habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales;
 - b) Equipamiento urbano barrial: comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad que reúnan las siguientes características que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de un barrio o fraccionamiento; que no generen impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentran ubicados;
 - c) Equipamiento urbano distrital: Instalaciones y/o edificios y espacios que generalmente forman núcleos de equipamiento de educación, comercio y servicios, cultura, salud servicios institucionales y culto en los que sirven a amplias áreas del centro de población; generando los centros distritales o subcentros urbanos.
- VI. Multiservicios turísticos: La mezcla racional y pertinente de usos mixtos que integran comercios, servicios, habitación y alojamiento temporal en un edificio o conjunto de espacios vinculados;
- a) Alojamiento temporal: comprende instalaciones para alojamiento no permanente, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios, se integra por los siguientes grupos:
 - a1) Alojamiento temporal restringido: los establecimientos menores de hospedaje, no mayores de 15 cuartos, cuyos servicios complementarios se limitan a comedor y servicios propios como lavado y cocina. Excluye otro tipo de actividades distintas al uso habitacional Este tipo de instalaciones son los siguientes o similares: casas de huéspedes, pensiones, mesones, posadas, hostales, mutualidades y fraternidades;
 - a2) Alojamiento temporal mixto: los establecimientos de hospedaje que incluyen usos complementarios comerciales, restaurantes y de esparcimiento dentro del mismo edificio o conjunto. Este tipo de instalaciones son los siguientes o similares: hoteles, moteles y condo-hoteles de tiempo compartido

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- VII. Uso especial: Requiere de una ubicación que no impacte negativamente el entorno, que se considere el tamaño de los módulos tipo propuestos y que las externalidades que se generen sean positivas, entre otros aspectos.

Los usos de suelo estarán relacionados con el Género del Edificio a su vez con la actividad específica y estos tendrán un balance dentro de cada manzana y subsector.

4.7.a.2. De la Compatibilidad de los Usos de Suelo

Para el análisis de la compatibilidad entre usos y destinos del suelo se ubican los usos o destinos bajo las siguientes categorías.

- I. Uso y/o destino predominante: El o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal la manzana o una extensión mayor. Siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada en los mapas correspondientes del programa, y se entiende como uso predominante a la actividad que se presente en más del 60% del Sector 01.
- II. Uso o destino compatible: El o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro del sector, subsector, ~~colonia~~, barrio o manzana, dependiendo de la escala del análisis:
 - a. Los usos compatibles no deberán ser mayores al 20% del total del área del Sector 01, pudiendo estar dispersos o concentrados,
 - b. Para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos para la zona.
- III. Uso o destino condicionado: El o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno. Los usos condicionados no estarán presentes en más de 20% del área del Sector 01.

El cuadro Anexo 02 *Matriz de Compatibilidad* identifica los aprovechamientos del suelo que son compatibles en usos y destinos del suelo por manzana en cada Subsector.

Para el análisis de la compatibilidad entre usos y destinos del suelo las principales variables que se utilizarán son:

- a. Tipo de actividad y actividades complementarias que generan normalmente: habitacional, comercio y servicios y recreativa;
- b. Intensidad de uso del suelo: intensivo o extensivo;
- c. Requerimiento de infraestructura para su funcionamiento: consumo de agua potable y energía eléctrica;
- d. Tipo y cantidad de desechos que genera: humos, polvos, gases, líquidos y sólidos;
- e. Niveles de ruidos que genera ó tolera.
- f. Tipo y frecuencia del transporte que genera: carga, de pasajeros, permanente, diario ó eventual;
- g. Necesidades de estacionamiento, y

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

h. Características arquitectónicas y de imagen urbana.

Cuando algunos de estas variables no pueden ser resueltos satisfactoriamente por el uso de suelo que se pretende localizar, represente un conflicto, ó se observen obstáculos para su correcto funcionamiento, se considera como incompatible y por lo tanto prohibido.

El mecanismo y los instrumentos que se deberán evaluar son:

- a. Identificación de Áreas y Zonas.
- b. Carta Urbana de Usos de Suelo del Programa.
- c. Matriz de compatibilidad del Programa.
- d. Condicionantes a las que está sujeto el usos en determinado sector, subsector, barrio, fraccionamiento, manzana o lote.
- e. Listado de Usos Genéricos.
- f. Los usos serán regulados mediante dos formas, Usos Predominantes y los Usos Complementarios.

Para prevenir conflictos derivados de usos y destinos incompatibles se establecen las siguientes categorías:

Usos Condicionados: Los que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad, no llegan a conformar una zona, o bien no se ajustan a la tipificación de usos y destinos prevista, por lo que no es posible predeterminedar su compatibilidad en las diferentes zonas del área urbana. Estos usos requieren para su autorización de presentación de los suficientes estudios y garantías para asegurar que no perjudicarán el correcto funcionamiento del area en que se ubiquen.

Usos no permitidos: Son los que resultan incompatibles con el uso predominante dentro de la zona considerada; estos casos deben prohibirse en forma expresa.

4.7.a.3 Procedimientos y disposiciones para regular el uso de suelo

En caso de que existan solicitudes para la densificación de un uso tanto en edificaciones existentes como para predios baldíos, para su autorización, el interesado deberá recabar opinión del Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES) y solicitar a la Secretaria de Administración Urbana su aprobación, debidamente fundado técnicamente, un estudio de impacto urbano y aquellos estudios y factibilidades de servicios, equipamiento e infraestructura que la autoridad considere necesarios.

Cuando existan solicitudes del sector público o privado para un cambio de uso y destino del suelo, para su autorización, el interesado deberá obtener opinión del Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES) y proceder con trámites ante la Secretaria de Administración Urbana para su aprobación:

- a. El estudio de impacto urbano, factibilidades de servicios como agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, telefonía y recolección de basura, equipamiento e infraestructura así como aquellos estudios técnicos que demuestren la seguridad estructural y de mitigación

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

de externalidades negativas.

En los casos que se desee hacer un cambio de usos de suelo, el interesado deberá presentar al Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES) para recabar opinión y gestionar ante la Secretaría de Administración Urbana (SAU) su aprobación debidamente fundado técnicamente un estudio de impacto urbano y aquellos estudios y factibilidades de servicios, equipamiento e infraestructura que la autoridad considere necesarios, así como la anuencia por escrito de los propietarios de los lotes que conforman la manzana y del COMERES.

El IMPLAN de manera coordinada con el Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES) emitirán opinión a las propuestas de cambio de uso y destinos de suelo y turnado a la Secretaría de Administración Urbana para los fines conducentes. Los usos y destinos que podrán presentar la propuesta de cambio de usos de suelo serán únicamente aquellos que se establecen en el presente programa.

En los casos de ubicación de instalaciones y/o usos de suelo especiales no contemplados dentro de esta normatividad, así como de aquellos proyectos estratégicos que se prevé tendrán un alto impacto en la estructura urbana del perímetro del Programa, el IMPLAN evaluará que se cumplan los criterios establecidos en los planes y programas de desarrollo urbano así como también deberá cuidar que se cumplan las políticas, lineamientos y estrategias tendientes a promover un desarrollo armónico y que se distribuyan equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano como lo establece la Ley, así como atender las recomendaciones del Atlas Municipal de Riesgos. Los resultados de la evaluación le serán presentados a la Secretaría de Administración Urbana para su correspondiente seguimiento.

4.7.a.4 Uso de suelo habitacional

El uso de suelo habitacional se define en las modalidades de Unifamiliar y Multifamiliar:

- a. Habitacional Unifamiliar (HU): Es el predio en el que se ubica una vivienda que cuenta con instalaciones y servicios propios.
- b. Habitacional Multifamiliar (HM): Es la ubicación de dos o más viviendas en un solo predio, que pueden compartir muros, instalaciones y servicios. Los usos multifamiliares se subdividen en:
 - Habitacional Multifamiliar Horizontal (HMi): 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, y
 - Habitacional Multifamiliar Vertical (HMOV): viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades.

La densidad habitacional se establece por tres rangos el bajo, medio y alto y se regula conforme a la ubicación del uso habitacional; las especificaciones de la densidad se

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

indican dentro del siguiente cuadro:

Cuadro 37. Densidades habitacionales unifamiliares

Habitacional Unifamiliar			
Conceptos sujetos a regulación	Densidad Baja	Densidad Media	Densidad Alta
	HUB	HUM	HUA
Densidad Neta (hab./ha)	200	250	300
Unidades de viviendas/hectárea	33	40	62
Superficie mínima de lotes	180 m ²	150 m ²	96 m ²
Frente mínimo de lotes en calle principal	7.00	7.00	6.00
Coefficiente de ocupación del suelo COS	0.6	0.75	0.9
Coefficiente de utilización del suelo CUS	1.2	1.5	1.8
Altura máxima de edificación	7.0	7.0	7.0
Restricción frontal (alineamiento de la edificación en planta baja)	0*	0*	0*
Restricción posterior	0*	0*	0*
Restricción lateral	0*	0*	0*

Fuente: IMPLAN Playas de Rosarito

*En todo momento deberán respetarse las disposiciones en la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, Reglamento aplicables de Construcción, Condominios, y Bomberos, en Playas de Rosarito y las Normas Técnicas Complementarias de Proyecto Arquitectónico.

HUB: Habitacional Unifamiliar Baja densidad
 HUM: Habitacional Unifamiliar Media densidad
 HUA: Habitacional Unifamiliar Alta densidad

Cuadro 38. Densidades habitacionales multifamiliares

Habitacional Multifamiliar			
Conceptos sujetos a regulación	Densidad Baja	Densidad Media	Densidad Alta
	HMB	HMM	HMA
Densidad Neta (hab./has)	252	336	448
Unidades de viviendas/hectáreas	84	84	112
Superficie de lote para cálculo de densidades	10,000 m ²	10,000 m ²	10,000 m ²
Frente mínimo de lotes en calle principal	variable	variable	variable
Coefficiente de ocupación del suelo COS	0.8	0.85	0.9
Coefficiente de utilización del suelo CUS	cálculo	cálculo	cálculo
Altura máxima de edificación	14 m**	14 m**	18 m**
Restricción frontal (alineamiento de la edificación)	variable*	variable*	variable*
Restricción posterior	variable	variable	variable
Restricción lateral	variable	variable	variable
% de andadores	10%	10%	10%
% de tratamiento en jardinera	30%	30%	30%

Fuente: IMPLAN Playas de Rosarito

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

HMB: Habitacional Multifamiliar Baja densidad

HMM: Habitacional Multifamiliar Media densidad

HMA: Habitacional Multifamiliar Alta densidad

**En todo momento deberán respetarse las disposiciones en la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, Reglamento aplicables de Construcción, Condominios, y Bomberos, en Playas de Rosarito y las Normas Técnicas Complementarias de Proyecto Arquitectónico.*

***Con posibilidad de aumentar por medio de derechos de desarrollo.*

Para el cálculo en predios menores a 10,000 m² se aplicaran las proporciones siguientes:

Cuadro 39. Densidades en predios menores a 10,000m²

Habitacional Multifamiliar en predios menores a 10,000 m²		
Dimensiones de predios	Habitantes por predio	Viviendas por predio
10,000 m ²	252	84
7,500 m ²	189	63
5,000 m ²	126	42
2,500 m ²	63	21
1,250 m ²	32	11
625 m ²	16	6
312 m ²	8	3
156 m ²	4	2

Fuente: Calconbaja.

4.7.a.5. Uso y destino de equipamiento

El uso y destino para equipamiento urbano, tiene la finalidad de prever la localización y dosificación óptima del equipamiento básico, a través de las siguientes acciones:

- Localizar o condicionar la ubicación del equipamiento, en función del volumen y periodicidad con que se demanden dichos servicios;
- Establecer los lineamientos normativos de características de la edificación, cantidad de equipamiento y usos de suelo que orienten a la acción concreta de los organismos e instituciones responsables de la dotación del equipamiento.

Los destinos o bienes públicos, existentes están identificados en el inventario de los edificios, instalaciones y espacios públicos del Ayuntamiento Municipal y del Sistema Educativo Estatal.

Cuadro 40. Destino actual del suelo por conservar

Destino de suelo actual	Ubicación
Parque Abelardo L. Rodríguez	Calle Mar Adriático, René Ortiz y Ciprés Centro Playa Sur
Biblioteca Publica	Calle Mar Adriático, René Ortiz y Ciprés Centro Playa Sur
CEMAC	Calle Mar Adriático, René Ortiz y Ciprés Centro Playa Sur
Estación No. 2 de Bomberos	Calle Mar Adriático, René Ortiz y Ciprés Centro Playa Sur

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Clinica del IMSS	Calle Olivo
Delegación Zona Centro	Bulevar Benito Juárez, Centro Carretero
COBACH	Calle Juan Jacobo Rousseau
Jardín de Niños	Calle Juan Jacobo Rousseau
Escuela primaria	Calle Encino y Mar del Norte

Fuente: IMPLAN Playas de Rosarito.

Los predios de interés se identifican en las columnas de uso de suelo propuesto y destino propuesto, en la relación Anexo 03 *Usos y destinos por lote*.

La Ley de Desarrollo Urbano del Estado dice en su Art. 5.- El derecho de propiedad, posesión o cualquier otro derecho derivado de la tenencia de áreas y predios, serán ejercidos por sus titulares en forma compatible con el aprovechamiento determinado por las correspondientes declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos que se expidan conforme a los dispuesto en el Plan y los Programas de Desarrollo Urbano.

4.7.a.6. Uso de suelo comercial

Las zonas comerciales y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

- Comercial y de servicios vecinal. Las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para servicio de un núcleo vecinal, generando los centros vecinales.
- Comercial y de servicios barrial. Las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para servicio de un núcleo de barrio, generando los centros de barrio.
- Comercial y de servicio distrital. El corredor Bulevar Juárez que concentra la mayor variedad de comercio y servicios para el resto de la ciudad y la región costera.

Los establecimientos y actividades comerciales que conformen las zonas comerciales y de servicios atenderán las siguientes disposiciones:

- Para su ubicación se atenderán las disposiciones de zonificación que señale el programa.
- Se respetará lo establecido dentro de las matrices de compatibilidad del programa así como sus disposiciones que en ellos se establezcan.
- En caso de impacto nocivo a zonas adyacentes deberán controlarse y mitigarse mediante acondicionamientos a nivel de construcción y operación que no afecten la circulación del tránsito peatonal o vehicular.
- Deberá respetar la tipología de la edificación de la zona; pavimentos, alturas, estilo de fachadas, materiales, colores.
- Se procura que el corredor de comercio distrital sobre el bulevar y amplie la oferta y variedad de comercio, incluso fortaleciendo otros ejes como la calle Ciprés-Bonfil (Toda vez construido el puente)

En zonas habitacionales podrán establecerse comercios siempre y cuando no afecten a terceros y cumplan con las normas y reglamentos (usos de suelo, edificación, rótulos y anuncios, régimen de condominio, entre otros).

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Cuando en un mismo predio se desarrollen dos o más actividades, cada una cumplirá con las condicionantes establecidas para su respectivo uso, además:

- a. Toda actividad deberá asegurar la independencia de su acceso respecto al resto del uso implantado sobre el mismo predio.
- b. Para la definición de las condiciones de la edificación, siempre se atenderá, en el caso precedente a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, que se considerará dominante para dicho inmueble

Se deberá evitar alterar el nivel de servicio de la vialidad y su infraestructura peatonal así como propiciar impactos negativos teniendo en consideración los factores siguientes:

- a. Integración vial.
- b. Maniobras de carga y descarga.
- c. Maniobras de estacionamiento al interior.
- d. Ocupación de la servidumbre frontal

Los establecimientos que conforman una zona comercial y de servicios vecinales atenderán además, lo siguiente:

- a. Se ubicarán donde exista concentración de usos comerciales (Bulevar Benito Juárez y corredores comerciales) de abasto cotidiano para los vecinos de una zona habitacional.
- b. En los casos de vivienda horizontal bajo el régimen de propiedad en condominio se ubicarán únicamente en vivienda colindando a vía pública y que cuenten con área de carga y descarga colindando a la misma vivienda.
- c. Su accesibilidad será principalmente peatonal.
- d. En conjuntos habitacionales de tipo vertical solo se podrán autorizar en planta baja.
- e. En conjuntos habitacionales de tipo horizontal o vertical que estén autorizados bajo el régimen de propiedad en condominio se deberá contar con la autorización de la Asamblea de Condóminos.
- f. Atendiendo a la Ley Federal de Vivienda podrán autorizarse bajo el esquema de vivienda productiva, siempre y cuando los establecimientos se consideren de bajo impacto y cuya ubicación en el vecindario no genere ningún tipo de impacto negativo, por lo que se consideran factibles las siguientes actividades:

Cuadro 41. Actividades y giros compatibles

1. Actividades de comercio	2. Actividades de servicios (sin venta de licor)	3. Establecimientos de Microindustria
----------------------------	--	---------------------------------------

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Dulcería Expendio de agua (llenado de agua) Nevería Panadería Papelería Miscelánea Abarrotes (sin venta de licor) Joyería	Cafetería Cocina Económica Taquería Cerrajería Casete Telefónica Estudio u oficinas no mayores de 50m2. Estética, salón de belleza, manicurista y peluquería. Renta o Reparación de bicicletas. Reparación de calzado, artículos de piel y cuero Otros afines.	Taller de costura Tejidos Manualidades Artesanías de bajo impacto
--	---	--

Fuente: Calconbaja.

La Intensidad de Ocupación sobre el predio se establece por tres rangos el bajo, medio y alto y se regulará conforme a la ubicación del comercio:

- La intensidad baja se aplica para aquel comercio que se establezca dentro de las zonas establecidas como habitacional predominante y mixto, pero siempre y cuando sea factible o condicionado su localización y/o ubicación conforme las matrices de compatibilidad.
- La intensidad media se aplica cuando el comercio quiera establecerse dentro de los corredores comerciales y mixtos determinados dentro de la carta urbana y estén permitidos conforme lo establezcan las matrices de compatibilidad.
- La intensidad alta se aplica únicamente para aquellas zonas establecida como aptas para el comercio y mixto y estén permitidos conforme lo establezcan las matrices de compatibilidad.

Las especificaciones de la intensidad para comercio están establecidas dentro de las tablas siguientes:

Cuadro 42. Especificaciones de comercio detallista misceláneo, vecinal y barrial

Comercio Vecinal			
	Intensidad baja	Intensidad media	Intensidad alta
Superficie promedio de lote	300 m ²	180 m ²	140 m ²
Frete mínimo del lote	10.00 m	8.00 m	8.00 m
Coefficiente de ocupación del suelo COS	0.80	0.85	0.90
Coefficiente de utilización del suelo CUS	cálculo	cálculo	cálculo
Altura máxima de la edificación	7.0	7.0	7.0
Restricción frontal	variable	variable	variable
Restricción posterior	variable	variable	variable
Restricción lateral	0	0	0

Comercio Barrial			
	Intensidad baja	Intensidad media	Intensidad alta
Superficie máxima de lote	300 m ²	225 m ²	180 m ²
Frete mínimo del lote	10.00 m	10.00 m	8.00 m
Coefficiente de ocupación del suelo COS	0.80	0.85	0.90
Coefficiente de utilización del suelo CUS	cálculo	cálculo	cálculo
Altura máxima de la edificación	7.0	7.0	7.0
Restricción frontal	variable	variable	variable

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Restricción lateral	0	0	0
---------------------	---	---	---

Fuente: IMPLAN Playas de Rosarito

Para el comercio distrital que se ubique sobre el Bulevar Juárez o en su ampliación, el desarrollador presentara su propuesta de tipo de desarrollo para que el COMERES emita su opinión y la Secretaría de Administración Urbana evalúen y califiquen la viabilidad y/o recomienden lo conveniente.

Todo comercio que para su actividad utilice grasas o aceites deberán contar con trampas de grasas y evitarán que estas se incorporen a la red de alcantarillado doméstico.

4.7.a.7. Usos de suelo turísticos

El uso turístico tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- Recibir y ofrecer atención a visitantes y excursionistas que arriben al Sector 01.
- Proteger el Sector 01 como espacio comunitario atractivo y seguro.
- Propiciar el desarrollo de actividades inocuas que sean de interés para los visitantes extranjeros y locales.
- Participar regionalmente con los centros de atracción dándoles complementariedad de servicios a los visitantes.
- Ser un escaparate de la cultura nacional en todas las manifestaciones; arte gráfico, escultura, muebles, metal, textil, arquitectura, música, poesía, historia, antropología, gastronomía, ciencia, religión.

El Sector 01 podrá ser desarrollado bajo dos modalidades generales:

- Usos Turísticos Urbanos, (UTU)
- Usos Turísticos específicos dentro del Subsector Turístico (UST)

Los Usos Turísticos Urbanos (UTU) serán regulados a través de las disposiciones contenidas en la modalidad de alojamiento de Comercio y Servicios en todo el Sector 01.

Dentro de los Usos Turísticos dentro del Sector Turístico (UST) se tendrán ofertas de multiservicios turístico además de Descanso y Esparcimiento.

El desarrollo turístico aplica en áreas donde el uso de suelo y las características existentes permiten el desarrollo de usos turísticos dedicados a alojar instalaciones y actividades tales como:

Cuadro 43. Servicios turísticos

Servicios turísticos	
Hoteles	Food court
Moteles	Parking de RV
Posadas	Restaurants
Hostales	Cafeterías
Condo-hoteles	Bares
Condominios	Tiendas especializadas y de marca
Vivienda residencial turística	Artesanías curios

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Villas Suites Vivienda secundaria de carácter no permanente	Corredores comerciales Áreas de convenciones para eventos nacionales e Internacionales Marinas, muelles, embarcaderos, botaderos Ferias, exposiciones, muestras, entre otras.
---	--

La autorización de nuevos establecimientos de giros negros queda expresamente prohibida en el Sector 01, siendo éstos los siguientes:

- a) Negocio o sin venta de alto y bajo contenido alcohólico, con espectáculos eróticos o de naturaleza conflictiva.
- b) Negocio que ejerce o está vinculado a la prostitución.
- c) Negocio que da mala imagen al turista o habitante regional, por los vicios que se muestran a la luz pública.

La zona con Usos Turísticos en el Subsector Turístico (UST), estará sujeta a las siguientes disposiciones:

- a. La autorización de los usos dentro del Subsector Turístico, se orienta a impulsar y consolidar el desarrollo de los usos ya existentes, observando estricto apego a las disposiciones marcadas para las zonas homogéneas, a efecto de mantener y elevar la calidad y servicio en dichas zonas.
- b. En las zonas que comprenden el litoral costero, se evitará la proliferación desordenada de construcciones y la especulación privada, mediante la confección de un inventario de lotificaciones urbanas en zona litoral (federal).
- c. En el caso del emplazamiento de proyectos como la construcción de marinas, muelles, atracaderos, rompeolas y demás construcciones que quieran ubicarse sobre cualquier sección de la franja costera, deberán presentar los estudios costeros y oceanográficos necesarios que garanticen la no afectación a la dinámica costera y del comportamiento oceanográfico de las corrientes, así como la integridad de la construcción y de la inversión.
- d. El dragado ó extracción de arena en la zona de playa está prohibido, sin previa autorización condicionada a la presentación del estudio de impacto ambiental costero que determine su factibilidad.
- e. Las acciones de limpieza y vigilancia de la zona costera en general, quedarán establecidas en términos de los acuerdos de coordinación entre los tres niveles de gobierno, para la zona costera.
- f. El desarrollo urbano queda prohibido en la primera duna de playa a lo largo del litoral y por debajo del nivel máximo de mareas, sobre zonas inundables periódicamente.
- g. En la zona de playa no se permitirán vehículos motorizados circulando o estacionados, salvo aquellos que brinden servicios de vigilancia y atención a emergencias en aquellas zonas donde previamente se hallan autorizado actividades que cumplan con las medidas de protección ambiental señaladas por las autoridades competentes, con el consenso de los habitantes de la zona.
- h. La apertura de canales marítimos, construcción de infraestructura de protección, está prohibida sin la autorización previa de las autoridades y sin el soporte de estudios técnicos costeros u oceanográficos.

El uso Residencial Turístico, se establece dentro de la zonificación secundaria de usos del

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

suelo y complementariamente al de tipo hotelero, cubriendo al máximo la demanda turística en su modalidad de unifamiliar o de régimen condominial, y establecida en entorno a áreas recreativas turísticas de pequeña escala o capacidad, y se clasifica también en 2 tipos, definidos por la densidad de viviendas por hectárea (viv. /ha), acompañadas con restricciones de altura y área libre para cada caso. La zonificación secundaria turístico-residencial queda conformada por:

- a. Densidad Baja. Residencias tipo villas, suites, condominios horizontales y conjuntos residenciales para estancias con mayor duración que las hoteleras.
- b. Densidad Media. Residencias, tipo villas, suites, condominios horizontales, verticales y conjuntos residenciales para estancias de mayor duración que las hoteleras. Su propósito es el de promover el desarrollo de vivienda residencial, villas, condominios horizontales y suites que promuevan el turismo de larga estancia tanto nacional como extranjero.

4.7.a.8. Uso de la Playa

Se prevé que el Ayuntamiento con sustento en los Artículos 61 y 64 de la Ley General de Bienes Nacionales y Artículo 22 y 23 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, con la finalidad de lograr una administración más eficiente y sustentable de la ZOFEMAT y la Zona de Playa se recomienda gestionar ante SEMARNAT para que emita Acuerdo de Destino de Uso de la Zona Federal Marítimo Terrestre, terrenos ganados al mar, Zona Federal correspondiente a las playas del Sector 01 y a los Arroyos Rosarito y Huahuatay bajo el esquema de "Playas Sustentables", con el objeto de ser utilizadas para administrarlas en cuanto al otorgamiento del uso y aprovechamiento por parte de terceros bajo el esquema de "Playas Sustentables".

Todos los accesos públicos y privados a la playa están sujetos a estudio y diseño, deberán delimitarse, mantenerse y mejorarse en el Sector 01, por las autoridades Municipales conjuntamente con SECTUR y SEMARNAT, con base a los Lineamientos en Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Mar Territorial del COCOTREN 2014 y los Artículos 7 y 17 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playa, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, los cuales establecen el derecho público a la playa como bien nacional.

En la zonificación de las Playas Sustentables se propone implementar una categorización en 4 secciones, para fines de identificación de sitios en el proceso de ordenamiento y vigilancia: Sección Los Pelicanos, Sección Centro Playas, Sección Rosarito Beach (Hotel) y Sección La Paloma.

La zonificación para la autorización de usos del suelo dentro del Sector 01, está conformada por el Subsector Turístico y el Subsector Urbano Mixto, en donde se permitirán las siguientes actividades

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- a. En la zona de playa no se permitirán vehículos motorizados circulando o estacionados, salvo en aquellas zonas que no resulten afectadas y como parte de un evento previamente autorizado por las autoridades competentes, con el consenso de los habitantes de la zona.
- b. En la zona de ribera, se permitirá el desarrollo de actividades deportivas, previo a un esquema de delimitación de la zona, la cual deberá ser identificada y demarcada por la autoridad y deberá quedar establecido en el "Plan de Ordenamiento de la Zona Costera" así como especificará el tipo de embarcaciones deportivas o hidro-vehículos que podrán utilizarse y las medidas de seguridad y protección para los usuarios de esa zona.

4.7.a.9. Normas para regular envoltentes de edificación

Regular las Envoltentes de la Edificación tiene por objetivo establecer las restricciones en las características volumétricas de las construcciones para crear las condiciones adecuadas de salubridad en los edificios, evitar la propagación de siniestros y lograr una densidad de población y edificada que resulte adecuada con la imagen urbana ordenada y armónica, de pie a la oferta de servicios con vista al mar, siendo éstas las siguientes:

- a. Altura Máxima Recomendada.- Se expresa en número de pisos y metros respecto al nivel de la banqueta de acceso al predio.
- b. Se estará en lo dispuesto en el reglamento de edificaciones del municipio respecto a que las alturas no serán mayores a 1.75 veces el ancho de calle. En el Subsector Turístico se aplicaran los criterios de altura y pisos que se señalan en el cuadro 44.
- c. Para todo el frente playa y hasta el bulevar Benito Juárez [ambos frentes] las alturas serán escalonadas partiendo de la playa hacia el interior en franjas de 50 metros de ancho por lo largo de la costa en el Sector 01.
- d. Cuando el edificio se remeta de su alineamiento de propiedad, esos metros se consideran en el ancho de la calle y podrá aplicar el 1.75 incluyendo el remetimiento.
- e. Para el Subsector Urbano mixto las alturas serán las que resulten de aplicar el factor 1.75
- f. Los casos de excepción serán estudiados y resuelto por la Secretaría de Administración Urbana contando con la opinión del COMERES.

Cuadro 44. Alturas escalonadas

Franjas para graduación de alturas

1ra	2da	3ra	4ta	5ta	6ta	7ma
0 a 50 Inicio playa	51 a 100	101 a 150	151 a 200	201 a 250	251 a 300	301 a 350

Alturas en número de pisos y en metros

4	5	6	7	8	9	Hasta 20
14.0	17.50	21.00	24.50	28.0	32.50	70.00

Fuente: Calconbaja

- g. Alineamiento Frontal.- Tiene por objeto garantizar la existencia de cajones de estacionamiento al interior del predio ampliar la distancia entre los paramentos de una calle

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- h. Área de Restricción Posterior.- Tiene como propósito garantizar condiciones de salubridad, seguridad en las construcciones y privacidad. Dejar área libre posterior en los predios se hace para provocar iluminación, ventilación ello forma parte de la proporción del área del COS no construida. En caso de resolverse por otros criterios técnicos, esta restricción no aplicará.
- i. Área de Restricción Lateral.- Dejar paso lateral se aplica cuando se requiera aislamiento o para ofrecer acceso a la parte posterior como andador, incluso como pasaje para ingresar a otras áreas. Del diseño se desprende la sección requerida siendo un mínimo de 1.2 o 4 pies. De resolverse el paso por el interior del edificio, esta restricción no aplicará.
- j. Los entresijos son de 3.5 m o de 12 pies y para alturas interiores libres de 2.44 u 8 pies mínimo.
- k. Se recomienda remetimiento frontal en planta baja con objeto de provocar un pórtico, a partir del segundo nivel la construcción se apaña al lindero y hasta los pisos subsecuentes. Para los lotes que dan frente al mar se remeten las construcciones un mínimo de 5 metros con el fin de provocar una terraza que vestibule el acceso a la playa y para hacer una liga con el remate de las calles que llegan al mar.
- l. Las calles que descargan en el mar estarán vestibuladas como terrazas de acceso al mar bajo un diseño apropiado a la arquitectura adyacente.
- m. Las azoteas pueden ser utilizadas como terrazas no se utilizaran cubiertas sólidas y tendrán aprovechamientos de un 80% de la superficie del techo y un 20% para escaleras e instalaciones del edificio.
- n. El CUS está sujeto a la relación de la superficie del predio, el área construida y la altura. Cuando se tiene determinada la altura y el COS, la intensidad de uso que equivale al CUS no se determina, ya que esta resultará de la relación superficie construida entre la superficie del predio. Es decir, por medio del cálculo.

Las siguientes tablas de control de densidades de construcción por Franjas En el Subsector Turístico son para evaluar los aprovechamientos desde el rendimiento de suelo por sus alturas y número de pisos:

Cuadro 45. COS, CUS. A.

Conceptos	Unidad	Franja 1ra	Franja 2da
Longitud de Franja	ml.	1,260 metros	1,260 metros
Franja correspondiente	50 ml	0 a 50 m	51 a 100 m
Lotes	cantidad	43	64
Coefficiente de ocupación del suelo COS	%	90	90
Coefficiente de utilización del suelo CUS	Calculo	Calculo	Calculo
Número de pisos	Pisos	4*	5*
Altura máxima de la edificación	m	14.00 m	17.50 m
Remetimiento frontal	Terraza	5.00 m	3.00 m
Restricción posterior	m	5.00 m	5.00 m
Paso lateral	m	3.00 m	3.00 m
Aprovechamiento azotea/terracea	%	80%	80%
Alineamiento frente de calle	A paño desde segundo piso	variable	variable

Cuadro 46 B

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Conceptos	Unidad	Franja 3ra	Franja 4ta
Longitud de Franja	ml	1,250 metros	1,250 metros
Franja correspondiente	50 ml	101 a 150 m	151 a 200 m
Lotes	Cantidad	67	52
Coefficiente de ocupación del suelo COS	%	90	90
Coefficiente de utilización del suelo CUS	Calculo	Calculo	Calculo
Número de pisos	Pisos	6*	7*
Altura máxima de la edificación	m	21.00 m	24.50 m
Remetimiento frontal	Terraza	5.00 m	3.00 m
Restricción posterior	m	5.00 m	5.00 m
Paso lateral	m	3.00 m	3.00 m
Aprovechamiento azotea/terracea	m ²	80%	80%
Alineamiento frente de calle	A paño desde segundo piso	variable	variable

Cuadro 46.C

Concepto	Unidad	Franja 5ta	Franja 6ta
Longitud de Franja	ml	1,250 metros	1,250 metros
Franja correspondiente	50 ml	201 a 250 m	251 a la 300 m
Lotes	Cantidad	17	19
Coefficiente de ocupación del suelo COS	%	90	90
Coefficiente de utilización del suelo CUS	Calculo	Calculo	Calculo
Número de pisos	Pisos	8*	9*
Altura máxima de la edificación	m	28.00	31.50 m
Remetimiento frontal	Terraza	5.00 m	5.00 m
Restricción posterior	m	Variable	Variable
Paso lateral	m	5.00 m	3.00 m
Aprovechamiento azotea/terracea	%	80%	80%
Alineamiento frente de calle	A paño desde segundo piso	Si	si

Cuadro 46.D

Concepto	Unidad	Franja 7
Longitud de Franja	ml	1,500 metros
Franja correspondiente	50 ml	301 a 350
Lotes	Cantidad	37
Coefficiente de ocupación del suelo COS	%	90
Coefficiente de utilización del suelo CUS	Calculo	Calculo
Número de pisos	Pisos	Hasta 20*
Altura máxima de la edificación	m	70.00 m
Remetimiento frontal	Terraza	10.00 m
Restricción posterior	m	Variable
Paso lateral	m	variable
Aprovechamiento azotea/terracea	m ²	80%
Alineamiento frente de calle	A paño desde segundo piso	si

Fuente: IMPLAN Playas de Rosarito.

*Los envoltentes de edificación quedan con posibilidad de aumentar de acuerdo al planteamiento y viabilidad

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

del proyecto y adquisición de derechos de desarrollo, criterio basado en lo normativo y no restrictivo. La viabilidad del proyecto corresponde a: solución de estacionamiento, tamaño del predio, manejo de riesgos, iluminación y sombra respecto a construcciones vecinas, impacto vial y factibilidad de servicios, así como todas las demás disposiciones en Reglamentos de Edificación, Condominios y Bomberos aplicables en Playas de Rosarito y las Normas Técnicas Complementarias de Diseño Arquitectónico y de Diseño Estructural.

Quando un proyecto ha sido evaluado y juzgado técnicamente se tendrá una constancia de congruencia, de uso condicionado o de incompatibilidad:

- a. Constancia de zonificación para usos del suelo permitidos.- En ella se hace constar si un uso específico está permitido o prohibido para determinado inmueble, y también cuáles son los usos del suelo permitidos para el mismo.

Los interesados en obtener las constancias a que se refiere el párrafo anterior deberán presentar a la Secretaría de Administración Urbana, con previa opinión del Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES), la solicitud que contenga los datos y la documentación siguiente:

- a. Nombre, denominación o razón social del o de los solicitantes y en su caso, del representante legal, para lo cual se agregarán los documentos que acrediten su personalidad;
- b. Domicilio del inmueble a que se refiera la solicitud, incluyendo la delegación a que corresponde;
- c. Croquis de ubicación específico con puntos de referencia y superficie del predio de que se trate;
- d. Clave catastral y número del predio;
- e. Comprobante de pago de los derechos correspondientes;
- f. Copia del Impuesto Predial vigente y al corriente de sus obligaciones fiscales;
- g. Copia de identificación oficial.

Los documentos mencionados se presentarán en original o en copia certificada de la autoridad que la haya expedido, acompañados de una copia simple a fin de que esta última se coteje con los primeros, los originales se devolverán al interesado una vez cotejados.

Las constancias de zonificación tendrán su vigencia mientras no se modifique el uso de suelo previsto en los Programas Parcial de Mejoramiento Urbano de donde derivan. La Secretaría de Administración Urbana expedirá la constancia de zonificación de uso del suelo por derechos adquiridos, dentro de un plazo estimado en base al nivel de complejidad, contados a partir del día siguiente a la presentación de la solicitud.

Cuadro 46 Tiempo de expedición de constancias de zonificación de uso de suelo

Nivel de complejidad bajo	Nivel de complejidad medio	Nivel de complejidad alto
Menor a 5000 m ² de construcción	5001 a 10,000 m ² de construcción	más de 10,001 m ² de construcción
25 días	26 a 35 días	36 a más

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

4.7.a.10. Dictámenes de Usos de Suelo

El Dictamen de uso del suelo tiene como finalidad regular la compatibilidad de usos de acuerdo con lo establecido en la Zonificación establecida en el Programa y que será otorgado por la Secretaría de Administración Urbana.

Para la realización de obras públicas y privadas, así como para la utilización o uso de predios, incluyendo los usos temporales, es obligatorio obtener previamente las licencias de Uso de Suelo ante la Secretaría de Administración Urbana.

El dictamen de uso del suelo se expedirá dentro de los plazos que a continuación se describen, y estos serán, contados a partir del día siguiente a la fecha de presentación de la solicitud ante la Secretaría de Administración Urbana, siempre que reúnan todos los requisitos.

- a. Cuando el uso no requiera la presentación de algún estudio, el dictamen se expedirá dentro de 15 días hábiles atendiendo lo antes descrito,
- b. Cuando el uso requiera presentar estudio de impacto, el dictamen se expedirá dentro de 36 días hábiles atendiendo el nivel de complejidad, siempre que se cuente con los dictámenes aprobatorios de los estudios de impacto urbano, vial y/o ambiental.

El dictamen de uso del suelo tendrá una vigencia igual al del Programas de donde se deriva.

Requisitos para solicitar Dictamen de Uso de Suelo:

- I. Para los usos que no requieren de la elaboración de algún estudio de impacto urbano y/o vial, deberán presentar lo siguiente:
 - a. Llenar solicitud expedida por la Secretaría de Administración Urbana;
 - b. Documento que acredite la propiedad tales como: Escrituras, Contrato de Compraventa o contrato de alguna dependencia reguladora, o copia de contrato privado de arrendamiento y/o comodato;
 - c. Recibo del Impuesto Predial y/o clave catastral correcta;
 - d. Croquis de localización bien detallado con referencias (Calles, Av., privada o cerrada, Rampas, Etc.), y
 - e. Resolución de la manifestación de impacto ambiental emitida por la Dirección de Medio Ambiente y Ecología, dependiendo del uso solicitado.
 - f. Demás requisitos que se establezcan en otra reglamentación, atendiendo a la materia de que se trate.

Requisito para estudio de impacto ambiental:

- a. Llenar solicitud expedida por la Secretaría de Administración Urbana,
- b. Documento que acredite la propiedad tales como: Escrituras, Contrato de Compraventa o contrato de alguna dependencia reguladora, o copia de contrato privado de arrendamiento y/o comodato,
- c. Recibo del Impuesto Predial y/o clave catastral correcta,
- d. Croquis de localización bien detallado con referencias (Calles, Avenida, Callejón, Privada,

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- Rampas, Etc.);
- e. Resolución de la manifestación de impacto ambiental emitida por la Dirección de Medio Ambiente y Ecología, dependiendo del uso solicitado; y
 - f. Demás requisitos que se establezcan en otra reglamentación, atendiendo a la materia de que se trate.

En el caso de que se requiera de la elaboración de algún estudio de impacto urbano, vial y/o deberán presentar lo siguiente:

- a. Presentar los enumerales antes descritos;
- b. Presentar dictamen de resolución del Estudio de Impacto Urbano emitido por el IMPLAN si se haya requerido la elaboración de éste; y
- c. Presentar dictamen de resolución del Estudio de Impacto Vial emitido por la Secretaría de Administración Urbana, si se haya requerido la elaboración de éste.

Cuando los escritos o solicitudes que presenten los interesados no contengan la información requerida o no cumplan con los requisitos aplicables, la autoridad deberá prevenir a los interesados, por escrito y por una sola vez, para que subsanen la omisión dentro del plazo 5 de días hábiles, Si transcurrido el plazo correspondiente sin desahogarse la prevención, ~~se~~ desechará el trámite.

Una vez satisfechos en su totalidad de los requisitos establecidos para el trámite correspondiente y no existan diligencias pendientes que desahogar, en cuyo plazo a que se refiere este artículo empezará a correr a partir del día siguiente hábil en que hayan concluido dichas diligencias.

Contra el desecho o la negativa de dar trámite a las solicitudes o promociones, procederá el recurso de inconformidad.

Los dictámenes o constancias previstas en este Programa se expedirán previo pago de los derechos de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio.

Las resoluciones definitivas deberán estar fundadas y motivadas en forma clara, concisa y congruente con lo petitionado, y con los dictámenes que se hayan emitido por otra dependencia o institución para esta resolución, y se expondrán los puntos resolutivos sobre las cuestiones sometidas a consideración de la autoridad así como aquellas otras derivadas del expediente.

La Secretaria de Administración Urbana ubica sus oficinas en la Casa de Gobierno: Calle José Haroz Aguilar No. 2000, Fraccionamiento Villa Turística, Playas de Rosarito, B. C.

4.7.a.11. Estudios de Impacto Urbano

Previo al dictamen de usos de suelo, estarán sujetos a la elaboración de un estudio de impacto urbano los siguientes, siempre que la dimensión y posibles efectos o externalidades así lo justifique:

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- a. Fraccionamientos y/o Conjuntos habitacionales de baja, media y alta densidad.
- b. Centros comerciales y turísticos.
- c. Centros de espectáculos deportivos, culturales, gastronómicos, sociales, etc.
- d. Área de ferias y exposiciones permanentes.
- e. Aquellos que por las características propias de las actividades concentren una alta cantidad de usuarios que represente posibles impactos negativos al contexto inmediato donde se pretenda desarrollar el uso de suelo correspondiente.
- f. Aquellos que la autoridad considere necesario y lo dictamine como necesario.

Los estudios de impacto urbano deberán estar debidamente firmados por el responsable de su elaboración y contener lo siguiente:

- a. El Resumen del estudio donde se plantee la propuesta;
- b. Su localización general el contenido del estudio, el o los profesionales involucrados y los alcances del mismo;
- c. Los antecedentes del tema de estudio;
- d. Los estudios previos realizados;
- e. La justificación del tema;
- f. Su congruencia con las políticas del plan o programa correspondiente conforme a la zona;
- g. Los objetivos generales y particulares;
- h. El planteamiento de la problemática;
- i. La descripción de la obra o actividad proyectada, que deberá contener su ubicación;
- j. La superficie de terrenos requerida y una estimación de los programas de construcción, de montaje de instalaciones y de operación correspondientes;
- k. El tipo de actividad;
- l. Una estimación de los volúmenes de producción previstos en los casos que aplique, de las inversiones necesarias, y la clase y cantidad de recursos de la Ciudad y/o de iniciativa privada que habrán de requerirse, tanto en la etapa de construcción como del de operación de la obra o en la del desarrollo de la actividad,
- m. La delimitación del área de estudio,
- n. La caracterización del área de estudio,
- o. La metodología utilizada, el marco teórico y referencial en que se sustenta;
- p. Para efectos de análisis del proyecto se deberá incluir al menos con el anteproyecto de la obra o actividad, pudiendo ser esta un esquema que incluya: Planta de conjunto, Emplazamiento o sembrado de la obra y/o actividad, Alzados, e Inserción del anteproyecto en el Contexto urbano y/o Esquema Volumétrico;
- q. La caracterización del contexto ambiental e identificación de los impactos o riesgos en el área de estudio y la elaboración del modelo de aptitud, el IMPLAN solicitará estudios especializados de geofísica en los casos que el proyecto considere movimiento significativos de volúmenes de tierras y el manejo de pendientes superiores al 20%;
- r. El estudio deberá considerar una Zonificación Interna de Riesgo del proyecto apoyada en la información que establecen los planes y programas de desarrollo urbano y los estudios especializados existentes;
- s. La descripción de los impactos de la obra proyectada y sus repercusiones, en su contexto socioeconómico y urbano en relación con los Planes y Programas vigentes para la zona;
- t. En el caso de que cualquiera de los impactos a que se refiere la fracción anterior muestre resultados que incidan negativamente, las alternativas para evitar o, en su caso, minimizar

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- dicha incidencia;
- u. La identificación del costo-beneficio socioeconómico de la obra;
 - v. Cuando sea el caso, la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, por posible afectación a edificios y monumentos históricos, arqueológicos o artísticos;
 - w. El estudio de imagen urbana, de conformidad con el Programas;
 - x. Las conclusiones y recomendaciones del estudio por apartado y las conclusiones finales, y
 - y. Nombre, firma, domicilio y teléfono del Especialista urbano responsable que realizará el estudio.

Se elaborara estudio de impacto urbano en aquellos usos habitacionales, que impliquen la densificación o el cambio de uso del suelo respecto a lo que determina esta normatividad, el mapa de usos de suelo propuesto, y los planos de zonificación que se hagan acompañar al Programa Parcial de Mejoramiento Urbano. siendo estos:

Para el caso de densificaciones de vivienda vertical en zonas ya consolidadas se deberá considerar dentro del estudio de impacto urbano análisis de lineamientos de imagen urbana como mínimo los siguientes:

- a. Alturas
- b. Estilos Arquitectónicos en la zona donde se pretenda desarrollar la densificación
- c. Alineamientos Horizontales
- d. Estructura de calles en la zona
- e. Fisiografía
- f. Análisis de sombras
- g. Ajardinado
- h. Estructuras o Edificios Históricos y/o artístico
- i. Espacios públicos abiertos cercanos
- j. Normatividad relacionada a la imagen urbana existente para el desarrollo de edificaciones en la zona

Los estudios serán revisados y certificados por el IMPLAN, en un plazo que se calculará con base al nivel de complejidad, contados a partir del día siguiente a aquél en que se presente el estudio y se haga el pago correspondiente por concepto de análisis ante el Instituto, el Instituto definirá el nivel de análisis y área de estudio de éste. El costo por la revisión de los Estudios, se establecerá en base a un tabulador previamente autorizado por la Junta de Gobierno del IMPLAN y a la Ley de ingresos del Municipio.

4.7.a.12. Estudios de Impacto Vial

Previo a cualquier acción urbanística, proyecto de edificación e infraestructura, tanto públicos como privados, que conforme a sus características de funcionamiento y operación influyan en el comportamiento vial actual y futuro que por su naturaleza o magnitud de sus efectos en el contexto urbano, se prevé que presentarán impactos significativos de alcance local, si lo determina la autoridad correspondiente deberá elaborarse un estudio de Impacto Vial conforme a lo que establecen las Normas

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Técnicas de Proyecto y Construcción para Obras de Vialidades del Estado de Baja California y las Normas Técnicas Complementarias.

4.7.b. Normas de infraestructura

Para efecto de lograr un adecuado y equilibrado ordenamiento del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano aplicará la zonificación secundaria sobre el perímetro, de acuerdo con:

- I. Áreas de restricción para el paso de redes e instalaciones de Agua Potable: Corresponden a las franjas a lo largo de las redes por vías públicas, y alrededor de instalaciones de agua potable, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas
- II. Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de drenaje: Corresponden a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras y drenaje de agua pluviales sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones complementarias, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, mantenimiento, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho de la franja será establecido por la CESPT.
- III. Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de electricidad: Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen cuyo ancho señalará la autoridad municipal en coordinación con la Comisión Federal de Electricidad, con relación al tipo de instalación;
- IV. Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación: Corresponden a las áreas, franjas a lo largo de las redes, por lo general las vías públicas y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalarán las autoridades municipales sobre la base de los criterios que precise el organismo operador, con relación al tipo de instalación.
- V. Áreas de restricción de vías: corresponde a las sendas o calles que se transformen en circulación exclusiva o mixta para preferentemente ser utilizada por peatonales, ciclistas, vehículos automotores según categoría de peso y longitud. Se definen las calles que estarán dispuestas para los tipos de movilidad.
- VI. Áreas con restricción de usos de suelo: la zonificación determina los perímetros con usos predominantes permitidos, los condicionados bajo ciertas medidas de control y mitigación de efectos negativos y los usos no permitidos por incompatibles.
- VII. Algunas restricciones o limitaciones dentro de este Programa tendrán su refuerzo legal específico a través de Bandos de Policía y Buen Gobierno. (vg. No permitir consumo de bebidas embriagantes en la vía pública cuando no sea en un comercio con licencia y mediante consumo de alimentos).

4.7.c. Equipamiento

La normatividad adoptada para el Equipamiento Urbano, se basa en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, editado por la SEDESOL como marco principal para una mejor

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

dosificación y dimensionamiento del equipamiento requerido. En la normatividad de SEDESOL se señalan las necesidades mínimas de suelo indispensable, su localización dentro de la estructura urbana actual y futura de la ciudad y se agrupan en centros de servicio como es el centro de barrio.

Dependiendo del nivel de atención, éstos se ubicarán en Centros de Barrio y Centros Vecinales o Distritales. Asimismo dependiendo su clasificación y el nivel de atención se ubicarán de acuerdo a lo que se plantee en las matrices de compatibilidad y la carta urbana de usos y destinos del suelo propuestos, para lo cual se establece.

En los Centros de Barrio (CB) se incluyen: escuela secundaria, escuela de capacitación para el trabajo, escuela especial para atípicos, biblioteca local, centro social popular, unidad médica de primer contacto, clínica, mercado público, tienda de barrio, guardería, agencia de correos, parque de barrio, cine, centro deportivo, salón deportivo, plazo de barrio y estación de taxis, entre otros.

Por su parte, los Centros Vecinales (CV) están integrados por: jardín de niños, escuela primaria, comercio de detalle, plaza cívica, juegos infantiles, jardín vecinal y módulo deportivo, entre otros.

Equipamiento vecinal: Instalaciones y/o edificios y espacios predominantemente de servicios básicos para los vecinos de una unidad habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales, debiendo reunir las siguientes características:

- a. Satisfacer las necesidades esenciales de los vecinos de un centro vecinal, pudiéndose localizar adecuadamente en dicha zona
- b. Desarrollar sus actividades de manera eficaz en la zona habitacional, sin que se vea afectada por impactos nocivos producidos por industrias o servicios generales
- c. Que no generen impactos negativos importantes a las zonas habitacionales vecinas, para lo cual se deberá adoptar las normas del sistema normativo de equipamiento urbano emitidas por la SEDESOL.
- d. Satisfacer las necesidades esenciales de varios sectores.
- e. Se deberá presentar un estudio de impacto vial e integración vial, así como de impacto urbano cuando así lo estipulen el programa.
- f. Que no generen impactos negativos importantes a su entorno por tener una intensidad de atracción poblacional y de viajes.

4.7.d. Normas viales

La vía como fin público tiene como destino permitir el libre tránsito, facilitar la movilidad teniendo para cada caso condiciones de operación regulada por los pavimentos, elementos de conducción, reductores de velocidad, accesorios, adornos y forestación, y las señaléticas de información.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Las vías de acceso y circulación acondicionadas sobre predios privados: andadores, pasillos, terrazas interconectadas, corredores, miradores, y otros de tal tipo, operarán bajo un acuerdo suscrito con las autoridades municipales desde su construcción, control de acceso, mantenimiento y aprovechamiento. Estas vías de circulación pueden ser a cubierto por toldo, malla-sombra, pérgolas, edificios, o dentro de portales; a descubierto o bajo follaje.

Los accesorios y mobiliarios sobre el derecho de la vía pública son del dominio público y corresponde al Ayuntamiento regular por medio del Bando de Policía y Buen Gobierno la ubicación de elementos, cantidades, tipos y montos de reposición por daño y sanciones según el caso.

Los comercios localizados frente a una vía de acceso privado, cubierto o descubierto, podrá ocupar ese espacio según lo acuerde con el propietario del inmueble y que este haya celebrado acuerdo con las autoridad municipal.

Los comercios localizados frente a una vía pública celebrarán convenio con la autoridad municipal para ocupar la banqueta siempre que permita el libre tránsito de personas, con el pago de derechos correspondientes.

Los comercios fijos con extensión sobre espacio de circulación sea privada o pública, que cuenten con los permisos pertinentes, solo podrán expender bebidas con graduación de alcohol acompañado de alimentos.

Se pondrá conectar dos predios públicos o con privados a través de estructuras en puente en superficie o paso deprimido, siempre que el proyecto tenga beneficios colectivos (ejemplo estacionamiento, servicios públicos, etc.)

La ocupación temporal de la vía pública con fines de promoción y venta de alimentos y bebidas se ajustará a las disposiciones relativas de la materia, contenidas en este programa y reglamentos, previa opinión del COMERES, por lo que queda prohibido también:

- a. A cualquier tipo de establecimiento, comercio, restaurante o vivienda, sobrepasar los límites de uso de suelo y la superficie permitida en convenio, para la exposición y venta de mercancías o alimentos, al frente o a los lados de cualquier giro comercial. Por lo que los propietarios, sus familiares y empleados deben abstenerse de estar en la calle o banqueta, colocar sillas, bancas y estar recargados en el mobiliario urbano o en los automóviles estacionados, donde no tienen permitida la ocupación.
- b. Las personas llamadas o conocidas como "hostes", "promotores" o anfitriones turísticos" y/o "jaladores" que en la vía pública se dedican invitar a los comensales o posibles clientes pasar a los restaurantes, curiosidades, y comercios. En su caso, únicamente se permite el servicio de dichas personas, al margen de la puerta de entrada o dentro de los establecimientos, modulando su voz y lenguaje en tono bajo para abordar al cliente. Así mismo, deberán de portar uniforme, gafete y estar bien presentados

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- c. El uso de la voz alta o gritar, así como utilizar palabras altisonantes o soeces por parte de cualquier propietario, trabajador, prestador de servicios o residente de los diferentes giros comerciales y viviendas.
- d. Las personas que se dediquen a estacionar, limpiar o cuidar automóviles en la vía pública
- e. Cualquier actividad ofreciendo distintos artículos u objetos, o persona y menores promoviendo cualquier tipo de servicio en la vía pública.
- f. La solicitud de gratificaciones o dádivas por servicios prestados en la vía pública
- g. La presencia en la vía pública durante sus horas laborales de cualquier trabajador de los establecimientos comerciales o restaurantes en el distrito, independientemente de la actividad que realice, sin portar el uniforme y gafete correspondientes a la empresa para la que presta sus servicios.
- h. A los trabajadores de cualquier establecimiento, músicos o artistas durante sus horas laborales hacerse acompañar por sus hijos menores y/o permitirles jugar sin su vigilancia en los espacios públicos.
- i. La estancia o permanencia a cualquier persona ajena al lugar, sin oficio o debidamente acreditada para evitar el ingreso de personas que molestan o agreden al turismo visitante.
- j. Por otra parte y con relación al uso de la vía pública, la velocidad para cualquier tipo de vehículo que transite dentro del perímetro del programa parcial no deberá exceder velocidad mayor a 5km. por hora, con el objeto de salvaguardar la seguridad de todas las personas y del turismo visitante y de los miembros de la comunidad.
- k. Por ningún concepto se autorizará la edificación fija, semi fija o provisional sobre la vía pública.

Los permisos o concesiones que el Ayuntamiento otorgue para aprovechar con determinados fines la vía pública y otros bienes de uso común o destinado a un servicio público para eventos especiales con el objeto de promover el lugar, no crean a favor del permisionario o concesionario derecho real o posesión. Tales permisos o concesiones serán siempre temporales y revocables.

4.7.e. Imagen urbana

Los objetos, accesorio y mobiliario ubicado sobre el derecho de vía pública estarán regulados por la autoridad municipal aplicando las normas de este programa o de manera concurrente las dispuestas en programas, reglamentos o bandos que garanticen el orden, la imagen urbana o el paisaje urbano previstos en este Programa.

Los objetos, accesorios, letreros, anuncios, expuestos a la vista desde la vía pública estarán bajo la regulación de los instrumentos mencionados en el párrafo anterior. Las fachadas de los edificios sean de propiedad pública o privada, expuestas a la vista desde la vía pública o desde los edificios de mayor altura deberán presentar una imagen acabada (limpia, ordenada, arreglada, agradable).

La imagen urbana deberá fortalecer un carácter formal que reconozca un proceso de desarrollo que avanza pero que tiene que reconocer orígenes para construir un futuro sólido. Los conceptos de diseño urbano y arquitectura deberán ser acordados y validados

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

de lugar característico del Sector 01, cuyo desarrollo detona entre los años 20's y 50's, sin mantener la condición de desorden que actualmente adolece, favoreciendo más bien una variedad y mezcla que evoquen cierto sentido de orden e integración, que en conjunto faciliten una lectura contemporánea, honesta y viva del lugar.

Los proyectistas solo tienen que atender que cada obra de edificación forme una armónica integración formal con su entorno. Se busca que lo externo que es público esté relacionado armónicamente con el envolvente privado, dejando libertad a que el interior responda a intereses del mercado y a su función.

Cualquier proyecto de restauración, rehabilitación o remodelación de espacios urbanos, en el Sector 01 deberá contar con opinión del Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES) y se realizará tomando en consideración la normatividad existente en la materia y las disposiciones de los Reglamentos aplicables.

Definido como la medida vertical de un objeto, las alturas de los edificios dentro del perímetro del Sector 01 se apegarán a lo establecido en las normas de control de desarrollo urbano del Programa, por lo que la altura que puede autorizarse en obra nueva o para ampliación será la que corresponda a su ubicación en el Sector Turístico.

Las nuevas construcciones que se realicen dentro del perímetro del Sector 01 podrán ser con dimensiones y proporciones análogas al promedio de las edificaciones existentes en su vecindad, dentro de su campo visual. También podrán ser de la altura que resulte de aplicar la norma de 1.75 veces del ancho de calle cuando los estudios de impacto lo justifiquen.

Todos los proyectos que se presenten para ser realizados en el Sector 01, que puedan causar un impacto en la continuidad de la imagen urbana, deberán obtener una opinión del Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES) siempre con el objeto de que todo proyecto tenga la oportunidad de calificar aunque el género, giro o actividad no se hubiera identificado en la lista de usos o destinos, pero resulte compatible o condicionado y satisfaga los requisitos de no producir impactos negativos o externalidades.

Cuando se trate de lotes baldíos o inmuebles derrumbados ubicados dentro del polígono del Sector 01 y en donde no se pretenda construir, es obligación del propietario levantar muros perimetrales o en su caso de fachada con una altura mínima de 2.5 metros, deberá evitar focos de infección, áreas de peligro o que afecten la imagen visual. El muro perimetral que deberá de ser cubierto con pintura en una gama que le permita una integración visual al entorno.

Las demoliciones de cualquier edificación estarán condicionadas a estudios previos y a la entrega de un proyecto técnico de demolición y retiro de escombros, conforme al

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

reglamento de la Ley de Edificaciones para el municipio de Playas de Rosarito, Baja California.

Para cualquier intervención y arreglo de los servicios urbanos se someterá al Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES) para su conocimiento y opinión, se observará lo siguiente:

- I. Los materiales que se utilicen deberán ser congruentes con el entorno;
- II. Las obras de mantenimiento y conservación serán realizadas de manera que no interfieran con las actividades de la población local y el turismo; y
- III. Puede existir la combinación de distintos materiales cuyas características propicien su integración con el entorno.

En auxilio y apoyo a la administración municipal, el Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES), celebrará convenios de colaboración con los propietarios o titulares de los restaurantes, comercios y servicios para implementar un programa de mejoramiento de fachadas, que contemple obras, pintura y limpieza de las mismas.

El Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES) con el fin de incentivar y promover la participación de los restauranteros, comerciantes y usuarios en general, en la tarea de mejorar y mantener la calidad del entorno urbano del distrito, buscará incorporar los proyectos y demás acciones de programas de mejoramiento con aportación de recursos federales, estatales, municipales, mixtos o privados.

Será obligación del propietario del inmueble o del titular del comercio o servicio, el mantener en perfecto estado de limpieza las fachadas de sus establecimientos. La falta de limpieza en las banquetas, fachadas y frentes de cualquier establecimiento, así como la no eliminación del grafiti vandálico será sancionada de acuerdo al reglamento respectivo.

No se permitirán fachadas de establecimientos o locales comerciales cualquiera que sea su actividad o giro:

- I. Con paredes sucias, con manchas y acabados agrietados;
- II. Con pintura desprendida, despintados o pintura inconclusa;
- III. Con grafiti;
- IV. Con madera podrida, deformada o deteriorada;
- V. Con elementos de la fachada oxidados o despintados;
- VI. Con rótulos o anuncios obsoletos, deteriorados o sin permiso;
- VII. Que cuenten con ventanas con vidrios quebrados; vidrios con rótulos en mal estado.
- VIII. Con toldos rotos o desteñidos;
- IX. Con cortinas metálicas deterioradas por oxidación, desprendidas o torcidas.
- X. Con instalaciones aparentes, de luz, agua, teléfono, por lo que se realizarán de forma tal que se minimice el impacto visual en las mismas

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- XI. Con dibujos, impresos, textos que denigren, agredan o atenten en contra la moral y los derechos humanos

El color que se aplique a los elementos que compongan la fachada deberá ser acorde con el contexto, a menos que el material tenga acabado aparente. Para llevar a cabo la aplicación o cambio de color se requiere autorización del Comité, la que se otorgará bajo las siguientes condiciones:

- I. Se permite el uso de pinturas a la cal.
- II. Queda condicionado el uso de colores brillantes o fosforescentes;
- III. Se podrán dividir las fachadas por medio del color;
- IV. Se permite el uso de materiales aparentes cuando se presenten sin pulir y previo tratamiento para intemperie.
- V. Se limitarán los materiales reflejantes que afecten con brillos a las personas o a otros edificios.

Queda prohibido en las fachadas o azoteas de cualquier inmueble en el Sector 01, colocar objeto o artículos visibles hacia la vía pública, tales como tanques, tendederos, instalaciones para diversos servicios, etc. En su caso, deberán estar cubiertos con algún muro o pared acorde y que armonice a la imagen del propio edificio. Así como tapar ventanas o desperfectos con cualquier tipo de material y que impacten la imagen del inmueble.

Las azoteas visibles desde otros edificios deberán ser tratadas como fachadas creando un acomodo de los accesorios colocados en su superficie, o en su caso utilizarse como terrazas en un 80% libre de construcción fija.

4.7.f. Anuncios comerciales.

Uno de los factores de mayor importancia debido a las características del Sector 01, es la forma de publicitarse, es por ello, que este apartado debe contribuir a una imagen urbana limpia, ordenada, atractiva y una señalética adecuada.

Para los efectos de esta normatividad se utilizará la clasificación que establece el Reglamento de Rótulos, Anuncios y Similares para el Municipio de Playas de Rosarito, Baja California, aplicando los criterios recomendados por el manual de diseño que derive de este programa.

Se entenderá por "Rótulos y Anuncios" a los medios de información, comunicación y publicidad, colocados hacia la vía pública, ya sean para fines comerciales o de servicio.

Los carteles son destinados principalmente para anuncios comerciales y de servicios, lo cual se recomienda sea colocados en carteleras especiales y solo en los lugares.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

La proporción, tamaño y forma de los anuncios tendrán que integrarse a la composición general del inmueble y del entorno urbano. De preferencia deberán sujetarse a lo siguiente:

- I. El texto y redacción deberán estar sujetos a las reglas de ortografía y sintaxis del mismo;
- II. Los textos deberán contener solamente el nombre de la empresa o persona y el giro más importante;
- III. La colocación en planta baja será solamente en parte superior interna de los vanos ocupando el claro de éstos;
- IV. La colocación en planta alta será solamente a lo largo del cuarenta por ciento de la fachada del inmueble, con una altura máxima de treinta centímetros sin cubrir vanos ni elementos decorativos;
- V. Se autorizan los anuncios y propaganda temporales por motivos de interés social, siempre y cuando no afecten o alteren el inmueble y el contexto en donde se ubiquen, mismos que deberán contar con el dictamen previo del Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES);
- VI. En los estacionamientos públicos o privados no se permitirá más de un logotipo;
- VII. Los anuncios serán armónicos con el edificio o paramento en que se ubiquen; y
- VIII. Los anuncios, letreros, propagandas y toldos que se pretendan colocar se autorizarán de acuerdo a los requisitos y condiciones que se le requieran en el manual.

No se otorgará licencia o permiso para la fijación, instalación o colocación de anuncios cuyo contenido haga referencia a ideas o imágenes con textos o figuras que inciten a la violencia, así como aquellos que ofendan, difamen o calumnien a terceros.

Todos los anuncios, escaparates y propaganda temporal o definitiva quedarán sujetos a la autorización de la correspondiente autoridad municipal, previa opinión –del Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES), quienes vigilarán que armonicen con el contexto urbano y la seguridad de los mismos, a fin de evitar su derrumbe causado por el viento u otro motivo y que pudiera ocasionar daños a las construcciones o personas.

La propaganda impresa de los partidos políticos, coaliciones y sus candidatos, deberá ser retirada por los propios partidos políticos y coaliciones dentro de los 5 días siguientes al término de su campaña.

El diseño y colocación de la nomenclatura deberá integrarse al contexto, pudiendo hacer uso de materiales tradicionales y contemporáneos.

Se permite la colocación de placas para nomenclatura y señalización con patrocinio, siempre y cuando no causen deterioro a los inmuebles o paramentos que las reciban. La tipografía tiene que ser acorde a la forma y proporción de las placas para nomenclatura.

Queda prohibida en el polígono del Sector 01 la exageración en anuncios y letreros, basta solo colocar el nombre del establecimiento una sola vez. Asimismo, está prohibido fijar o pintar anuncios, avisos y programas de cualquier clase de material en los siguientes lugares:

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- I. En los accesos o instalaciones de la vía pública, como lo son: los pavimentos de banquetas, postes de servicios públicos, candelabros de alumbrado público, kioscos, fuentes, andadores, camellones, todos los elementos de utilidad y ornato en paseos y jardines,
- II. En vía pública, si ocupan la banqueta, arroyo, camellones y glorietas, aun cuando sean móviles o fijos en postes, pedestales, caballetes, mesas, y perjudiquen visibilidad y tránsito de peatones y conductores;
- III. En muebles e inmuebles que no sean propiedad del anunciante, salvo autorización expresa por escrito del propietario y con opinión favorable del COMERES.
- IV. A distancia menor de un metro de cualquiera de las placas de dirección o nomenclatura de calles y de las indicaciones de tránsito, y con respecto a rótulos de casas comerciales la distancia será también de un metro;
- V. En los lugares que estorben la visibilidad del tránsito y señales del mismo, y en donde llamen intensamente la atención a los conductores de vehículos y que constituyan por ello un peligro;
- VI. Colgantes de las marquesinas y salientes en el interior de los portales públicos o adosados a las columnas o pilastras;
- VII. Los anuncios que obstruyan entradas y circulaciones en pórticos, pasajes y portales

El mejoramiento y protección de la vegetación son de vital importancia para la imagen y conservación del ambiente, por ello se deberá:

- I. Conservar e incrementar las áreas verdes, jardines y árboles existentes en este Sector 01. de acuerdo a las especies locales, mediante programas existentes del Ayuntamiento y dictamen de la SAU y opinión del Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES).
La combinación de diferentes especies, será permitida de acuerdo a los atractivos paisajísticos Sector 01;
- II. Cuando por razones de peligro o afectación ocasionada por árboles o arbustos, éstos se tuvieren que derribar deberá obtenerse previamente la autorización del Ayuntamiento con dictamen previa de la SAU y opinión del Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES). En caso de ser afirmativa será obligación reponer el o los árboles y/o arbustos derribados por otros en número equivalente al perímetro del tronco. Esta obligación subsiste en el caso de que el o los árboles hayan sido derribados por accidente.
- III. Cuando las plantaciones se ubiquen próximas a edificaciones, se elegirán aquellas que por su tamaño no generen pérdida de iluminación o soleamiento, daños en la infraestructura, o levantamiento de pavimentos y aceras.
- IV. Las redes de servicios como las eléctricas, telefónica, de alcantarillado sanitario y distribución de agua potable, que tengan que atravesar por zonas verdes, deberán hacerlo de forma subterránea, debidamente canalizadas y señalizadas, preferentemente por zonas de banquetas y paseo.
- V. Todo el proceso de plantación deberá ser supervisado por personal especializado y previa opinión del Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES).

Para cualquier intervención y arreglo de los servicios urbanos se observará lo siguiente:

- I. Las obras de pavimentación requerirán de la evaluación y solución previa de las deficiencias y carencias de las redes subterráneas de infraestructura:

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- II. En vialidades y áreas peatonales se permite el uso de las losas o bien, la combinación de distintos materiales cuyas características propicien su integración con el entorno
- III. Para el tratamiento de pisos, estos deberán tener una característica del polígono del Sector 01.

Se considera banquetas en mal estado objeto de rehabilitación, las que contengan huecos, acabados levantados, grietas, tapas de registros en mal estado o deterioro, diferentes niveles, desnivel en entrada a estacionamientos privados o establecimientos, cordón de banqueta dañado, o las que cuenten con varios materiales de construcción.

La reconstrucción y rehabilitación de banquetas, vialidades, rampas para discapacitados y mobiliario urbano dentro del polígono del Sector 01, se hará acorde a lo establecido en el Programa. Toda Obra que se realice sobre las aceras o que obstruya algún carril de circulación, deberá contar con opinión del El Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES) para sean autorizados los permisos correspondientes por gobierno municipal.

La conformación de terrazas, pérgolas, espacios abiertos, recorridos peatonales, sendas, hitos y rampas o instalaciones para discapacitados, deberán sujetarse al Programa.

4.7.g. Mobiliario urbano

Las propuestas de mobiliario urbano nuevo, deberán armonizar en materiales, forma, textura, color e imagen con el contexto urbano de la zona. La colocación de mobiliario deberá hacerse de modo que no obstruya la circulación de vehículos y peatones.

Se prohíbe colocar propaganda sobre mobiliario urbano, excepto en el que este diseñado para ello. Así como el uso indebido o destrucción del mobiliario urbano y el depositar basura pesada o desperdicios en los botes para basura. Se aplicará sanción cuando se realice el ascenso y descenso de pasaje en zonas no autorizadas.

4.7.h. Estacionamientos

Se aplicará sanción por estacionar vehículos en los siguientes lugares:

- I. En las aceras, camellones y otras vías reservadas a los transeúntes.
- II. En más de una fila.
- III. Frente a una entrada de vehículos, excepto en la de su domicilio.
- IV. En las vías de circulación continua o frente a sus accesos o salidas.
- V. En lugares donde se obstruya la visibilidad de señales de tránsito a otros conductores.
- VI. En las áreas de cruce de transeúntes, marcadas o no en el pavimento.
- VII. En las zonas autorizadas de carga y descarga, sin realizar esta actividad.
- VIII. En sentido contrario.
- IX. A menos de tres metros de un hidrante.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- X. Frente a rampas y accesos especiales para discapacitados, o en zonas de estacionamiento reservadas para ellos.
- XI. En zonas o vías públicas en donde exista señalamiento prohibiendo el estacionamiento.
- XII. Al lado de guarniciones pintadas de color rojo.
- XIII. Reservar o apartar espacios de estacionamiento en la vía pública, sea por medio de personas o por la colocación de cualquier tipo de objetos, anuncios o pintas.
- XIV. El cobro de cualquier cuota o propina por los espacios para estacionamiento de vehículos en la vía pública, así como en las guarniciones o cajones marcados con la línea de color blanco, amarillo, azul o rojo.
- XV. Queda prohibido también, el uso de estacionamiento para los automóviles de los trabajadores de dichos establecimientos o para cualquier persona a la que le sea permitida una actividad comercial, cultural o de servicios complementarios (músicos, taxistas, etc.)

Estacionar los vehículos de transporte público (taxis, microbuses, camiones de pasajeros) en las calles o avenidas del Sector 01. Únicamente podrán hacer uso del sitio destinado para tal efecto. En su caso, podrán detenerse por unos momentos para subir o bajar pasaje. Deberán también abstenerse de arrojar basura o lavar, limpiar, encerar o efectuar arreglos mecánicos en sus unidades de servicio en el sitio designado como estacionamiento permitido a dichas unidades o en cualquier otro lugar.

Para el retiro de basura o abasto de mercancías a los diferentes establecimientos comerciales del Sector 01, dicho servicio únicamente deberá efectuarse durante los días y horario que defina el COMERES, en los lugares destinados para tal efecto.

Los estacionamientos privados, deberán contar con la autorización del gobierno municipal y con los permisos correspondientes. Así como observar las siguientes indicaciones:

- I. Los predios destinados a estacionamiento público deberán estar pavimentados con concreto, asfalto, adocreto o cualquier otro tratamiento que evite lodo, encharcamiento o evite caminar con seguridad.
- II. Las personas que atiendan los estacionamientos privados, deberán presentarse bien aseados con ropa y zapatos limpios con gafete que los identifique como trabajadores del establecimiento
- III. Los propietarios de los estacionamientos privados, deben aplicar una adecuada señalización, tener cercados y limpio el polígono en el que se brinda este servicio.
- IV. En caso de que cuenten con servicio de sanitarios para uso de su personal o de los usuarios, deberán contar con conexión al drenaje sanitario o a fosa séptica y su limpieza de acuerdo a las normas establecidas.
- V. El predio utilizado como estacionamiento privado deberá exhibir en un lugar visible, la cuota de cobro por el servicio, contar con caseta, iluminación perimetral y en los puntos centrales del terreno con el objeto de dar seguridad a los vehículos y los clientes.
- VI. Los estacionamientos deberán contar con seguros contra robo de auto y de objetos del mismo, o daños a vehículos ocasionados por operadores.
- VII. No se colocaran letreros que deslinde de responsabilidad de robos a vehículos.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

El uso de estacionamientos en el Sector 01, queda bajo la aplicación del Reglamento Municipal para el estacionamiento de vehículos automotores en la vía pública regulado por parquímetros para el municipio de Playas de Rosarito, B.C.

4.7.i. Calles bajo tratamiento de circulación restringida

Conforme a los criterios urbanos que buscan privilegiar al peatón sobre el uso del automóvil, se dictamina técnicamente viable realizar restricciones de circulación vehiculares en la red que a continuación se describe:

A.- Las calles para uso exclusivamente peatonal con acceso libre a equipos de emergencia y a servicios públicos solo por horario, se propone sean la siguiente trama:

- a.- Calle de Eucalipto entre Calle Coronado y la playa
- b.- Calle del Nogal entre Calle Coronado y la playa
- c.- Calle de las Palma entre Calle Coronado y la playa
- d.- Calle René Ortiz entre Calle Costa Azul y la playa
- e.- Calle del Ciprés entre Calle Costa Azul y la playa
- f. Andador Costa Azul ente Calle René Ortiz y Ciprés.

B. Las calles para uso semi peatonal con banquetas ampliadas y un solo carril de circulación, con acceso de vehículos de servicio con horarios siendo las siguientes:

- a.- Calle de Eucalipto entre Calle Coronado y Calle Mar del Norte.
- b.- Calle de Nogal entre Calle Coronado y Calle Mar del Norte
- c.- Calle de las Palmas entre Calle Coronado y Calle Rosarito
- d.- Calle de las Palmas entre Blv. Benito Juárez y Calle Mar del Norte
- e.- Calle de Magnolia entre Blv. Benito Juárez y Calle Mar del Norte
- f.- Calle Cleofás Ruiz (del Pino) entre Blv. Benito Juárez y conexión de acceso Autopista
- g. Calle Coronado entre Privada de Coronado sur y Privada de Coronado Norte
- h.- Calle de Rosarito ente Privada de Rosarito sur y Calle Eucalipto
- i.- Calle Mar Adriático entre Eucalipto y Calle del Ciprés
- j.- Calle de Azaleas entre Blv. Benito Juárez y Calle Mar del Norte
- k.- Calle del Roble entre Blv. Benito Juárez y Calle Mar del Norte
- l.- Crucero Calle del Nogal y el Blv. Benito Juárez
- m.- Calle Mar del Norte entre Calle Cleofás Ruiz y Calle René Ortiz
- n.- Calle del Ciprés entre Andador Costa Azul y el Blv. Benito Juárez
- o.- Calle René Ortiz entre Andador Costa Azul y Calle Mar del Norte

4.7.j. Señalética

La construcción, colocación, características, ubicación y en general todo lo relacionado con señales y dispositivos para el control del tránsito se sujetarán a lo dispuesto en el reglamento de tránsito Municipal de Playas de Rosarito.

Los dispositivos y señales de tránsito no podrán ser obstruidos con publicidad, con objetos o con señalamientos de cualquier índole

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

La autoridad correspondiente deberá retirar el señalamiento vial y peatonal que no cumpla con la normatividad exigible.

4.7.k. Puestos fijos y semi-fijos

Queda estrictamente prohibido instalar en cualquier lugar de la vía pública del polígono del Sector 01, puestos fijos, y/o semi-fijos o cualquier práctica del comercio ambulante, salvo y en su caso, los que sean promovidos por el Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES) para eventos especiales previa autorización del municipio.

Queda prohibido también a los propietarios o arrendatarios de los predios, establecimientos comerciales o viviendas en el distrito, autorizar, rentar o sub arrendar cualquier espacio para instalar puestos fijos o semi-fijos y/o permitir cualquier tipo de comercio informal en el frente de las fachadas de sus negocios y viviendas o en la banqueta.

Los predios urbanos baldíos deberán estar limpios y cercados. Los propietarios de edificios o construcciones desocupados o abandonados, así como los propietarios de predios baldíos, deberán conservarlos limpios de basura y desperdicios e instalar en ellos bardas o cercos conforme a las especificaciones que les marque la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales.

De conformidad con el Reglamento de Limpia del Municipio de Playas de Rosarito, queda prohibido arrojar o abandonar en lotes baldíos, residuos sólidos o restos de animales, basura, cascajo o desperdicios. Así como las siguientes irregularidades:

- I. Tirar o arrojar basura y/o las descargas de aguas negras en la playa, cañadas, baldíos, arroyos y riachuelos para evitar la contaminación en la arena, el mar y mantos fráticos así como infecciones y olores putrefactos.
- II. Los perros o mascotas fuera de los patios de las viviendas y de establecimientos o sin correa de control para sacar a caminar a los animales. En caso de que los perros y mascotas defequen en la vía pública o desparramen la basura de los recipientes, su propietario deberá de inmediato recoger dichos desperdicio.
- III. Construir corrales de animales bovinos, vacunos, porcinos, caballares o aves en los predios públicos o privados dentro del Sector 01.
- IV. No se permitir instalar o transitar por las calles animales equinos bovinos, ovinos, etc. Con fines de paseo, arrastre o cualquier otro fin comercial.

4.7.l. Ruidos, sonidos, música

- I. En materia de control de ruidos se estará conforme a la norma oficial mexicana NOM-081-ECOL-1994, considerando que la emisión de ruido proveniente de las fuentes fijas altera el bienestar del ser humano y el daño que le produce, con motivo de la exposición, depende de la magnitud y del número, por unidad de tiempo, de los desplazamientos temporales del

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

umbral de audición. Por ello, resulta necesario establecer los límites máximos permisibles de emisión de este contaminante.

- II. Queda como responsabilidad de los propietarios de lugares que generen música, sonidos o ruidos evitar que este sobrepase las normas de control y que por negligencia, descuido causen malestar a vecinos.
- III. La autoridad en uso de sus facultades actuará en consecuencia cuando se denuncie la producción del malestar, y aplicará las sanciones correctivas así como la eliminación inmediata del ruido. Los establecimientos que reincidan en una segunda denuncia será motivo de revocación de licencias y permisos de operación.
- IV. Las ferias o eventos al aire libre contarán con regulación de sonidos y estos cesarán a la hora que el Comité Técnico del Programa lo haya acordado en la evaluación y dictamen de la solicitud del evento.

4.7.m. Estilos y sistemas de diseño arquitectónico

Se desea que el Sector 01 sea el referente de un estilo arquitectónico para el municipio de Playas de Rosarito, buscando un estilo formal armonioso y articulado, y así promover una integración visual representativa de la identidad Rosaritense. Para ello se establecen, sin limitación, las bases siguientes:

- I. *Función.* Para adaptar exitosamente la corriente del Nuevo Urbanismo (*Smart Growth*), se vuelve primordial volver el espacio público-privado más atractivo al peatón; por lo que se recomiendan calles amplias para dar cabida al incremento peatonal, con vegetación para mitigar sonidos, adornar o decorar (preferentemente endémica), sin obstrucciones físicas, con diferentes tipos de pisos para remarcar áreas con distintos usos; la creación de recorridos distintivos, la apertura y el fácil acceso a establecimientos, la generación de espacios de usos diversos al alcance del usuario. Estos objetivos pueden cumplirse con elementos como lo son patios interiores, fuentes, jardines, recorridos con mobiliario urbano (hamacas, hornos, parrillas, etc) u otros elementos que puedan cumplir una función bioclimática o de mercado.
- II. *Forma.* Buscará el diseño la coherencia y armonía formal haciendo uso de principios de ordenamiento como pueden ser los ejes de composición, la simetría, jerarquía visual, ritmos, patrones y transformaciones; adecuándose a una proporción y ordenamiento visual a escala humana y así consolidar elementos reconocibles por los peatones. Estos objetivos pueden cumplirse con elementos como lo son portales, terrazas, cornisas, pechos de paloma, tallados, gárgolas, balastos, o bien aquellos elementos que cumplan una función bioclimática o de mercado.
- III. *Textura y color.* La textura y el color de las edificaciones podrán remarcar elementos visuales, crear profundidad en recorridos o accesos, hacer énfasis en los contornos formales y marcar perspectivas atractivas desde puntos focales. Estos objetivos pueden cumplirse con elementos como lo son recubrimientos aparentes de materiales naturales: madera, piedra, cantera, hierro, ladrillo, azulejos, losetas de barro y con colores propios de zonas del mediterráneo, blancos con guardapolvo, ocres, terracota, o bien aquellos que cumplan una función bioclimática o de mercado.
- IV. *Ambientación.* Plantas de ornato aromáticas y con colorido, macetas de barro, talavera enredaderas, trepadoras, árboles con follaje, Fuentes, pérgolas, arcadas, Puertas de madera tallada, muebles de madera al natural.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Como acción inmediata después de la publicación de este programa, se deberá solicitar a las cadenas comerciales instaladas en el Sector 01 adoptar una imagen uniforme acorde a las indicaciones que se definan específicamente para este sector por iniciativa de la autoridad y opinión del COMERES.

4.7.n. Comercio ambulante

La actividad del comercio ambulante en el Sector 01 tendrá la evaluación del Ayuntamiento, la SAU con apoyo del COMERES para determinar la forma y lugar para llevarlo cabo. No será tolerado el comercio irregular, ni la comercialización de productos que causen o puedan causar daños a la salud sean estos por ingesta, uso o simple contacto. La venta de alimentos además de cumplir con requisitos y normas de salud en el preparado y manejo deberá presentar limpieza y ofrecer los servicios de higiene.

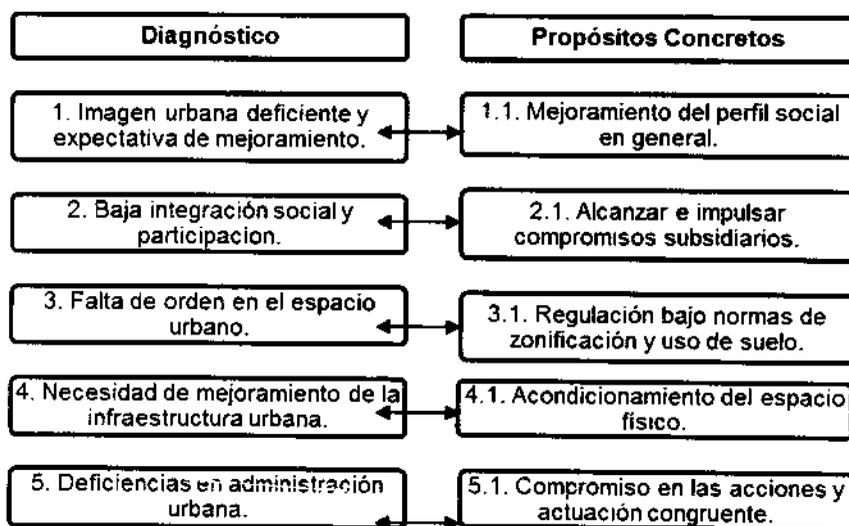
5. Políticas y Estrategias

5.1 Estructura urbana propuesta

El Sector 01, tiene como imagen objetivo atender las recomendaciones derivadas de la corriente del Nuevo Urbanismo (*Smart Growth*), con un horizonte de planeación de 15 años. El Nuevo Urbanismo promueve como modelo los principios de *Transit Oriented Development* (TOD) y tiene los siguientes objetivos: peatonalización del espacio público, centros urbanos definidos, el uso diverso de actividades, la colocación de edificios públicos en lugares prominentes, el fácil acceso a parques y espacios públicos, el diseño a escala humana y la diversidad de usos ocurriendo simultáneamente en el mismo edificio o distrito. (Fuente: APCCDER, 2013). En el centro de estos objetivos está el no perder de vista que el mejoramiento del espacio busca salvaguardar la salud, generar seguridad, crear un espacio lúdico, ameno en un sitio de confort, relajación y descanso (ver anexo gráfico, mapa EU01).

El resultado del diagnóstico arroja condiciones de rezago y particularmente acusa necesidades correctivas de conducta administrativa que toda vez mejoradas podrán propiciar el desarrollo integral del Sector 01.

Imagen 14. Imagen objetivo del Sector 01.



Fuente: Calconbaja.

5.2 Objetivos estratégicos

5.2.a. Planeación

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

La procuración de mejoramiento urbano es de responder tanto a los propósitos del Programa Estratégico del Estado de fomentar el turismo en el estado, de igual interés en el Plan Municipal de Desarrollo por propiciar un desarrollo integral del centro histórico y turístico de la ciudad.

5.2.b. Suelo

El presente programa establece la vocación de aquellos predios, lotes o manzanas que tienen un aprovechamiento de carácter estratégico, para que el desarrollo alcance los objetivos del programa parcial de mejoramiento del Sector 01. En razón de las implicaciones y el nivel de gestión y formalización, las declaratorias de uso y destino seguirán un proceso separado de este programa de manera que el Ayuntamiento cuente con la oportunidad de hacer los pertinentes acercamientos con los propietarios de los predios y establecer los acuerdos con cada uno de ellos. El Programa distingue dos vocaciones principales: la del Subsector Turístico y la del Subsector Urbano-Mixto (ver anexo gráfico, mapa SS01).

5.2.c. Infraestructura

Si bien se considera que la capacidad de absorción de población fija sería de 6,464 habitantes, pero ante un lleno total la capacidad será la de atender una población flotantes de 380 habitantes por hectárea bruta¹, lo que arroja una población fija más la temporal en el Sector 01 de 37,240 personas de las que 30,776 serían flotantes. El cálculo estima que ante un lleno total del Sector 01 se tendrá que resolver 7,694 espacios para estacionamiento de automóvil dentro o fuera del Sector 01.

Las acciones que se implementen hacia el mejoramiento de infraestructura tienen como propósito atraer la demanda a un Sector 01 con sobre-oferta, así como prevenir que la demanda desborde la oferta en cuanto a servicios públicos.

5.2.d. Vivienda

Para Bachelard: "la casa: una de las grandes fuerzas integrantes de la vida del hombre. En la casa el hombre encuentra su identidad" La estructura de la casa: un lugar, diferenciado en varios sitios secundarios y caminos de conexión. Diferentes actividades. La totalidad coordinada expresa una forma de vida. Bachelard da importancia a la verticalidad: habitar no significa solamente "estar sobre la tierra" sino también "estar bajo el cielo". La casa da al hombre su sitio sobre la tierra, pero la verticalidad se halla siempre en su compañía.²

¹Cálculo propio realizado por analogía de las instalaciones del South western Collage, Chula Vista, Cal

Existencia, espacio y arquitectura /Christian NorbetShultz. elementos del espacio existencial

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

La vivienda en el Sector 01 tendrá en su abanico de posibilidades el desarrollo vertical u horizontal de alta densidad, con una sincera atención hacia la sustentabilidad en diseño y edificación.

5.2.e. Vialidad

Aproximándonos al concepto de movilidad desde una perspectiva fenomenológica, para Correa Germán, la movilidad es, "todo aquello que se mueve en la Ciudad, transportando elementos materiales o personas, sea a través de un medio o modo público o privado, individual o colectivo, lo hace usando y compitiendo por un bien público escaso y caro"³; la movilidad urbana hasta antes de la intensa diversificación y considerable accesibilidad de la población a los medios no convencionales de comunicación, como las redes sociales, se definía exclusivamente como la acción generada cuando un elemento se traslada de un lugar a otro de manera ordinaria y/o extraordinaria.

Sin embargo la realidad territorial, exige observar a la movilidad urbana con mayor integralidad, pues es innegable que la actual conexión virtual de las ciudades permite resolver necesidades cotidianas financieras, administrativas, educativas, recreativas, laborales, comerciales, gubernamentales entre otras, sin la necesidad de materializar el desplazamiento para acceder a estos servicios.

5.2.f. Transporte

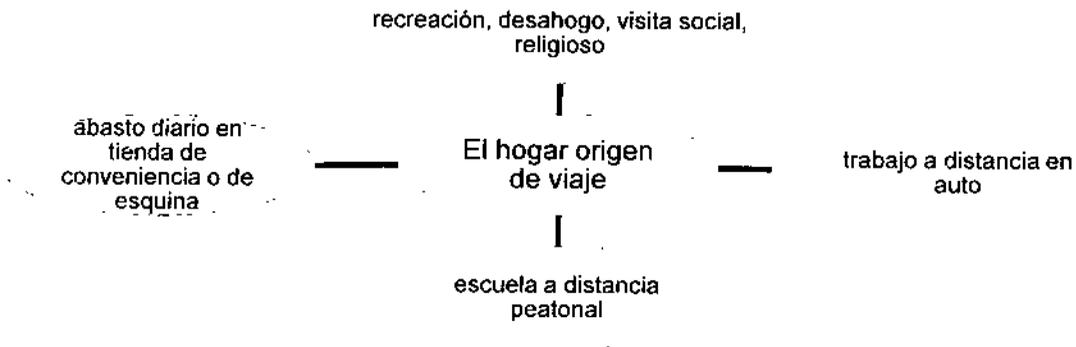
En los centros de población y sus zonas urbanizadas los desplazamientos humanos por esencia responden con mayor intensidad e impacto cuando están caracterizados por condiciones urbanas, ya que el escenario adquiere una connotación de mayor colectividad. Por lo que, toda intervención que se haga respecto a uno de los modos que la gente usa para movilizarse afecta inevitablemente al resto.

Bajo esta visión se reconoce como propósito para el mejoramiento del Sector 01, el fijar los objetivos de la movilidad y transporte como la implementación del conjunto de instrumentos, medios e ideas para hacer posible el traslado de personas, objetos y mensajes sobre sendas, vías, redes y vehículos de manera eficiente, oportuna y segura.

Imagen 15. Destinos de viajes redondos

³ Correa, G. 2010, "Transporte y ciudad". EURE, Vol. XXXVI N° 107, p. 124. Santiago. Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030



Fuente: Calconbaja.

5.2.g. Equipamiento urbano

El factor de complemento urbano es el equipamiento y este conjunto de instalaciones debe cumplir con la función de satisfacer las necesidades de residentes y visitantes en la cantidad y calidad que resuelva los requerimientos.

De acuerdo con el Sistema normativo de equipamiento urbano (SEDESOL) se requiere considerar para el Sector 01 un servicio de Nivel Básico de 5,000 a 50,000 habitantes para los 6 grupos en el que conjuntan el equipamiento.

Entre los equipamientos que se plantea dar especial atención a elementos integradores de la comunidad, que tengan un espíritu de fomentar el uso del espacio público y la recreación.

Como hemos señalado capítulo anterior, la definición del equipamiento por componente requiere de un programa sectorial para determinar el equipamiento que no puede ser exclusivo del Sector 01 sino que estará estudiado a partir del área de influencia antes y después de mejorar la conectividad y movilidad.

Cuadro 47. Equipamiento urbano de nivel de servicio local o regional

Educación y cultura	Salud y asistencia social	Comercio y abasto	Comunicación y transporte	Recreación y deporte	Administración pública y servicios urbanos
---------------------	---------------------------	-------------------	---------------------------	----------------------	--

El sistema es compatible con equipamiento local es decir del Sector 01 como de otras áreas adyacentes dentro de la ciudad y solo el comercio y los servicios, particularmente de turismo, pueden ser compatible con escala regional o metropolitana.

5.2.h. Industria

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

El uso de suelo industrial no existe en el Sector 01. La industria a la que se refiere es artesanal, creativa y de producción de ideas. Con la dotación de áreas y elementos de equipamiento urbano que lo permitan, se busca consolidar la microindustria dentro de los usos comerciales y de servicios, diseñando su interrelación con los demás usos para atender las necesidades cotidianas de los habitantes, así como preparando la cuna de una futura ciudad del conocimiento.

5.2.i. Turismo

A raíz de las crisis sociales y económicas vividas en la ciudad, se busca lograr un círculo virtuoso, que es el equilibrio entre los aspectos políticos, financieros y de diseño. En concreto, el ciudadano y visitante deben sentirse seguros en su entorno y no ceder al miedo y desanimo provocado por la crisis, la inseguridad, el desastre o el abandono de la autoridad.

Para el Sector Turístico y en particular para el Barrio Barbachano el objetivo es estimular y detonar la inversión para facilitar la creación de nuevos y mejores productos turísticos que a su vez van a traer a un mejor y sostenible mercado de visitantes de mayor capacidad económica, mayor permanencia durante el año.

5.2.j. Imagen urbana

En cuanto a imagen urbana, se busca un ordenamiento del espacio construido, de manera que este forme parte del ambiente sumado al desarrollo de predios baldíos bajo una relación armónica entre función y forma.

El espacio urbano del Sector 01 debe ser el conjunto de edificaciones de propiedad privadas unas de servicio abiertas hacia el público en tanto otras serán recintos privados al tratarse de la casa familiar. Ambos conjuntos públicos y privados son componentes dinámicos articulados por sendas, constituidas en vías de uso público que como elementos interdependientes forman un escenario y consolidan visualmente la imagen urbana.

Además de los objetivos de densificación y desarrollo de baldíos planteados, se plantean una visión de imagen urbana que busca responder a dos grupos de condiciones, las cuales deberán aterrizar finalmente en estrategias urbanas.

En el primer grupo, se encuentran las condiciones histórico-políticas, que son aquellas que determinan objetivos relacionados con el posicionamiento del lugar en la comunidad y en la historia; en el segundo grupo, las condiciones biopsicosociales, que se relacionan con lograr el bienestar y salud de los usuarios del espacio urbano.

Cuadro 48. Condicionantes de la imagen urbana

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Condiciones histórico-políticas.	Condiciones Biopsicosociales.
<ul style="list-style-type: none"> • Preservación y búsqueda de la identidad. • Rescate de la confianza de la comunidad en la autoridad y entre sus integrantes. • Facilitar el ejercicio de la administración urbana. • Posicionamiento del lugar en el imaginario colectivo, como un lugar seguro, con calidad de oferta y que motive el turismo de visitantes nuevos y de regreso. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lograr el bienestar del usuario a nivel fisiológico, con un entorno funcional y renovado. • Estimular el bienestar y convivencia. • Apoyo al usuario a tener una imagen mental coherente del entorno. • Declaración simbólica, por medio de la imagen urbana, de un estado armónico de la sociedad. • Percepción sensorial de bienestar en el espacio urbano

Fuente: APCCDER.

En el concepto de lo público está no solo en el espacio o en lo visual, sino todo aquello que se percibe e impacta porque se registra en los sentidos, en consecuencia el espacio urbano del Sector 01 deberá estar asociado armónicamente con lo sensorial, considerando: lo auditivo del sonido, el olfativo por el aroma, el visual en el color, el gustativo por el sabor y en lo tangible. La ciudad y los barrios tienen olor, color y sabor.

Desde un punto de vista histórico, se debe entender que la función de la imagen urbana no solo es representar la identidad y herencia, sino inducir cambios sociales para la integración y la búsqueda de nuevas identidades. Para Thomas Noble, no existe un arte público más comunal que la arquitectura (Noble, 2002). Se vuelve relevante considerar una estrategia de imagen no solo para audiencias meta por mercadotecnia, sino también para la comunidad.

5.2.k Medio ambiente

La planeación ecológica del Sector 01 debe seguir un modelo "NET" ecuánime:

- a) *Natural*. Consideración por los aspectos naturales, suelo, agua, sol, viento y vegetación para diseñar un entorno armónico, de bajo impacto y con un deseo de devolver al medio natural algo de lo que despojó en el pasado.
- b) *Economía*. Definida ésta como la distribución eficiente de recursos, incluye entre éstos los naturales así como los artificiales, los cuales deben ser lo más eficiente posible para entender la economía en función de la huella ecológica y no sólo de la producción interna bruta.
- c) *Territorio*. Entendiendo que la ocupación del suelo por los asentamientos humanos sigue una lógica de adaptación con los recursos disponibles con los que cuenta cada uno por lo que será fundamental vigilar que estas ocupaciones se vayan dando de manera ordenada, velando por la integridad de todos los habitantes, prestadores de servicios y visitantes del Sector 01

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Con esta lógica, de este programa emanarán políticas de conservación las zonas de los arroyos y playas, buscando también la elaboración de manuales e instrumentos de medición de la sustentabilidad de las construcciones y actividades.

5.2.l Riesgos y vulnerabilidad

Tomando en cuenta la localización espacial del Sector 01 entre los ambientes terrestre y marino, así como la confluencia de alteraciones físicas del entorno natural, y la contaminación de algunos de sus espacios, es trascendental el análisis y planificación de riesgos porque si bien no podemos eliminar los peligros que causan los riesgos naturales, porque dependen de la dinámica costera, pero si se pueden estimar los daños que pueden provocar; para que de esta forma tomar precauciones y tomar medidas tanto preventiva como correctivas.

En ese sentido, se deben considerar medidas de predicción y medidas de prevención. La primera de ellas tiene como objetivo indicar con anticipación, dónde, cuándo y con qué intensidad va a ocurrir un determinado suceso para reducir al máximo los efectos dañinos. Para ello, se realizan mapas de riesgo, para cuya elaboración se deben considerar los datos proporcionados por los mapas de peligrosidad, vulnerabilidad y exposición. En cuanto a las medidas preventivas, estas pueden ser de dos tipos:

- a) Las *estructurales* (o correctoras), que son las que están encaminadas a modificar estructuras o realizan construcciones para evitar los daños, y
- b) Las *no estructurales*, que se basan en la ordenación y planificación del territorio o el cambio de costumbres en la población. Estos últimos, vienen a soportarse con los ejercicios emanados de los atlas de riesgo tanto municipal, como estatal.

Se considerará Atlas Municipal de Riesgos como instrumento rector en materia de riesgos y medidas de prevención y atención.

5.2.m Participación de la comunidad

Ésta se dará conforme los actores que impulsen el programa parcial emprendan la ciudadanización de este documento y de las acciones derivadas de éste. En el mismo proceso de retroalimentación, los sectores sociales, académicos y privados se verán involucrados. Las estrategias de este programa, por su naturaleza, tenderán a provocar esos acercamientos y diálogos, comenzando por la conformación del Programa, a través del Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES).

5.2.n Administración pública

Se busca crear un modelo colaborativo interinstitucional que permita la coordinación de acciones de los tres órdenes de gobierno para la ejecución de Programas y Proyectos que

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

detonen la zona en el corto, mediano y largo plazo.

El esquema de coordinación incluirá además de la participación del sector gubernamental al sector privado y social, a través de una figura legal que se asegure el seguimiento y control del Programa, a través del Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES).

Esta figura tendrá ente sus alcances analizar y opinar sobre la viabilidad de las propuestas a ejecutarse en el Sector 01. Así mismo será el Administrador de un Fideicomiso que garantice la operación básica de mantenimiento y vigilancia de la zona.

5.3 Políticas urbanas

Políticas de desarrollo urbano. En el Sector 01 se aplicarán las políticas de crecimiento, conservación y mejoramiento.

Política de crecimiento: Esta tendrá dos orientaciones, hacia la densificación del Sector y el de saturación de los lotes urbanizados:

- a) *De densificación:* El Sector 01 no abrirá nuevas áreas para vivienda solo incrementará su población para alcanzar los 250 o 300 habitantes por hectárea neta, ocupando con mayor intensidad de uso la reserva intraurbana y los predios que se encuentre subutilizados.
- b) *De saturación:* El Sector 01 habrá de ocupar los baldíos y lotes subutilizados aumentando el coeficiente de ocupación COS hasta un 60% y la densidad será aquella que corresponda a los valores porcentuales según se trate de desarrollos unifamiliares o multifamiliares.

Política de Conservación: Las áreas de descarga de los arroyos son los sitios potenciales para la conservación y recuperación de vegetación propia de humedales actualmente alterados, lo mismo las dunas que han tendido a desaparecer por las acciones antropogénicas. Las acciones y aprovechamiento de la supraplaya han modificado el acomodo natural de las arenas evitando con ello el desarrollo de vida vegetal. Sobre el particular de los arroyos Huahuatay y Rosarito se prevén las acciones siguientes:

- a. Delimitar los derechos de bordo de ambos arroyos
- b. Proyectar las obras de protección
- c. Determinar los aprovechamientos urbanos sobre los bordos como parque lineales
- d. Políticas de protección, saneamiento y conservación de la cuenca y cauces de arroyos.
- e. Solución de las descargas al mar y control de la calidad del agua.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Política de Mejoramiento: Principalmente la intervención institucional a través del ejercicio y aplicación del Reglamento de zonificación y uso de suelo va propiciar el orden y el consecuente desarrollo del Sector 01, teniendo como refuerzo la realización de paquetes de obras anualizadas que irán de manera gradual configurando el subsector turístico como destino urbano con capacidad de ofertar a visitantes, excursionistas y propios residentes un espacio con calidad, seguridad, orden y limpieza.

Se tiene considerado adaptar y aplicar los criterios de un Distrito de mejora de negocio o *Business Improvement District* (BID) mediante una asociación entre entidades públicas y privadas en la cual los negocios del Sector pactan una figura de aportación o incremento en impuestos a cambio de mejoras pactadas en la zona u otras figuras acordadas en lo futuro, tal como fideicomiso u obras por cooperación.

Cuadro 49. Políticas urbanas.

Política	Área de Aplicación Primordial	Meta
Crecimiento, de densificación	Subsector Urbano Mixto	Alcanzar una población de entre 250 a 300 habitantes por hectárea
Crecimiento, de saturación	Subsector Urbano Mixto y Turístico	Ocupar todos los baldíos y predios con un COS mínimo de 0.60.
Conservación	Zonas federales	Consolidar obras y acciones para la conservación y ordenamiento de actividades en la ZOFEMAT, la zona de playa y en los arroyos.
Mejoramiento	Todo el Sector 01, con inversión pública inicial en el polígono de la Zona Rosarito (Barbachano) y en el Blvd. Benito Juárez	Lograr las obras y acciones de mejoramiento enunciadas en el Programa por medio de la participación conjunta entre autoridad, sector social e iniciativa privada.

Fuente: IMPLAN Playas de Rosarito

5.4 Estrategias de mejoramiento urbano

Se entiende a la estrategia como el arte de dirigir un conjunto de disposiciones para alcanzar un objetivo. este programa es precisamente ese conjunto de disposiciones que se derivan de la capacidad real de las distintas instancias de Playas de Rosarito para alcanzar los objetivos de programa de mejoramiento del Sector 01.

Las estrategias urbanas se elaboran en función de ordenamiento ecológico y de desarrollo económico orientadas a lograr un mejoramiento urbano integral.

Se establecen cinco estrategias generales, desprendidas de los objetivos específicos descritos anteriormente, con la siguiente transversalidad:

Cuadro 50 Ejes y objetivos estratégicos

Objetivos estratégicos	Ejes estratégicos
------------------------	-------------------

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Planeación	Eje de Administración urbana
Suelo	
Administración pública	
Turismo	Eje de Impulso económico
Vivienda	
Equipamiento	Eje Social y cultural
Participación de la comunidad	
Medio ambiente	
Riesgos y vulnerabilidad	
Infraestructura	Eje de Infraestructura y movilidad
Movilidad	
Transporte	
Imagen urbana	

Fuente: IMPLAN Playas de Rosarito.

Las estrategias están sintetizadas en la siguiente tabla resumen:

Cuadro 51. Estrategias generales y específicas de mejoramiento urbano

Eje	Objetivos	Estrategias específicas
Administración pública		Crear y operar el Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector 01.
		Crear y aplicar el Reglamento del Programa, para la operación y seguimiento del mismo.
		Fomentar la aplicación de la normatividad para el ordenamiento ecológico para regular las actividades en el Sector 01.
		Fomentar la aplicación de la normatividad para el ordenamiento de los asentamientos humanos en el Sector 01.
		Fomentar la aplicación de normas para regular actividades industriales y turísticas, emanadas de este Programa y de otras normas aplicables.
		Fomentar la aplicación de normas para la adecuada dotación de servicios de agua, drenaje e iluminación, con tecnología moderna, sustentable y eficiente.
Administración urbana	Suelo	Fomentar la aplicación de normas para aprovechamiento del suelo subutilizado, densificación de manzanas y aprovechamiento de baldíos, emanadas de este Programa y de estudios relacionados.
		Adecuar el marco normativo en el Sector 01 para detonar la inversión privada, por medio de incentivos financieros.
		Establecer y vigilar la aplicación de las normas para la zonificación secundaria a nivel manzana y modalidades de utilización del suelo, emanadas de este programa y el del centro de población.
		Fomentar una relación funcional entre el Subsector Urbano Mixto y el Subsector Turístico.
Planeación		Crear y aplicar normas complementarias de diseño urbano y arquitectónico para el Sector 01 y un manual de diseño arquitectónico bioclimático y sustentable para la zona
		Formular escenarios y etapas de desarrollo a corto, mediano y largo plazo
		Formular estudios de la capacidad instalada de la infraestructura.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

		Fortalecer las funciones administrativas con aplicación en el Sector 01, por medio de la formulación de estrategias normativas en el espacio público y el área de aplicación del programa.
Impulso económico	Turismo y servicios	Crear y operar el Fideicomiso del Subsector Turístico y Zona Rosarito.
		Elaborar planes de financiamiento y de negocios para la operación del programa, el fideicomiso y el COMERES.
		Creación de estímulos económicos e incentivos fiscales.
		Promover la administración del Sector 01 con personal calificado para la atención a ciudadanos, turistas, visitantes e inversionistas.
		Impulsar el desarrollo inmobiliario de uso mixto, comercial, turístico y habitacional.
		Consolidar el Corredor Turístico y Comercial Blv. Benito Juárez, mediante el mejoramiento de banquetas, servicios, umbrales de acceso y mobiliario urbano.
		Crear hitos reconocibles a nivel ciudad, dentro del Sector 01 en áreas públicas.
		Elaborar estudios de mercado para impulsar la vocación turística y la diversificación de la oferta comercial y de servicios.
		Impulsar la remodelación del Mercado de Artesanías.
		Impulsar la creación del Centro Municipal de Oficios Artesanales.
	Vivienda	Impulsar programas de certificación y capacitación para los servicios de restaurantes y hoteles.
		Gestionar la declaratoria de Centro Histórico de Playas de Rosarito, con área de aplicación en el Sector 01.
		Promover e impulsar el establecimiento de industrias creativas.
		Consolidar obras de infraestructura marina en esquemas sustentables y armónicos.
		Impulsar la evaluación de las propuestas de inversión por parte de la autoridad municipal con opinión del COMERES.
		Buscar fuentes de financiamiento para la inversión pública y privada.
		Implementar mecanismos para una administración eficiente en el manejo de inversiones, así como garantizar la seguridad y la evaluación de resultados.
		Promover e impulsar los trabajos de agencias de renta o venta de viviendas, locales comerciales y demás inmuebles.
		Elaborar un programa integral de mejoramiento de fachadas.
		Consolidar manzanas y calles temáticas.
Social y cultural	Equipamiento	Promover y difundir los contenidos del Programa Parcial.
		Impulsar el desarrollo inmobiliario de vivienda multifamiliar, unitamiliar y mixta de mayor densidad.
		Consolidar los corredores comerciales vecinales en calles Ciprés-Bonfil y Mar del Norte.
		Impulsar la edificación con sistemas activos y pasivos para el uso eficiente energético y el confort ambiental.
		Promover e impulsar el establecimiento de modalidades de asociaciones público-privadas, para acciones de urbanización y edificación.
		Crear redes de parques vecinales, áreas verdes y recreativas en espacios públicos y privados.
		Impulsar el proyecto Parque lineal arroyo Huahuatay.
		Impulsar el proyecto Parque lineal arroyo Rosarito.
Impulsar el proyecto de Remodelación del parque cultural Abelardo L. Rodríguez y consolidación de la Ventana al Mar.		
		Consolidar el Corredor cultural en calle Mar Adriático.
		Impulsar el proyecto Centro Administrativo y Cultural de la Delegación Zona Centro y Archivo Histórico.
		Impulsar la dotación de equipamiento para la recreación, deporte, cultura, ciencias, artes y desarrollo comunitario.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

		<p>Impulsar la regulación de la actividad comercial ambulante y consolidar proyectos integrales para su control, ordenamiento, inclusión o reubicación.</p> <p>Consolidar núcleos de espacios públicos en manzanas con desarrollos de uso mixto.</p>		
	Participación comunitaria	<p>Fomentar la aplicación de la normatividad para la regulación de la actividad comercial en el espacio público, emanada de este programa y otras normas aplicables.</p> <p>Fomentar el diseño, operación y mantenimiento de la vía pública con la participación de la comunidad.</p> <p>Establecer áreas de vivienda para atraer residentes permanentes que garanticen la vida urbana en el Sector 01.</p> <p>Impulsar estrategias publicitarias para la promoción del estilo de vida en la Zona Rosarito y de la ciudad, así como de su oferta turística, comercial y de vivienda.</p>		
Salud pública y ambiental	Medio ambiente	<p>Gestionar la preservación de los humedales del arroyo Huahuatay y arroyo Rosarito antes de su llegada al mar.</p> <p>Consolidar y conservar los 12 accesos a la playa.</p> <p>Establecer la zonificación y ordenamiento de la playa bajo esquemas integrales, "Playas Sustentables" y gestión de acuerdos correspondientes.</p> <p>Aplicar instrumentos de medición del desempeño energético de las edificaciones del Sector 01.</p> <p>Generar indicadores ambientales para el estudio de los procesos de deterioro, mantenimiento o regeneración de los recursos naturales.</p> <p>Incluir en los proyectos de intervención del espacio público, elementos de diseño paisajístico con especies endémicas para reducción de polvos y ruidos.</p> <p>Adecuar el servicio de recolección de basura y descarga de desechos a las nuevas densidades y usos que fomenta el Programa.</p> <p>Impulsar la modernización de los servicios de drenaje, suministro de agua, plantas de tratamiento, iluminación y electrificación con tecnología sustentable y eficiente.</p> <p>Elaborar planes integrales de aprovechamiento de aguas residuales domésticas, comerciales e industriales.</p>		
		Riesgos y vulnerabilidad	<p>Implementar las acciones definidas en el Atlas de Riesgos.</p> <p>Fomentar la reubicación de los elementos que son nocivos y no compatibles.</p> <p>Impulsar programas de atención integral a población vulnerable e indigentes.</p> <p>Establecer la operación de una policía especializada en el Sector 01 y promover programas de capacitación.</p> <p>Establecer mecanismos de medición y cuidado de la salud pública comunitaria.</p>	
			Infraestructura	<p>Elaborar el estudio para el diseño de pluviales en las calles del Sector 01.</p> <p>Elaborar estudio para la programación de obras de pavimentación de colonias y zonas residenciales.</p> <p>Consolidar el Proyecto Movilidad de Ideas e Islas de Wi-Fi (Estrategia Digital).</p>
				Vialidad
			Infraestructura y movilidad	

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

	Transporte	Gestionar la consolidación de una terminal norte multimodal de transporte en Plan Libertador, para aumentar las visitas al Sector 01.
		Gestionar la consolidación de una terminal sur multimodal de transporte en Popotla, para aumentar las visitas al Sector 01.
		Consolidar rutas de transporte público por carreteras federales desde la Autopista Tijuana-Ensenada hacia la línea internacional, Playas de Tijuana, Ensenada, Mesa de Otay y Tecate.
		Promover la consolidación de la ruta 2 de BRT de Tijuana hacia Centro de Convenciones y la Zona Centro de Playas de Rosarito.
		Consolidar puntos de acceso y descenso del transporte público.
		Elaborar Plan maestro y proyectos para estacionamientos privados y públicos, con dispositivos de administración y medición en la vía pública.
		Impulsar el aprovechamiento de baldíos y predios subutilizados para ofrecer servicio de estacionamientos.
Imagen urbana	Impulsar las obras de remodelación de vialidades Zona Rosarito.	
	Aplicar criterios de planeación y diseño urbano con visión de vanguardia, progreso social y desarrollo económico.	
	Fomentar la aplicación de normas para regular las envolventes de la edificación, emanadas de este programa.	

Fuente: IMPLAN Playas de Rosarito, Calconbaja.

5.4.a Estrategia de administración urbana

Las propuestas de desarrollo urbano se plantean en forma directa e integral, mediante un esquema de acción que integra el ordenamiento espacial del Sector 01 y el desarrollo económico. Los planteamientos van cumplir con lo establecido en la normatividad vigente.

La primera estrategia administrativa, que es transversal a lo relacionado con el impulso económico, consiste en la Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES), quien coordinará la aplicación de sus normas y estrategias, con la participación de Vecinos, grupos sociales y organizaciones civiles y ciudadanos como un mecanismo de concertación de las necesidades y visión social que coadyuve en la ejecución, evaluación, seguimiento y actualización del Programa.

Este Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES) operará con el principal objetivo de asegurar la calidad turística del sector, y tendrá las siguientes facultades:

- Revisar y emitir opiniones técnicas de Proyectos, programas u obras a desarrollarse en la zona, para consideración de la autoridad municipal.
- Promover proyectos y acciones derivados de este programa y de otros programas municipales y regionales.
- Promover y atraer nuevas inversiones.
- Impulsar la participación de Comités de Vecinos, grupos sociales y organizaciones civiles y ciudadanos como un mecanismo de concertación de las necesidades y visión social que coadyuve en la ejecución, evaluación, seguimiento y actualización del Programa.

La estrategia de administración urbana relacionada con la aplicación de la normatividad

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

se determina, en primera instancia, en función del ordenamiento ecológico. Luego de evaluar el ordenamiento ecológico, se seleccionó una alternativa viable que garantice la preservación del equilibrio ecológico en función de las características y particularidades de la zona. Considerando que se trata de un espacio impactado por acciones de urbanización y edificación y ambas han modificado las condiciones naturales creando un entorno urbano con carencias para mitigar los efectos antropogénicos de ruido, GEI, y otros de baja percepción como olores o depósitos de basura doméstica, la estrategia a seguir son de ordenamiento ambiental, que considerarán, los requerimientos normativos de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, y de manera específica lo dispuesto por el municipio en su reglamento del programa de mejoramiento urbano del Sector 01 y los dos subsectores. Las normas para regular las actividades humanas en los rubros referentes a: preservación de recursos como suelo, agua, flora y fauna; ordenación de los asentamientos humanos; reglamentación de las actividades industriales y el turismo. Se deben además formular estudios de la capacidad instalada de la infraestructura.

Con respecto a la ordenación de los asentamientos humanos estos han delimitado tres disposiciones que en la estrategia de ordenamiento y remodelación del espacio urbano se adiciona el fortalecimiento a las actividades turísticas combinadas con las urbanas locales en beneficio directo del Sector 01. Se ha dispuesto conservar la estructura urbana de acomodo de damero, se ofrecen las bases para la transformación urbana hacia un contexto de mejoramiento de la imagen urbana con fuerte participación social comunitaria, y como aprovechamiento de la reserva intraurbana de suelo y saturación de predios subutilizados. Elevación de la densidad de población residente y con ello la procuración de equilibrios entre gasto público e ingresos por renta urbana.

Las actividades industriales compatibles que además se requieren se basan en la estrategia de los servicios que dan mantenimiento y o reparan objetos cuya actividad no trasciende ambientalmente, y está exenta de externalidades negativas.

En materia de turismo la regulación tiene dos niveles, el correspondiente a los servicios, calidad y responsabilidad del prestador y todo lo relativo al desempeño de la estructura de servicio al turismo está regulado por las leyes y reglamentos específicos. En tanto el otro nivel es el que corresponde al conjunto de aspectos locales de orden, limpieza, imagen y acomodo de edificios, conductas en el espacio urbano, están siendo referidos en el reglamento de Zonificación y Uso de Suelo integrante de este programa parcial del Sector 01.

Como estrategia normativa a nivel de diseño urbano y arquitectónico, se elaborará una normatividad y manual para implementar formalmente el diseño arquitectónico bioclimático y sustentable en la zona. El diseño bioclimático es un camino para lograr la adecuada integración del funcionamiento del edificio al ambiente y con esto se mejorara la eficiencia en el uso energético y el confort del usuario con beneficios sociales,

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

económicos y ambientales. El diseño bioclimático en si no constituye un estilo o un criterio de imagen urbana y es posible realizar adecuaciones en edificios existentes, para lo cual se realizara el manual que oriente y regule las acciones en este sentido.

Las normas para los envolventes de edificación buscan inducir un escalonamiento de las estructuras construidas que vaya de mayor altura desde el Blvd. Benito Juárez hacia la playa, con el fin de garantizar una visual desde todos los predios, no limitando la creatividad individual de las obras arquitectónicas pero si delimitando reglas básicas para beneficio de todo el sector.

Así mismo, otra estrategia que debe implementarse es el fortalecimiento de las funciones administrativas del municipio para que sea el eje vinculante de las acciones en el Sector 01, con acciones como descentralización de funciones, capacitación, equipamiento y profesionalización del personal.

Se ha definido una normatividad para la administración y gobierno del espacio público, en el cual se delimitaran las acciones de mantenimiento y regulación de actividades en las calles.

Las normas de suelo han sido definidas en el capítulo anterior 4. *Normatividad*. Un importante conjunto de estrategias por parte de los actores que promueven este programa y su reglamento, será fomentar la aplicación de dichas normas para usos de suelo, envolventes de edificación, zonificación y ordenamiento de los asentamientos humanos en el ámbito de su competencia.

Una modalidad que distingue la planeación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP PR 2007-2020) vigente, consiste en que el plan urbanístico se aleje de las condiciones estrechas y muy reguladas pretendidas por otros ejercicios de planeación para tomar una actitud reflexiva y flexible de manera que se puedan compartir los intereses del desarrollador privado con los intereses públicos, asumiendo ante todo una responsabilidades muy transparentes en donde cada proyecto responda a la realidad ambiental, económica y social en beneficio del entorno urbano. En consecuencia, es de esperarse que las intervenciones de diferentes magnitudes arrojen una rica variedad de tipologías de los edificios atendiendo demandas de calidad, funcionalidad y reflejando la representatividad de los usuarios creando elementos de arraigo en los barrios. El PDUCP de Playas de Rosarito declara ser flexible en las formas de las edificaciones, ya que solo se limita a ofrecer los criterios para generar un desarrollo enmarcado en el orden bajo el principio de derechos y obligaciones de los particulares frente al acuerdo de interés público del programa.

Se espera propiciar la diversificación de usos y la implantación de empresas innovadoras y dinámicas que, en convivencia con las actividades y la proximidad del barrio-comercio, pequeños talleres, servicios, den forma a un rico tejido productivo

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

El Programa Parcial del Sector 01 hace hincapié en el estímulo a la creatividad de las inversiones y no pone cortapisas a la imaginación arquitectónica pero si establece criterios y disposiciones reglamentarias para dar lugar al mejoramiento y orden del espacio urbano bajo principios básicos como los de derechos humanos en sus aspectos más fundamentales. Bajo tal fundamento Constitucional el desarrollo es declarativo y también imperativo a través del Reglamento del Programa.

5.4.b Estrategia de impulso económico

Las estrategias para el sector económico están encaminada a potenciar el Sector 01, sin embargo sus beneficios no se limitarán específicamente a esta zona, sino que crearán un efecto multiplicador para toda la ciudad y municipio, máxime que esta zona concentra la mayor oferta del sector turístico municipal.

Una estrategia económica y financiera que coadyuvará al éxito del Programa será la constitución de un Fideicomiso de la Zona Rosarito. Se deberá crear un Plan de Financiamiento e Incentivos Fiscales con la mezcla de recursos privados y del sector público que haga mucho más efectiva la administración y mantenimiento de la Zona.

Se propone la creación de estímulos fiscales, para favorecer la inversión en la zona y que fomentar un desarrollo de proyectos de acuerdo a lo definido en este programa. Se enuncian como propuesta los siguientes:

1. Subsidio de cobro por 5 años de predial a negocios nuevos.
2. Exención de derechos para establecer nuevos comercios cuando se remodelen fachadas.
3. Exención de cobros en licencias de construcción en proyectos ajustados a los lineamientos del programa.

Los incentivos fiscales los incentivos serán propuestos y sustentados por el COMERES y aprobados por cabildo en la ley de ingresos correspondiente. De igual manera, se diseñarán mecanismos para una administración urbana eficiente y participativa que permita dar seguimiento a las acciones, evaluar resultados, y crear una sólida estructura de difusión para promover el Programa, entre otras acciones como la de explorar mecanismos para definir fuentes de financiamiento o la operación de figuras de fideicomiso o la promoción de obras por cooperación, incluso para promover y coordinar estudios de tipo económico para determinar los tipos de negocios ancla por apoyar su emplazamiento en el Sector 01.

Junto con la creación del COMERES y el Fideicomiso y a la par del impulso a la inversión, se deberá promover la elaboración de planes de financiamiento, incentivos fiscales y planes de negocios, para contar con un estudio de oferta y demanda que potencialice el mercado de manera integral en el Sector 01.

Como estrategia de sectorización para el impulso económico se define el Subsector

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

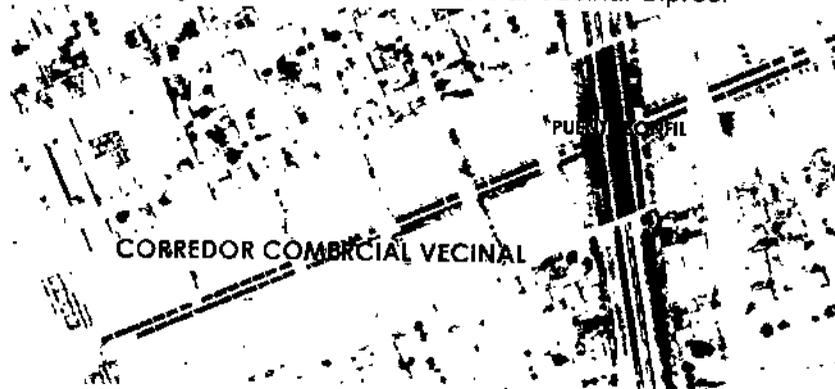
Turístico, entre la zona de playa y el Blv. Benito Juárez, con vocación predominantemente turística, con énfasis en multiservicios turísticos en la Colonia Barbachano, zona gastronómica y desarrollos inmobiliarios de hoteles y condominios. Entre el bulevar y la carretera se define el Subsector Urbano Mixto, que se busca consolidar como una zona residencial y de vivienda multifamiliar para aumentar la población en la ciudad, con corredores comerciales de diversos giros para servicio del sector y turismo moderado. Ambos se intersecan la Zona Rosa-Rito (multiservicios turísticos, correspondiente al Barrio Barbachano).

El principal activo económico del Sector 01 es el suelo, las propuestas de este instrumento van orientadas a reconfigurar el espacio, replanteando usos y aprovechamientos del suelo, respetando e impulsando la vocación turística de la zona, a fin de redistribuir cargas y beneficios del desarrollo urbano.

Los proyectos estratégicos económicos principales, derivados de esta configuración urbana definida por los subsectores, serán los Corredores Estratégicos:

1. Corredor Turístico y Comercial en el Blv. Benito Juárez, el cual ofrece servicio a la ciudad y a los visitantes, avivando el goce de quienes lo recorren, en su paso por el sector 01.
2. Corredor Comercial Vecinal en la Calle Ciprés, con liga hacia el este de la carretera por medio del Puente Bonfil (el cual se maneja como estrategia de movilidad).
3. Corredor comercial vecinal Mar del Norte.
4. Corredor Cultural, en la calle Mar Adriático desde el Hotel Rosarito hasta el Parque Abelardo L. Rodríguez, que en lo específico será una estrategia social.

Imagen 16. Corredor Comercial Vecinal Ciprés.



Fuente: IMPLAN Playas de Rosarito

Imagen 17 Rehabilitación del Mercado de Artesanías.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

MERCADO

ROSARITO

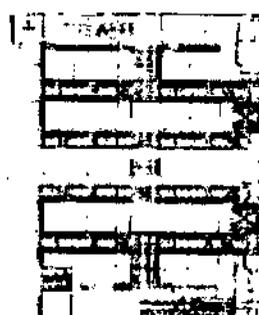
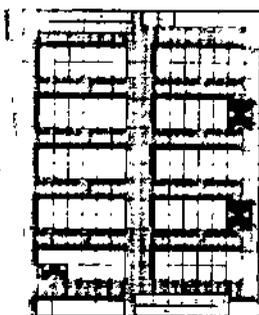
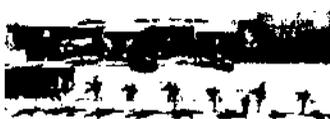


Figura 10.1

Figura 10.2

El mercado se propone como un espacio público de encuentro y comercio que permita mejorar la calidad de vida de la comunidad y promover el desarrollo económico local. El proyecto contempla la construcción de un edificio de tres niveles con una superficie total de 15,000 m², que albergará a 100 vendedores y 500 clientes. El edificio contará con un sistema de ventilación natural y un sistema de recolección de agua pluvial. El proyecto también contempla la construcción de un estacionamiento para 50 vehículos y un área de esparcimiento para los clientes. El proyecto se ejecutará en tres etapas, comenzando con la construcción del edificio principal y terminando con la construcción del estacionamiento y el área de esparcimiento.



El mercado se propone como un espacio público de encuentro y comercio que permita mejorar la calidad de vida de la comunidad y promover el desarrollo económico local. El proyecto contempla la construcción de un edificio de tres niveles con una superficie total de 15,000 m², que albergará a 100 vendedores y 500 clientes. El edificio contará con un sistema de ventilación natural y un sistema de recolección de agua pluvial. El proyecto también contempla la construcción de un estacionamiento para 50 vehículos y un área de esparcimiento para los clientes. El proyecto se ejecutará en tres etapas, comenzando con la construcción del edificio principal y terminando con la construcción del estacionamiento y el área de esparcimiento.



INSTITUTO TECNOLÓGICO DE TIJUANA
ARMANDO BARRAGÁN



2015

Fuente: Propuesta del Instituto Tecnológico de Tijuana. (Olvera, Morales, Taller del Arq Karlo De Soto)

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Los corredores implican un concepto de movilidad, pero son una estrategia económica importante al articular los proyectos que serán hitos de la ciudad. La consolidación de nuevos hitos y espacios para la ciudad es entonces una estrategia económica en lo general.

Una de las estrategias prioritarias es impulsar la diversificación de productos turísticos a fin de crear ofertas que atraigan a un mayor número de turistas y con una mayor estadía, que redunde en una creciente derrama económica.

En estrecha relación con el tema de diversificación esta la renovación de los mercados existentes, cambiando paradigmas en la oferta y el servicio. Una alternativa manejada en este programa sería la rehabilitación y readaptación del emblemático Mercado de Artesanías.

Similarmente, se propone un Centro Municipal de Oficios Artesanales, un equipamiento que concentre la actividad de venta artesanal de la ciudad, diversificando la oferta a su vez con giros de venta de ~~alimentos~~, eventos culturales y organización de talleres para el público.

Con miras a un desarrollo integral e innovación de la oferta comercial, se plantea como estrategia elaborar un Programa de Certificación de restaurantes y hoteles, debidamente registrados en un padrón susceptible a entrar al programa, mismo que será diseñado de acuerdo a las necesidades del sector empresarial y las asociaciones promotoras.

Otro elemento detonador será la Declaración de Centro histórico de Rosarito, el que además de coadyuvar a preservar la Historia y cultura local, servirá de escaparate de difusión de la riqueza cultural y puede formar parte de un recorrido Cultural de la península. La declaratoria debe ir acompañada de una Programa de Restauración, mantenimiento, fondeo de recursos y difusión. Esta acción tiene también incidencia en los objetivos de imagen urbana por condiciones histórico-políticas.

Otra estrategia es la promoción de Desarrollo Inmobiliarios de usos mixtos, donde convivan armónicamente vivienda, comercio y servicios, captando la plusvalía de la ubicación privilegiada del Sector 01. Este sector está contenido en el perímetro de consolidación urbana U1 de CONAVI (SEDATU-INEGI), lo que permite e incentiva la urbanización y la creación de nuevos desarrollos de vivienda mediante la densificación. Se entiende este sector como uno de los más importantes para la vivienda y las fuentes de empleo. en todo el territorio municipal.

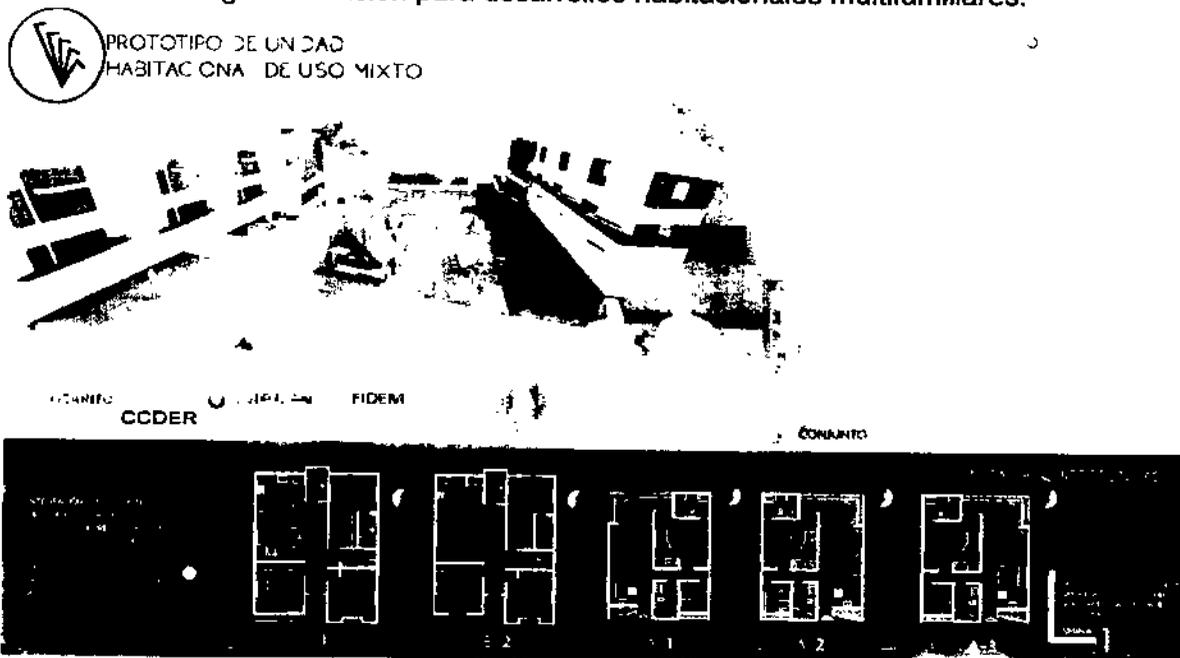
Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Imagen 18. Visión para desarrollos habitacionales unifamiliares.



Fuente: Propuesta del Instituto Tecnológico de Tijuana (Hernández, Perea, Zazueta, Taller del Arq. José Luquín)

Imagen 19. Visión para desarrollos habitacionales multifamiliares.



Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Fuente: Propuesta del Instituto Tecnológico de Tijuana (Palma, Sanabria, Estrada, Soria, Taller del Arq. José Luquín).

Relacionado al concepto de sustentabilidad económica en el cual erige la idea de los usos mixtos, otra estrategia será impulsar la edificación sustentable de sistemas activos y pasivos en la zona, para lograr eficiencia energética y confort. El impulso se dará a través de programas especiales que vinculen la participación en proyectos conjuntos entre el sector social, académico y privado, acompañados de la normatividad necesaria.

Otra estrategia es favorecer la inserción de las Asociaciones Público Privadas (APP) en el Sector 01, a fin de inyectar recursos para nuevas inversiones que detonarían la actividad económica a través de proyectos del ámbito cultural, educativo, deportivo y de ciencias.

Finalmente, una estrategia que integraría a gran parte de las antes enunciadas es una estrategia de industrias creativas. Las industrias creativas es la combinación de los ámbitos de arte/cultura, negocios y tecnología, que impulsa la inversión en estos sectores a la vez que impacta el ámbito social y cultural. Los sectores de actividad que participarían en esta estrategia son:

- 1) Patrimoniales (lugares de interés cultural) y expresiones culturales y artesanías,
- 2) Artes (las escénicas y visuales).
- 3) Media, con publicaciones y medios impresos, audiovisual, New Media (videojuegos y software educativo y de entretenimiento),
- 4) Creaciones funcionales, con actividades de diseño (diseño de interior y diseño gráfico), así como servicios creativos (arquitectura, publicidad y servicios culturales y recreativos) y de innovación de procesos tecnológicos (ingenierías).

La inserción de industrias creativas en el sector tiene múltiples beneficios: es un medio para la integración social de la comunidad; es un medio productivo para promover la ciudad, su arte, cultura y estilo de vida; y es un atractivo para el talento regional y un facilitador de exportación del mismo hacia el resto del mundo.

Otra estrategia será consolidar obras de infraestructura marina en esquemas sustentables y armónicos, con radio de servicio hacia el Sector 01 o dentro de éste. A la vez que se impulsarán aquellas de inversión pública, se promoverán las obras de inversión privada.

Como estrategia económica y de administración, se buscarán implementar mecanismos para una administración eficiente en el manejo de inversiones, así como garantizar la seguridad y la evaluación de resultados.

Se promoverán e impulsarán los trabajos de agencias de renta o venta de viviendas, locales comerciales y demás inmuebles.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Se elaborará un Programa de Mejoramiento de fachadas, en alianza con las instituciones privadas, propiciando un esquema atractivo de inversión que detone la transformación de la imagen urbana, manteniendo un orden y autenticidad con consideración a la herencia histórica de Playas de Rosarito, así como la innovación en el diseño siguiendo criterios de integración. Este programa no busca imponer un estilo, pero hace recomendaciones para consolidar barrios y sendas por medio de elementos integradores, como envolventes de edificación y criterios de composición arquitectónica, en concordancia con los hitos existentes.

Con la finalidad de considerar también aspectos comerciales y de percepción del espacio público, se plantea como estrategia crear manzanas y calles temáticas. Los temas asignados serán acordados por los vecinos, el COMERES y para ello tomarán en cuenta las recomendaciones de organismos de promoción económica, turística y la sociedad en general.

Finalmente, se deberán promover los beneficios del programa y organizar proyectos de socialización de los proyectos, los cuales son desde su concepción ciudadanos y comunitarios pero requieren darse a conocer ante los demás ciudadanos y sectores para ser impulsados y consolidados.

5.4.c Estrategia social y cultural

La estrategia social está encaminada a propiciar la convivencia armónica de los habitantes de la zona y los visitantes a la misma, quienes conviven y comparten espacios públicos y bienes intangibles.

Una estrategia será la promover la creación de espacios de recreación, deporte, cultura, ciencias y artes que promuevan el desarrollo personal y brinden áreas de convivencia para fortalecer el tejido y cohesión social. En este sentido, se propone dotar el Sector 01 de los siguientes parques:

Cuadro 52. Promoción de parques públicos

Elemento	Ubicación
Parque.	Manzana WR000, Calle del Árbol.
Ampliación del Parque Abelardo L. Rodríguez, con integración al mar, en esquema que promueva la participación de los propietarios.	Manzana 037.
Parque lineal Huahuatay y <i>Skatepark</i> .	Bordo del arroyo Huahuatay.
Parque lineal Arroyo Rosarito.	Bordo del arroyo Rosarito.

Fuente: IMPLAN Playas de Rosarito

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Imagen 20.a. Visión para el Parque Cultural Abelardo L. Rodríguez y biblioteca.



Fuente: Propuesta del Instituto Tecnológico de Tijuana (De Luna, Elizondo, López, Taller del Arq. José Lucifón).

Imagen 20.b.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030



Fuente: Propuesta del Instituto Tecnológico de Tijuana (Rodríguez, Meléndez, García, Taller del Arq. José Luquín).

Se debe contemplar la posibilidad de consolidar la dotación de estos elementos por medio de declaratorias de destino, en un esquema de colaboración con propietarios buscando conciliar el beneficio individual y común del sector. Similarmente, se buscara dotar al sector de una red de calles peatonales y plazas con acceso a la playa, que funcionen como puntos que eventualmente fomenten un recorrido lineal formal en la playa. Estos puntos, en conjunto, pueden constituir terrazas integradas a la playa donde se puedan realizar eventos, actividades o ubicar comercios de manera ordenada.

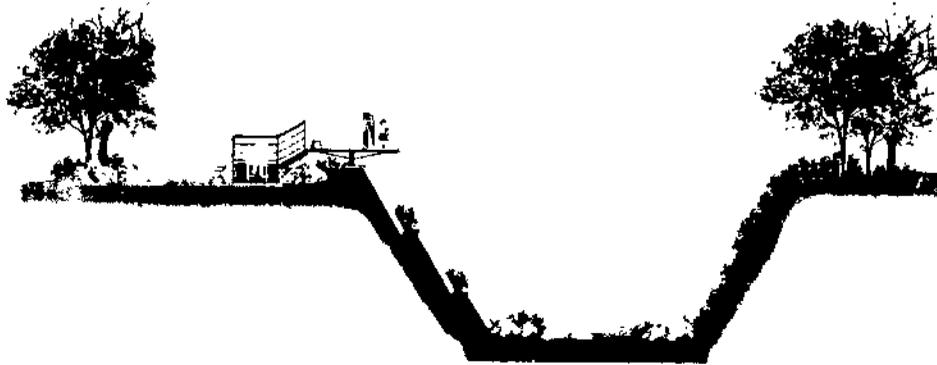
El proyecto de Ventana al Mar consiste en la ampliación del Parque Abelardo L. Rodríguez hacia la playa, adquiriendo predios de 4 manzanas colindantes, para formar un espacio recreativo con vista continua hacia el mar, que vincule el equipamiento cultural existente con áreas de teatro al aire libre y liga a futuros andadores en la playa. En las propuestas conceptuales aquí representadas, se propone dotar de estacionamiento al parque con un predio en la manzana 39. Estos criterios deben ser formalizados en un anteproyecto que considere las necesidades de todos, buscando el beneficio común.

El Corredor Verde o Parque Lineal en el Arroyo Huahuatay es una alternativa sustentable a un sistema de canalización típico, que está ganando terreno como medio predilecto al ofrecer la oportunidad de recargar los mantos acuíferos del suelo en ausencia de

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

concreto, así como generar espacios armónicos con la naturaleza para la actividad recreativa.

Imagen 21. Sección propuesta para canalizaciones sustentables de arroyos.



Fuente: IMPLAN Playas de Rosarito

Imagen 22.a. Visión para el Parque Lineal Huahuatay.



Fuente: IMPLAN Playas de Rosarito

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

La oportunidad de formalizar un recorrido lineal hacia la playa a través del arroyo genera además beneficios económicos para colindantes y abre la posibilidad de vincular el Bulevar a futuros andadores en la playa al norte del Arroyo Huahuatay, En la propuesta conceptual aquí representada se propone buscar terrenos baldíos aledaños para generar parques con edificación de usos mixtos.

En Parque Lineal en el Arroyo Rosarito es una propuesta de vinculación entre el sector 01 y la zona turística con la Ruta Ecoturísticas del Cañón Rosarito. Es también una alternativa sustentable a la canalización tradicional. En el caso del Arroyo Rosarito, se buscará un aprovechamiento de visuales naturales y se adaptará a los requerimientos de los desarrollos privados en la cercanía y también a los de equipamiento en la ciudad.

Como estrategia económica se mencionó la creación de 3 corredores. El Corredor Cultural, en la calle Mar Adriático, es una estrategia predominantemente social en el sentido de que servirá como el elemento articulador de los equipamientos e hitos culturales, con el Hotel Rosarito en un extremo y el Parque Cultural en el otro. El Corredor Cultural atraviesa el distrito de multi-servicios turísticos, la Zona Rosa-Rito, y está también vinculado al Mercado de Artesanías y el Corredor Comercial Vecinal de la Calle ciprés. El ambiente esperado en el Corredor Cultural es uno de integración y convivencia, de manifestación del talento artístico, del aprovechamiento esporádico del espacio público para eventos y expresiones artísticas de todo tipo, en un marco ordenado y una generación de atractivos que lo hagan rentable y con beneficios para los desarrollos inmobiliarios vecinos.

En este capítulo se propone conceptualmente también el proyecto estratégico Centro Administrativo y Cultural de la Delegación Zona Centro, dado que su esencia está fundamentada en lo social. Este centro será un edificio que ocupe una gran superficie de un predio propiedad del Ayuntamiento ubicado en la manzana 034, colindante al Blv. Benito Juárez, en el que actualmente existe el edificio administrativo de la Delegación Zona Centro, con un programa arquitectónico que incluya: las oficinas de la delegación; las oficinas del consejo ciudadano de este programa parcial; el Archivo Histórico de la ciudad; y una sección con salas de proyectos y usos múltiples y biblioteca.

Se representa aquí una propuesta de plan libre (conceptual) que aproveche las fachadas para representar el arte local y otros conceptos familiares para la comunidad rosaritense. Paralelamente se propone un predio vecino que será aprovechado como estacionamiento de múltiples niveles para uso de la zona.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Imagen 24.a Visión para Centro Administrativo y Cultural de la Zona Centro.



Fuente. IMPLAN Playas de Rosarito

Imagen 24.b



Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Fuente: IMPLAN Playas de Rosarito.

Una estrategia para promover la re-densificación del Sector 01 es la promoción del uso de suelo mixto, donde puedan converger armónicamente vivienda, comercio y servicios. Sin embargo, el carácter familiar de la Zona se deberá preservar y se observará y regulará estrictamente la operación de los denominados giros negros.

El diseño, operación y mantenimiento de la vía pública es una estrategia vital para la conservación de la identidad y cohesión social, de forma específica las zonas peatonales permitirán una mayor convivencia comunitaria e interacción social; a la vez que se vuelven un atractivo turístico que aumentará el flujo de recursos económicos a la región.

Junto con el sector empresarial, el Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES) buscará promocionar el estilo de vida de la Zona Rosarito, con el fin de fortalecer la identidad de los ciudadanos y la imagen de la zona en el mundo, con beneficios sociales y turísticos.

5.4.d Estrategia de salud pública y ambiental

Respecto a la protección ambiental, en materia de preservación del recurso suelo, la estrategia es la de gestión para que los cauces de los Arroyos Huahuatay (Wa Catay) y Rosarito se recuperen como humedales antes de su llegada al mar, no impide una combinación de canalización y protección de bordos que eviten desbordamientos e inundación de áreas adyacentes, sin embargo la capacidad de escurrimiento con un flujo base da argumentos para propiciar la recuperación de flora riparia y desarrollar un hábitat biodiverso, aun en escala reducida. Igual deberá ser la creación de parques urbanos dentro del perímetro a fin propiciar el espacio de la fauna urbana no nociva.

Se propone a mediano plazo un proyecto de zonificación y ordenamiento del uso de la playa, a lo largo del Sector 01 como Playa Sustentable. En el cual se considerarán los giros de comerciantes de conveniencia (comercio en movimiento), capacidad máxima de comerciantes operando, zonas especiales para acampar y fogatas, así como andadores peatonales para paseo y recreación y de servicio para la protección civil. A corto plazo, se realizará un "Acuerdo de Destino de Uso de La Zona Federal Marítimo Terrestre, terrenos ganados al mar, Zona Federal correspondiente a los Arroyos Rosarito y Huahuatay, bajo el esquema de Playas Sustentables". Los accesos al mar en el Sector 01 serán protegidos y conservados mediante proyectos integrales

será necesaria de velar indicadores ambientales para el monitoreo de los procesos de deterioro, mantenimiento o regeneración de los recursos naturales, reducir la utilización del transporte motorizado dentro del Sector 01 e implementar los proyectos de intervención

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

del espacio público, elementos de diseño paisajístico con especies endémicas para reducción de polvos y ruidos.

En lo que se refiere a manejo de los residuos, se deberá adecuar el servicio de recolección de basura y descarga de desechos a las nuevas densidades y usos que fomenta el Programa; impulsar la modernización de los servicios de drenaje, suministro de agua, plantas de tratamiento, iluminación y electrificación con tecnología sustentable y eficiente; y elaborar planes integrales de aprovechamiento de aguas residuales domésticas, comerciales e industriales.

Para riesgos naturales, se impulsarán las acciones definidas por el Atlas Municipal de Riesgos.

En el tema de salud pública, una estrategia que brindará confianza y certidumbre a los residentes y visitantes está encaminada a la atención a la población vulnerable de los indigentes, para su atención de forma integral.

Así mismo una estrategia de seguridad pública específica para el Sector 01 debe orientarse a la prevención del delito y atención bilingüe especializada para la zona turística.

En el tema del ambulante, se recomienda una estrategia de ubicación de los vendedores, previendo que espacios pueden ser ocupados con este fin. Al no permitir el comercio ambulante en el área de playa y habiendo el deseo de solventar esa necesidad, se ofrece una propuesta a nivel conceptual que explora el camino de solución ordenada dentro del mejoramiento de la vía de acceso a la playa. Esta propuesta conceptual se maneja como "Proyecto Social Vendedores en Movimiento". El ejercicio consiste en la creación de espacios bajo el concepto de Plazas para estacionar a los vendedores en movimiento (se aplica esta identificación a fin de romper el tradicional concepto de ambulante o informalidad) en los extremos de las tres calles de acceso a la playa; Palmas, Nogal y Eucalipto, Plaza A, B, C. Los espacios de 1.5 x 2.0 metros estarán marcados en el piso y servirán para exhibir los productos (ningún producto competirá con el comercio establecido, pero puede ser complementario) tendrán sombrillas para protección del sol y para crear un ambiente festivo. Sentido de orden y limpieza, reglamento de operación y restricciones determinados productos, etc. Deberá haber cerca de las plazas Sanitarios públicos bien conservados atendidos por encargados de sexo correspondiente cobrando tarifas controladas, definidas por la autoridad correspondiente.

5.4.e Estrategia de infraestructura y movilidad

Se ha planteado la acción de mejoramiento como una remodelación del actual paisaje urbano bajo la participación de propietarios de predios desarrollando y aprovechando la

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

vocación dentro del propósito de hacer el Sector 01 de servicios para el turismo y combinar la vida urbana con las actividades de los residentes locales y de la ciudad.

De manera puntual se han determinado calles que serán mejoradas tanto en la superficie como en ornatos y se declaran preferentes para uso peatonal sirviendo de vestíbulo para los edificios de servicios ubicados de manera adyacente a los andadores.

Cuadro 53. Calles con acciones de mejoramiento

Calles	Longitud / m	Características de mejoramiento
Calle Coronado	285	Redes de servicio, pavimentos, obras de ornato, jardinería y señaléticas
Calle Rosarito	255	Redes de servicio, pavimentos, obras de ornato, jardinería y señaléticas
Calle Mar Adriático	450	Pavimentos, obras de ornato y jardinería, señaléticas
Blv. Benito Juárez	40	Redes de servicio, pavimentos, obras de ornato, jardinería y señaléticas
Calle Mar del Norte	330	Pavimentos, obras de ornato y jardinería, señaléticas
Calle de las Palmas	145 + 90	Redes de servicio, pavimentos, obras de ornato, jardinería y señaléticas
Calle del Nogal	210+ 90	Redes de servicio, pavimentos, obras de ornato, jardinería y señaléticas
Calle del Eucalipto	210+ 90	Redes de servicio, pavimentos, obras de ornato, jardinería y señaléticas
Calle Ciprés	180	Pavimentos, obras de ornato y jardinería, señaléticas
Calle Magnolias	90	Pavimentos, obras de ornato y jardinería, señaléticas
Calle Cleofás Ruiz	222	Pavimentos, obras de ornato y jardinería, señaléticas
Blv. Benito Juárez	50	Pavimentos, obras de ornato y jardinería, fuente, señalética
Total de longitud de calles	2,777 m	

Fuente: Calconbaja

La imagen objetivo de calles que serán adaptadas como andadores contemplan el conjunto de obras de mejoramiento para obtener una ambientación atractiva.

El concepto original del despacho REDI, quien da nombre al Sector Turístico de "Zona Rosa-Rito", en referencia a las zonas rosas con alta captación de recursos económicos, en ciudades como la Ciudad de México (Fuente: REDI), consiste en la renovación del espacio bajo el modelo de *Business Improvement District BID*.

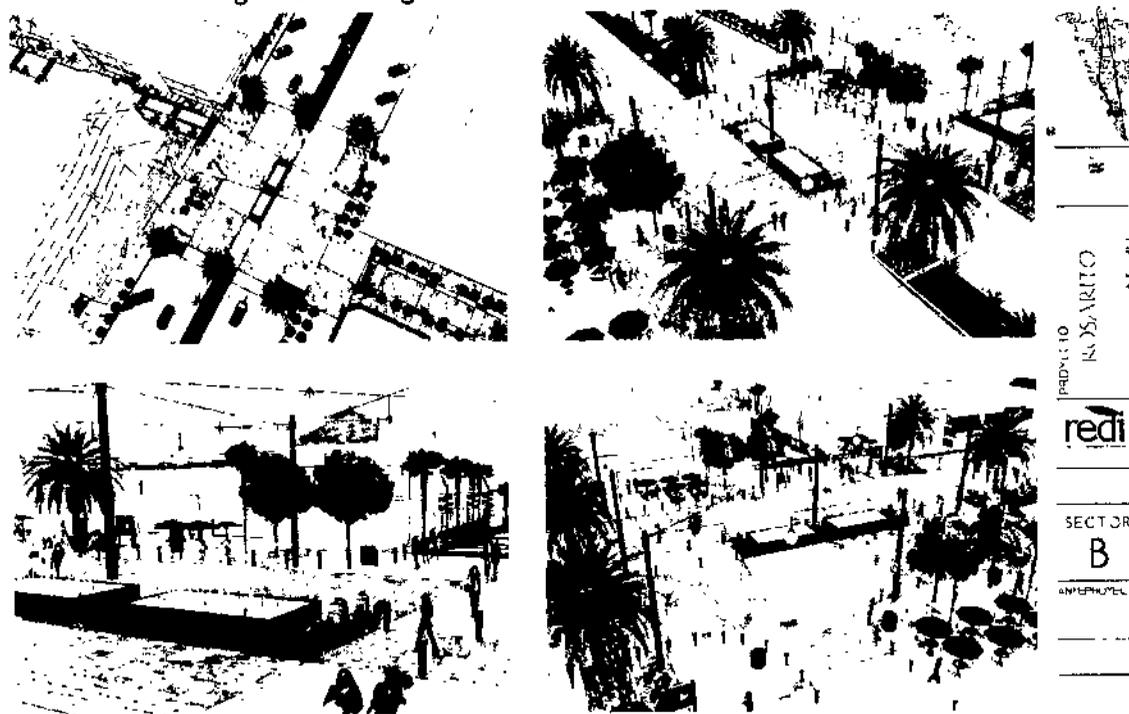
Con esta renovación, se pretende lograr un mejoramiento de las calles que mediante su arreglo incentive la inversión por parte de privados. En el proceso de elaboración de este

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Programa, el área con inversión de obra para remodelación del espacio público se extiende para incluir el Parque Abelardo L. Rodríguez (ver anexo gráfico *mapa V-04*).

Las siguientes imágenes muestran la imagen objetivo en Calle del Nogal y Coronado.

Imagen 25.a. Regeneración de vialidades "Zona Rosarito".



Fuente: CCDER, SECTURE. Consultor REDI. Arq. Guillermo Martínez.

Imagen 25.b.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030



Fuente: CCDER, SECTURE, Consultor REDI, Arq. Guillermo Martínez.

Los valores del suelo adquiridos por la inversión pública ofrecen oportunidades de mejor aprovechamiento de los inmuebles y son factores para detonar inversiones altamente rentables. El combinar inversiones en espacios públicos y desarrollos privados crea condiciones de sinergia en el desarrollo urbano, dando la oportunidad de extender los aciertos y multiplicar los casos de éxito en la ciudad.

La señalética seguirá un criterio de integración específico para el distrito, tomando en consideración las normas y reglamentos aplicables.

Se ha considerado como acciones estratégicas para fomentar mayores alternativas de movilidad urbana por medio de Transporte Público crear 2 estaciones multimodales de transbordo de Transporte Público, una al norte del Plan Libertador, donde inicia el Municipio de Playas de Rosarito y la otra en la confluencia del Corredor Tijuana Rosarito 2000 con el Bulevar Popotla, e interconectarlas al Sector 01 mediante un sistema local

- La Terminal Norte contaría con una superficie de terreno de 10,000 m² requiere por funcionalidad ubicarse sobre el bulevar Benito Juárez Norte en la entrada norte de la ciudad.
- La Terminal Sur integraría además de lanzadera, las áreas de almacenaje y mantenimiento de vehículos, con una superficie propuesta de 20,000 m² y se propone ubicarla en terrenos colindantes del entronque del Corredor Tijuana-

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Rosarito 2000 y la Carretera Federal 1D Tijuana Ensenada. El sitio apoyaría al transporte foráneo en la relación y conexión regional

- Cada Terminal contaría con un edificio principal de 1,500 m² equipados para que en él se desarrollen las siguientes actividades:
- Llegada, salida y trasbordo de pasajeros,
- Apoyo de servicios comerciales e información,
- Contarían además con ciclo-puertos para bicicletas públicas con contenedores y áreas destinadas para almacenamiento de bicicletas privadas.
- Áreas de estacionamiento de vehículos, dispositivos de administración y medición, proyectos de parquímetros, articuladas en un Plan Maestro de estacionamientos públicos y privados.
- Lanzaderas de las rutas alimentadoras que integren los puntos de destino urbano.
- Proyecto integral de estacionamientos, en predios disponibles con potencial de desarrollo.

La Terminal Sur se propone que cuente además con un edificio de 900 m² que se destinaría para albergar la administración central, el sistema de control del transporte y las instalaciones de mantenimiento.

Para revertir el uso del automóvil, es indispensable fomentar y privilegiar la movilidad no motorizada, para lo cual se requiere habilitar una ciclo vía continua que recorra desde la entrada norte de el Plan Libertador hasta Primo Tapia, que en algunos tramos funcione como Ciclo Inclusiva, principalmente a todo lo largo del Bulevar Norte, donde no hay carriles de estacionamiento, a diferencia de todo el tramo del Bulevar Benito Juárez Centro, desde el Pabellón Rosarito hasta Rosarito Shores y el Bulevar Popotla, donde sí se puede circular por un carril exclusivo y confinado, proponiendo situarse a un costado de las banquetas (o sea inverso al actual trazo que corre enseguida del carril de estacionamiento).

Es además necesario crear una red complementaria de ciclorutas inclusivas en las vialidades secundarias y colectoras que faciliten la movilidad no motorizada, utilizando el carril de extrema derecha de cada vialidad para generar conectividad del la Ciclovía del Bulevar Benito Juárez hacia las colonias del Este y hacia la Zona Industrial Sharp, utilizando como rutas ciclistas inclusivas los Puentes de La Palma, Kontiki, Machado y La Tomatera.

Para incrementar las alternativas modales de llegada a Playas de Rosarito por Transporte Público y su interconexión con los Municipios de Tijuana y Ensenada, es altamente recomendable incentivar a los actuales concesionarios transportistas federales para reactivar las rutas regulares (como las que realizó en un tiempo Mexicoach y Suburbaja) u otorgar alguna nueva concesión Federal para cubrir los siguientes destinos:

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- a. Rosarito Playas de Tijuana y Línea Internacional, circulando por la Autopista Escénica para dar accesibilidad hacia los Desarrollos colindantes con la Autopista y al Centro de Convenciones Baja Center.
- b. Rosarito a Ensenada, con autobuses de tipo suburbano que recorran toda la Carretera Libre con destino a Santa Anita, El Sauzal y Centro de Ensenada.
- c. Crear un Circuito con autobuses que corran de Rosarito al Aeropuerto y a Rosarito circulando tanto por la Carretera Libre Tijuana Ensenada, como por todo el Bulevar Cuauhtémoc Norte y por el Bulevar Lázaro Cárdenas y el Libramiento Rosas Magallón y Carretera Libre a Rosarito.
- d. Ruta de autobuses suburbanos que salga de Terminal multimodal Popotla a la Mesa de Otay y hacia Tecate por el Corredor Tijuana Rosarito 2000.
- e. Promover que la Ruta 2 proyectada del BRT de Tijuana se prolongue en su trazo hasta el Baja Center y no llegue únicamente a Santa Fe como lo tiene proyectado Tijuana.

La vía como fin público tiene como destino permitir el libre tránsito facilitar la movilidad teniendo para cada caso condiciones de operación regulada por los pavimentos, elementos de conducción, reductores de velocidad, accesorios, adornos y forestación, así como las señaléticas de información. Se diferenciarán las vías según su especialización a través de los pavimentos, bolardos o cualquier otro accesorio o señaléticas.

Cuadro 54. Jerarquía vial en el Sector 01

Vía regional	Primaria de segundo orden	Locales combinadas vehicular y ciclo vías	Andadores preferentes	Andadores compartidos
Autopista de cuota Tijuana Ensenada y carretera libre Tijuana-Rosarito-Primo Tapia-Ensenada	Bulevar Benito Juárez	Blv. Benito Juárez	Calle Palmas Calle Nogal Calle Eucalipto y las bocacalles que descargan en la playa	Calle Palmas Calle Nogal Calle Eucalipto Calle Coronado Calle Rosarito

Fuente: Calconbaja.

La operatividad de la red vial está asociada a las condiciones de la superficie de rodamiento y su mantenimiento, al grado de racionalidad de la orientación de flujo, a la eficiencia de las señaléticas y los instrumentos reguladores del tránsito, sin dejar de lado las áreas por las que circulan personas y los móviles no motorizados.

Entre otros proyectos estratégicos, se realizará una liga entre el Este y Oeste de la ciudad a través de la calle Ciprés – Bonfil en cruce a nivel bajo un puente en la Autopista Tijuana – Ensenada. Se consolidan además puntos de ascenso y descenso del transporte público en el Sector 01.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Finalmente, en una era de mayor intercambio de información y necesidad de proporcionar conexión al mundo digital, se impulsara el proyecto estratégico de "Movilidad de Ideas". Este consiste en la dotación de acceso de Internet gratuito a espacios públicos del Sector 01, como estrategia de hacer atractivo el espacio público, fomentar la convivencia y permitir una mayor comunicación entre la sociedad.

5.5 Proyectos estratégicos y especiales

Los proyectos estratégicos para el Sector 01 corresponden a estudios y proyectos para acciones de urbanización y edificación, para satisfacer los objetivos y estrategias de este Programa Parcial (ver anexo gráfico, mapa PE01).

Estos han sido descritos en las estrategias y se sintetizan a continuación:

Cuadro 55. Proyectos estratégicos.

Acción	Proyecto
Obras, con sus estudios y proyectos.	<ul style="list-style-type: none"> • Corredor turístico y comercial Blvd. Benito Juárez. • Corredor comercial vecinal Ciprés-Bonfil. • Corredor comercial vecinal Mar del Norte. • Remodelación del Mercado de Artesanías. • Centro Municipal de Oficios Artesanales. • Corredor cultural Mar Adriático. • Remodelación del Parque cultural Abelardo L. Rodríguez, Ventana al Mar. • Parque lineal Arroyo Huhuatay. • Parque lineal Arroyo Rosarito. • Centro administrativo y cultural de la Delegación Zona Centro y archivo histórico. • Proyecto de conservación de los 12 accesos al mar. • Remodelación de vialidades Zona Rosarito. • Umbrales de acceso y señalética de distrito. • Puente Ciprés-Bonfil. • Modernización de servicios públicos.
Planes, programas y estudios especiales.	<ul style="list-style-type: none"> • Planes y estudios para el impulso al desarrollo inmobiliario mixto y sustentable con enfoque de ciudad compacta. • Plan de financiamiento e incentivos fiscales. • Plan maestro estratégico de movilidad. • Plan maestro de estacionamientos privados, públicos y dispositivos de administración y medición en la vía pública • Estudios de mercado y diversificación de la oferta turística • Plan de ordenamiento de la zona de playa • Plan maestro de manzanas y calles temáticas.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• Proyecto Movilidad de Ideas (Islas Wi-Fi).• Proyecto "vendedores en movimiento" (ordenamiento del ambulante).• Plan estratégico de Industrias Creativas.• Programa de mejoramiento de fachadas.• Declaración del Centro Histórico. |
|--|--|

Fuente: IMPLAN Playas de Rosarito.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

6. Programático y corresponsabilidad

Se integran de manera programática las acciones, obras y servicios a realizarse en las etapas de corto, mediano y largo plazo, para cumplir con la estrategia aquí planteada. Quedan identificados los proyectos urbanos estratégicos tanto los municipales como los estatales que impactan en el desarrollo del Sector 01. Aquellos cuya rentabilidad social y privada sean congruentes. Esto determina dos categorías:

- a) Los proyectos sociales por gobierno y
- b) Los proyectos privados con efectos en el medio social.

El componente de este apartado es identificar la responsabilidad y compromiso del sector público del ámbito federal, estatal y municipal, así como del privado y social en su participación en el desarrollo urbano de la zona. Esta distribución de participantes y cargas es indicativa y está sujeta a programas anuales, trienales o sexenales. Será de manera coordinada entre involucrados como se llevarán a cabo las gestiones, promociones y realización de acciones en el marco de los Planes de Desarrollo y de los acuerdos en materia de acciones metropolitanas. En este particular en base a la reglamentación y normas de coordinación metropolitana.

Este programa tiene la particularidad de estar ubicado en un ámbito físico que involucra a los tres órdenes de gobierno y sus respectivas entidades facultativas para actuar en lo urbano, ambiental y en el territorio costero.

Cuadro 57. Instancias participantes.

Educación y cultura	SEP, INAH, Sistema Educativo Estatal, ICBC, IMAC
Salud y asistencia social	SS, SSE, DESOM, DIF
Comunicaciones, carreteras	SCT
Transportes y marinas	SCT
Turismo y desarrollo económico	SECTUR, SE, SEE, SECTURE, COTUCO, Dirección de Desarrollo Económico y Turismo
Deporte y recreación	Instituto Estatal del Deporte, IMDER
Administración pública y servicios urbanos	H. Ayuntamiento, SAU
Ordenamiento de los asentamientos humanos	SEDATU, SIDUE, IMPLAN
Recursos naturales, playas y arroyos	SEMARNAT, CONAGUA, PROFEPA, ZOFEMAT

Fuente: Calconbaja, IMPLAN Playas de Rosarito.

6.1 Seguimiento de obras

El Sector 01 presenta requerimientos de acciones que implica la participación de los tres órdenes de gobierno, hasta esta fecha solo las obras de mejoramiento de vías públicas están en catálogo de realización con aportaciones de los tres gobiernos, sin embargo es

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

necesario tener presente que los rezagos y otras necesidades no resueltas impiden que el área turística sea competitiva en oferta turística.

Cuadro 58. Seguimiento de obras

Proyectos		Matriz de obras		
Obras		Antecedentes	Acciones	Costos
Federales	Descargas de arroyos en playa ZOFEMAT, playas ordenamiento y equipamiento Puente Bonfil CAPUFE CFE cableado subterráneo Fibra óptica para Internet.	Se registran desbordamientos en temporadas de precipitación intensa. Las instalaciones eléctricas y de internet requieren modernización.	Construcción de obras de protección de bordos y descargas al mar. Sustitución de cableado eléctrico subterráneo y fibra óptica para dotación de servicios de red Internet.	S/D
Estatales	Drenaje pluvial en todo el Sector 01 Tuberías de suministro de agua y drenaj.	No existe la red correspondiente y los escurrimientos urbanos superficiales toman dirección al mar. Las tuberías de suministro se encuentran en un estado obsoleto.	Realizar proyecto de la red de drenaje pluvial para contar con un sistema que resuelva las descargas en las playas previo tratamiento de aguas negras. Reposición de tuberías.	S/D
Municipales	Obras de mejoramiento de calles del centro histórico y dotación de equipamiento público.	Se determinó por acuerdo del Ayuntamiento fortalecer la imagen urbana del centro histórico con el objetivo de incentivar el desarrollo integral del distrito turístico, así como dotar de equipamiento urbano y esquemas novedosos de gestión urbanística.	Estudios de planeación y programas de mejoramiento urbano con reglamentación de zonificación del uso de suelo y declaratorias de uso y destino. Se cuenta con proyecto de las obras de mejoramiento de vialidades en infraestructura subterránea, los estudios y proyectos son de pavimentos, con solución de banquetas, alumbrados señalética y ajardinado, así como cartera de proyectos estratégicos a diferentes niveles de avance para elementos de equipamiento urbano.	Proyectos de obra y programa parcial de mejoramiento con reglamento

Fuente: Calconbaja, IMPLAN Playas de Rosarito.

6.2 Matrices de programación y corresponsabilidad sectorial de proyectos estratégicos

En complemento a proyectos prioritarios se contempla un catálogo de proyectos estratégicos que identifican las entidades competentes para su posible atención y que de llevarse a cabo se hará posible elevar el grado de competitividad de manera que el sector social, empresarial y gobierno local pueden potenciar para replicar en el resto del centro de población y municipio.

Cuadro 59. Programación y corresponsabilidad

Estrategia general	Objetivos	Proyectos estratégicos	Monto	Entidad Competente	
				Sector público	Sector privado

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

			Proyectos y estudios	Inversión en obra (MDP)	Federal	Estatal	Municipal	
Administración urbana	Administración pública	Creación del COMERES.	S/D	N/A			Ayuntamiento	
	Suelo	Adecuación normativa para crear incentivos fiscales y económicos.	S/D	N/A			Ayuntamiento	
	Planeación	Manuales de diseño urbano, arquitectónico, sustentable y bioclimático.	S/D	N/A			IMPLAN	Consejos, Cámaras, Colegios
Impulso económico	Impulso al desarrollo (Turismo, Vivienda)	Planes de financiamiento e incentivos fiscales.	S/D	N/A		SEDECO	Ayuntamiento	Consejos, Cámaras, Colegios
		Planes y estudios para el impulso al desarrollo inmobiliario mixto y sustentable con enfoque de ciudad compacta.	S/D	N/A			IMPLAN	Consejos, Cámaras, Colegios
		Corredor Turístico y Comercial Biv. Benito Juárez.	N/A	20			SAU, PRODEUR	
		Estudios de diversificación de oferta turística.	S/D	N/A		SEDECO, SECTURE	COTUCO	Consejos, Cámaras, Colegios
		Remodelación del Mercado de Artesanías.	S/D	30			SAU, PRODEUR	
		Centro Municipal de Oficios Artesanales.	S/D	60			SAU, PRODEUR	
		Programas de certificación de servicios turísticos.	S/D	N/A	SECTUR	SECTURE	COTUCO	Consejos, Cámaras, Colegios
		Declaración del Centro Histórico.	S/D	N/A	INAH	ICBC	IMPLAN	
		Plan estratégico de industrias creativas.	S/D	N/A	SE	SEDECO		Consejos, Cámaras, Colegios
		Plan maestro de manzanas y calles temáticas.	S/D	S/D			IMPLAN	Consejos, Cámaras, Colegios
		Corredor comercial vecinal Ciprés-Bonfil.	S/D	15			SAU, PRODEUR	
Corredor comercial vecinal Mar del Norte.	S/D	15			SAU, PRODEUR			
Social y cultural	Equipamiento	Parque lineal arroyo Huahuatay.	S/D	50	SEMARN AT	SPA	SAU, PRODEUR	
		Parque lineal arroyo Rosarito	S/D	50	SEMARN AT	SPA	SAU, PRODEUR	
		Parque cultural Abelardo L. Rodríguez, ventana al mar	S/D	100			SAU, PRODEUR	
		Corredor cultural en calle Mar Adriático	S/D	15		SECTURE	SAU, PRODEUR	

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

		Centro Administrativo y Cultural de la Delegación Zona Centro y Archivo Histórico.	S/D	100			SAU, PRODEUR	Consejos, Cámaras, Colegios	
	Participación comunitaria	Promoción y publicidad de la Zona Rosarito.	S/D	N/A	SE, SECTUR	SEE, SECTURE	COTUCO	Consejos, Cámaras, Colegios	
Salud pública y ambiental	Medio ambiente	Estudio para la preservación de humedales de arroyos.	S/D	N/A	CONAGUA	SPA		Consejos, Cámaras, Colegios	
		Proyecto de conservación de los 12 accesos a la playa.	S/D	24	SEMARNAT				
		Plan de ordenamiento de la zona de playa.	S/D	N/A	SEMARNAT		Ayuntamiento	Consejos, Cámaras, Colegios	
		Monitoreo de desempeño energético de edificaciones.	S/D	N/A	SEDATU		IMPLAN	Consejos, Cámaras, Colegios	
		Monitoreo de calidad del agua en arroyos.	S/D	N/A	CONAGUA				
		Reforestación e implementación de elementos de paisajismo en vialidades.	S/D	S/D			SAU, PRODEUR		
		Modernización de infraestructura para servicios.	S/D	S/D	CFE	CESPT	SAU, Obras Públicas		
		Planes y estudios para reuso de agua.	S/D	S/D	CNA	CESPT	SAU, Obras Públicas	Consejos, Cámaras, Colegios	
	Riesgos y vulnerabilidad		Proyecto "vendedores en movimiento" (ordenamiento del ambulante).	S/D	S/D			Ayuntamiento	
			Gestión para la operación de policía especializada.	S/D	N/A			Ayuntamiento	Consejos, Cámaras, Colegios
		Monitoreo de la salud pública comunitaria.	S/D	N/A	SEDESOL, SEDATU	DESOE	DESOM		
Infraestructura y movilidad	Infraestructura	Estudio de pluviales.	S/D	N/A		SIDUE	SAU, Obras Públicas		
		Programa de pavimentación.	S/D	N/A		SIDUE	SAU, Obras Públicas		
		Proyecto Movilidad de Ideas e Ideas de Wi-Fi (Estrategia Digital).	S/D	S/D			SAU, PRODEUR	Consejos, Cámaras, Colegios	
	Vialidad	Plan maestro de señalética vial y turística.	S/D	N/A	SECTUR	SECTURE	IMPLAN, Obras Públicas	Consejos, Cámaras, Colegios	
		Plan maestro de movilidad del Sector 01	S/D	N/A		SIDUE	IMPLAN	Consejos, Cámaras, Colegios	
		Proyecto de ciclovías en comunicación al Sector 01.	S/D	S/D		SIDUE	IMPLAN	Consejos, Cámaras, Colegios	

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

	Red de ciclo vías en vialidades secundarias.	S/D	10		SIDUE	SAU, PRODEUR	
	Puente Bonfil-Ciprés.	S/D	70	SCT	SIDUE	SAU	
	Proyecto de liga Blvd. Juárez - Cañón Rosarito	S/D	S/D	SCT	SIDUE	SAU	
Transporte	Gestión de proyecto de Terminal Norte.	S/D	N/A		SIDUE	SAU	Consejos, Cámaras, Colegios
	Gestión de proyecto de Terminal Sur.	S/D	N/A		SIDUE	SAU	Consejos, Cámaras, Colegios
	Gestión de rutas de transporte por carreteras federales	S/D	N/A	SCT	SIDUE	SAU	
	Promoción de la ruta 2 de BRT hacia Centro de Convenciones y Zona Centro de Playas de Rosarito.	S/D	N/A	SCT	SIDUE	SAU	
	Creación de puntos de acceso y descenso de transporte público.	S/D	S/D			SAU, PRODEUR	
	Plan maestro y proyectos para estacionamientos privados y públicos, con dispositivos de administración y medición en la vía pública	S/D	S/D			SAU, Obras Públicas, IMPLAN	Consejos, Cámaras, Colegios
Imagen urbana	Programa de mejoramiento de fachadas.	S/D	S/D			IMPLAN	Consejos, Cámaras, Colegios
	Remodelación de vialidades Zona Rosarito (calles de penetración).	S/D	48			SAU, PRODEUR	

Fuente: IMPLAN Playas de Rosarito.

6.3 Participación privada en obras de urbanización y edificación

En la elaboración, autorización y ejecución del Programa Parciales de Mejoramiento Urbano implica la realización de obras de urbanización y edificación con participación de particulares, estas se regularán por las normas del Título Quinto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado (LDUEBC).

El Programa Parcial presentado al Ayuntamiento incluye obras que se podrán ejecutar mediante diferentes modalidades, entre ellas, a través del sistema de plusvalía o el sistema de cooperación, con base en el Programa se procederá conforme a las disposiciones del Título Séptimo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado (LDUEBC).

6.4 Modalidades de las acciones de Urbanización y Edificación

Frente al interés de ofrecer una amplia perspectiva de las opciones que el estado ofrece para consolidar los programas parciales de mejoramiento, como lo es en este caso.

enseguida de extraen de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado las opciones disponibles, en el entendido de que la base para llevar a cabo la aplicación de cualquiera de estas modalidades, se debe contar con el Programa Parcial de Mejoramiento Urbano, como lo es ahora.

Las obras de edificación, acciones de urbanización o acciones de urbanización y edificación simultáneas, se proyectarán y se realizarán de acuerdo con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y las declaratorias correspondientes en los centros de población, mediante las modalidades siguientes, que prevén las formas de participación ciudadana y de los distintos sectores de la población: (art. 208, LDUEBC)

- I. Acciones de urbanización privadas;
- II. Acciones de urbanización pública;
- III. Acciones de urbanización por cooperación;
- IV. Acciones de urbanización por plusvalía;
- V. Acciones de urbanización y reparcelación por asociación de interés público;
- VI. Acciones de urbanización por concertación; y
- VII. Acciones de urbanización por objetivo social.

6.4.a Acciones de Urbanización Privadas

Las acciones de urbanización o edificación privadas se refieren a las que se realizan para usos determinados por parte de cualquier propietario o promotor asociado con el mismo, en predios de propiedad particular que cumplan con los requisitos estipulados en esta Ley y demás disposiciones aplicables. Bajo esta modalidad se registrarán las acciones de urbanización y edificación promovidas y ejecutadas por los organismos públicos descentralizados. (Art. 209, LDUEBC)

6.4. b Acciones de Urbanización Pública

Las acciones de urbanización y edificación pública para destinos se refieren a las que se realizan por parte de la Administración Pública Federal, Estatal o por los Ayuntamientos, para satisfacer las necesidades de los centros de población. (Art. 210, LDUEBC)

Las dependencias federales, estatales y municipales que proyecten y ejecuten acciones de urbanización y edificación, deberán respetar y aplicar con toda diligencia las disposiciones derivadas de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, destacando la importancia de sus acciones en el ordenamiento y regulación de los centros de población. (Art. 211, LDUEBC)

6.4.c Acciones de Urbanización por Cooperación

Las acciones de urbanización por cooperación se refieren a las que se realizan en vías y espacios públicos, que benefician directamente a los propietarios de los predios

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

adyacentes a las mismas, y sean promovidas y ejecutadas por los Consejos de Urbanización Municipal, con su participación (Art. 213, LDUEBC).

Los proyectos y la ejecución de las obras cumplirán con los requisitos estipulados en esta Ley y demás disposiciones aplicables y antes de proceder a su ejecución, deberán cumplir con todos los procedimientos señalados en la Ley de Urbanización del Estado, referentes a los proyectos, presupuesto, financiamiento, derramas y contratación, así como a las juntas de los propietarios en donde se apruebe la ejecución de las obras.

Las acciones de urbanización por cooperación pueden realizarse con la cooperación parcial de los Ayuntamientos. (Art. 214, LDUEBC)

6.4.d Urbanización y Edificación por plusvalía

Las acciones de urbanización y edificación por plusvalía, son aquellas que se realizan para uno o varios destinos a fin de satisfacer intereses colectivos y que son declaradas de utilidad pública, con un beneficio general para el centro de población y que requieren, en cada caso, de las contribuciones de mejoras establecidas en la Ley de Urbanización del Estado. (Art.115 LDUEBC)

Las acciones de urbanización o edificación por plusvalía se ejecutarán de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y demás disposiciones aplicables, y serán realizadas a través de la autoridad competente en los términos estipulados en la Ley de Urbanización del Estado, que señala las normas para la individualización de las contribuciones de mejoras para el sistema de plusvalía, así como las bases para su pago y recaudación.

Las acciones de urbanización o edificación previstas en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de los centros de población que incluyan acciones de conservación mejoramiento o crecimiento, podrán ser realizadas por este sistema de plusvalía, demostrando que son de utilidad pública y de beneficio social y general. (art.116, LDUEBC)

6.4.e Urbanización y Reparcelación por asociación de interés público

Las acciones de urbanización y reparcelación por asociación de interés público son aquellas promovidas por un organismo público descentralizado para el desarrollo urbano de una porción de reserva territorial para el crecimiento así designada en el Programa de Desarrollo Urbano de un centro de población, en el que el organismo promotor se asocia con los propietarios de los predios involucrados con el fin de compartir los costos y beneficios consecuentes de la urbanización y comercialización de los lotes o parcelas resultantes.(Art. 117, LDUEBC)

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Para realizar acciones de urbanización y reparcelación por asociación de interés público, se requiere de un Programa Parcial de Desarrollo Urbano y de un Proyecto de Acción de Urbanización según lo previsto en esta Ley. En ellos deberán precisarse las obras y servicios a ejecutar, los usos y destinos de los predios, densidades de construcción e intensidades de uso y estudios de ingeniería vial, impacto ambiental e imagen urbana a que deberá sujetarse el desarrollo. (Art. 118, LDUEBC)

Para que el organismo promotor cubra los costos de proyecto, construcción y comercialización de la acción de urbanización propuesta, se estimará el valor probable de mercado del suelo ya urbanizado. El costo total de la acción se dividirá entre el valor probable de mercado de la superficie vendible urbanizada para determinar qué porcentaje de esa superficie equivale al costo total del desarrollo. A dicho porcentaje se le denominará "porcentaje de superficie equivalente del costo" que sumado al porcentaje del suelo destinado a vías públicas y a equipamiento urbano, será deducido de la superficie que cada miembro de la asociación aportó a la misma. Las superficies resultantes así reducidas serán asignadas a cada propietario procurando ubicarlas lo más cerca posible al lugar del predio original aportado. El resto de la superficie vendible la retendrá el organismo promotor para su comercialización, cubriendo los costos incurridos más una reserva para futuras promociones. (Art.119)

Para la realización de las acciones de urbanización y reparcelación por asociación de interés público, se seguirá el procedimiento siguiente: (Art. 220, LDUEBC)

- I. El organismo promovente con la aprobación de por lo menos el 80% de los Propietarios integrará los estudios urbanísticos que acrediten el interés público del Desarrollo urbano propuesto;
- II. Dicho estudio será presentado a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, quien si lo aprueba dispondrá la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano con la intervención del Ayuntamiento respectivo o con la de la SAHOPE hoy SIDUE, según el tipo de acción de urbanización de que se trate o su ubicación geográfica; y,
- III. Tanto la aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano como el Acuerdo de Autorización de la acción de urbanización se darán en los términos de la presente Ley.

6.4.f Urbanización por Concertación.

Las acciones de urbanización por concertación son aquellas obras que se realizan en vías y espacios públicos, mediante convenio celebrado con el Ayuntamiento respectivo, con la participación de los propietarios o promotores asociados con éstos que tengan interés en realizarlas.(Art.221, LDUEBC)

Las acciones de urbanización por concertación se realizarán siempre y cuando se presente previamente al Ayuntamiento una solicitud acompañada del acuerdo de

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

aceptación de realizarlas a su cargo, por parte de todos los propietarios de predios directamente beneficiados por las obras.

La ejecución de estas acciones de urbanización podrá desarrollarse por el Consejo de Urbanización Municipal correspondiente. Las acciones que se proyecten realizar mediante esta modalidad, deberán cumplir con las normas definidas en esta Ley y demás disposiciones aplicables. (Art. 222, LDUEBC)

6.4.g Asociación Público- Privada

Los proyectos de asociación público-privada regulados por la Ley de Asociaciones Público-Privadas (DOF 10-01-2012) son aquellos que se realicen con cualquier esquema para establecer una relación contractual de largo plazo, entre instancias del sector público y del sector privado, para la prestación de servicios al sector público o al usuario final y en los que se utilice infraestructura provista total o parcialmente por el sector privado con objetivos que aumenten el bienestar social y los niveles de inversión en el País.

En los términos previstos en la Ley, los proyectos de asociación público-privada deberán estar plenamente justificados, especificado el beneficio social que se busca obtener y demostrar su ventaja financiera frente a otras formas de financiamiento.

También podrán ser proyectos de asociación público –privada los que se realicen en los términos de la ley, con cualquier esquema de asociación para desarrollar proyectos de inversión productiva, investigación aplicada y/o de innovación tecnológica. En este último caso, las dependencias y entidades optarán en igualdad de condiciones, por el desarrollo de proyectos con instituciones de educación superior y centros de investigación científico-tecnológicas públicas del país.

6.4. h Fideicomiso Zona Rosa-Rito

Otra opción para alcanzar fines concretos se prevé la creación de un fideicomiso con diferentes opciones; de promoción, gestión o administración, el objeto del "Fideicomiso de la Zona Rosarito" es el de contar con un instrumento que permita a las partes promover, gestionar, coordinar e impulsar, ante particulares como ante las autoridades competentes, la ejecución de acciones, obras y servicios que procuren el cumplimiento de los fines los cuales se basen en un acuerdo de creación, siendo estas entre otros temas la ejecución de obras de urbanización, construcción y rehabilitación, de la infraestructura y del perímetro determinado.

Las opciones señaladas no son limitativas ni de aplicación exclusiva, estas están para aplicarse en el Sector 01 y en el desarrollo del concepto *BID* se podrán promover otras

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

figuras como son la transferencia de derechos de construcción. Permitiendo bajo tal medida generar oportunidad al municipio para regenerar áreas públicas o dar mantenimiento a espacios de interés.

7. Instrumentación, Seguimiento, Evaluación y Retroalimentación

7.1 Mecanismo de instrumentación

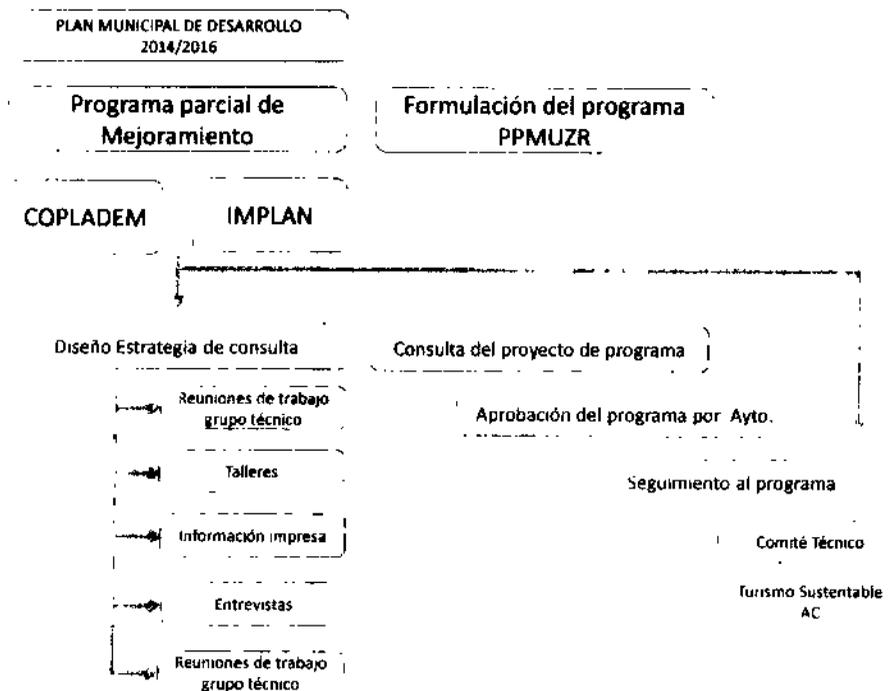
La instrumentación del Programa Parcial de Mejoramiento Urbano es la etapa básica, define y asegura su operatividad. Para garantizar el cumplimiento del programa, los instrumentos son:

7.1.a Estrategia de participación ciudadana para integración del PPMU

El PPMUZR ha seguido la estrategia de participación ciudadana para la integración del programa en su fase de construcción y se ha diseñado la fase de seguimiento y cumplimiento.

El proceso de participación de la población en los trabajos de formulación o actualización, seguimiento y cumplimiento del Programa ha contado con los instrumentos operativos del COPLADEM y del IMPLAN, de Playas de Rosarito, bajo el siguiente esquema diseñado para este programa:

Imagen 26. Proceso de seguimiento



Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

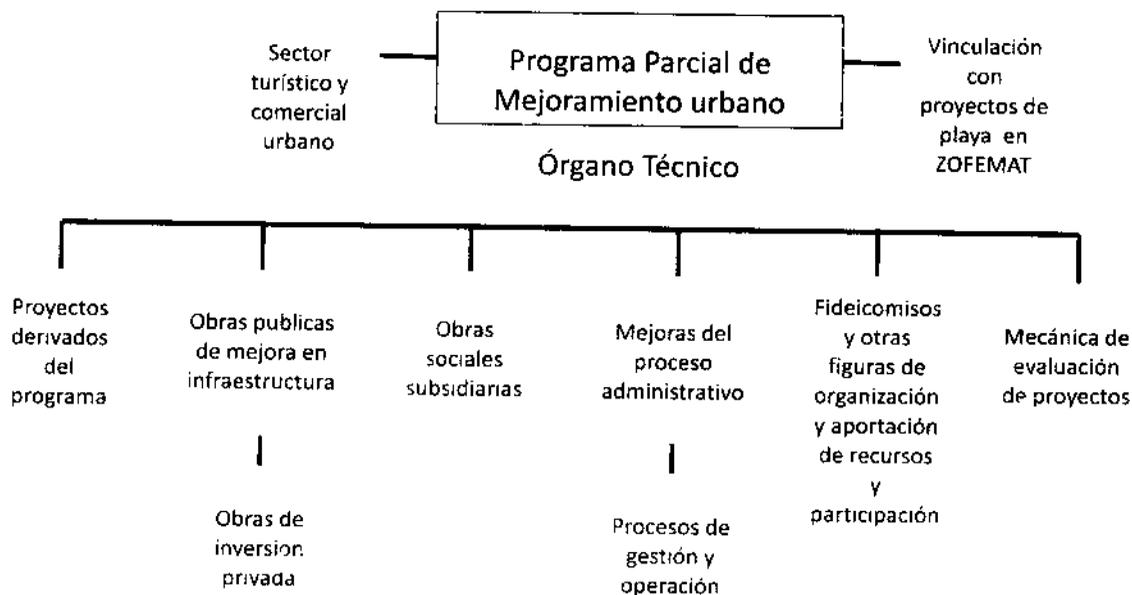
7.1.b Acta de Cabildo

Para cumplir con la legislación en la materia, se formulará el Acta de Aprobación de Cabildo, congruente con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y basada en los antecedentes de aprobación de Cabildo del 24 de abril de 2014.

La instrumentación del programa requiere apoyarse en un modelo de gestión ante las instancias públicas de seguimiento del programa y de operación, de figuras de aportación y obtención de recursos. La figura de un órgano técnico del programa de carácter social y público habrá de facilitar el acceso de proyectos y la selección de inversiones estratégicas que promuevan el sembrado de servicios complementarios reforzando y multiplicando los factores de atracción del Sector 01.

Imagen 27. Modelo de Gestión

Modelo de gestión, seguimiento y operación del Programa



Fuente: Calconbaja.

El órgano técnico estará materializado en el Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES) y asume el papel de organismo ciudadano auxiliar del Ayuntamiento coordinado con el IMPLAN, para la aplicación, el seguimiento, control,

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

fomento y evaluación del Programa, para hacer valer los derechos humanos individuales y colectivos de los actores urbanos y residentes de los asentamientos humanos, así como para servir como enlace entre los actores privados y sociales con la autoridad en cualquier acción, proyecto, actividad u obra dentro de la zona regulada por el Programa, conforme a lo dispuesto en los artículos 30 frac. II, 31 y 32 de la Ley de Planeación para el Estado y el artículo 8 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

7.1.c Fuentes de ingresos tradicionales

Se identificaron las fuentes o canales de ingresos. Los recursos para operar el Programa Parcial de Mejoramiento, sumarán: aportaciones propias (municipales); estatales; y federales. Así como otros créditos.

Evolución de Ingresos Municipales (millones de pesos corrientes).

Cuadro 60. Ingresos municipales 1996-2012

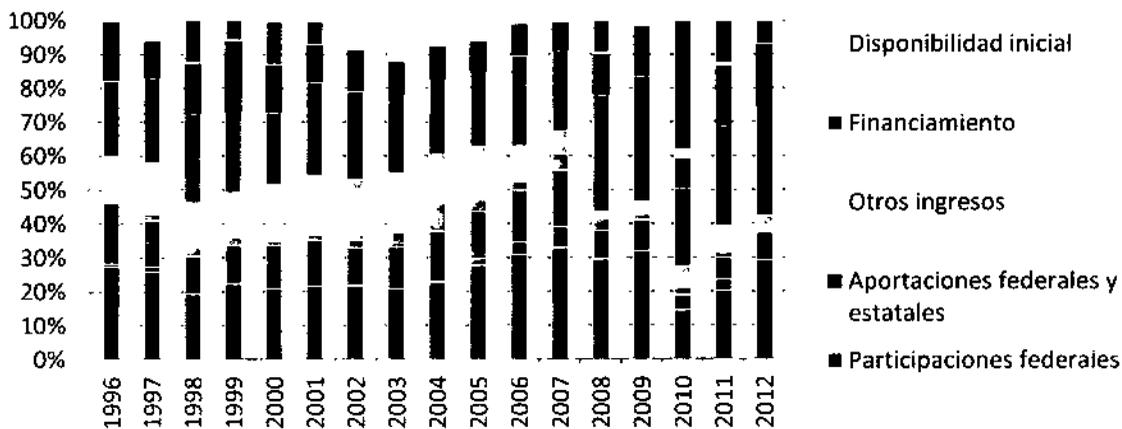
Año	Ingresos	Impuestos	Cuotas y Aportaciones de Seguridad Social	Contribuciones de Mejoras	Derechos	Productos	Aprovechamientos	Participaciones federales	Aportaciones federales y estatales	Otros ingresos	Financiamiento	Disponibilidad inicial
1996	26.87	7.34	0.24		4.83	0.11	3.58	5.98	4.75	0.01	0.01	0.02
1997	45.16	11.67		0.64	6.13	0.91	6.87	11.31	5.06			2.57
1998	61.65	11.89			6.87	1.55	8.09	16.15	9.36	0.01	7.73	
1999	87.28	19.49			9.92	1.93	11.46	20.86	18.52	0.04	5.06	
2000	110.44	23.04			14.19	1.19	18.51	23.29	15.76	0.02	14.01	0.44
2001	138.87	29.89			19.00	1.95	24.34	38.44	15.53		9.31	0.41
2002	149.75	32.55			16.69	3.35	26.88	38.79	18.69			12.80
2003	193.56	40.11			24.06	8.22	33.92	44.54	19.12			23.59
2004	217.91	49.74			32.47	17.85	31.17	48.90	21.73			16.05
2005	264.57	73.24		5.63	36.21	9.18	41.71	57.97	25.04	6.28		9.32
2006	268.00	82.61		10.00	41.00	6.70	28.51	71.47	25.40	2.32		
2007	337.96	110.93		20.87	57.01	15.87	23.33	79.38	29.27	1.28		
2008	341.92	101.15			28.69	11.74	7.34	118.06	40.99	1.92	32.03	
2009	310.25	99.26			28.38	5.34	11.05	114.99	46.73	3.04	1.47	
2010	576.20	83.55			25.79	12.75	35.86	132.76	51.48	14.01	220.00	
2011	403.48	81.52		13.60	25.21	7.29	31.19	118.73	72.55	2.60	50.60	
2012	380.19	110.77		0.33	30.87	2.18	16.54	123.14	70.30		26.16	

Fuente: Calconbaja, en base a INEGI, 2014. Sistema Estatal y Municipal de Base de Datos Estadísticas de Finanzas Públicas Estatales y Municipales.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Participación porcentual por partida de Ingresos Municipales 1996-2012.

Imagen 28. Partida de ingresos municipales



Fuente: Calconbaja, en base a INEGI, 2014. Sistema Estatal y Municipal de Base de Datos, Estadísticas de finanzas públicas estatales y municipales.

Evolución de Egresos Municipales (millones de pesos corrientes).

Cuadro 61. Evolución de egresos municipales 1996-2012

Año	Total	Servicios personales	Materiales y suministros	Servicios generales	Transferencias, asignaciones, subsidios y otras ayudas	Inmuebles, inmuebles e intangibles	Inversión pública	es financieros y otras	Otros egresos	Deuda pública	Disponibilidad final
2012	380.19	210.07	22.97	80.90	43.83					22.43	
2011	403.48	204.70	17.02	29.04	31.92	0.25	93.75		26.81		
2010	576.20	188.12	9.91	40.32	21.98	6.42	223.84			0.97	84.64
2009	310.25	179.87	15.75	17.35	62.66	0.19	34.43		0.00		
2008	341.92	179.14	14.71	16.89	62.00	0.28	66.64		0.00	2.26	
2007	337.96	152.31	19.29	18.16	57.20	8.63	44.19		0.56	0.85	36.77
2006	268.00	127.60	14.92	15.46	62.04	2.92	43.21		0.17	1.67	
2005	264.57	99.75	10.76	13.77	14.75	3.33	64.36		0.08	0.64	57.12
2004	217.91	88.65	10.03	12.04	22.34	1.10	62.68		1.90		19.16
2003	193.56	77.57	8.17	10.77	23.99	22.39	33.17			0.41	17.08

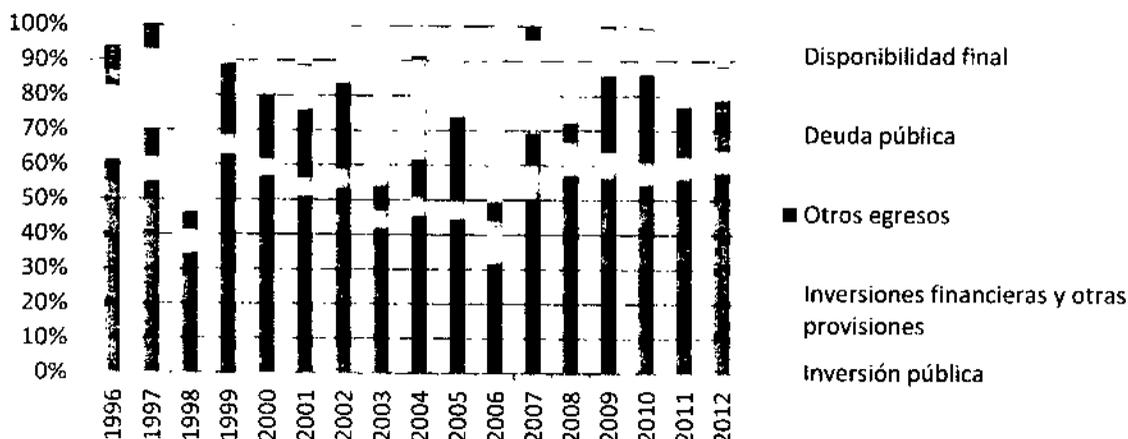
Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

2002	149.75	41.26	6.20	18.40	8.09		44.28	0.10		31.42	
2001	138.87	63.88	5.63	14.38	8.71	3.36	37.11	0.25	5.54		
2000	110.44	57.63	5.29	10.77	5.23	0.73	24.53	0.02		6.23	
1999	87.28	44.41	4.61	6.62	17.15	1.89	12.12		0.39	0.07	
1998	61.65	31.05	2.35	4.09	14.50	1.06	8.11		0.28	0.21	
1997	45.16	23.41	1.84	3.00	4.20	2.21	2.48			8.03	
1996	26.87	13.83	1.69	1.73	1.62	2.26	2.59		0.08	0.10	2.97

Fuente: Calconbaja, en base a INEGI, 2014. Sistema Estatal y Municipal de Base de Datos, Estadísticas de finanzas públicas estatales y municipales.

Participación porcentual por partida de Egresos Municipales 1996-2012.

Imagen 29. Egresos por partidas



Fuente: Calconbaja, en base a INEGI, 2014. Sistema Estatal y Municipal de Base de Datos, Estadísticas de finanzas públicas estatales y municipales.

7.1.d Fuentes de financiamiento alternativas

Se definen mecanismos que permiten la captación de recursos provenientes de la iniciativa privada, para aplicarse en acciones previstas en el Programa Parcial de Mejoramiento y que generen rentabilidad económica y alto beneficio social a la zona de estudio y a su población.

Estímulos por desarrollos congruentes. Se habrá de explorar que los desarrollos que estén en el contexto de la normatividad y que sean congruentes con los objetivos del Programa Parcial de Mejoramiento sean estimulados con acuerdos del Ayuntamiento en la materias de trámites, pagos de derechos, valuación del inmueble y servicios públicos. Los desarrollos calificados podrán acceder a:

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Cuadro 62. Estímulos al desarrollo

Proyectos o desarrollo	Tramites	Pago de derechos	Valuación del inmueble	Servicios públicos	Administración Pública
Evaluados y calificados	Más expeditos	Descuentos %	Mayor valor inmobiliario	Dotación de mayores niveles de servicio	Interlocución directa y seguridad pública
Reconocimiento público	Ventanilla única	Para el proyecto integral	Menor tasa de impuesto predial	Eficiencia en la operación	Evita competencia desleal

Fuente: Calconbaja

7.1.e Fideicomiso “Zona Rosarito”.

Se prevé que para llevar a cabo acciones de obras de infraestructura o acciones de edificación por las que se involucren intereses públicos y privados para que beneficien directamente a determinados proyectos y ello requiera de aportar recursos o bienes para lograrlo se explorarán distintos caminos, estando considerada la figura del fideicomiso de promoción, gestión o administración (se comenta en el capítulo de programas).

7.1.f Consejo de Mejoras y Reactivación Económica (COMERES)

Resulta imprescindible crear esta figura de Consejo de Mejoras y Reactivación Económica del Sector (COMERES) cuya función radica en estar atento al proceso de desarrollo de las acciones previstas dentro del programa, estas son: a) acciones directas de alguno de los tres órdenes de gobierno, b) aquellas que sean bajo la realización de particulares, y c) las de recursos combinados. En cualquier caso el Consejo habrá de emitir su opinión de manera fundamentada y formalmente dirigida a la autoridad que obsequia el permiso, autorización o licencia.

7.1.g Reglamentación

Este Programa Parcial de Mejoramiento Urbano cuenta con tres fases integradas. a) el Programa propiamente que se ha construido conforme a la normatividad vigente, atendiendo lo dispuesto por las guías de desarrollo urbano de orden Federal expedidas por SEDESOL (2007), así como lo propio de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, cumpliendo con ello en la formulación del instrumento de mejoramiento urbano, b) cuenta de manera adicional con el Reglamento de naturaleza ejecutora, obligatoria y vinculante respecto de propietarios o poseedores de predios o inmuebles sitios en el Sector 01, independientemente del régimen de propiedad de éstos, y c) un proyecto de ingeniería que determina obras específicas para el mejoramiento de la vía pública de calles que son estratégicas para dignificar hacer atrayente el acceso a la playa, además detonar el desarrollo inmobiliario.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

El reglamento como instrumento normativo, regulatorio y de ordenamiento interviene en el espacio público y el inmueble con independencia de los titulares del derecho de propiedad ya que respeta la titularidad solo impone modalidades al uso y aprovechamiento en el marco del derecho urbano, código civil, bando de policía y buen gobierno y de aquellos instrumentos vinculados jurídicamente aplicables.

7.2 Mecanismos de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano.

7.2.a Mecanismos de seguimiento de acciones.

A fin de ejecutar las acciones y obras propuestas en el Programa Parcial de Mejoramiento para asegurar su operatividad, se define un esquema de corresponsabilidad con el sector público en sus tres órdenes de gobierno (federal, estatal y municipal) y acordar las acciones de inducción con el sector privado y social.

Imagen 30. Sectores corresponsables

	Sector privado	Sector social	
Gobierno Federal			Coordina con el estado los requerimientos expresado por los sectores.
Gobierno Estatal			Gestiona con la federación apoyo en materia de sus competencias y solicita recursos para llevar a cabo acciones específicas.
Gobierno Municipal			Atiende los requerimientos apoyado por los recurso o acciones realizada por la federación o el estado
	Presenta iniciativas para realización directa o busca combinar recursos con los órdenes de gobierno	Gestiona ante la autoridad local la solución de los factores de bienestar insatisfechos	

Fuente: Calconbaja.

7.2.b Mecanismos de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano.

Se definen los criterios y procedimientos para la evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano a corto, mediano y largo plazos, que permitirán realizar ejercicios de evaluación para ratificar o modificar las estrategias de desarrollo urbano y económico.

a). Ficha técnica por acción

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Nombre de la Acción:						No.	
Objetivo	Tipo de Acción	Metas			costo	Tiempo de realización	Entidad Responsable
		Corto plazo	Mediano plazo	Largo plazo			
Mejoramiento	Reposición de pavimentos	M2	M2	M2	\$	Meses	

Fuente: Calconbaja

Se propone el formato "Ficha técnica de control de acciones" para implementar el procedimiento de evaluación y/o modificación de los desvíos, cambio de metas o replanteamiento de objetivos del Programa Parcial de Mejoramiento, incluida la definición de la instancia responsable de la evaluación.

b). Diagrama de evaluación y seguimiento,

Partiendo de un proceso en el que se autoevalúan las metas por cada una de las unidades involucradas, luego se evalúan las acciones en conjunto para definir el nivel de alcance logrado, en su caso identificando las causales que impidieron alcanzar las metas. El progreso general determina la realización y en su caso fundamenta la ampliación de plazos y de recursos. El resultado es un reporte que deberá ser juzgado por el Ayuntamiento para conocimiento de gobierno y determinar lo que proceda.

c). Tabla de evaluación

Se formula una ficha para evaluar cada una de las acciones programadas considerando la fase de autoevaluación por parte de cada una de las unidades de tarea, considerando involucradas a varias, en resumen se buscan conclusiones que coincidan con la meta o con faltantes para alcanzar la misma.

Cuadro 64. Evaluación de acciones

Ficha de evaluación de acciones			
Acción a evaluar:			Fecha:
1. ¿Cuánto se ha realizado?			
2. ¿Qué grado de satisfacción se	3. ¿Qué se deberá arreglar y cómo?	4. ¿Quedó como se planeó?	

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

alcanzó?		5. ¿Qué aprendizaje resulta de la evaluación?	6. ¿Qué falta por hacer?
		7. ¿Qué conclusión se deriva de la evaluación?	

Fuente: Calconbaja.

d). Tabla de seguimiento

Se refiere propiamente a un concentrado de información técnica que registra la actividad, avances y responsable de la realización.

Cuadro 65. Seguimiento de acciones

Seguimiento de acciones					
Objetivo	Actividad	Indicadores de alcance	Medios de verificación	Cronograma por bimestres	Responsable

Fuente: Calconbaja.

7.3 Instrumentos fiscales

El cuadro siguiente plantea acciones que tienen el propósito de coadyuvar en la motivación del desarrollo haciendo uso congruente de las facultades del Ayuntamiento.

Cuadro 66. Instrumentos fiscales

Acciones instrumentales	Vertiente				Unidad gestora		
	Obligatoria	Coordinación	Concertación	Inducción y fomento	Entidad	Gobierno	Institución
Implementación de incentivos de la Ley y Reglamento de Fomento Económico, a la Ley de Ingresos	X	X				H Ayuntamiento	
Creación de un programa de captación de plusvalía por las obras que se realicen			X			H Ayuntamiento	
Subsidio de impuestos (adquisición de inmuebles y traslado de dominio y predial) a propietarios o usuarios que hagan inversiones de rehabilitación, inversión u obra nueva.				X		H Ayuntamiento	
Subsidio para usuarios y propietarios de derechos (revisión análisis, verificación de obra nueva) y cualquier modificación a inmuebles del sector; revisión de anteproyectos, certificación de obra, autorización de uso de suelo, entre otros.				X		H Ayuntamiento	
Aplicar los esquemas de plusvalía y cooperación de las obras a realizase	X					H Ayuntamiento	

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Regularización catastral del Sector.	X					H. Ayuntamiento
Plusvalías por certificados especiales de edificación: LEED, Consejo Internacional de Edificación Verde.				X	COMERES	
Sobretasa a predios urbanos no edificados	X					H. Ayuntamiento
Disminución de la Irregularidad Fiscal	X					H. Ayuntamiento

Fuente: Calconbaja.

7.4. Instrumentos financieros

El cuadro de instrumentos financieros hace un recuento de posibles fuentes de recursos, que de acuerdo con sus reglas de operación, los proyectos y acciones derivadas en este programa parcial, pueden calificar.

Cuadro 67. Instrumentos financieros

Acciones instrumentales	Vertiente				Unidad gestora		
	Obligatoria	Coordinación	Concertación	Inducción y fomento	Entidad	Gobierno	Institución
Constituir un Fideicomiso de la Zona Rosarito		X				H. Ayuntamiento	
Operación del Fideicomiso por medio de fondos municipales				X	Fideicomiso de la Zona Rosa-Rito	H. Ayuntamiento	
Captación de recursos por pago de derechos del uso de la vía pública	X			X		H. Ayuntamiento	
Constituir un Comité de Patrimonio Cultural		X	X		Sociedad de Historia de Playas de Rosarito	H. Ayuntamiento	INAH, ICBC
Elaborar un Programa especial de Desarrollo Turístico	X				CCE, CCDER	H. Ayuntamiento	FONATUR, SECTURE
Obtención de crédito de BANOBRAS				X		H. Ayuntamiento	
Programa de modernización de las áreas comerciales de los organismos operadores de agua potable, alcantarillado y Saneamiento (BANOBRAS)				X		H. Ayuntamiento	CESPT
Obtención de crédito con el Banco Mundial y con el Banco Interamericano de Desarrollo				X		H. Ayuntamiento	SECTUR, SE
Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES, Metrofinanciera)				X		H. Ayuntamiento	
Fondos de Organizaciones No Gubernamentales				X	COMERES		
Buscar contar con el Programa de Impulso al financiamiento e inversiones turísticas de SECTURE				X		H. Ayuntamiento	SECTUR
Promover la aplicación del Fondo ProMéxico				X	CCE, CCDER, Fideicomiso		SECTUR, SECTURE

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

					de la Zona		
Fondos internacionales para modelos de Business Improvement Districts (BID)				X	CCE, CCDER, Fideicomiso de la Zona COMERES	H. Ayuntamiento	
Asociaciones público-privadas				X	COMERES	H. Ayuntamiento	SECTUR, SECTURE, SE, SEDECO, SIDUE
Fondo Metropolitano	X					H. Ayuntamiento	SECTUR, SECTURE, SE, SEDECO, SIDUE
Fondo Nacional de Fomento al Turismo (FONATUR)				X	COMERES, CCE, CCDER	H. Ayuntamiento	SECTUR, SECTURE, SE, SEDECO, SIDUE
Ramo 28 Participaciones a Entidades Federativas y Municipios				X		H. Ayuntamiento	SECTUR, SECTURE, SE, SEDECO, SIDUE
Fondo Ramo 33	X					H. Ayuntamiento	
Fondo de Pavimentación, Espacios Deportivos y Alumbrado y Rehabilitación de Espacios Públicos (FOPEDEP)	X					H. Ayuntamiento	
Fondo Nacional Cultura y Artes (FONCA)				X	COMERES	H. Ayuntamiento	ICBC, IMAC
Programa de emprendedores juveniles, Bienestar y estímulos a la juventud, Espacios Poder Joven, (IMJUVE, Apoyo a industrias creativas)				X	COMERES	H. Ayuntamiento	IMJUVER
Fondo Nacional Fomento a las Artesanías (Fondo de SEDESOL)				X	COMERES	H. Ayuntamiento	
Programa de Rescate de Espacios Públicos (PREP)				X		H. Ayuntamiento	
Programa Apoyo a Infraestructura Cultural de los Estados (PAICE)				X	COMERES	H. Ayuntamiento	SIDUE, ICBC, IMAC
Programas de la Comisión Nacional del Agua	X	X				H. Ayuntamiento	CEPST
Programa para el Desarrollo Regional Turístico Sustentable (PRODERETUS)				X	COMERES	H. Ayuntamiento	SECTUR, SECTURE
Financiamiento de proyectos de ahorro de Energía eléctrica a nivel municipal	X			X		H. Ayuntamiento	CFE

Fuente: Calconbaja.

7.5. Declaratoria de Uso y Destino de Suelo.

La figura de la declaratoria se ha propuesto como medio para salvaguardar el bien público, en un esquema posterior de este programa y fundamentado en el respeto a los derechos urbanos fundamentales.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

ANEXOS

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

ANEXO A. MATRIZ DE COMPATIBILIDAD.

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO								
ZONIFICACIÓN PRIMARIA		ZONIFICACIÓN SECUNDARIA						
Manzanas	Uso propuesto	Habitación al Unifamiliar HU	Habitación al Multifamiliar HM	Mixto Hab/Com.	Multiservicios turísticos	Comercio y Servicios	Industria	Equipamiento
Subsector Urbano Mixto								
0	Equipamiento recreativo	NO PERMITIDO	CONDICIONADO HMM Densidad media	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Comercios básicos de productos misceláneos.	NO PERMITIDO	PERMITIDO Equipamiento urbano barrial (Parque urbano)
1	Comercios y servicios	CONDICIONADO HMM Densidad media	CONDICIONADO HMM Densidad media	NO PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos.	NO PERMITIDO	PERMITIDO Equipamiento urbano barrial (Parque urbano).
2	Habitacional Mixto Hab/Com.	CONDICIONADO HMM Densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano barrial
3	Comercios y servicios; Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	CONDICIONADO HMM Densidad media	PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos.	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano barrial
4	Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Comercios básicos de productos misceláneos.	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano barrial
5	Comercio y servicios; Habitacional Mixto Hab/Com.	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos. Comercio especializados	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano barrial
6	Habitacional ; Mixto Hab/Com.	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos.	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano vecinal
7	Habitacional ; Mixto Hab/Com.	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos.	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano vecinal
8	Comercio y servicios; Mixto Hab/Com.	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercio especializados . Oficinas generales	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano distrital

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

9	Residencial condominal ; Habitacional ; Comercio y servicios; Mixto Hab/Com.	CONDICIONA DO	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITID O	CONDICIO NADO	PERMITIDO Comercio especializados . Oficinas generales	NO PERMITID O	CONDICIONADO Equipamiento urbano distrital
10	Comercio y servicios, Habitacional	CONDICIONA DO	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIO NADO	CONDICIO NADO	PERMITIDO Comercio especializados Oficinas generales	NO PERMITID O	CONDICIONADO Equipamiento urbano distrital
11	Comercio y servicios	CONDICIONA DO	CONDICIONA DO	CONDICIO NADO	CONDICIO NADO	PERMITIDO Comercio especializados . Oficinas generales	NO PERMITID O	CONDICIONADO Equipamiento urbano barrial
12	Residencial condominal ; Habitacional ; Comercio y servicios; Mixto Hab/Com.; Equipamien to urbano	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITID O	PERMITIDO	PERMITIDO Comercio especializados . Oficinas generales	NO PERMITID O	PERMITIDO Equipamiento urbano distrital
13	Habitacional ; Comercio y servicios; Mixto Hab/Com.; Equipamien to urbano	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITID O	CONDICIO NADO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos.	NO PERMITID O	CONDICIONADO Equipamiento urbano barrial
14	Comercio y servicios; Residencial condominal	CONDICIONA DO	CONDICIONA DO	CONDICIO NADO	PERMITIDO	PERMITIDO Comercio especializados . Oficinas generales	NO PERMITID O	PERMITIDO Equipamien to urbano distrital
15	Habitacional ; Comercio y servicios; Mixto Hab/Com.	PERMITIDO HUM densidad media	CONDICIONA DO	PERMITID O	CONDICIO NADO	PERMITIDO Comercio especializados . Oficinas generales	NO PERMITID O	CONDICIONADO Equipamiento urbano distrital
16	Residencial condominal ; Habitacional ; Mixto Hab/Com.	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITID O	PERMITIDO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos.	NO PERMITID O	NO PERMITIDO
17	Comercio y servicios; Mixto Hab/Com.; Equipamien to urbano	CONDICIONA DO	CONDICIONA DO	PERMITID O	CONDICIO NADO	PERMITIDO Comercio especializados Oficinas generales	NO PERMITID O	PERMITIDO Equipamiento urbano distrital
18	Equipamien to urbano Comercio y servicios; Mixto Hab/Com., Estacionami ento	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITID O	CONDICIO NADO	PERMITIDO Comercio especializados Oficinas generales	NO PERMITID O	PERMITIDO Equipamiento urbano distrital

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

19	Habitacional ; Mixto Hab/Com.	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos	CONDICIONADO Talleres pequeños	CONDICIONADO Equipamiento urbano barrial
20	Comercio y servicios; Mixto Hab/Com.; Multiservicios turísticos	CONDICIONADO	CONDICIONADO	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO Comercio especializados . Oficinas generales	NO PERMITIDO	PERMITIDO Equipamiento urbano distrital
21	Habitacional ; Comercio y servicios; Mixto Hab/Com.; Equipamiento urbano	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercio especializados . Oficinas generales	NO PERMITIDO	PERMITIDO Equipamiento urbano distrital
22	Comercio misceláneo; Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos	CONDICIONADO Talleres pequeños.	CONDICIONADO Equipamiento urbano barrial
23	Comercio y servicios; Mixto Hab/Com.	CONDICIONADO	CONDICIONADO	PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercio especializados . Oficinas generales	NO PERMITIDO	PERMITIDO Equipamiento urbano distrital
24	Habitacional ; Comercio y servicios; Mixto Hab/Com.; Equipamiento urbano	PERMITIDO HUM densidad alta	CONDICIONADO	PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Equipamiento urbano vecinal
25	Comercio misceláneo; Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos	CONDICIONADO Talleres pequeños.	CONDICIONADO Equipamiento urbano barrial
28	Comercio y servicios; Estacionamiento	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO	PERMITIDO Comercio especializados . Oficinas generales	NO PERMITIDO	PERMITIDO Equipamiento urbano distrital
29	Habitacional , Comercio y servicios; Mixto Hab/Com	PERMITIDO HUM densidad alta	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercio especializados . Oficinas generales	CONDICIONADO Talleres pequeños.	CONDICIONADO Equipamiento urbano barrial
30	Comercio misceláneo; Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos	CONDICIONADO Talleres pequeños.	CONDICIONADO Equipamiento urbano barrial
34	Equipamiento urbano	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Centros comerciales Comercio especializado	NO PERMITIDO	PERMITIDO Equipamiento urbano distrital
35	Habitacional Mixto Hab/Com	PERMITIDO HUM densidad media	CONDICIONADO	PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos	CONDICIONADO Taller de bajo impacto o 3-macen	CONDICIONADO Equipamiento urbano barrial

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

36	Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano vecinal
40	Equipamiento escolar	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Equipamiento urbano distrital
41	Equipamiento escolar	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Equipamiento urbano distrital
42	Equipamiento escolar; Comercio misceláneo; Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	PERMITIDO Equipamiento urbano distrital
46	Comercio y servicios; Mixto Hab/Com.	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano distrital
47	Mixto Hab/Com., Comercio misceláneo, Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano vecinal
48	Comercio misceláneo; Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano vecinal
52	Comercio y servicios; Mixto Hab/Com	CONDICIONADO	CONDICIONADO	PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercio especializados . Oficinas generales	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano distrital
53	Mixto Hab/Com.; Habitacional	PERMITIDO HUM densidad alta	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano vecinal
54	Habitacional	PERMITIDO HUM densidad alta	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
58	Comercio y Servicios; Mixto Hab/Com.	CONDICIONADO	CONDICIONADO	PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercio especializados . Oficinas generales	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano distrital
59	Mixto Hab/Com.; Habitacional	PERMITIDO HUM densidad alta	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano vecinal
60	Habitacional	PERMITIDO HUM densidad alta	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

64	Comercio y servicios	CONDICIONADO	CONDICIONADO	CONDICIONADO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercio especializados Oficinas generales	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano barrial
65	Mixto Habi/Com.; Habitacional	PERMITIDO HUM densidad alta	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano vecinal
66	Habitacional	PERMITIDO HUM densidad alta	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
70	Habitacional ; Comercio y servicios; Mixto Habi/Com.	PERMITIDO HUM densidad alta	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercio especializados Oficinas generales	CONDICIONADO Talleres pequeños.	CONDICIONADO Equipamiento urbano barrial
151	Comercio misceláneo. Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano vecinal
152	Comercio misceláneo; Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano vecinal
153	Comercio misceláneo. Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano vecinal
154	Comercio misceláneo; Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano vecinal
155	Comercio misceláneo; Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano vecinal
156	Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
157	Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
158	Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

159	Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
161	Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
161 1	Equipamiento escolar	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Equipamiento urbano distrital
Subsector Turístico								
26	Residencial condominal	CONDICIONADO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad alta	CONDICIONADO	PERMITIDO Alojamiento temporal	PERMITIDO Comercio especializado s. Oficinas generales	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
27	Comercio y servicios; Estacionamiento	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO	PERMITIDO Comercio especializado s. Oficinas generales	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
32	Residencial condominal	CONDICIONADO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad alta	CONDICIONADO	PERMITIDO Alojamiento temporal	PERMITIDO Comercio especializado s. Oficinas generales	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
33	Comercio y servicios; Estacionamiento	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO	PERMITIDO Comercio especializado s. Oficinas generales	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
37	Equipamiento recreativo	CONDICIONADO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad baja	PERMITIDO	CONDICIONADO	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Equipamiento urbano distrital (Parque urbano).
38	Equipamiento recreativo	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Equipamiento urbano distrital (Parque urbano).
39	Equipamiento urbano; Comercio y servicios	CONDICIONADO HUM densidad media	CONDICIONADO HMM densidad media	CONDICIONADO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercio especializado Oficinas generales	NO PERMITIDO	PERMITIDO Equipamiento urbano distrital
43	Multiservicios turísticos; Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	PERMITIDO	CONDICIONADO Comercio especializado	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
44	Comercio y servicios; Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercio especializado s. Oficinas generales	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano distrital
45	Comercio y servicios; Mixto Hab/Com.	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano distrital

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

49	Residencial condominal	CONDICIONADO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad alta	CONDICIONADO	PERMITIDO Alojamiento temporal	PERMITIDO Comercio especializado s. Oficinas generales	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
50	Habitacional	PERMITIDO HUM densidad alta	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
51	Comercios y servicios; Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	CONDICIONADO HMM Densidad media	PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercio especializado s. Oficinas generales.	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano barrial
55	Multiservicios turísticos	CONDICIONADO	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO Comercio especializado s.	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
57	Comercio y servicios	CONDICIONADO	CONDICIONADO	CONDICIONADO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercio especializado s. Comercios básicos de productos misceláneos Oficinas generales	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano barrial
61	Multiservicios turísticos; Residencial condominal	CONDICIONADO	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	PERMITIDO	CONDICIONADO Comercio especializado	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
62	Comercio y servicios; Residencial condominal	CONDICIONADO	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	PERMITIDO	CONDICIONADO Comercio especializado	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
63	Comercio y servicios	CONDICIONADO	CONDICIONADO	CONDICIONADO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercio especializado s. Comercios básicos de productos misceláneos Oficinas generales	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano barrial
67	Multiservicios turísticos; Residencial condominal	CONDICIONADO	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	PERMITIDO	CONDICIONADO Comercio especializado	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
68	Residencial condominal	CONDICIONADO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad alta	PERMITIDO	PERMITIDO Alojamiento temporal	PERMITIDO Comercio especializado s. Oficinas generales	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
69	Comercio y servicios	CONDICIONADO	CONDICIONADO	CONDICIONADO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercio especializado s. Comercios básicos de productos misceláneos Oficinas generales	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano barrial

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

71	Multiservicios turísticos	CONDICIONADO	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO Comercio especializado s.	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
72	Comercio y servicios; Mixto Hab/Com.; Equipamiento urbano; Habitacional	PERMITIDO HUM densidad alta	PERMITIDO HMM densidad media	PERMITIDO	CONDICIONADO	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos	NO PERMITIDO	PERMITIDO Equipamiento urbano distrital
73	Multiservicios turísticos; Habitacional	PERMITIDO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	PERMITIDO	CONDICIONADO Comercio especializado	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
127	Comercio y servicios; Multiservicios turísticos	CONDICIONADO	CONDICIONADO	CONDICIONADO	PERMITIDO	PERMITIDO Comercio especializado s. Centros comerciales Comercios básicos de productos misceláneos Oficinas generales	NO PERMITIDO	CONDICIONADO Equipamiento urbano barrial
131	Multiservicios turísticos	CONDICIONADO	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO Comercio especializado s.	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
132	Multiservicios turísticos	CONDICIONADO	CONDICIONADO	CONDICIONADO	PERMITIDO	PERMITIDO Comercio especializado s.	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
133	Comercio Misceláneo	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Servicios de entretenimiento	PERMITIDO Comercio especializado s.	CONDICIONADO Talleres artesanales	NO PERMITIDO
134	Multiservicios turísticos	CONDICIONADO	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO Comercio especializado s.	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
135	Multiservicios turísticos; Estacionamiento	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO Comercio especializado s.	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
136	Comercio Misceláneo	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Servicios de entretenimiento	PERMITIDO Comercio especializado s.	CONDICIONADO Talleres artesanales	NO PERMITIDO
137	Multiservicios turísticos	CONDICIONADO	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO Comercio especializado s.	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
138	Residencial condominal	CONDICIONADO HUM densidad media	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	PERMITIDO Alojamiento temporal	PERMITIDO Comercios básicos de productos misceláneos Oficinas generales	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

139	Multiservicios turísticos	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO	PERMITIDO Servicios de entretenimiento Alojamiento temporal	PERMITIDO Comercio especializado s. Comercios básicos de productos misceláneos	CONDICIONADO Talleres artesanales	NO PERMITIDO
140	Multiservicios turísticos	CONDICIONADO	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO Comercio especializado s.	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
141	Multiservicios turísticos; Residencial condomial	CONDICIONADO	PERMITIDO HMM densidad media	CONDICIONADO	PERMITIDO	CONDICIONADO Comercio especializado	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
142	Multiservicios turísticos	CONDICIONADO	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO Comercio especializado s.	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO
143	Multiservicios turísticos	CONDICIONADO	CONDICIONADO	NO PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO Comercio especializado s.	NO PERMITIDO	NO PERMITIDO

Fuente: elaboración propia

(*) Manzana 45, sujeta a las norma de regulación de almacenamiento de Gas LP en zona urbana. Se recomienda reubicación.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

B. USOS Y DESTINOS POR LOTE.

Clave catastral	PROPIETARIO	Zona homog	Valor catastral	Uso de suelo actual	Superficie doc.	Rpp	Nombre de calle	Colonia	Uso propuesto	Destino propuesto
RT020002	SANTIAGO E HIJOS S.A. DE C.V.	90	1700	Apartamento	1510	11813	Eucalipto	Centro secc. Carretera	Actual Compatible	
RT020068	JARAMILLO ROBLEDO J. O. DE J.	90	1700	Apartamento	1600	69950	Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Actual Compatible	
RT020094	LOMELI ESPARZA PEDRO	90	1700	Apartamento	400	32751	Encino	Centro secc. Carretera	Actual Compatible	
RT020034	JARAMILLO ROBLEDO JOSE	90	1700	Casa habitación	440	112330	Encino	Centro secc. Carretera	Residencial condo.	
RT020004	SANTANA GASPAR ROBERTO	90	1700	Apartamento	400	39190	Mar del norte	Centro secc. Carretera	Residencial condo	
RT020001	SANTIAGO E HIJOS S.A. DE C.V.	90	1700	Apartamento	1410	4798	Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Actual Compatible	
RT023061	SALCEDA PETRA	90	1700	Casa habitación	280	28039	Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv	
RT023091	PEREZ GARCIA JOSE GPE.	90	1700	Apartamento	240		Del encino	Centro secc. Carretera	Comercio / serv	
RT023032	ROBLES GUADALUPE.	90	1700	Apartamento	240	53	Encino	Centro secc. Carretera	Comercio / serv	
RT023002	PEREZ SALCEDA ROSARIO M.	90	1700	Apartamento	560	5093110	Mar del norte	Centro secc. Carretera	Equip_Escolar	
RT023031	SALCEDA PETRA	90	1700	Casa habitación	900	57548	Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv	
RT023051	SALCEDA PETRA	90	1700	Casa habitación	280	28039	Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv	
RT023003	SALCEDA ARGAS JORGE	90	1700	Apartamento	400	30891	Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv	

RT023033	SALCEDA HEREDIA SALVADOR	90	1700	Apartamento	400	28191	Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT023063	LLAMAS TERESA	90	1700	Apartamento	800		Del roble	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT023061	SALCEDA PETRA	90	1700	Casa habitación	280	28039	Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT023034	LEYVA JIMENEZ PABLO	90	1700	Apartamento	280	73010	Del roble	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT023064	謝 曉 琴 MEDINA BERTHA CECILIA	90	1700	Apartamento	240	73010	Del roble	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT023004	LEYVA MEDINA NORMA ALICIA	90	1700	Local comercial	729.86	6029970	Del roble	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT017033	CORDERO ALEJANDRO	90	1700	Apartamento	800		Eucalipto	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT017003	SALCEDA PETFA	90	1700	Casa habitación	760	37328	Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT017004	PEREZ GARCIA JOSE GPE.	90	1700	Apartamento	1600	3087304	Mar del norte	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT017001	FARFAN CONTRERAS GPE. JULIA	90	1700	Restaurant	234.07		Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT017101	TORRES RAMIREZ HUGO A	90	1700	Bar	256.89		Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT017061	FARFAN CONTRERAS RAUL H.	90	1700	Apartamento	761.26	16076	Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT017031	SALCEDA HEREDIA SALVADOR	90	1700	Apartamento	200		Nogal	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT017032	MARTIN URIBE Y COPRO. DANIEL	90	1700	Apartamento	200	6017134	Nogal	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT014004	ESTRADA LOMELI LEONOR	90	1700	Apartamento	1600		Nogal	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT014032	GRANA PLASCENCIA MA. ELVA	90	1700	Apartamento	647.63	16124	De la palma	Centro secc.	Comercio / serv

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

RT014002	SOLTERO HURTADO MARIA A.	90	1700	Estacionamiento	880	6017040	De la palma	Carretera secc.	Actual Compatible
RT014033	SALAZAR DAVILA GPE. CRISPIN	90	1700	Apartamento	800	55376	Benito Juárez	Carretera secc.	Comercio / serv
RT014031	HERNANDEZ RAMIREZ CARMEN	90	1700	Apartamento	1000		Benito Juárez	Carretera secc.	Comercio / serv
RT014001	BERMUDEZ CAMARENA DAVID	90	1700	Apartamento	600	6010753	Benito Juárez	Carretera secc	Comercio / serv
RT014003	BETANCOURT AVILES CARMEN	90	1700	Apartamento	200	91170	Benito Juárez	Carretera secc.	Comercio / serv
RT014063	VELEZ SALAZAR MIGUEL	90	1700	Apartamento	600	6000555	Benito Juárez	Carretera secc.	Comercio / serv
RT011002	GONZALEZ LOZANO ANTONIO	90	1700	Apartamento	1330.01	68734	Magnolia	Carretera secc	Comercio / serv
RT011003	LEON MAK RAFAEL	90	1700	Apartamento	1600	24036	Benito Juárez	Carretera secc.	Comercio / serv
RT011034	CERDA SOCORRO	90	1700	Estacionamiento	267.41	6016170	De la palma	Carretera secc.	Actual Compatible
RT011094	GARCIA CERDA JOSE	90	1700	Casa habitación	287.95	6019898	Mar del norte	Carretera secc.	Comercio / serv
RT011124	CERDA SOCORRO	90	1700	Casa habitación	519.93	6016170	Mar del norte	Carretera secc	Comercio / serv
RT011031	ROMERO RUELAS MARIA LUISA	90	1700	Apartamento	400	16964	Benito Juárez	Carretera secc	Comercio / serv
RT011061	MALOF NASLA	90	1700	Apartamento	475.86	5166311	Benito Juárez	Carretera secc.	Comercio / serv
RT008004	JARDON LOPEZ MARIA ELENA	90	1700	Apartamento	925.59	6020023	Magnolia	Carretera secc.	Comercio / serv
RT008002				Lavado			Del pino	Carretera secc.	Comercio / serv

RT008062	JARDON LOPEZ MARIA ELENA	90	1700	Apartamento	520	6020022	Del pino	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT008061	AGUILERA ALZALDE FCO JAVIER	90	1700	Casa habitación	537.86	6010109	Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT008001	ALZALDE RICARDO	90	1700	Apartamento	1062.14	6024462	Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT008428	VELAZQUEZ RAMIREZ FCO	90	1700	Casa habitación	131.8		Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT008328	VELAZQUEZ RAMIREZ FCO.	90	1700	Casa habitación	149.63		Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT008228	CUEVA GONZALEZ DAVID	90	1700	Apartamento	143.54	119792	Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT008128	CUEVA GCNZALEZ DAVID	90	1700	Apartamento	152.39	119792	Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT008033	LEON FLORES RAMON	90	1700	Restaurant	248	6016344	Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT008088	HASSEY GIRARD HILDA	90	1700	Apartamento	167	6023736	Magnolia	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT008528	VELAZQUEZ RAMIREZ FCO.	90	1700	Casa habitación	607.43		Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT021001	AURORA	90	1700	Apartamento	1600	15976	Mar del norte	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT021062	BRACK SIFUENTES ROSA VELIA	90	1700	Apartamento	800	6004095	Eucalipto	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT021002	MACHADO RDZ ESMERALDA A.	90	1700	Local comercial	285.49	6022036	Eucalipto	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT021032	CORDERO VICTORIO FELICIANO	90	1700	Apartamento	400		Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT021022	MENDOZA RIVERA ALICIA	90	1700	Casa habitación	114.51		Eucalipto	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT021033				Apartamento	320		Encino	Centro secc.	Comercio / serv

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

RT021034	ITUARTE ELVIRA	90	1700	Apartamento	320	299552	Mar mediterráneo	Carretera secc.	Actual Compatible
RT021063	FLORES RAMIREZ GUILLERMO	90	1700	Apartamento	764	42085	Encino	Carretera secc.	Residencial condo.
RT021093	SANCHEZ GONZALEZ HUGO C.	90	1700	Apartamento	160	517552	Mar del norte	Carretera secc.	Actual Compatible
RT021003	MORALES FARFAN LUCIA B	90	1700	Apartamento	320	6015437	Mar del norte	Carretera secc.	Residencial condo.
RT021004	RAMIREZ HDEZ CONCEPCION DE	90	1700	Apartamento	480		Eucalipto	Carretera secc.	Residencial condo.
RT022001	MATTIOLI JOHN	90	1700	Apartamento	1420	36554	Mar mediterráneo	Carretera secc.	Residencial condo.
RT022002									
RT022004	RUIZ GOMEZ RUBEN	90	1700	Apartamento	437.67	16798	Del encino	Carretera secc.	Actual Compatible
RT022031	VARGAS RAMIREZ ELEUTERIO	90	1700	Taller	180	36554	Eucalipto	Carretera secc.	Comercio / serv
RT022032	MACHADO AMADA FABIANA	90	1700	Apartamento	269	99607	Eucalipto	Carretera secc.	Actual Compatible
RT022033	MORALES CONTRERAS S.	90	1700	Apartamento	200	73038	Mar mediterráneo	Carretera secc.	Actual Compatible
RT022002	MACHADO GUILLERMO	90	1700	Apartamento	269	16682	Eucalipto	Carretera secc.	Actual Compatible
RT022063	ARNAIZ ROSAS AUORA ELSA	90	1700	Apartamento	797.75	87070	Mar mediterráneo	Carretera secc.	Residencial condo.
RT022034	SAIZ ZATARAIN JOSE ROBERTO	90	1700	Casa habitación	110		Encino	Carretera secc.	Actual Compatible
RT022003	MENESES CHAVEZ ABRAHAM	90	1700	Apartamento	600	17189	Del encino	Carretera secc.	Residencial condo.

RT025001	NAVARRO MARIA SONIA	90	1700	Bodega	1600	35821	Encino	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT025003	CARRASCO ROSAS MIGUEL ANGEL	90	1700	Apartamento	800	6003690	Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT025033	ARNAIZ ROSAS AURORA ELSA	90	1700	Apartamento	400		Del roble	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT025202	ACOSOTA CHAVEZ ELMA	90	1700	Casa habitación	150	6007042	Del roble	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT025102	TADEO GALLEGO ANTONIA	90	1700	Ninguno	150	6007042	Del roble	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT025063	MAGDALENO RAMIREZ MARIA O.	90	1700	Apartamento	400	5164665	Del roble	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT015002	SANCHEZ ALZALDE ADOLFO	90	1700	Apartamento	762	19536	De la palma	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT015031	ESQUIVEL HERNANDEZ DIEGO	90	1700	Local comercial	600	6029501	De la palma	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT015032	ZEPEDA COVARRUBIAS E.	90	1700	Apartamento	450	6018604	Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT015033	LEON TEODORA FLORES DE	90	1700	Apartamento	400	16318	Mar del norte	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT015034	BRAVO GARCIA RAFAEL	90	1700	Apartamento	280		Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT015061	CORDERO TRUJILLO ALEJANDRO	90	1700	Apartamento	725	6003699	De la palma	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT015062	PEREZ GARCIA JOSE LUIS	90	1700	Local comercial	388	6029444	De la palma	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT015064	PRIETO MINJAREZ MARIA TITA	90	1700	Apartamento	351.06	44007	Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT015093	AVINA SIORDIA ESTHELA MINJARES HDEZ.	90	1700	Apartamento	400	5108097	Nogal	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT015094	JOSE LUIS	90	1700	Ninguno	92.14		De acceso	Centro secc.	Comercio / serv

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

RT015134	AMES HERNANDEZ FERNANDO	90	1700	Ninguno	400.95		Nogal	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT015001	LOPEZ JESUS	90	1700	Apartamento	140.81	16859	Mar del norte	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT015091	LOPEZ GARCIA JESUS	90	1700	Local comercial	131.2	6004556	Mar del norte	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT015003	MINJAREZ HERNANDEZ GABRIEL	90	1700	Apartamento	327.6	10393	Mar del norte	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT015004	AMES C GUILLERMO	90	1700	Casa habitación	306.42	6010549	Nogal	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT015123	MINJARES HDEZ. JOSE LUIS	90	1700	Apartamento	472.4		Mar del norte	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT016001				Casa habitación	1600		De la palma	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT016003				Apartamento	165		Nogal	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT016123	ALVAREZ CORONA MANUEL A.	90	1700	Apartamento	165.6	6007595	Nogal	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT016153	ALVAREZ CORONA MARIA E.	90	1700	Apartamento	194.4	59782	Nogal	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT016093	REZ NAVARRO LUCIA Y COP.	90	1700	Apartamento	240	6007441	Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT016073	PORTILLO DENIS GALDYS	90	1700	Apartamento	360	6032519	De la palma	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT016004				Ninguno			Nogal	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT016063	PEREZ RODRIGUEZ MANUEL	90	1700	Apartamento	400	17292	Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT016033				Apartamento			Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Actual Compatible

RT010001	PAYAN ALONSO MARIA DEL C.	90	1700	Apartamento	1600	6001349	Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT010033	G. CONSUELO	90	1700	Apartamento	245.47	6012216	Magnolia	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT010101	AMPUDIA GUERRERO	90	1700	Ninguno	317.17		Magnolia	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT010003	GONZALEZ HERNANDEZ MA	90	1700	Apartamento	157		Magnolia	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RTD10063	MARIN NUNEZ IGNACIO Y COP.	90	1700	Casa habitación	268.55	6019230	Magnolia	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT010093	G. CONSUELO	90	1700	Casa habitación	977.17	6012216	Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT010133	MARIN NUNEZ IGNACIO	90	1700	Casa habitación	31.45		Magnolia	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT009001	ESQUIVEL HDEZ. GONZALO DE HAROZ	90	1700	Apartamento	540	43267	Del pino	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT009002	BETANCOURT ADRIANA	90	1700	Casa habitación	840	6021615	Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT009004	RIOS GALLARDO ISMAEL	90	1700	Apartamento	792	6006548	Magnolia	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT009061	ESQUIVEL HDEZ. GONZALO D	90	1700	Apartamento	400	6017509	Mar del norte	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT009121	NUNEZ HERNANDEZ MA	90	1700	Apartamento	156.06	43289	Mar del norte	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT009094	RIOS BARRON FRANCISCO	90	1700	Casa habitación	600	5181322	Magnolia	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT009062	RIOS FUENTES EMILIO	90	1700	Apartamento	325	6023500	Del pino	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT009034	MORA HUMBERTO DE SANTIAGO URIBE	90	1700	Apartamento	208	118666	Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT009032	MARIA	90	1700	Apartamento	429	22455	Del pino	Centro secc.	Comercio / serv

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

RT009003	SENTENO ELOISA	90	1700	Apartamento	1266	6005296	Magnolia	Centro secc.	Carretera	Comercio / serv
RT009033	ESQUIVEL HAROS ENRIQUE	90	1700	Clinica	294	9740	Mar del norte	Centro secc.	Carretera	Comercio / serv
RT135001	AMPUDIA POLIN JOSE	90	1700	Apartamento	750	5028398	Coronado	Centro secc. Playas sur	Carretera	Multiservicios Turísticos
RT135003	INMOBILIARIA PLAYA BOLAS DE R.L. CV. CONTRERAS	90	1700	Casa habitación	750	92396	Coronado	Centro secc. Playas sur	Carretera	ESTACIONAMIENTO
RT135005	PIMENTEL PORFIRIO CESAR	90	1700	Apartamento	375	26	Rosarito	Centro secc. Playas sur	Carretera	Multiservicios Turísticos
RT135006	CARRERA ELVIRA AVALOS DISEÑO CONSTRUCCION S.A.C.V.	90	1700	Casa habitación	375	6026416	Rosarito	Centro secc. Playas sur	Carretera	Multiservicios Turísticos
RT135007	ESTRELLA GUZMAN RAQUEL	90	1700	Casa habitación	375	6016012	Rosarito	Centro secc. Playas sur	Carretera	Multiservicios Turísticos
RT135008	LEDESMA MARTINEZ FELIX	90	1700	Apartamento	375	6019838	Rosarito	Centro secc. Playas sur	Carretera	Multiservicios Turísticos
RT133001	MIRON LEON ELOY	90	1700	Apartamento	364	41	Rosarito	Centro secc. Playas sur	Carretera	Comercio / misceláneo
RT133002	DIAZ MARIA	90	1700	Apartamento	300	6013799	Rosarito	Centro secc. Playas sur	Carretera	Comercio / misceláneo
RT133003	PEREZ GARCIA JOSE GUADALUPE	90	1700	Apartamento	300		Rosarito	Centro secc. Playas sur	Carretera	Comercio / misceláneo
RT133004	SALCEDA PETRA	90	1700	Apartamento	360	6002412	Eucalipto	Centro secc. Carretera	Carretera	Comercio / misceláneo
RT133006	PEREZ GARCIA JOSE GUADALUPE	90	1700	Apartamento	288	34210	Benito Juárez	Centro secc. Playas sur	Carretera	Comercio / misceláneo
RT133007	PEREZ GARCIA JOSE GUADALUPE	90	1700	Apartamento	364	40042	Benito Juárez	Centro secc. Playas sur	Carretera	Comercio / misceláneo
RT141001	SELNA JOSEPH RAYMOND	90	1700	Apartamento	409.92	5109192	Coronado	Centro secc. Playas sur	Carretera	Residencial condo.

RT141002	SELNA JOSEPH RAYMOND	90	1700	Apartamento	409.92	5004583	Coronado	Centro secc. Playas sur	Residencial condo.
RT141003	SELNA JOSEPH RAYMOND	90	1700	Apartamento	391.86	5109192	Coronado	Centro secc. Playas sur	Residencial condo.
RT141010	BOYCE SIMA M.	90	1700	Casa habitación	67.48	6018084	Rosarito	Centro secc. Playas sur	Residencial condo.
RT141008	SELNA JOSEPH RAYMOND	90	1700	Apartamento	400.6		Rosarito	Centro secc. Playas sur	Residencial condo.
RT141090	BOYCE SIMA M.	90	1700	Ninguno	238	6018084	De la palma	Centro secc. Playas sur	Residencial condo.
RT141004	HERNANDEZ LUGO YOLANDA	90	1700	Apartamento	625		Coronado	Centro secc. Playas sur	Residencial condo.
RT140001	TORRES RAMIREZ LAURA LUISA	90	1700	Ninguno	1942.43	6020627	Coronado	Centro secc. Playas sur	Multiservicios Turísticos
RT140003	SELNA JOSEPH RAYMOND	90	1700	Apartamento	720		Coronado	Centro secc. Playas sur	Multiservicios Turísticos
RT024002	JARAMILLO ROBLEDO JOSE	90	1700	Casa habitación	175		Roble	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT024003	JARAMILLO ROBLEDO JOSE	90	1700	Casa habitación	175		Roble	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT024004	LEON ELOISA PINO	90	1700	Apartamento	175		Del roble	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT024005	DIA MEDINA MARIA LUISA	90	1700	Casa habitación	175	6014735	Del roble	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT024006	MERAZ TORRES GUADALUPE	90	1700	Apartamento	175	107490	Del roble	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT024007	SALAS RUBIO JUAN DANIEL	90	1700	Casa habitación	350		Del roble	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT024008	SORIANO CANEDO HILDA	90	1700	Apartamento	350		De abeto	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT024010	SORIANO CANEDO HILDA	90	1700	Apartamento	175	37056	Del abeto	Centro secc. Carretera	Actual Compatible

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

RT024011	RUIZ INOCENCIO ENRIQUE	90	1700	Apartamento	175				Carretera Centro secc	Actual Compatible
RT024012	SORIANO CANEDO HILDA	90	1700	Apartamento	350		Michel		Carretera Centro secc	Actual Compatible
RT024014	GONZALEZ MERAZ SANTOS	90	1700	Apartamento	175	91066	Del roble		Carretera Centro secc	Actual Compatible
RT024017	QUIROZ MARQUEZ DORA EDILIA	90	1700	Apartamento	350	104190	Michel		Carretera Centro secc	Actual Compatible
RT024018	TELLO MARIA ALICIA	90	1700	Casa habitación	175	16080	Michel		Carretera Centro secc	Actual Compatible
RT024019	MOLINA GUADALUPE DE	90	1700	Apartamento	175	5160498	Michel		Carretera Centro secc	Actual Compatible
RT024020	BETANCOURT AVILES CARMEN	90	1700	Apartamento	175	1029	Michel		Carretera Centro secc	Actual Compatible
RT024021	PRIETO CORONEL JULIAN	90	1700	Apartamento	175	9677	Michel		Carretera Centro secc	Actual Compatible
RT024022	BARRON CANO JUAN	90	1700	Apartamento	175	9683	Michel		Carretera Centro secc	Actual Compatible
RT024023	CORONA ISABEL VENEGAS	90	1700	Local comercial	350	10246	Michel		Carretera Centro secc	Comercio / serv
RT024026	MALDONADO FRANCISCO	90	1700	Apartamento	175		Del encino		Carretera Centro secc	Actual Compatible
RT024027	LLAMAS ACOSTA JOSE	90	1700	Apartamento	175	9679	Del encino		Carretera Centro secc	Actual Compatible
RT024028	COSIO BEATRIZ	90	1700	Apartamento	175	16959	Encino		Carretera Centro secc	Actual Compatible
RT024029	REYES FERNANDEZ MERCEDES	90	1700	Apartamento	175	9685	Del encino		Carretera Centro secc	Actual Compatible
RT024030	REYES FERNANDEZ JESUS	90	1700	Apartamento	175	9681	Del encino		Carretera Centro secc	Actual Compatible

RT024031	ROSALES EDUARDA	90	1700	Apartamento	350	9687	Del encino	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT024021	PRIETO CORONEL JULIAN	90	1700	Apartamento	175	9677	Michel	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT024009	ARREOLA GONZALEZ MARTHA SILVIA	90	1700	Apartamento	175		Michel	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT024016	SORIANO CANEDO HILDA	90	1700	Casa habitación	175		Del abeto	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT018004	ESTRELLA HAROS HECTOR	90	1700	Apartamento	1000	8182 L	Eucalipto	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT018031	GONZALEZ PENA MARCO ANTONIO	90	1700	Apartamento	400	16134	Mar del norte	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT018061	COVARRUBIAS GOMEZ ARISTEO	90	1700	Apartamento	283.4	27237	Mar del norte	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT018001	NUNO GARCIA VALENTE	90	1700	Apartamento	914	16074	Mar del norte	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT018003	TORRES FRANCISCO	90	1700	Ninguno	2000	5084676	Eucalipto	Centro secc. Carretera	ESTACIONAMIENTO
RT018064	CALVARIO NUNEZ ISAIAS	90	1700	Apartamento	200		Eucalipto	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT019001	GRANA PLASCENCIA JOSE	90	1700	Apartamento	1600	11185	Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT019002	ZUNIGA MARIA GUADALUPE	90	1700	Restaurant	471	17685	Nogal	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT019063	TEDEJIDA DE DIOS HERLINDA	90	1700	Apartamento	680		Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT019033	RAMIREZ JOSEFINA HERNANDEZ CONTRERAS	90	1700	Casa habitación	253		Eucalipto	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT019003	ESPERANZA URBANO	90	1700	Casa habitación	667	44603	Eucalipto	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT019034	GUADALUPE	90	1700	Casa habitación	177.98	6034484			Comercio / serv

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

RT019064	URBANO GUADALUPE	90	1700	Casa habitación	120	6034484				Comercio / serv
RT019064	URBANO GUADALUPE	90	1700	Casa habitación	120	6034484				Comercio / serv
RT012001	PEREZ LOPEZ JUAN MANUEL	90	1700	Apartamento	768.63	5132509	Mar del norte	Centro secc. Carretera		Actual Compatible
RT011031	ROMERO RUELAS MARIA LUISA	90	1700	Apartamento	400	16964	Benito Juárez	Centro secc. Carretera		Actual Compatible
RT012024	LOPEZ RODRIGUEZ OCTAVIO	90	1700	Casa habitación	200	10684	Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera		Actual Compatible
RT012034	MARTINEZ MENDOZA MARTINA	90	1700	Casa habitación	120	10048	De las palmas	Centro secc. Carretera		Actual Compatible
RT012002	MEZA PARTIDA TEODORO	90	1700	Apartamento	400	6019839	Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera		Actual Compatible
RT012032	MACHADO C SERAFINA	90	1700	Apartamento	200		Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera		Actual Compatible
RT012036	MAGDALENO M ALICIA M	90	1700	Apartamento	800	23198	Magnolia	Centro secc. Carretera		Residencial condo.
RT012044	AMES C RAMON	90	1700	Casa habitación	960	16940	De la palma	Centro secc. Carretera		Residencial condo.
RT012053	CONTRERAS MURILLO NATIVIDAD	90	1700	Restaurant	100	3191307	De la palma	Centro secc. Carretera		Comercio / serv
RT012064	AMES C RAMON	90	1700	Ninguno	320	6020216	De la palma	Centro secc. Carretera		Comercio / serv
RT012063	NUNEZ ROSALES FELIPE	90	1700	Apartamento	435.6		De la palma	Centro secc. Carretera		Actual Compatible
RT012003	MENESES CHAVEZ ELIZABETH	90	1700	Apartamento	689.8	40345	De la palma	Centro secc. Carretera		Actual Compatible
RT013093	ALVARADO MANZANO CARLOS ALFONSO	90	1700	Local comercial	192	6018195	De la palma	Centro secc. Carretera		Actual Compatible
RT013121	SANCHEZ VIVEROS JESUS	90	1700	Apartamento	158		Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera		Actual Compatible

RT013061	LLAMAS ACOSTA MARIANO	90	1700	Apartamento	425		Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT013031	FERNANDEZ PEREZ UBALDO	90	1700	Apartamento	300	83475	Magnolia	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT013001	MARIA DE JESUS LOPEZ CARILLO	90	1700	Apartamento	240	6027826	Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT013003	GILBERT YORBA ISIDORO	90	1700	Casa habitación	300	16951	Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT013004	GONZALEZ M CONCEPCION DE	90	1700	Apartamento	260	16796	De la palma	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT013002	RAMIREZ GUZMAN LUCIA	90	1700	Apartamento	200	17673	Magnolia	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT013091	FLORES FERNANDEZ MARTHA	90	1700	Apartamento	475		Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT013003	GILBERT YORBA ISIDORO	90	1700	Casa habitación	300	16951	Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT013123	VILLAREAL CASTILLO VICTOR	90	1700	Apartamento	380	16951	Mar mediterráneo	Centro secc. Carretera	Actual Compatible
RT136001	SALCEDA TRUJULLO PETRA	90	1700	Apartamento	440	6006533	Eucalipto	Centro Playas sur	Comercio / misceláneo
RT136002	SALCEDA TRUJULLO PETRA	90	1700	Apartamento	650	6006530	Rosarito	Centro secc. Playas sur	Comercio / misceláneo
RT136006	MARGAIN MARTINEZ SILVIA	90	1700	Casa habitación	334	6002787	Benito Juárez	Centro secc. Playas sur	Comercio / misceláneo
RT136005	MARGAIN MARTINEZ SILVIA	90	1700	Bar	270		Nogal	Centro secc. Playas sur	Comercio / misceláneo
RT136004	SALCEDA TRUJULLO PETRA	90	1700	Apartamento	507	5077443	Benito Juárez	Centro secc. Playas sur	Comercio / misceláneo
RT136013	JIMENEZ LUIS GUILLERMO	90	1700	Apartamento	220	6000818	Nogal	Centro secc. Playas sur	Comercio / misceláneo
RT136003	SALGADO GUTIERREZ MARIA	90	1700	Apartamento	220		Rosarito	Centro secc. Playas sur	Comercio / misceláneo

RT138010	ZUNIGA ROMERO ARACELI RAQUEL	90	1700	Apartamento	350	6015567	Rosarito	Centro secc. Playas sur	Residencial condo.
RT138011	SELINA JOSEPH RAYMOND	90	1700	Apartamento	350	5123463	Rosarito	Centro secc. Playas sur	Residencial condo.
RT138008	ZUNIGA ROMERO ARACELI RAQUEL	90	1700	Apartamento	350	6010810	De la palma	Centro secc. Playas sur	Residencial condo.
RT138014	DEL RAZO OROZCO HECTOR EFREN	90	1700	Apartamento	376.25		Nogal	Centro secc. Playas sur	Residencial condo.
RT138036	HERNANDEZ RODRIGUEZ ELIAS	90	1700	Casa habitación	232.5		Coronado	Centro secc. Playas sur	Residencial condo.
RT138009	AMBERCO S. DE R.K. DE C.V.	90	1700	Apartamento	350	6018101	Rosarito	Centro secc. Playas sur	Residencial condo.
RT139201	PROF. REAL ESTATE BUILDING SERVICES S.A. DE C.V.	90	1700	Apartamento	82.2	6018654	Rosarito	Centro secc. Playas sur	Comercio / serv
RT139034	ARELLANO LAGARDE RENE	90	1700	Apartamento	148		Rosarito	Centro secc. Playas sur	Comercio / serv
RT148003	ALIX DESARRCILLO TURISTICOS SA.DE C.V.				7980		Nogal	Centro secc. Playas sur	No existe manzana
RT025032	JARAMILLO ROBLEDO JOSE	90	1700	Casa habitación	1021.58	5014200	Jacobo Rousseau	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT131001	CAZAREZ LEDEZMA MARIA LUISA	90	1700	Apartamento	696	89960	Coronado	Centro secc. Playas sur	Multiservicios Turísticos
RT131003	CAZAREZ LEDEZMA MARIA LUISA	90	1700	Apartamento	360		Coronado	Centro secc. Playas sur	Multiservicios Turísticos
RT150001	AGRIPINA CARO RUIZ	83	1288		96.76	6001413			Actual Compatible
RT150009	GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CAL.	204		Jardín de niños	3050.44	6002631		Centro secc. Carretera	Equipamiento
RT161010	GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CAL.	83		COBACH	20233.1	6000362		Centro secc. Carretera	Equipamiento
RT161031	GARCIA DELGADO FERNANDO	83	1288		283.82				Actual Compatible

RT161012	RAMOS DE LEAL MARIA LETICIA	83	1288		2541.72	5087365	Nogal Jacobó Rousseau	Magisterial	Actual Compatible
RT161008								Magisterial	Actual Compatible
RT161006	PEREZ TORRES RITA FLORES GUILÉN	204	1288		289.86		De la palma	Magisterial	Actual Compatible
RT161007	SUSANA XOCHITL	83	1288		87.22		De la palma	Magisterial	Actual Compatible
RT016106	PEON CASTELLANOS JORGE MANUEL	90	1700	Local comercial	313		Jacobó Rousseau	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT161004	SOTELO SALAZAR ELVA	83	1288		445.68		De la palma	Magisterial	Actual Compatible
RT161002	CERVANTES GONZALEZ CLAUDIA M.Y COP	83	1288		448.59			Magisterial	Actual Compatible
RT137001	AMPUDIA GUDINO RODRIGO	90	1700	Apartamento	1936.25		Nogal	Centro secc. Playas sur	Multiservicios Turísticos
RT137003	DESARROLLOS INMOBILIARIOS PATITO	90	1700	Apartamento	420	5193731	Benito Juárez	Centro secc. Playas sur	Multiservicios Turísticos
RT137004	DESARROLLOS INMOBILIARIOS PATITO	90	1700	Apartamento	420	5136642	Coronado	Centro secc. Playas sur	Multiservicios Turísticos
RT137005	LEDEZMA FERNANDEZ MARIA LUIZA	90	1700	Apartamento	420		Coronado	Centro secc. Playas sur	Multiservicios Turísticos
RT137006	ZAMUDIO ORTEGA IGNACIO	90	1700	Bar	953.59	6000633	Coronado	Centro secc. Playas sur	Multiservicios Turísticos
RT137007	GARCIA ARTEGA JAIME	90	1700	Apartamento	420	22842	Coronado	Centro secc. Playas sur	Multiservicios Turísticos
RT137064	POSESIONARIO	90	1700	Casa habitación	319.24		Acceso	Centro secc. Playas sur	Multiservicios Turísticos
RT137063	POSESIONARIO	90	1700	Casa habitación	319.43		Acceso	Centro secc. Playas sur	Multiservicios Turísticos
RT137034	POSESIONARIO DESARROLLOS INMOBILIARIOS PATITO, S.A. DE C.V.	90	1700	Casa habitación	215.04		Acceso	Centro secc. Playas sur	Multiservicios Turísticos
RT137033	INMOBILIARIOS PATITO, S.A. DE C.V.	90	1700	Casa habitación	210.67		Acceso	Centro secc. Playas sur	Multiservicios Turísticos
RT134001	INMOBILIARIA PLAYA	90	1700	Casa habitación	4083.35	500033	Eucalipto	Centro	Multiservicios

RT033064	GARAY HERRERA JUAN ANTONIO	90	1700		600	7667	Olivo	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT033094	SANCHEZ RENTERIA JUAN	84	1625		100	24907	Olivo	Centro secc. Playas sur	Comercio / serv
RT033124	SANCHEZ RENTERIA JUAN	90	1700		100	9530	Del olivo	Centro secc. Playas sur	Comercio / serv
RT027001	ARELLANO LAGARDE RENE	90	1700	Baldio	1591	58662	De las acacias	Centro secc. Carretera	Estacionamiento público o privado
RT027002	AYALA BASULTO JESUS	84	1625		1375	6000387	Benito Juárez	Centro secc. Playas sur	Comercio / serv
RT026001	ALMARAZ MONTANO GUSTAVO	90	1700		2588.55	94267	Frente a o. Pacífico	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT026004	INVERO S.A. DE C.V. BARBACHARIO VIUDA DE SALAZAR ELVIRA	90	1700		1393	6005121	Mar adriático	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
ME000000	BARBACHARIO VIUDA DE SALAZAR ELVIRA		2382	Oceana condo.	19649.25	7868		Centro secc. Playas sur	Actual Compatible
ME000000	BARBACHARIO VIUDA DE SALAZAR ELVIRA		2382	Oceana condo.	19649.25	7868		Centro secc. Playas sur	Actual Compatible
ME000000	BARBACHARIO VIUDA DE SALAZAR ELVIRA		2382	Oceana condo.	19649.25	7868		Centro secc. Playas sur	Actual Compatible
RT037001	TEJEDA MANCIR ALMA EZEQUEL	84	1625		900		Costa azul	Centro secc. Playas sur	Equipamiento
RT037002	TEJEDA MANCIR ERNESTO R.	90	1700		1500		Costa azul	Centro secc. Playas sur	Equipamiento
RT037003	YAGUEZ TEJEDA RAUL	90	1700		399.69	6019773	Costa azul	Centro secc. Playas sur	Equipamiento
RT038001	H. AYTO. DE PLAYAS DE ROSARITO	90	1700		6400	6007548	Del ciprés	Centro secc. Playas sur	Actual Compatible
RT026003	COMISARIADO EJIDAL MAZATLAN NAVA SAUCEDO JOSE NATIVIDAD	85	2000		4998.44	6002769	De las acacias	Centro secc. Playas sur	Residencial condo.
RT026033	JOSE NATIVIDAD	90	1700		2205.74		De las acacias	Centro secc.	Residencial condo.

RT043002	RUIZ SANDOVAL ROSALIA	90	1700	1600	6030203	Del álamo	Centro secc.	Residencial condo.
RT043003	LOMELI LOMELI MARIA SOCORRO	90	1700	150		Del ciprés	Carretera secc.	Residencial condo.
RT043004	LOMELI LOMELI GUADALUPE	90	1700	150	5040274	Del ciprés	Playas sur secc.	Residencial condo.
RT043005	GUITIERREZ SIGALA CARMEN ANGELINA	90	1700	150	6003073	Del ciprés	Centro secc.	Residencial condo.
RT043006	AMES SIGALA RAUL	90	1700	241.5	6007015	Costa azul	Carretera secc.	Residencial condo.
RT043007	ROJI SIGALA JORGE DANIEL	84	1625	170.2	5009264	Costa azul	Carretera secc.	Residencial condo.
RT043008	PONIENTE MILLER ETERNITI MILAN	90	1700	170.7		Del ciprés	Carretera secc.	Residencial condo.
RT043009	MONGE ZAMBUANO EDWARD	90	1700	170.2		Del ciprés	Playas sur secc.	Residencial condo.
RT043010	REYES DE SIGALA MARIA	90	1700	172.5		Parraí	Playas sur secc.	Residencial condo.
RT044001	RIVERA MORA LETICIA GUADALUPE	90	1700	300	5115951	Álamo	Centro secc.	Residencial condo.
RT044002	MONGE EDWARD	90	1700	288.36	42946	Mar adriático	Playas sur secc.	Residencial condo.
RT044003	ALMADA VARONA CESAR ENRIQUE	90	1700	1600	25833	Aguacate	Playas sur secc.	Residencial condo.
RT044004	ROTHENHAUSTER SANDOVAL JOSE G.	90	1700	1600	5136210	Álamo	Playas sur secc.	Residencial condo.
RT044005	CERVANTES RAMON	90	1700	150		Del ciprés	Centro secc.	Residencial condo.
RT044007	RIVERA MORA LETICIA GUADALUPE	90	1700	150		Del ciprés	Playas sur secc.	Residencial condo.

RT044021	ALCARAZ MEDINA ROSA MARIA	90	1700		150	6002286	Del ciprés	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT044031	CASTILLO MEDINA ANASTACIO	90	1700		150	6007919	Costa azul	Centro secc. Playas sur	Residencial condo.
RT044035	DIAZ CALDERON RAFAEL	90	1700		300		Del ciprés	Centro secc. Playas sur	Residencial condo.
RT044061	PEREZ SALCEDA ELSA GUADALUPE	84	1625		150	6003225	Del ciprés	Centro secc. Playas sur	Residencial condo.
RT044062	COLEMAN TUTOG ESPERANZA	90	1700		150		Del ciprés	Centro secc. Carretera	Residencial condo.
RT044081	DE PERALTA SIGALA MARGARITA	84	1625		150		Del ciprés	Centro secc. Playas sur	Residencial condo.
RT044091	MORENO JOSE DOLORES	90	1700		150	17589	Mar adriático	Centro secc. Playas sur	Residencial condo.
RT045001	MAGANA BRAVO JESUS	90	1700		3200	5086804	Del ciprés	Centro secc. Playas sur	Comercio / serv
RT045002	DE MORALES REYES FLORA	90	1700		800		Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT045004	INMOBILIARIA Z DE B.C. S.A. DE C.V.	90	1700		1600	15978	Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT045032	ESTACION OMEGA S.A. DE C.V.	90	1700		800	39356	Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT020064	JARAMILLO ROBLEDO JOSE O. DE JESUS	90	1700	Casa habitación	348	6012129	Encino	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT023001	SALAZAR GUADALUPE	90	1700	Apartamento	280	68119	Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT017002	SEPNAL	90	1700	Iglesia católica	1157.1		Nogal	Centro secc. Carretera	Actual Compatible Equipamiento
RT011001	HUIZAR LOZANO RUBEN	90	1700	Apartamento	744.88	5009299	Benito Juárez	Centro secc. Carretera	Comercio / serv
RT011064	CERDA SOCORRO	90	1700	Casa habitación	287.85	6016170	De la palma	Centro secc.	Comercio / serv

SECRETARÍA DE ECONOMÍA SUBSECRETARÍA DE FISCALÍA Y DE CONTABILIDAD ZONA ROSARIO 2015-2030

RT015164	MENDOZA AMES GRISELDA ESQUIVEL HERNANDEZ GONZALO DIEGO	90	1700	Casa habitación	169.47			Interior	Carretera Centro secc.	Actual Compatible
RT009061	PEREZ GARCIA JOSE GUADALUPE	90	1700	Apartamento	400	6017509	Benito Juárez	Mar del norte	Carretera Centro secc.	Actual Compatible
RT133005	BOYCE SIMA M.	90	1700	Ninguno	284.9	40044	Rosario	Benito Juárez	Playas sur	Comercio / serv
RT141070	JARAMILL C. JOSE O.	90	1700	Apartamento	67.48	6018084	Mar mediterráneo	Rosario	Centro secc.	Residencial condo.
RT018002	MORALES NAVA MARCO ANTONIO	90	1700	Casa habitación	1600	5152662	De la palma	Mar del norte	Carretera Centro secc.	Actual Compatible
RT012033	ROMERO DAVALOS TOMASA	90	1700	Apartamento	270	6021944	Del ciprés	De la palma	Carretera Centro secc.	Actual Compatible
RT013063	KOMATINA ANDREJ STEFAN	90	1700	Apartamento	508		Del ciprés	De la palma	Playas sur	Residencial condo.
RT043001	SANCHEZ BAUTISTA RUBEN	90	1700	Apartamento	300	10009	Rosario	Del ciprés	Centro secc.	Residencial condo
RT138012	FAVELA GONZALES ARNULFO Y COP.	90	1700	Baldío	2,158.90		Benito Juárez	Rosario	Playas sur	Residencial condo.
WR000097	TORRES RUIZ RAFAEL			Baldío	802.65		Benito Juárez	Benito Juárez	Centro secc.	Residencial condo. / Equipamiento
RT001001	ARREOLA . F. MANUEL			Baldío	1,288.15		Mar del Norte y Pirul	Benito Juárez	Carretera Centro secc.	Comercio / serv.
RT001002	BETANCOURT. AVILES J. CARMEN			Baldío	2,556.18		Alamo y Mar del Norte	Benito Juárez	Carretera Centro secc.	Comercio / Serv.
RT001003				Baldío	1,600.00				Carretera	Comercio / Serv.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

RT047004	DUARTE DE MORALES MARIA		Baldío	800.00	10389	Álamo y mar Mediterráneo	Centro Secc. Carretera	Comercio / Serv.
RT057001	BAUTISTA PORTALES SALOMON	Parcialmente ocupado	3,200.00			Mar del Norte y Abeto	Centro Secc. Carretera	Comercio / Serv.
RT055001	SORIANO CAÑEO ROSALINDA	Parcialmente ocupado	1,600.00			Cedro y Mar Adriático	Centro Secc. Playa Sur	Multiservicios Turísticos
RT055008	SORIANO CAÑEDO JORGE	Parcialmente ocupado	1,600.00			Cedro y Mar Adriático	Centro Secc. Playa Sur	Multiservicios Turísticos
RT059002	CAMACHO CAMACHO HECTOR	Baldío	1,548.64			Mar Mediterráneo y Abeto	Centro Secc. Carretera	Residencial condo.
RT059003	H. VDA. DE CHAVEZ OLIVA	Baldío	1,547.01			Cedro y Mar el Norte	Centro Secc. Carretera	Residencial condo.
RT060002	BETANCOURT AVILES J. CARMEN	Baldío	1,204.54	18865		J. Jacobo Rousseau	Centro Secc. Carretera	Residencial condo
RT066033	MENDOZA GOMEZ MA. GUADALUPE	Baldío	1,240.00			Ébano y mar Mediterráneo	Centro Secc. Carretera	Residencial condo
RT067002	PEREZ SALCEDA JESUS OMAR	Baldío	1,410.00	6006048		Sauce y Costa Azul	Centro Secc. Playa Sur	Residencial condo
RT067005	INVERO SA DE CV	Baldío	1,310.57			Sauce y costa azul	Centro Secc. Playa Sur	Multiservicios turísticos
RT067032	DURAZO BAZUA LUIS ARMANDO	Baldío	400.00	6001070		Sauce y Costa azul	Centro Secc. Playa Sur	Residencial condo
RT068001	H. MADRIGAL AJURORA	Baldío	1,600.00	16757		Costa hermosa (sic) y Ébano	Centro Secc. Playa Sur	Residencial condo
RT068002	MADRIGAL ANSELMO	Baldío	1,600.00	16106		Mar Adriático y Ébano	Centro Secc. Playa Sur	Residencial condo
RT068004	RIVERA ESTRADA ESPERANZA	Baldío	800.00			Sauzal (sic) Mar mediterráneo	Centro Secc. Playa Sur	Residencial condo.
RT071001	DESARROLLOS TURISTICOS BCB SRL CV	Baldío	2544.00	6020111		Costa azul	Centro Secc. Playa Sur	Multiservicios turísticos
RT071006	DIAZ LOPEZ MARISOL	Baldío	997.88	6017858		Costa azul	Centro Secc.	Multiservicios turísticos

RT072003	MARTINEZ CALVILLO LUIS			Baldío	1,600.00	Sauce (Sauc)	Playa Sur Centro Secc. Playa Sur	Residencial/condo
----------	---------------------------	--	--	--------	----------	-----------------	---	-------------------

Fuente: Calcombaja con soporte de base de datos de IMPLAN

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

C. FORMULACIÓN DE LA DECLARATORIA DE USO Y DESTINO DE SUELO PARA EL SECTOR 01, PLAYAS DE ROSARITO

A efecto de cumplir formalmente con lo dispuesto en la ley de Desarrollo Urbano del Estado (LDUEBC), el programa parcial de mejoramiento ha previsto la necesidad de satisfacer demandas sociales de equipamiento comunitario, para ello ha determinado sitios que reúnen condiciones de distribución y ubicación ofreciéndole al sector 01 un aprovisionamiento de servicios urbano adecuados para una mejor calidad de vida de residentes y visitantes, presentes y futuros de acuerdo con el horizonte de planeación de los próximos 15 años, 2030. Para tal propósito se presenta la formalidad que señala la LDUEBC en lo referente a las declaratorias pertinentes.

Con el fin de dar cumplimiento a los requisitos que establece el procedimiento de Declaratorias de Uso y Destino, este Programa solo identifica los inmuebles que reúnen las características por ubicación y vocación para ser sujetos a declaratoria. El propósito es ofrecer al Ayuntamiento los fundamentos que justifiquen los fines públicos y privados de predios bajo el régimen de propiedad privada, que resultan imprescindibles para satisfacer los propósitos y requerimientos tanto de la población actual como futura.

Proceso para formular las declaratorias de usos y destinos del suelo para el efecto de mejoramiento urbano en el Sector 01, en Playas de Rosarito Baja California.

En tal sentido el artículo 4 formaliza que; "Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas, zonas y predios, son de orden público e interés social, por lo que el ejercicio del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles comprendidos en ellos estará sujeto a las normas contenidas en los mismos, de acuerdo con lo previsto en los Artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 821 del Código Civil para el Estado de Baja California".

Aun y siendo restringido el aprovechamiento del suelo de los predios bajo declaratoria estos gozan de las prerrogativas de la propiedad de acuerdo como lo declara la LDUEBC en su artículo 5: "El derecho de propiedad, posesión o cualquier otro derecho derivado de la tenencia de áreas y predios, serán ejercidos por sus titulares en forma compatible con el aprovechamiento determinado por las correspondientes declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos que se expidan conforme a los dispuesto en el Plan y los Programas de Desarrollo Urbano"

Atribuciones del Ayuntamiento

En consecuencia y siendo atribución del Ayuntamiento el de 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

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

los Programas Parciales Municipales de Desarrollo Urbano a los que se hace mención en el Artículo 24, fracción II de la LDUEBC. De igual manera 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; y formular, aprobar y administrar la zonificación urbana de los centros de población contenida en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y sus declaratorias.

El municipio formula, aprueba y administra la zonificación

Con observancia de que a los municipios corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Entendiendo por zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población, de conformidad con la fracción III del Artículo 6 de la LDUEBC; La determinación de los aprovechamientos predominantes en las áreas a que se refiere el párrafo anterior; y la reglamentación de los usos, destinos y reservas territoriales a través de las Declaratorias correspondientes.

La determinación a que se refieren los párrafos anteriores deberán estar contenidas en los programas que ordenen y regulen los centros de población, conforme las disposiciones de esta LDUEBC. La reglamentación de zonificación y usos del suelo, destinos y reservas territoriales tomará en cuenta los criterios de sectorización, considerando las vialidades primarias y los subsectores o colonias catastrales determinadas según su grado de homogeneidad del desarrollo urbano y socioeconómico.

Reglas para formular declaratorias

Las declaratorias de usos, destinos y reservas deberán derivarse de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano a nivel municipal y de centros de población de, conforme a las siguientes reglas (art. 118 LDUEBC):

- I. (...)
- II. Las declaratorias de usos, destinos y reservas se expedirán siguiendo el mismo procedimiento requerido para elaborar, aprobar o revisar el programa de desarrollo urbano de donde se deriven; y
- III. (...)

Contenido de las declaratorias

Las declaratorias de usos, destinos y reservas contendrán (art.119, LDUEBC):

- I.Las razones de interés social que las motivaron;
- II.La referencia del programa de desarrollo urbano del cual se derivan;

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

- III.La demarcación;
- IV.Las características y condiciones del área y la aptitud de los terrenos;
- V.Las restricciones al aprovechamiento del suelo, según el tipo de declaratoria de que se trate;
- VI.El término de su vigencia; y
- VII.Los demás datos que determine esta Ley y sus reglamentos.

Normas de aprovechamiento de predios bajo declaratoria

Las declaratorias de usos establecerán las normas de aprovechamiento de los predios para aquellas zonas de un centro de población que ordenen los programas correspondientes, indicando, conforme a los reglamentos de zonificación (art. 120 LDUEBC):

- I. Los usos permitidos, prohibidos o condicionados;
- II. Las normas aplicables a los usos condicionados;
- III. La compatibilidad entre los usos permitidos;
- IV. El número e intensidad de construcciones; y
- V. En su caso, las normas para el alineamiento de predios y en general, de diseño urbano.

Las declaratorias de destinos contendrán la delimitación precisa de las áreas y predios de que se trate, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse. Una vez publicada e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio correspondiente una declaratoria de destinos, los propietarios o poseedores de inmuebles que queden comprendidos en la misma, solo utilizarán los predios de manera que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto.

Las declaratorias de destinos quedarán sin efecto si en un plazo de cinco años a partir de su inscripción, las áreas y predios correspondientes no son utilizados conforme al destino previsto. En este caso, los afectados podrán solicitar a la autoridad que ordenó el registro de la declaratoria, que gire instrucciones para la cancelación de la misma y la dilación de la anotación recaída en la inscripción de la propiedad. (art.121, LDUEBC)

De la notificación de declaratoria

Las declaratorias de destinos se notificarán personalmente y por escrito a los propietarios, poseedores, sucesores o causahabientes afectados, cuando se conozca su domicilio conforme los registros catastrales de la propiedad inmobiliaria. (art. 122, LDUEBC)

En caso contrario, se les notificará por edictos que se publicarán por tres veces consecutivas en el Periódico Oficial del Estado, y en los mismos términos en un periódico de circulación local. La notificación así hecha surtirá efectos quince días hábiles después de su última publicación.

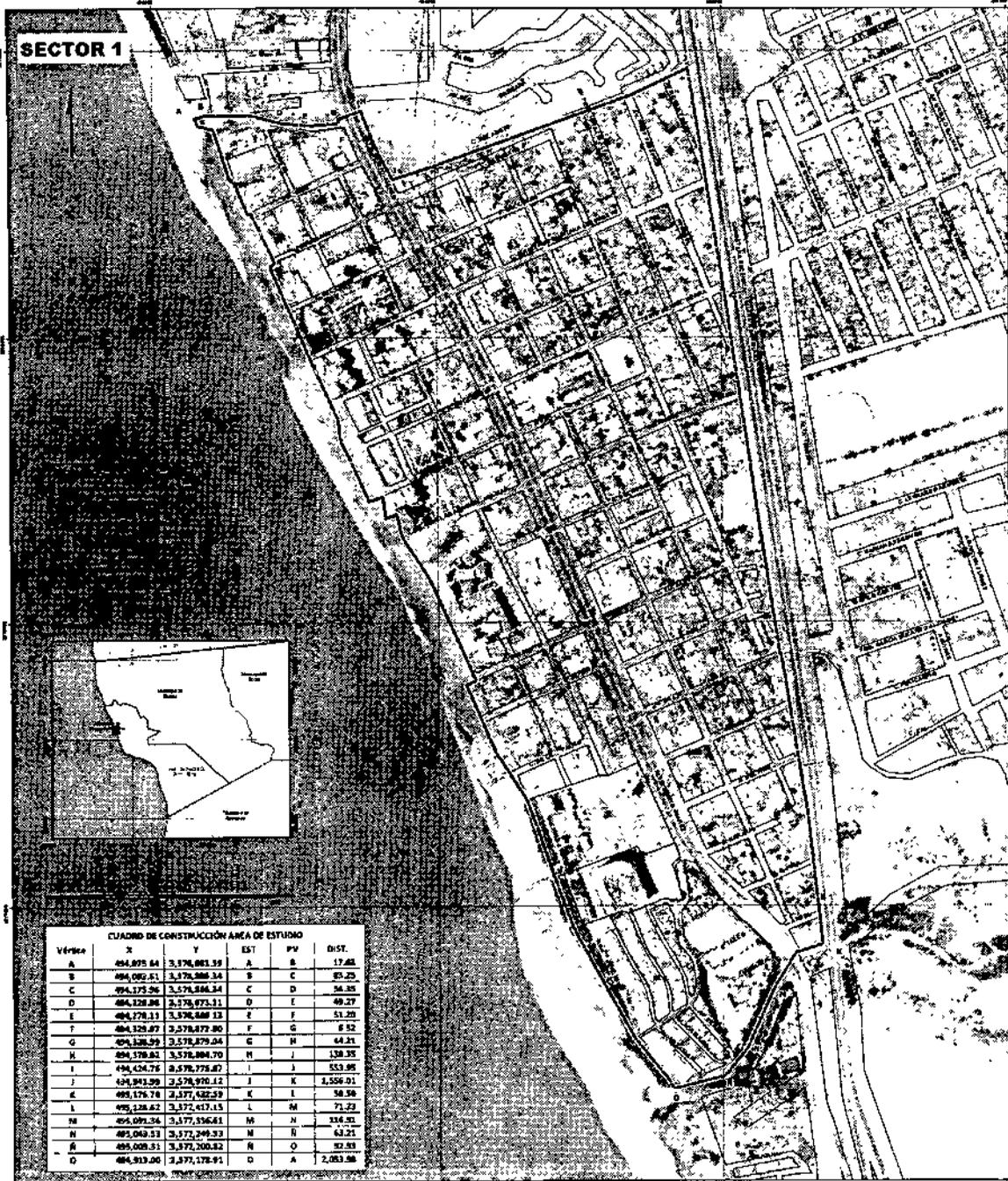
Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

Asimismo, se procederá a colocar cédulas en los predios o fincas afectados, mismas que expresarán:

- I. Nombre de la persona a quien se notifica;
- II. Motivo por el cual se coloca la cédula, haciendo referencia a los fundamentos y antecedentes; y
- III. El tiempo por el que debe permanecer la cédula en lugar que se fije.

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Distrito Turístico y de Comercio Zona Rosarito 2015-2030

ANEXO GRÁFICO



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN AREA DE ESTUDIO

Vértice	X	Y	EST.	P.V.	Dist.
A	494,875.64	3,176,883.59	A	B	17.48
B	494,082.61	3,176,886.34	B	C	83.25
C	494,173.26	3,176,884.34	C	D	36.35
D	494,128.86	3,176,873.11	D	E	49.27
E	494,176.13	3,176,886.13	E	F	51.25
F	494,329.87	3,176,877.80	F	G	6.32
G	494,326.29	3,176,879.04	G	H	64.21
H	494,176.61	3,176,888.70	H	I	128.35
I	494,424.76	3,176,878.87	I	J	53.88
J	494,383.29	3,176,870.12	J	K	1,556.01
K	493,176.78	3,177,432.59	K	L	58.56
L	493,128.62	3,177,417.15	L	M	71.73
M	493,091.34	3,177,516.61	M	N	334.83
N	493,049.53	3,177,249.33	N	O	63.21
O	493,008.51	3,177,200.82	O	P	82.83
P	494,913.00	3,177,178.91	P	A	2,083.98



PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y DE COMERCIO, ZONA ROSA-RITO 2015-2030

Legenda:

- SECTOR 1
- TRAZA URBANA
- OCEANO PACIFICO

Lic. Servino Alvarez Nájera
INGENIERO EN URBANISMO

Arq. José Manuel Izerra Ruiz
INGENIERO EN ARQUITECTURA

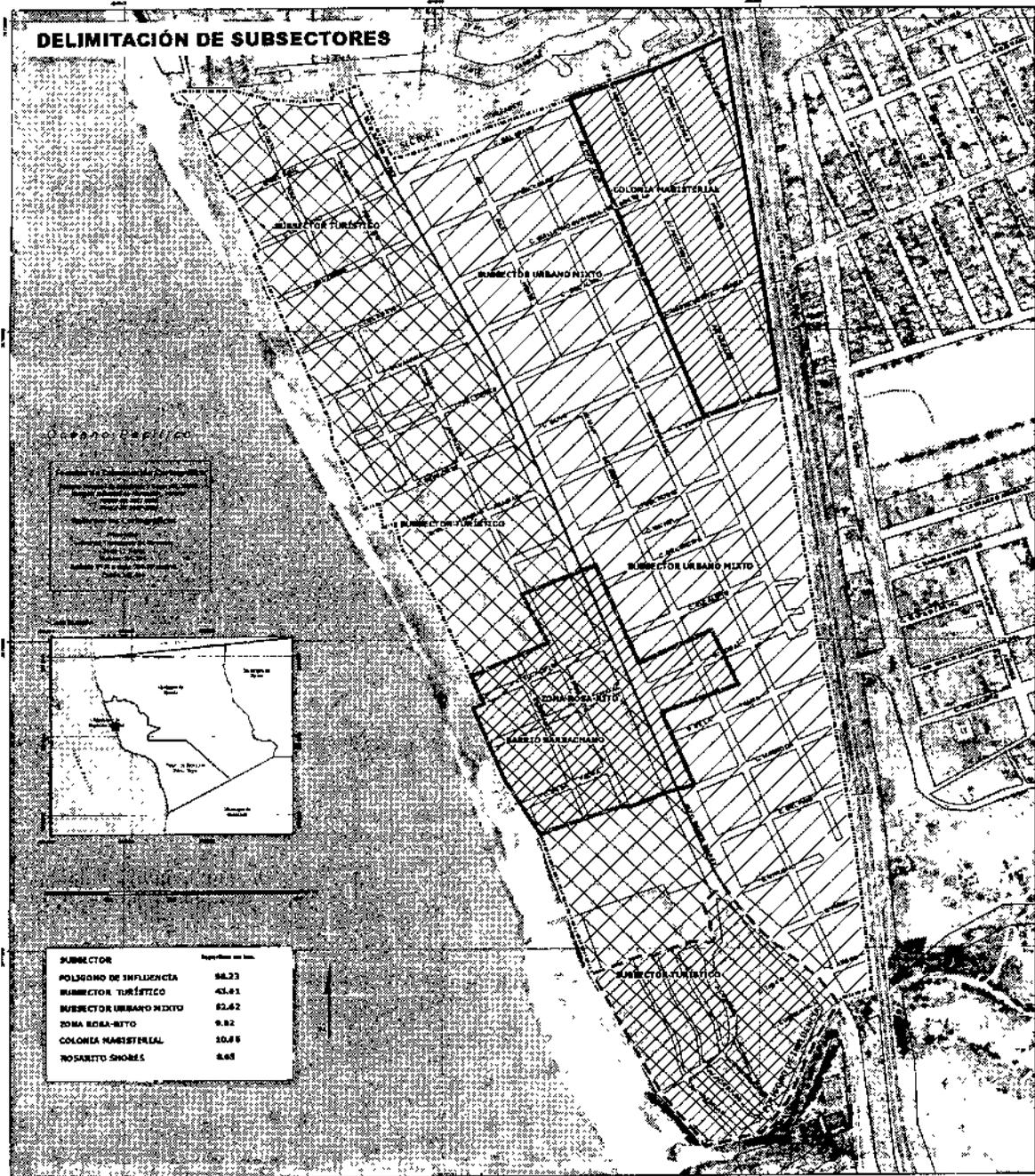
HOT. Raúl Arango Castro
DISEÑADOR

Escala: 1:3,000

Fecha: Enero 2016

Área de Estudio: AE-01

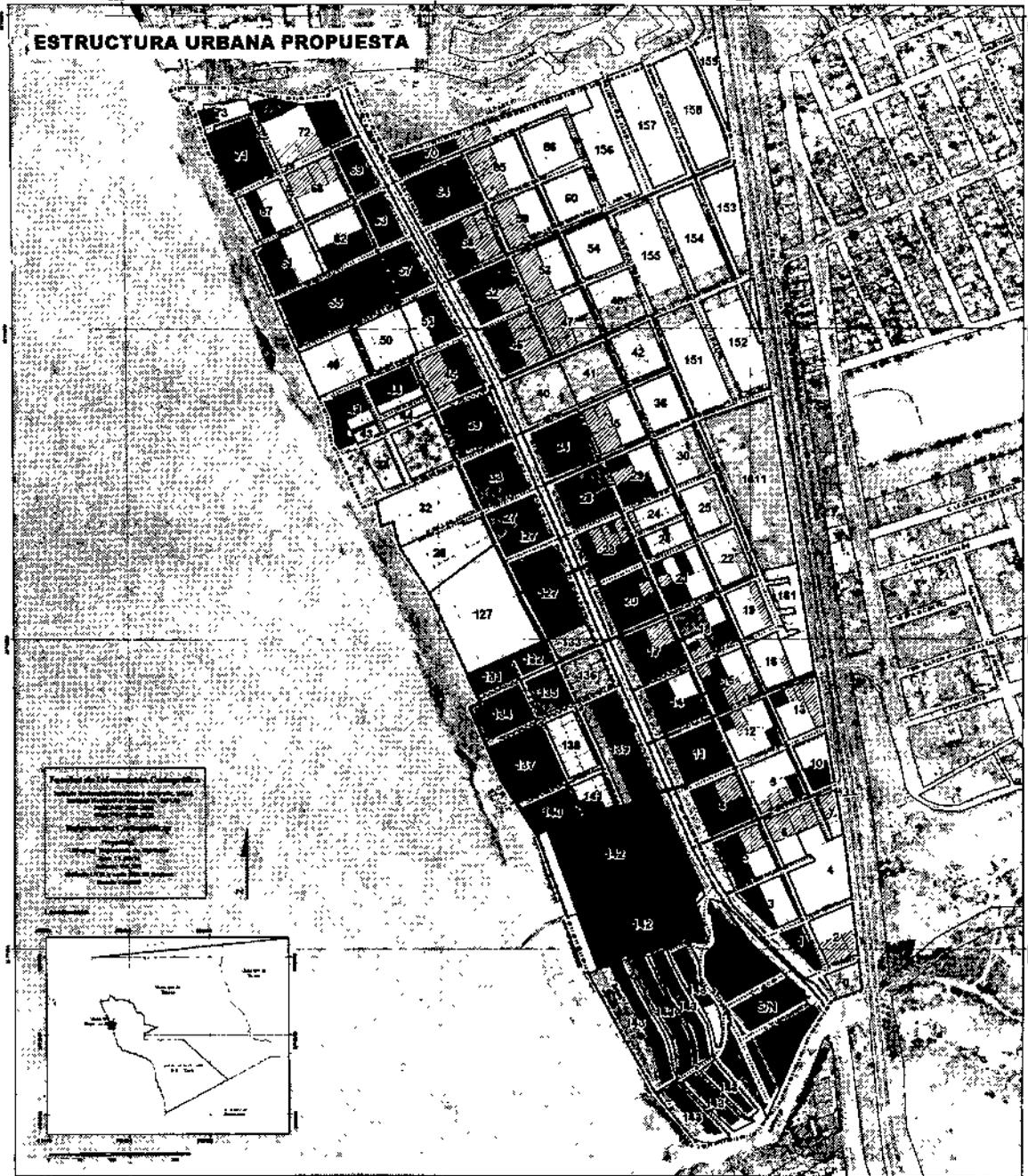
Plano 01 Sector 1, 2do. Calle, Rosarito, B.C. A 10 del 1 de mayo del 2015.



PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y DE COMERCIO, ZONA ROSA-RITO 2015-2030

<p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> SUBSECTOR URBANO MIXTO SUBSECTOR TURÍSTICO SUBSECTOR URBANO MIXTO SUBSECTOR TURÍSTICO 	<p>SECTOR 1</p> <ul style="list-style-type: none"> ROSARITO SHORES ZONA ROSA-RITO COLONIA MAGISTERIAL TRAZA URBANA OCEANO PACIFICO 	<div style="text-align: center;"> <p>Lic. Silvano Alarcón Macías PRESIDENTE DEL COMITÉ LOCAL DE URBANISMO</p> <hr/> <p>Arq. José Manuel Herrera Ruiz INGENIERO EN URBANISMO</p> <hr/> <p>WGU. Raúl Aragón Castro DISEÑADOR</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 60%;">ESCALA</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">1:2,750</td> </tr> <tr> <td>FECHA</td> <td style="text-align: center;">Enero 2016</td> </tr> <tr> <td>TÍTULO</td> <td style="text-align: center;">SUBSECTORES</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">SS-01</td> </tr> </table>	ESCALA	1:2,750	FECHA	Enero 2016	TÍTULO	SUBSECTORES		SS-01
ESCALA	1:2,750									
FECHA	Enero 2016									
TÍTULO	SUBSECTORES									
	SS-01									

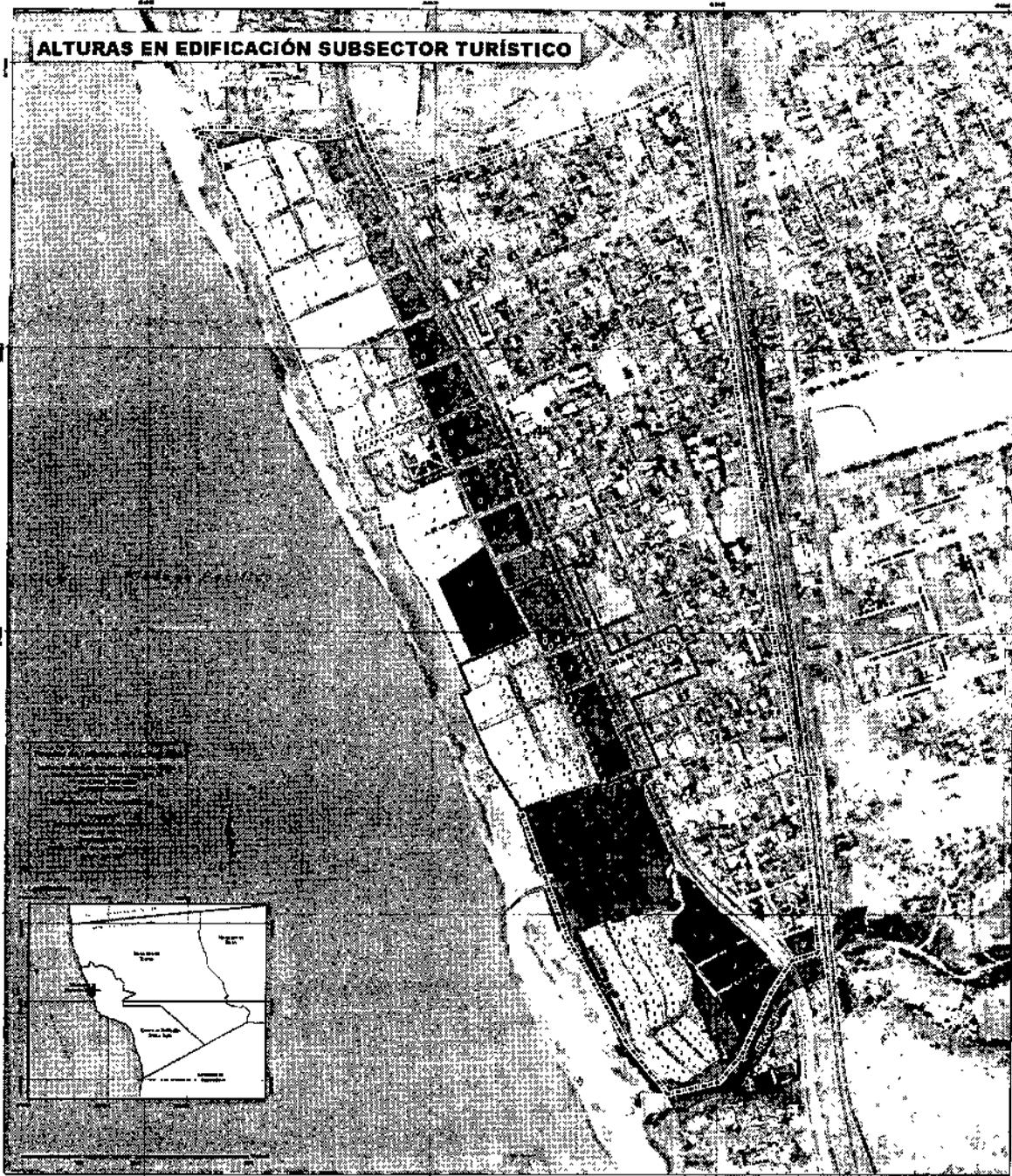
Plano de Rosarito, 4da. Carrera, México A 19 801 000 del 2013



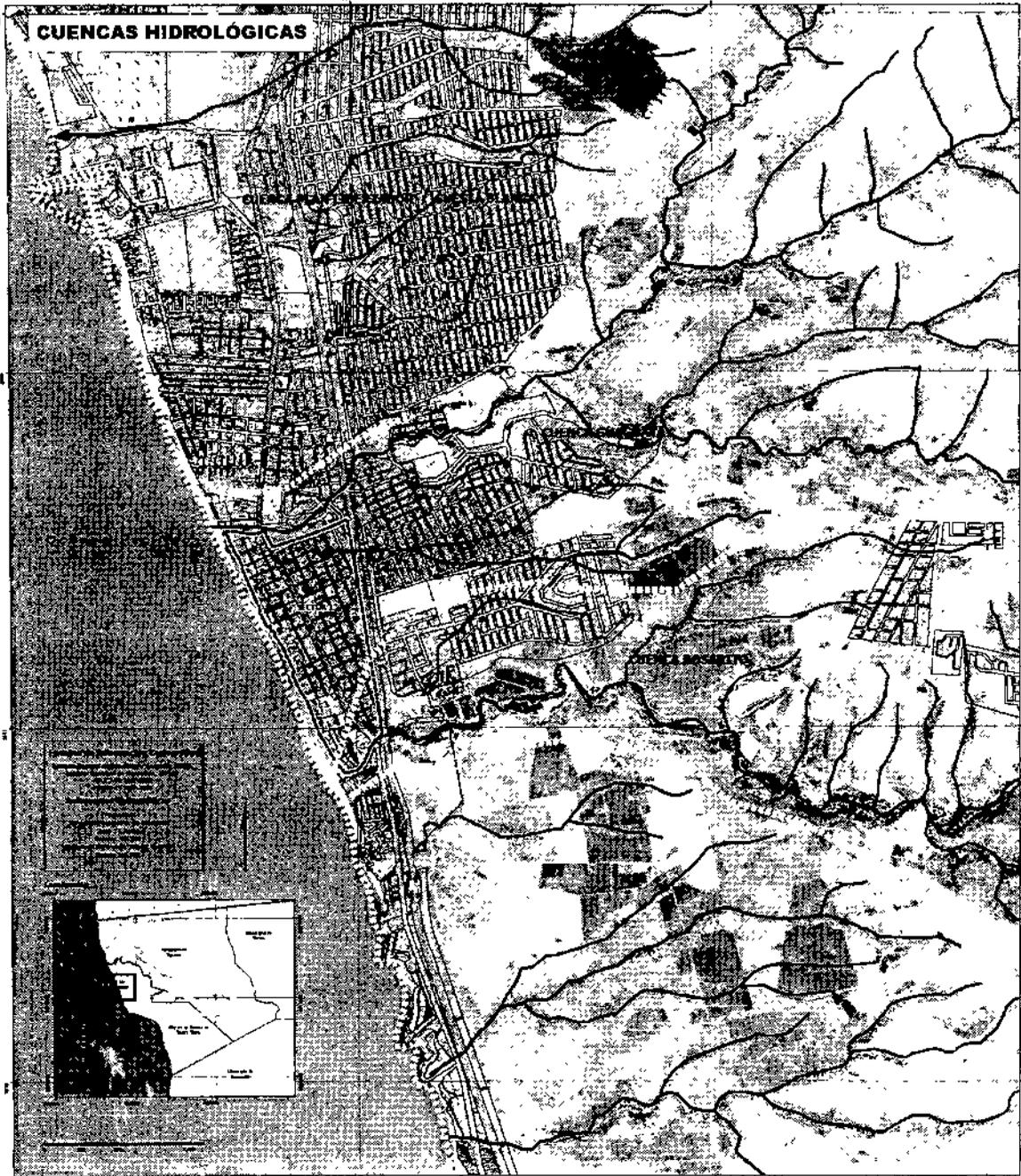
PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y DE COMERCIO, ZONA ROSA-RITO 2015-2030

<p>LEYENDA</p> <p>SECTORES</p> <ul style="list-style-type: none"> SECTOR 1 SECTOR 2 SECTOR 3 SECTOR 4 SECTOR 5 SECTOR 6 SECTOR 7 SECTOR 8 SECTOR 9 SECTOR 10 SECTOR 11 SECTOR 12 SECTOR 13 SECTOR 14 SECTOR 15 SECTOR 16 SECTOR 17 SECTOR 18 SECTOR 19 SECTOR 20 SECTOR 21 SECTOR 22 SECTOR 23 SECTOR 24 SECTOR 25 SECTOR 26 SECTOR 27 SECTOR 28 SECTOR 29 SECTOR 30 SECTOR 31 SECTOR 32 SECTOR 33 SECTOR 34 SECTOR 35 SECTOR 36 SECTOR 37 SECTOR 38 SECTOR 39 SECTOR 40 SECTOR 41 SECTOR 42 SECTOR 43 SECTOR 44 SECTOR 45 SECTOR 46 SECTOR 47 SECTOR 48 SECTOR 49 SECTOR 50 SECTOR 51 SECTOR 52 SECTOR 53 SECTOR 54 SECTOR 55 SECTOR 56 SECTOR 57 SECTOR 58 SECTOR 59 SECTOR 60 SECTOR 61 SECTOR 62 SECTOR 63 SECTOR 64 SECTOR 65 SECTOR 66 SECTOR 67 SECTOR 68 SECTOR 69 SECTOR 70 SECTOR 71 SECTOR 72 SECTOR 73 SECTOR 74 SECTOR 75 SECTOR 76 SECTOR 77 SECTOR 78 SECTOR 79 SECTOR 80 SECTOR 81 SECTOR 82 SECTOR 83 SECTOR 84 SECTOR 85 SECTOR 86 SECTOR 87 SECTOR 88 SECTOR 89 SECTOR 90 SECTOR 91 SECTOR 92 SECTOR 93 SECTOR 94 SECTOR 95 SECTOR 96 SECTOR 97 SECTOR 98 SECTOR 99 SECTOR 100 	<p>COMERCIO Y SERVICIOS</p> <ul style="list-style-type: none"> COMERCIO Y SERVICIOS EQUIPAMIENTO ESCOLAR EQUIPAMIENTO MÉDICO Y F.A. EQUIPAMIENTO URBANO ESTABLECIMIENTOS PRIVADOS HAB. MED. AL. HAB. TRANS. NACIONAL, LOCAL Y COM. HAB. TRANS. LOCAL Y COM. HAB. TRANS. LOCAL Y COM. 	<p style="text-align: center;"> </p> <p style="text-align: center;"> Lic. Silvano Alvarez Madris <small>SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO</small> </p> <hr/> <p style="text-align: center;"> Arq. José Manuel Isaacs Ruiz <small>PROFESOR DE ARQUITECTURA</small> </p> <hr/> <p style="text-align: center;"> MDU. Raúl Aragón Castro <small>SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO</small> </p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>ESCALA</p> <p>1:2,750</p> <p>FECHA</p> <p>Febrero del 2015</p> <p>TÍTULO</p> <p>ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>PROYECTO</p> <p>EU-01</p> </div> </div>
---	---	--

Plano de Bases: 1:2,750; Escala: 1:2,750; Fecha: 11 de Febrero del 2015



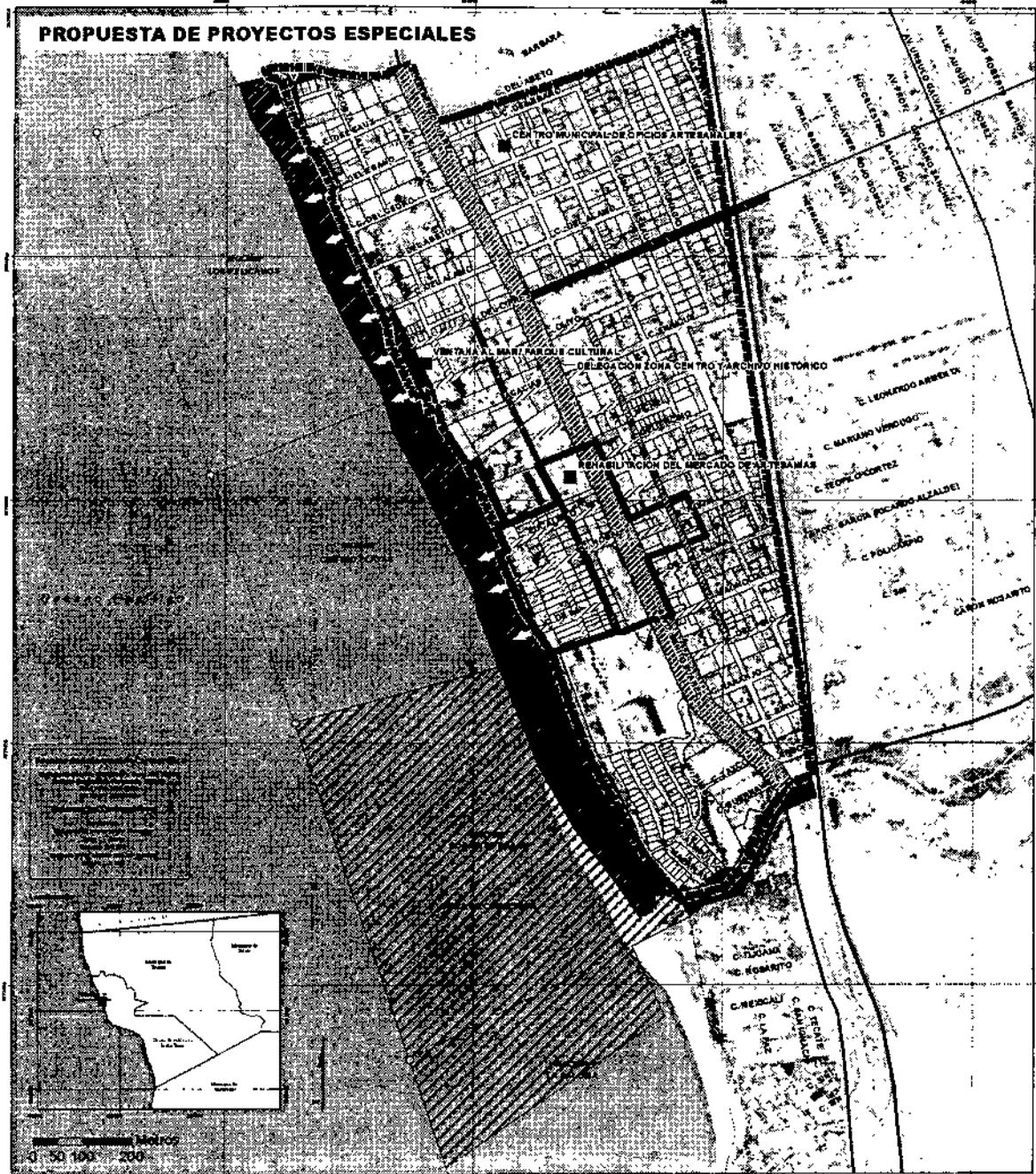
PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y DE COMERCIO, ZONA ROSA-RITO 2015-2030			
<p>FRANJA</p> <ul style="list-style-type: none"> F1: 4 niveles/ 14.0 m F2: 5 niveles/ 17.5 m F3: 6 niveles/ 21.0 m F4: 7 niveles/ 24.5 m F5: 8 niveles/ 28.0 m F6: 9 niveles/ 32.5 m F7: hasta 20 niveles/ 70.0 m Zona de frías Recreación 	<p>Uc. Silvana Abasco MackEs</p> <p>Ave. Juan Manuel Izarra Ruiz</p> <p>MDU. Raúl Aragón Castro</p>	<p>Escala: 1:3,000</p>	
		<p>Fecha: Enero 2016</p> <p>NO. DENSIDADES DE CONSTRUCCIÓN: H-01</p>	



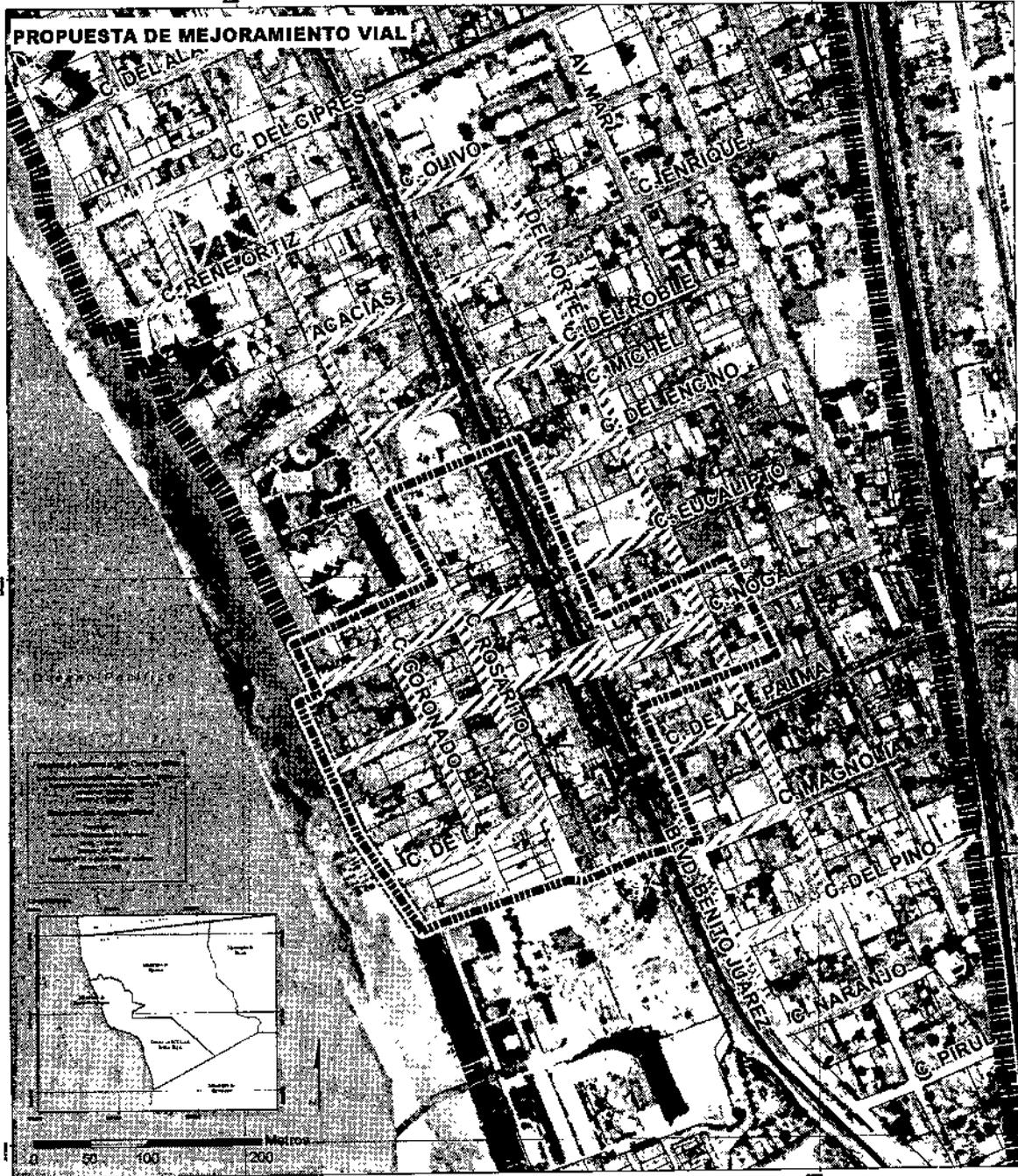
PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y DE COMERCIO, ZONA ROSA-RITO 2015-2030

<p>LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> SECTOR 1 — CUENCAS HIDROGRÁFICAS — ESCURRIMIENTO PRIMARIO - - - ESCURRIMIENTOS SECUNDARIOS — TRAZA URBANA OCEANO PACÍFICO 	<p>Dr. Silvestre Álvarez Mackés</p> <p>Arq. José Manuel Estrella Ruiz</p> <p>MDU. Raúl Aragón Castro</p>			
	<p>Escala: 1:12,000</p>		<p>Fecha: 2014</p>	
	<p>MDU. Rosarito</p>		<p>CUENCAS HIDROLÓGICAS</p>	
	<p>HID-01</p>			

Municipio de Rosarito, Baja California, México. A 17 de 11 de 2015 del 2015.



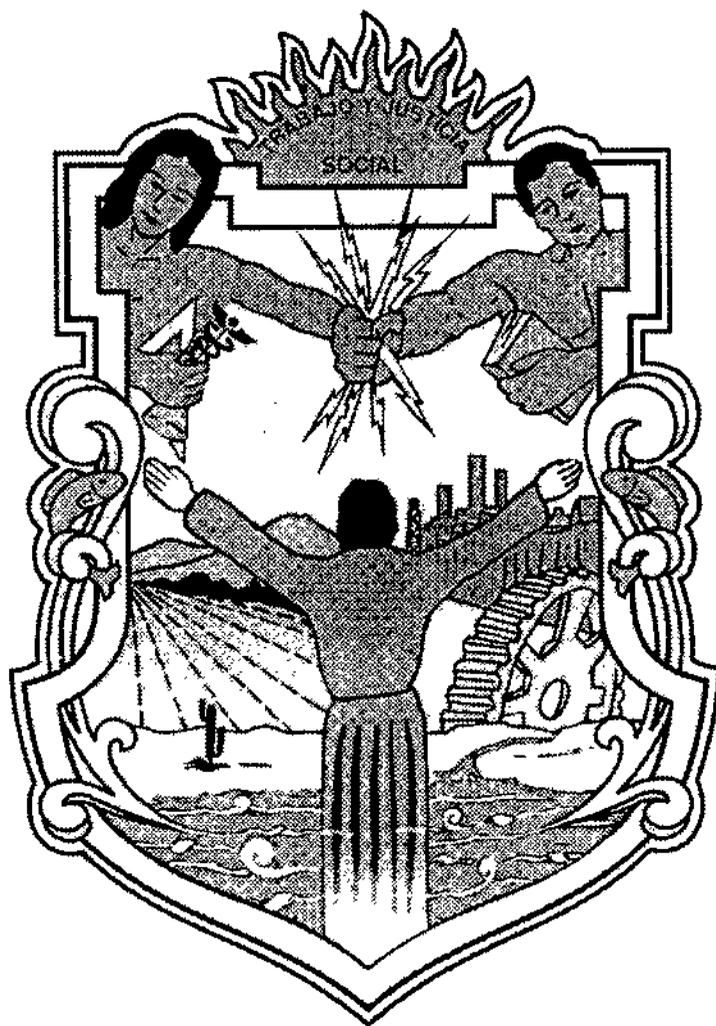
PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y DE COMERCIO, ZONA ROSA-RITO 2015-2030			
<p>PLAZAS PÚBLICAS</p> <p>SECTOR 1</p> <p>ZONA ROSA-RITO</p> <p>CORREDOR COMERCIAL VFL. NAL.</p> <p>CORREDOR CULTURAL</p> <p>CORREDOR COMERCIAL BLV. BENITO JUÁREZ</p>	<p>CENTRO MUNICIPAL DE OFICIOS ARTESANALES</p> <p>DELEGACIÓN ZONA CENTRO Y ARCHIVO HISTÓRICO</p> <p>REHABILITACIÓN DEL MERCADO DE ARTESANAS</p> <p>VENTANA AL MAR PARQUE CULTURAL</p> <p>CONSTRUCCIÓN DE PUENTE Y MAJADIA EN CORREDOR COMERCIAL GIPRES</p> <p>OPERA DE RECONSTRUCCIÓN</p> <p>ZONIFICACIÓN DE PLAZA</p> <p>PARQUE LINEAL</p> <p>EQUIPAMIENTO RECREATIVO</p>	<p>Lic. Bárbara Alcaraz Mackis <small>PROFESORA DE DISEÑO URBANO</small></p> <p>Arq. José Manuel Zurro Ruiz <small>PROFESOR DE DISEÑO URBANO</small></p> <p>MDU. Raúl Aragón Jiménez <small>PROFESOR DE DISEÑO URBANO</small></p>	<p>1:3,500</p> <p>Febrero 2015</p> <p>Proyectos Especiales</p> <p>PE_01</p>
Hoja 01 de 01 Hoja 01 de 01 Hoja 01 de 01 Hoja 01 de 01			



PROGRAMA PARCIAL DE MEJORAMIENTO URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y DE COMERCIO, ZONA ROSA-RITO 2015-2030				
 SECTOR 1 ZONA ROSA-RITO OBRAS PROPUESTAS	Lic. Silvana Abarcia Macalillo INGENIERA EN URBANISMO Y DISEÑO			
	Arq. José Manuel Zárate Ruiz ARQUITECTO			Escala: 1:1,500
	HDU Rosalva Apón Castro DISEÑADA POR			Fecha: Setiembre 2015 Tipo: Obras de Mejoramiento Vial Código: V-04
Proyecto de Rosarito, Baja California Sur, México. A 10 de Enero del 2015				



ESTE PERIÓDICO DE CARÁCTER PÚBLICO, NO PROPORCIONA INFORMACIÓN NI OTORGA PODERES ALGUNOS. SE PUBLICA POR
ENCARGO DE LOS SEÑORES DE LA LEY, PODERADORES Y NOTARIOS PÚBLICOS, EN LA FORMA QUE SE ENCOMENDÓ POR EL
PRESIDENTE DE LOS SEÑORES DE LA LEY, EN EL SUPLENTE DEL PODERADORES Y NOTARIOS PÚBLICOS, EN LA FORMA QUE SE ENCOMENDÓ POR
EL PRESIDENTE DE LOS SEÑORES DE LA LEY, EN EL SUPLENTE DEL PODERADORES Y NOTARIOS PÚBLICOS, EN LA FORMA QUE SE ENCOMENDÓ POR
EL PRESIDENTE DE LOS SEÑORES DE LA LEY, EN EL SUPLENTE DEL PODERADORES Y NOTARIOS PÚBLICOS, EN LA FORMA QUE SE ENCOMENDÓ POR



PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

CUOTAS

EN VIGOR QUE SE CUBRIRÁN CONFORME A:

I.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES:

- 1.- Suscripción anual:.....\$2,660.22
- 2.- Ejemplar de la semana:.....\$ 44.83
- 3.- Ejemplar atrasado del año en curso:.....\$ 53.21
- 4.- Ejemplar de años anteriores:.....\$ 66.88
- 5.- Ejemplar de edición especial: Leyes, Reglamentos, etc.\$ 95.76

II.- INSERCIONES:

- 1.-Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por plana:.....\$1,839.34

No se estará obligado al pago de dicha cuota, tratándose de las publicaciones de: Acuerdos de Cabildo, Leyes de Ingresos, Tablas de Valores Catastrales, Presupuestos de Egresos, Reglamentos y Estados Financieros de los Ayuntamientos del Estado; excepto cuando se trate de **FE DE ERRATAS** a las Certificaciones de Acuerdos de Cabildo de los Ayuntamientos del Estado.

- 2.-Publicación a particulares por plana:.....\$2,660.22

Tarifas Autorizadas por el Artículo 29 de la Ley de Ingresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2015

INFORMACIÓN ADICIONAL

El Periódico Oficial se publica los días VIERNES de cada semana. Solo serán publicados los Edictos, Convocatorias, Avisos, Balances y demás escritos que se reciban en original y copia en la Oficialía Mayor de Gobierno a más tardar **5 (cinco) días hábiles** antes de la salida del Periódico Oficial.

Delegación de Oficialía Mayor
Av. Oriente No. 10252, Zona del Río
Tel:624-20-00 Ext. 2313
Tijuana, B.C.

OFICIALÍA MAYOR DE GOBIERNO
Edificio del Poder Ejecutivo, Sótano
Calz. Independencia #994
Centro Cívico. C.P. 21000
Tel: 558-10-00 Ext. 1711 y 1532
Mexicali, B.C.

Delegación de Oficialía Mayor
Calle José Haroz Aguilar No. 2004
Fracc. Villa Turística C.P. 22710
Tel: 614-97-00
Playas de Rosarito, B.C.

Delegación de Oficialía Mayor
Carretera Transpeninsular
Ensenada-La Paz #6500, Ex ejido Chapultepec
Tel: 172-3000, Ext. 3209
Ensenada, Baja California.

Delegación de Oficialía Mayor
Misión Santo Domingo # 1016
Planta Alta Fracc. El Descanso
Tel: 01(665) 103-75-00 Ext. 7569
Tecate, B.C.

**DIRECTOR
LORETO QUINTERO QUINTERO**

**SUBDIRECTOR
MARTÍN TORRES RUIZ**

**COORDINADOR
IZZA ZUZZET LÓPEZ MEZA**

Consultas:

www.bajacalifornia.gob.mx
periodicooficial@baja.gob.mx
izlopez@baja.gob.mx