



**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO DE POBLACIÓN
PLAYAS DE ROSARITO, B. C.**

PDUCP PR 2007-2020
VERSION ABREVIADA

OCTUBRE 2007

La versión técnica del programa incluye un texto detallado de cada nivel de estudio, en formato de texto en paquete Office de Microsoft, ejemplar impreso igualmente existe la versión en disco compacto. La información cartográfica se ha procesado con SIG que vincula gráficos con base de datos utilizando software de Arc View 9.1

**“Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de
Playas de Rosarito 2007-2020”**

PDUCP-PR 2007-2020

Contrato No. C-PRON-ROS-05-PPD-01

Recursos aportados por el Consejo Consultivo de Desarrollo Económico de Playas de
Rosarito BC. AC

Coordinador del estudio Arq. Luis Alberto López Álvarez

Con la colaboración del Grupo Consultores Asociados Calconbaja

Playas de Rosarito Baja California

México

Septiembre 2007

Directorio H. Ayuntamiento

III H. Ayuntamiento de Playas de Rosarito
2004-2007

Presidente Municipal de Playas de Rosarito
C. Antonio Macías Garay

Secretario General del H. Ayuntamiento
C. Manuel Ochoa Magallón

Regidores

C. Gloria Ramírez Vargas
Presidente
Comisión de Administración Pública

C. América Soto Villa
Presidente
Comisión de Asistencia y Desarrollo Social
Presidente
Comisión Juventud y Deporte

Prof. Delfina Montoya y Salas
Presidente
Comisión de Educación, Cultura y Bibliotecas

C. Alfredo Amaro Mata
Presidente
Comisión de Desarrollo Urbano y Ecología
Presidente
Comisión de Publicaciones

C. Ceferino Romero Saucedo
Presidente
Comisión de Gobernación y Legislación

Lic. Raúl S. Aragón Castro
Presidente
Comisión de Hacienda
Presidente
Comisión Turismo y Desarrollo Económico

C. Carlos Borja Robles
Presidente
Comisión de Obras y Servicios Públicos

Arq. José Alberto Moguel Castro
Presidente
Comisión de Planeación del Desarrollo

Dr. Luis Guillermo Jiménez
Presidente
Comisión de Salud
Presidente
Comisión Transporte y Acceso a la Información

Opt. Mario Garate Macías
Presidente
Comisión de Seguridad, Tránsito y Transporte

DEPENDENCIA COORDINADORA

Arq. Diego Moreno Maldonado
Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Martha Alicia Pedroza Vizcarra
Departamento de Planeación

Lic. Henry Eisenberg Glantz
Departamento de Transporte y Vialidad

Ing. José Carlos Gay González
Subdirector de Control Urbano

Lic. Aldo López Tamez
Departamento de Fraccionamientos

Oc. Giovanna Guadarrama Villalobos
Departamento de Coordinación de Gestión Ambiental

Arq. Luis Fernando Cañez Montoy
Subdirección de Catastro Inmobiliario

Lic. Daniel León Rivera
COPLADEM

**Consultores Asociados
Grupo CALCONBAJA:**

Arq. Luis Alberto López Álvarez.
Coordinador General del Estudio

LE. Ana María Lemus Estrada MDR.
Estudios Sociales Económicos y Demográficos

Arq. Berenice Rivera Macías
Sistemas Operativos de CAD

Arq. Alma Sevilla Vigil.
Vialidad y Transporte

Ing. Joel Montoya Méndez
Ingeniería de Transito

OC. Luis Humberto Mendoza Garcilazo. M en C.
Sismología, Dpto. Ciencias de la Tierra CICESE

Ing. Sergio Vázquez Hernández. M en C.
Geología, Dpto. Ciencias de la Tierra CICESE

I.C. Henry Alberto Castro García.
Hidrología e Hidrografía

Arq. José Abraham Medina Chabolla
Sistemas de Información Geográfica, SIG

Arq. Piietro Noé Magdaleno Silva
Análisis de Ordenamiento Territorial

LCEA. María Mercedes López Sánchez
Administración

Playas de Rosarito Baja California, México

Año 2007

ÍNDICE

Introducción

I.- NIVEL ANTECEDENTES

1.1 Actualización del programa

- 1.1.1 Antecedentes para la actualización del programa
- 1.1.2 Criterios considerados para la actualización del programa
- 1.1.3 Delimitación del área de estudio
- 1.1.4 Estructura urbana actual
- 1.1.5 División distrital del área de aplicación

1.2 Metodología

- 1.2.1 Modelo de Miklos
- 1.2.2 Componentes relevantes del programa

1.3 Diagnostico

1.3.1 Medio Físico Natural

1.3.1.1 Geología

- 1.3.1.1.1 Morfología del terreno
- 1.3.1.1.2 Red hidrológica
- 1.3.1.1.3 Geología de área
- 1.3.1.1.4 Distribución estratigráfica
- 1.3.1.1.5 Lineamientos geológicos
- 1.3.1.1.6 Afectación por fallas geológicas
- 1.3.1.1.7 Fracturamiento
- 1.3.1.1.8 Otros lineamientos geológicos
- 1.3.1.1.9 Análisis de riesgo geológico
- 1.3.1.1.10 Factores naturales de riesgo
- 1.3.1.1.11 Factores antropogénicos de riesgo
- 1.3.1.1.12 Preservación y conservación
- 1.3.1.1.13 Recomendaciones

1.3.1.2 Clima

- 1.3.1.2.1 Temperatura
- 1.3.1.2.2 Precipitación
- 1.3.1.2.3 Ambiente costero
- 1.3.1.2.4 Fenómeno El Niño
- 1.3.1.2.5 Vientos
- 1.3.1.2.6 Fenómeno La Niña
- 1.3.1.2.7 Vientos Santa Ana

1.3.1.3 Edafología

- 1.3.1.3.1 Suelos Vertisoles

1.3.1.4 Hidrografía

- 1.3.1.4.1 Sistema Superficial

1.3.2 Medio Físico Transformado

1.3.2.1 Diagnóstico Socioeconómico

- 1.3.2.1.1 Dinámica de crecimiento poblacional
- 1.3.2.1.2 Población en el municipio
- 1.3.2.1.3 Población residente en el centro de población

- 1.3.2.1.4 Migración y población flotante
- 1.3.2.1.5 Estructura de la población por edad, género y número de familias
- 1.3.2.1.6 Educación y alfabetismo
- 1.3.2.1.7 Población Económicamente Activa, PEA
- 1.3.2.1.8 Niveles de ingreso de la población
- 1.3.2.1.9 Indicadores de pobreza
- 1.3.2.1.10 Índice de Marginación
- 1.3.2.1.11 Índice de Gini
- 1.3.2.1.12 Servicios de Salud
- 1.3.2.1.13 Aspectos Económicos
- 1.3.2.1.14 Producto Interno Bruto, PIB
- 1.3.2.1.15 Indicadores de finanzas públicas
- 1.3.2.1.16 Actividad productiva existente, Clusters
- 1.3.2.1.17 Clusters actuales
- 1.3.2.1.18 Turismo
- 1.3.2.1.19 Industria restaurantera
- 1.3.2.1.20 Fabricación de muebles rústicos
- 1.3.2.1.21 Zonas de actividad económica, actual
- 1.3.2.1.22 FODA, municipal
- 1.3.2.2 Uso actual del suelo
 - 1.3.2.2.1 La forma urbana del centro de población
 - 1.3.2.2.2 Características del diseño de manzanas
 - 1.3.2.2.3 Características del sembrado
 - 1.3.2.2.4 Distribución actual del uso de suelo y reserva
 - 1.3.2.2.5 Imagen y paisaje urbano
 - 1.3.2.2.6 Tenencia de la tierra
 - 1.3.2.2.7 Mercado del suelo
- 1.3.2.3 Vivienda
 - 1.3.2.3.1 Sistema constructivo y calidad de la vivienda
 - 1.3.2.3.2 Tipología de la vivienda
 - 1.3.2.3.3 Característica de la vivienda
 - 1.3.2.3.4 Calidad de la vivienda
 - 1.3.2.3.5 Demanda de vivienda
 - 1.3.2.3.6 Necesidades en las viviendas
- 1.3.2.4 Infraestructura
 - 1.3.2.4.1 Nivel de servicio de las unidades urbanizas, UU
 - 1.3.2.4.2 Agua Potable
 - 1.3.2.4.3 Drenaje Sanitario y red de alcantarillado
 - 1.3.2.4.4 Alcantarillado pluvial
 - 1.3.2.4.5 Electrificación
 - 1.3.2.4.6 Alumbrado Público
- 1.3.2.5 Equipamiento Urbano
 - 1.3.2.5.1 Equipamiento Educativo
 - 1.3.2.5.2 Equipamiento de Cultura
 - 1.3.2.5.3 Equipamiento de Salud

- 1.3.2.5.4 Equipamiento de Asistencia Social
- 1.3.2.5.5 Equipamiento de Deporte
- 1.3.2.5.6 Equipamiento de Recreación
- 1.3.2.5.7 Equipamiento de Comunicación
- 1.3.2.5.8 Equipamiento de Transporte
- 1.3.2.5.9 Equipamiento de Comercio y Abasto
- 1.3.2.6 Servicios Urbanos
 - 1.3.2.6.1 Servicios de Recolección de Basura
 - 1.3.2.6.2 Servicio de Sepultura
 - 1.3.2.6.3 Servicios de Seguridad Pública
 - 1.3.2.6.4 Servicios de Protección Civil y Bomberos
 - 1.3.2.6.5 Servicios de Abasto de Combustible
 - 1.3.2.6.6 Servicios Financieros y Bancarios
 - 1.3.2.6.7 Servicios de Administración Pública
- 1.3.2.7 Vialidad
 - 1.3.2.7.1 Jerarquía vial
 - 1.3.2.7.2 Resumen de estructura vial
 - 1.3.2.7.3 Circulación peatonal
 - 1.3.2.7.4 Niveles de servicio en intersecciones
 - 1.3.2.7.5 Semáforos
- 1.3.2.8 Riesgo y Vulnerabilidad
 - 1.3.2.8.1 Lluvias de Tormenta
 - 1.3.2.8.2 Sismos
 - 1.3.2.8.3 Daños potenciales

II.- NIVEL NORMATIVO

- 2.1 Marco Legal
- 2.2 Contexto de Planeación
- 2.3 Objetivos Generales
- 2.4 Objetivos Particulares
 - 2.4.1 Objetivos del medio físico natural
 - 2.4.2 Geológicos
 - 2.4.3 Hidrológicos
 - 2.4.4 Ambientales
 - 2.4.5 Objetivos Socioeconómicos
 - 2.4.6 Objetivos del medio físico transformado
 - 2.4.7 Objetivos de Vialidad
 - 2.4.8 Objetivos de Transporte
 - 2.4.9 Objetivos de Vivienda
 - 2.4.10 Objetivos de Industria
 - 2.4.11 Objetivos de Comercio
 - 2.4.12 Objetivos de Imagen Urbana
- 2.5 Dosificación urbana
 - 2.5.1 Hipótesis de crecimiento
- 2.6 Demanda de suelo
 - 2.6.1 Demanda de suelo para uso Habitacional

- 2.6.2 Demanda de suelo para uso Turístico
- 2.6.3 Demanda de suelo Industrial
- 2.6.4 Demanda de suelo Comercial y de Servicio
- 2.6.5 Demanda de suelo para Equipamiento Urbano
- 2.7 Resumen de demanda de suelo para uso urbano
- 2.8 Escenario de crecimiento
- 2.9 Distribución del suelo por Distrito
- 2.10 Zonificación del espacio urbano
- 2.11 Distribución de usos de suelo por Distrito y Barrio
 - 2.11.1 Suelo ocupado y reserva por Distrito-Barrio; Distritos I, II
 - 2.11.2 Suelo ocupado y reserva por Distrito-Barrio; Distrito III
 - 2.11.3 Suelo ocupado y reserva por Distrito-Barrio; Distrito IV
 - 2.11.4 Suelo ocupado y reserva por Distrito-Barrio; Distrito V
 - 2.11.5 Suelo ocupado y reserva por ARC-Barrio; ARC
- 2.12 Distribución de la actividad productiva propuesta
- 2.13 Área urbana en el Corredor 2000 fuera del centro de población
- 2.14 Conceptos Básicos de Imagen y Paisaje Urbano
 - 2.14.1 Conceptos propuestos de Imagen urbana
- 2.15 Disposiciones para regular el uso y destino del suelo
 - 2.15.1 Criterios para la creación de una bolsa de tierra y el sembrado de servicios sobre bienes inmuebles públicos
- 2.16 Dosificación propuesta para la densificación
 - 2.16.1 Equipamiento
 - 2.16.2 Infraestructura
 - 2.16.3 Densidad Habitacional
- 2.17 Normatividad
 - 2.17.1 Criterios de ordenamiento urbano
 - 2.17.2 Estudios de mitigación y dimensionamiento de impacto
 - 2.17.3 Normatividad para proyectos de infraestructura, equipamiento y servicios públicos
 - 2.17.4 Normas de Ordenamiento Urbano
 - 2.17.5 Normas para el Desarrollo Congruente

III.- NIVEL ESTRATEGICO

- 3.1 Estrategia de ordenamiento territorial
- 3.2 Política de Desarrollo Urbano
- 3.3 Sistema de ciudades
- 3.4 La ciudad organizada en cluster
- 3.5 Políticas de crecimiento
- 3.6 Política de Mejoramiento
- 3.7 Política de Conservación
- 3.8 Estrategia Urbana
- 3.9 Limite de Centro de Población
- 3.10 Estructura urbana propuesta
 - 3.10.1 Organización del espacio urbano
 - 3.10.2 Zonificación primaria

- 3.10.3 Estructuración del espacio urbano
- 3.10.4 Estructura Vial
- 3.10.5 Usos y destinos del suelo
- 3.11 Diseño Urbano
 - 3.11.1 Característica del Barrio
 - 3.11.2 Organización racional del espacio
 - 3.11.3 Localización potencial de actividades productivas en clusters
- 3.12 Imagen Objetivo
 - 3.12.1 Uso de suelo por Distrito
 - 3.12.2 Usos compatibles por Distrito
 - 3.12.3 Tabla reglamentaria de uso de suelo

IV.- NIVEL PROGRAMATICO Y CORRESPONSABILIDAD

- 4.1 Programas del Sector Asentamientos Humanos
- 4.2 Programas del Sector Económico
- 4.3 Programas del Sector Pesca
- 4.4 Programas del Sector Industria
- 4.5 Programas del Sector Social
- 4.6 Proyectos Estratégicos
 - 4.6.1 De impacto económico
 - 4.6.2 De impacto urbano

V.- NIVEL INSTRUMENTAL

- 5.1 Acciones para el Instrumento Jurídico
- 5.2 Acciones para el instrumento Administrativo
- 5.3 Acciones para el Instrumento Económico-Financiero
- 5.4 Acciones para el Instrumento de Participación Ciudadana
- 5.5 Instrumentos Jurídicos
- 5.6 Instrumentos Administrativos
- 5.7 Instrumentos Económicos y Financieros
- 5.8 Instrumentos de Difusión

INTRODUCCION

El Presidente Municipal de Playas de Rosarito Antonio Macías Garay ha destacado que es prioridad de su administración “mejorar la calidad de vida de nuestros ciudadanos; esto inevitablemente nos lleva a ordenar el crecimiento de la ciudad, para que se otorguen los servicios básicos, aumentar y mejorar las vialidades, el equipamiento, el transporte, acercar las escuelas a las comunidades y especialmente, para lograr una mejor posición intermunicipal en la región metropolitana Tijuana-Tecate-Playas de Rosarito”.

Este programa toma los propósitos de los Ejes Estratégicos de Desarrollo del Plan Municipal de Desarrollo 2005-2007 para alcanzar niveles de Municipio Humanista, Municipio Seguro, Municipio Ordenado, Municipio Productivo y Municipio Eficiente.

El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito. B. C., también denominado PDUCP PR 2007-2020, es el instrumento de planeación del ordenamiento territorial del centro de población de la ciudad Playas de Rosarito en el municipio del mismo nombre en el Estado de Baja California, reúne tres características en su propósito general, por una parte tiene la particularidad de actualizar las políticas señaladas dentro del PDUCP-PR 2000-2020 (POE 29 de junio 2001), lo cual le da sentido de continuidad a la planeación del desarrollo urbano; mientras que una segunda característica corresponde a la reconsideración de los usos del suelo en razón de la dinámica urbana y la determinación para consolidar el área industrial cuyo incremento en la superficie de suelo viene a facilitar la creación de un Cluster en beneficio de la economía de Playas de Rosarito. Además y como tercer a característica la de favorecer mediante la zonificación los Cluster de servicios metropolitanos. Por tanto el ámbito de aplicación del programa cubre la extensión del centro de población decretado en el acuerdo del 29 de junio del 2001.

I.- NIVEL ANTECEDENTES

Este apartado ofrece los términos para la actualización de programa vigente y presenta de manera sucinta un diagnóstico del ambiente natural en el que se ubica el área urbana, resalta las condiciones que prevalecen y los niveles de vulnerabilidad y riesgo, la población y su problemática tendencia de crecimiento y condiciones físicas, económicas, financieras, sociales y políticas que influyen en el centro de población.

1.1 Actualización del programa

Con fines de planeación del desarrollo urbano el gobierno municipal de Playas de Rosarito destaca la Declaratoria que reconoce la zona conurbada Tijuana-Tecate-Playas de Rosarito celebrado el 12 de marzo 2004, en el que se crean los mecanismos para la coordinación de los programas regionales de desarrollo y servicios públicos.

Para este programa PDUCP PR 2007-2020 se establece como objetivo el de formular los criterios para ordenar el espacio del centro de población conformado por los Distritos urbanos I, II, III, IV, V y el área de resolución casuística; la revisión y actualización de la normatividad de forma tal que permita la incorporación y utilización de las áreas de reserva para uso residencial, industrial, comercial y servicios requeridos por el crecimiento y mejoramiento de la ciudad.

1.1.1 Antecedentes para la actualización del programa

Con base en los artículos 76 y 79 fracción III de la Ley de desarrollo Urbano del Estado, el Honorable Ayuntamiento de Playas de Rosarito tuvo a bien considerar como medida apremiante de interés social y económico el ampliar el área industrial y tomar en consideración la zonificación en razón de la reestructuración de la red vial del centro de población, por tanto aprueba a través del acuerdo de Cabildo de fecha 03 de noviembre 2005, llevar a cabo la planeación y actualización de los usos del suelo para el desarrollo urbano de los distritos II, III, IV y V.

Toda vez formulado el documento para la planeación de los distritos anteriormente mencionados, la Comisión Coordinadora recomendó ajustar los alcances a la totalidad del centro de población vigente, según indicaciones giradas el 27 de julio de 2006.

La Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado el 20 de agosto 2007 realizó una sesión de dictamen técnico del programa en la que se vertieron las observaciones que se incorporan en esta versión.

1.1.2 Criterios considerados para la actualización del programa

- La política de Conurbación y Metropolización le origina un nuevo papel a Playas de Rosarito como receptor de población de Tijuana
- Cambian las condiciones del Programa Vigente al momento de la reubicación del CORREDOR TIJUANA-ROSARITO 2000
- Cambia el ritmo de desarrollo y se rebasan los escenarios de crecimiento

- La vocación del suelo tiende hacia una mayor inversión y desarrollo tipo privado en atención a un mercado transfronterizo
- Se acentúa el desarrollo habitacional y se incrementa la necesidad de regulación del suelo
- La demanda de servicios se vuelve más urgente y reclama gestión ante autoridades Federales y Estatales
- Se visualizan los problemas más próximos: agua potable, vialidad, transporte, servicios públicos, uso de suelo y empleo.
- Un importante número de problemas identificados en la versión primera del programa no tan solo no han encontrado una solución adecuada sino que han agravado en virtud de la dinámica de expansión urbana.

1.1.3 Delimitación del área de estudio

Dentro del municipio de Playas de Rosarito que se ubica al sur y al poniente del municipio de Tijuana, al norte del municipio de Ensenada, y cuya extensión es de 513.32 kilómetros cuadrados. El área de aplicación del estudio corresponde a la sección norte del municipio y cubre la superficie de 13, 784.62 hectáreas. La ubicación relativa del polígono del programa corresponde a las coordenadas geográficas latitud 32° 24'23" N, longitud 116°01'47"W.

El área que comprende el programa parte de tomar en consideración dos ámbitos, uno de extensión fisiográfica y otro de aplicación, en el primero de ellos el área de estudio que sobrepasa los límites municipales alcanza los puntos más altos en donde se genera el parteaguas de la Subcuenca "D" en la cuenca "C" de la regionalización hidrológica RH1, de acuerdo a la Carta Temática de INEGI, cubre una extensión de 21,315.72 hectáreas. En tanto que el área de aplicación se extiende al límite del centro de población referido por el programa que hoy se actualiza y que se aprobó su publicación el 12 de junio de 2001 y fue publicado en el periódico oficial del Estado el 29 de junio de 2001.

El enfoque dado al área de estudio del medio físico es de carácter regional a fin de determinar los factores de carácter ambiental que tienen un efecto directo en el área de aplicación del programa. Los temas que abarcan el aspecto regional corresponden a la geología, hidrológica y aspectos relativos a climatología, riesgo y aspectos medioambientales regionales.

1.1.4 Estructura urbana actual

En el análisis urbano se partió de la base de la sectorización establecida por el programa que se actualiza, que dio origen a 14 sectores cuyos factores sobresalientes de cada uno son: los usos del suelo, aptitud del suelo, dotación de infraestructura, densidad de población y estar limitados por barreras naturales.

Sector 1. Centro. Este sector se distingue por contener al centro tradicional, además de ser el que se encuentra seccionado por el Bulevar Benito

Juárez, conformando al corredor urbano del centro de población, esta zona tuvo su origen en los sesentas. Es de las zonas servida pero carece de alcantarillado pluvial. Lo ocupa principalmente el uso del suelo habitacional, aunque existe en la franja alrededor del Bulevar Benito Juárez una concentración de equipamiento, comercio, turismo y servicios que conforman el centro histórico de la ciudad. Este es uno de los sectores mayormente consolidado con un fuerte deterioro en cuanto a imagen urbana, por el deterioro de los edificios, desorden iconográfico, falta de banquetas, estacionamientos, falta de acceso a playas, etc.

Sector 2. Villa del Mar. Este sector se caracteriza por presentar las etapas que distinguen el crecimiento, teniendo su origen a partir de los veintes y de la cual forman parte las parcelas núm. 33 y 34, además de la concentración de comercio, turismo y equipamiento a lo largo del Bulevar Benito Juárez. El uso del suelo predominante es el habitacional, cuenta con algunas áreas baldías disponibles para crecimiento. Los desarrollos dependen del enlace a través del Bulevar Benito Juárez.

Sector 3. Machado. Es el punto central de Playas de Rosarito forman el centro comercial tradicional de Playas de Rosarito. Presenta una alta cobertura de servicios. Predominan el habitacional y el comercio, presenta baldíos y baldíos habitacionales factibles para el crecimiento.

Sector 4. Constitución. Es preferentemente habitacional de tipo popular y presenta tendencias a la saturación y expansión. Tiende a consolidar al equipamiento administrativo y comercial con la presencia del Bulevar Guerrero.

Sector 5. Guaguatay. Este sector se caracteriza por encontrarse dividido al centro por el cauce del arroyo Guaguatay, lo cual convierte en época de lluvias a la parte baja de este en zona de riesgo por inundación, además es importante señalar que en este sector se encuentra ubicada la planta de tratamiento de aguas negras. Una pequeña extensión de este sector se encuentra ocupada. Como parte de la zona este de la ciudad, este sector también representa la posibilidad de expansión de la mancha urbana de Rosarito.

Sector 6. Ampliación Constitución. El uso predominante en este sector es el habitacional de carácter popular. Su grado de ocupación alcanza propiamente la mitad de su superficie. El puente Machado comunica a este sector con el resto de la ciudad al oeste. La carretera de cuota actúa como límite de este sector y como barrera a la integración con el resto de la ciudad.

Sector 7. PEMEX. Se caracteriza por ser un sector cuyo uso general es el de infraestructura de energéticos, ya que en él se localiza la termoeléctrica de CFE y el centro de distribución de PEMEX, y por lo cual se considera como un sector que centraliza el más alto riesgo.

Sector 8. Lucio Blanco. Consiste en un confinamiento insular dentro de la mancha urbana de Rosarito ya que secciona la integración de la zona central de la ciudad con los desarrollos al norte de la misma. Abraca una extensión que es adyacente a las instalaciones de PEMEX dentro del círculo de alto riesgo.

Sector 9. Santa Mónica. El uso de suelo es predominantemente habitacional de tipo popular. Es importante mencionar la tendencia industrial que impacta a este sector, las empresas maquiladoras emplazadas al este del

mismo, determinan un potencial de desarrollo industrial. Hay mezcla de servicios turísticos con áreas habitacionales.

Sector 10. Plan Libertador. Se caracteriza por ser básicamente residencial-turístico, en relación con el área de la mancha urbana. En este sector predominan los usos baldíos, está ocupada por usos habitacionales y turísticos. Las viviendas en este sector son de tipo vacacional y por consiguiente se encuentran desocupadas buena parte del año.

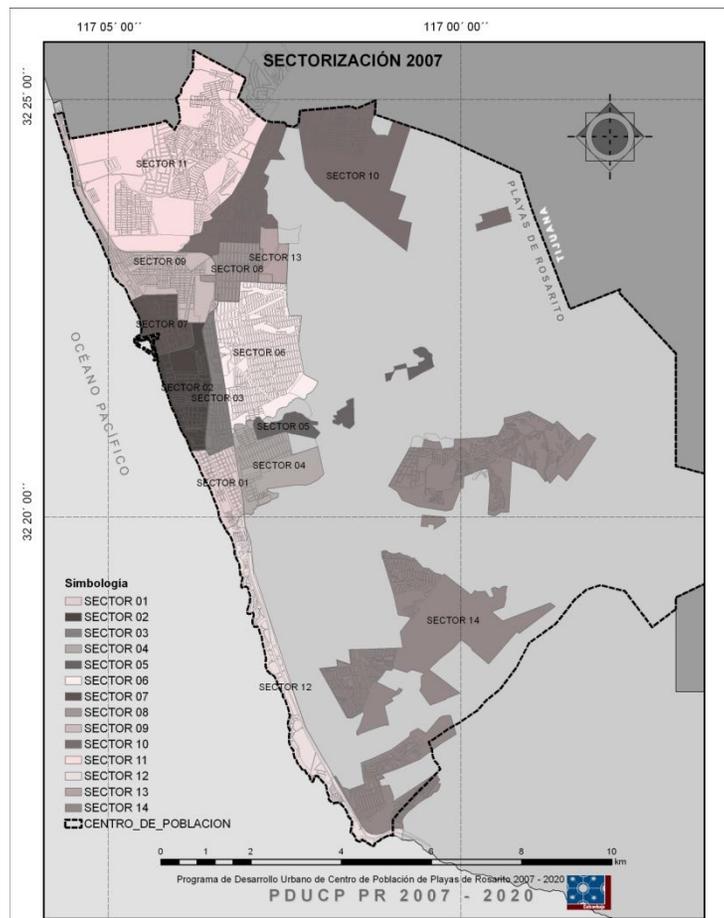
Sector 11. Lomas de Rosarito. Se caracteriza por ser un área delimitada al Norte y Este por zonas accidentadas, considerando así su crecimiento condicionado. Tomando en cuenta que Plan Libertador cuenta con un pozo, su sistema de agua potable es independiente al de la ciudad. Los usos del suelo predominantes son habitacional e industrial, aunque también se cuenta con equipamiento y comercio sobre la carretera libre a Tijuana. Este sector representa a una de las zonas con mayores posibilidades y vocación de crecimiento de la ciudad tiene muy baja ocupación del suelo y soporta la mayor dinámica de conurbación con el Municipio de Tijuana.

Sector 12. Playas de Rosarito. Se ubica siguiendo la prolongación de la carretera, Bulevar Popotla, como una franja principalmente turística. En cuanto a los usos del suelo que se presentan el habitacional, turismo, comercio y servicios, predominando una superficie considerable de baldíos factibles para consolidar el crecimiento. Uno de los mayores problemas de este sector es la condición de accesibilidad a través de la carretera libre a Ensenada que tienen todos los desarrollos, situación que es problemática debido al alto flujo vehicular que mezcla tránsito ligero y de carga, agravado por la conexión con el eje vial del Corredor Tijuana Rosarito 2000, falta de acondicionamiento de la carretera para conexión entre ellas, carencia de espacios adecuados de retorno, señalización, falta de carriles especiales de desaceleración y en general de capacidad para soportar días pico como los fines de semana. En pocas palabras, este es un sector urbano comunicado con el resto de la ciudad a través de una vialidad de carácter regional.

Sector 13. Industrial. La instalación de la empresa Sharp al este de la colonia Lucio Blanco atrajo la incorporación de otras naves industriales de tipo maquiladora, que paulatinamente ha ido conformando este sector con tendencias a consolidarse como un cluster industrial.

Sector 14. Lomas Altas. Desarrollos habitacionales campestres dispersos localizados al sur y este de la mancha urbana.

| sectores | población | uso del suelo | superficie del sector |
|----------------------------|---------------|---|---------------------------|
| 01 Centro | 1,501 | Medio popular | 107.12 has. 2.95% |
| 02 Villas del Mar | 3,035 | Residencial turístico-residencial | 180.61 has. 4.97% |
| 03 Machado | 1,957 | Medio-popular | 126.73 has. 3.49% |
| 04 Constitución | 4,019 | Habitacional popular Baldíos | 133.21 has. 3.66% |
| 05 Guagatay | 320 | Habitacional precario Baldíos | 66.72 has. 1.84% |
| 06 Ampliación Constitución | 16,092 | Habitacional popular Habitacional precario Baldíos | 446.65 has. 12.29% |
| 07 PEMEX | 339 | Buffer de seguridad | 140.87 has. 3.88% |
| 08 Lucio Blanco | 5,316 | Habitacional popular | 116.63 has. 3.21% |
| 09 Santa Mónica | 2,828 | Residencial turístico-medio | 302.43 has. 8.32% |
| 10 Plan Libertador | 8,981 | Habitacional popular | 386.61 has. 10.64% |
| 11 Lomas de Rosarito | 7,499 | Medio-popular | 426.45 has. 11.73% |
| 12 Playas de Rosarito | 615 | Residencial turística popular | 304.61 has. 8.38% |
| 13 Industrial | 0 | Industrial Baldíos | 47.72 has. 1.31% |
| 14 Lomas Altas | 1,648 | Habitacional alto (fraccionamientos) Habitacional medio fraccionamientos) Baldíos | 848.08 has. 23.33% |
| TOTAL | 54,150 | | 3,634.51 has. 100% |



1.1.5 División distrital del área de aplicación

La organización del área de aplicación del estudio toma la división a base de distritos que asumió el PDUCP PR 2000-2020 de manera que en la información del diagnóstico se hará referencia continua a dichos espacios. Quedan integrados al centro de población 5 distritos urbanos y un área denominada Área de Resolución Casuística ARC en la que se reconoce la planeación regional del Corredor Tijuana-Rosarito 2000.

| DISTRITOS | | | | | | | |
|-------------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Superficies | I | II | III | IV | V | ARC | Total |
| | 877.22 | 1,128.95 | 2,571.60 | 2,644.54 | 2,723.84 | 3,838.47 | 13,784.62 |

1.2 Metodología

La estructura metodológica para llevar a cabo la construcción del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito, se establece en dos documentos; uno pertenece a SEDESOL y se refiere a una guía para la formulación de programas desarrollo urbano de centros de población, mientras que el segundo pertenece a la legislación de Baja California y corresponde a la

Ley de Desarrollo Urbano en el Título Segundo en su Capítulo Quinto en los artículos 52 al 55.

1.2.1 Modelo de Miklos

En relación a la metodología empleada para formular las propuestas estratégicas de desarrollo esta ha sido tomada de los principios de la planeación prospectiva (Miklos, 1991), identificando el futuro deseado con base en la definición del presente que modela la realidad mediante el diagnóstico, estableciendo los factores determinantes que pueden intervenir en lograr el futuro. La fase final es la determinación estratégica y de factibilidad.

1.2.2 Componentes relevantes del programa

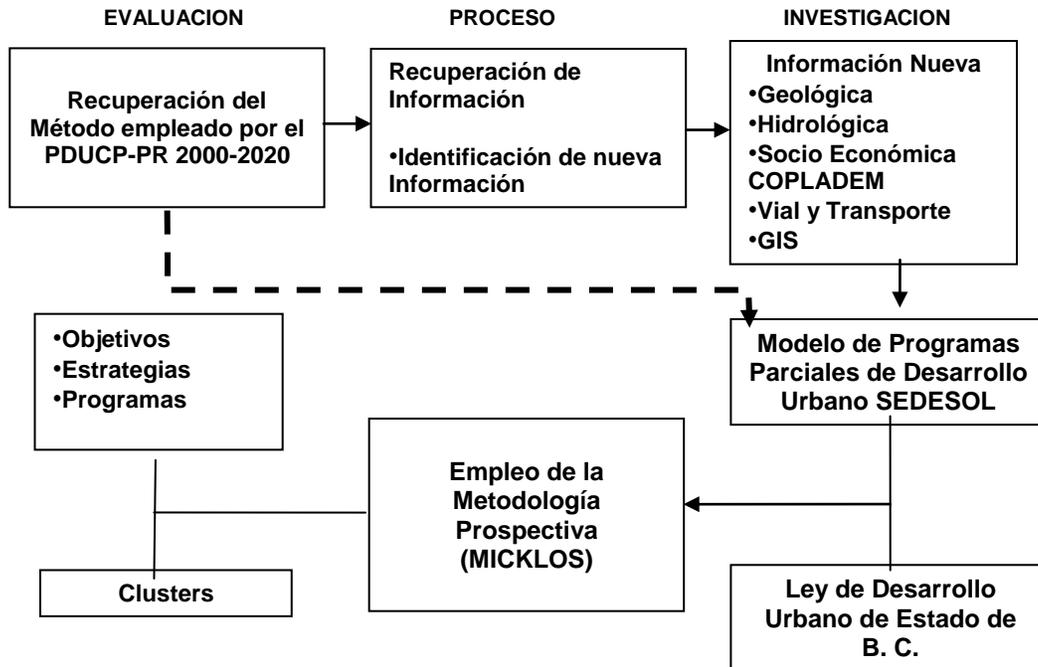
En el proceso seguido por el estudio se estimó conveniente abundar sobre aspectos ambientales destacando el geológico ya que en el objetivo central del programa se desprende el interés por llevar a cabo una importante inversión en infraestructura vial como estrategia de ordenamiento e integración metropolitana. Bajo ese propósito y con base al programa vigente el H. III Ayuntamiento lleva a cabo estudios para formular proyectos ejecutivos para la realización de bulevares intraurbanos estratégicos. El enfoque de este análisis se refirió a la caracterización de zonas de riesgo y a definir las recomendaciones a partir de su vulnerabilidad con base en el comportamiento del terreno y su capacidad de trabajo mecánico.

Bajo igual óptica de importancia se estimó conveniente revisar el capítulo hidrológico de manera que se caracterizara el comportamiento de los escurrimientos, midiendo las áreas de las cuencas y los volúmenes estimados, contrastándolos con las obras de infraestructura instaladas, como base para generar las recomendaciones en el diseño de las vías. Con una intención de racionalidad técnica y económica se sugieren propuestas de diseño de la red hidráulica y sanitaria que harían la previsión de suelo para asegurar el paso de acueductos, la posición de la red de alcantarillado y de igual manera la posición de la infraestructura para el tratamiento de las aguas residuales.

En el apartado socioeconómico fue necesario revisar la base estadística y proyectar la población partiendo de nueva y reciente información generada localmente por el COPLADEM con recursos del Programa Hábitat y fondos SEDESOL, intentando reducir las incertidumbres del análisis y de la correspondiente interpretación.

A fin de ofrecer una sistematización espacial de los elementos físicos que se han identificado en el análisis, se construyó una base de datos georeferenciados por medio del Sistema de Información Geográfica SIG, con intención de que el ejercicio de planeación urbana en el presente y en lo futuro no tenga obstáculos para avanzar, ya que se contará con una base de información referida al espacio y a los elementos urbanos que lo ocupan.

METODOLOGIA DEL PROGRAMA



1.3 Diagnostico

1.3.1 Medio Físico Natural

Los factores físicos de análisis nos permitirán definir los grados, condicionantes y limitación para el desarrollo urbano. Dadas las características contextuales de la región de Playas de Rosarito es importante resaltar que las condiciones ambientales que generan su clima están asociadas a las tres regiones ambientales; medio ambiente marino, medio ambiente costero y medio ambiente terrestre.

Las tres regiones ambientales ofrecen condiciones determinantes cuya suma establecen condiciones particulares al centro de población de Playas de Rosarito, así el medio ambiente marino determina el grado de humedad, viento y temperatura creando el patrón climático. Al espacio costero por la influencia marina lo condiciona en factores de condensación, temperatura y visibilidad. El viento dirigido hacia la montaña transporta la humedad del mar cuyos efectos directos contribuyen al tipo y característica de cierta vegetación y biodiversidad, en el espacio condicionado por el barlovento, cuyo parteaguas determina la frontera alta. El clima tiende a influir en los diseños, la arquitectura local y el sistema constructivo.

Factores Naturales

| FACTORES | CONDICIONANTES | LIMITACIONES | MEDIDAS | APTITUD |
|---------------------------|--|---|---|--|
| 1. Geológicos | 1.1 Fallas 1.2 Fracturas 1.3 Deslizamientos 1.4 Hundimientos 1.5 Suelos inestables (compresibles, saturados, falsos, etc.) | Se deben tomar en cuenta en el diseño, la ubicación y en la economía de la edificación. En áreas de deslizamiento se restringe o se evita la construcción en general | Las acciones de urbanización en la zona de Playas de Rosarito requiere de reconocimiento geológico, seguida de opiniones de geotécnica y diseño de ingeniería civil. Se requiere de estudio de campo para caracterizar el terreno y su comportamiento | No apto para el desarrollo urbano cuando están presentes estos factores o se manifiestan activas que presumen reacomodos, o su alteración pueda ocasionar reacciones del terreno |
| 2. Orográficos (relieves) | 2.1 Pendientes 2.2 Elevaciones 2.3 Escurrimientos 2.4 Caídas de masas 2.5 deslaves | Construcciones en pendientes mayores al 30% requieren de importantes obras de estabilización. Están expuestas a la acción gravitatoria de sólidos y agua pluvial. | Conocer las condiciones particulares del lugar para determinar el comportamiento de los suelos y la exposición al peligro. Se requiere de estudios específicos del sitio, avalados por personal científico. | Aprovechamiento condicionado al conocimiento de características y manejo de los factores de riesgo |
| 3. Climáticos | 3.1 Temperatura 3.2 Lluvias 3.3 Brisa de mar 3.4 Viento (Santa Ana) | Estos factores están presentes en la zona y producen erosión sobre los materiales lo que implica prever su protección y mantenimiento. | Recomendable el aislamiento térmico en las viviendas tanto como el de tomar en cuenta el soleamiento y ventilación de acuerdo con el comportamiento de los vientos. | Compatible con el desarrollo de las actividades urbanas y agropecuarias |
| 4. Edáficos | 4.1 Suelos ácidos 4.2 Suelos básicos | Como escenario para la vida vegetal es necesario conocer las condiciones de los suelos y determinar sus características y con ello las potencialidades de aprovechamiento | Identificar las características y conocer sus limitaciones según el destino propuesto al suelo | Compatibles y sujeto a la determinación de las características de los suelos en particular de las arcillas. |
| 5. Hidrográficos | 5.1 Dimensión de las cuencas 5.2 Escurrimientos 5.3 Arroyos temporales 5.4 Mantos acuíferos 5.5 Obras de represa | Es necesario por integridad física respetar los cursos naturales de los escurrimientos pluviales y evitar construir en zona que registren pasos de agua así sea de remota ocurrencia. | Respetar y proteger los derechos de bordo a fin de dejar libre el paso de avenidas y conservar la vegetación como hábitat de la vida animal | Compatibilidad con acciones urbanas bajo condiciones de cuidado y protección de escurrimientos y de la vegetación riparia |
| 6. Factores bióticos | 6.1 Plantas endémicas 6.2 Plantas en peligro 6.3 Fauna natural 6.4 Mascotas 6.5 Fauna en peligro | El recurso natural debe ser protegido en donde se encuentre mediante su conservación y se debe conocer su capacidad y plazo de reproducción de manera que se le cuide tanto como lo necesite para garantizar su permanencia | Determinar su ubicación, población, grado de afectación, peligro de extinción, plazo de recuperación, método de conservación y mantenimiento. | No compatible con el desarrollo urbano, las plantas en razón de la fragilidad y la fauna porque pierde su hábitat |
| 7. Factores de peligro | 7.1 Químicos 7.2 Hidrosanitarios 7.3 Biológico-infecciosos 7.4 Socio-organizativos 7.5 Sísmicos 7.6 Tsunamis | Los factores asociados a las acciones del hombre tienen reglas y normas de regulación dadas por el marco legal, sin embargo los peligros asociados a la acción de la naturaleza requieren de prevención y protección por lo que se deben de diseñar y tomar medidas convenientes de acuerdo a cada sitio. | Contar con mecanismos e instrumentos de comunicación y difusión para dar a conocer las medidas de protección, mitigación y prevención para cada caso. | De baja compatibilidad o condicionado a acciones de protección, litigación y monitoreo. |

1.3.1.1 Geología

El objetivo del apartado geológico consiste en identificar y analizar las características geológicas del PDUCP PR 2007-2020, con fines de seguridad y medidas de prevención en el rubro de Riesgo Geológico para el desarrollo urbano. Los objetivos específicos son:

- Caracterizar de manera general el marco geológico.
- Identificar las características fisiográficas de la zona.
- Identificar la sucesión estratigráfica y su distribución.
- Diferenciar desde el punto de vista geológico suelos blandos y suelos duros.
- Identificar los suelos o zonas con inestabilidad probada o potencial.
- Identificar factores de Riesgo Geológico en la zona.
- Identificar suelos aptos y no aptos para el desarrollo urbano en función de los factores de Riesgo Geológico.
- Zonificar vulnerabilidad asociada a factores naturales de Riesgo y a factores antropogénicos de Riesgo.

1.3.1.1.1 Morfología del terreno

En el área de estudio existe una planicie costera poco desarrollada en el norte e intermitentemente expuesta en el extremo sur. Su mayor presencia en el extremo norte alcanza (2 a 2.5 Km. de ancho), justo en la cabecera municipal, entre el Arroyo seco y la Cañada Rosarito, se desarrolla entre el nivel del mar y 60 msnm. Al sur de la Cañada Rosarito hasta la Cañada El Morro, límite del área considerada (figura 2), la altura varía del nivel del mar a 20-30 msnm, con desarrollo menor a 500 metros de ancho, aunque su arribo al mar está dominado por playas escasas y taludes tipo acantilado de hasta 15 metros de altura.

Progresivamente la topografía asciende, conformando tierras bajas con altura menor a 150 msnm, distribuidas como lomeríos y terrenos semiplanos; con mayor desarrollo al norte de la Cañada Rosarito, que en el sur. Este tipo de formas han sido ampliamente disectadas, dando forma a las Cañadas y escurrimientos asociados, que conforman valles fluvio-aluviales estrechos con variantes de acuerdo a la densidad de tributarios y su cercanía a la costa. La mayor parte de las 10 cañadas principales llegan a la costa de manera independiente.

A partir de los 150 msnm, el relieve es ligeramente más accidentado y las pendientes se incrementan, las formas son de colinas cortadas por cañadas. Finalmente destacan Cerros dispersos (figura 2), resaltados en la cartografía general (INEGI, 1996), como el Cerro La Panocha de 200 msnm; Cerro Cuevas mayor a 140 msnm, en la zona de Popotla; Cerro Coronel de 725 msnm, y la Mesa Redonda de 680 msnm, en el extremo este del área de estudio.

En referencia al comportamiento de las cotas, es evidente que el mayor porcentaje del área de estudio está dentro de los 200 msnm, coincidiendo con los terrenos de expresión menos rugosa.

1.3.1.1.2 Red hidrológica

Los rasgos hidrológicos más importantes de la zona Tijuana-Playas de Rosarito, es el Río Tijuana al norte y la Cañada El Morro al sur.

En el mapa generado a partir de la interpretación de fotografías aéreas escala 1:25 000 (INEGI, 1972-1973), se aprecia que el área posee un drenaje natural ampliamente desarrollado, controlado por las cañadas que drenan hacia el océano con trazos semiparalelos de escurrimientos intermitentes.

La red de escurrimientos en el área de estudio refleja dos tipos esenciales de geometría de cuenca, considerando la cuenca a este nivel al grupo de alimentadores hidrológicos de cada cañada. La parte oeste tiene un arreglo de aspecto dendrítico, con baja densidad de escurrimientos. En contraste, en la parte este, progresivamente avanzando hacia el sur hasta la Cañada El Morro, refleja un arreglo sensiblemente ortogonal. La frontera entre estos dos tipos de arreglo es irregular, distinguiéndose a partir de la mayor densidad de escurrimientos característicos del tipo ortogonal.

Es evidente el contraste entre el mapa hidrológico general de la Región 1 y el mapa hidrológico del tercio norte del municipio, en este último los escurrimientos de primer orden son los más abundantes, aunque de poco desarrollo.

1.3.1.1.3 Geología del área

Para conocer a nivel general el tipo y distribución de los materiales naturales expuestos en el área de estudio se recurrió, en primera instancia, a compilar y georeferenciar la información incluida en el mapa geológico escala 1:250 000, editado por la Sociedad Geológica de América (Gastil y colaboradores, 1971), en artículos publicados sobre la geología de la zona Tijuana-Playas de Rosarito (Minch, 1967; Flynn, 1970) y en otras publicaciones o trabajos inéditos que han aportado información del marco geológico general o local en el área de estudio.

Características más específicas o sin previa consideración, se plasmaron en mapas a partir de la fotointerpretación de fotografías aéreas escala 1:25 000 (INEGI 1972-1973) y de la información obtenida directamente durante la campaña de campo y verificación de 99 sitios representativos del área asignada.

1.3.1.1.4 Distribución estratigráfica

En el mapa general resultante, se aprecia que en el tercio norte del municipio de Playas de Rosarito, están expuestos materiales geológicos de diferentes características, propiedades y edades. Los más antiguos son del período Cretácico, parte inferior, los cuales descansan sobre un basamento del Jurásico

Superior-Cretácico Inferior; sucesivamente los materiales van ocupando su lugar en la columna estratigráfica hasta las terrazas de principios del Cuaternario y depósitos de playa y materiales aluviales recientes.

Atendiendo al mapa geológico general, la mayor parte del área está ocupada por materiales de origen volcánico de edad Mioceno con variantes en composición, textura y estructura; dispuestos en cuerpos masivos con color negro en superficie sana y café a ocre verdosos en condiciones de alteración.

Todas las exposiciones de materiales de origen volcánico identificadas durante la campaña de campo, corresponden a la Formación Rosarito Beach de edad Mioceno, visible en más del 50% del tercio norte del municipio.

La Formación Rosario está expuesta en el extremo este del tercio norte del municipio. Es una unidad de materiales de origen sedimentario esencialmente marino (Minch, 1967) arreglados en capas de arcillas, limos, arenas y conglomerados, estos últimos ocupando la cima de la Formación. Formalmente se consideran dos Miembros, uno de lodolita (arcillas y limos) y otro de arena y conglomerado, ninguno logró desarrollar el grado de roca, por lo que han sido muy atacados por agentes de intemperismo y erosión.

El miembro de arena o miembro superior de la Formación Rosario, es el más expuesto en la franja dominada por esta unidad estratigráfica, aunque presenta ciertas variantes dependiendo del sitio donde está expuesta. Progresivamente la arena es sustituida por depósitos de conglomerado, formado esencialmente por fragmentos subredondeados de rocas volcánicas alteradas, ígneas intrusivas y rocas metamórficas también alteradas, no se aprecia arreglo interno y está soportado por clastos y por matriz areno-arcillosa.

En el extremo oeste del área ocupada por el tercio norte del Municipio de Playas de Rosarito, se define la estrecha planicie costera, formada por depósitos sedimentarios de origen marino de edad terciario, periodo Pleistoceno, dispuestos originalmente en forma de terrazas debido a las variaciones del nivel del mar sobre una costa rocosa, dejando depósitos expuestos actualmente a mas de 20 msnm sobre la franja costera. Otros depósitos recientes son las arenas de playa en la zona costera, en algunos casos ausente y en otros visibles solo con baja marea.

1.3.1.1.5 Lineamientos geológicos

Los lineamientos de origen geológico tienen una presencia relevante en el área de estudio, tanto en variedad, en número, como en significado, porque son indicativos del comportamiento de las masas de rocas y suelos durante eventos formativos o destructivos del ciclo geológico en la región. Las fallas geológicas, las fracturas y las discordancias suelen estar asociadas a sistemas imperantes durante su definición.

1.3.1.1.6 Afectación por fallas geológicas

Como complemento del mapa geológico general, se compiló el mapa geológico-estructural, donde se incluyen las principales fallas geológicas que han sido identificadas en la zona Tijuana-Playas de Rosarito, todas de desplazamiento vertical.

La Falla Agua Caliente tiene una orientación noreste-suroeste y su trazo coincide con el trazo del Arroyo Seco, iniciando en la costa y terminando al llegar al Río Tijuana. La Falla García es semiparalela a la Falla Agua Caliente, y sigue aproximadamente el trazo de la Cañada El Mangle para después bifurcarse en el extremo noreste y terminar en la intersección con el Río Tijuana. Otra falla de menor desarrollo sigue el trazo de la Cañada Los Alisos, semiparalela a la falla García.

La Falla Agua Caliente marca una frontera tectónica importante que se refleja en diferencias de dominio de los sistemas de lineamientos al norte de esta falla respecto a los ubicados al sur (Minch, 1967, Flynn, 1970).

La Falla La Gloria es un lineamiento orientado noroeste-sureste, con trazo limitado por la Falla García y por la Falla Agua Caliente, prácticamente paralelo al trazo del límite municipal entre las localidades de La Gloria y Lázaro Cárdenas.

Otra falla tiene un trazo noroeste-sureste, cruzando el trazo de la Falla Agua Caliente e incluso continuando hacia el noroeste, paralela a la línea de costa. Otros segmentos de fallas en el extremo este y sureste quedan fuera incluso del área de interés.

Durante el recorrido de campo se encontraron sitios con evidencia del efecto causado por la influencia de alguna de las fallas principales mencionadas anteriormente. Adicionalmente, se identificaron lineamientos que no habían sido plasmados en mapas generales previos o referidos en textos relacionados con la geología del área.

Los cortes practicados para la construcción del Boulevard Tijuana-Rosarito 2000, especialmente entre la autopista Tijuana-Ensenada y el cruce con el trazo de la Cañada El Cuervo, han dejado visibles una serie de fallas geológicas que reflejan intensa actividad tectónica posterior a la presencia de la Formación Rosarito Beach.

1.3.1.1.7 Fracturamiento

Los lineamientos que segmentan los materiales naturales, pero no manifiestan desplazamiento son las fracturas, que suelen ser abundantes en zonas donde las evidencias de tectonismo son claras y persistentes. En materiales naturales originalmente resistentes o rígidos es común identificar diversidad de sistemas de fracturamiento que fraccionan en múltiples bloques menores la roca original.

En materiales que no han alcanzado madurez, que han sido muy alterados o que son producto del aglutinamiento de partículas (de origen sedimentario), antes que el fracturamiento se manifiesta el proceso de deformación, cuando finalmente se manifiesta el fracturamiento, este suele ser más complejo.

En algunos sitios las fracturas en la roca se comportan como abanico, indicando que fueron producto de un esfuerzo ascendente o de la interacción de esfuerzos compresivos sobre masas de roca rígidas. En los depósitos de terrazas marinas no se identificaron sistemas de fracturamiento, sin embargo considerando que son materiales sin consolidar, cualquier esfuerzo solo permitía que las partículas se reacomodaran. Condiciones similares han operado en los depósitos aluviales y en la formación de suelos orgánicos.

1.3.1.1.8 Otros lineamientos geológicos

En los materiales naturales es normal que se definan lineamientos que con frecuencia no se toman en cuenta para efectos en estabilidad de terrenos. Los contactos entre capas de origen similar, los contactos entre unidades de diferentes condiciones de formación, los contactos discordantes que adoptan la geometría del terreno al momento de la formación de la unidad y los pseudoestratos que se definen principalmente en rocas volcánicas, marcando eventos de derrame de lava. Otros lineamientos están asociados a rocas metamórficas, como la esquistosidad, que está más bien relacionada con el arreglo de los minerales dominantes de la roca.

La estratificación puede llegar a generar efectos en taludes cuando los materiales no están bien compactados o cuando estos materiales son muy susceptibles a los agentes de intemperismo, como el agua. El escenario se complica aún más cuando esta sucesión está afectada por fracturas abundantes y penetrantes. Este tipo de elementos se reúnen en una masa de material de origen sedimentario, formada por granos finos y con arreglo laminar a tabular, perteneciente al miembro inferior de la Formación Rosario.

1.3.1.1.9 Análisis de riesgo geológico

Para el estudio de Riesgo Geológico es importante resaltar que la ocurrencia de un evento que afecte los terrenos naturales, las propiedades y la integridad física de las personas, depende invariablemente de la conjunción de factores de Riesgo, y entre más factores participen, la ocurrencia se vuelve inevitable y potencialmente peligrosa. Los factores se agrupan en factores naturales y factores antropogénicos.

1.3.1.1.10 Factores naturales de riesgo

En función de la escala de impacto, el factor geológico más importante es el tectonismo, es decir la segmentación de los terrenos a nivel de la corteza terrestre y las manifestaciones que esa segmentación genera, como erupciones volcánicas, movimiento y basculamiento de bloques, Sismicidad y cambios en la columna estratigráfica. En el área de estudio o cerca de ella se encontraron

representados varios eventos. Primeramente las fallas tectónicamente activas rodean al tercio norte del área municipal, siendo las más cercanas la Falla Vallecitos al este, la Falla 3 Hermanos al sur y la Falla Coronado Banks al oeste. Al norte se encuentran las fallas que cruzan Tijuana, la Falla García y la Falla Agua Caliente. Este complejo sistema de fallas está relacionado con la dinámica terrestre que ha dado lugar al límite entre placas tectónicas representado por el sistema de fallas transformes del Golfo de California y el sistema de la falla de San Andrés. Como consecuencia se manifiestan sismos de diferentes magnitudes, por lo cual el CICESE cuenta con una red de monitoreo permanente, en estaciones distribuidas en la parte norte del Estado.

La lectura de estos datos es que si bien el tercio norte del municipio no tiene una gran incidencia de sismos, los que han ocurrido deben llamar la atención, sobre todo por los lugares donde se ubican. Al norte cerca de dos fallas reconocidas y al sur justamente en la franja de terreno donde se identificó la sucesión de 11 fallas de magnitudes importantes orientadas similarmente a las fallas Vallecitos y Coronado Banks.

Los contrastes composicionales pueden llegar a representar factores de Riesgo bajo ciertas circunstancias, alternancia de arenas y arcillas deleznable que favorecen la degradación de las masas, sobre todo si existe aporte de agua y las arcillas son expansivas. Otro caso lo representan capas o paquetes de roca densa que descansa sobre material fino y blando, entonces el material fino es más vulnerable al ataque del intemperismo y a ser erosionado diferencialmente, provocando, eventualmente, que la masa más densa pierda apoyo y tienda a ceder.

1.3.1.1.11 Factores antropogénicos de riesgo

Los factores antropogénicos de Riesgo implican la participación de las personas y sus acciones para acelerar o provocar afectaciones. Esto ocurre cuando aun contando con la evidencia de condiciones de riesgo, no se llevan a cabo acciones preventivas o de mitigación. En el área de estudio se ubicaron algunas acciones que incrementan el riesgo en la población tal como la construcción de casas en el borde del talud sur del Arroyo Huahuatay, que presenta alto nivel de intemperismo y con cortes de alto ángulo, quedando expuestas las viviendas al progresivo debilitamiento del material.

Otro caso interesante se encontró en la Cañada El Cuervo, cuyo cauce principal es controlado por un par de alcantarillas de concreto para soportar la carretera del Corredor Tijuana-Rosarito 2000. Después de las alcantarillas, continúa el cauce y repentinamente se convierte en la avenida principal de un fraccionamiento. Esto implica que en caso de precipitaciones importantes, la avenida principal del Fraccionamiento será inundada, porque es la parte más baja topográficamente. Además se convertirá nuevamente en el cauce por donde circularan los sedimentos arrastrados.

Al sur de la Cañada El Morro y en el entorno del derecho de vía del ducto de PEMEX, están realizando intensos trabajos de movimiento de tierras para lotificar y trazar calles en una zona de lomeríos ondulantes. Parte de los terrenos removidos están acumulándolos en un bajo topográfico que es parte de una serie de escurrimientos que descargan en el mar. Con estas acciones están provocando que por ahora el material volcado esté funcionando como represa de los escurrimientos y eventualmente desborde con alta energía, deslavando además parte del material actualmente acumulado.

1.3.1.1.12 Preservación y conservación

Trabajando sobre una versión original del mapa de Zonificación de áreas de Preservación y Conservación en los distritos III, IV y V; se partió del entendimiento que áreas de Preservación incluyen taludes y escurrimientos pluviales sin posibilidad de uso para desarrollo urbano, en tanto que áreas de Conservación incluyen taludes en bordes de arroyos principales y escurrimientos más taludes correspondientes en rasgos secundarios.

La información incluida en los mapas geológico, topográfico y de red hidrológica, complementando con la interpretación de ortofotos digitalizadas (INEGI, 1999) y fotografías aéreas a escala 1:25 000 (INEGI, 1974). Con este material se identificaron áreas adicionales sin posibilidad de uso para desarrollo urbano en el borde sur de la Cañada El Aguajito, en el extremo noreste de las cañadas El Mangle y Los Alisos; así como en el extremo este de las cañadas El Aguajito, Rosarito y El Cuervo (figura mapa de preserva y conserva de la versión técnica). De igual manera se procedió en la identificación de áreas adicionales de conservación, dando como resultado la inclusión de áreas en la franja este de la zona considerada y en el extremo sur (figura mapa de preserva y conserva de la versión técnica).

1.3.1.1.13 Recomendaciones

En el extremo norte, colindando con el municipio de Tijuana, la cañada El Mangle permite la exposición de antiguos movimientos de masas de terreno en materiales de origen sedimentario. En el extremo sur, en los bordes de la cañada El Morro, también existen evidencias de anteriores movimientos de masas de terreno. En la cercanía de la intersección del Corredor Tijuana-Rosarito 2000 con el ducto de PEMEX, está expuesta una zona intensamente fracturada, asociada a una sucesión importante de 11 fallas geológicas con desplazamiento individual mayor a 2.5 metros.

La mancha urbana en el Municipio de Playas de Rosarito está concentrada en el extremo oeste del tercio norte, sin embargo áreas importantes empiezan a ser trazadas en preparación para venta de terrenos y creación de nuevos asentamientos. Esto implica que están en marcha las acciones para ocupar zonas inadecuadas o escasamente evaluadas para obras; al mismo tiempo

estas obras pueden llegar a convertirse en generadoras de condiciones de riesgo al remover materiales naturales sin previo análisis.

La red vial propuesta es factible de llevarse a cabo, siempre y cuando en los estudios geotécnicos correspondientes para la realización de la obra, se tome en cuenta la naturaleza y las características geológicas de los materiales, así como las variaciones verticales y laterales en su composición y grado de afectación por lineamientos e intemperismo. En la franja de dominio de rocas volcánicas también será importante evaluar la mecánica de las masas rocosas, especialmente cuando descansan sobre rocas debilitadas por intenso intemperismo o sobre paquetes alternantes de arenas y limos volcánicos o sedimentarios. Durante los cortes de terreno para conformar los terraplenes y taludes resultantes para el sistema vial, es muy probable que características geológicas actualmente ocultas a la vista, queden expuestas y ameriten atención específica, como ocurre en el tramo del Corredor Tijuana-Rosarito 2000.

Es conveniente analizar detalladamente los tipos de obra que se realizarán para cruzar las cañadas, especialmente donde la altura de los taludes es mayor. La calidad de los materiales, la columna estratigráfica y el comportamiento de estratos o pseudoestratos, todo integrado en un factor de seguridad aceptable para taludes resultantes.

Las vialidades con trazo este-oeste, complementarias al Blvd. Siglo XXI, inevitablemente ocuparán en parte terrenos de origen sedimentario de la Formación Rosario, con abundantes evidencias de movimientos de masas de terreno, por lo que es preciso prever las acciones que correspondan para no desestabilizar masas adicionales durante las obras y limitar obras que a futuro puedan generar factores de riesgo. De igual manera, será conveniente proteger los taludes resultantes ante ataque de agentes de intemperismo y erosión. El conocimiento sobre análisis de Riesgo asociado a condiciones y procesos naturales debe someterse continuamente a revisiones y actualizaciones, considerando que la evolución de la urbanización y necesidades de cambio en usos de suelo, requiere de análisis específicos.

1.3.1.2 Clima

1.3.1.2.1 Temperatura

El clima predominante de la región es el de tipo mediterráneo por encontrarse dentro de la zona templada del hemisferio norte y bajo la influencia del anticiclón de Pacífico. Registrándose en la zona costera la mayor temperatura durante los meses de agosto, la más baja en enero y una media de 16° C que puede presentar oscilaciones de hasta 9.6° C (Secretaría de Marina 1974).

1.3.1.2.2 Precipitación

La precipitación pluvial es escasa y presenta mayor importancia durante el invierno (36% del total anual). El promedio anual de lluvia es de 250mm (Martínez 1991) por lo cual no hay un aporte significativo en la región.

1.3.1.2.3 Ambiente costero

La cabecera municipal por encontrarse sobre la porción costera tiene los efectos que le son propios de la región en donde se presentan factores de humedad del barlovento, brisa marina, niebla intensa, vientos marinos, condensación, presencia de baja visibilidad, baja temperaturas con mucho frío y condiciones de altas temperaturas que presentan olas de calor. Estos efectos se registran durante las estaciones del año que son marcadas de manera más definidas en la durabilidad de luminosidad de estos cambios estacionales.

1.3.1.2.4 Fenómeno El Niño

Los fenómenos que se presentan en la región, algunos que debiendo tener grandes beneficios por la presencia de lluvia, a veces extraordinaria que ocasionan problemas sociales por la falta de previsión y el ignorar sus efectos. Del fenómeno más importante en el que se registran daños incluso de pérdidas humanas y muchas de tipo material, es conocido como fenómeno de "El Niño". Este fenómeno por presentarse en el mes de diciembre se conoce con el nombre de "El Niño", no solamente a la aparición de corrientes oceánicas cálidas en las costas de América, sino a la alteración del sistema global océano-atmósfera que se origina en el Océano Pacífico Ecuatorial (es decir, en una franja oceánica cercana al Ecuador), generalmente durante un periodo comprendido entre diciembre y marzo. Este fenómeno se presenta a intervalos de dos a siete años y se caracteriza porque la superficie del mar y la atmósfera sobre él presentan una condición anormal durante un período que va de doce a dieciocho meses.

En términos prácticos, la ocurrencia de El Niño significa que muchas regiones normalmente húmedas, como Indonesia, llegan a ser secas, mientras que las áreas normalmente secas, como las de la costa oeste de América, se humedecen con precipitaciones intensas. Otros cambios se llevan a cabo; por ejemplo, la disponibilidad y abundancia de las poblaciones de peces cambia en áreas costeras. Esto tiene repercusiones no deseadas, con impactos adversos en la producción y exportación pesquera y de otros productos alimenticios. Otros impactos adversos incluyen un aumento en la frecuencia de incendios forestales, inundaciones, erosión costera, alteraciones en el anidamiento de aves marinas y en los arrecifes coralinos, así como la presencia de tormentas tropicales.

1.3.1.2.5 Vientos

Los vientos dominantes de la región provienen del noroeste al menos durante 8 meses del año (Secretaría de Marina 1974). Le siguen en importancia la dirección oeste y durante el invierno se pueden suscitar vientos del sur y sureste al término de vientos de montaña denominados Santa Ana. En la bahía se

presenta un régimen de brisas con vientos de mar a tierra durante el día principalmente después del medio día. Durante la noche la dirección puede variar siendo de tierra a mar aunque con intensidad muy baja (Rodríguez 1998).

1.3.1.2.6 Fenómeno La Niña

El fenómeno contrario al de El Niño se conoce con el nombre de "LA NIÑA" consiste en la presencia de aguas inusualmente frías en el Océano Pacífico Ecuatorial. Este fenómeno es la contraparte del fenómeno "El Niño", y ocurre cuando los vientos del este se intensifican por arriba de lo normal. Se presenta también en intervalos de dos a siete años y se caracteriza porque la temperatura de la superficie del mar y la atmósfera sobre esta zona ecuatorial, tienen una condición anormal durante un período que va de 12 a 18 meses.

1.3.1.2.7 Vientos Santa Ana

Otro de los fenómenos locales es el denominado como vientos Santa Ana, tiene efectos ambientales que producen efectos en el organismo de las personas, siendo los más comunes los de tipo respiratorio y los oftálmicos. En razón a que los vientos Santa Ana tienen una presencia anual en la región de la costa, esto compete a la zona urbana Playas de Rosarito, efectos que se extienden sobre el Océano Pacífico frente a las costas de California y de la Península de Baja California. Se observó que la orografía de la Península de Baja California juega un papel importante en el control del paso de los vientos del Golfo de California hacia el Pacífico, causando en varias localidades lengüetas de arena y polvo sobre el océano (Rubén Castro, et al. 2002)

La velocidad de estos vientos de Santa Ana llegan alcanzar los 35 nudos a través de pasajes y cañones, con rachas hasta de 50 y los más fuertes pueden alcanzar los 60 y hasta 100 nudos, siendo por la noche cuando se manifiestan con mayor magnitud. Se estima que debido a baja humedad en la entidad, los vientos de Santa Ana podrían provocar incendios forestales o en zacatales, por lo que se hace necesario que la población mantenga limpios sus lotes y patios.

1.3.1.3 Edafología

El suelo referente a las características físicas, químicas y biológicas es considerado como uno de los recursos naturales más importantes, es esencial para la vida, como lo es el aire y el agua, y cuando es utilizado de manera prudente puede ser considerado como un recurso renovable. Es un elemento de enlace entre los factores bióticos y abióticos y se le considera un hábitat para el desarrollo de las plantas.

Los suelos se forman por la combinación de cinco factores interactivos: material parental, clima, topografía, organismos vivos y tiempo. Los suelos constan de cuatro grandes componentes: materia mineral, materia orgánica, agua y aire; la composición volumétrica aproximada es de 45, 5, 25 y 25%, respectivamente.

La importancia que tiene el agua para el suelo es necesario resaltar los conceptos:

- a. El agua es retenida dentro de los poros con grados variables de intensidad, según la cantidad de agua presente.
- b. Junto con sus sales disueltas el agua del suelo forma la llamada solución del suelo; ésta es esencial para abastecer de nutrimentos a las plantas que en él se desarrollan.

1.3.1.3.1 Suelos Vertisoles

Son los predominantes del área de estudio (el municipio registra cinco clases de suelos, de acuerdo con el PDUM-PR) dominando la parte norte y la zona costera del municipio. Lo suelo Vertisoles se caracterizan por un alto contenido en arcillas (>30%). Los cambios de humedad provocan movimientos internos, abundantes slickensides, Cuñas. Abundantes grietas. A veces con micro relieve gilgai Con vértico. Perfil A-C. (FAO, 2005)

El clima mediterráneo con estaciones contrastadas en cuanto a humedad. La vegetación cimácica suele ser de sabana, o de praderas naturales o con vegetación leñosa. El perfil es de tipo ABC. La alternancia entre el hinchamiento y la contracción de las arcillas, genera profundas grietas en la estación seca y la formación de superficies de presión y agregados estructurales en forma de cuña en los horizontes subsuperficiales. Los Vertisoles se vuelven muy duros en la estación seca y muy plásticos en la húmeda. El labrado es muy difícil excepto en los cortos periodos de transición entre ambas estaciones. Con un buen manejo, son suelos muy productivos. (FAO)

1.3.1.4 Hidrografía

La estación 02-013 Ensenada. Representativa del área, registra una temperatura media anual de 16.3 grados centígrados. Una mínima de 12.4 y una máxima de 20.6 grados en el mes de Agosto. En cuanto a la precipitación acumulada anual es de 230.2mm con lluvias en invierno.

Las condiciones geológicas y morfológicas de la región de la vertiente oceánica, ofrecen pocas posibilidades de retenciones naturales de aguas de origen pluvial o glacial. Solo algunas obras de ingeniería como la Presa Rodríguez en Tijuana o la López Zamora en Ensenada, se convierten de manera esporádica en reservas de agua que en cortos periodos permiten la posibilidad de la retención continental del agua en depósitos artificiales.

Por las mismas razones, geológicas y morfológicas, no existen ríos con flujo base anual. Los ríos y arroyos, aun los más notables como el Río Tijuana, o el arroyo de la Misión de San Miguel, se consideran de flujo intermitente.

El lado positivo de lluvias extraordinarias cíclicas, consiste en la recarga de los acuíferos en las zonas en donde la acción del hombre, aun no altera las condiciones de los suelos naturales y por lo tanto el fenómeno de la infiltración

conserva sus patrones hidrológicos originales. El clima lluvioso en invierno, permite el desarrollo de una agricultura de temporal que explota gramíneas como la avena, la cebada y el trigo temporalero. En la región en estudio no hay prácticamente agricultura de riego.

En algunos cauces de arroyos, como el del Cañón de Rosarito. (Mesa Redonda) y La Misión del Descanso. Las terrazas de inundación se aprovechan actualmente, para plantaciones de especies de invernadero y de hortalizas.

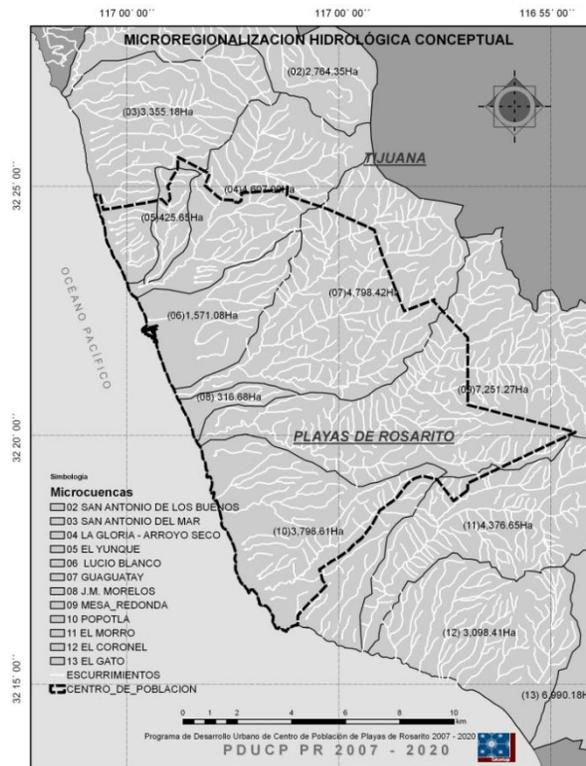
1.3.1.4.1 Sistema superficial

Sistema pluvial existente en la región de estudio

| OBRA # | CUENCA DRENADA (1) | TIPO DE ESTRUCTURA | DIMENSIONES | ÁREA HIDRÁULICA m ² | ESTADO DE CONSERVACIÓN | ESTADO DE OPERACIÓN | OBSERVACIONES |
|--------|--|---|--|---------------------------------|------------------------|---------------------|--|
| 1 | Termo-PEMEX Secundaria | Tubo de lamina cruce autopista | 0.90 m diámetro | 0.64 | Medio | Azolvado | |
| 2 | Termo-PEMEX Principal | Alcantarilla de arco. Cruce autopista | 3.20m x 3.20m fuste, 1.60m radio de arco | 18.28 | Bueno | Limpio | |
| 3 | Sist. Plan Libertador | 3 Tubos concreto. Cruce camino acceso a plantas | 1.20 m | 3.39 | Excelente | Limpio | En reparación. |
| 4 | Guaguatay | Puente vehicular en calle principal | Claro existente: 7.00m (largo). x 0.90m (alto) | 6.3 | Medio | Azolvado | |
| 5 | Guaguatay | Puente vehicular en carretera libre | 2 Barriles de 4.20m. + 1_Barril de 2.00m. (ancho) x 1.20m (alto) | 12.48 | Bueno | Limpio. | |
| 6 | Mesa Redonda - Cañada de Rosarito | Puentes carreteros por carretera libre y por autopista | 27.00 m. de ancho x 5.00 m de altura | 27.00 m ² (estimado) | Bueno | Limpio | Puente en ampliación no hay circulación vehicular por este paso. |
| 7 | Sistema Popotla (arroyo 1N) Parcela #111 | Barril de Concreto. Cruce del Blvd. Benito Juárez., Ampliación. | 2.20 m. x 2.20 m | 4.84 | Bueno | Limpio | Recién construido |
| 8 | Sistema Popotla (arroyo 2N) gasolinera y caseta de cobro | Dos arroyos que se concentran en un solo barril de concreto en cruce con Blvd. Benito Juárez. | 2.30 x 2.20 | 5.06 | Bueno | Limpio | Recién construido |
| 9 | Sistema Popotla (arroyo 3N) | Barril Frente a Subestación. CFE. | 1.80 x 1.80 m | 3.24 | Regular | Limpio | Recién construido e incompleto |

| | | | | | | | |
|----|-----------------------------------|--|--|--------------------|-------|--------|--|
| 10 | Sistema Popotla (arroyo 4N) mayor | Puentes Carreteros de 10m de claro central (dos carriles de circulación) | 10.00m (ancho) x 3.00 y 5.00 m (alto). | 10.00m2 (Estimado) | Bueno | Limpio | Pasos pavimentados. Circulación vehicular frecuente. Sistema pluvial modificado por particulares. Área de arroyo invadida. |
|----|-----------------------------------|--|--|--------------------|-------|--------|--|

Fuente: CALCONBAJA / 2007



1.3.2 Medio físico transformado

En esta síntesis se pretende ofrecer un marco situacional del estado que presenta el medio físico construido y definir con base en él las implicaciones de ordenamiento del área urbana actual y futura. Los factores del medio físico que adquieren relevancia en la ciudad son:

- Aseguramiento del agua y el saneamiento
- Acceso a los alimentos
- Vivienda segura (localización y calidad del sitio)
- Accesibilidad al trabajo

Las preocupaciones por alcanzar los satisfactores de bienestar se ha complicado obtenerlos y ello conduce a reconsiderar algunos aspectos como son:

- La seguridad del suelo para edificar sin tener que agregar obras de protección de igual o mayor valor que la vivienda

- Servicios de economía accesible que contribuyan a mantener la salud física, mental y social
- Medio ambiente equilibrado (recursos y la cantidad de ellos) con plazos para su recuperación,
- Medir los recursos por su plazo de recuperación en vez de que sean medidos por su abundancia
- El derecho de propiedad y el derecho a proteger, preservar y a conservar los recursos existentes dentro la propiedad deben ser equivalentes.

1.3.2.1 Diagnostico Socioeconómico

Este diagnóstico está dividido en tres partes, la primera referida a los aspectos demográficos; dinámica de crecimiento, estructura de edades, género, número de familias, PEA; la segunda muestra los aspectos sociales que presenta la población de Playas de Rosarito, a través de indicadores de pobreza. La tercera parte expone los aspectos económicos por sector de actividad (Clusters actuales o cadenas productivas) que tiene el municipio y su participación en el PIB del Estado, procurando particularizar en el área de aplicación del programa. En las tres partes se señala la problemática actual y se identifica el potencial futuro.

Para el análisis de la información demográfica y económica se toman como base la delimitación de AGEBS¹ urbanos y rurales elaborado por INEGI para el Censo de Población y Vivienda del 2000. Así mismo se incorporan los resultados censales del año 2000 y los Resultados del II Censo de Población y Vivienda 2005. Otra de las bases de información centrales de este diagnóstico es la constituida por los resultados del “Estudio de Infraestructura Urbana y Social de Playas de Rosarito” Fase I. Elaborada por COPLADEM Rosarito, presentada al Cabildo en reunión del 6 de abril de 2006. Se trata de los primeros resultados (fase I) del inventario de información de población. Vivienda, lotes baldíos, actividad económica e infraestructura de 217 colonias. Fue un esfuerzo de levantamiento en campo, utilizando la metodología del Censo de INEGI realizado en 2005 con apoyo financiero del Programa Hábitat de la Secretaría de Desarrollo Social SEDESOL.

1.3.2.1.1 Dinámica de crecimiento poblacional

De acuerdo a las cifras del Programa de Desarrollo del Centro de Población (PDUCP-PR, 2000-2020), el crecimiento poblacional en el centro de población ha sido el siguiente:

¹ De acuerdo a la clasificación y presentación de la información estadística y censal de INEGI las unidades geoestadísticas básicas AGEBS son unidades territoriales que tienen como unidad mínima la manzana y es a partir de las cuales se realiza el levantamiento de la información censal. Las AGEBS están clasificadas en urbanas y rurales; las primeras son unidades en localidades urbanas mayores a 2,500 habitantes, las segundas esta referidas a localidades menores a los 2,500 habitantes.

**Crecimiento Histórico del
Centro de Población Playas de Rosarito**

| Año | Población | TCA |
|-------|-----------|-------|
| 1950 | 675 | |
| 1960 | 1,929 | 11.1% |
| 1970 | 6,645 | 13.2% |
| 1980 | 5,954 | -1.1% |
| 1990 | 23,067 | 14.5% |
| 1995 | 39,707 | 10.1% |
| 2000 | 54,150 | 6.4% |
| 2005* | 68,715 | 2.9% |

Fuente: PDU CPR, 2000-2020. *INEGI, 2005

En el periodo quinquenal 1995-2000 el ritmo de crecimiento anual continúa siendo el más alto del estado y del país, pues mientras a nivel nacional se mantiene una tasa media anual de 1.85%, en Baja California es de 4%, en Playas de Rosarito el crecimiento promedio anual fue de 6.4%. Pero presenta un importante descenso en el lustro 2000-2005, no explicable a la luz de los números arrojados por el trabajo de campo realizado por COPLADEM en 2005.

1.3.2.1.2 Población en el Municipio

El Censo General de Población y Vivienda del 2000, INEGI, cuantificó una población total en el Municipio de 63,420 habitantes y para 2005 se elevó a 73,305. Cabe aclarar que esta cifra corresponde solo a la población residente que aunada a la población flotante suma una cifra superior, dada la característica de ser un municipio altamente turístico.

Resulta significativo en esta revisión de información demográfica, el comparativo de las dos fuentes de información que muestran los resultados de los levantamientos más recientes de información del crecimiento de la población en el Municipio de Playas de Rosarito: El Censo de Población y Vivienda 2005 de INEGI y El Estudio COPLADEM 2005.

El II Censo de población y vivienda 2005 de INEGI registró una población municipal de 73,305 habitantes o población residente, a un ritmo de crecimiento promedio anual de apenas el 2.9%, esto es 9,985 habitantes más en estos 5 años. De acuerdo a estos datos el Municipio de Playas de Rosarito concentra el 2.57% de la población del estado de 2'844,469 habitantes².

El estudio COPLADEM, estima una población municipal residente de 113,404 habitantes, lo que significa un ritmo de crecimiento del 12.32%, esto es 49,984 habitantes más en 5 años. El diferencial está explicado según el estudio COPLADEM, debido a que en este se refleja el fenómeno urbano de expansión que muestra la preocupación de "cómo el crecimiento urbano adelanta a la

² Resultados Definitivos del II Censo de Población y Vivienda 2005, INEGI.

planeación” al identificar en campo asentamientos humanos que no estaban registrados cartográficamente en la Dirección de Catastro e INEGI.

En planes y programas urbanos así como otras dependencias que han analizado las tendencias demográficas estiman para el 2005 una población por encima de los 73,305 Habitantes.

1.3.2.1.3 Población residente en el centro de población

Como el propósito es dimensionar el área de aplicación de este programa se ha bajado la información poblacional a ese espacio territorial, delimitado como un polígono que ocupa una superficie 13,784.62 has. Los Distritos urbanos quedan vertebrados e integrados por el sistema vial propuesto. El 25.2% de la superficie es urbana ocupada con aproximadamente 68,715 habitantes en el 2005. El 39.1% es superficie rural con grandes extensiones de reserva para futuro crecimiento y el 35.7% son suelos de uso restringido por su aptitud para la conservación o preservación.

El crecimiento ocurrido durante los últimos cinco años fue de 14,665 habitantes a una tasa de crecimiento promedio anual de 5.18%. Esta es una de las áreas de mayor concentración y densidad del municipio.

El logro más interesante de este estudio por COPLADEM, es resaltar el crecimiento expansivo que está experimentando Playas de Rosarito así en el Norte conurbado con Tijuana, como en el centro y Sur del Municipio. Tan solo en el área que aplica este programa, el número de viviendas alcanza los 21,426 y de 60,720 en el número de lotes actualmente baldíos. Estas cifras parecen reflejar un mayor acercamiento al fenómeno de este crecimiento expansivo que tanto preocupa a los planeadores del desarrollo municipal.

Población y Vivienda Actual

| DISTRITO | NUMERO DE DESARROLLOS | NUMERO DE VIVIENDAS | NUMERO DE LOTES BALDIOS | NUMERO DE COMERCIOS |
|----------|-----------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| I | 35 | 4,443 | 4,449 | 800 |
| II | 14 | 2,045 | 9,950 | 91 |
| III | 21 | 7,376 | 13,024 | 833 |
| IV | 20 | 5,622 | 14,025 | 972 |
| V | 39 | 1,940 | 19,272 | 95 |
| TOTALES | 129 | 21,426 | 60,720 | 2,791 |

Resultado preliminar por COPLADEM 2005

1.3.2.1.4 Migración y población flotante

Un tópico en la dinámica de población en Baja California lo constituye la migración. El crecimiento acelerado y expansivo de esta zona, no se explica sin la movilidad de población desde distintos puntos del país principalmente del Centro y Sur hacia esta zona metropolitana de Tijuana. El crecimiento social

rebasa al natural en mucho y es explicado por muy diversos factores. Aunque el objetivo de la mayoría de migrantes sea llegar al mercado laboral de California, el permanecer y convertirse en residente de Tijuana, Tecate o Playas de Rosarito es un hecho que impacta en el crecimiento urbano de esta zona fronteriza.

Es poca la información existente respecto a datos que expongan lo que está sucediendo con la migración en el caso particular del Municipio de Playas de Rosarito. De la información censal disponible se desprende que en el 2000, el 37% de la población residente nació en el municipio, en tanto que el 47.6% nació fuera de él. Un alto porcentaje de la población residente sigue siendo originaria de otros lugares fuera de este municipio.

Además de la población residente es indispensable la consideración de la población flotante³, dada la característica particular de la actividad que tiene el turismo en Playas de Rosarito. Aunque resulta difícil contar con estudios que den cuenta de este segmento de población, los registros estadísticos disponibles arrojan que los visitantes llegan a representar entre el 51.5% y el 95.5% de la población residente dependiendo de los flujos turísticos a este municipio que van de 600 mil hasta 1 millón de visitantes al año,⁴ y haciendo una diferenciación de que el 25% de los visitantes pernoctan en tanto que el resto permanecen unas horas. El estudio de COPLADEM cuantificó para el 2005 una población flotante (alojada en vivienda colectiva) de 18,205 habitantes, que representa un 16% del total de la población residente. Queda pendiente el renglón de la población flotante que no pernocta pero que también representa una demanda de servicios e infraestructura instalada.

El porcentaje de población flotante como se puede observar comparativamente varía del 16 al 25% pues depende en gran medida de la dinámica turística. Actualmente la población flotante es captada a través de los registros turísticos, cuantificada en vivienda colectiva, sin embargo está pendiente un renglón de especial relevancia como es la captación de población de los llamados "conmuters"⁵ estos últimos representan un impacto más decisivo y permanente en la población total del municipio dado que llegan a convertirse en residentes temporales o en mediano plazo permanentes.

Los resultados preliminares del estudio COPLADEM cuantificaron un total de 131,609 habitantes para el municipio, faltando por cuantificar asentamientos en Santa Anita y Primo Tapia con lo que se estima llegar a más de los 135,000 habitantes contados para este año. Lo anterior, significa que el ritmo de

³ Flujo considerable de visitantes extranjeros y locales que permanecen en el Municipio por temporalidad definida claramente, esto es estacionalidad durante el verano, según el *Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito PDUICPR, 2000.*

⁴ PDUICPR, 2000.

⁵ Residentes temporales provenientes del extranjero o de otras localidades de la entidad que son en su mayoría propietarios inmobiliarios. *Plan Municipal de Desarrollo de Playas de Rosarito, 2000.*

crecimiento anual después del 2000 ha sido muy superior al experimentado de 1990 a 2000 que fue del 6.4%.

1.3.2.1.5 Estructura de la población por edad, género y número de familias.

De acuerdo a la información censal del Censo 2005, del total de la población municipal y área de estudio el 51% son hombres y el 49% mujeres. La estructura de la población de acuerdo a las cifras censales disponibles, muestran que poco más de la tercera parte de los residentes tenían en el año 2000 de 25 a 64 años. Para el 2005 según la población de 25 a 64 años representa el 40.5% de la población que consigna INEGI. Esto significa una población en plena realización de vida, demandante de vivienda, servicios y equipamientos recreativos, culturales de salud, entre otros satisfactores. Los otros rangos significativos son la población infantil y adolescente que en este año representaban alrededor del 28% de la población, lo que se traduce en demandas de equipamiento educativo y recreativo principalmente.

En el área de aplicación de este programa se concentra el 64% de la población total del municipio, la población de esta área conserva las características en la mayor parte de las variables analizadas de las tendencias encontradas en la población municipal. El número de hogares o familias al 2000, era de 13,279 en el municipio, de los cuales el 89% se concentra en áreas urbanas y el 11% en áreas rurales. Para este mismo año en el área de aplicación de este programa existían 8,298 familias, esto es el 62% del total del municipio.

1.3.2.1.6 Educación y Alfabetismo

En el año 2000 el 67.49% del total de la población resulto alfabeto, se considera la población mayor a 6 años que sabe leer y escribir. Para el año 2005 este porcentaje se ha elevado al 75.6% esto es un indicador favorable que incide definitivamente en el desarrollo socioeconómico del municipio. En este mismo rubro el 90.7% asistió a la escuela en la edad de 6 a 14 años.

1.3.2.1.7 Población Económicamente Activa, PEA

Igualmente se aprecian ligeras diferencias en el renglón de población económicamente activa PEA, entre las características municipales y las del área de aplicación del programa.

La población potencial en edad de trabajar representa el 60% del total de la población municipal, esta es la población de 12 años y más. La población económicamente activa PEA es un 32% y la PEA inactiva un 27% de la población total del municipio. En términos absolutos la PEA de Playas de Rosarito es de 20,376 personas ocupadas y en el área de aplicación del programa es de 13,033 personas y no existen prácticamente desocupados.

Del total de población ocupada en el municipio que fue de 20,193 personas; el 71% se ocupó como empleado u obrero, el 1% como jornalero o peón, el 15% trabajo por cuenta propia y el 13% no lo especifico.

Si se atiende a identificar la ocupación principal en Playas de Rosarito, el 27% son artesanos y obreros, el 11% son comerciantes y dependientes, el 10% trabajadores en servicios personales, un 7% operadores de maquinaria fija y 7% oficinistas.

1.3.2.1.8 Nivel de ingreso de la población

La población que reporta un ingreso representa el 89% de la población económicamente activa ocupada, el 3.5% no recibe ingreso y el 7.5% no específico

Población según nivel de Ingreso 2000

| Ingreso | Municipio Población | % | Área del Corredor Siglo XXI Población | % |
|--------------------------|---------------------|-----|---------------------------------------|-----|
| No recibe Ingreso | 711 | | 324 | |
| Recibe hasta 1 SMM* | 564 | 3 | 360 | 3 |
| Recibe de 1 hasta 2 SMM | 3551 | 21 | 2602 | 22 |
| Recibe de 2 hasta 5 SMM | 9867 | 55 | 6785 | 57 |
| Recibe más de 5 SMM | 3758 | 21 | 2068 | 18 |
| Total que recibe ingreso | 17,940 | 100 | 11,815 | 100 |

* Salario mínimo mensual por trabajo. Este total resta los que reciben ingreso.

Fuente: Estimación del consultor, basada en Censo General de Población y Vivienda 2000.

En el municipio así como en el área de estudio, el 55% y el 57% de la población recibían entre 2 y 5 salarios mínimos mensuales, en tanto que el 21% y el 22% percibían de 1 y hasta 2 salarios mínimos mensuales y el 21% y 18% tuvieron más de 5 salarios mínimos mensuales. Lo que se desprende de estas cifras, es que esta población comparada con otros estados del país, contaba con salarios que les permitían tener mayores oportunidades de bienestar como acceso a vivienda y a financiamiento aunque habrá que observar su evolución para determinar el poder adquisitivo real y corroborar esta tendencia.

1.3.2.1.9 Indicador de Pobreza

Organismos e instituciones nacionales han elaborado en años recientes diversos estudios referidos a la pobreza. El consejo Nacional de Población CONAPO se ha enfocado a determinar índices de marginación a nivel municipal a través de los cuales, se muestra el porcentaje de población que no participa del disfrute de los bienes y servicios esenciales para el desarrollo de sus capacidades básicas.⁶

1.3.2.1.10 Índice de Marginación

En el análisis que realizó CONAPO, Playas de Rosarito ocupa el primer lugar con el mayor índice de marginación en el estado, sin embargo, en una comparación a nivel nacional su lugar es el 2,313 de 2,316 municipios. Lo cual es indicativo de una marginación muy baja respecto a los municipios del país. De

⁶ CONAPO define al índice de marginación como una medida resumen que permite diferenciar territorialmente, entidades federativas y municipios, según el impacto global de las carencias que padece la población, como resultado de la falta de acceso a la educación, la residencia en viviendas inadecuadas, percepción del ingreso monetario insuficiente.

hecho los cinco municipios del Baja California presentan índices de marginación bajos.

1.3.2.1.11 Índice de Gini

Otro de los indicadores de pobreza es el conocido índice de Gini, este es una medida que muestra las diferencias en el ingreso y la concentración del mismo. El índice es un valor que va de 0 a 1, en donde 0 significa equidad y 1 el valor máximo que es la mayor concentración. Con la aclaración de que para calcular estos indicadores aún existen fuertes deficiencias en la información existente, se determinó el índice en base a una estimación de ingreso y número de hogares para el año 2004 para Playas de Rosarito.

Estimación de Ingreso de los Hogares Playas de Rosarito 2004

| Rangos de Ingreso | Ingreso Trimestral en (millones de pesos) | Hogares |
|-------------------|---|---------------|
| 0.00 a 1.00 | 0 | 173 |
| 1.01 a 1.50 | 12.14 | 518 |
| 1.51 a 2.00 | 9.7 | 691 |
| 2.01 a 3.00 | 12.14 | 1383 |
| 3.01 a 4.00 | 14.57 | 1556 |
| 4.01 a 5.00 | 17 | 1901 |
| 5.01 a 6.00 | 21.85 | 2247 |
| 6.01 a 7.00 | 29.14 | 2420 |
| 7.01 a 8.00 | 38.86 | 2766 |
| 8.01 a Más | 87.43 | 3630 |
| | 242.83 | 17,285 |

Fuente: Estimación del Consultor en base a Censo General de Población y Vivienda, 2000, INEGI y Encuesta Nacional de Ingreso Gasto de los Hogares (ENIGH), 2004, INEGI.

Estimación del Índice de Gini Playas de Rosarito 2004.

| Pi | Qi | Pi-Qi |
|--------------|---------|-----------------|
| 1 | 0 | 1 |
| 3.9 | .9993 | 2.9006 |
| 7.9 | 2.0645 | 5.8354 |
| 15.9 | 4.7328 | 11.1671 |
| 24.9 | 8.3357 | 16.5642 |
| 35.9 | 13.4715 | 22.4284 |
| 48.9 | 21.2741 | 27.6258 |
| 62.9 | 32.48 | 30.4189 |
| 78.9 | 49.5629 | 29.3370 |
| 100 | 100 | 0 |
| 380.2 | | 147.2777 |

Fuente: Estimación del Consultor en base a Censo General de Población y Vivienda, 2000, INEGI y Encuesta Nacional de Ingreso Gasto de los Hogares (ENIGH), 2004, INEGI.

La fórmula utilizada fue $IG = \frac{\sum (Pi - Qi)}{\sum Pi}$

i toma valores entre 1 y n-1, en donde Pi mide el porcentaje de individuos de la muestra que presentan un valor igual o inferior al de Xi.

$$Pi = \frac{(n_1 + n_2 + n_3 \dots n)}{n} * 100$$

$$Q_i = \frac{(X_1 \cdot n_1) + (x_2 \cdot n_2) + (x_3 \cdot n_3) + (X_n \cdot n_n)}{(X_1 \cdot n_1) + (X_2 \cdot n_2) + (X_3 \cdot n_3) + (X_n \cdot n_n)}$$

Sustituyendo valores en formula = (147.27/380.2) = .3873

El índice de Gini que resulto para Playas de Rosarito fue de .3873 comparativamente el municipio de Tijuana presento según un estudio de 1987 un índice de .469918. Con una tendencia al incrementar la concentración del ingreso a medida que el crecimiento económico de los municipios aumenta. La encuesta nacional de Ingreso-gasto de los hogares de 2004, muestra un índice de Gini de 0.46 en promedio de las localidades mayores a 2500 habitantes para este año en el país. Lo que indica que Playas de Rosarito presenta un índice bajo en la distribución de su ingreso, pero con clara tendencia a la concentración en la medida que alcanza un mayor crecimiento económico.

1.3.2.1.12 Servicios de Salud

Según la información censal del 2000, de la población total en el área del centro de población tan solo el 38% contaba con servicios de salud. De esta población, el 32% resulto derechohabiente de servicios de salud del IMSS, el restante 6% contaba con servicios de salud privados o de otra institución de salud, cabe destacar que un 53% de la población total no cuenta con servicios de salud, lo que denota un indicador muy alto de vulnerabilidad social en este renglón. En el 2005 la población con derechohabiencia a servicios de salud fue del 43% y la no derechohabiente representa un 48%, la población que no especifico fue del 8%. Aunque ha disminuido el porcentaje de población derechohabiente de servicios de salud aun sigue siendo elevado el número de personas con estas carencias de servicios básicos de salud pública independiente a la oferta que hacen los profesionales privados.

1.3.2.1.13 Aspectos Económicos

La actividad productiva de Playas de Rosarito se inserta en una economía regional que cuenta con importantes ventajas comparativas. Por una parte, su localización estratégica de colindancia junto con el municipio de Tijuana, al Norte con Estados Unidos, en particular con el estado de California. Esta ubicación, implica una dinámica de intercambios económicos y sociales con una de las economías más fuertes del mundo. Y por otra parte, la localización en su lado Oeste con el Océano Pacífico, lo que representa contar con un puerto de enlace con los países de Asia y Estados Unidos. Los cambios que experimenta la economía regional generan nuevas dinámicas y distribuciones espaciales de las actividades productivas. Este proceso, por tanto, demanda la elaboración de proyectos de localización de nuevas zonas económicas y urbanas. Este contexto, representa para el municipio de Playas de Rosarito, una oportunidad y un potencial de desarrollo económico y urbano.

1.3.2.1.14 Producto Interno Bruto, PIB

Los siguientes indicadores muestran el comportamiento del PIB y los indicadores de finanzas públicas a escala municipal:

- El PIB en Baja California registró un crecimiento del 8.3% en el año 2000, por encima del crecimiento del PIB nacional que fue de 6.6% en ese mismo año.
- La contribución de Baja California al PIB nacional es de 3.6%, si se considera a nivel de sector de actividad, su participación fue: 1.3 % en el PIB agropecuario, 3.6% al PIB del sector industrial, 3.7% al PIB del sector servicios.⁷
- El Producto Interno Bruto per cápita de Playas de Rosarito en el año 2000 fue de \$56,250, pesos lo cual representa 0.56 veces y 0.71 veces los niveles estatal y nacional.⁸
- Lo anterior, significa que el PIB de Playas de Rosarito contribuyó con alrededor del 2% en el PIB del estado que para el mismo año alcanzó un monto de 178'702,841 (cifra en miles de pesos).⁹

1.3.2.1.15 Indicadores de finanzas públicas

- Un reporte del 2004, señaló que los ingresos totales del municipio ascendieron a \$200.8 millones de pesos (mdp), representando los ingresos propios el 61.1% de estos. Dentro de los ingresos propios los impuestos han presentado un alto dinamismo con crecimiento superior al 15% en los últimos 2 años.
- Playas de Rosarito recaudo \$49.7 mdp en 2004. El auge en la actividad inmobiliaria del municipio ha apoyado la recaudación (impuesto predial y en derechos licencias de construcción).
- En el renglón de egresos, el total registrado en 2004 es de \$187.6 mdp. el gasto operativo ascendió a \$121.7 mdp, representando el 61.9% de ingresos disponibles.
- La inversión municipal ha mostrado una clara tendencia de crecimiento alcanzando \$53.2 mdp en 2004, lo cual refleja que el incremento de los ingresos se está canalizando a obra pública.¹⁰

1.3.2.1.16 Actividad productiva existente, Clusters

Desde su fundación como municipio, Playas de Rosarito ha contado con una planta productiva pequeña comparada con las plantas del resto de municipios del estado. Su economía local, se encuentra en un proceso de crecimiento y dependiendo en gran medida de la actividad especializada de los servicios turísticos. En el año 2000, el Municipio de Playas de Rosarito, mostraba su mayor significación económica en el sector terciario; en servicios y comercio con un 55%. Seguida de las actividades del sector secundario con un 36% y por último el sector primario que debido al proceso de urbanización, es casi inexistente con un 3%.

⁷ INEGI, Producto Interno Bruto, Estadísticas Económicas, 2000.

⁸ Indicadores de Fitch Raiting Finanzas Públicas.

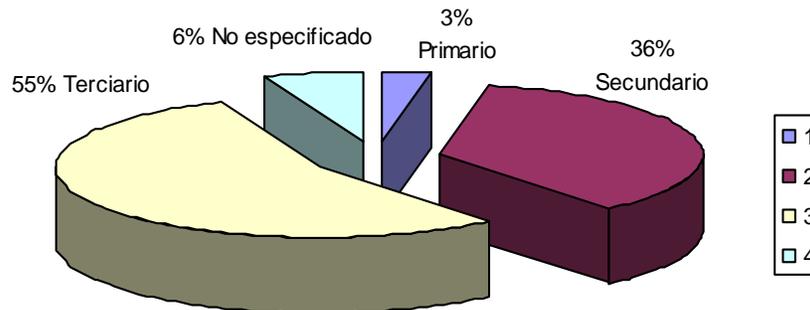
⁹ INEGI, Op. Cit.

¹⁰ Indicadores, Op. Cit.

En el sector primario, se emplearon en ese mismo año aproximadamente 611 personas en actividades agrícolas y ganaderas.

En las actividades agrícolas los cultivos son de algodón, trigo, alfalfa y cebada como parte de la zona costa del Estado, Playas de Rosarito practica la ganadería de bovino y caprino, en particular funciona el ganado lechero que cuenta con alta tecnificación y se ubica en lo que se conoce como la Cuenca Lechera.

PEA Ocupada por Sector de Actividad, 2000.



Fuente: Estimación del Consultor en base a Censos Económicos 1999 y de Población y Vivienda, 2000, INEGI.

En el sector secundario, se emplearon 7,358 personas a nivel municipal en el año 2000. Este sector se caracteriza por que se trata de unidades económicas pequeñas y su principal mercado es local. Son actividades que generan productos de consumo local, o bien productos y artesanías destinadas al turismo.

Por su parte, el sector terciario está integrado por actividades comerciales y de servicios y es el de mayor crecimiento. El personal ocupado en este sector alcanzó la cifra de 11,132 personas en el año 2000.

1.3.2.1.17 Clusters actuales

Análisis Económicos elaborados en años recientes, 2003 y 2004 por parte de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno del Estado, SEDECO, y otras instituciones, así como la consulta a empresarios; muestran a través del estudio de la Matriz Insumo-Producto¹¹, las actividades productivas actuales y las actividades con potencial futuro que desarrollan los cinco municipios del estado. Son 8 las ramas de actividad que presentan la mayor participación en el valor agregado censal del estado.

1.3.2.1.18 Turismo

¹¹ La Matriz Insumo-Producto MIP es un modelo multisectorial, sistémico que representa los flujos de bienes y servicios inter e intrasectoriales de una economía, es decir, describe el total de producción y circulación de mercancías, al interior del aparato productivo, entre éste y los demandantes finales en un periodo determinado. *Política de Desarrollo Empresarial de Baja California: Basada en el Fomento y Desarrollo de Clusters, 2003*. Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de B.C.

La mayor aportación de Playas de Rosarito al valor agregado del estado lo realiza en la rama de restaurantes, bares y centros nocturnos, esto es actividades del giro turístico.

Las actividades turísticas se encuentran agrupadas en una concentración denominada megacluster en donde aparecen recogidas las actividades de: servicios de alquiler, servicios inmobiliarios, servicios médicos, y por supuesto de hoteles, restaurantes, comercio, centros nocturnos, cine y televisión privada, cine y televisión pública servicios profesionales y otros servicios destinados a la venta, como son: actividades recreativas y sector público, servicios personales diversos, tintorería y lavandería.¹² Estas ramas económicas son muy dinámicas y son las que presentan las mayores ventajas comparativas.

Al cierre del año 2003, según reporte del Comité de Turismo, Playas de Rosarito contaba con 29 hoteles con 1927 habitaciones que mantuvo una ocupación promedio anual del 40.21%, situación considerada para los empresarios del ramo como operación de subsistencia. Esto significa que a pesar de ser la actividad más importante en estas fechas mantuvo una capacidad ociosa del 60% y requiere de un mayor esfuerzo de promoción y mejoramiento en la oferta disponible.

1.3.2.1.19 Industria restaurantera

En cuanto a la otra rama fuerte de la actividad turística, que es la restaurantera, Rosarito en ese mismo año registró, 68 restaurantes con capacidad para 15,305 personas estos establecimientos son considerados de calidad turística. El principal mercado turístico, es el turismo extranjero con 87%¹³. A pesar de ser el turismo una de las actividades consolidadas, ha registrado bajas en el ritmo de crecimiento, debido a diversas causas, entre las que destacan, fuerte percepción de inseguridad, corrupción policial, inobservancia de leyes y reglamentos, lento cruce de regreso a los Estados Unidos. Esta situación obliga a replantear como estrategia diversificar la oferta de productos y servicios turísticos para garantizar el aprovechamiento del mercado potencial del Sudoeste de los Estados Unidos y en particular de California.

1.3.2.1.20 Fabricación de muebles rústicos

Los sectores que se encuentran en este Cluster están ligados a la economía local, sus efectos sobre el producto y las remuneraciones son importantes. Dentro de este cluster se identifica la construcción de mueble artesanal y producción en línea que se refiere a empresas grandes que pueden ser ancla de productos artesanales si se apoya con capacitación e innovación tecnológica para alcanzar mayor competitividad.

Existe una liga con los servicios profesionales principalmente en diseño del producto en pequeñas empresas que fabrican y venden directo al consumidor. A

¹² Plan Municipal de Desarrollo Urbano Op. Cit.

¹³ Plan de Acción Turística de Playas de Rosarito, 2004-2024.

consulta de los empresarios, a estas actividades productivas se suman el comercio de artesanías, pesca deportiva y maquiladora no contaminante.

1.3.2.1.21 Zonas de actividad económica, actual.

Las actividades económicas de Playas de Rosarito se expresan territorialmente de la siguiente manera:

1. Por las características naturales y atractivos de paisajes escénicos, la actividad turística se localiza en la zona costera, en donde ya se encuentra saturado.
2. La actividad turística actualmente busca espacios en la parte sur del Municipio de la Costa hacia el Este en donde encuentra un fuerte potencial.
3. La mayor concentración de población, de actividades comerciales y de servicios se encuentra en Playas de Rosarito y Primo Tapia. Aquí también se localizan las actividades de generación de energía (Central Termoeléctrica Benito Juárez y la Planta Almacenedora y Distribuidora de PEMEX).
4. Adyacente a lo que será el nuevo Corredor Rosarito Siglo XXI se localiza actividad industrial maquiladora de partes electrónicas (localización de SHARP) y se estudia la factibilidad de localización de industria automotriz.
5. En áreas adyacentes al trazo del boulevard Siglo XXI se localizan talleres de industria artesanal, que ligada al turismo genera el mayor valor agregado del municipio.
6. Las actividades ganaderas en particular la lechera se localiza en la costa en la Cuenca lechera al sur del municipio. Las actividades agrícolas se ubican en zonas rurales.

La preponderancia de la actividad turística, como una clara vocación, obliga al mejoramiento de la infraestructura y los servicios turísticos en el Municipio de Playas de Rosarito. En la opinión empresarial de Playas de Rosarito resalta la inquietud de generar infraestructura de apoyo a otras actividades económicas diferentes al turismo.

1.3.2.1.22 FODA, municipal

Un punto de reflexión que arroja el diagnóstico empresarial 2004. Elaborado por la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de B. C., gira en torno a las fuerzas, oportunidades, debilidades y amenazas que presentan las actividades productivas en el municipio en donde se destaca lo siguiente:

Fuerzas.

- Ubicación geográfica

- Empresas de prestigio internacional instaladas en el municipio
- Hospitalidad
- Municipio nuevo

Oportunidades

- Productos con reconocimiento internacional como la “ Langosta”
- Sitios turísticos con reconocimiento mundial “Estudios Fox”
- Litoral y costa de clima mediterráneo
- Mueble de madera y metal

Debilidades

- Falta de información para estudios estratégicos de competitividad en turismo.
- Falta de capacitación a personal turístico
- Problemática de Tenencia de la tierra
- Percepción de inseguridad por parte del turista
- Falta de planes de conurbación con Tijuana
- Exceso de autorización de giros que alterar el orden de las zonas turísticas
- Falta de planeación urbana

Amenazas

- Dependencia y escasez de agua
- Extorsión al turismo por parte de la policía municipal
- Explosión demográfica de Tijuana que afecta en nivel de vida Rosaritense
- Explotación inadecuada de productos marítimos
- Exceso de comercio ambulante
- Instalación de gasificadoras en zonas no apropiadas.

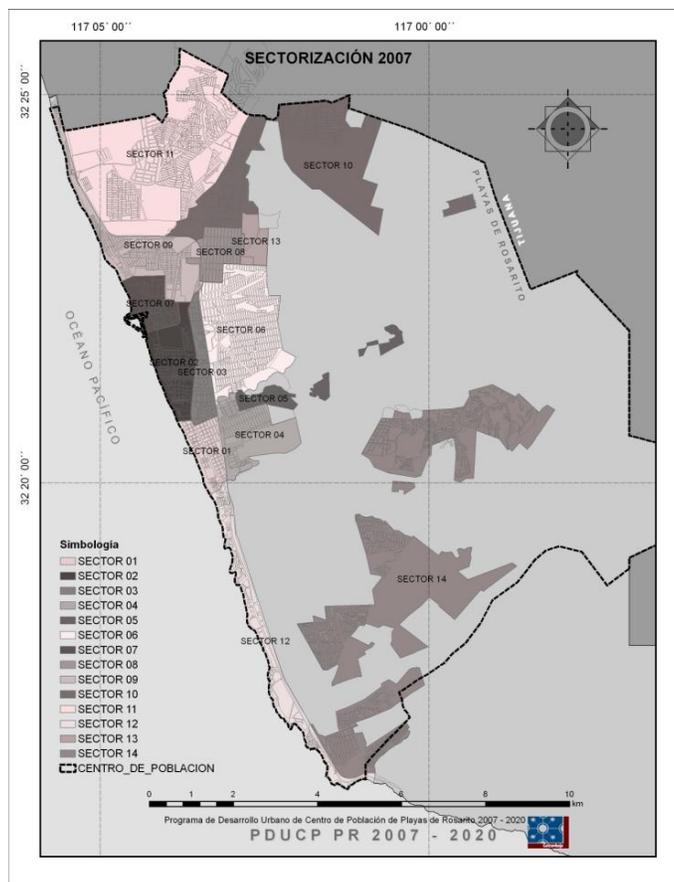
Este diagnóstico identifica la problemática principal en el desarrollo económico y urbano del municipio desde la perspectiva de los actores empresariales, gobierno y ciudadanos de este municipio.

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 que este joven municipio está ofreciendo.

1.3.2.2 Uso actual del Suelo por sectores

El área urbana ocupada actual con los elementos y componentes de la ciudad se encuentra distribuida en 14 sectores que contienen como factores comunes; el uso del suelo, aptitud del suelo, dotación de infraestructura, densidad de población y límites naturales.

| SECTORES | SUPERFICIES HAS. |
|---|-------------------------|
| 01 Centro | 118.36 |
| 02 Villas del Mar | 198.62 |
| 03 Machado | 112.74 |
| 04 Constitución | 229.13 |
| 05 Guaguatay | 92.66 |
| 06 Ampliación Constitución | 499.34 |
| 07 PEMEX | 126.22 |
| 08 Lucio Blanco | 114.00 |
| 09 Santa Mónica | 316.71 |
| 10 Plan Libertador | 745.72 |
| 11 Lomas de Rosarito | 1061.03 |
| 12 Playas de Rosarito | 270.69 |
| 13 Industrial | 65.89 |
| 14 Lomas Altas | 1461.87 |
| Total | 5,412.97 |
| Área de preservación, conservación y servidumbre de vías | 1936.26 |
| total neto desarrollado | 3,476.71 |



La ocupación y los usos se distribuyen en los sectores en las proporciones siguientes, lo que deja el remante como área de reserva intraurbana:

| sectores | uso del suelo | OCUPACION | Reserva intraurbana |
|----------------------------|------------------------------------|-----------|---------------------|
| 01 Centro | Habitacional, comercio y servicios | 86.32% | 13.68% |
| 02 Villas del Mar | Habitacional | 45.95% | 54.05% |
| 03 Machado | Habitacional medio | 49.53% | 50.47% |
| 04 Constitución | Habitacional popular | 57.55% | 42.45% |
| 05 Guagatay | Baldíos | 5.54% | 94.46% |
| 06 Ampliación Constitución | Habitacional popular | 47.78% | 52.22% |
| 07 PEMEX | Habitacional precario | | |
| 08 Lucio Blanco | Baldíos | | |
| 09 Santa Mónica | Buffer de seguridad | 89.64% | 10.36% |
| 10 Plan Libertador | Habitacional precario | 83.04% | 16.96% |
| | Habitacional Medio | 19.62% | 80.38% |
| | Habitacional popular | 30.51% | 69.49% |

| | Equipamiento y comercio | | |
|-----------------------|---------------------------------------|--------|--------|
| 11 Lomas de Rosarito | Habitacional Medio | 16.06% | 83.94% |
| 12 Playas de Rosarito | Habitacional Turística | 63.79% | 36.21% |
| 13 Industrial | Industrial maquilador | 27.49% | 72.51% |
| | Baldíos | | |
| 14 Lomas Altas | Habitacional alto (fraccionamientos) | 4.15% | 95.85% |
| | Habitacional medio (fraccionamientos) | | |
| | Baldíos | | |

Proporción tomada del PDUCP-PR 2000-2020

La densidad de viviendas por Sector muestra desde la más baja de 4.6 viviendas por hectáreas en el sector 05 Guagatay, hasta una densidad de 25.45 como la más alta en el sector 12 de Playas de Rosarito.

La extensión de los sectores impactados que han quedado definidos a través del PDUCP-PR 2000-2020 nos muestra una densidad bruta de 19.1 habitantes por hectárea y una densidad neta de 67.5 habitantes por hectárea.

1.3.2.2.1 La forma urbana del centro de población

En Playas de Rosarito el patrón de diseño ha sido propiciado principalmente por la lotificación de las parcelas del Ejido Mazatlán en las que cada fracción urbanizada es independiente en su diseño, orientación y estructura vial. Se da por resultado una trama discontinua solo ligada bajo una o varias calles al trazo de lo que originalmente fue carretera ahora convertido en bulevar. Este orden tiene su origen en la privatización dada a las parcela, poco tiempo cultivadas. Por lo que se observa en la lotificación de la reserva que cada fracción tienen un orden y acomodo discrecional, que no obedece a una condición de topografía sino a un interés de racionalidad geométrica, buscando polígonos de 4 lados, salvo los colindantes con arroyos generan un lindero de polilíneas, facilitando su trazo para obviar esfuerzos a la hora de entrar en el mercado inmobiliario.

1.3.2.2.2 Características del diseño de manzanas

Partiendo del diseño del polígono surgen manzanas cuyo producto de interés es el lote, dentro de la traza urbana algunos desarrollos optan por las Manzanas de trazo ortogonal de proporciones rectangulares con un fondo común para dos lotes en batería generando líneas de 780 metros, con anchos varios que van desde los 30 a 40 y hasta 50 metros (caso Villa del Mar y Cervera Kiriakidis, Mexicali o Las Fuentes) en algunos otros casos segmentadas por calles. Algunos prototipos ofrecen manzanas de 150 x 40 metros como lo es la Colonia Ampliación Constitución. Solo la parte más antigua de la ciudad, Sección Carretera, tiene estructura de damero con manzanas regulares con proporción 80.00 x 80.00 metros. En la Colonia Lucio Blanco la manzana se estandariza en 75 x 155 metros.

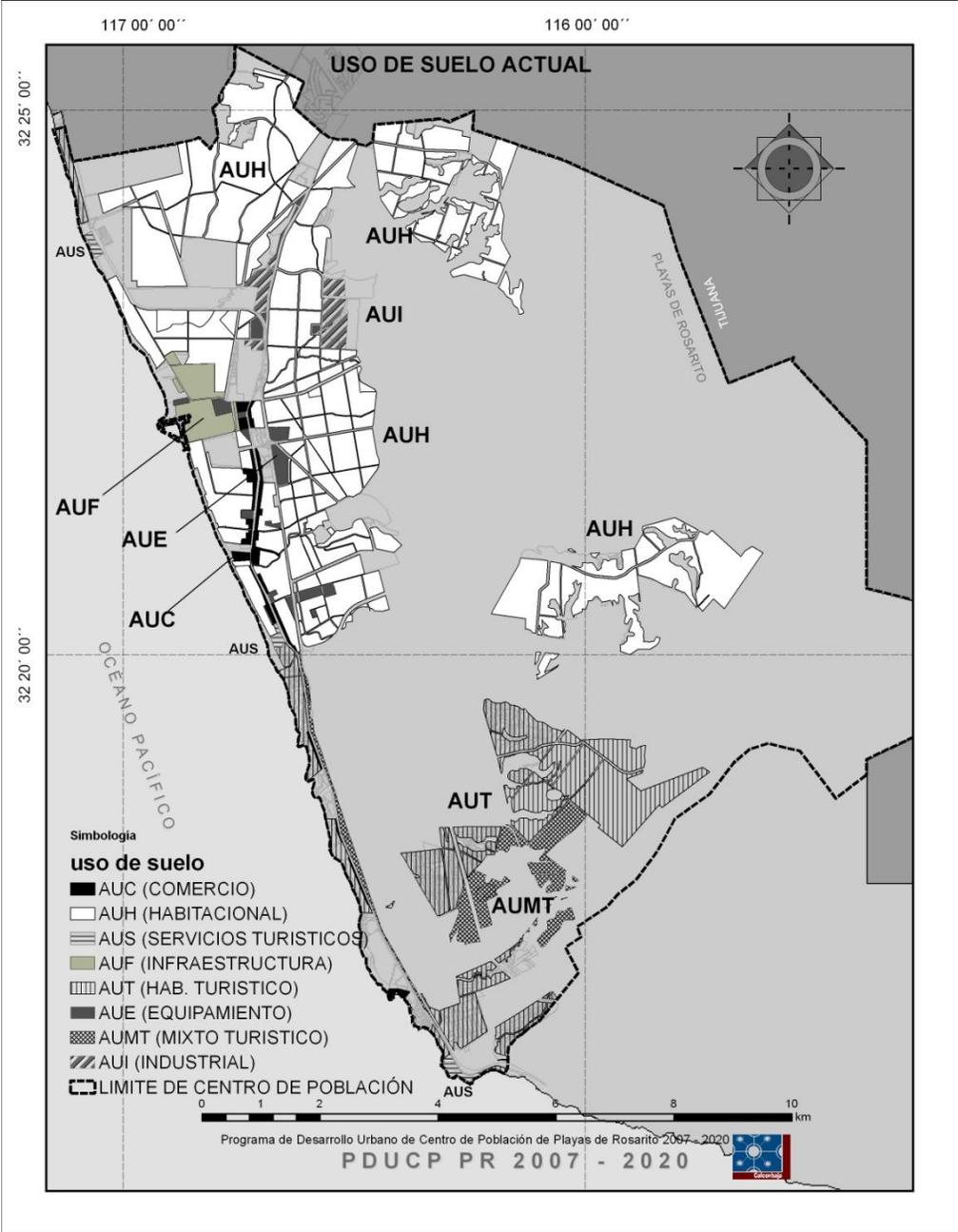
1.3.2.2.3 Características del sembrado

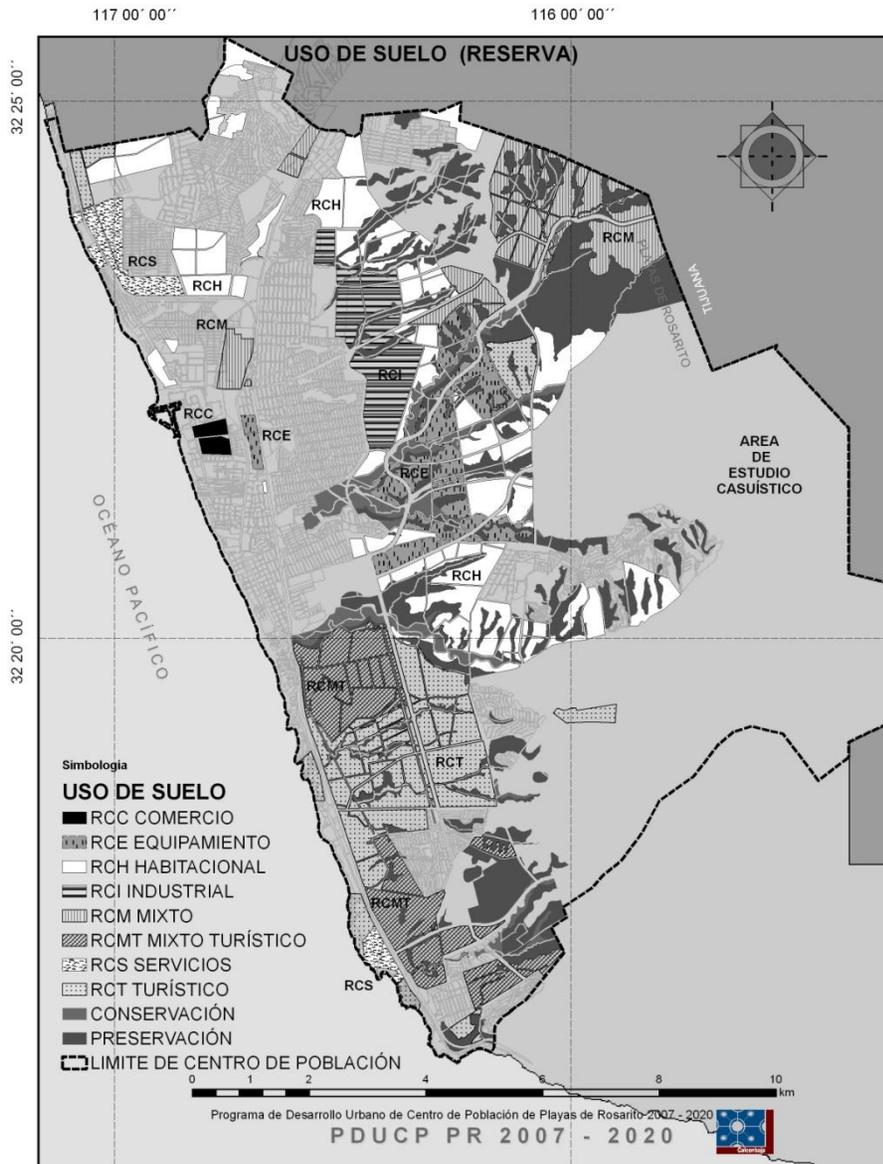
Por lo menos 10 tipos de formas de organización del espacio se hacen presentes en el sembrado de los desarrollos dentro del centro de población,

estos se caracterizan por ser segmentos independientes con cierto aislamiento ocasionado al no generar continuidad vial, por bardeados perimetrales o por un único acceso. Se distingue el empleo de calles cerradas partiendo de un eje principal conectado al bulevar o antigua carretera.

1.3.2.2.4 Distribución actual del uso de suelo y reserva

| Uso actual del Suelo Urbano | | | |
|--|-----------------------------|-------|--------------------|
| Usos | Superficie ocupada actual % | | |
| CENTRO DE POBLACION | 13,784.62 100% | | |
| Habitacional | 2,296.38 | 66.1% | 3,476.71 25.09% |
| Industrial | 81.15 | 2.3% | |
| Equipamiento | 87.24 | 2.5% | |
| Comercial | 62.55 | 1.7% | |
| Infraestructura | 90.41 | 2.6% | |
| Turismo | 697.64 | 20.0% | |
| Mixto Turismo | 142.96 | 4.1% | |
| Infraestructura y derechos de vía | 3,049.00 21.12% | | |
| Preservación / Conservación | 2,076.78 15.08% | | |
| Reserva para densificación y crecimiento | 5,197.70 37.71% | | |





1.3.2.2.5 Imagen y paisaje urbano

La característica que presenta la ciudad de Playas de Rosarito corresponde a una estructura tipo lineal de corredor, con orientación norte-sur, bajo un continuum urbano que se prolonga desde Tijuana hasta los linderos del municipio con Ensenada. Esta forma lineal tiene su origen en la utilización gradual dado al sistema carretero que enlaza los desarrollos costeros, como sendas principales. La zona marítima al poniente y una geomorfología con suaves lomeríos en primer plano y montañas a menos de 10 kilómetro al oriente crean los bordes regionales de la ciudad. En cuanto a los hitos referenciales, la Estación Termoeléctrica de la CFE con su chimenea de gran altura sobre sale a la entrada a la ciudad, por el norte. Los nodos que sobresalen de la estructura urbana son: el turístico que se ubica pegado al mar con instalaciones y servicios;

el industrial de edificaciones sobresalientes; y, el área administrativa que ha venido consolidando una unidad con edificaciones públicas de dos niveles de gobierno.

En relación al paisaje urbano se distinguen dos ámbitos: el natural, compuesto por la playa y la zona rural, ambas presentan atributos visuales que son apreciados, en particular la combinación de ellos. El otro espacio que determina el paisaje es el construido, que se encuentra modificado de sus condiciones naturales o con un importante sembrado urbano. Este presenta una característica como resultado de los procesos del desarrollo, en los que sobresalen rasgos de crecimiento bajo patrones irregulares, informales e ilegales en muchos casos. Se puede concluir que persiste una imagen con sentido abigarrado por consiguiente poco armonioso carente de valores formales.

1.3.2.2.6 Tenencia de la tierra

Entre los rezagos que enfrenta la administración municipal, que le representa un gran peso dentro del ordenamiento territorial y que constituye una seria limitación al desarrollo urbano de Playas de Rosarito, está la falta de certidumbre en el manejo de la tenencia de la tierra. Es de facto, uno de los temas principales que por su falta de programas afectan el crecimiento ordenado y el desarrollo planificado del suelo, igual como ha afectado en el control catastral y en los valores del suelo necesarios para una hacienda sana dentro del municipio. Por consiguiente no es conveniente soslayar la necesidad de conocer la historia de la propiedad del Rancho el Rosario como origen de la propiedad privada en la que está soportado el antecedente de los ejidos y predios rústicos de la reserva urbana.

El reconocimiento de una riqueza escenográfica y un ambiente marino muy benigno, hacen del sitio costero un interés para que los residentes de ambos lados de la frontera tengan una segunda residencia. La existencia de formas de tenencia que garantizan la seguridad de la propiedad propicia la presencia de un mercado inmobiliario dirigido a un sector con recursos y de un producto con mejores rasgos económicos.

La planeación regional ve la necesidad de aprovechar las tierras del interior, no costeras, de los predios y ranchos, para el acomodo ordenado de la ciudad metropolitana, así el Corredor Tijuana-Rosarito 2000 cruza con su diseño los suelos de reserva. La ocupación del centro de población ha implicado hacer uso de los suelos de régimen ejidal que cubren una extensión estimada de 6,097.95 has., con el 44.2% y de los predios privados que se encuentran bajo diferentes condiciones de legalidad con relación a su posesión tienen una superficie de 6,939.74 has., con el 50.3%. Es el caso de los predios que se desprendieron de polígonos mayores como los Ranchos de El Rosario (Rosarito).

Distribución de la propiedad

| Régimen de propiedad | Superficie | % |
|----------------------|------------|------|
| Suelo Ejidal | 6,097.95 | 44.2 |
| Suelo Privado | 7,239.74 | 50.3 |
| Suelo Federal | 446.93 | 03.2 |
| Centro de Población | 13,784.62 | 100 |

El comportamiento de urbanización de la región costa de Tijuana desde la época que fue administrada como Delegación Municipal y hasta 1995 que se creó el quinto municipio de Playas de Rosarito ha tenido ligeros cambios, en lo particular hasta la consolidación del programa de regularización de fraccionamientos durante la gestión municipal 1998-2001. Antes del programa solo el 21% había cubierto los requisitos para obtener permiso de fraccionar y de ellos la mayoría no contaban con las obras ni cumplían con los requisitos para poder vender y escriturar. En el presente solo el 49% tiene licencia de fraccionamientos, el 10% se encuentra siguiendo los tramites y el 41% restante ha suspendido temporalmente la gestión. Sin embargo el mercado inmobiliario es muy activo dada la oferta de lotes bajo un simulado manejo a espaldas de las autoridades de control urbano.

Gestiones de fraccionamientos por decenios Municipio de Playas de Rosarito

| gestión | periodos (DECENIOS) | | | | | | total |
|---------------------|---------------------|-------|-------|-------|---------|-----------|-------|
| | 51-60 | 61-70 | 71-80 | 81-90 | 91-2000 | 2001-2006 | |
| Legalidad cubierta | 1 | 2 | 6 | 11 | 24 | 2 | 46 |
| Tramite en proceso | | | | | | 10 | 10 |
| Tramite en suspenso | | | | | | 39 | 39 |
| Total | 1 | 2 | 6 | 11 | 24 | 51 | 95 |

El comportamiento histórico se refleja en las siguientes tablas que muestran los tiempos en los que fueron alcanzando las licencias para poder fraccionar.

Fraccionamientos dentro del municipio de Playas de Rosarito (Corte al 30 de enero de 2006)

| No. | fraccionamiento | autorización | publicación |
|-----|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| 1 | Popotla | 24 octubre 1957 | 20 octubre 1959 |
| 2 | Lomas del pacifico | 26 octubre 1965 | 10 noviembre 1965 |
| 3 | Del Mar | 6 febrero 1969 | 31 enero 1970 |
| 5 | Ciudad Popotla | 25 octubre 1971 | 25 octubre 1971 |
| | Ciudad Popotla (rescisión) | 24 abril 1972 | 30 abril 1972 |
| 6 | Campo turístico Las Gaviotas | 23 febrero 1974 | 10 junio 1974 |
| 7 | Quinta del Mar | 25 octubre 1976 | 25 octubre 1976 |
| 8 | Terrazas del Pacifico | 20 septiembre 1977 | 10 octubre 1977 |
| 9 | Rancho Reynoso | 11 abril 1979 | 20 julio 1979 |
| 10 | Hacienda Floresta del Mar | 17 marzo 1981 | 10 abril 1981 |
| 11 | Hacienda Vista del Mar | 26 noviembre 1984 | 30 noviembre 1984 |
| 12 | Plaza del Mar, sección playas | 30 diciembre 1986 | 10 febrero 1987 |

| | | | |
|------|--|-------------------|--------------------|
| 13 | Villas Casa Blanca | 12 noviembre 1987 | 10 de enero 1988 |
| 14 | Lomas de Rosarito | 26 abril 1988 | 10 mayo de 1988 |
| 15 | Primo Tapia (Regularización) | 30 junio 1988 | 10 agosto 1988 |
| 16 | Hacienda San Fernando | 25 noviembre 1988 | 31 diciembre 1988 |
| 17 | Cantiles Dorados (regularización) | 3 enero 1989 | 20 enero 1989 |
| 18 | Colinas de Rosarito | 19 octubre 1989 | 20 octubre 1989 |
| 19 | Lomas de Rosarito 2da. sección | 19 octubre 1989 | 31 octubre 1989 |
| 20 | Campestre Lagos | 14 noviembre 1990 | 10 diciembre 1990 |
| 16.a | Hacienda San Fernando (Modificación) | 22 junio 1992 | 10 julio 1992 |
| 21 | Montecarlo (Regularización) | 16 julio 1992 | 31 julio 1992 |
| 22 | Poblado Mazatlán, 11 polígonos: Plan Libertador Independencia Carlos Salinas Lucio Blanco Luis Echeverría Lienzo Charro Obrera Machado Magisterial Ampliación Mazatlán Hermenegildo Cuenca Díaz | 22 junio 1992 | 10 julio 1992 |
| 23 | Anexo Terrazas del Pacífico | 29 julio 1993 | 10 agosto 1993 |
| 24 | Colonia Eduardo Crosthwaite (Regulariza.) | 10 mayo 1994 | 24 junio 1994 |
| 21a | Montecarlo (modificación) | 18 octubre 1994 | 4 noviembre 1994 |
| | Ejido Mazatlán, 3 polígonos: Lucio Blanco Ampliación Constitución Constitución | 2 febrero 1994 | 11 febrero 1994 |
| 25 | Ricamar | 22 agosto 1995 | 15 septiembre 1995 |
| 26 | Nuevo Rosarito-Misión de Rosarito | 4 mayo 1995 | 2 junio 1995 |

| | | | |
|----|--|-------------------|-------------------|
| 27 | Puesta del Sol I | 29 mayo1998 | 24 julio 1998 |
| 28 | Villas Campestre, Misión de San Miguel | 30 noviembre 1998 | 18 diciembre 1998 |
| 29 | Puesta del Sol II | 30 noviembre 1998 | 12 marzo 1999 |
| 30 | Rancho del Mar | 16 agosto 1999 | 1 octubre 1999 |
| 31 | Vista Marina | 30 mayo 2003 | 8 agosto 2003 |
| 32 | Rosamar | 13 octubre 2004 | 29 octubre 2004 |

Fuente: Subdirección de Control Urbano, Departamento de Fraccionamiento, III Ayuntamiento, 2006

1.3.2.2.7 Mercado del suelo

Los valores del suelo en el municipio de Playas de Rosarito se han caracterizado por ser la consecuencia de las diferentes condiciones de mercado derivado de un papel de centro turístico y de la elección como sitio de residencia de descanso de personas de la tercera edad, de personas pensionados y de jubilados, principalmente de origen norteamericano. Lo que ha dado forma a las propiedades bajo la figura de fideicomiso como una forma de obtener la posesión de los inmuebles adquiridos superando con ello la prohibición constitucional de que los extranjeros no pueden tener propiedades dentro de una franja fronteriza de 100 kilómetros y en una franja costera de 50 kilómetros. Tema que seguramente habrá de ser revisado por el cuerpo legislativo con el fin de superar la contradicción.

Existen en la zona de Playas de Rosarito valores reales de la tierra que se derivan de avalúos específicos efectuados para fines concretos, como también se observan valores artificiales que son producto de especulación y otros que resultan de una demanda que se engancha bajo figuras de fraude. En ese sentido el artículo 220 del Código de Procedimientos Penales del Estado considera a la venta de predios que no cuentan con el permiso de las autoridades administrativas correspondientes, como fraude equiparado.

Es una manera regular en la zona, o en casi toda la costa, establecer los valores del suelo en moneda americana, que resulta una forma práctica y de referencia comparativa, que para el mercado Californiano resulta muy práctico y favorece a los vendedores que aunque no se ofrecen todos los servicios, de cualquier manera al comprador le es atractivo ya que en la región de San Diego los valores son muy superiores en tres o cuatro veces. Y no se diga la edificación que bajo una regulación muy estricta se llevan a cabo las construcciones de vivienda. Que dicho sea de paso, la calidad del producto es definitivamente incomparable.

Así, por tanto encontramos dentro del área de estudio escalas de valor dependiendo de factores de localización, servicios, tenencia y oferta:

Valor de predios privados

- 1.- Al interior de la costa, de superficies mayores a una hectárea, sin servicios y mediante contrato de promesa de venta, suelo desde \$10.00 Dólares / m²
- 2.- Sobre la frontera de costa, con servicios de agua, electrificación y contrato de compraventa, lotes de 200.00 m², > \$ 100.00 Dólares / m²
- 3.- En fraccionamientos residenciales interiores a 3 kilómetros, a la altura de la cota 100 msnm, lotes de 200.00 m² o mayores con vista al océano, con servicios de alumbrado, energía eléctrica, cordón de banquetas, nomenclatura y promesa de venta o contrato, > \$ 80.00 / m²
- 4.- En fraccionamientos con todos los servicios y con todas las permisos y licencias, cotizan > \$ 150.00 Dólares / m²
- 5.- En fraccionamientos irregulares populares sin servicios delimitados por cal y trazo de calle con despalme o nivelación, a plazos y con promesa de venta, desde < \$ 60.00 Dólares / m²

Valor de predios ejidales

- 1.- Deslindados y delimitados con cal con trazo de calle, sin servicios y con una sesión de derechos agrarios, < \$50.00 Dólares / m²
- 2.- En el caso de predios comerciales del ejido, frente a la costa y dependiendo de la superficie y localización estos fluctúan entre los 150.00 a los 250.00 Dólares / m²

Los predios disponibles a lo largo del bulevar Popotla pertenecen al ejido Mazatlán y sus miembros son diestros en el manejo inmobiliario ya que vienen haciendo práctica de manera regular y han recibido grandes ofertas de compra o asociación.

1.3.2.3 Vivienda

1.3.2.3.1 Sistema constructivo y calidad de la vivienda

Entre una multiplicidad de aportaciones que ha dado la región peninsular y en particular la fronteriza en materia de acciones de urbanización está la representada en la dimensión y proporción de los predios, en la distribución de los espacios de la vivienda y de especial manera en el sistema constructivo.

Dos rasgos distinguen el sistema constructivo de las viviendas, el empleo de la madera en la estructura y la autoconstrucción. La técnica del empleo de la madera en la estructura de plataformas, muros portantes y cubiertas a base de armaduras es aprendida y traída del norte, de diferentes zonas de los Estados Unidos. Algunas son técnicas depuradas y otras solo imitaciones copiando solo las formas más no los conceptos.

Dentro de este región de vivienda construida de madera destacan dos aspectos; la vivienda de segunda mano, comprada en pie en la frontera y trasladada a la ciudad, lo mismo a Tijuana que a Playas de Rosarito, tiene un tránsito nocturno que ha originado todo un procedimiento de cruce, traslado y asentado en sitio. El

segundo aspecto es el de la vivienda transitoria que es prácticamente un remolque de una o dos piezas ensamblables y que fueron diseñadas para ser removidas. Este modo de diseño y tipo de vivienda surge en California, como una forma de ocupar espacios lotificados dentro de predios confinados y dotados de todos los servicios, en renta temporal bajo figuras de compra de derechos de usufructo, con duraciones variables de 10 a 25 años. Prácticamente cuando son importadas a México ya cumplieron con su vida útil y las normas de seguridad de California las considera de riesgo para seguir operando, salvo que sean renovadas lo que implica costos muy altos no recuperables en corto plazo, dado la oferta existente de módulos nuevos.

Las necesidades derivadas de la inmigración han favorecido el comercio de artículos de segunda mano, lo que permite equipar a la vivienda de accesorios del hogar que resuelve requerimientos básicos de cocina y aseo, como otros que hacen más placenteros los espacios. En la región de la costa se ha utilizado esta figura de casa móviles que junto con las residencias de playa ofrecen habitación a cerca de 1829 familias, teniendo una ocupación total durante el verano y una ocupación relativa de 62% durante todo el año.

Es mucho más frecuente encontrar en la zona a trabajadores de la construcción que dominen la técnica de la madera en la vivienda que obreros de la construcción con dominio de la mampostería y los concretos. En ese sentido los costos tienen un contraste importante. Edificar con madera es mucho más rápido, es más ligero, la mano de obra por ser más experta tiene mayor rendimiento y avanza mucho más. Comparativamente la edificación con materiales ligeros, madera o poste metálico y recubrimientos laminados de yeso, los costos suelen ser de hasta un 30% menores a los llamados materiales húmedos o pesados.

1.3.2.3.2 Tipología de la vivienda

En Playas de Rosarito se distinguen cinco condiciones de calidad en la vivienda:

A. La Vivienda de tipo Residencial, que emplea materiales de buena calidad y ofrece todos los servicios y el confort de habitabilidad es alta, aun y no estén todos los servicios de urbanización. Mediante importantes costos se adecua el predio (hay casos en que las obras auxiliares tienen costos equivalentes a la superestructura de la propia vivienda). Estas edificaciones obedecen a deseos de estar frente al mar y de gozar de una gran perspectiva visual. Este tipo está presente en un 6.3% según el PDUCP-PR 2000-2020. Las torres de condominio son los nuevos hitos que dominan el paisaje de la región costera principalmente al borde de playa. Reúnen condiciones de diseño y construcción de alta calidad y vanguardia tecnológica cuyos valores de mercado superan los 350,000 dólares por unidad departamental, cada edificio contiene entre 90 y cien unidades y cuentan con alberca, casa club, canchas de tenis y todos los servicios de recreación lo mismo para el mantenimiento y aseo.

B. La Vivienda de tipo Medio, también emplea materiales nuevos y adiciona la mayoría de las redes de servicio y llega a adicionar elementos de autonomía mediante accesorios y obras de protección y salud. Construyen cisternas, fosas sépticas, en algunos casos hasta plantas de energía. Este tipo está presente en un 32% y se encuentra principalmente en los fraccionamientos que predominan fuera de la estructura urbana y que no están ofreciendo todos los servicios públicos y que quedan como parte obligada de gestión por parte de los colonos.

C. La Vivienda de tipo Popular, este tipo es más común dentro de la zona urbana ya que se adicionó a ella mediante la extensión y surge de predios ejidales o bien de lotificaciones al margen de la normatividad vigente, carecen de servicios y son autoconstrucciones progresivas que van incorporando espacios y haciéndolas confortables a través del esfuerzo colectivo de los miembros de la familia. Estas ocupan el 45% de las viviendas totales.

D. La Vivienda tipo Precaria, es la menos adecuada pues el sitio carece de todos los servicios urbanos y la edificación está hecha con materiales de segunda mano o de desperdicios, no reúnen condiciones mínimas de higiene y sustraen la energía mediante el empleo de “diablitos” que conectan a las líneas de servicio. El agua se adquiere mediante tambos y esta se utiliza para todas las necesidades de alimenticios y aseo, este tipo está presente en un 15%.

E. La Vivienda de tipo Especial, corresponde a la vivienda institucional que forma parte de los programas con recursos públicos que están caracterizados por ser conjuntos de soluciones de diseños estandarizados y sistemas constructivos de mínimo costo máximo servicio. Contienen la totalidad de los servicios básicos en donde el mantenimiento y las mejoras son gestiones de la comunidad que las habita. Están restringidas a su expansión y transformación ya que los componentes forman parte de la estructura primaria. Este tipo solo ocupa el 0.7% del conjunto total de viviendas dentro del centro de población. Dentro del área que nos ocupa este tipo de vivienda no está presente.

Existe una mezcla de distintas variedades en un mismo sector por lo que el carácter de esto lo determina la predominancia del tipo de vivienda.

1.3.2.3.3 Características de la vivienda

La vivienda generalmente se le caracteriza por la dimensión del predio y los servicios públicos que la apoya, de ahí que las zonas habitacionales se categorizan en: Residenciales, Interés social y Popular, y por la ocupación del mismo en unifamiliar o multifamiliar. Por el régimen de propiedad se distingue la vivienda en propiedad simple, copropiedad y condominio. Por su origen y solución espacial se clasifican en formales e informales.

La vivienda, analizado desde el aspecto de distribución de los espacios. se resuelve mediante la segregación de áreas con destinos especializados, así y tratándose de un solo cuarto, se tiene por definidos los sitios en donde se

preparan y consumen los alimentos y los que están destinados al descanso, se determina el lugar del aseo y sanitario. En los sectores con vivienda informal tipo precaria se observan estas condiciones y algunos aspectos de la vida cotidiana como el destino de las aguas usadas y el uso del espacio exterior que en algunos momentos se mezcla con el destinado a la calle. Esta vivienda surge como parte de un patrón de poblamiento con ausencia de control urbano, que se repite con frecuencia en predios de dominio ejidal, y son predominantes en la parte noreste de Playas de Rosarito.

Las soluciones y los espacios en las viviendas formales independiente de su tipo están integradas por espacios sumamente especializados divididos en funciones específicas; las de alimentación, íntimas, sociales, aseo, servicio. La dimensión de cada uno estos espacios está relacionado a la cantidad de personas, a la cantidad de mobiliario y a la cultura y costumbres de sus habitantes.

El sanitario de letrina, común en el 56.5% de Playas de Rosarito, está regularmente en el exterior y anexo a la vivienda llamada de pozo en donde los líquidos se infiltran, son regularmente las primeras acciones tomadas al iniciar la construcción.

La edificación con fosa séptica ha permitido incorporar el cuarto sanitario dentro de la vivienda ya que es una obra de depósito temporal de las aguas negras. Esta característica de sanitario ha dado trabajo a los limpiadores de fosas que de manera mecánica, en carros tanque, extraen los lodos para retirarlos fuera del sitio.

1.3.2.3.4 Calidad de la Vivienda

Por el estado de habitabilidad y el empleo de la técnica de edificación con el tipo de material con el que están realizadas las viviendas se han clasificado según el PDUCP-PR 2000-2020 en:

Buena, cuando cumple con las normas técnicas y está realizada incluyendo todos los servicios y los materiales son de óptima calidad;

Regular, los materiales varían en calidad y los servicios son los básicos y adolece de algún espacio o los mismos resultan insuficientes en dimensión y/o en su distribución;

Mala, en sus condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad, carece de todo los servicios por lo que esta categoría se refiere a un techo y paredes con materiales impropios o de corta vida y el suelo es de tierra.

Calidad de la vivienda

| CALIDAD | CANTIDAD | % |
|---------|----------|-------|
| Buena | 11,186 | 52.21 |
| Regular | 9,320 | 43.50 |
| Mala | 920 | 4.29 |
| Total | 21.426 | 100.0 |

1.3.2.3.5 Demanda de vivienda

Con base en los resultados del estudio de COPLADEM 2005 la relación entre viviendas y población presenta una densidad de 3.2 habitantes por vivienda, considerando que el promedio en la zona de estudio es de 4.6 se tendrían 4,657 viviendas a límite de su capacidad, lo que representa una subutilización de espacios de vivienda de 16,769 unidades.

| VIVIENDA EXISTENTE | POBLACION ACTUAL | DENSIDAD POR VIVIENDA |
|--------------------|---|----------------------------|
| 21,426 Viv. | 68,715 hab. | 3.2 hab./Viv. |
| | | |
| VIVIENDA EXISTENTE | VIVIENDAS SATURADAS (Factor 4.6 hab./Viv.) | VIVIENDAS SUBUTILIZADAS |
| 21,426 Viv. | 4,657 Viv. | 16,769 Viv. |

Es de tomar en consideración que la zona de estudio registra una particularidad que se apega a una condición de ciudad dormitorio tomando en cuenta la existencia de usuarios de temporada que corresponden al fenómeno de turismo fronterizo. (Nora Bringas 2004)

1.3.2.3.6 Necesidades en las viviendas

La panorámica que ofrece la vivienda en el área de estudio plantea necesidades para enfrentar las condiciones existentes, bajo las acciones siguientes:

- Mejorar los servicios públicos
- Eficientar el control urbano
- Intervenir en el proceso de integración social
- Prevenir y contrarrestar los efectos sociales de marginalidad
- Gestionar la regularización de la propiedad
- Acondicionar la vivienda
- Crecer bajo una visión de planeación
- Mejorar el ambiente social
- Ofrecer los equipamientos básicos
- Allegar el servicio de abasto

La vivienda en Playas de Rosarito requiere de un tratamiento específico para corregir sus anomalías además necesita de la gestión pública para que los programas alcancen los propósitos de bienestar. Es evidente en las ofertas actuales de vivienda que la escasez del espacio privado, el tamaño de la unidad habitable y la dimensión de los espacios interiores, ocasionan ciertos problemas socio-organizativos y una insatisfacción de las necesidades vitales, trasladando en muchos de los casos los conflictos de una colonia al resto de la comunidad en donde la población joven encuentren el espacio requerido.

Considerando las condiciones que guarda la vivienda es posible inferir las necesidades puntuales de la comunidad:

- Empleo seguro
- Mejor ingreso
- Abasto cercano
- Servicios públicos en calidad y cantidad
- Ambiente sano
- Espacios de recreación y esparcimiento
- Centros de cultura
- Gestión urbana ambiental (Gobernabilidad)

La calidad ambiental es reflejada en la salud de la sociedad, causa y efecto que se materializa en la forma y el orden de la ciudad.

1.3.2.4 Infraestructura

1.3.2.4.1 Nivel de servicio de las unidades urbanizadas, UU

El sistema urbano del municipio de Playas de Rosarito está condicionado por la formalidad del emplazamiento que los desarrollos urbanos tienen dentro de la franja costera, siguiendo por una parte un patrón discontinuo desarticulado y ocupación preferente sobre la línea de costa y por otra la carretera federal que ofrece el acceso a estos, como única arteria vial. Otro factor que contribuye a la caracterización de las unidades urbanizadas UU, corresponde a la categoría de estos desarrollos según su origen, sea de fraccionamiento rustico, turístico o residencial.

Categoría de Servicios Urbanos

| CATEGORIA DE SERVICIOS | REDES INFRAESTRUCTUR A | EQUIPAMIENTO URBANO | INSTALACIONES ABASTO |
|----------------------------|--|---|--|
| BASICOS I | Agua potable Alcantarillado Energía Eléctrica vías terracería | Preescolar Esc. Primaria Escuela Secundaria | Comercio 1ª necesidad Mercado sobre ruedas Mercado público |
| COMPLEMENTARIO S II | Teléfonos Señal por cable Transporte público Vigilancia Aseo público Vías Asfaltadas | Esc. Preparatoria Universidad Educ. Técnica Bancos Oficinas Adm. Púb. Correos | Autoservicio Tiendas Comercios Talleres Medios impresos Servicios a domicilio |
| ESPECIALIZADOS III | Centros distribución Planta de tratamiento Centrales de servicio Cruceos y semáforo Puentes carr/peatonal Distribuidores viales | Parques temáticos Parque central Biblioteca regional C. Cultural regional Aeropuerto Central autobuses | Macrocentro Plaza comercial Comercio Departamental Central de abastos Medios Informativos |

Fuente: CALCONBAJA / 2007

La escasez de infraestructura de servicio sobre la región costa, el aprovechamiento de sitios privilegiados junto al mar o playa y la espontaneidad de algunas UU que se desprendieron de la matriz ejidal, dio por resultado la

falta de continuidad y en consecuencia la desarticulación de las redes instaladas en los fraccionamientos urbanizados.

El enlace de bienes y personas sobre la costa se ha dado a través de la carretera tanto por la de cuota como por la libre del sistema carretero nacional No.1

Categorías según cantidad y calidad de los servicios

| CATEGORIAS DE LOS SERVICIOS | GRADOS DE COBERTURA DE LOS SERVICIOS |
|-----------------------------|---|
| I. BASICOS | Las unidades urbanas UU, son asentamientos que carecen de uno o varios de los servicios públicos básicos y que tienden a consolidar una comunidad bajo una categoría de colonia o fraccionamiento y una denominación toponímica |
| NIVEL BAJO | Las UU que carecen de urbanización o que pertenecen a una categoría que no obliga a la totalidad de los servicios |
| I.1. TIPO I | Las UU sin un servicio o hasta dos básicos de infraestructura |
| I.2. TIPO II | Las UU con más de dos servicios de infraestructura |
| I.3. TIPO III | Las UU con la totalidad de los servicios básicos de infraestructura |
| II. COMPLEMENTARIOS | Las UU integradas a un sistema consolidado compartiendo la zonificación y ofreciendo un continuum |
| II.1. NIVEL MEDIO | Las UU que cuentan con más de un servicio complementario de infraestructura |
| II.2 NIVEL ALTO | Las UU que cuentan con la totalidad de los servicios complementarios de infraestructura |
| III. ESPECIALIZADOS | El sistema de ciudad constituido por UU cuyos servicios generan una estructura con CU, Centros Urbanos; SCU Subcentros Urbanos con capacidad de atención al sistema de ciudades de una región |

Fuente: CALCONBAJA

1.3.2.4.2 Agua Potable

La cobertura del servicio de agua por medio de la red, en el año 2000 alcanzó un 32.6% y para el 2005 este servicio llega a cubrir un 56.7% del centro de población.

Cuentas de agua por usos suelo

| uso | cuentas | consumo diario m3 |
|---------------|---------|-------------------|
| Residencial | 13,919 | 9,015.50 |
| Comercial | 882 | 2,536.36 |
| Industrial | 46 | 197.26 |
| Gubernamental | 65 | 319.53 |
| Total | 14,912 | 12,068.76 |

En la racionalidad del diseño de la red de abastecimiento a las ciudades se han despreciado los sobre costos que demandan los procesos de traslado del agua en la operación electromecánica que requiere de energía eléctrica, además de lo requerido para dar la distribución. De forma realista, el sistema de abastecimiento de la región Tijuana-Playas de Rosarito depende del abastecimiento que ofrece el sistema Río Colorado y las escasas aportaciones de todos los pozos locales no llegan al 20% de la demanda global. Ya para el

año 2000 se había señalado un déficit en el abastecimiento de agua potable de 33 litros por segundo, para la población fija, por lo que la población turista y visitantes no tienen asegurado el suministro. El abasto por pipas hace la distribución al menudeo permitiendo satisfacer demandas de sitios retirados de la red.

Las fuentes de dotación de agua potable para Playas de Rosarito provienen del Río Colorado a través del acueducto Tijuana-La Misión, del acuífero de La Misión a través de la Planta de Bombeo La Misión y del acuífero de Rosarito, del que se extrae agua solo en tiempo de lluvias

Las líneas de abastecimiento primario son: El acueducto Tijuana-La Misión en el tramo Tanque Herrera (Tijuana)-Cabecera Municipal de Playas de Rosarito (agua proveniente del Río Colorado) se encuentra ubicado paralelo a la carretera escénica Tijuana-Ensenada. El tramo de La Misión a la Cabecera Municipal (agua proveniente del acuífero La Misión) sigue un trazo paralelo a la carretera libre Tijuana-Ensenada y los pozos de Rosarito que se encuentran dentro de la cabecera municipal de Playas de Rosarito, conectados directamente a la red de distribución.

1.3.2.4.3 Drenaje sanitario y red de alcantarillado

Existe en operación solo tres colectores que recogen las aguas servidas y las transporta al cárcamo de bombeo Costa Azul. La red de atarjeas solo está conectada a los domicilios que tienen servicio de agua potable por medio de la red. El resto de los domicilios no hacen uso de atarjea solo a letrinas de infiltración.

La laguna de oxidación está ubicada en la margen derecha del arroyo en la cañada Los Alisos en el Sector 05 y es operada por la CESP-PR. Son los responsables de la calidad del tratamiento antes de las descargas a los cauces del arroyo Guagatay, esta área receptora es vigilada por la CONAGUA. La condición de corresponsabilidad hace que el control ambiental y la operación integral se hagan complicados para realizar de manera eficiente las descargas al mar. Con la función de interés público que le corresponde al municipio se considera prioritario tomar el control por parte de la ciudad a fin de vigilar, cuidar, resolver y planear las redes y sistemas de drenaje urbano. Un reconocimiento de las debilidades del sistema y de una coordinación entre las entidades involucradas podría ser el camino para solventar esta deficiencia.

Al año 2000 la cobertura del servicio alcanzaba un 15.5%, ya en el 2005 este cubre el 18.6%. Atender el 74% restante del área implica hacer una tarea muy importante y a la vez impostergable, sobre todo considerando la manera como se expande y crece en población la ciudad de Playas de Rosarito. De los sectores identificadas que no tienen el servicio destacan el 5 Guagatay, 6 Ampliación Constitución, 8 Lucio Blanco, 10 Plan Libertador, 13 Industrial, 14 Lomas Altas –Misión del Mar.

1.3.2.4.4 Alcantarillado pluvial

Las obras de artesanales existentes en el centro de población para seguridad de los cruces de agua pluvial corresponden a los pasos en alcantarillas y puentes, más no existe un alcantarillado que resuelva los escurrimientos que se originan dentro de la ciudad, de hecho no existe obra considerable en toda la extensión urbana.

Sobre el tema de los escurrimiento pluviales en el apartado de la Hidrografía del capítulo de diagnostico del medio físico, se hace un análisis sobre las obras existentes y las capacidades que estos tienen partiendo de sus diámetros.

La zona urbana tiene como trazado básico la tendencia de alinearse con la costa siguiendo el sistema de carreteras, con esa forma transversal a los escurrimientos se ofrece una vulnerabilidad a las inundaciones al interferir su cruce natural, a la vez que se condiciona a realizar importantes obras de protección y conducción de pluviales.

1.3.2.4.5 Electrificación

Este servicio es el que mayor cobertura tiene sobre el espacio urbano, aun sin prestarlo en las áreas con baja densidad existen instalaciones de oferta, en el año 2000 se reporta una cobertura de 75.7% para el área urbana, en los Sectores 1, 2, 3, 7, 9, la cobertura es total, todos ellos se localizan al oriente la autopista.

La infraestructura de generación de energía eléctrica es de carácter prioritario, es a través de la termoeléctrica Presidente Juárez que se surte a la región además de interconectarse con las plantas de Mexicali, Ensenada y San Diego. El organismo operador es la Comisión Federal de Electricidad CFE.

El sistema eléctrico de Playas de Rosarito está compuesto por:

- Planta generadora. Termoeléctrica Presidente Benito Juárez
- Subestación: Popotla, Primo Tapia
- Torres o estructura metálica: para transmisión o transformación
- Postes: Troncocónicos o poste metálico para transmisión y
- Poste de madera: para distribución también utilizado para alumbrado público

Las servidumbres de las líneas conocidas como derechos de paso están en relación a la altura de la torre o del poste metálico troncocónico, que a su vez depende de las cargas a transportar, en donde cada tres hilos es una línea de 69 kv. Estas servidumbres en algunos casos han negociado el cruce por la propiedad sirviente mientras que en otros casos se cuenta con una expropiación que hace a la CFE propietaria del terreno.

Una dificultad en esta investigación ha sido la obtención de las normas que regula el sistema físico de líneas para conocer la capacidad de cada línea y la dimensión de la servidumbre así como las condiciones de propiedad.

Este servicio presenta dificultades que resultan de la forma en que se da la coordinación con las autoridades municipales, se observan principalmente en los aspectos siguientes:

- Las medidas de seguridad internas de la planta y las reacciones derivadas mediante la coordinación con los servicios municipales.
- Las externalidades generadas por la operación del sistema por humos, gases, agua caliente, vapores, descargas.
- El trazo de las líneas dentro de la estructura urbana
- Las regularización de las servidumbres aun pendientes
- Las restricciones a los derechos de vía por la seguridad de las estructuras y por el comportamiento biológico dentro del campo magnético.

1.3.2.4.6 Alumbrado público

Este servicio forma parte de la infraestructura de la energía eléctrica de distribución domestica, destinándose los mismos postes de madera para fijar las lámparas. La cobertura en el año 2000 registró un 90% en las zonas más densamente pobladas que corresponden principalmente al lado poniente de la autopista. La Dirección de Obras y Mantenimiento de Servicios Públicos tiene bajo su cargo el mantenimiento del alumbrado público de 4568 luminarias con un consumo de 859.9 Kw. /h, en unidades de 70 hasta 400 Watts.

1.3.2.4.7 Síntesis de infraestructura; cobertura y déficit

| Infraestructura | Distritos | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|-----------|---|---|----|---|---|-----|---|---|----|---|---|---|---|---|-----|---|---|---|
| | I | | | II | | | III | | | IV | | | V | | | ARC | | | |
| | E | P | N | E | P | N | E | P | N | E | P | N | E | P | N | E | P | N | |
| Agua potable | o | | | o | | | o | | | o | | | | c | | | | | x |
| Drenaje Sanitario | o | | | | c | | | c | | | c | | | | x | | | | x |
| Alcantarillado pluvial | o | | | | | x | | | x | | | x | | | x | | | | x |
| Electrificación | o | | | o | | | o | | | o | | | o | | | | | | x |
| Alumbrado público | o | | | o | | | o | | | o | | | o | | | | | | x |

Simbología: E; existe, P; parcialmente, N; no existe

1.3.2.5 Equipamiento Urbano

El resultado del acomodo del equipamiento urbano en el centro de población de Playas de Rosarito dista de reunir las condiciones que establece la norma de la SEDESOL en materia de equipamiento. Por lo que en este diagnostico se ha realizado un inventario en el Sistema de Información Geográfico SIG a efecto de contar con una base de datos digital que permita compartir información sobre la ubicación geográfica de cada instalación de equipamiento.

La distribución del espacio urbano de Playas de Rosarito responde a la forma en la que se ha registrado su crecimiento, este se ha dado a base de colonias que se fueron adicionando a la carretera libre Tijuana-Ensenada que ha sido el eje vial principal de la región de la costa.

El equipamiento se localiza principalmente, siguiendo el patrón de crecimiento, a lo largo del bulevar Juárez o carretera libre, correspondiendo a los Sectores 1 Centro, 2 Villas del Mar, 3 Machado, 7 PEMEX y 9 Santa Mónica. En estos sectores están los servicios al turismo lo que hace que la inversión pública y privada tenga una mayor atención a ese espacio de la ciudad que se localiza al lado oeste de la autopista.

1.3.2.5.1 Equipamiento Educativo

Para la consulta del banco de datos se obtuvo un directorio escolar mediante la dependencia del sistema educativo estatal, donde a partir de ello se generan las ubicaciones con georeferencia digital y representación cartográfica. Se hizo una visita de campo a cada punto mencionado del directorio y se verifico tanto los domicilios como su condición. Finalmente se concluye con observaciones generales y la aclaratoria que dicho directorio opera de acuerdo a sus programas, zonas escolares y condición (particular, oficial o estatal)

Tanto para las escuelas de nivel medio superior como superior (proyecto) ante la escasez a este nivel (solo COBACH) y 2 preparatorias particulares, la Universidad Rosaritense como único local de nivel superior. Se recurrió a verificar en campo su ubicación, en relación con las instalaciones de la UABC Campus Rosarito este ya cuenta con un primer modulo (sector constitución).

Comprendiendo además de locales denominados de educación especial como centros de maestros, Misión Cultural, C. A. M, inspecciones y USAER. Sumando 9 locales, es decir: 36 Preescolar, 35 Primarias, 13 Secundarias, 4 Nivel medio superior, 1 Superior, 1 Predio (UABC), 9 Educación especial.

Planteles existentes

| PLANTELES EDUCATIVOS | SISTEMA | NUMERO DE PLANTELES |
|----------------------|-----------------------------|---------------------|
| Preescolar | Oficial | 9 |
| Preescolar | Escuelas particulares | 11 |
| Educación especial | Programas académicos ISEP | 4 + 1 turno |
| Educación especial | Programas académicos SEBS | 2 |
| Educación especial | Programa académico ISEP | 1 |
| Educación especial | Centro de maestros (ProNAP) | 1 |
| Educación especial | Misión cultural | 1 y 2 |
| Secundarias ISEP | Secundarias técnicas | 3 + 1 turno |
| Secundarias ISEP | Secundarias oficiales | 3 + 1 turno |
| Secundarias SEBS | Secundarias estatales | 3 + 1 turno |
| Secundarias SEBS | Tele secundarias oficiales | 3 |
| Secundarias SEBS | Secundarias particulares | 3 |
| Primarias ISEP | Escuelas oficiales | 24 + 9 turnos |
| Primarias SEBS | Escuelas oficiales | 11 + 5 turnos |
| Primarias SEBS | Escuelas particulares | 13 |

Se aprecia que el sector educativo cuenta con las instalaciones y capacidad para atender los niveles básicos de preescolar, primaria, secundaria y muestra déficit

de nivel preparatorio, profesional y técnico. Es de hacer notar que hay una dinámica tan activa que de manera regular el propio mercado crea nuevas ofertas.

Nivel Medio, Superior y Especial

| | | | | |
|----|--|------------|--|-----------------------------|
| 80 | ROSARITO | SIN DATO | ENSENADA /CDA. TECATE # 18 | LOPEZ GUTIERREZ |
| 81 | CENTRO TECNOLOGICOS XXI | SIN DATO | ARTÍCULO 27 /COLIMA 1006 | VILLA TURISTICA |
| 82 | COLEGIO DE BACHILLERES, PLANTEL ROSARITO | SIN DATO | JUAN JACOBO ROUSSEAU S/N | MAGISTERIAL |
| 83 | COLEGIO DE BACHILLERES PLANTEL "1ER AYTTO. | SIN DATO | AUTOPISTA CUOTA TIJ-ENS KM | AMPLIACION LEYES DE REFORMA |
| 84 | UNIVERSIDAD ROSARITENSE | 6127015 | TORRES DE CFE | VISTA HERMOSA |
| 85 | UABC | EN PROCESO | SIN DATO | LOMAS CORONADO |
| 86 | CENTRO DE MAESTROS PRONAP | 0208 | DISTRITO FEDERAL S/N | CONSTITUCION |
| 87 | U.S.A.E.R. XLIII | 02FUA0087Z | DISTRITO FEDERAL S/N | CONSTITUCION |
| 88 | INSPECCION ZONA 7, DE EDUCACION ESPECIAL | FSE0020Z | VICENTE GUERRERO494 | CONSTITUCION |
| 89 | C.A.M. CENTRO DE EDUCACION ESPECIAL "ROSARITO" | 02DML0005Z | ROMUALDO GALLARDO 1312 - 2 | LUCIO BLANCO |
| 90 | JEFATURA DE SECTOR 7 DE EDUCACION FISICA | SIN DATO | BENITO JUAREZ 2600 C. C. QUINTA PLAZA 48 | QUINTA PLAZA |
| 91 | MISION CULTURAL 164 | 02HMC0164B | DISTRITO FEDERAL S/N | CONSTITUCION |
| 92 | U.S.A.E.R. 37 | 02FUA0087Z | BENITO JUAREZ 1100 | CENTRO |

1.3.2.5.2 Equipamiento de Cultura

Los inmuebles se caracterizan por reunir las condiciones necesarias para fomentar la lectura y el estudio, así como integrar a la comunidad al campo de la actividad artística y cultural, proporcionando la ocupación del tiempo libre en actitudes positivas.

Es el Instituto de Cultura de Baja California con representación en Playas de Rosarito, la entidad que administra y promueve el ámbito cultural; básicamente se integra por un "Centro Municipal de Arte y Cultura" –CEMAC-, que cuenta a su vez con un foro de 250 personas, 4 aulas en 10 talleres, Galería, y una serie de 4 bibliotecas (dentro del Centro de Población)*. Además se consideran otros locales de relación como el Auditorio Municipal. (Por su versatilidad de género), el Museo de Historia de Rosarito "WAKUATAY".

El Poliforo, en el centro histórico, es una oferta de espacio de recreación que se encuentra en proceso y atraviesa por algunas dificultades financieras y de rechazo por residentes colindantes argumentando temores de problemas socio organizativos y de salud.

La Representación de la Iglesia Católica en Playas de Rosarito ofrece una relación de 4 Parroquias y 3 Capillas en la zona, por parte de la Iglesia Cristiana Independiente ubica 1 sede central y al menos 10 centros de culto o reunión,

solo hemos registrado la más representativa sede, ya que no se obtuvieron datos concretos de los demás sitios.

Es notable que de los principales motivadores del turismo como lo es el aspecto religioso, cultural y deportivo, son los que mayor déficit muestran. El concepto del turismo se ha centrado a la oferta de un mercado de alojamiento y a la oferta de servicios de alimentos y bebidas, dejando de lado aspectos trascendentales asociados a la cultura incluso hacia los aspectos más cotidianos de costumbres.

Equipamiento cultura

| ETIQUETA | GÉNERO | DOMICILIO | TIPO | OBSERVACIONES | NOMBRE | CP |
|----------|-------------------|--|-------------------------|---|---|----------|
| 1 | AUDITORIO | PIÑA S/N, COL. HACIENDA VILLA FLORESTA | AUDITORIO PUBLICO MPAL. | USOS MULTIPLES | AUDITORIO PUBLICO MIPAL. "E. RUFFO APEL" | SIN DATO |
| 2 | BIBLIOTECA | RENE ORTIZ / MAR ADRIATICO, CENTRO | NO ESPECIFICA | NO ESPECIFICA | ADOLFO LOPEZ MATEOS | 22710 |
| 3 | BIBLIOTECA | ROMUALDO GALLEGOS, S/N, COL LUCIO BLANCO | COBERTURA | NO ESPECIFICA | OCTAVIO PAZ | 7333 |
| 4 | BIBLIOTECA | AV. NORTE Y EMILIANO ZAPATA S/N, COL. PLAN LIBERTADOR | ATENCION ESPECIAL | NO ESPECIFICA | PLAN LIBERTADOR | 8454 |
| 5 | BIBLIOTECA | CIRCUITO COLINAS CORONA S /N | ATENCION ESPECIAL | NO ESPECIFICA | DEL EJIDO MORELOS | 22710 |
| 6 | CEMAC (TEATRO) | RENE ORTIZ / MAR ADRIATICO, COL. CENTRO | FORO EXPERIMENTAL | FORO, TALLERES, AULAS DE COMPUTO, GIMNASIO, | CENTRO MUNICIPAL DE ARTE Y CULTURA ROSARITO | 22710 |
| 7 | GALERIA | JOSE HAROS AGUILAR 2004, COL. VILLA TURISTICA | EXPOSICION DE ARTE | ADMN. , GALERIA Y MEZANNINE:300 m2, | I.C.B.C | SIN DATO |
| 8 | IGLESIA | ROBLE ESQ MAR DEL NORTE | PARROQUIA | IGLESIA CATOLICA | NUUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO DE FATIMA | SIN DATO |
| 9 | IGLESIA | DE LOS LAGOS ESQ. INDEPENDENCIA, COL. MONTECARLO | PARROQUIA | IGLESIA CATOLICA | NATIVIDAD DE MARIA | SIN DATO |
| 10 | IGLESIA | C. M. PALAFOX, ESQ. JOSE VELAZCO, COL. AMP. REFORMA | CAPILLA | IGLESIA CATOLICA | CAPILLA SAN JUAN DIEGO | SIN DATO |
| 11 | IGLESIA | GUANAJUATO, ESQ, ART. 27 CONST., COL CONSTITUCION | PARROQUIA | IGLESIA CATOLICA | SANTISIMO SACRAMENTO | SIN DATO |
| 12 | IGLESIA | RUIZ CORTINEZ, COL AMP. EJIDO MAZATLAN | PARROQUIA | IGLESIA CATOLICA | SANTO NIÑO DE ATOCHA | SIN DATO |
| 13 | IGLESIA | RIO BLANCO, ESQ 12 DE MAYO, COL. OBRERA | CAPILLA | IGLESIA CATOLICA | INMACULADA CONCEPCION | SIN DATO |
| 14 | IGLESIA | LAUREL 7, QUINTA PLAZA, COL. CENTRO | TEMPLO CRISTIANO | IGLESIA CRISTIANA | TEMPLO EVANGELICO BETHEL | SIN DATO |
| 15 | IGLESIA | BLVD. BENITO JUAREZ S/N, COL. ECHEVERRIA | TEMPLO CRISTIANO | IGLESIA CRISTIANA | SIN DATO | SIN DATO |
| 16 | IGLESIA | BLVD. LOPEZ MATEOS/ MAR NORTE, COL. PLAN LIBERTADOR | IGLESIA CRISTIANA | CAPILLA CATOLICA | NUUESTRA SEÑORA DE GUADALUPE | SIN DATO |
| 17 | MUSEO DE HISTORIA | BLVD. BENITO JUAREZ, HOTEL ROSARITO | HISTORIA LOCAL | MUSEO Y ARCHIVO HISTORICO | MUSEO DE HISTORIA DE PLAYAS DE ROSARITO "WA KUATAY" | SIN DATO |

1.3.2.5.3 Equipamiento de Salud

Este subsistema queda integrado por inmuebles que se caracterizan por la prestación de servicios médicos de atención general y específica. Los servicios de atención generalizada a la población incluyen la medicina preventiva y atención de primer contacto. Los servicios de atención específica incluyen la medicina especializada y hospitalización.

En entrevista, tanto el IMSS como el ISSSTE ofrecieron sus datos de manera muy general ya que en cada caso existe 1 unidad por Institución, para CRUZ ROJA :1 clínica y 2 puestos de socorro (al norte : y sur de la zona urbana), para la S. S. A. son: 2 centros de salud y próximamente un Hospital de 20 camas, y aproximadamente 47 unidades particulares de atención medica, entre los cuales existen Clínicas, Laboratorios, Consultorios y 4 Hospitales Privados con servicios desde consulta, laboratorio, Especialidades y Hospitalización en 20 – 30 camas. Además queda hacer notar la existencia de 1 consultorio en las instalaciones de PEMEX, y 1 Clínica del Niño, Ejido de Mazatlán A. C.

Con todo ello encontramos una estructura muy centralizada y una mayoría de Consultorios y Clínicas con un 33 % para los casos de Odontología, y el resto para Medicina General entre lo más representativo.

Equipamiento Salud

| No. | DEPENDENCIA | CALLE | COLONIA | CATEGORIA | OBSERVACIONES |
|-----|--|---|------------------|-----------|----------------------------------|
| 1 | CRUZ ROJA MEXICANA | RENE ORTIZ CAMPOY 100 | CENTRO | CLINICA | CLINICA DE EMERGENCIAS |
| 2 | IMSS | ACACIAS 19 | CENTRO | CLINICA | UNIDAD MEDICA FAMILIAR |
| 3 | CLINICA SANTA LUCIA | MAR DEL NORTE 557 | CENTRO | CLINICA | CLINICA PARTICULAR |
| 4 | CLINICA FAMILY CARE | BENITO JUAREZ 25500 | LOPEZ GUTIERREZ | CLINICA | LABORATORIO, CLINICA. |
| 5 | ISSSTECALLI | CALETA S/N | LOS ANGELES | CLINICA | UNIDAD MEDICA |
| 6 | CENTRO DE SALUD, SSA. | VISTA AL MAR S/N | LOS ANGELES | CLINICA | CENTRO DE SALUD |
| 7 | CLINICA DEL NIÑO, EJIDO MAZATLAN, A.C. | RENE ORTIZ CAMPOY | CENTRO | CLINICA | CLINICA DE ASISTENCIA SOCIAL |
| 8 | CLINICA HOSPITAL DR. JARDON | BENITO JUAREZ, S/N | CENTRO CARRETERO | CLINICA | CLINICA HOSPITAL, ESPECIALIDADES |
| 9 | CENTRO DE SALUD SSA | CALLE: BENITO JUAREZ, ENTRE LORETO Y ENSENADA | PLAN LIBERTADOR | CLINICA | CENTRO DE SALUD |

En este reglón parece que no existe un déficit de atención médica en clínicas de salud y consultorios privados. Si aplicamos el factor de un servicio médico por cada 2400 habitantes se requeriría de 28 servicios. Existiendo en la plaza 47 unidades privadas de consulta.

1.3.2.5.4 Equipamiento de Asistencia Social

Este subsistema está destinado a proporcionar a la población servicios dedicados al cuidado, alojamiento, alimentación, nutrición, higiene y salud de futuras madres, lactantes y jóvenes hasta de 18 años, y ancianos. Es por ello que además de estar íntimamente ligado al subsistema de salud, incide en la alimentación, y las condiciones físico-sociales de los individuos. Para ello hemos contactado con la instancia más representativa, el DIF, donde muestra su directorio: cuenta con 3 estancias infantiles y 1 Unidad Básica de Rehabilitación Física.* A su vez hemos detectado algunas otras instancias que por la naturaleza de subsistema hemos incluido: **

- 1 Clínica del Niño, Ejido Mazatlán, A. C.
- 4 Centros de Rehabilitación para enfermos de alcoholismo. (Ver salud)
- 1 Guardería IMSS recién inaugurada.
- 3 Velatorios / Servicios Funerarios. (Particulares).
- 1 SEMEFO

Equipamiento Asistencia Social

| No | ESTANCIA | DOMICILIO | AULAS | USUARIOS | CONTENIDO |
|----|--|---|----------|----------|---|
| 1 | DIRECCION DIF | JOSE HAROZ 2, VILLA TURISTICA | SIN DATO | SIN DATO | OFICINAS AMINISTRATIVAS |
| 2 | ESTANCIA INFANTIL AÑO INTERNACIONAL | VIA LAS OLAS, CENTRO | 11 | 80 | PREESCOLAR, MATERNIDAD, LACTANTE, COCINA, PATIO |
| 3 | ESTANCIA INFANTIL JERRY LESTER | BENITO JUAREZ, S/N, COL PLAN LIBERTADOR | 11 | 68 | PREESCOLAR, MATERNIDAD, COMEDOR, BODEGA |
| 4 | ESTANCIA INFANTIL LEONA VICARIO | CATALINA TORRES Y MORELOS, COL MORELOS | 11 | 20 | MATERNIDAD, PREESCOLAR, LACTANTE, COMEDOR |
| 5 | CLINICA DEL NIÑO, EJIDO MAZATLAN, A.C. | RENE ORTIZ CAMPOY, CENTRO | SIN DATO | SIN DATO | CLINICA, ESTANCIA |
| 6 | GUARDERIA ROSARITO, PRE ESCOLAR | AV. DEL MAR ESQ ENSENADA, COL. LOS ANGELES | SIN DATO | SIN DATO | SIN DATO |
| 7 | VELATORIOS: CAPILLA CALVARIO ROSARITO | AV RAMON RAMIREZ, ESQ MEXICO, COL CONSTITUCION, | SIN DATO | SIN DATO | SALAS VELATORIAS |
| 8 | FUNERARIA SEMEFO | TIJUANA 7, COL. MACHADO NORTE | SIN DATO | SIN DATO | SALAS VELATORIAS |
| 9 | SERVICIOS FUNERARIOS SAN RAMON | MEXICALI ESQ. JUAREZ, COL MACHADO NORTE | SIN DATO | SIN DATO | SALAS VELATORIAS |
| 10 | NARCOTICOS ANONIMOS GPO. SERENIDAD | MAR DEL NORTE , CENTRO | SIN DATO | SIN DATO | SALA DE REUNIONES |
| 11 | ALCOHOLICOS ANONIMOS | LA PAZ, COLONIA LOPEZ GUTIERREZ | SIN DATO | SIN DATO | SALA DE REUNIONES |

*Fuente: Según datos ofrecidos por el DIF

** Fuente: Según datos obtenidos en visita de campo, son aproximados al 2005.

1.3.2.5.5 Equipamiento de Deporte

Existen en operación instalaciones deportivas cuyas condiciones permiten de manera aceptable llevar a cabo las diferentes actividades, incluso en el 2005 se ha estrenado una nueva instalación en la colonia Primer Ayuntamiento, pero en general se requiere de un programa permanente de mantenimiento.

Las instalaciones son:

- 6 Unidades Deportivas o "Deportivos". (1 Deportivo Ejidal, 1 Deportivo PEMEX).
- 1 Unidad de fútbol rápido.
- 3 Canchas o campos deportivos.

- 19 Módulos o canchas de usos múltiples.
- 1 Parque de Béisbol Municipal. (Liga Mpal.)
- 1 Auditorio Mpal. (Liga Mpal. de Basketball)
- 1 Punto de Surf.
- 1 Lienzo Charro

1.3.2.5.6 Equipamiento de Recreación

Por la naturaleza de la zona en este subsistema fue muy general apreciar que es la playa (40 has) y el parque urbano “Abelardo Rodríguez” (centro), son las principales zonas de recreo y esparcimiento que se vincula con el medio ambiente.

Por la naturaleza del Subsistema y la relación con otros como es el caso del “deporte” y la “cultura”, resulta evidente que el recreo es en algunos casos perceptible con distinta actitud, de ello hacemos mención por aquellas instalaciones que vinculan tal situación.

En resumen, encontramos desde instalaciones especializadas hasta la natural condición de la ciudad “la playa”:

- 1 Playa (40 has).
- 1 Parque Urbano “Abelardo Rodríguez”.
- 1 Foro de Teatro (CEMAC).
- 1 Pista Go- kart, (particular)
- 1 Lienzo Charro (Emiliano Zapata).
- 1 Feria - Palenque Rosarito.
- 1 Auditorio Municipal Rosarito.
- 4 Salones para eventos sociales. (Particulares).

1.3.2.5.7 Equipamiento de Comunicación

La región de Playas de Rosarito tiene condiciones de cobertura de radio transmisión tanto al sur como al norte incluso en la región de San Diego, a lo largo de la costa al lado este de la autopista se localizan las instalaciones.

Para ello tenemos ubicado parte del principal equipamiento para este subsistema, todo ello en la zona central turística principalmente, y consta de:

- 1 Oficina de telégrafos (TELCOMM) *
- 1 Oficina de Correos (Servicio Postal Mexicano)**
- 1 Oficina recaudadora de Teléfonos (TELNOR).
- 1 Oficina de Televisión por cable
- 2 Oficinas de Radio – telefonía (NEXTEL) y antenas retransmisoras.

Equipamiento Comunicación

| No. | SERVICIO | DEPENDENCIA | DOMICILIO |
|-----|----------------------|----------------------------|--|
| 1 | TELEFONOS | TELNOR | EMILIANO ZAPATA S/N, COL ANEXA OBRERA |
| 2 | TELEGRAFOS | TELCOMM | LOCAL 30, QUINTA PLAZA |
| 3 | ENVIOS | PARTICULAR | QUINTA PLAZA, |
| 4 | TELEVISION POR CABLE | CABLEMAS | COSTA AZUL ESQ. DEL SAUZ, COL CENTRO |
| 5 | TELEFONIA CELULAR | NEXTEL | CALLE: JUAN JACOB ROUSSEAU, COL CENTRO |
| 6 | CORREO | SERVICIO POSTAL DE CORREOS | ACACIAS, COL CENTRO |
| 7 | ENVIOS | PARTICULAR | CLEOFAS RUIZ, COL CENTRO |

1.3.2.5.8 Equipamiento de Transporte

Este se conforma por instalaciones cuya función es proporcionar servicios de transporte a la población en general, dichos establecimientos facilitan mediante sus servicios el desplazamiento de personas y bienes apoyando directamente las actividades productivas y de comercialización, mediante la eficiente distribución de productos en el territorio así como las de desarrollo y bienestar social a través de la movilización eficiente y oportuna de pasajeros.

Equipamiento Transporte

| No | DIRECCION | COLOR | RTA |
|----|---|-------------------------------------|--|
| 1 | MAR DEL NORTE ESQ PALMA, CENTRO | CREMA, FRANJA AMARILLA Y VERDE | ROSARITO CONSTITUCION 2a ROSARITO |
| 2 | BENITO JUAREZ ESQ EUCALIPTO | VERDE, FRANJA : AZUL Y BLANCA | ROSARITO UABC TEC ROSARITO |
| 3 | BENITO JUAREZ ESQ. EUCALIPTO | VERDE, CIRCULO BLANCO-FRANJA DORADA | ROSARITO UABC TEC ROSARITO |
| 4 | BENITO JUAREZ ESQ EUCALIPTO | VERDE, COFRE Y FRANJA BLANCO | ROSARITO UABC TEC ROSARITO |
| 5 | BENITO JUAREZ ESQ EUCALIPTO, CENTRO | VERDE, FRANJA DORADA | ROSARITO UABC TEC ROSARITO |
| 6 | ROMUALDO GALLARDO ESQ BALBINO OBESO, LUCIO BLANCO | BLANCO Y ROJO | ROSARITO-CONST 2a-3a-AZTLAN-ROSARITO |
| 7 | MAR DEL NORTE ESQ PALMA, CENTRO | AMARILLO Y CREMA | ROSARITO TIJUANA ROSARITO |
| 8 | ALFREDO BONFIL ESQ VICENTE GUERRERO, E. MAZATLAN | CREMA, FRANJA: AMRILLO Y VERDE | ROS.-AZTLAN-P. LIBERTADOR-COL. SOL-MORELOS |
| 9 | GUERRERO ESQ RAMON LOPEZ | CREMA, FRANJA: AZUL Y VERDE CTM | ROS.-AZTLAN-P. LIBERTADOR-COL. SOL-MORELOS |
| 10 | BENITO JUAREZ ESQ ALAMO | BLANCO, FRANJA AZUL Y ROJA | ROS-PRIMO T-LA MISION-ROS |

| | | | |
|----|---|---------------------------------|--|
| 11 | CARRET. LIBRE ROS-ENS CASA DE PIEDRA POPOTLA | BLANCO, FRANJA: AZUL Y ROJA | ROS-PRIMO T-LA MISION-ROSARITO |
| 12 | CARRET. LIBRE TIJ-ENS, ESQ JUAREZ COL PLAN LIB. | CREMA, FRANJA AZUL Y VERDE CTM | ROS.-AZTLAN-P. LIBERTADOR-COL. SOL-MORELOS |
| 13 | BENITO JUAREZ ESQ. CLEOFAS RUIZ | AMARILLO-CREMA, ESTRELLA DORADA | ROSARITO-TIJUANA-ROSARITO |
| 14 | BENITO JUAREZ ESQ. CLEOFAS RUIZ | AMARILLO-CREMA, FRANJA AZUL | ROSARITO-TIJUANA-ROSARITO |
| 15 | MAR DEL NTE ESQ CLEOFAS RUIZ | BLANCO Y ROJO | ROSARITO, CONST. 2a y 3a AZTLAN, ROSARITO |
| 16 | JOSE HAROZ ESQ ARTÍCULO 3o, LUCIO BLANCO | BLANCO Y VERDE | SIN ITINERARIO |
| 17 | CARRET. LIBRE TIJ-ENS, ESQ JUAREZ COL PLAN LIB. | BLANCO Y VERDE | SIN ITINERARIO FIJO |
| 18 | BENITO JUAREZ CALIMAX, COL. CENTRO | BLANCO Y VERDE | SIN ITINERARIO FIJO |
| 19 | BENITO JUAREZ ESQ. FCO VILLA, COL ANEX OBRERA | BLANCO Y VERDE | SIN ITINERARIO FIJO |
| 20 | BENITO JUAREZ ESQ CAMINO A PEMEX, COL. VILLA FLORESTA | BLANCO Y VERDE | SIN ITINERARIO FIJO |
| 21 | JOSE HAROZ ESQ ART.3o, COL. LUCIO BLANCO | BLANCO FRANJA AZUL | SIN ITINERARIO FIJO |
| 22 | BENITO JUAREZ NTE. ESQ DIEGO ESQUIVEL | BLANCO Y VERDE | SIN ITINERARIO |
| 23 | BENITO JUAREZ ESQ 5 DE MAYO, COL SALINAS DE G. | BLANCO Y VERDE | SIN ITINERARIO FIJO |
| 24 | GUERRERO ESQ ART 27 CONST., COL CONSTITUCION | BLANCO Y VERDE | SIN ITINERARIO |
| 25 | JOSE HAROZ ESQ ART 3o | AMARILLO | SIN ITINERARIO FIJO |
| 26 | BENITO JUAREZ ESQ LAZARO CARDENAS, COL MACHADO | BLANCO FRANJA AZUL | SIN ITINERARIO FIJO |
| 27 | BENITO JUAREZ (COPPEL), COL VILLA FLORESTA | AMARILLO | SIN ITINERARIO FIJO |
| 28 | BENITO JUAREZ CALIMAX, VILLA FLORESTA | AMARILLO | SIN ITINERARIO FIJO |
| 29 | JOSE HAROZ ESQ ART 3o. COL. LUCIO BLANCO | AMARILLO | SIN ITINERARIO FIJO |
| 30 | BENITO JUAREZ ESQ. RAUL SANCHEZ , COL ECHEVERRIA | AMARILLO | SIN ITINERARIO FIJO |
| 31 | BENITO JUAREZ (CALIMAX) COL VILLA FLORESTA | AMARILLO | SIN ITINERARIO FIJO |
| 32 | BENITO JUAREZ CALIMAX, VILLA FLORESTA | AMARILLO | SIN ITINERARIO FIJO |

. . . Continúa tabla 36

| | | | |
|----|---|--|---------------------|
| 33 | GUERRERO ESQ VERACRUZ, COL CONSTITUCION | AMARILLO | SIN ITINERARIO FIJO |
| 34 | BENITO JUAREZ, PLAZA SAN FERNANDO | BLANCO Y VERDE | SIN ITINERARIO FIJO |
| 35 | CLEOFAS RUIZ ESQ. BLVD. JUAREZ, COL. CENTRO | BLANCO CON VERDE | SIN ITINERARIO FIJO |
| 36 | CLEOFAS RUIZ ESQ. BLVD JUAREZ, COL. CENTRO | BLANCO | SIN ITINERARIO FIJO |
| 37 | ROBLE Y BENITO JUAREZ | ECOTAXIS UNIDOS DEL PACIFICO A.C | SIN DATO |
| 38 | CLEOFAS RUIS Y BLVD BENITO JUAREZ | AMARILLO Y CREMA ESTRELLA DORADA | SIN DATO |
| 39 | BLVD. BENITO JUAREZ FRENTE A CALIMAX VILLA FLORESTA | BLVD. BENITO JUAREZ FRENTE A CALIMAX VILLA FLORESTA | SIN DATO |
| 40 | BLVD. BENITO JUAREZ FRENTE A POSTE 436805 CFE | ECOTXIS FRENTE A BAR CUATRO CAMINOS | SIN DATO |
| 41 | BLVD. BENITO JUAREZ ESQ EUCALIPTO | TAXI VERDE CIRCULO BLANCO | SIN DATO |
| 42 | BLVD. BENITO JUAREZ FRENTE A ALMACENES CAMARENA, COL ECHEVERRIA | TAXIS FRENTE A ALMACENES CAMARENA | SIN DATO |
| 43 | BLVD. BENITO JUAREZ ESQ ALAMO | TAXIS BLANCO, AZUL Y ROJO RUTA PRIMO TAPIA | CON ITINERARIO FIJO |
| 44 | LA PALMA 208 ESQ, MAR DEL NORTE | S.N.T.A. Y C. FERNANDO AMILPA DELEG 5 | SIN DATO |
| 45 | BLVD. BENITO JUAREZ ESQ. ENCINO | TAXIS VERDE FRANJA Y COFRE BLANCO | SIN DATO |
| 46 | BLVD. BENITO JUAREZ Y LAZARO CARDENAS, FRENTE A WALDOS | FRENTE A WALDOS | SIN DATO |
| 47 | BLVD. BENITO JUAREZ ESQ. EUCALIPTO | TAXIS VERDES 5 Y 10 | SIN DATO |
| 48 | BLVD. BENITO JUAREZ ESQ. PALMA | SERVICIOS INTERMUNICIPALES (SITIO TAXIS) | SIN DATO |
| 49 | BLVD. BENITO JUAREZ J. NTE. - SUR / AUTOZONE Y COPPEL | SECCION 27 EN EL EDO. DE BAJA CALIF. | SIN DATO |

Se hace notar que es el taxi colectivo con itinerario o sin él, el sistema que prevalece y solo encontramos 1 terminal de autobuses con al menos 2 líneas de autobuses: ABC (con destinos a: Ensenada, Mexicali, San Quintín, y la Paz), y la otra línea es SUBURBAJA: e itinerario ROSARITO – TIJUANA – ROSARITO. De igual manera se ofrecen datos tarifarios y números de usuarios que reciben el servicio aproximadamente.

Lo relevante de este componente son los problemas asociados a la competencia y a las rutas del servicio. Es un reglón e servicio que muestra sensibilidad y propensión hacia los conflictos sociales.

1.3.2.5.9 Equipamiento de Comercio y Abasto

El comportamiento de los consumidores que recurren al comercio de Tijuana permite medir las ausencias de servicios en la localidad y a la vez apuntan el rumbo del mercado y las oportunidades de este en la localidad. El sistema de tianguis sobre ruedas o mercado itinerante se localiza en las colonias Lucio Blanco, Zona centro, Plan Libertador, consiste en acercar el abasto de productos perecederos y perdurables un día a la semana a las comunidades de cada sector, principalmente aquellos que no cuentan con instalaciones de manera permanente.

Equipamiento Comercio y Abasto

| No | CLASIFICACION | DOMICILIO | NOMBRE |
|----|------------------------|--|--------------------------------|
| 1 | PLAZA COMERCIAL | BLVD JUAREZ ESQ. DEL ROBLE, COL. CENTRO | PLAZA COMERCIAL |
| 2 | PLAZA COMERCIAL | CARR. LIBRE TIJ- ENS / BLVD. HIDALGO, COL INDEPENDENCIA | LAS TEJAS |
| 3 | PLAZA COMERCIAL | CARR. LIBRE TIJ- ENS / BLVD. HIDALGO, COL. INDEPENDENCIA | PLAZA COMERCIAL |
| 3 | PLAZA COMERCIAL | BLVD. JUAREZ, COL. ANEXA OBRERA | PLAZA COMERCIAL EJIDO MAZATLAN |
| 4 | PLAZA COMERCIAL | CARR. LIBRE TIJ- ENS / BLVD. HIDALGO, COL. INDEPENDENCIA | PLAZA COMERCIAL (EN OBRA) |
| 5 | PLAZA COMERCIAL | ART 27 CONST. ESQ. JOSE HAROZ, COL. VILLA TURISTICA | PLAZA COMERCIAL CHULAVISTA |
| 6 | PLAZA COMERCIAL | ART 27 CONST. ESQ. JOSE HAROZ, COL. VILLA TURISTICA | PLAZA COMERCIAL ALE |
| 7 | PLAZA COMERCIAL | BLVD. JUAREZ ESQ. MEXICALI, COL. MACHADO NORTE | THE MILENIUM PLAZA |
| 8 | PLAZA COMERCIAL | BLVD. JUAREZ, ESQ LA FUENTE, COL. BUENA VISTA | PLAZA COMERCIAL LA FUENTE |
| 9 | PLAZA COMERCIAL | BLVD JUAREZ. ESQ. EMILIANO ZAPATA | MERCADO EMILIA |
| 10 | PLAZA COMERCIAL | BLVD JUAREZ 26000 , QUINTA PLAZA | QUINTA PLAZA |
| 11 | PLAZA COMERCIAL | BLVD. JUAREZ 25 500, PLAZA QUINTA DEL MAR | PLAZA COMERCIAL QUINTA DEL MAR |
| 12 | PLAZA COMERCIAL | GUERRERO 832, COL CONSTITUCION | LAS PALMAS |
| 13 | PLAZA COMERCIAL | GUERRERO, COL CONSTITUCION | LAS TORTUGAS |
| 14 | PLAZA COMERCIAL | BLVD. JUAREZ, COL CENTRO | ROSARITO SHORES |
| 15 | TIENDA DE AUTOSERVICIO | BLVD. JUAREZ, COL. VILLA FLORESTA | CALIMAX |
| 16 | TIENDA DE AUTOSERVICIO | BLVD. JUAREZ, COL. VILLA FLORESTA | COPPEL |
| 17 | TIENDA DE AUTOSERVICIO | JOSE HAROZ S/N, COL VILLA TURISTICA | COMERCIAL MEXICANA |
| 18 | TIENDA DE AUTOSERVICIO | BLVD. JUAREZ , QUINTA PLAZA | COMERCIAL MEXICANA |
| 19 | TIENDA DE AUTOSERVICIO | BLVD JUAREZ, RESERVA SAN FERNANDO | CALIMAX |
| 20 | TIENDA DE AUTOSERVICIO | BLVD. JUAREZ, ESQ. LAUREL, COL. BASSO | SMART FINAL |
| 21 | TIENDA DE AUTOSERVICIO | BLVD. JUAREZ ESQ L. CARDENAS, COL ROSARITO ESTE | WALDO S |

1.3.2.6 Servicios Urbanos

Las instalaciones correspondientes a este subsistema proporcionan servicios fundamentales para el funcionamiento, seguridad y adecuado mantenimiento para conservar y mejorar el entorno urbano.

Así mismo a través de estas instalaciones contribuyen a conservar el equilibrio ambiental y a proporcionar bienestar y comodidad a la población en general.

Las funciones principales realizadas en este subsistema son:

- a) Recolección y disposición final de basura.
- b) Disposición final post- mortem (panteón)
- c) Seguridad Pública.
- d) Protección Civil- Bomberos.
- e) Abastecimiento de combustible.
- f) Servicio de Banco.

1.3.2.6.1 Servicios de Recolección de Basura

El municipio de Playas de Rosarito genera 110 toneladas de basura urbana y de 40 toneladas de basura comercial al día. Son depositadas en un relleno sanitario propiedad de la empresa Proveedor Industrial Agua caliente S.A. de 86 hectárea localizada en la parcela 59 del polígono 2 de Plan Libertador, al noreste del municipio. La empresa recolectora cubre un 100% del municipio y lo realiza una vez por semana. No se lleva a cabo reciclaje como tampoco un programa sobre el manejo de residuos peligrosos.

1.3.2.6.2 Servicios de Sepultura

Se cuenta con un sitio de disposición final “post mortem”, Panteón Municipal ubicado en calle José Ma. Morelos Esq. Úrsulo Galván Col. 17 de Agosto, del Ejido Mazatlán, y uno más en el mismo ejido de la “Familia Machado”.

1.3.2.6.3 Servicios de Seguridad Pública

A través de la Dirección de Seguridad Pública, se indican las instalaciones que ofrece el municipio, dentro del “centro de población”, Cabe señalar que el comando de operación, se encuentra en calle Don Luis de la Rosa esq. Juan Vicario Col. Benito Juárez, cuenta para ello con personal administrativo, operativo, y técnico – académico, policía turística, y policía auxiliar, jueces calificadores en un promedio de 1,000 m² aprox.* En la zona centro Blvd. Juárez esq. Acacias, se encuentra lo que es la cárcel Municipal, con Barandilla, Policía Comercial y Jueces Calificadores en una extensión aprox. de 700 m

1.3.2.6.4 Servicios de Protección Civil y Bomberos

Para este equipamiento se ha consultado a la Dirección de Bomberos y protección Civil Rosarito, donde se encontraron 2 sitios de apoyo, en el área denominada “centro de población”: un comando en la zona centro, y una estación: dormitorio-hangar-baño en la zona Rancho Chula Vista, a manera de

entrevista con el Director de este equipamiento, se ha comentado la posible incorporación de al menos 6 puntos estratégicos mas:

- a) La Misión (Km. 61)
- b) Primo tapia (Km. 53)
- c) Calafia (Km. 38)
- d) Blvd. 2000 (caseta)
- e) Parque industrial (Sharp)
- f) Villas del Rosario.
- g) Km. 18

1.3.2.6.5 Servicios Abasto de Combustible

Para hacer una breve descripción de los módulos de abasto de combustible se han considerado a las gasolineras (11 unidades de "PEMEX") 1 de gas natural "GASAUTO" y depósitos de gas natural en la Col. Lucio Blanco ("ZILZA") y Col. Centro ("Z"). De donde se advierte que el 75% de ellas se encuentran sobre la carretera libre a Ensenada y Blvd. Juárez; el 25 % restante sobre el Blvd. Guerrero.

1.3.2.6.6 Servicios Financieros y Bancarios

Se muestra evidente que la principal zona bancaria y comercial turística se encuentra al sur de la zona urbana, el "centro turístico", para ello solo ahí se muestran 5 de 8 Bancos en un radio de 100 mts. 3 más sobre el Blvd. Juárez y carretera libre. (BANCOMER 2, HSBC 2, BANORTE 1, SCOTIA BANK 1, BANAMEX 1, SANTANDER 1). Cabe señalar que solo BANCOMER, HSBC, y BANAMEX, cuentan con Estacionamiento

1.3.2.6.7 Servicios de Administración pública Equipamiento Administración Pública

| No | OFICINA | DOMICILIO | CONTENIDO | DEPENDENCIA |
|----|--|---|------------------------------------|-------------|
| A | PALACIO DE GOBIERNO | JOSE HAROZ 2000, VILLA TURISTICA | OFICINAS ADMINISTRATIVAS | MUNICIPAL |
| B | CENTRO DE SERVICIOS DE GOBIERNO DEL EDO. | JOSE HAROZ 2004, VILLA TURISTICA, | OFICINAS ADMINISTRATIVAS | ESTATAL |
| J | DELEGACION PLAN LIBERTADOR | BLVD. SHARP ESQ.M. PEREZ YAÑEZ, COL SALINAS DE G. | OFICINAS | MUNICIPAL |
| C | JUZGADO MIXTO DE 1a INSTANCIA | CALLE OLIVO ESQ. MAR ADRIATICO, CENTRO | OFICINAS | ESTATAL |
| D | PROCURADURIA GENERAL DE JUSTICIA | SIN DATO | OFICINAS | ESTATAL |
| E | COTUCO | PLAZA COMERCIAL "QUINTA PLAZA" | OFICINAS , CENTRO DE CONVENCIONES, | SIN DATO |
| F | SECTURE | SIN DATO | OFICINAS | ESTATAL |
| G | CANACO | ENSENADA Y TECATE 16, COL LOPEZ GUTIERREZ | OFICINAS | MUNICIPAL |
| H | INSTITUTO DE CULTURA DE B.C. | JOSE HAROZ 2004, VILLA TURISTICA | OFICINA ADMINISTRACION | ESTATAL |
| I | DIR. DE TRANSITO Y TRANSPORTE PUB. MPAL. | ACACIAS 12, CENTRO | ADMINISTRACION | MUNICIPAL |
| J | CESPT | BLVD. JUAREZ, ESQ ACACIAS, CENTRO | OFICINAS RECAUDADORAS | ESTATAL |
| K | DIF | JOSE HAROZ 2, COL VILLA TURISTICA | OFICINAS CENTRALES | MUNICIPAL |

1.3.2.7 Vialidad

Las características de las secciones viales que conforman el sistema vial de Playas de Rosarito en su mayoría se observan limitadas con respecto a la cantidad de vehículos que circulan por ellas, lo que es mayormente notorio en días festivos para vacacionistas provenientes de diferentes puntos de la región inclusive de los Estados Unidos, lo anterior se puede interpretar como una alta demanda de movimiento vehicular contra una oferta limitada en cuanto a vialidades se refiere, el siguiente cuadro muestra la jerarquía de las vialidades que actualmente conforman el sistema vial de Playas de Rosarito.

1.3.2.7.1 Jerarquía vial

Vías de acceso controlado. Las características de las secciones viales que conforman el sistema vial de Playas de Rosarito en su mayoría se observan limitadas con respecto a la cantidad de vehículos que circulan por ellas, lo que es mayormente notorio en días festivos para vacacionistas provenientes de diferentes puntos de la región inclusive de los Estados Unidos, lo anterior se puede interpretar como una alta demanda de movimiento vehicular contra una oferta limitada en cuanto a vialidades se refiere.

Vías Primarias de acceso controlado. Carretera Nacional (Carretera de cuota No.1D) funciona como enlace regional, secciona el área urbana de Playas de Rosarito y se constituye además en fuerte barrera física entre la zona Oeste de carácter comercial, turística y de servicios (Sectores Centro, Villas del Mar, Machado, PEMEX y Playas de Rosarito) con las zonas habitacionales en consolidación y futuras reservas que se vienen desarrollando en la zona Este y Norte (Sectores Constitución, Guaguatay, Ampliación Constitución, Lucio Blanco, Santa Mónica, Plan Libertador y Lomas de Rosarito). La comunicación de esta vialidad con la zona urbana se da en 5 puntos únicamente, dos que se ubican en ambos extremos del poblado y una en el centro, a través del puente Machado y es aquí donde se da la comunicación en ambos sentidos y sobre la vialidad principal del poblado (carretera libre No.1). Los otros dos accesos se dan únicamente para el flujo que corre en el sentido norte-sur y estos inciden sobre vialidades locales de sección reducida.

Vialidades primarias. Las vialidades que presentan estas características en el municipio de Playas de Rosarito son las siguientes:

La carretera federal No.1 (libre), comunica a la ciudad de Tijuana con los desarrollos turísticos existentes entre esta y la ciudad de Ensenada a través del cruce de Playas de Rosarito, cruza el poblado con una longitud de 4.5 Km., se convierte en el Blvd. Benito Juárez, el cual es el eje principal de la movilidad urbana, mismo que con su ampliación (obra de reciente desarrollo) proporciona una mayor presencia al corredor turístico y comercial. Contempla en su diseño los elementos y espacios que ordenan y regulan los flujos vehiculares y peatonales que a través de esta se desarrollan.

Vialidades secundarias. Son las avenidas o calles de tránsito interno con características geométricas inferiores a las anteriores que permiten la comunicación dentro de una zona o distrito entre las vialidades primarias y locales. Su tarea consiste en canalizar o distribuir los flujos que entran o salen de las vías primarias, es la principal red de distribución del tránsito. Se dividen en: a) vialidades secundarias de primer orden y b) vialidades secundarias de segundo orden.

El Blvd. Guerrero es una vialidad que cruza la ciudad en sentido de Norte a Sur con una longitud de 2038.44m y una sección vial de 25.00m, se caracteriza por la utilización que de ella hace el transporte público, algunas de las rutas que circulan por este Blvd. son los taxis amarillos y los verdes que tienen como origen Tijuana.

El Blvd. Sharp es una vialidad orientada, principalmente, al desplazamiento del transporte de carga, se origina en la zona industrial y entronca con la Carretera Libre Tijuana – Ensenada, el principal destino de los camiones que de aquí salen es hacia la ciudad de Tijuana.

La Av. Artículo 27 Constitucional es una de las pocas vialidades que comunican la parte este con la oeste y constituye el acceso principal de las zonas habitacionales de la parte este de la ciudad, desgraciadamente la sección actual está bastante limitada sobre todo en la parte donde cruza la Carretera de Cuota.

Acceso a PEMEX se caracteriza por ser la entrada y salida de las instalaciones de PEMEX. El Blvd. Bonfil es una vialidad de 1138.23m de longitud y con sección vial de 21.5m que corre en sentido de Este a Oeste comunicando a la Ampliación del Ejido Mazatlán, actualmente esta vialidad no presenta continuidad hacia la zona centro de Playas de Rosarito al llegar a la Carretera de Cuota se trunca la continuidad de esta vialidad.

Vialidades locales. Estas vialidades tienen la función de conectar a los predios con la vialidad secundaria, permitiendo a su vez el acceso directo a las propiedades. Son calles de poco tránsito, no son muy anchas y funcionan en sentido doble o único, una de sus principales carencias es la falta de nomenclatura, las demás vialidades que no se mencionan funcionan como Calles Locales.

1.3.2.7.2 Resumen de la estructura vial. Respecto al número de vías las de mayor presencia son las vialidades secundarias, siendo estas 29, representando el 80.55% del total de la jerarquía, por su parte las vialidades primarias representan el 13.88% del total de vialidades y las vialidades de acceso controlado representan tan solo 2.77% del total de vías.

Respecto a la orientación, el 27.77% presentan rumbo norte-sur y el 72.23% corresponde a las vialidades orientadas este-oeste; las de mayor sección presentan orientación norte-sur.

1.3.2.7.3 Circulación peatonal. La concentración de peatones en las esquinas de las calles y en los cruces peatonales convierte a estos en enlaces críticos de tránsito entre las banquetas y las calles. Una esquina o cruce peatonal sobresaturado no solamente afecta el flujo peatonal, también demora los movimientos de vuelta de los vehículos reduciendo la capacidad de la intersección. El flujo peatonal en la zona centro es de una intensidad alta originada en su mayoría los fines de semana por la visita de turistas.

De los resultados observados tenemos que los niveles de servicio en los andadores peatonales muestran resultados favorables, se nota que el valor máximo obtenido es el C en el Acceso a la Colonia Reforma en la acera norte en horario de máxima demanda, en la mayor parte de las observaciones el nivel de servicio detectado fue el B, lo que significa que actualmente las aceras para el desplazamiento de los peatones se encuentran en condiciones favorables para su desplazamiento.

1.3.2.7.4 Niveles de servicio en intersecciones. Se realizaron aforos vehiculares en diferentes intersecciones representativas del municipio de Playas de Rosarito, con ello se procedió a realizar los análisis respectivos para calcular la capacidad y los niveles de servicio de las intersecciones observadas, en el siguiente cuadro se muestran los resultados obtenidos:

1.3.2.7.5 Semáforos. En el centro de población se ubican 9 intersecciones controladas con semáforo las cuales permiten el orden, derecho de paso y seguridad de los movimientos que diariamente se originan en las diferentes intersecciones, principalmente en la zona centro, en los recorridos efectuados se observaron algunos aspectos que será necesario seguirlos de cerca con la finalidad de realizar mejoras sustanciales en el desplazamiento eficiente y seguro para automovilistas y peatones

1.3.2.8 Riesgos y vulnerabilidad

Para Playas de Rosarito los agentes perturbadores según el Sistema Nacional de Protección Civil identifican los posibles efectos en la salud social reconociendo la presencia de los fenómenos destructivos en la localidad.

Fenómenos destructivos según los agentes perturbadores En Playas de Rosarito

| AGENTES PERTURBADORES | FENOMENOS | presencia | identificación del origen |
|--|-------------------|---|--|
| | DESTRUCTIVOS | local | |
| GEOLOGICOS: La zona de la península presenta interacción de placas tectónicas Pacífico y Norteamérica dando origen a movimientos horizontales. | Terremotos | Hay bajas posibilidades de ocurrencia de un movimiento $M > 7$, en todo caso los efectos secundarios son respuesta de la resonancia del suelo-estructura | La región está expuesta a un sismo $M 7.0$ por fallas activas: La Nación, Rose Canyon, Silver Strand, San Miguel. Los efectos destructivos están asociados al sismo de manera colateral |
| | Deslizamientos | | |
| | Colapso de suelo | | |
| | Hundimiento | | |
| | Agrietamiento | | |
| | Incendios | | |
| | Tsunami | | |
| HIDROMETEREOLÓGICOS | Inundaciones | En condiciones de tormenta suceden desbordamientos del cause | Condición de deficiencia en la infraestructura del arroyo Guaguay, y ocupación del cause |
| | Desbordamiento | | |
| | Arrastres de lodo | | |
| | Depósitos basura | | |
| QUÍMICOS | Incendios urb. | Con el incremento de las actividades domésticas y las industriales se propician accidentes por descuido, mal uso o desperfecto | Por su magnitud se debe tener vigilancia por depósitos de PEMEX, CFE, Gasolineras, Gasoneras, plantas industriales |
| | Incendios forest. | | |
| | Explosiones | | |
| | Derrames quim. | | |
| | Materiales pelig. | | |
| SANITARIOS | Contaminación | Derivado de la población y la falta de recursos de administración se producen al ambiente: humos, gases, polvos, cenizas, derrames, residuos | En la zona urbana se manifiestan diferentes respuestas en el ambiente de acuerdo con la combinación de factores. |
| | Epidemias | | |
| | Plagas | | |
| | Lluvia ácida | | |
| SOCIO-ORGANIZATIVOS | Accidentes | El problema es poco representativo dado que no involucra a una masa importante de la sociedad. | La marginación y la pobreza contribuyen a la desintegración social |
| | Desperfectos | | |
| | Daño intencional | | |
| | Sabotaje | Se hace presente el descuido y la negligencia | |
| | Terrorismo | | |

Resulta necesario advertir que este apartado de diagnóstico de Riesgo y Vulnerabilidad urbana no alcanza a determinar cuantitativamente la presencia del fenómeno ni mucho menos la dimensión de sus efectos, pero se estima sea una base para reconocer que será necesario desarrollar el tema como parte de las políticas públicas de la entidad a cargo de la Protección Civil Municipal.

Según su origen los fenómenos destructivos se organizan en:

- Geológicos
- Hidrometeorológicos
- Químicos
- Sanitarios
- Socio-organizativos

Riesgos naturales que se manifiestan localmente y que tienen efectos importantes en la salud y la economía de Playas de Rosarito, se ha identificado a las lluvias de tormenta como factor relevante ya que ocasionan pérdidas humanas y materiales:

1.3.2.8.1 Lluvias de Tormenta

El Sistema Meteorológico Nacional, SMN, ha elaborado mapas de peligro por precipitaciones a partir de datos de estaciones meteorológicas, en las cuales se ha cuidado que se tengan registros de más de 20 años, para que la transformación de 24.0 h a 1.0 h sea correcta; sin embargo, sólo se ha analizado un periodo de retorno de 5 años, que de acuerdo con la bibliografía (CNA, 1993; Maza, 1993; Viessman, 1977) puede llegar a usarse para el diseño de obras de protección de menor tamaño, tales como drenajes, drenes y alcantarillas. Estos mapas se construyeron con el fin de estimar el riesgo por inundaciones debidos a precipitaciones intensas, y no para el diseño de estructuras como las antes mencionadas.

La vulnerabilidad es una medida de que tan propensa es una localidad o una ciudad para tener daños debidos a fenómenos naturales o antropogénicos; el caso que nos interesa es el de las inundaciones, por lo que se ha tratado de definir el término en función de este fenómeno natural, que en ocasiones puede ser provocado indirectamente por el hombre. Se ha recopilado un registro histórico de eventos extraordinarios, con el cual se ha tratado de estimar la vulnerabilidad de cada uno de los municipios que componen al país.

1.3.2.8.2 Sismos

Una amenaza latente dentro de la península, por su magnitud de influencia, es el de los Sismos, por lo que el centro de población de Playas no queda al margen de los efectos en caso de suceder en las localidades en donde se manifiesta el mayor dinamismo como lo es el norte del valle de Mexicali. En donde las estadísticas de la RESNOM (Red Sísmica del Noroeste de México) registran movimientos más leves en la escala Richter.

1.3.2.8.3 Daños potenciales

Cabe mencionar que muchos de los daños causados por un terremoto, se deben no solo a la violencia de la sacudida, sino que también en muchas ocasiones otros fenómenos igualmente destructivos pueden acompañar al evento. Los efectos más comunes provocados por los eventos sísmicos en el país, incluyendo esta región del programa, son los siguientes:

- Destrucción de viviendas

La destrucción de viviendas puede considerarse como el efecto de mayor impacto y con un alto costo social para la población.

- Destrucción de Infraestructura (carreteras, líneas vitales y puentes)

Además de los inconvenientes que generan durante la atención de los desastres, la destrucción de las vías de comunicación terrestre, causan un impacto importante en la economía al impedir el transporte eficiente de productos, así como el intercambio de bienes y servicios con la región afectada.

- Daños diversos al suelo

Por las características de algunos de nuestros suelos, ésta clase de fenómenos se presentan con mucha frecuencia, causando problemas importantes a nivel de infraestructura, líneas vitales y a la actividad agrícola. Los daños más importantes han sido fracturas, asentamientos, licuefacción (el terreno se comporta como arenas movedizas o bien presenta eyección de lodo de manera súbita).

- Deslizamientos o derrumbes

Permanentemente sus efectos causan graves daños a la ecología, viviendas, edificios, carreteras, puentes, líneas de transmisión eléctrica, acueductos, etc. En el área de estudio no se han registrado aun estos efectos con pérdidas materiales y humanas, sin embargo se prevé que potencialmente está presente el riesgo asociado a las acciones de urbanización.

- Tsunamis o maremotos

Aunque estos fenómenos son casi imperceptibles en nuestras costas, la mayoría se originan por eventos sísmicos de gran magnitud con epicentro en el fondo del mar.

Magnitud por efectos de terremoto

| Magnitud en Escala de Richter. | Efectos del terremoto |
|--------------------------------|---|
| Menos de 3.5 | Generalmente no se siente, pero es registrado |
| 3.5 - 5.4 | A menudo se siente, pero sólo causa daños menores |
| 5.5 - 6.0 | Ocasiona daños ligeros a edificios |
| 6.1 - 6.9 | Puede ocasionar daños severos en áreas muy pobladas |
| 7.0 - 7.9 | Terremoto mayor. Causa graves daños |
| 8 o mayor | Gran terremoto. Destrucción total a comunidades cercanas. |

Durante el fin del mes de agosto en 2007, la región ha registrado por la RESNOM movimientos tectónicos de magnitud 3 y 4 grados magnitud Richter en sitios a ubicados en un radio de 50 Km. Lo que pone de manifiesto la presencia de una actividad muy cercana al área de este programa de desarrollo urbano.

II NIVEL NORMATIVO

En el contenido de este apartado se centra el propósito de identificar las disposiciones que norman el desarrollo urbano del centro de población a partir del resumen de necesidades sentidas reflejadas por el análisis de diagnóstico practicado al medio físico natural y al transformado.

2.1 Marco Legal

El marco legal y regulatorio por el cual se insertan las políticas públicas que dan orientación a los planes y programas está sustentado en el contenido de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, del cual se desprenden las leyes que atienden los apartados que cubren los aspectos de planeación urbana, administración urbana y ambiental, los aspectos de la administración pública municipal y los procedimientos contenciosos administrativos derivados de los actos de gobierno. Es significativo mencionar que en el marco legal están expresadas las regulaciones que han resultado de políticas multilaterales en las que México ha comprometido su participación, estas políticas ambientales y urbanas provienen del Programa de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente, PNUMA, del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo entre ellos Urbano PNUD, de la Agenda 21 y del Programa Hábitat II.

Marco Legal

| APARTADOS | FEDERAL | ESTATAL | MUNICIPAL |
|--------------------------|---|--|--|
| PLANEACIÓN URBANA | <ul style="list-style-type: none"> • Ley General de Asentamientos Humanos (DOF. 21.07.1993) • Ley de Planeación (DOF. 05.01.1983) | <ul style="list-style-type: none"> • Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California (POE.24.06.1994) • Ley de Planeación para el Edo., de BC (POE 23-11-2001) | <ul style="list-style-type: none"> • Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California (POE. 15.10.2001) • Reglamento del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal de Playas de Rosarito, BC. (POE. No. 48, de fecha 27 de noviembre de 1998) |
| ADMINISTRACIÓN URBANA | <ul style="list-style-type: none"> • Ley Agraria (DOF. 26.02.1992) • Ley de Aguas Nacionales (DOF. 01.12.1992) • Ley de Desarrollo Rural Sustentables (DOF. 07.12.2001) • Ley de Expropiación (DOF. 25.11.1936) | <ul style="list-style-type: none"> • Ley de Catastro Inmobiliario (POE. 02.09.1994) • Ley de Expropiación para el Estado de Baja California (POE. 13.06.2003) • Ley de Urbanización del Estado de Baja California (POE. 20.08.1981) • Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California (POE. 24.06.1994) • Ley de Edificaciones del Edo. de BC (POE. 24.06.1994) • Ley del Régimen en prop. en Condominio de In. BC (POE 18.06.2004) | <ul style="list-style-type: none"> • Reglamento de la Ley de Edificaciones para el municipio de Playas de Rosarito BC. (POE. No.09 del 21 de febrero 2003) • Reglamento del Catastro inmobiliario y para la práctica de avalúos fiscales para el municipio de Playas de Rosarito, BC.(POE No. 46, de fecha 7 de noviembre de 1997) |
| ADMINISTRACIÓN AMBIENTAL | <ul style="list-style-type: none"> • Ley General del | <ul style="list-style-type: none"> • Ley de Protección al | <ul style="list-style-type: none"> • Reglamento de Protección al |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | <p>Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente • (DOF. 28.01.1988)</p> <p>• Reglamento de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (DOF. 30. 05.2000)</p> <p>• Reglamento de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección Ambiental en Materia de Ordenamiento Ecológico (DOF. 08.08. 2003)</p> <p>• Ley General para la Prevención y Gestión integral de los Residuos (DOF.08.10.2003)</p> <p>• Programa Nacional de Medio Ambiente y Recursos Naturales 2001-2006</p> | <p>Ambiente para el Estado de Baja California (POE 30.11. 2001)</p> | <p>Ambiente del municipio de Playas de Rosarito, BC. (PO No. 43, de fecha 08 de octubre de 2004)</p> |
| <p>PROCEDIMIENTOS CONTENCIOSOS ADMINISTRATIVOS</p> | | <p>• Ley del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Baja California (POE. 31.01. 1989)</p> <p>• Ley de Procedimientos para los Actos de Administración Pública del Estado de Baja California (POE. 01.01. 2004)</p> | |
| <p>ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL</p> | | <p>• Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California (POE. 22.02.2002)</p> | <p>• Ley del Régimen Municipal para el Estado de Baja California (POE. 15.10. 2001)</p> <p>• Reglamento Interior de la Administración pública municipal para el municipio de Playas de Rosarito, BC.(POE. No. 45,de fecha 20 de octubre del 2000)</p> |

2.2 Contexto de Planeación

Para el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California el área de aplicación del programa se identifica en la unidad de gestión territorial definida como UGT,2 en la que se establecen lineamientos de estrategia:

- Conformación de la zona metropolitana de alcance binacional
- Consolidación del COCOTREN
- Impulso a la urbanización de la cabecera municipal de Playas de Rosarito

En cuanto a integración funcional los lineamientos son:

- Una región metropolitana binacional Los Ángeles-Ensenada
- Cuatro ciudades cabeceras municipales con enlaces regionales, entre ellas sobre el litoral Playas de Rosarito y Ensenada
- Localidades de apoyo: La Misión

En materia de infraestructura y equipamiento urbano y regional el PEDU determina que:

- Corredor Tijuana-Rosarito 2000 posibilita la apertura de 5000 hectáreas de reservas comerciales, industriales y de equipamientos diversos
- Seguimiento del Programa Integral de Pavimentación y Calidad del Aire (PIPICA)
- Instalación de rellenos sanitarios: Tijuana-Tecate-Rosarito-Ensenada

Sobre gestión territorial se establece lo siguiente:

- Para el dictamen del establecimiento y almacenamiento de sitios de gas natural, integrar comisiones representativas de autoridades estatales, municipales y la ciudadanía
- Fortalecer las capacidades de gestión, operación y colaboración entre las dependencias que extraen, distribuyen y usan el agua para uso agrícolas (CNA, CEA, SAGARPA, SEFOA)
- En materia de planeación urbana y regional se propone el apoyo a la iniciativa municipal en la reestructuración de las instancias de planeación, como organismos de consultoría técnica y representación civil
- De fundamental importancia es (entre otros) la elaboración del programa de conurbación Tijuana-Tecate-Rosarito
- Conformación de una Comisión Metropolitana de la Zona Conurbada de Tecate-Tijuana y Rosarito y elaboración de un plan de acción metropolitana con esquemas de gestión de servicios según recursos compartidos bajo criterios de cooperación, comunicación, coordinación y planeación.

Con base en los considerándos nacionales y los propios de la entidad, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California (POE, 08 de octubre de 2004) reconoce del Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006 (PND) el armonizar el crecimiento y la distribución territorial de la población con las exigencias del desarrollo sustentable, para:

- Mejorar la calidad de vida de los mexicanos
- Fomentar el equilibrio de las regiones del país con la participación del gobierno y de la sociedad
- Orientar las políticas de crecimiento poblacional y ordenamiento territorial
- Considerar la participación de los estados y municipios para crear núcleos de desarrollo sustentable
- Migración regional ordenada
- Propiciar el arraigo de la población económicamente activa cerca del lugar de origen
- Equilibrio con el desarrollo urbano regional y nacional de acuerdo con modelos sustentables de ocupación y aprovechamiento del suelo

- Creación de una cultura ecológica que considere el cuidado del entorno y el medio ambiente
- Creación de nuevas formas de relación con el ambiente
- Fomentar procesos productivos y de consumo sustentable

En tanto el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio 2001-2006 (PNDU-OT) a partir de reconocer la particularidades de cada territorio y la identificación de su potencial busca reducir las desigualdades entre las áreas incrementando la competitividad regional y fortalecer la gobernabilidad del territorio a través del principio de subsidiaridad. Bajo los siguientes objetivos:

- Maximizar la eficiencia económica del territorio garantizando su cohesión social y cultural
- Integrar un Sistema Urbano Nacional en sinergia con el desarrollo regional en condiciones de sustentabilidad: gobernabilidad territorial, eficiencia y competitividad económica, cohesión social y cultural, y planificación y gestión urbana.
- Integrar el suelo urbano apto para desarrollo como instrumento de soporte para la expansión urbana por medio de satisfacer los requerimientos de suelo para vivienda y el desarrollo urbano.

Marco de Planeación Urbana

| PLAN O PROGRAMA | Carácter OFICIAL | OBJETIVO |
|---|---|--|
| PROGRAMA REGIONAL DE DESARROLLO URBANO DEL CORREDOR TIJUANA-ROSARITO 2000 | Publicado en el Periódico Oficial de fecha mayo de 2001 | <p>General: Consolidar infraestructura y equipamiento complementario para impulsar el desarrollo urbano-regional, integrando las bases económicas de Tijuana, Tecate, Rosarito y puerto de Ensenada. El programa configura un corredor vial de enlace entre las ciudades y a su vez con los Estados Unidos por medio de la garita de Otay Este, con el propósito de ordenar el proceso de conurbación, ofertar un derecho de vía multimodal, desarrollar alternativas de circulación al tránsito turístico y de carga, así como propiciar la apertura de reserva territoriales.</p> <p>Particulares:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ordenar el proceso de conurbación de las zonas Tijuana-Rosarito y Tijuana-Tecate, alentando la formación de corredores urbanos. 2. Ofrecer derechos de vía multimodal que posibiliten la instalación de infraestructura vial, gas, agua, electricidad, transporte ferroviario y equipamiento complementario. 3. Desarrollar alternativas de circulación de circulación al tránsito turístico de carga, de y hacia el Estado de California 4. Articular la infraestructura vial de Tijuana-Rosarito con la correspondiente de California, favoreciendo la integración del espacio binacional. 5. Reducir los conflictos vehiculares que se presentan en las vialidades locales en Tijuana y Rosarito, provocados por el tránsito de paso tanto turísticos como de carga. 6. Propiciar la apertura de nuevas reservas territoriales para inducir el crecimiento de las áreas urbanas de Tijuana y Rosarito. <p>Favorece:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La incorporación de la entidad al marco de las políticas nacionales de las zonas metropolitanas. - La administración compartida de costos y beneficios entre el Estado y los Municipios bajo la figura de conurbación. - La integración binacional de la infraestructura regional de comunicación. |

| | | |
|--|---|---|
| | | <p>Diversificación e integración económica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actividades comerciales de Cuenca del Pacífico. - Actividades agroindustriales (San Quintín y Valle de las Palmas) - Actividades Turísticas y Recreativas - Servicios médicos y financieros para el noroeste del país - Expansión de la actividad industrial maquiladora a la totalidad del espacio metropolitano - Diversificación de la base económica de Rosarito - La racionalización de los cruces fronterizos |
| PROGRAMA REGIONAL DE DESARROLLO URBANO, TURISTICO Y ECOLOGICO DEL CORREDOR COSTERO TURISTICO TIJUANA-ROSARITO-ENSENADA. COCOTREN | Periódico Oficial No. 50 de fecha 16 de noviembre de 2001 | <p>Este ejercicio actualiza el primer ejercicio de desarrollo regional realizado en 1995, tiene como objetivos específicos: evaluar el programa el COCOTEN, 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 .</p> <p>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> |
| PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE PLAYAS DE ROSARITO | Periódico Oficial No. 21 del 02 de mayo de 2003 | <p>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.</p> |
| PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE PLAYAS DE ROSARITO 2000-2020. | Periódico Oficial No. 27 del 29 del junio de 2001 | <p>Es objetivo del programa la incorporación de la participación constante de gobierno-sociedad, en las necesidades sentidas de la población a los objetivos y políticas de desarrollo urbano, estatal y federal, en un afán de ser participes como asentamientos humano de la dinámica de desarrollo regional, dirigiendo los beneficios y oportunidades del crecimiento de manera equilibrada y bajo conceptos de complementariedad y sustentabilidad del desarrollo urbano.</p> <p>El esquema de desarrollo tiene una base turística, confirmando las políticas de los Corredores Tijuana-Ensenada y Tijuana-Rosarito 2000, dos políticas de desarrollo para la ciudad: urbana al norte y turística al sur. La estructura vial está dirigida a facilitar la integración física con la ciudad de Tijuana, consolidando la zona de conurbación. Propone la creación de un nuevo centro urbano al costado del Puente Machado y una de concentración de servicios turístico s y regionales a un costado del Corredor Tijuana-Rosarito 2000.</p> |
| ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE DECLARA RECONOCIDA LA ZONA CONURBADA DE TIJUANA- TECATE- PLAYAS DE ROSARITO COMO UNA SOLA UNIDAD GEOGRAFICA, ECONOMICA Y SOCIAL, PARA PLANEAR Y REGULAR DE MANERA CONJUNTAY COORDINADA EL DESARROLLO DE LOS CENTROS DE | Periódico Oficial No. 12 del 12 de marzo 2004 | <p>Planear y regular el uso del suelo, la preservación del medio natural, la prestación de servicios, la regularización de l tenencia de la tierra, intención de contingencias y particularmente los relacionados con el desarrollo de zonas conurbadas de los centros de Tijuana, Tecate y Playas de Rosarito, que tienden a formar una unidad geográfica, económica y social, deben cimentarse en un correcto ejercicio de las atribuciones que de acuerdo con la legislación vigente tienen a su cargo las distintas dependencias entidades de la administración pública una adecuada coordinación entre si y de estas con los particulares</p> |

| | | |
|--|--|--|
| POBLACION | | |
| DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL CORREDOR TIJUANA-ROSARITO, TRAMO MESA REDONDA-POPOTLA, MPIO. PLAYAS DE ROSARITO | Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado Febrero de 2003 | Incorporar el nuevo trazo del corredor a la planeación del municipio de Playas de Rosarito. Prever la integración del corredor a la estructura vial propuesta por el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito. Determinar los usos de suelo y sus compatibilidades dentro de la franja de impacto inmediato a la vialidad. Identificar las condiciones de desarrollo en función de los instrumentos de planeación y normatividad aplicables a la zona. |

2.3 Objetivos Generales

Los objetivos generales del ordenamiento territorial para este Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito, PDUCP PR 2007-2020, son:

- 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.

2.4 Objetivos Particulares

Entre los objetivos particulares del programa destacan los siguientes:

- Procurar un marco normativo acorde con las necesidades del desarrollo
- Fortalecer el marco institucional con dependencias eficientes y personal capacitado
- Procurar el fomento de políticas públicas acordes a las necesidades
- Facilitar por medio de la planeación urbana ejercitar de manera regular; el respeto a la opinión ciudadana, realizar regularmente la rendición de cuentas, presentar una transparencia de la gestión pública, llevar un ejercicio libre de la democracia y conducir de manera responsable los deberes públicos.
- Procurar la Integración social mediante actos cívicos y sociales en los espacios del equipamiento urbanos
- Procurar la participación social abriendo espacios de convivencia

2.4.1 Objetivos del medio físico natural

Los objetivos específicos del programa toman en cuenta las particularidades de la localización que guarda la ciudad y de forma específica el Corredor Siglo XXI, estos se orientan a las materias siguientes:

2.4.2 Objetivos Geológicos

- Tomar en consideración los factores naturales que prevalecen a lo largo del corredor para garantizar una ciudad segura
- Respetar las amenazas naturales, identificándolas y tomando las medidas necesarias de protección
- Procurar una regulación del espacio urbano congruente con el sitio y sus características geológicas
- Atender las recomendaciones derivadas del estudio de Reconocimiento Geológico General elaborado por CICESE (2006)

2.4.3 Objetivos Hidrológicos

- Aprovechar en el diseño de la infraestructura hidráulica las condicionantes topográficas naturales
- Asegurar los parteaguas para los tanques de almacenamiento y acueductos y vías principales
- Asegurar y proteger las áreas de escurrimiento para garantizar los drenajes y la posición de las plantas de tratamiento
- Respeto, protección y mantenimiento regular a los derechos de cauce que tienen los arroyos
- Evitar los asentamientos humanos en áreas de peligro por escorrentías e inundaciones
- Evitar alterar o modificar las cuencas, subcuencas, microcuencas, nanocuencas hidrológicas

2.4.4 Objetivos Ambientales

- Establecer un mecanismo para difundir el conocimiento entre la población de Playas de Rosarito sobre fenómenos ambientales Meteorológicos de presencia regular; Fenómeno del Niño y La Niña, Sismos, Tsunamis, Vientos Santa Ana, Brisa marina, así como otros riesgos potenciales de orden químicos o socio-organizativos, etc.
- Procurar que la ciudad pueda contar con un mapa de riegos utilizando las bases de datos del programa
- Procurar contar con un programa de atención a la emergencia en el que se identifique un plan de acción para sismos, incendios, químicos en el ambiente, tsunamis, inundaciones
- Diseñar y operar vías como rutas de evacuación desde fuentes potenciales de riesgo
- Concientizar a los propietarios de las mascotas de su protección, cuidado y riesgos.

2.4.5 Objetivos Socioeconómicos

- Procurar la realización de una infraestructura vial y de transporte que permita un enlace metropolitano
- Fomentar los encadenamiento productivos a base de clusters

- Fomentar la industria mediana como fuente de empleo masivo
- Integrar los corredores mediante la articulación vial y el transporte
- Conectar la región Playas de Rosarito y Tijuana mediante vías alternas
- Apoyar la identificación de suelo apto para ubicar actividades económicas de acuerdo a vocación de cluster y cadenas productivas
- Definir suelo apto de reserva para el desarrollo integral y sustentable
- Ampliar la variedad de oferta de empleo
- Asegura la propiedad privada
- Procurar un aprovechamiento racional a los recursos naturales de la costa
- Adecuar la infraestructura urbana para crear un escenario competitivo al mercado que busca la costa
- Actualizar el catastro de la propiedad incluyendo valores de suelo y edificios
- Procurar un Catastro multifinalitario para controlar la transformación y acciones en el espacio urbano
- Incentivar los proyectos que tiendan a estimular el desarrollo integral y/o el beneficio al entorno inmediato

2.4.6 Objetivos del medio físico transformado

Los objetivos específicos aquí referidos se orientan hacia el ordenamiento y el uso de los componentes públicos existentes en la ciudad, procurando que en ellos estén presentes las acciones de competencia reciproca entre sociedad y el gobierno municipal.

2.4.7 Objetivos de Vialidad

- Generar la red vial principal del centro de población y articularla con las vías regionales tomando como eje central principal el Bulevar Siglo XXI.
- Incluir como parte integrante de la vía pública los taludes laterales inferiores o superiores, de forma que sea garantizada la estabilidad de los cortes, se reduzcan los trabajos de mantenimiento y se preserve el suelo para un crecimiento necesario.
- Asegurar dentro del diseño vial el paso del transporte público y de las unidades de emergencia.
- Definir jerarquías viales y capacidades de las calzadas de manera que el transporte pesado evite el tránsito sobre calles locales.
- Asegurar y proteger los derechos de vía carreteros mediante declaratoria, los balizamientos y el señalamiento de ancho de vía.
- Evitar que las carreteras regionales pierdan dicho carácter, haciendo uso de diseños viales y creando vías paralelas de uso local.
- Construir las vías con secciones estándares de ancho mínimo de carriles y banquetas
- Diseñar banquetas de sección adecuada para caminar, evitándose los cambios de desnivel

2.4.8 Objetivos de Transporte

- Ofrecer al transporte una vía especializada por la que en exclusiva transiten solo vehículos de transporte y unidades de emergencia
- Regular los modos de transporte

- Estimular el empleo del transporte público
- Crear un sistema de red de transporte que cubra todo el centro de población y se extienda a los poblados del municipio
- Enlazar mediante el transporte de pasajeros la región metropolitana

2.4.9 Objetivos de Vivienda

- Determinar por parte de la autoridad municipal que la vivienda en Playas de Rosarito está obligada a presentar mínimos de calidad, habitabilidad y servicios
- Determinar por parte de la autoridad municipal sobre las condiciones, características y utilización de los materiales de la vivienda
- Determinar por parte de la autoridad municipal que nadie podrá almacenar, guardar de forma temporal o conservar materiales ajenos a la vivienda que tiendan a afectar los valores de las viviendas vecinas
- Determinar por parte de la autoridad municipal que los propietarios deberán de mantener en buenas condiciones las fachadas, frentes y jardines de las viviendas.
- Determinar por parte de la autoridad municipal mecanismos para solventar estados de inconformidad cuando las acciones habiendo sido aprobadas por la autoridad afecten el interés de terceros (altura de un edificio, afectación visual, obstrucción visual, soleamiento y ventilación interrumpidos, etcétera)
- Asegurar que el promotor de vivienda en régimen de condominio garantice el cumplimiento del reglamento interno.
- Evitar que los particulares mediante acciones dentro de su propiedad lesionen los intereses de terceros con ruidos, humos, vapores, basura, desperdicios, autos abandonados, mascotas, o mediante acciones y actos violentos.

2.4.10 Objetivos de Industria

- Evaluar las características de la industria que sea compatible y que pueda estar adyacente a la vivienda
- Determinar las vías por las que se puedan trasladar los suministros, llevar a cabo la transportación y distribución de los productos
- Determinar las capacidades o la necesidad de ampliar la infraestructura instalada durante la planeación del proyecto industrial
- Armonizar mediante el diseño de las obras necesarias al proyecto industrial y la vivienda adyacente
- Ofrecer recursos normativos para que la autoridad pueda dictaminar las propuestas de proyectos públicos y privados en la ciudad

2.4.11 Objetivos de Comercio

- Asegurar la conexión entre el área comercial y la vivienda
- Garantizar el número de cajones de estacionamiento
- Garantizar el acceso peatonal de conexión con la vivienda
- Evitar que las viviendas colindantes sean afectadas por las instalaciones y actividades del comercio
- Asegurar la ausencia de fauna nociva dentro y fuera del área comercial

- Asegurar que los giros comerciales favorezcan y atiendan las necesidades de los vecinos.
- Proteger el valor de la propiedad asegurando la calidad de los comercios.

2.4.12 Objetivos de Imagen Urbana

- Evitar mediante el diseño del espacio urbano los actos de vandalismo y el grafiti
- Controlar en el paisaje urbano el empleo de anuncios, promocionales, letreros etc.
- Coordinar con dependencia la colocación de redes de servicio en el espacio aéreo urbano
- Considerar a toda fachada que sea vista desde el área pública, como “objeto material de interés público”
- Regular de manera general la altura de los edificios
- Regular la imagen de los edificios (viviendas, comercios y servicios) y su mantenimiento
- Evitar que las mascotas deambulen en la vía pública

Fortalecer el conocimiento de la imagen de la ciudad propiciando puntos de observación desde los sitios elevados

2.5 Dosificación urbana

Se refiere a determinar los requerimientos de suelo, infraestructura, vivienda, equipamiento y servicios urbanos derivados del patrón de crecimiento establecido por la hipótesis de crecimiento.

2.5.1 Hipótesis de crecimiento

Los criterios principales que sustentan esta hipótesis son:

1. Identificación de componentes de la población: Población residente, (población registrada en censos de INEGI), población flotante (población turística que pernocta y la población que solo dura unas horas, registrada en información turística), Programa de Centro de Población y Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
2. Se realiza comparativo del pronóstico de las tendencias propuestas a 2023 contenidas en Plan Maestro de Agua Potable de la CESPT, para Playas de Rosarito (Resumen Ejecutivo, febrero del 2003).
3. Dato de 19,400 tomas domiciliarias de CESPT para Rosarito al 2005, permiten una cobertura del 72%.
4. Se considera las tendencias contenidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población.
5. El registro preliminar de la información de fraccionamientos plasmados en traza urbana, como parte del crecimiento urbano reciente al 2006. cuenta de 50,000 lotes de los cuales 25,000 se encuentran habitados y 25000 se habitan los fines de semana.
6. Estudio de Infraestructura Urbana y Social de Playas de Rosarito, Fase I, COPLADEM, 2006 que cuantifica 131, 609 habitantes al 2005.
7. El impacto que genera la construcción del Corredor Tijuana - Rosarito 2000.

8. El acelerado proceso de conurbación con el Municipio de Tijuana. Si en el área de aplicación de este programa se promueve un ordenamiento territorial y un impulso al desarrollo urbano, el área en el 2020 podría albergar hasta los 319,057 habitantes. Por la dinámica de acelerado crecimiento el área quedará impactada y saturada en los próximos 15 años.

Se tendrá en cuenta que la oferta presente de suelo urbano contiene áreas con lotes habilitados para uso habitacional con servicios y otros predios solo trazados, que registra el trabajo realizado por COPLADEM 2005, establecen un superávit de suelo ampliando los plazos de mayor número de años para recibir población, en un posible escenario. Un segundo puede ser el de incremento de población en el mismo periodo de tiempo.

Hipótesis de Crecimiento Poblacional 2006 – 2020 para el Municipio y Centro de población

| | Municipio | | | Centro de población | | |
|------|---------------------|--------------------|-----------------|---------------------|--------------------|-----------------|
| | Población Residente | Población Flotante | Población Total | Población Residente | Población Flotante | Población Total |
| 2000 | 63420 | 6342 | 79275 | 40830 | 6533 | 47,363 |
| 2001 | 69762 | 6976 | 87203 | 43982 | 7037 | 51,019 |
| 2002 | 76738 | 7674 | 95923 | 47377 | 7580 | 54,957 |
| 2003 | 84412 | 8441 | 105515 | 51035 | 8165 | 59,200 |
| 2004 | 92853 | 9285 | 116067 | 54974 | 8796 | 63,770 |
| 2005 | 102139 | 10214 | 127673 | 59237 | 9478 | 68,715 |
| 2006 | 112352 | 11235 | 140440 | 63810 | 10210 | 74,020 |
| 2007 | 123587 | 12359 | 154485 | 70829 | 11333 | 82,162 |
| 2008 | 135946 | 13597 | 169933 | 78620 | 12579 | 91,199 |
| 2009 | 149541 | 14954 | 186926 | 87268 | 13963 | 101,231 |
| 2010 | 164495 | 18094 | 205619 | 96868 | 15499 | 112,367 |
| 2011 | 182590 | 20085 | 228237 | 107523 | 17204 | 124,727 |
| 2012 | 202674 | 22294 | 253343 | 119351 | 19096 | 138,447 |
| 2013 | 224969 | 24747 | 281211 | 132480 | 21196 | 153,676 |
| 2014 | 249715 | 27469 | 312144 | 147053 | 23528 | 170,581 |
| 2015 | 277184 | 30490 | 346480 | 163229 | 26116 | 189,345 |
| 2016 | 307674 | 33844 | 384593 | 181183 | 28989 | 210,172 |
| 2017 | 341518 | 37567 | 426898 | 201114 | 32178 | 233,292 |
| 2018 | 379085 | 41699 | 473857 | 223236 | 35717 | 258,953 |
| 2019 | 420785 | 46286 | 525981 | 247792 | 39646 | 287,438 |
| 2020 | 467071 | 29893 | 583839 | 275050 | 44007 | 319,057 |

Fuente: Estimación del Consultor en base a Censo de Población y Vivienda 2000, INEGI. PDUCPR, PMDUR, CESPT, Estudio de Infraestructura Urbana y Social de Playas de Rosarito, Fase I, COPLADEM, 2006.

Nota: Las tasas de crecimiento poblacional consideradas son 10% del 2000 al 2005 y del 11% del 2006 al 2020. Igualmente se asume la tendencia de que la población flotante representa un 16% de la población residente.

2.6 Demanda de Suelo

2.6.1 Demanda de suelo para uso Habitacional

| Año | Población Residente | Incremento de población | Demanda de suelo |
|-------|---------------------|-------------------------|-------------------|
| | | | Superficie en Has |
| 2000 | 40,830 | | |
| 2006 | 72,333 | 31,503 | 352.34 |
| 2010 | 105,902 | 33,569 | 375.45 |
| 2020 | 319,057 | 213,254 | 2178.72 |
| Total | | 278,325 | 2906.52 |

Fuente: Estimación del Consultor en base a Censo de Población y Vivienda 2000, INEGI

Tomando en cuenta el crecimiento natural de residentes registrados en datos censales la demanda de suelo en el área de estudio al 2020 sería de 2906.52 has.

2.6.2 Demanda de suelo para uso Turístico

| Año | Población Flotante | Incremento de población | Demanda de suelo Has |
|-------|--------------------|-------------------------|----------------------|
| 2000 | 10,208 | | |
| 2006 | 18,083 | 7,875 | 63.21 |
| 2010 | 26,476 | 8,393 | 67.37 |
| 2020 | 75,175 | 48,699 | 390.93 |
| Total | | 64,967 | 521.53 |

Fuente. Estimación del Consultor en base a Censo de Población y Vivienda 2000, Censos Económicos, 1999 INEGI.

La dinámica del turismo es muy variable pero si se considera la población flotante que pernocta el requerimiento de suelo al 2020 sería de 521.5 has. De considerar la población que no pernocta pero que hace uso de espacios recreativos la superficie demandante es superior.

2.6.3 Demanda de suelo industrial

| Año | PEA Manufactura | Incremento de población | Demanda de suelo Has |
|-------|-----------------|-------------------------|----------------------|
| 2000 | 5204 | | |
| 2006 | 10217 | 5,013 | 20.49 |
| 2010 | 16019 | 5,802 | 23.71 |
| 2020 | 49310 | 33,291 | 136.08 |
| Total | | 44,106 | 180.29 |

Fuente. Estimación del Consultor en base a Censo de Población y Vivienda 2000, Censos Económicos, 1999 INEGI

De acuerdo a las cifras censales, si la población económicamente activa ocupada en actividades de manufactura a través del indicador de densidad de trabajador/ has, continua con la tendencia de crecimiento experimentada hasta ahora, los requerimientos de espacios de uso industrial al 2020 sería de 180.29 has. Si el escenario económico futuro asigna a la industria una dinámica mayor a la experimentada en años recientes el requerimiento obviamente será superior.

2.6.4 Demanda de suelo Comercial y de Servicios

| Año | PEA Comercial y de Servicios | Incremento de población | Demanda de suelo Has |
|-------|------------------------------|-------------------------|----------------------|
| 2000 | 6,962 | | |
| 2006 | 12,882 | 5,920 | 19.17 |
| 2010 | 19,415 | 6,533 | 21.15 |
| 2020 | 54,141 | 34,726 | 112.45 |
| Total | | 47179 | 152.78 |

Fuente. Estimación del Consultor en base a Censo de Población y Vivienda 2000, Censos Económicos, 1999 INEGI.

La tendencia de crecimiento de las actividades terciarias de comercio y servicio han sido crecientes, de acuerdo a los datos censales de la población ocupada en ese sector el requerimiento de suelo para comercio y servicios al 2020 será de aproximadamente 152.78 has.

2.6.5 Demanda de suelo para Equipamiento Urbano

| Año | Población Residente más Flotante | Incremento de población | Demanda de suelo Has |
|-------|----------------------------------|-------------------------|----------------------|
| 2000 | 51,038 | | |
| 2006 | 90,416 | 39,378 | 44.25 |
| 2010 | 132,378 | 41,962 | 47.16 |
| 2020 | 375,877 | 243,499 | 273.67 |
| Total | | 324,839 | 365.09 |

Fuente. Estimación del Consultor en base a Censo de Población y Vivienda 2000, Censos Económicos, 1999 INEGI.

El crecimiento de población en su acelerada y explosiva tendencia presenta fuertes requerimientos de equipamiento de todo tipo pero principalmente recreativo. En su controversial estimación de población residente y flotante una estimación de requerimiento de equipamiento al 2020 sería de 365.09 has de acuerdo a tendencias del 2000.

2.7 Resumen de demanda de suelo para uso urbano

De acuerdo a los indicadores de población residente, flotante, ocupada en manufactura, comercio y servicios el suelo que demanda esta dinámica territorial de aplicación del programa sería de aproximadamente 4126.22 has. Esta demanda de suelo para uso urbano está estimada sin considerar el suelo que requiere la instalación de infraestructura derechos de vía y vialidades.

Con base en la hipótesis de crecimiento estimado al año 2020 el total de suelo demandado para asimilar una población proyectada en 319,057 habitantes, se estima de 4,126.22 has.

| Año | Habitacional Ha | Turística Ha | Industrial Ha | Comercial y Servicios Ha | Equipamiento Ha | Total Ha |
|--------------|-----------------|---------------|---------------|--------------------------|-----------------|----------------|
| 2000 | | | | | | |
| 2006 | 352.34 | 63.21 | 20.49 | 19.170 | 44.25 | 499.48 |
| 2010 | 375.45 | 67.37 | 23.71 | 21.15 | 47.16 | 534.86 |
| 2020 | 2178.72 | 390.93 | 136.08 | 112.45 | 273.67 | 3091.88 |
| Total | 2906.52 | 521.53 | 180.29 | 152.78 | 365.09 | 4126.22 |

Fuente. Estimación del Consultor en base a Censo de Población y Vivienda 2000, Censos Económicos, 1999 INEGI.

2.8 Escenario de crecimiento

La población del PDUCP PR2007-2020, se distribuye en el centro de población por Distritos que lo conforman: I, II, III, IV, V y por el área de resolución casuística ARC. Los 5 Distritos están compuestos de suelo ya impactado por el desarrollo urbano y por una considerable extensión de suelo de reserva. Este concepto de reserva presenta consideración que van desde la aptitud para el desarrollo urbano a la incompetencia para ser transformados en razón a factores geoestructurales o de preservación ambiental.

La distribución espacial del desarrollo toma en cuenta, además de los aspectos ambientales referidos en el análisis de diagnóstico del medio físico natural, la vulnerabilidad de los suelos y de manera concreta la aptitud. Bajo consideraciones de aprovechamiento racional del suelo y de la articulación de los barrios por medio de la red vial de varios órdenes (se toma en consideración que las áreas existentes adolecen de jerarquías viales) se estructura el siguiente escenario de crecimiento y distribución:

Escenarios de crecimiento y suelo para vivienda

| Periodo | Vivienda [1] | | Población [2] | | Área / ha [3] | | Suelo |
|-------------|---|----------|--|----------|---|----------|------------------------------------|
| | actual | proyecto | actual | proyecto | ocupada | reserva | demanda |
| 2005 | 21,426 | | 68,715 | | 3,476.71 | 5,197.70 | [4] |
| 2010 | | 24,427 | | 112,367 | | | 2,080.87 |
| 2015 | | 30,075 | | 189,345 | | | 2,571.20 |
| 2020 | | 69,359 | | 319,057 | | | 5,894.50 |
| | viviendas en el área de reserva 34,793 | | capacidad de población en la reserva 160,079 hab. | | superficie destinada al desarrollo 8,674.41 has. | | reserva posterior 2020 2,779.91 |

[1] Vivienda actual COPLADEM 2005

[2] Población actual COPLADEM 2005

[3] Cálculo propio: área ocupada y reserva

[4] Se cuenta con superávit de UBS para vivienda para alcanzar el año 2014

2.9 Distribución del suelo por Distrito

El resultado de la zonificación establece la distribución de las superficies de acuerdo con las vocaciones del suelo.

Distribución de áreas de barrios y UTP por Distrito

| | | Distritos | | | | | | Totales |
|--------------------------------------|---------------------|--------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------------------|
| | | I | II | III | IV | V | ARC | |
| Superficie del distrito en hectáreas | | 877.22 | 1,128.95 | 2,571.60 | 2,644.54 | 2,723.84 | 3,838.47 | 13,784.62 has. 100% |
| Barrios y superficie | | 2 877.22 | 4 1,051.24 | 11 2,491.99 | 13 2,534.16 | 10 2,506.15 | 8 3,740.56 | 48 Barrios 13,201.32 has. |
| UTP y superficie | | 66 690.52 | 51 1,010.95 | 113 1,805.52 | 92 1,492.52 | 87 1,615.61 | 82 2,040.59 | 491 UTP 8,655.69 has. |
| Derechos de vía | | | | | | | | 3,049 has. 21.12% |
| Área ocupada | | 565.29 | 528.01 | 938.41 | 594.16 | 832.46 | | 3,476.71 has. 25.09 % |
| Área de reserva | | 125.23 | 482.94 | 867.41 | 898.36 | 1154.32 | 2,039.27 | 5,197.70 has. 37.71 % |
| Conservación | | | | 46.78 | 89.11 | 83.34 | 275.00 | 494.23 has.* |
| Preservación Talud | | | | 353.36 | 677.12 | 241.48 | 1,164.19 | 1,436.15 has.* |
| Preservación Arroyo | | | | 47.75 | 53.80 | 46.85 | | 148.4 has.* Cons. + Pres = 15.08% |
| uso de suelo | Habitacional H | 376.16 | 838.34 | 1,144.91 | 1,092.67 | 8.22 | 909.59 | 3,950.16 has. |
| | Industrial I | 4.55 | 21.27 | 312.10 | | 17.76 | | 355.68 has. |
| | Equipamiento E | 48.21 | 6.04 | 60.09 | 237.54 | | | 351.88 has. |
| | Comercial C | 76.08 | | | | 13.94 | | 90.02has. |
| | Infraestructura F | 90.41 | | | 55.60 | | | 146.01 has. |
| | Turismo T | 28.36 | 32.78 | | | 1,227.10 | | 1288.24 has. |
| | Mixto M | 45.53 | 24.63 | 288.71 | 106.71 | | 160.69 | 626.27 has. |
| | Mixto Turismo MT | 21.22 | 87.91 | | | 719.76 | | 828.89 has. |
| | Casuístico | | | | | | 906.52 | 906.52 has. |
| | Buffer de Seguridad | | | | | | 63.79 | 63.78 has. |

Notas:

1. La superficie del centro de población corresponde a la sumatoria de las áreas brutas de los distritos cuya extensión resultante es de 13,784.62 hectáreas

2. La superficie de cada barrio corresponde al polígono que se forma tomando los paramentos interiores de cada bulevar que lo delimita, por consiguiente cada barrio puede contener área ocupada AU, área de reserva AR, área de

preservación y área de conservación, arrojando una extensión bruta neta de 13,201.31 hectáreas y una superficie acumulada de los anchos de las vías de 583.31 hectáreas

3. Las UTP son polígonos que se forman de la subdivisión de los barrios y han descontado una franja perimetral como derecho de vía para asegurar un futuro acceso. El acumulado de UTP ofrece una extensión de 8,858.93 hectáreas.

4. El resultado de las áreas ocupadas tanto las urbanizadas como las que están en proceso en el centro de población es 3,476.71 hectáreas, en tanto la suma de la reserva total alcanza una extensión de 5,382.22 hectáreas

Contrastando la demanda con la oferta de suelo se tiene que el área bruta neta para desarrollo es de 7,491.14 has., encontrándose actualmente impactadas (ocupadas o en proceso) con 3,476.71 has., y se prevé que la demanda total para el horizonte planeado 2020 sea de 4,126.22 has. En consecuencia la distribución por usos son el 52.73% para el habitacional, el 28.27% para el turístico, un 4.74% en uso industrial, 9.56% comercial y servicios y 4.69% en equipamiento.

| Demanda oferta de suelo | Habitacional Ha | Turística Ha | Industrial Ha | Comercial y Servicios Ha | Equipamiento Ha | Superficies Has. |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Ocupada 2005 | | | | | | 3,476.71 |
| Demanda 2006 | 352.34 | 63.21 | 20.49 | 19.17 | 44.25 | 499.48 |
| Demanda 2020 | 2906.52 | 521.5 | 180.29 | 152.78 | 365.09 | 4,126.22 |
| Oferta total | 3,950.16 | 1288.24 828.89 MT | 355.68 | 90.02 626.27 M | 351.88 | 7,491.14 |
| % | 52.73 | 28.27 | 4.74 | 9.56 | 4.69 | 100 |

[1]La superficie de reserva es de 5,197.70 has., y la ocupada de 3,476.71 has., de la cual se destinan 146.01 has., para infraestructura y 1,326.25 has., de resolución casuística

2.10 Zonificación del espacio urbano

Se procura una organización del espacio que sea congruente con la búsqueda de un estadio de desarrollo ambientalmente sustentable y en donde la comunidad encuentre un entorno apropiado para alcanzarlo.

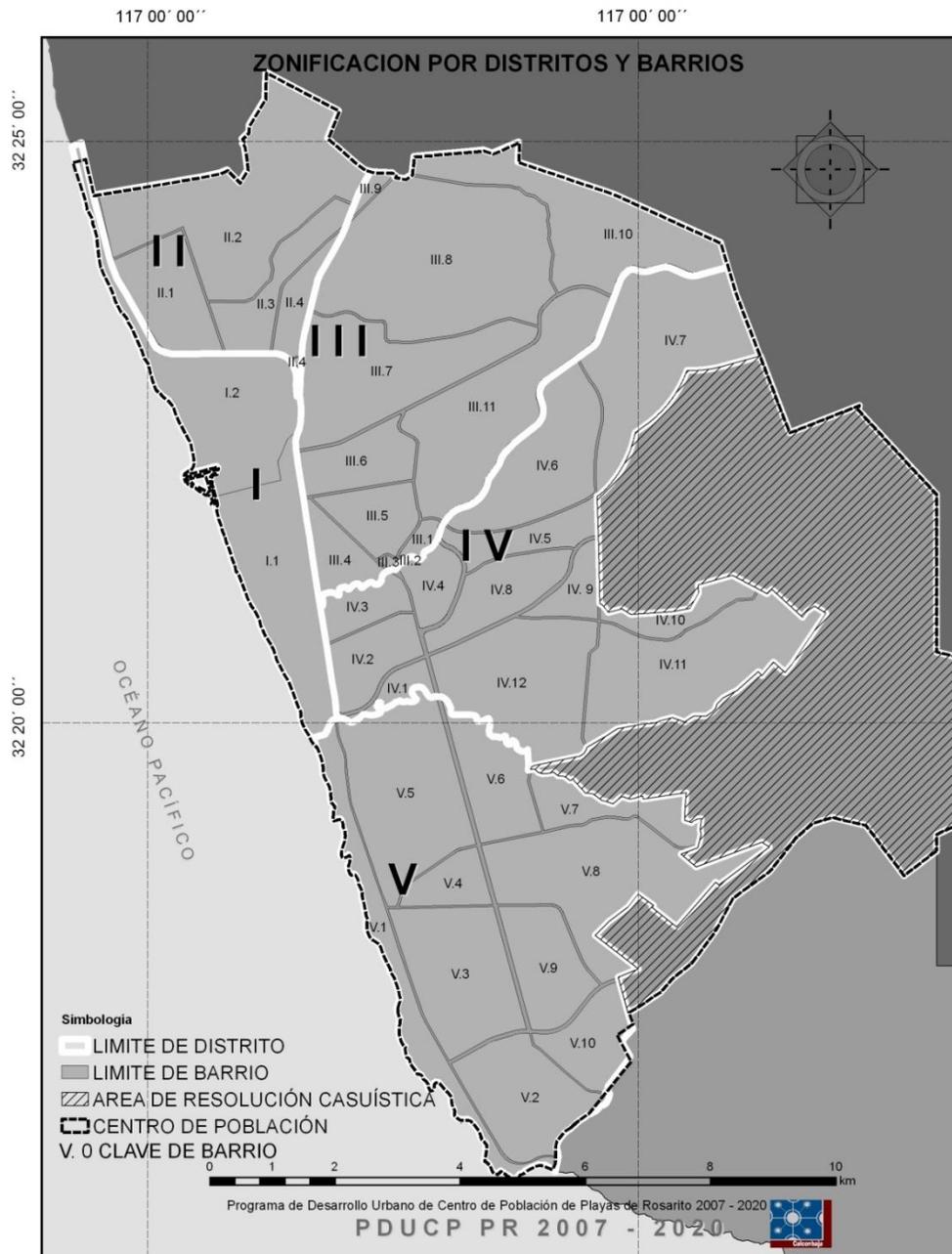
El área definida como centro de población está integrada como un conjunto de 5 distritos urbanos y el área de resolución casuística ARC. En tanto que cada distrito se integra por un conjunto de barrios que se han definido a partir de los espacios formados por las vías del Sistema Vial Metropolitano SIM.

Cada barrio estará delimitado por las vías del SIVIM y dentro de él se encuentran las Unidades Territoriales de Planeación UTP separadas entre sí por los derechos de vía que se reservan para las avenidas de acceso.

Las Unidades Territoriales de Planeación corresponden al conjunto de parcelas que a partir de sus linderos son tomados como ejes de un derecho de vía o servidumbre por el que se garantiza una arteria tipo avenida a fin de penetrar a varios puntos del barrio. Lo conforman los derechos de vía y las áreas de conservación y preservación.

| Zonificación | Unidades | | | | | | Totales |
|--------------|----------|----|-----|----|----|-----|---------|
| | I | II | III | IV | V | ARC | |
| Distritos | I | II | III | IV | V | ARC | 6 |
| Barrios | 2 | 4 | 11 | 13 | 10 | 8 | 48 |
| UTP | 66 | 51 | 113 | 92 | 87 | 82 | 491 |

La sectorización inicialmente utilizada sirvió para definir las características de las áreas de los asentamientos y su correspondiente análisis, dando paso a la zonificación por Distrito, Barrios y UTPs.



2.11.2 Suelo ocupado y reserva por Distrito-Barrio Distritos III

| DISTRITOS | | III | | | | | | | | | | Superficies totales | |
|------------------------------|---------------------|---------------|------|------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|---------------------|-----------------------------|
| Superficie del Distrito | | 2,571.60 has. | | | | | | | | | | En hectáreas | |
| BARRIOS | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 11 Barrios 2,491.99 has. |
| Superficie por Barrio | | 22.17 | 0.81 | 4.08 | 100.59 | 122.9 | 147.68 | 427.71 | 750.58 | 16.58 | 401.72 | 437.19 | |
| Superficie de UTP por Barrio | | 21.81 | 0.81 | 4.08 | 91.05 | 115.79 | 139.07 | 364.29 | 712.21 | 15.91 | 386.75 | 329.47 | 113 1,805.82 has. |
| Área ocupada | | | | | 80.67 | 115.29 | 139.06 | 198.08 | 291.73 | 15.91 | 97.67 | | 938.41 has |
| Área de reserva | | 12.27 | | | | | | 131.72 | 235.32 | | 184.33 | 303.76 | 867.41 has. |
| uso de suelo | Habitacional H | 12.27 | | | 66.06 | 115.29 | 131.42 | 189.09 | 475.09 | 15.91 | 97.67 | 42.11 | 1144.91 has. |
| | Industrial I | | | | | | | 123.49 | 51.96 | | | 136.65 | 312.10 has. |
| | Equipamiento E | | | | 14.61 | | 7.64 | | | | | 37.84 | 60.09 has. |
| | Comercial C | | | | | | | | | | | | 0 |
| | Infraestructura F | | | | | | | | | | | | 0 |
| | Turismo T | | | | | | | | | | | | 0 |
| | Mixto M | | | | | | | 17.22 | | | 184.33 | 87.16 | 288.71 has. |
| | Mixto Turismo MT | | | | | | | | | | | | 0 |
| | Conservación | 9.54 | 0.81 | 4.08 | 10.38 | 0.5 | | | | | | 21.45 | 46.76 has. |
| | Preservación Talud | | | | | | | 24.46 | 168.07 | | 93.82 | 67.01 | 353.36 has. |
| | Preservación Arroyo | | | | | | | 10.02 | 17.08 | | 10.93 | 9.71 | 47.74 has. |

2.11.3 Suelo ocupado y reserva por Distrito-Barrio Distritos IV

| DISTRITOS | | IV | | | | | | | | | | | | Superficies totales | |
|------------------------------|---------------------|---------------|--------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|--------|------------------------|------------------------|
| Superficie del Distrito | | 2,644.54 has. | | | | | | | | | | | | En Hectáreas | |
| BARRIOS | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 13 Barrios 2,534.16 |
| Superficie por Barrio | | 46.38 | 138.70 | 91.60 | 56.45 | 26.20 | 133.32 | 321.48 | 495.78 | 166.43 | 71.14 | 88.51 | 475.76 | 422.39 | |
| Superficie de UTP por Barrio | | 25.59 | 129.14 | 80.44 | 48.53 | 24.37 | 118.25 | 299.91 | 469.36 | 152.04 | 68.32 | 85.76 | 451.78 | 390.09 | 92 1,492.52 |
| Área ocupada | | 6.35 | 111.09 | 68.14 | 23.06 | | 14.47 | | | | | 52.80 | 249.38 | 68.87 | 594.16 |
| Área de reserva | | 4.80 | 6.89 | | 10.46 | 17.75 | 49.34 | 184.03 | 183.55 | 117.29 | 48.35 | | 92.99 | 182.91 | 898.36 |
| uso de suelo | Habitacional H | 11.15 | 106.68 | 68.14 | 33.52 | | 29.47 | 43.24 | 76.84 | 49.91 | 26.77 | 52.80 | 342.37 | 251.78 | 1,092.67 |
| | Industrial I | | | | | | | | | | | | | | 0.00 |
| | Equipamiento E | | 11.30 | | | 17.75 | 34.34 | 85.19 | | 67.38 | 21.58 | | | | 237.54 |
| | Comercial C | | | | | | | | | | | | | | 0.00 |
| | Infraestructura F | | | | | | | 55.60 | | | | | | | 55.60 |
| | Turismo T | | | | | | | | | | | | | | 0.00 |
| | Mixto M | | | | | | | | 106.71 | | | | | | 106.71 |
| | Mixto Turismo MT | | | | | | | | | | | | | | 0.00 |
| | Conservación | | | 11.20 | 16.15 | 1.70 | 0.90 | 35.29 | 3.96 | 14.65 | 2.75 | 0.66 | | 1.86 | 89.12 |
| | Preservación Talud | 13.96 | | | 6.91 | 4.29 | 36.47 | 71.10 | 272.05 | 16.71 | 14.96 | 31.62 | 109.40 | 99.65 | 677.12 |
| | Preservación Arroyo | 0.48 | | 1.10 | 2.40 | 0.62 | 17.08 | 9.50 | 9.81 | 3.38 | 2.27 | 0.68 | | 6.48 | 53.80 |

2.11.4 Suelo ocupado y reserva por Distrito-Barrio Distritos V

| DISTRITOS | | V | | | | | | | | | | Superficies totales |
|---------------------------------|-----------------------|---------------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------------------------|
| Superficie del Distrito | | 2,723.84 has. | | | | | | | | | | En hectáreas |
| BARRIOS | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 10 Barrios 2,506.15 |
| Superficie por Barrio | | 251.96 | 280.00 | 345.29 | 88.99 | 454.32 | 188.42 | 141.66 | 501.37 | 194.27 | 148.87 | |
| Superficie de UTP por Barrio | | 184.60 | 256.38 | 328.93 | 78.91 | 409.33 | 176.38 | 140.67 | 481.21 | 192.27 | 131.64 | 87 1,615.61 |
| Área ocupada | | 115.36 | 112.65 | 102.75 | | | | 112.53 | 317.51 | 52.16 | 19.50 | 832.46 |
| Área de reserva | | 69.25 | 114.58 | 217.12 | 61.49 | 301.92 | 144.03 | 24.51 | 93.52 | 102.97 | 24.94 | 1,154.33 |
| uso de suelo | Habitacional H | | | | | | 8.22 | | | | | 8.22 |
| | Industrial I | 17.76 | | | | | | | | | | 17.76 |
| | Equipamiento E | | | | | | | | | | | 0.00 |
| | Comercial C | 13.94 | | | | | | | | | | 13.94 |
| | Infraestructura F | | | | | | | | | | | 0.00 |
| | Turismo T | 118.69 | 125.04 | 183.16 | 61.49 | 78.82 | 135.81 | 137.04 | 350.68 | 30.79 | 5.58 | 1,227.10 |
| | Mixto M | | | | | | | | | | | 0.00 |
| | Mixto Turismo MT | 34.22 | 102.18 | 136.71 | | 223.10 | | | 60.35 | 124.34 | 38.86 | 719.76 |
| | Conservación | | 2.89 | 2.07 | 3.11 | 42.78 | 7.75 | | 5.10 | 0.73 | 18.92 | 83.35 |
| | Preservación Talud | | 16.08 | 21.89 | 11.97 | 14.29 | 19.17 | 2.32 | 55.51 | 31.97 | 68.28 | 241.48 |
| Preservación Arroyo | | 10.20 | 0.87 | 2.35 | 12.61 | 5.42 | 1.31 | 9.56 | 4.53 | | 46.85 | |

2.12 Distribución de la actividad productiva propuesta

Se propone un ordenamiento territorial que impulse la actividad económica de manera estratégica localizando dicha actividad en zonas físicamente aptas para un uso urbano y económicamente factible, en donde se optimice el uso de los recursos, la infraestructura y la cercanía al mercado.

1. En el Distrito I, se consolidan los servicios urbanos para el centro de población como para la actividad de turismo, buscando que los recursos de playa sean adecuadamente utilizados por los residentes y visitantes.
2. En el Distrito II, se consolida el carácter residencial ofreciendo dos vocaciones a ese uso, hacia el oriente con frente a la vía libre la vivienda de interés popular y medio, con servicios generales de urbanización. En tanto hacia el poniente se asientan los desarrollos residenciales de tipo alto que buscan la vista al mar con acceso por la autopista de cuota.
3. En un Distrito III Norte, se ubica el Cluster de servicios Metropolitanos que darán servicios a esta zona de crecimiento y al área conurbada con Tijuana. De igual manera se propone una ampliación a la zona industrial existente para consolidar este uso.
4. En el Distrito IV Centro; se localizarán el centro cívico, actividades educativas, y deportivas, este es un centro especializado ya que en él se localiza el actual centro de gobierno y se impulsará la ubicación de un Campus de la Universidad Autónoma de Baja California.
5. En el Distrito V Sur, se busca impulsar el Turismo con servicios y zonas residenciales y se propone que se localicen en este distrito las actividades que diversifiquen los servicios turísticos incrementando los espacios culturales, deportivos recreativos.
6. En el área de resolución casuística ARC, se ubican los usos y destinos del suelo establecidos el Corredor Tijuana-Rosarito 2000, y fuera del polígono del corredor las propuestas son sometida a un análisis de aptitud.

2.13 Área urbana en el Corredor 2000 fuera del centro de población

Este polígono tiene una extensión 692.36 está ubicado fuera del centro de población adyacente al Distrito V al cual le fueron fijadas políticas de desarrollo con base a la Directrices de Desarrollo Urbano para el Corredor Tijuana-Rosarito, tramo Mesa Redonda-Popotla, Municipio Playas de Rosarito formulado por la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado con fecha febrero 2003.

2.14 Conceptos Básicos de Imagen y Paisaje Urbano

Entre las intenciones del programa se encuentra identificado el interés por mejorar la imagen de la ciudad. Difícilmente el medio ambiente urbano puede cumplir con todos los criterios normativos del diseño, por lo que deberá pugnar porque el espacio urbano satisfaga el mayor número de ellos, en función de lograr una imagen urbana lo más nítida y vigorosa posible. Los criterios normativos en el diseño de la imagen objetivo son los siguientes:

1. Dentro del criterio del confort, los factores más críticos son el clima, el ruido, la contaminación y la imagen visual; criterios que ofrecen un rango de confort en el medio ambiente urbano.
2. Deberá existir diversidad de sensaciones y de medios ambientes como prerrequisito para ofrecer al habitante que escoja el de su preferencia y que pueda cambiarlo con el tiempo de acuerdo a como cambien sus gustos.
3. Los lugares deberán tener identidad perceptual; ser reconocibles, memorables, vividos, receptores de la atención y diferenciados de otras localidades. Convendrán tener en suma el "sentido del lugar" sin el cual un observador no podrá distinguir o recordar sus partes.
4. En general un espacio urbano deberá ser legible, no sólo cuando se circula en la calle, sino también cuando se recuerda, lo que facilita encontrar un camino buscando mejorar el conocimiento con base en fortalecer el sentido de identidad individual y su relación con la sociedad.
5. El sentido de orientación será propiciado principalmente por un claro sistema de circulación y señalamiento adecuado, que simplifiquen posibles confusiones. La numeración y nomenclatura de las calles y avenidas pueden servir de gran ayuda a este propósito, así como la ubicación de puntos de interés visibles en el diseño de conjuntos urbanos. Los hitos relacionados con referencias visuales de edificios altos o promontorios naturales, como archipiélago de las Coronado, la meseta del Cerro Mesa Redonda y El Coronel.
6. Un medio ambiente urbano será percibido como significativo si sus partes visuales, además de estar relacionadas unas con otras en el tiempo y espacio, se relacionan con aspectos de la vida, actividad funcional, estructura social, patrones políticos, valores humanos y aspiraciones, asimismo carácter individual e idiosincrasias de la población.

2.14.1 Conceptos propuestos de Imagen urbana

El medio ambiente urbano como un enorme legado de comunicaciones las personas las lee y se siente informado; tiene curiosidad y se mueve por lo que ve. Los procesos básicos económicos y sociales deben dejarse abiertamente a la vista. Así la legibilidad formal es una base común visible sobre la cual todos los grupos de la sociedad erigen sus propias estructuras de significados.

A. Estructura Visual: Percibir un medio ambiente urbano para crear una hipótesis visual, o construir una imagen mental organizada.

B. Contraste y Transición: Variaciones de la forma constituyen también un modo de relacionar las partes, si estas tienen continuidad, forma o carácter entre ellas. Una calle estrecha y oscura se relaciona con la amplitud de la avenida en que desemboca; o la tranquilidad de un parque se opone a la intensa actividad del centro comercial que está enfrente.

C. Jerarquía: Una estructura principal del diseño de un medio ambiente urbano se encuentra siempre en su jerarquía, predominancia, o centralización.

D. Proporción y Escala: Los espacios difieren en carácter de acuerdo con su forma y sus proporciones; siendo las proporciones una relación dimensional interna entre los edificios circunvecinos.

E. Forma y Espacio: La forma arquitectónica es el punto de contacto entre la masa y el espacio, definiendo el punto de articulación entre la masa y el espacio se afirma la interrelación del hombre con su medio ambiente.

F. Espacio y Movimiento: El propósito de un diseño es estimular a la gente que usa un espacio; motivación que debería ser un curso continuo de impresiones que asalte los sentidos del observador que se mueva a través de él.

G. Puntos en el Espacio: En muchos de los edificios modernos se tiende a perder la articulación con el espacio, perdiendo con ello la posibilidad de relación armónica. La posición entre los diversos puntos visuales o focales de un espacio, constituyen una compleja y sutil geometría espacial.

H. Continuidad de Experiencia y Simultaneas: El papel del diseño en la ciudad es crear un medio ambiente armónico para sus residentes. El movimiento a través del espacio crea continuidad de experiencia derivada de la naturaleza y forma de los espacios a través de los cuales el movimiento ocurre.

I Aplicación de Criterios: El éxito de un proyecto urbano en gran medida radica en la imagen que trasmite y en cómo la comunidad urbana lo percibe y lo incorpora a sus referencias mentales de la ciudad.

Al elaborar un proyecto, el diseñador debe tratar de incluir todos los conceptos, dándoles a una más importancia que a otros, según sean los requerimientos de diseño y las condicionantes físico-espaciales del lugar.

J. Concepto de Identidad: El diseñador urbano buscará imprimir al fraccionamiento o conjunto de edificios una clara relación visual con el entorno urbano, si éste tiene carácter y es fácilmente identificable por la comunidad.

K. Concepto de Significado: La obra urbana debe reflejar los valores del estrato socioeconómico al cual están dirigidos, con objeto de establecer un sentido de pertenencia en los nuevos pobladores o usuarios.

L. Concepto de Legibilidad: Se refiere al papel que la obra urbana desempeña dentro del proceso evolutivo de la comunidad y de la ciudad. Es decir, ello presupone un conocimiento del pasado y una gran sensibilidad para definir las expectativas de mejoramiento (futuro) que la comunidad tiene. En un proyecto urbano, se debe considerar cercanamente su relación con el proceso evolutivo de la ciudad y buscar establecer un puente de comunicación visual con el entorno urbano, a manera de facilitar al usuario el entendimiento del papel que desempeña el proyecto en el desarrollo de la ciudad.

M. Concepto de Orientación: Se busca facilitar al usuario de la obra urbana su sentido de ubicación, proporcionándole pistas visuales con respecto a la localización de los accesos, recorridos interiores importantes y lugares de interés. Asimismo a través del trazo urbano se debe conseguir anunciar visualmente al transeúnte en dónde está y hacia dónde se dirige.

N. Concepto de Diversidad: Se debe evitar la monotonía no sólo en el trazo urbano, sino también en la misma arquitectura, con objeto de ofrecerles a los usuarios una experiencia visual más gratificante.

O. Concepto de Confort: La imagen; se refiere al grado visual que la obra urbana debe ofrecer al usuario para que éste la acepte plenamente. Es aquel paisaje creado por el hombre para su propia comodidad.

La diferencia de una estructura de ciudad, una parte de ella, y un fraccionamiento es que en el primero de los casos se manifiesta la pluralidad de formas, escalas, colores y disposiciones en los predios, mientras en el segundo se ve un solo criterio que hace igual las formas, colores y disposiciones, lo cual hace ver e imaginar el resto del espacio urbano, restando todo interés por estar en él.

Si pensamos en un hecho urbano determinado nos damos cuenta más fácilmente de que la arquitectura no representa sino aspectos de una realidad más compleja, de una estructura particular.

Los objetivos fundamentales de la arquitectura paisajista a escala urbana o en conjuntos habitacionales son:

1. Crear y fortalecer un ambiente urbano para los habitantes de la ciudad, el conjunto residencial o Urbanización.
2. Establecer un fuerte sentido de identidad que estrecha en la imagen urbana.
3. Crear perspectivas mediante el diseño urbano con ciertas expresiones visuales o físicamente panoramas naturales.
4. Establecer reservas forestales, viveros, áreas verdes, etc. Las áreas verdes producen los ambientes más adecuados para la recreación masiva, este contacto urbano estimula a juegos y distracciones a los habitantes.

Estos principios buscan orientar las políticas de mejoramiento urbano y poder servir de base para tomar medidas adecuadas en los procesos de crecimiento en las áreas de reserva.

2.15 Disposiciones para regular el uso y destino del suelo

Una de las pretensiones del programa es el de procurar que el acomodo de la ciudad alcance los niveles de ciudad sustentable y que el diseño permita un desarrollo inteligente o congruente (Smart Growth, P. Zykovsky 2005). Entre los medios considerados como los más apropiados para el nuevo orden del espacio urbano están los siguientes:

- El acomodo de los elementos urbanos y las actividades bajo un orden de distribución que compartan escalas distritales

- La promoción de la salud física e integral mediante la articulación de las actividades permitiendo traslados a base de caminatas que tienda a desestimular el uso de vehículos de motor.
- Propiciar el contacto entre personas del mismo barrio para interactuar mediante la integración social
- Desaparecer los criterios de sectorización por estratos sociales a fin de evitar los contrastes socioeconómicos creando mezclas equilibradas e integradas
- Procurar una red vial articulada que facilite los enlaces y el empleo del transporte público
- Demandar mediante el empleo del transporte público de unidades adecuadas y seguras para el traslado de personas.
- Accesibilidad espacial a las actividades urbanas mediante la distribución armónica de los espacios de cada una
- Procurar abrir vías locales que articulen los desarrollos (unidades urbanizadas UU) creando redes que faciliten el acceso y rutas de evacuación frente a emergencias

Los mecanismos disponibles para hacer posible la regulación del suelo son de orden normativos e institucionales. Los primeros están referidos en las normas del propio programa parcial de desarrollo mientras que los segundos están implícitos en la regulación de la administración pública. En leyes y reglamentos que establecen los derechos y obligaciones bajo el principio de bilateralidad.

Los usos del suelo que sean definidos como predominantes obedecerán preferentemente al resultado de la evaluación realizada al medio sea este natural o transformado, determinado por su aptitud y potencialidad de incorporarse al desarrollo asumiendo la vocación otorgada por la modalidad que dicte el interés público. Esto da por resultado una vocación predominante del suelo que admite usos complementarios y que el conjunto hace factible la consolidación del Barrio como unidad comunitaria cuya concepción espacial aborda la salud integral, la seguridad y la armonía de las actividades para que el conjunto garantice una calidad de vida sustentable.

Los destinos del suelo atienden dos criterios para su disposición, uno obedece al requerimiento y justificación de utilidad pública dado que el titular de los bienes públicos es el Estado representado por el gobierno local, y sus fines son estrictamente públicos, la realización de la obra o el destino del objeto conlleva inversión de recursos públicos para satisfacción de las necesidades comunitarias. Por otra parte, y como segundo criterio estará presente el origen del suelo, según provenga; de una donación, de una expropiación o de un bien de propiedad pública. Toda vez establecida la naturaleza del destino, esta inversión pública se constituye en un bien patrimonial público que estará sujeto a mantenimiento, conservación y mejoras cuya carga puede ser compartida por la comunidad bajo criterios de comodato o simplemente por el gobierno local.

2.15.1 Criterios para la creación de una bolsa de tierra y el sembrado de servicios sobre bienes inmuebles públicos

Un factor determinante para armonizar los usos del suelo y las actividades derivadas de la ocupación depende de la distribución que tengan en el espacio de la ciudad los centros de servicios públicos, sus instalaciones y las funciones de estos respecto a la distribución de la población.

Para aquellos inmuebles con destino público de bien común le corresponde al municipio destinarlos a los servicios y al equipamiento público. Por tanto es competencia y facultad municipal hacer que en la planeación del desarrollo urbano el equipamiento satisfaga con mayor eficiencia las necesidades comunitarias.

Los servicios muy especializados de la ciudad y los de uso regular tienen que ser asegurados para garantizar el proceso hacia un desarrollo sustentable en lo económico, social y ambiental.

Una opción hacia la garantía de distribuir el equipamiento de los servicios públicos de manera armónica dentro de la ciudad es mediante la creación de una reserva inmobiliaria municipal que se constituya en una “bolsa de suelo” para que el Ayuntamiento distribuya dentro del territorio los espacios suficientes de acuerdo con las necesidades específicas.

Mediante la creación de un patrimonio inmobiliario y un control mensurado (medido) de su aprovechamiento se puede hacer efectiva la ocupación del espacio urbano. La administración del patrimonio inmobiliario asociado a la planeación del desarrollo se puede resolver gradualmente, dependiendo de los tiempos, la necesidad del suelo y los equipamientos. La fórmula que se propone consiste en solicitarles a los donantes que las áreas por otorgar al municipio se lleven a cabo en donde la autoridad pueda consolidar una extensión topográfica y crear una reserva pública para satisfacer las necesidades de la ciudad.

2.16 Dosificación propuesta para la densificación

La densificación significa el aumento de población dentro de un distrito, sector, colonia o barrio de una zona homogénea, según la capacidad de carga y está de acuerdo al nivel de servicios instalados o de factible instalación. En los aspectos físicos se consideran condicionantes a la topografía, la vulnerabilidad geológica y los riesgos urbanos.

La evaluación de los servicios instalados se define tomando en consideración un nivel básico y uno complementario para el caso del equipamiento y la infraestructura pública, de la manera siguiente:

2.16.1 Equipamiento

Los elementos componentes de la ciudad tanto de equipamiento como los de infraestructura, aparte de los que se mencionan en el presente programa, están contenidos en los documentos editados SEDESOL en los 6 tomos del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano 1999. De manera tal que los criterios a los

que se deberá de remitir la autoridad municipal tanto como los particulares para evaluar o proponer, estarán basados en lo que estos dispongan por ubicación, compatibilidad, magnitud, radio de cobertura, alcances y dimensión.

Los apartados a los que hace referencia los 6 tomos son: Tomo I, Educación y Cultura; Tomo II Salud y Asistencia Social; Tomo III Comercio y Abasto; Tomo IV Comunicación y Transporte; Tomo V Recreación y Deporte; Tomo VI Administración Pública y Servicios Urbanos.

Lo que el programa aspira está reflejado en los objetivos y en las precisiones que se han señalado en los apartados específicos.

El equipamiento propicia con su instalación las condiciones más adecuadas para el desarrollo urbano, además de apoyar sustancialmente a las actividades productivas y a la atención social, en el campo económico coadyuva a valorar de manera más equitativa el suelo y las contribuciones a la hacienda municipal.

Como regla de criterio urbano se considera como equipamiento básico el siguiente:

- Educación básica EB
- Comercio básico CB
- Transporte básico TB
- Parque públicos PP

Los elementos de equipamiento complementario son:

- Educación media EM
- Salud SA
- Comercio complementario CC
- Comunicaciones CO
- Recreación y deporte RD
- Servicios urbanos SU

El sembrado del equipamiento con relación al emplazamiento habitacional estará atento al cumplimiento de los aspectos siguientes:

- Las instalaciones de educación básica estará a una distancia no mayor a los 250 metros del núcleo a servir.
- Para elementos de transporte público estos se consideran existentes cuando el punto de ascenso y descenso está ubicado dentro de un radio de 400 metros.
- El equipamiento complementario estará a una distancia relativa de 1500 metros del perímetro de la unidad habitacional.
- El comercio de abasto básico deberá de estar ubicado a una distancia accesible a los consumidores e incluso las personas con limitación puedan acceder a ellos caminando.
- Las sendas y vías de acceso a los parques deben tener banquetas y secciones continuas para facilitar la llegada de peatones y accesorios de personas discapacitadas. Estos espacios deberán estar centralizados en cada unidad para fortalecer la convivencia e identidad de los vecinos.

- El equipamiento de cobertura de distrito o ciudad (complementario) deberá de mantener una red vial y de transporte que facilite los modos de traslado desde cualquier punto del centro de población.

Tratándose de espacios habitados pero con áreas de reserva sometida a análisis de densificación; se recomienda aplicar los criterios siguientes:

- Determinar la existencia de los servicios básicos que son: Energía eléctrica, Agua potable, Drenaje sanitario y, sus capacidades instaladas para estimar la admisión de mayores aportaciones.
- Calcular la vida útil de los servicios para estimar vigencia y reposición.
- Determinar la factibilidad de infraestructura complementaria que es: Alumbrado público, Drenaje pluvial, Pavimento y banquetas, Teléfono, Gas por tubería.
- Identificar el equipamiento urbano y determinar aquel que se requiere cuando se es deficitario.
- Estimar en el análisis de densificación en qué proporción habrán de contribuir los nuevos proyectos con el déficit.

Las tablas de valoración siguientes son instrumentos para medir las unidades de servicio existentes y faltantes con lo cual se puede estimar el grado de urbanización de donde se desprenden los servicios que requiere el sitio de proyecto a densificar.

Valores relativos de zona según la existencia del Equipamiento básico

| unidades de equipamiento BASICO | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|--|----|----------|----------------|----------------------|
| Equipamiento básico <ul style="list-style-type: none"> • Educación básica EB • Comercio básico CB • Transporte básico TB • Parque públicos PP | | EB | EB CB | EB CB TP | EB CB TP PP |
| Unidades de equipamiento existente | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Valor relativo por cantidad de equipamiento instalado | Valor del equip., existente = número total de UEB ÷ número de unidades existentes. | | | | |

Valores relativos de zona según la existencia de Equipamiento complementario

| unidades de equipamiento complementario | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|--|---|----|----------|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Equipamiento complementario <ul style="list-style-type: none"> • Educación media EM • Salud SA • Comercio complementario CC | | EM | EM SA | EM SA CC | EM SA CC CO | EM SA CC CO | EM SA CC CO |

| | | | | | | | |
|--|--|---|---|---|---|----|----------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Comunicaciones CO • Recreación y deporte RD • Servicios urbanos SU | | | | | | RD | RD SU |
| Total de unidades de equipamiento | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Valor relativo por cantidad de equipamiento instalado | Valor del equip., existente = número total de UEB ÷ número de unidades existentes. | | | | | | |

La ausencia de equipamiento básico arroja un valor 0.0, cuando se adiciona cada una de las unidades de equipamiento aumenta sucesivamente el valor hasta alcanzar la unidad. Los coeficientes menores a la unidad determinan la cantidad de faltantes de equipamiento que es requerido y necesario para permitir la densificación.

2.16.2 Infraestructura

Los servicios de infraestructura son aquellas obras públicas de carácter común que satisfacen las necesidades más elementales a las que tiene derecho las personas pues atienden requerimientos de salud, higiene, conservación de alimentos, limpieza, distracción y comunicación.

Por su nivel de atención se dividen en servicios de infraestructura básica que son los satisfactores públicos más inmediatos y, en servicios de infraestructura complementarios, que son los soportes para un grado alto de urbanización.

Valores relativos de zona según la existencia de Infraestructura básica

| unidades de infraestructura básica | 0 | 1 | 2 | 3 |
|---|---|----|----------|----------------|
| Infraestructura básica: | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Energía eléctrica EE • Agua potable AP • Drenaje sanitario DS | | EE | EE AP | EE AP DS |
| Total de unidades de infraestructura básica | 0 | 1 | 2 | 3 |
| Valor relativo por cantidad de infraestructura básica instalada | Valor de Infra., existente = número total de UIB ÷ número de unidades existentes. | | | |

La infraestructura complementaria es aquella que se adiciona para ofrecer mejores condiciones de bienestar al lugar, estos se identifican en la tabla 61

Valores relativos de zona según la existencia de Infraestructura complementaria

| unidades de infraestructura complementaria | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|---|----|----------|----------|----------|---------|
| Infraestructura complementaria: | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Alumbrado público AL • Drenaje pluvial DP | | AL | AL DP | AL DP | AL DP | L DP |

| | | | | | | |
|---|--|---|---|----|----------|----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Pavimentación y banquetta PB • Teléfono TE • Gas por tubería y cablevisión GC | | | | PB | PB TE | PB TE GC |
| Total de unidades de infraestructura | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Valor relativo por cantidad de infraestructura complementaria instalada | Valor de Ifra., existente = número total de UIC ÷ número de unidades existentes. | | | | | |

Las tablas 60 y 61 muestran la cantidad de elementos infraestructurales existentes y faltantes que servirán para normar el criterio de inversión suficiente o faltante para soportar la densificación del área de acuerdo con un nuevo proyecto.

Del medio físico natural los apartados destacados para estimar en el análisis de densificación se ubican la topografía como el factor que condiciona por la pendiente el aprovechamiento del suelo, en sentido similar los factores de riesgo y vulnerabilidad califican la aptitud del suelo.

Valoración por configuración topográfica

| tipo de pendiente | 0 – 2% | 3% - 15% | 16% - 35% | > 35% |
|-------------------|--------------|----------|--------------|---------|
| Aptitud del suelo | Condicionado | Apto | Condicionado | No apto |
| Rango | 0.75 | 1.0 | 0.25 | 0.0 |

Valoración del medio físico

| aptitud Y Característica del suelo | no apto | | | | condicionado | | apto | |
|---|------------------------------------|---|----|----|--------------|-----------|------|-----|
| | D | H | FR | FA | IN | RIESGO | | |
| | | | | | | H | Q | |
| Valor relativo | suelo apto = al ausente de riesgos | | | | | | | |
| Índices negativos | (-) 0.500 | | | | (-) .125 | (-) 0.250 | | 1.0 |

Simbología:

- Desprendimiento D
- Hundimiento H
- Fractura FR
- Inundación IN
- Hidrológico H
- Químico Q

En la valoración del medio físico destaca el hecho de que la presencia de cada factor es un aspecto de vulnerabilidad que resta seguridad al suelo y por tanto hace menos seguro comparativamente a otro en donde dicho factor está ausente. Por tanto a la unidad de suelo apto, se le van descontando los índices

de cada factor de riego presente, hasta llegar al no apto pasando por el condicionado.

2.16.3 Densidad Habitacional

Durante el proceso de la administración del programa se demanda de instrumentos que hagan posible conciliar los proyectos inmobiliarios o de acciones de edificación particular. En tal sentido se opta por generar criterios que estimulen el desarrollo y normen condiciones de interpretación bilaterales (derechos y obligaciones) tanto al promotor privado como al regulador público. Entre los factores que se identifican como condicionantes para llevar a cabo la promoción y desarrollo de un proyecto inmobiliario están los siguientes:

- El valor tan alto que alcanza el suelo
- La normatividad de la planeación diferente a la realidad económica
- El mercado real que demanda nuevos formatos no contemplados en la planeación vigente
- El carácter de la demanda inmobiliaria mayormente apegado al formato de la parte norteamericana de la frontera
- La necesidad de promover inversiones que garanticen tasas de retorno de capital en tiempos razonables
- Mantener dinámicas de mercado de niveles adecuados para motivar la reinversión
- La necesaria inversión en infraestructura y/o servicios públicos que se tendrían que efectuar por parte de los desarrollos particulares en un esquema de cooperación considerando que será un rescate tardío de la inversión

Este programa determina el cálculo o estimación de densidades de cada unidad urbanizada (o urbanizable) UU, como también para la unidad territorial de planeación UTP. La relación que guarda la población entre la unidad de superficie referida en Hectáreas brutas o netas se denomina Densidad de Población. La unidad urbanizable UU, es la superficie menor que se deriva de la unidad territorial de planeación UTP contenido en un barrio y un conjunto de barrios integran un Distrito.

División urbana del Centro de Población

| | división territorial | DEFINICION |
|-----|----------------------------------|--|
| CP | CENTRO DE POBLACION | Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables |
| S | SECTOR | Medio construido con características similares de uso y aptitud del suelo, niveles de dotación de infraestructura y servicios y densidad de población |
| D | DISTRITO | Subdivisión territorial de extensión variable referida a la localidad la cual suele ser un área administrativa específicamente determinada, un barrio o un conjunto de ellos |
| B | BARRIO | Parte del núcleo urbano con identidad formal, características sociales similares de sus habitantes y pautas culturales homogéneas |
| UTP | UNIDAD TERRITORIAL DE PLANEACION | El conjunto de las parcelas ubicadas dentro de un barrio que contienen terrenos susceptibles de fraccionar y crear unidades urbanizables |
| UU | UNIDAD URBANIZABLE | Un terreno bajo subdivisión para obtener parcelas o lotes de menor dimensión y |

| | | |
|----------|----------------|--|
| | (ADA) | uso, mediante la construcción de vías de acceso |
| M | MANZANA | Unidad física del terreno integrada por uno o más solares, delimitada por calles, andadores, vías peatonales, brechas, veredas, cercas, arroyos, límites de parcelas, etcétera |
| P | PREDIO | Terreno con o sin construcción cuyos linderos forman un perímetro cerrado; el lote surge de la división de un terreno con motivo de un fraccionamiento. |

El siguiente listado, y todo el tema de este apartado, que se refiere a las densidades normativas de vivienda se derivan del trabajo colegiado con la Dirección de Desarrollo Urbano del tercer Ayuntamiento de Playas de Rosarito, del que se desprenden los siguientes principios:

- 1. Que los desarrolladores lleven a cabo los planes de negocios bajo criterios urbanos razonables y convenientes para Playas de Rosarito.
- 2. Que esté disponible y se aplique una racionalidad para que las densidades estén condicionadas por los servicios instalados, las capacidades de estos, la necesidad de introducir o ampliarlos, el tipo de desarrollo y el valor del suelo.
- 3. Que el desarrollador evalúe los servicios faltantes y determine la factibilidad de inversión de que se puede hacer el proyecto urbano de su interés y exista la viabilidad de las condiciones para realizarse.
- 4. Que el uso de suelo y los coeficientes de ocupación y utilización como las densidades sean una propuesta de cada proyecto inmobiliario para que la autoridad evalúe los impactos y determine las condiciones para su realización.
- 5. Que la presencia de la infraestructura pública, los servicios públicos y el equipamiento, con la ubicación del proyecto; determine la propuesta de densidad, de uso, de COS y CUS.
- 6. Que todo proyecto de acción de urbanización y acción de construcción someta su considerando al juicio del Ayuntamiento.
- 7. Que sea el Ayuntamiento quien avale la realización de acción de urbanización y edificación de los proyectos cuyo impacto urbano resulte evidente.
- 8. Que las necesidades materiales de tipo particular de los desarrollos serán atendidas por los promotores según lo establezca el Ayuntamiento.
- 9. Que todo fraccionamiento estará obligado a atender y cumplir con las disposiciones de la Ley de Edificaciones y al Reglamento de Fraccionamiento para el Estado de Baja California.
- 10. Que las subdivisiones de lotes para desarrollos Plurifamiliar en la reserva intraurbana será dictaminada por la autoridad con base en la propuesta de servicios e infraestructura.
- 11. Que el programa parcial de desarrollo del corredor presenta una zonificación indicativa que requiere para ciertos casos, según proyecto de uso de suelo, estar sujeta a un análisis casuístico.
- 12. Que las densidades estarán condicionadas a la existencia de equipamiento, infraestructura, topografía y medio físico.

Tipos de fraccionamientos según el Reglamento de Fraccionamiento de 1971

| tipo de fraccionamiento según reglamento | superficie de lote | frente según avenida o a calle |
|---|--------------------|--------------------------------|
| 1. Residencial de primer orden | 450 m2 | 15.00 o 17.00 |
| 2. Residenciales | 300 m2 | 12.50 o 15.00 |
| 3. Residencial para vivienda de tipo medio | 225 m2 | 12.50 o 15.00 |
| 4. Residencial para vivienda de interés social | 180 m2 120 m2 | 8.00 o 10.00 6.00 |
| 5. Colonias populares construidas por particulares | 180 m2 120 m2 | 8.00 o 10.00 6.00 |
| 6. Colonias populares construidas por el Estado o Municipio | 180 m2 120 m2 | 8.00 o 10.00 6.00 |
| 7. Turístico para venta de lotes | 450 m2 | 15.00 o 17.00 |
| 8. Turísticos para arrendamiento de casas fijas o semifijas | 450 m2 | 15.00 o 17.00 |

Las siguientes matrices tienen el propósito de facilitar el análisis para el cálculo de densificación partiendo del tipo de fraccionamiento habitacional de acuerdo con el Reglamento de Fraccionamiento vigente, mediante el cual se determinan las superficies del lote tipo, los frentes de calle y los anchos de arroyos de las calzadas. Con esa información se construyen las tablas siguientes:

Tipo de fraccionamiento y proporción de superficie vendible

| TIPO DE FRACCIONAMIENTO | TIPO DE LOTE M2 | NÚMERO DE LOTES POR HECTÁREA NETA | ANCHO DEL PREDIO FRENTE A CALLE | ANCHO DE AVENIDA | % CALLE | % LOTIFICADA | % DE ÁREAS NO HABITACIONALES | | |
|---|-----------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------|----------|--------------|------------------------------|----------------------|------------|
| | | | | | | | % Instalaciones Especiales | % Parques Y jardines | % Escuelas |
| Residencial de primer orden y turístico | 450 | 22 | 17.00 15.00 | 30.00 | 36 33 | 53 56 | 5 | 3 | 3 |
| Residencial | 300 | 33 | 15.00 12.50 | 25.00 | 38 34 | 51 55 | 5 | 3 | 3 |
| Tipo Medio | 225 | 44 | 15.00 | 25.00 | 42 | 47 | 5 | 3 | 3 |
| Interés Social | 180 | 55 | 10.00 | 15.00 | 29 | 60 | 5 | 3 | 3 |
| Colonia popular | 120 | 83 | 6.00 | 12.00 | 23 | 66 | 5 | 3 | 3 |
| Colonia popular institucional | 120 | 83 | 6.0 | 15.00 | 28 | 61 | 5 | 3 | 3 |

La matriz para determinar la densificación de las áreas de reserva intraurbana toma en consideración el tipo de fraccionamiento, el tamaño y dimensión que le corresponden a los lotes. Considera los servicios públicos y la infraestructura básica y complementaria instalada, que se estima da servicio al fraccionamiento.

La consideración de existencia o faltantes de servicios recibe un peso valorativo a través de factores que se aplican a la cantidad de lotes que caben en una hectárea neta (10,000 m2), lo que da por resultado el número de lotes que

pueden sembrarse según el nivel de servicio y en consecuencia el número de habitantes que soportan los sistemas instalados.

Densificación; lotes de 450.00 M²

| densidad de vivienda y habitantes por tipo de fraccionamiento en superficie de 10,000 m ² = 1.0 hectárea de superficie neta. | | | | | | | | |
|---|------------------------|---|---|-------|------|-----------------------|-------|------|
| Elementos urbanos de servicio | | Factor de la presencia de servicios | Fraccionamiento tipo residencial de primer orden lote tipo 450 M ² (y los de tipo turísticos) | | | | | |
| | | | Viviendas / ha. Neta | | | Habitantes / ha. Neta | | |
| | | | Baja | Media | Alta | Baja | Media | Alta |
| Infraestructura | Básico | El factor representa el cociente de la División de los lotes sembrados entre el número total de lotes por tipo de fraccionamiento. La densidad domiciliaria estimada es de 4.1 hab/viv. | | | | | | |
| | | 0.045 | 1.00 | | | 4.1 | | |
| | | 0.090 | 2.00 | | | 8.2 | | |
| | | 0.136 | 3.00 | | | 12.3 | | |
| | Complementarios | | | | | | | |
| | | 0.181 | 4.00 | | | 16.4 | | |
| | | 0.227 | 5.00 | | | 20.5 | | |
| | | 0.272 | 6.00 | | | 24.6 | | |
| | | 0.318 | 7.00 | | | 28.7 | | |
| | | 0.363 | 8.00 | | | 32.8 | | |
| Equipamiento | Básico | | | | | | | |
| | | 0.409 | 9.00 | | | 36.9 | | |
| | | 0.454 | 10.0 | | | 41.0 | | |
| | | 0.500 | 11.0 | | | 45.1 | | |
| | | 0.545 | 12.0 | | | 49.2 | | |
| | Complementario | | | | | | | |
| | | 0.772 | 17.0 | | | 69.7 | | |
| | | 0.818 | 18.0 | | | 73.8 | | |
| | | 0.863 | 19.0 | | | 77.9 | | |
| | | 0.909 | 20.0 | | | 82.0 | | |
| 0.954 | | 21.0 | | | 86.1 | | | |
| | 1.00 | 22.0 | | | 90.2 | | | |
| Medio físico | | 1.00 | 22.0 | | | 98.2 | | |
| | | 0.863 | 19.0 | | | 77.9 | | |
| | | 0.727 | 16.0 | | | 65.6 | | |
| | | 0.590 | 13.0 | | | 53.3 | | |
| | | 0.454 | 10.0 | | | 41.0 | | |
| | | 0.318 | 7.0 | | | 28.7 | | |
| | | 0.181 | 4.0 | | | 16.4 | | |
| | | 0.00 | 0.00 | | | 0.00 | | |
| Topografía | 0 - 2 % condicionado | 0.750 | 16.0 | | | 65.6 | | |
| | 3 - 15 % apto | 1.000 | 22.0 | | | 90.2 | | |
| | 16 - 35 % condicionado | 0.250 | 5.0 | | | 20.5 | | |
| | > 35 % no apto | 0.000 | 0.00 | | | 0.00 | | |

Densificación; lotes de 300.00 M²

| densidad de vivienda y habitantes por tipo de fraccionamiento en superficie de 10,000 m ² = 1.0 hectárea de superficie neta. | | | | | | | | |
|--|---------------------------|--|--|-------|------|-----------------------|-------|------|
| Elementos urbanos de servicio | | Factor de la presencia de servicios | Fraccionamiento tipo Residencial con lote tipo 300 M2 | | | | | |
| | | | Viviendas / ha. Neta | | | Habitantes / ha. Neta | | |
| | | | Baja | Media | Alta | Baja | Media | Alta |
| Infraestructura | Básico | El factor representa el cociente de la División de los lotes sembrados entre el número total de lotes por tipo de fraccionamiento. La densidad domiciliar estimada es de 4.1 hab/viv. | | | | | | |
| | | 0.060 | 2.00 | | | 8.2 | | |
| | | 0.121 | 4.00 | | | 16.4 | | |
| | | 0.181 | 6.00 | | | 24.6 | | |
| | Complementarios | 0.242 | 8.00 | | | 32.8 | | |
| | | 0.303 | 10.00 | | | 41.0 | | |
| | | 0.363 | 12.00 | | | 49.2 | | |
| | | 0.424 | 14.00 | | | 57.4 | | |
| | | 0.484 | 16.00 | | | 65.6 | | |
| | Equipamiento | Básico | 0.545 | 18.00 | | | 73.4 | |
| 0.606 | | | 20.0 | | | 82.0 | | |
| 0.666 | | | 22.0 | | | 90.2 | | |
| 0.727 | | | 24.0 | | | 98.4 | | |
| Complementario | | 0.848 | 28.0 | | | 114.8 | | |
| | | 0.878 | 29.0 | | | 118.9 | | |
| | | 0.909 | 30.0 | | | 123.0 | | |
| | | 0.939 | 31.0 | | | 127.1 | | |
| | | 0.969 | 32.0 | | | 131.2 | | |
| | | 1.00 | 33.0 | | | 135.3 | | |
| Medio físico | | 1.00 | 33.0 | | | 135.3 | | |
| | | 0.848 | 28.0 | | | 114.8 | | |
| | | 0.696 | 23.0 | | | 94.3 | | |
| | 0.545 | 18.0 | | | 73.8 | | | |
| | 0.393 | 13.0 | | | 53.3 | | | |
| | 0.242 | 8.0 | | | 32.8 | | | |
| | 0.090 | 3.0 | | | 12.3 | | | |
| | 0.00 | 0.00 | | | 0.00 | | | |
| Topografía | 0 - 2 % condicionado | 0.750 | 24.0 | | | 98.4 | | |
| | 3 - 15 % apto | 1.000 | 33.0 | | | 135.3 | | |
| | 16 - 35 % condicionado | 0.250 | 8.0 | | | 32.8 | | |
| | > 35 % no apto | 0.000 | 0.00 | | | 0.00 | | |

Densificación; lotes de 225.00 M²

| densidad de vivienda y habitantes por tipo de fraccionamiento en superficie de 10,000 m ² = 1.0 hectárea de superficie neta. | | | | | | | | |
|--|---------------------------|---|--|-------|-------|-----------------------|-------|------|
| Elementos urbanos de servicio | | Factor de la presencia en el sitio | Fraccionamiento tipo Residencial para vivienda de interés medio lote tipo 225 M2 | | | | | |
| | | | Viviendas / ha. Neta | | | Habitantes / ha. Neta | | |
| | | | Baja | Media | Alta | Baja | Media | Alta |
| Infraestructura | Básico | El factor representa el cociente de la División de los lotes sembrados entre el número total de lotes por tipo de fraccionamiento. La densidad baja domiciliaria estimada es de 4.1 hab/viv. La media se estima en 5.0 hab/ha. | | | | | | |
| | | 0.045 | 2.00 | | | 8.2 | 10.0 | |
| | | 0.090 | 4.00 | | | 16.4 | 20.0 | |
| | | 0.136 | 6.00 | | | 24.6 | 30.0 | |
| | Complementarios | 0.181 | 8.00 | | | 32.8 | 40.0 | |
| | | 0.227 | 10.00 | | | 41 | 50.0 | |
| | | 0.272 | 12.00 | | | 49.2 | 60.0 | |
| | | 0.318 | 14.00 | | | 57.4 | 70.0 | |
| | | 0.363 | 16.00 | | | 65.6 | 80.0 | |
| | | | | | | | | |
| Equipamiento | Básico | 0.409 | 18.00 | | | 73.8 | 90.0 | |
| | | 0.454 | 20.0 | | | 80.2 | 100.0 | |
| | | 0.500 | 22.0 | | | 90.2 | 110.0 | |
| | | 0.545 | 24.0 | | | 96 | 120.0 | |
| | | | | | | | | |
| | Complementario | 0.659 | 29.0 | | | 118.9 | 145.0 | |
| | | 0.727 | 32.0 | | | 131.2 | 160.0 | |
| | | 0.795 | 35.0 | | | 143.5 | 175.0 | |
| | | 0.863 | 38.0 | | | 155.8 | 190.0 | |
| | | 0.931 | 41.0 | | | 168.1 | 205.0 | |
| | | 1.00 | 44.0 | | | 180.4 | 220.0 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Medio físico | 1.00 | 44.0 | | | 180.4 | 220.0 | | |
| | 0.840 | 37.0 | | | 151.7 | 185.0 | | |
| | 0.681 | 30.0 | | | 123.0 | 150.0 | | |
| | 0.522 | 23.0 | | | 94.3 | 115.0 | | |
| | 0.363 | 16.0 | | | 65.6 | 80.0 | | |
| | 0.204 | 9.0 | | | 36.9 | 45.0 | | |
| | 0.045 | 2.0 | | | 8.2 | 10.0 | | |
| | 0.00 | 0.00 | | | 0.00 | 0.00 | | |
| Topografía | 0 - 2 % condicionado | 0.750 | 33.0 | | | 135.3 | 165.0 | |
| | 3 - 15 % apto | 1.000 | 44.0 | | | 180.4 | 220.0 | |
| | 16 - 35 % condicionado | 0.250 | 11.0 | | | 45.1 | 220.0 | |
| | > 35 % no apto | 0.000 | 0.00 | | | 0.00 | 0.00 | |

Densificación; lotes de 180 M²

| densidad de vivienda y habitantes por tipo de fraccionamiento en superficie de 10,000 m ² = 1.0 hectárea de superficie neta. | | | | | | | | |
|---|------------------------|--|---|-------|-------|-----------------------|-------|------|
| Elementos urbanos de servicio | | Valor relativo de la presencia en el sitio | Fraccionamiento tipo interés social, lote tipo 180 M ² (y de Colonias Populares) | | | | | |
| | | | Viviendas / ha. Neta | | | Habitantes / ha. Neta | | |
| | | | Baja | Media | Alta | Baja | Media | Alta |
| Infraestructura | Básico | El factor representa el cociente de la División de los lotes sembrados entre el número total de lotes por tipo de fraccionamiento. La densidad baja domiciliaria estimada es de 4.1 hab/viv. La media se estima en 5.0 hab/ha. | | | | | | |
| | | 0.045 | 2.00 | | | 8.2 | 10.0 | |
| | | 0.090 | 4.00 | | | 16.4 | 20.0 | |
| | | 0.136 | 6.00 | | | 24.6 | 30.0 | |
| | Complementarios | 0.181 | 8.00 | | | 32.8 | 40.0 | |
| | | 0.227 | 10.00 | | | 41 | 50.0 | |
| | | 0.272 | 12.00 | | | 49.2 | 60.0 | |
| | | 0.318 | 14.00 | | | 57.4 | 70.0 | |
| | | 0.363 | 16.00 | | | 65.6 | 80.0 | |
| | Equipamiento | Básico | 0.409 | 18.00 | | | 73.8 | 90.0 |
| 0.454 | | | 20.0 | | | 80.2 | 100.0 | |
| 0.500 | | | 22.0 | | | 90.2 | 110.0 | |
| 0.545 | | | 24.0 | | | 98.4 | 120.0 | |
| Complementario | | 0.772 | 30.0 | | | 123.0 | 150.0 | |
| | | 0.818 | 35.0 | | | 143.5 | 175.0 | |
| | | 0.863 | 40.0 | | | 164.0 | 200.0 | |
| | | 0.909 | 45.0 | | | 184.5 | 225.0 | |
| | | 0.954 | 50.0 | | | 205.0 | 250.0 | |
| | | 1.00 | 55.0 | | | 225.5 | 275.0 | |
| Medio físico | | 1.00 | 55.0 | | | 255.5 | 275.0 | |
| | | 0.863 | 47.0 | | | 192.7 | 235.0 | |
| | | 0.727 | 39.0 | | | 159.9 | 195.0 | |
| | 0.590 | 31.0 | | | 127.1 | 155.0 | | |
| | 0.454 | 23.0 | | | 94.3 | 115.0 | | |
| | 0.318 | 15.0 | | | 61.5 | 75.0 | | |
| | 0.181 | 8.0 | | | 32.8 | 40.0 | | |
| | 0.00 | 0.00 | | | 0.00 | 0.00 | | |
| Topografía | 0 - 2 % condicionado | 0.750 | 41.0 | | | 168.1 | 205.0 | |
| | 3 - 15 % apto | 1.000 | 55.0 | | | 225.5 | 275.0 | |
| | 16 - 35 % condicionado | 0.250 | 13.0 | | | 53.3 | 65.0 | |
| | > 35 % no apto | 0.000 | 0.00 | | | 0.00 | 0.00 | |

Densificación; lotes de 120.00 M²

| densidad de vivienda y habitantes por tipo de fraccionamiento en superficie de 10,000 m ² = 1.0 hectárea de superficie neta. | | | | | | | | |
|--|---------------------------|--|--|-------|-------|-----------------------|-------|------|
| Elementos urbanos de servicio | | factor de la presencia en el sitio | Fraccionamiento tipo Interés Social, lote tipo 120 M ² (y de Colonias Populares) | | | | | |
| | | | Viviendas / ha. Neta | | | Habitantes / ha. Neta | | |
| | | | Baja | Media | Alta | Baja | Media | Alta |
| Infraestructura | Básico | El factor representa el cociente de la División de los lotes sembrados entre el número total de lotes por tipo de fraccionamiento. La densidad domiciliaria estimada es de 4.1 hab./viv. | | | | | | |
| | | 0.036 | 3.00 | | | 12.3 | | |
| | | 0.096 | 6.00 | | | 24.6 | | |
| | | 0.108 | 9.00 | | | 36.9 | | |
| | Complementarios | 0.144 | 12.00 | | | 49.2 | | |
| | | 0.180 | 15.00 | | | 61.5 | | |
| | | 0.216 | 18.00 | | | 73.8 | | |
| | | 0.253 | 21.00 | | | 86.1 | | |
| | | 0.289 | 24.00 | | | 98.4 | | |
| | Equipamiento | Básico | 0.325 | 27.00 | | | 110.7 | |
| 0.361 | | | 30.0 | | | 123.0 | | |
| 0.397 | | | 33.0 | | | 135.3 | | |
| 0.433 | | | 36.0 | | | 154.8 | | |
| Complementario | | 0.530 | 44.0 | | | 180.4 | | |
| | | 0.625 | 52.0 | | | 213.2 | | |
| | | 0.722 | 60.0 | | | 246.0 | | |
| | | 0.819 | 68.0 | | | 278.8 | | |
| | | 0.915 | 76.0 | | | 311.6 | | |
| | | 1.00 | 83.0 | | | 340.3 | | |
| Medio físico | | 1.00 | 83.0 | | | 340.3 | | |
| | | 0.759 | 63.0 | | | 258.3 | | |
| | | 0.626 | 52.0 | | | 213.2 | | |
| | 0.493 | 41.0 | | | 168.1 | | | |
| | 0.361 | 30.0 | | | 123.0 | | | |
| | 0.265 | 22.0 | | | 90.2 | | | |
| | 0.132 | 11.0 | | | 45.1 | | | |
| | 0.00 | 0.00 | | | 0.00 | | | |
| Topografía | 0 - 2 % condicionado | 0.750 | 62.0 | | | 254.2 | | |
| | 3 - 15 % apto | 1.000 | 83.0 | | | 340.3 | | |
| | 16 - 35 % condicionado | 0.250 | 20.0 | | | 81.0 | | |
| | > 35 % no apto | 0.000 | 0.0 | | | 0.00 | | |

Densidades en predios de reserva (Áreas adyacentes a la zona urbana, predios en donde aun no existen servicios urbanos) El programa PDUCP PR 2007-2020 involucra espacios desarrollados del centro de población con reservas intraurbanas. Habiéndose generado criterios de densificación en las tablas de las páginas anteriores, ahora se definen los criterios para estimar las densidades de los predios de reserva que se ubican dentro del área del centro de población. La siguiente Tabla muestra la distribución del suelo en breña aplicado a determinadas superficies de acuerdo a su contenido y extensión.

Definición de las superficies según su desarrollo

| Superficies | | | | |
|--|---|---|---|---|
| Bruta (Breña) | Bruta Neta | Neta Bruta | Neta | Privativa |
| Terrenos con todos los atributos naturales | Incluye obras viales primarias y de servicios | Súper manzana incluye áreas no vendibles | Áreas susceptibles de división con áreas comunes y privativas | Área de uso y disfrute pleno del titular (vivienda) |
| Incluye escurrimientos, servidumbres y áreas de conservación | | 3% Donaciones áreas verdes 3% Donación Escolar 37% promedio en vialidades | | |
| 100 % | 4 - 5 % | 43 % | 52 – 53 % | |
| 18,838 M2 | 754 M2 | 8,084 M2 | 10,000 M2 | |
| Área de Distrito | Área de Barrios | Área de UTP | Área de Fraccionamiento | Área de lote |

Distribución de densidades

| superficie bruta (breña) | distribución de las densidades | Viviendas | Habitantes | distribución |
|--------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|
| | | Máximas por superficie neta | 4.1 densidad domiciliaria | % |
| | Alta | 50-88 | 360 | 55 |
| | Media | 34-47 | 192 | 35 |
| | Baja | 22-34 | 90 | 10 |

2.17 Normatividad

En razón de su naturaleza de carácter público le compete al Gobierno Municipal asegurar el bienestar de los miembros de la comunidad dentro de su territorio. El órgano de Gobierno Municipal representado por el Ayuntamiento está facultado para imponer todas las medidas encaminadas a alcanzar todos aquellos propósitos que aseguren la armonía del ambiente y las personas, para ello la Ley de Régimen Municipal establece las particularidades por medio de las cuales hace posible la gobernabilidad a través de su reglamento de la administración pública. Dentro del marco de la Ley están los instrumentos que

reglamentan la vida interna para cada una de las estructuras en las que está dividido el Gobierno Municipal: centralizadas, descentralizada y paramunicipal.

El Reglamento Interno del Ayuntamiento establece las funciones y obligaciones de los Munícipes y ha organizado el funcionamiento del órgano de gobierno. El Municipio de Playas de Rosarito expidió el Reglamento Interior de la Administración Pública Municipal para el Municipio de Playas de Rosarito, Baja California publicado en el Periódico Oficial No. 45, de fecha 20 de octubre del 2000, Tomo CVII, en el que organiza la estructura administrativa interna, atendiendo a su conformación jerárquica y establece sus entidades y demás formas de organización, así como la competencia y atribuciones a cargo de cada una de ellas.

Para efectos de la Ley de Régimen Municipal, se entiende como bando de policía y gobierno, el anuncio público de una o varias normas o mandatos de carácter general, solemnemente publicados, que expide el Ayuntamiento para asegurar, mantener o restablecer el orden; la seguridad y la paz pública; el civismo y las buenas costumbres; los derechos y deberes de los habitantes del Municipio para con la sociedad y el gobierno de la comunidad; la salud pública; la observancia de los estatutos vecinales y comunales; el cuidado de los caminos, calles, plazas, playas y paseos; la realización de espectáculos y actividades públicas y en general toda actividad que incida sobre la seguridad, la salud y el bienestar de los habitantes del Municipio, previendo las sanciones administrativas que corresponda aplicar a los infractores. (Artículo 21)

Son circulares en el municipio de Playas de Rosarito las disposiciones administrativas de carácter interno de la administración pública municipal, que contienen una o varias órdenes o instrucciones de carácter general, respecto de la conducción de la administración municipal (Artículo 22), según este mismo artículo 22, los bandos, circulares u otras disposiciones no podrán adicionar, contradecir o variar el contenido de los reglamentos vigentes. De acuerdo con lo dispuesto en los artículo del 23 al 25 se determina de forma especifican las facultades de las entidades paramunicipales, la municipalización de los servicios y los planes y programas municipales.

Los criterios de ordenamiento urbano son un conjunto de disposiciones que impone el programa para llevar a cabo el ordenamiento del desarrollo urbano, la autoridad la impondrá en cada desarrollo en proyecto, dependiendo el grado de impacto que se estime puedan generar estos proyectos en el sitio, en un área mayor incluso en la propia región.

2.17.1 Criterios de ordenamiento urbano

| Categorías | ÁREAS ESPECIFICAS DE NORMATIVIDAD |
|---|--|
| 5.3.1.1 Estudios de mitigación | 1.1 Estudio de impacto urbano 1.2 Estudio de impacto vial 1.3 Estudio de impacto ambiental 1.4 Estudio de micro-zonificación geológica 1.5 Estudio de ordenamiento territorial para aptitud de suelo 1.6 Estudio de hidrología de superficie 1.7 Estudio de caso (análisis casuístico) |
| 5.3.1.2 Normas de restricción | 2.1 Predios con frentes a la vía pública: Bulevares, avenidas, calles locales 2.2 Usos condicionados: Escuelas Privadas, Comercios 2.3 Vistas, soleamientos y ventilación 2.4 Zonas con pendientes: desarrollables, condicionadas, no desarrollables, 2.5 Predios con valor de uso 2.6 Bordes de talud y limites de terrazas 2.7 Arroyos y sus márgenes 2.8 Cercado de propiedades 2.9 Valles y parte aguas 2.10 Rutas de transporte 2.11 Usos condicionados de suelo: considerándooos y condicionantes |
| 5.3.1.3 Normas ordenamiento urbano | 3.1 Demarcaciones 3.2 Caminos y sendas, derechos de paso 3.3 Imagen urbana: espacial, visual, estructural, ambiental 3.4 Nomenclatura y numeración oficial 3.5 Señalamientos informativos: comerciales ,viales 3.6 Accesos, salidas, incorporaciones 3.7 Alineamiento de construcciones 3.8 Coeficiente de ocupación del suelo 3.9 Coeficientes de utilización del suelo 3.10 Altura de edificios 3.11 Frecuencia de uso de inmueble 3.12 Demanda de servicios: básicos y secundarios 3.13 A Jardinados y forestación pública 3.14 Antenas de radio y comunicación 3.15 Líneas eléctricas 3.16 Líneas poliductos: gas, gasolina |
| 5.3.1.4 Normas para el desarrollo congruente | 4.1 Zonificación urbana 4.2 Desarrollo y ciudad sustentable 4.3 Salud pública 4.4 Organización del espacio urbano para: Recreación, Trabajo, Educación 4.5 Participación social 4.6 Seguridad |
| 5.3.1.5 Normas para la gestión administrativa | 5.1 Estructura pública 5.2 Organización institucional 5.3 Información 5.4 Instrumentos administrativos 5.6 Tramites (regulación) 5.7Costos |
| 5.3.1.6 Normas para la gestión urbana ambiental | 6.1 Marco legal 6.2 Políticas urbanas y ambientales 6.3 Marco institucional 6.4 Gobernabilidad 6.5 Participación ciudadana |
| 5.3.1.7 Normas de seguridad urbana | 7.1 Riesgo sísmico 7.2 Riesgo hidrometereológico; tsunamis, inundaciones, 7.3 Riesgo incendios forestales 7.4 Riesgo químico 7.5 Riesgo ambientales; vientos Santana, heladas, vientos 7.6 Riesgo socio-organizativos |

2.17.2 Estudios de mitigación y dimensionamiento de impacto

Dentro del perímetro del Centro de Población de Playas de Rosarito todas las acciones de urbanización o edificación causan efectos directos e indirectos sobre el área de trabajo tanto como en las áreas aledañas y en algunos casos en sitios distantes o descontextualizados, que llamamos externalidades. Entendida la externalidad como el efecto que sobre espacios no conectados o vinculados directamente suceden impactos que descompensan sus economías. Es de esperarse que en un ejercicio de planeación espacial sean identificadas un mayor número de actividades que tiendan a modificar las condiciones naturales del sitio, así por consecuencia determinar aquellas actividades concretas que tiendan a reducir los impactos negativos, asumiendo que durante el proceso hay tres periodos de tiempo en el que pueden presentarse los impactos, y estos son: durante la fase preliminar y de acondicionamiento del sitio; durante el proceso de ejecución de las acciones de urbanización y edificación y, durante la fase operativa del proyecto en el que se presume un periodo largo de tiempo.

En caso de que los efectos producto de las acciones de terceros ocasionen daños y estos afecten a las personas o a sus bienes se estará a lo dispuesto en las leyes de la materia sean civiles, penales o en su caso administrativas de derecho público.

Por lo tanto el texto siguiente solo sugiere un camino de orden para atender los temas que por su trascendencia están carentes de un marco normativo, como son los siguientes:

Estudio de impacto urbano

Se denomina al estudio que se enfoca a prever los cambios que las acciones de edificación y urbanizaciones proyectadas puedan tener sobre determinadas zonas o en el contexto general de la ciudad, de manera que el estudio estará relacionado con distintos temas. El alcance de este estudio señalará mediante el análisis del estado actual del sitio en el contexto social, ambiental, económico y urbano, señalando los efectos que tendrán las acciones en diferentes rubros como el de centros comerciales y turísticos a nivel distrital, central y regional, centros de espectáculos, área de ferias y exposiciones, instituciones de educación superior, centro de convenciones, conjuntos hospitalarios, conjuntos administrativos públicos y privados, así mismo otros usos o destinos no previstos o cuyo impacto sea evidente y requiera de reducir el grado de incertidumbre.

Para prever el impacto que las acciones de edificación y urbanización proyectadas pudieran causar sobre determinada zona o al contexto general del centro de población se llevarán a cabo estudios de impacto urbano, en ellos se definirán medidas para evitar, reducir o compensar el impacto negativo de los apartados que lo integran como son paisaje, imagen urbana y otros temas que a juicio del Ayuntamiento sean considerados como necesarios.

El contenido del estudio de impacto urbano habrá de contemplar la evaluación previa del sitio en donde se harán las acciones y los posibles cambios que se presentarán durante las acciones de transformación, de manera puntual se establecerá un escenario del proyecto en su fase operativa de manera que estén evaluados desde el comportamiento del transporte público y privado, los accesos y ligas viales, como los insumos de redes de servicios al sitio y la disposición de los equipamientos que apoyarán al proyecto como lo es el empleo, el abasto, los centros de educación y los sitios de recreo y esparcimiento.

Un factor importante dentro de este estudio es el de considerar a la salud como el propósito del desarrollo y esta salud entendida de la manera como la distingue la Organización Mundial de la Salud; como salud física, salud mental y salud social.

Estudio de impacto vial

Se considera que las actividades desarrolladas dentro de la estructura urbana generan diferentes comportamientos sobre las vías de circulación. Los comportamientos están asociados la necesidad de desplazamiento sobre líneas de deseo según el origen y destino de la red.

En razón de las obras de urbanización existentes se dan las preferencias de uso de las vías locales y dependiendo de los usos y las dimensiones o escalas de los desarrollos se saturan las calzadas o se congestionan los cruces.

El estudio de impacto vial tiene el propósito de estimar las condiciones del comportamiento vial de funcionamiento y operación actual del área de influencia de un proyecto, o estudio de caso. Mediante una descripción ordenada se presentará la información que muestre cuanto volumen se adicionará al punto de análisis.

El contenido del estudio será como mínimo el siguiente:

1. Aforo de vehículos en tres tiempos representativos
2. Aforo de peatones en las horas representativas
3. Caracterización de sitio, sección vial, número de carriles, longitud del recorrido de la vía, velocidades promedio, semáforos instalados a lo largo, señales de alto y topes, vialidades principales que la cruzan
4. comportamiento del estacionado de vehículos, sitios, capacidades con número de cajones y evaluación del impacto
5. Estimación del comportamiento local según uso actual del suelo
6. Evaluación de capacidad de carga de la vialidad y nivel de servicio
7. Pronóstico de crecimiento y usos de suelo en el área
8. Proyección del tráfico futuro mediante un escenario de pronóstico de comportamiento de flujos y estacionamientos
9. Conclusiones y recomendaciones en prevención o mitigación al impacto
10. Catalogo de acciones requeridas para adecuar el sitio y/o la vía.

La aplicación de un estudio de impacto vial compete a todo proyecto en el que se contemplan las acciones públicas y privadas de urbanización o edificación que requieran de volúmenes significativos de vehículos por desplazarse para ingresar o salir de esos espacios urbanos.

Entre los aspectos de interés del estudio de impacto vial están las propuestas de accesibilidad y vías alternas que se tomarán en consideración para distribuir el tráfico vehicular para acceder o salir del área en estudio.

Estudio de impacto ambiental

Manifiesto del Impacto Ambiental a través de su análisis se realiza la identificación y evaluación de los posibles efectos acumulativos y multiplicadores que puedan causar deterioros en el ecosistema por el desarrollo de proyectos, obras o actividades puntuales y en la toma de decisiones hacia el establecimiento de los sitios adecuados para su desarrollo.

Estudio de micro-zonificación geológica y estudios de geotecnia

La condición de suelos jóvenes en términos geológicos determinan la falta de consolidación y por tanto su inestabilidad al ser vulnerables a la erosión del viento, agua y la temperatura, además muy frágiles a la intervención humana, tanto o más en condiciones de sismo, todo ello hace necesario enfrentar las condiciones que tenga el sitio de un proyecto. El trabajo propiamente de micro zonificación geológica comprende la extensión de la mancha urbana en principio y posteriormente a la reserva para crecimiento urbano, por tanto es una actividad de competencia del gobierno municipal. Sin embargo cada promotor puede aportar información que puede extrapolarse, al menos en los predios adyacentes que muestren evidencia de estar sobre un mismo cuerpo:

1. Estudios de caracterización geológica del sitio
2. Análisis geológico del sitio para construir un perfil geológico
3. Determinación del comportamiento hidrológico
4. Topografía y pendientes
5. Clasificación de suelos edáficos

El factor de utilidad consiste en asegurar el mejor sistema de cimentación y la estabilidad de la edificación frente a un escenario sísmico y en particular la garantía de la inversión patrimonial.

Todo proyecto que ofrezca un impacto al sitio sea por el uso de suelo, la densidad alta de la construcción, la densidad de población en el sitio, su efecto ambiental, social o económico, está comprometido a presentar a la autoridad municipal los estudios de geotecnia que satisfagan los requerimientos de seguridad, disminución de riesgos y garantías de estabilidad del sitio y la estructura a realizar.

Estudio de ordenamiento territorial para aptitud de suelo

Entre los estudios más completos para tener certidumbre de hacer el mejor uso del suelo está el modelo de análisis que se practica para el ordenamiento

territorial (POET) entre otros beneficios está la armonización de los recursos del medio ambiente natural y el medio construido lo cual permite llegar a la aptitud territorial conveniente. Lo que asegura que las acciones de edificación no alteran el medio, como las obras materiales estarán seguras ante las eventualidades del medio ambiente.

En la actualidad el desarrollo de la política ambiental en México cuenta entre otros, con dos instrumentos; el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio (POET) y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial (PEOT).

Estudio hidrología de superficie

La región de Playas de Rosarito tiene como característica hidrológica estar asentada de manera perpendicular a varias micro cuencas hidrológicas de magnitud significativa por el área tributaria de cada una de ellas, además por el impacto que se prevé en algunas de ellas que ya tienen asentados desarrollos habitacionales (ver diagnostico hidrológico).

Conceptualmente se ha fundamentado la conveniencia técnica y económica de proteger los parteaguas o cumbres (ver diagnostico-pronostico hidráulico), que son las partes altas, para que en ellas se asienten los tanques de agua potable y de esa manera dominar las partes bajas y ofrecer entonces, una agua con menores costos para ser distribuida.

Bajo esa misma idea de economía del agua potable estaría el alcantarillado sanitario y los equipos de tratamiento, que estarían localizados a lo largo del escurrimiento lo cual permitiría hacer un trabajo de encadenamiento y uso en ruta.

La pauta de estos criterios de economía urbana está en manos de los desarrolladores ya que teniendo el dominio para disponer del suelo, pueden proponer y someter a la consideración de la autoridad municipal un aval del proyecto y tramitar así ante las autoridades competentes los beneficios correspondientes.

Estudio de caso (análisis casuístico)

Los casos no previstos en los programas y que surgen como parte del desarrollo social y económico requieren ser contemplados y evaluados antes de ser aprobados, rechazados o negados, solo porque no se tiene una previsión en ese sentido. La recomendación para estudiar la viabilidad de esos proyectos se basa en la experiencia surgida en la propia región en proyectos relativos al gas natural y regasificadoras. La postura en estos casos es la formulación de los estudios que satisfagan los intereses colectivos y llenen los requisitos en las materias específicas.

El protocolo de aplicación para proyectos bajo el supuesto de no estar previsto en la zonificación se deberá de estructurar bajo la congruencia del objetivo general y las políticas establecidas para la unidad territorial de planeación, el barrio o el propio distrito, según la escala del proyecto bajo estudio.

En los usos del suelo se establecen zonas de preservación que corresponden a predios que tienen característica de poder incorporarse al desarrollo mediante el análisis detallado de la propuesta y las condiciones particulares de aptitud que presenta el sitio.

Esta modalidad flexibiliza la gestión pues permite que cualquier tipo de proyecto pase por el filtro de estudio de caso y se resuelva satisfaciendo las necesidades de los particulares o permitiendo que este aporte los elementos faltantes del sitio. Estos casos pueden en determinado momento tipificarse como desarrollos estratégicos sujetos a estímulo por parte de la autoridad. La siguiente normatividad pretende cubrir los casos de gestión de proyectos de infraestructura, equipamiento y servicios públicos que se pretendan asentar en el área de preservación o conservación tanto como en las áreas consolidadas bajo política de mejoramiento o crecimiento.

2.17.3 Normatividad para proyectos de infraestructura, equipamiento y servicios públicos

Se refieren al conjunto de normas que de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano (Art. 52 al 55) forman parte del paquete mínimo que de manera concreta debe contener el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito.

Las normas siguientes tienen el objetivo de ordenar el uso del suelo dentro del área de aplicación cuando dentro de la zonificación determinada (habitacional, comercial, industrial) dentro de los distritos urbanos se pretenda insertar proyectos de infraestructura, equipamiento y o servicios públicos.

i. Norma para la definición de tipología de proyectos

Los proyectos públicos o privados según su naturaleza; se definen como **Proyectos de Infraestructura** cuando corresponden al conjunto de los servicios esenciales para satisfacer las necesidades de la ciudad, además de todos los sistemas de comunicación y transporte de personas, de organización y distribución de bienes tales como: estructura vial, distribución de aguas, combustible, drenaje, alcantarillado, electricidad y telefonía; carreteras, etc.; son **Proyectos de Equipamiento** el conjunto de medios e instalaciones de inversión pública o privada por medio de los cuales los agentes sociales satisfacen sus necesidades, se entiende como equipamiento urbano al conjunto de espacios y edificaciones de uso predominantemente público donde se proporciona un servicio a la población, que contribuye a su bienestar y a su desarrollo económico, social y cultural. Este conjunto incluye elementos que se clasifican en los subsistemas siguientes: educación, salud, asistencia pública, comercio y abasto, recreación, deporte, comunicación y transporte, diversión, cultura,

espectáculos, administración y seguridad pública, etc.; son **Proyectos de Servicio Público** las actividades de interés general que son competencia de los poderes públicos, limpia, vigilancia, correos, transporte etc. Clasificándose como servicios urbanos: Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población

ii. Normas para evaluar la localización de proyectos

Todo proyecto según su tipología deberá generar información para determinar su impacto social, económico y ambiental:

- Su naturaleza de público, privado o concesionado
- El interés público a satisfacer, población beneficiada directa e indirecta
- La extensión o cobertura del servicio, de Unidad Urbana (UU), Unidad Territorial de Planeación UTP, BARRIO, DISTRITO, CIUDAD, REGION, METROPOLI.
- La delimitación del espacio físico requerido para su instalación
- El impacto al medio, antes, durante y en la fase operativa
- La aptitud del suelo en donde se sembrará el proyecto
- La evaluación de riesgo del sitio (del área tributaria o de influencia)
- Determinación de las externalidades favorables y desfavorables
- Nivel de interacción con la población
- Opinión de vecinos adyacentes al proyecto en relación a la presunción de un impacto directo

La dependencia o unidad administrativa revisará la información del proyecto y auxiliada de otras entidades públicas determinaran las condicionantes para otorgar la factibilidad del proyecto.

iii. Normas para regular la operación del servicio

Todo proyecto aprobado y sujeto a licencia o permiso de acción de edificación tendrá un programa de servicio: definiendo el horario del servicio, el tipo de mantenimiento, la manera de operar y las implicaciones de ruidos, olores, fluidos, vapores, escurrimientos etc. De ser necesarias por así considerarlas la unidad administrativa responsable de la autorización de operación, estas indicaciones estarán visibles en el exterior de las instalaciones para el conocimiento de la población vecina.

Igualmente las precauciones y restricciones que deban ser observadas por quienes transiten por estas instalaciones estarán colocadas de manera clara y visible.

La unidad responsable vigilará que se cumplan todas y cada una de las indicaciones que condicionan la licencia o permiso de la acción de edificación, como también por aquella que vigile la operación.

iv. Normas para la convivencia vecinal

Los proyectos que por su naturaleza generan concentración de personas y puedan dar motivos para que se genere un extraordinario tránsito de peatones,

circulación de vehículos y cuya actividad propicien ruidos, emisiones a la atmósfera, barullo, basura, conflictos, riñas o actos socio-organizativos contrarios a las buenas costumbres, deberán tener un acuerdo de coordinación de vecindad entre la autoridad y los residentes vecinos de forma tal que estén entendido los derechos y obligaciones para quienes tuvieran afectados sus intereses. Los actos y actividades en lo más posible estarán previstos por el Bando de Policía y Buen Gobierno.

v. Normas que regulan la circulación de personas y vehículos en el área del proyecto

Desde la concepción de un proyecto se tendrán identificados los impactos que tendrán en la comunidad y los posibles efectos, la accesibilidad, acomodo en su interior y evacuación natural o fortuita.

Los proyectos que requieran de estacionamiento de vehículos deberán de tomar en consideración en la fase de diseño la ubicación que tendrán los espacios para estacionamiento de vehículos ligeros y colectivos, de manera que no afecten los espacios y accesos a los predios vecinos, previendo actividades extraordinarias en las que de manera eventual se concentrará un número mayor que el estimado como regular.

Tratándose de concentración de personas las instalaciones cerradas tendrán trazado un plan de evacuación del edificio y las medidas de protección del mismo para evitar casos relacionados con actos vandálicos.

vi. Normas de instalaciones y servicios públicos

Los proyectos de instalaciones y servicios públicos que comprendan la instalación de redes aéreas o subterráneas estarán condicionados a las características de la vía pública existente o en proyecto, y se instalaran atendiendo un orden en su acomodo previendo otras futuras.

Cuando las condiciones del diseño de las redes y el tipo de líneas o el servicio lo requiera se construirán trincheras y galerías de servicios que concentren de manera ordenada y protegida cada línea de servicio generando registros de control y medición.

vii. Normas de usos del suelo en áreas de conservación dentro del proyecto

Todo proyecto que cruce un área considerada de conservación estará atento a cumplir con las políticas y medidas establecidas al sitio en particular.

Ley de Protección al Ambiente del Estado de Baja California, Publicado en el Periódico Oficial No. 53, de fecha 30 de noviembre de 2001, Sección I, Tomo CVIII. VII. CONSERVACION: Conjunto de políticas y medidas orientadas a mantener la diversidad genética y la calidad de vida, incluido el uso no destructivo de los elementos naturales, con el propósito de permitir la continuidad de los procesos evolutivos que les dieron origen

viii. Normas de usos del suelo en áreas de preservación dentro del proyecto

Todo proyecto que cruce un área considerada de preservación estará atento a cumplir con las políticas y medidas establecidas al sitio en particular.

Ley General Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente XXIV.- PRESERVACIÓN: El conjunto de políticas y medidas para mantener las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas y hábitat naturales, así como conservar las poblaciones viables de especies en sus entornos naturales y los componentes de la biodiversidad fuera de sus hábitat naturales

ix. Normas para la gestión de proyectos

Los proyectos que se definan para el territorio que abarca el centro de población de Playas de Rosarito serán gestionados ante la unidad administrativa municipal presentando el paquete de información que se indican en el apartado 1 de estas normas.

La unidad revisora del proyecto formulará una OPINION TECNICA DE USO DE SUELO motivando y fundamentado esta opinión con base en la regulación vigente que rigen el desarrollo urbano y ambiental de orden local y de manera supletoria la de orden federal. En la parte técnica se apegará a lo señalado por las Normas Oficiales Mexicanas.

2.17.4 Normas de Restricción

i. Predios con frentes a la vía pública: Bulevares, avenidas, calles locales

Buscando un equilibrio entre el espacio de lo construido con el espacio de la vegetación como recurso ambiental, para que otras especies animales que habitan los espacios urbanos subsistan, como las aves regionales o migratorias, los mamíferos roedores, algunos reptiles e insectos. La biota requiere de un hábitat que según la norma de la ONU y la OMS debe contar como mínimo de 10 m² de áreas verdes por persona en el medio urbano. A fin de que esa cuota no quede supeditada solo a los parques y jardines se extiende a los corredores de bulevares y avenidas o calles de la ciudad. Sin embargo hay dos premisas a señalar, por una parte se trata de una vegetación que requiera de poco agua para sobrevivir y una segunda característica se refiere a que sea de poco mantenimiento.

Derivado del requerimiento de ajardinado esta el alineamiento cuyo propósito además de ofrecer un espacio verde está el de remeter la constricción sobre el predio haciendo que se desplace al interior abriendo con ello la visual de la calle que además de generar un efecto de amplitud pone en primer plano el jardín junto a la banquetta que se usa de andador longitudinal.

Es decir la banquetta ya no es solo la transición del arroyo de la calle con el predio, se trata de la vía peatonal que de manera longitudinal va articulando los predios y permite acceder a los servicios públicos de equipamiento.

Por tanto la restricción está basada en la no ocupación del área peatonal, evitando todo estorbo o afectación a la sección de andador y manteniendo sección horizontal y continuidad del nivel vertical, privilegiando la seguridad del viandante por encima del vehículo que accede al estacionamiento dentro del predio.

En caso de un alineamiento con requisito de remetimiento de la construcción con fines de servidumbre o ampliación de calle, se atenderá y resolverá mediante la licencia de construcción con la indicación de remetimiento.

ii. Usos condicionados: Escuelas Privadas, Comercios

Los usos condicionados son considerados aquellos que requieren de un tratamiento específico que reduzca los impactos que le resultan por la naturaleza del uso del suelo y de la actividad que estos tienen según su género. En el caso de las escuelas que se instalan dentro de la estructura urbana, utilizando edificios de giro distinto, están sujetos a análisis de impacto vial y a restricciones de carácter constructivo. En similar situación están los comercios que aun siendo equipamiento útil pueden alterar el orden del sitio de emplazamiento.

iii. Vistas, soleamientos y ventilación

La riqueza de toda la ciudad de Playas de Rosarito está basada en la localización frente a la costa del océano por las vistas panorámicas, el soleamiento que da ventajas de más de una hora diaria de luz comparativamente con Tijuana y la ventilación natural, entre los factores que ofrece ventajas de la vista es al océano y sus islas así como a las montañas de tierra adentro, Mesa Redonda y el Coronel. En el centro de población los desarrollos que basan su comercialización en la oferta de la vista están obligados a resolver en proyecto la posición y volumetría de manera de que no sucedan conflictos surgidos de eventualidades como la de obstrucción visual.

iv. Zonas con pendientes

Bajo el fundamento de riesgo por el tipo de suelo propio del área, se hace necesario garantizar la seguridad de las personas tanto como la estabilidad de las construcciones y de la infraestructura, protegiendo los bordes altos y bajos de los cerros según las pendientes que guarden estos. La investigación realizada para el diagnóstico arrojó información que hace evidente la inestabilidad de los taludes con pendientes arriba del 66%, por lo que hace muy inseguros los asentamientos en los bordes superiores ante posibles deslizamientos, en cambio los asentamientos de vivienda dados en la base y pegados a los taludes corren igual riesgo por caída de materiales desprendibles.

Es necesario tener presente que muy aparte de la acción de modificación realizada por las personas, está también la amenaza que ofrecen los efectos erosivos además por estar dentro de una zona regional sujeta a movimientos de la tectónica de placas y con ellos del riesgo de terremotos.

Se considera recomendable que tanto los bordes de taludes superiores e inferiores formen parte de la vía como espacio público ya que ello facilita tanto el mantenimiento como la expansión de la vía en caso que requiriera de ampliación de carriles o introducción de redes de servicio

v. Predios de preservación

Los predios de propiedad privada, en particular las grandes extensiones, tienen áreas de escurrimiento de arroyos, que pertenecen a alguna de las microcuencas hidrológicas que vierten sus aguas al océano. Estos escurrimientos están regulados por la autoridad federal de la CONAGUA, luego aun estando bajo dominio privado requieren preservar la aptitud del suelo y conservar el recurso ahí presente.

Los escurrimientos son reconocimientos naturales del paso de agua de lluvia, la posibilidad de ser áreas de recarga se comprueba con la presencia de humedales y una vegetación riparia de galería. En consecuencia la presencia de vegetación asegura una presencia de fauna, esta combinación reclama de una preservación del ambiente natural y de una abstención de cambiar la vocación de parte de los propietarios.

Bajo el mismo criterio de preservación serán tratados los taludes y laderas de cerros que cuentan con pendientes superiores al 30% o cuyos ángulos resulten mayores a 13°, de manera particular cuando esos taludes están realizando un papel estabilizador y de reposo a materiales inestables.

vi. Arroyos y sus márgenes

Las micro cuencas en las que se asienta el centro de población de Playas de Rosarito están compuestas por arroyos primarios, secundarios y terciarios, estos generan áreas laterales adyacentes al área inundables que operan como derechos de bordo y tienen la función de asegurar un espacio para efectuar el mantenimiento o protección. La superficie contenida dentro de esa poligonal está bajo la jurisdicción de la CONAGUA con base en la facultad de proteger, conservar y preservarlos para la función natural.

En Playas de Rosarito se manifiestan de manera clara los cauces de los arroyos de sus principales micro cuencas, como también hace evidente los efectos causados por los desbordamientos al alterarse los escurrimientos por reducción de sección o por obstrucción al paso del agua.

Para evitar los daños y para proteger los bienes se deberá evitar cerrar las secciones determinadas por la CONAGUA y con la intención de evitar que se consideren "suelo de nadie" se constituirán en parques públicos sujetos a forestación y con las instalaciones comunitarias que el barrio determine como más convenientes.

La zona de conservación dentro de este programa se identifica como aquella área que está siendo ocupada de manera definitiva o temporal con uso

agropecuaria; sembrado, huerta, cría de ganado, o agroindustrial; vivero, empacadora o procesadora, sobre el área adyacente a los derechos de vía de arroyos. Para realizar acciones de edificación o urbanización los proyectos son sometidos a un análisis detallado "casuístico" a fin de determinar las restricciones naturales, ambientales, geológicas, de riesgo y las que fueren necesarias definir por otras dependencias, para establecer la viabilidad o magnitud aceptables.

vii. Cercado de las propiedades (delimitación física)

La propiedad privada está delimitada por las colindancias, los puntos o mojoneras de los vértices y por los elementos físicos que la delinean, la conservación y protección de ella depende y es obligación solamente de su propietario. Por consiguiente si este se ensucia por su descuido o a través de él se afectan a terceros; con incendio de basura, fauna nociva o mal uso dado por otros, el propietario es responsable y debe responder por todos aquellos efectos nocivos.

Para reducir tales efectos en particular y otros en general como el afectar el paisaje, deprimir el valor del suelo colindante y atentar contra el ambiente, es necesario que todo predio baldío este cercado, limpio y resguardado por su propietario.

El bando de policía, el reglamento de limpia y barrido, el reglamento de edificaciones son instrumentos jurídicos existentes de aplicación local disponibles para tales casos.

viii. Valles y parte aguas

Los valles son las partes bajas por donde escurre regularmente el agua de lluvia, estos son áreas atacadas por la erosión hídrica y por el tipo de suelo que conforman estos sitios. Los niveles de sus pendientes que conforman los taludes están bajo cierto reposo o estabilidad cuando los procesos erosivos son lentos y poco violentos, o las acciones antropogénicas no han realizado cambios en el soporte de ellos.

El preservar íntegros los taludes y los cauces dan la posibilidad de mantener estable la parte superior y poder así garantizar que los parteaguas mantengan sus escurrimientos naturalmente equilibrados.

En razón del acomodo de las micro cuencas y del emplazamiento de la ciudad sobre de estas, es conveniente de manera ambiental, económica y social que estos trazos naturales sea racionalmente aprovechados, de forma tal que sobre el lomo del cerro llamado parte agua o cumbre se localicen las vías importantes, dentro de ellas se registren las líneas vitales y entre ellas la del agua potable, los tanque de alimentación y reguladores, para tener dominio a ambos lados del parteaguas y con ello ofrecer servicio trasvasando dos o más cuencas menores.

En un sentido complementario el valle se vuelve el alojamiento de colectores de aguas negras y por consiguiente el lugar adecuado para sembrar las plantas de tratamiento. Haciendo con esta combinación un sistema del agua con fuerte apoyo a la economía urbana.

ix. Rutas de transporte

Separado en dos sistemas el transporte público debe atender las necesidades locales del centro de población mediante un parque eficiente de auto transporte y una red vial de comunicación que permita el desplazamiento continuo y seguro de los vehículos. En tanto un segundo sistema debe atender las necesidades internas del municipio y la interconexión con la región metropolitana.

La eficiencia del sistema de transporte está relacionada a la configuración de la estructura vial, por tanto es necesario que esta última sea considerada como una gestión de carácter estratégico en la economía urbana.

Para solventar esta estrategia se ha diseñado un sistema troncal con origen – destino y puntos de contacto con las redes alimentadoras, quedando de igual manera identificadas las arterias viales actuales y de proyecto por donde deberá transitar el transporte de pasajeros. Bajo un criterio se ha definido el comportamiento del transporte de carga asociado a la industria y al abasto. (Ver versión técnica)

x. Usos condicionados de suelo

El carácter de uso condicionado lo adquieren los proyectos que deben adecuarse para poder ser sembrados en un espacio urbano determinado, que reúnen condiciones de complementariedad en la ciudad y que son compatibles con los usos presentes. Se aplica la condicionante para comprometer a que el nuevo proyecto resuelva los diferentes impactos sobre el medio ambiente, el espacio urbano y la parte social. Toda vez satisfechos los requisitos impuestos y garantizados los que corresponden a la operación del proyecto, este es aprobado sin restricciones.

2.17.5 Normas de Ordenamiento Urbano

La normatividad que acompaña al programa de desarrollo urbano tiene el propósito de establecer mecanismos de ordenamiento territorial a fin de que en la ciudad existan principios regulatorios que armonicen el crecimiento y la ocupación física del espacio.

i. Demarcaciones

En ese apartado de la Ley de Régimen Municipal el Artículo 29 establece los mecanismos sobre las demarcaciones Interiores del Municipio: Con el fin de constituir una división administrativa de su territorio y determinar los mecanismos de gestión, mediante los cuales los vecinos del Municipio participarán en la mejoría de la calidad de vida de sus comunidades, los Municipios emitirán el

estatuto que establezca las demarcaciones administrativas interiores de su territorio, tomando en cuenta los factores y características geográficas, demográficas y sociales de las comunidades inmersas en el territorio municipal.

Bajo este principio de demarcaciones el caso del centro de población de Playas de Rosarito está zonificado por Distritos sujetos a políticas y programas según la determinación del PDUCP vigente. Para fines de planeación urbana y para fines del propio desarrollo será admisible utilizar esa división para los casos de nomenclatura y numeración oficial.

Demarcaciones del Centro de Población

| DEMARCACIONES | | |
|---|--|---|
| DISTRITOS | BARRIOS | UNIDADES TERRITORIALES DE PLANEACION |
| Grandes divisiones del territorio basado en las características del sitio: I, II, III, IV, V, La Ponderosa, Aguajito, Corredor 2000, El Morro | Divisiones de los Distritos dado por las vialidades principales. | División de los Barrios dado por las vías locales. En ellos quedan contenidos los fraccionamientos denominados unidades urbanizables UU |

ii. Nomenclatura y numeración oficial

Un hecho práctico en el ordenamiento del espacio urbano es la capacidad de ubicar fácilmente un domicilio sea para fines postales, de servicio o de atención en caso de emergencias y en la administración de la ciudad para conjuntar domicilio y padrón catastral. Con tal fin aquí proveemos un criterio para determinar los números oficiales buscando que ello permita también formular mapas mentales que aproximen a las personas a los domicilios requeridos a partir de tener identificado el origen que tiene la numeración.

La presente propuesta supone que una persona va a tener claro el origen de la numeración cuando esta está físicamente identificada con las vías principales de la ciudad, una intersección con dos ejes conocidos, y a partir de ahí imaginar el cuadrante de los puntos cardinales, en la medida de alejarse de ese cruce aumentan progresivamente los números hasta llegar al límite del distrito. En otro caso cuando en cada eje se puede tener una orientación lineal como son los casos de los corredores sobre una sola vía principal, fijando un cero arbitrario o haciendo equivalente el cadenamiento del kilometraje transformado a números cardinales.

La nomenclatura puede seguir un sentido paralelo al numeral mediante la utilización del abecedario para fijar la primera letra del nombre de la calle, como facilitador para relacionar la distancia relativa al cero del origen de la numeración. (Ver versión técnica)

iii. Caminos y sendas, derechos de paso

Los caminos de terracería y veredas son sendas que por costumbre se utilizan para comunicar los predios al interior de la costa, son servidumbres de paso, que tienen un consentimiento mutuo entre el dueño de las parcelas por las que este cruza, y los usuarios locales. Es sin embargo parte integral del predio en su concepto de superficie en breña que le da el derecho a disponer de él en el momento de llevar a cabo acciones de urbanización de la tierra de su propiedad, lo que no podrá es evitar el paso hacia los predios cuyo acceso depende de la propiedad urbanizada, a menos que se siga respetando el camino tradicional. En caso de que sea por interés público el formalizar el camino para ser habilitado al libre tránsito de bienes y personas, la autoridad correspondiente dará atención a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano y en la Ley de Expropiaciones, ambas del Estado de Baja California.

El Sistema Vial Metropolitano SIVIM, parte de identificar caminos, brechas y servidumbres para coincidir hasta donde técnicamente sea posible proyectar los bulevares de manera que se afecte lo menos posible al suelo con vocación productiva.

iv. Señalamientos informativos: comerciales, viales

Los señalamientos son imágenes y leyendas que ofrecen un mensaje con fines de orientación, los hay de tipo vial y comercial. Los de tipo vial se clasifican en señalamientos preventivos, informativas de servicio turísticos, informativas de destino, restrictivas, todas ellas tiene la característica de estar al lado de los caminos ya sea dentro del derecho de vía o adyacente a él. Otra particularidad es que estas señales tiene una norma técnica que se localiza en el manual de dispositivos para el control del tránsito en vialidades del Estado de Baja California.

Los señalamientos comerciales son anuncios que promocionan y promueven producto, lugares y servicios, estos se clasifican en anuncios, letreros, pancartas, pasacalles, mantas y otras como globos, arrastres por avión altoparlantes e imágenes itinerantes, estos tipos de publicidad deberán estar sujetos a una normatividad específica y a criterios generales de regulación. De manera general se deberá evitar impactos negativos en el paisaje urbano, evitar estructuras de riesgo, evitar ensuciar la imagen y evitar confundir a las personas cuando coincide la publicidad con los señalamientos de destino. Se tomará en consideración si se trata de estructura fija o temporal y del contenido de la publicidad que queda sujeta a las normas específicas para el municipio de Playas de Rosarito

v. Accesos, salidas, incorporaciones

Las vías principales primarias y secundarias que conforman el Sistema Vial Metropolitano, SIVIM, son arterias que miden su eficiencia en la continuidad del trazo, la sección y su geometría, en particular en la reducción de las impedancias o factores que reducen la fluidez. Con tales propósitos se deberá

evitar tener frente directo de los predios hacia los carriles centrales salvo que se diseñen laterales con acceso controlados a la calzada continua. Para lograr que sea efectiva la vía se tendrán separaciones claramente indicadas entre los carriles continuos y los carriles laterales y estacionamientos en cordón.

vi. Alineamiento de construcciones

En áreas ya desarrolladas con construcciones en donde no se llevaron a cabo las previsiones de densidades viales y se requiera de realizar ampliaciones a la vía y esta aun tenga predios baldíos y se considere que es posible efectuar una adecuación del trazo, se procederá a determinar una nueva sección que servirá para alinear las nuevas construcciones, en el entendido de que en las licencias respectivas se restringen los usos mediante la condicionante de fijar un remetimiento. Este podrá ser ocupado con instalaciones no definitivas para que en el momento de disponer del suelo este no sea necesario demoler o generar un sobre costo.

vii. Frecuencia de uso de inmueble

Los impactos viales son factores que están presentes en un sitio dependiendo del género del edificio, diferentes escenarios durante el día generan impactos de tráfico en puntos específicos. Los escenarios se asocian a la cobertura que el edificio ofrece durante el horario de servicio. Esta etapa operativa del edificio será estimada en la evaluación de los proyectos durante la fase de análisis de impacto urbano y vial que seguirá la autoridad para aprobar la propuesta.

viii. Demanda de servicios: básicos y secundarios

Todo proyecto estará condicionado de manera inicial por la cantidad y calidad de los servicios públicos, sean estos instalados o por instalar, la densidad de población admisible en cada sitio dependerá de la relación entre el gasto estimado en el proyecto y la capacidad de carga del sitio referido a los servicios en operación. Por tanto la inexistencia o escasez de los servicios requeridos por el proyecto, en la promoción de este se propondrá a la autoridad la forma de solventarlos.

ix. Ajardinados

Los espacios de ajardinado son considerados públicos cuando se localizan en áreas públicas como son las plazas, jardines, camellones, banquetas, arroyos. Se consideran espacios ajardinados privados cuando forman parte de un arreglo de arquitectura de paisaje en un inmueble que ofrece servicios al público, o dentro de un predio privado que es de uso y disfrute de sus propietarios. Dependido de lo anterior, los ajardinados públicos dependen en su mantenimiento y cuidado del gobierno municipal. Los jardines en predios privados están bajo la responsabilidad del propietario o de quien tenga ese derecho.

Es recomendable la formulación de una norma de carácter municipal que comprometa la tarea de forestar, de ajardinar, de conservar, de mantener los

espacios públicos, en cuya organización de tareas intervengan tanto los particulares, las instituciones y las organizaciones sociales bajo esquema de comodato en el que se delinearán condiciones para la conservación.

x. Antenas de radio comunicación

Las antenas de radiocomunicación son equipamientos sobresalientes que están presentes en la región de Playas de Rosarito ocupando suelos de diversa tenencia. Su emplazamiento condiciona los accesos a otros predios y restringen los aprovechamientos del suelo adyacente.

En razón a la cantidad de estas instalaciones se hace conveniente establecer una norma que regule las características del sitio adecuado para su ubicación y resguardo.

xi, Líneas eléctricas

Las instalaciones aéreas de energía eléctrica requieren de una servidumbre o derecho de paso con el fin de acceder al mantenimiento de torres, postes troncocónicos y postes de madera según se refiera a transmisión o distribución. En muchos casos y aun estando en operación las líneas de energía los derechos de paso no han formalizado las servidumbres con los propietarios de los predios.

Con el propósito de establecer un orden de la estructura urbana se hace conveniente coordinar entre el Ayuntamiento y la CFE el paso futuro de las líneas, de manera que estas utilicen el mismo trazo y espacio para acceder a los puntos de mantenimiento, mediante las vías públicas del Sistema Vial Metropolitano SIVIM.

Existen estudios, no oficiales, que reconocen de la existencia de riesgos a la salud para las personas que están domiciliadas a distancias muy cortas de los campos electromagnéticos que se producen por el flujo de energía. Por consiguiente se deberá tener presente esta posibilidad al destinar el suelo al uso habitacional.

xii. Líneas poliductos: gas, gasolina y derivados de petróleo.

La región de Playas de Rosarito se reconoce como un centro distribuidor y generador de energía cuyo mercado cubre el territorio del Estado de Baja California y se vincula con San Diego California en materia de Electricidad. De la central de acopio de PEMEX, adyacente a la termoeléctrica Presidente Benito Juárez, parten poliductos hacia el este y sur del municipio.

Por tratarse de líneas de carácter vital es conveniente proteger los derechos de vía evitando que se ocupen clandestinamente o que se haga mal uso de ese espacio. Se hace necesario constituir de esas servidumbres una vía pública que cumpla con la función de garantizar el área de mantenimiento y el cruce de la ciudad de manera segura para la integridad de las personas que habitan al lado de las líneas y para que el poliducto siempre esté protegido.

2.17.6 Normas para el Desarrollo Congruente

La planeación espacial del desarrollo urbano impone la condición de preconcebir una visión de futuro que dimensione el grado de avance de la sociedad, toda vez que la sociedad es reflejada por el propio avance de la ciudad. Una ciudad con reconocidos atributos hace presente la efectividad lograda por el grado de gobernabilidad alcanzado. El desarrollo congruente son acciones derivadas de la planeación urbana que se desprenden de la gestión comunitaria consensuadas, planeación democrática participativa, con el gobierno de la ciudad y puestas en práctica mediante la coordinación de instituciones, entidades y dependencias mediante un “plan de acción comunitario”.

La sustentabilidad del desarrollo es el proceso por el cual se trabaja cuidando y protegiendo los recursos para garantizar la permanencia futura de estos. El desarrollo congruente es por tanto una forma de vida comunitaria que contribuye al uso adecuado de los recursos ambientales bajo una convicción compartida entre sociedad y gobierno para generar un estado permanente de bienestar común.

i. El desarrollo congruente (Smart Growth)

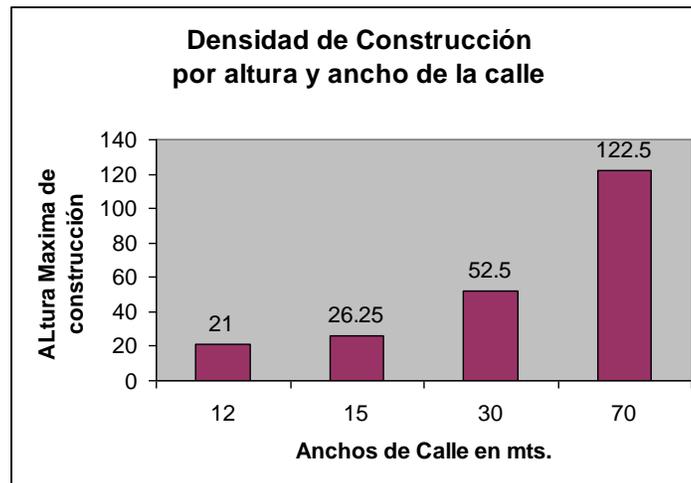
Los habitantes de la región en desarrollo tienen una actitud crítica hacia los patrones de desarrollo urbano de expansión sin orden y al margen de una regulación clara y efectiva. Generan cuestionamientos de economía urbana como el transporte, el abasto, los servicios públicos, los permisos contrarios a los planes, y una variedad de temas de reflejo directo en el ambiente y la localidad.

Los nuevos patrones de desarrollo favorecen una visión moderna del barrio bajo los principios siguientes:

- 1 barrio propicio para caminar
- 2 propicia la interrelaciones comunal
- 3 genera asentamientos habitables con sentido de pertenencia
- 4 concibe comunidades predecibles, viables económicamente y de bajo mantenimiento
- 5 abre el abanico de uso de suelo
- 6 conserva los espacios abiertos
- 7 conserva los recursos naturales
- 8 conserva las zonas de preservación
- 9 provee una amplia forma de transporte público
- 10 fortalece lazos de interacción entre barrios circunvecinos
- 11 cuida la calidad de vida comunal
- 12 cuida el diseño urbano
- 13 cuida la imagen urbana
- 14 cuida el medio ambiente
- 15 cuida la salud
- 16 cuida la vivienda y la apariencia

ii. Altura máxima de los edificios

Las alturas de los edificios están condicionadas a distintos factores en los que sobresalen la infraestructura instalada, la superficie del predio, la localización y los usos predominantes del suelo establecido en el programa. La tabla siguiente muestra las posibles alturas que puede alcanzar los edificios tomando como base el ancho de calle que el Artículo 32 del Reglamento de Edificación del Municipio de Playas de Rosarito considera técnicamente factible. Las alturas en su límite máximo posibles según los tipos de lotes de acuerdo al ancho de la vía, no mayor a 1.75 para secciones de calzada de 12, 15, 30 y 70 metros.



Aplicado este criterio a los tipos de lotes según el Reglamento de Fraccionamientos para Baja California. Corresponde a la calle con una sección de 12.00 mts., una altura de 21 mts., a la calle con sección de 15.00 mts., una altura máxima de 26.25 mts. Para 30 mts, de sección le corresponde 52.50 mts, y para 70 mts, de sección que se encuentra fuera de la norma se alcanzaría hasta los 122.5 metros de altura, cuya factibilidad será evaluada técnicamente por la autoridad municipal.

Para el Reglamento de Fraccionamientos del Estado el predio de menor tamaño es de 180 metros cuadrados y solo bajo condición particular y plenamente justificado se aprobarán predios de 120 metros. En el espacio que ocupa el centro de población de Playas de Rosarito convergen las políticas de los instrumentos de distintos niveles de planeación. La tabla siguiente establece la Distribución de Densidades Habitacionales en Playas de Rosarito aplicable a las áreas que cubre el Corredor Tijuana-Rosarito 2000, el programa de centro de población PDUCP-PR 2000-2020, y el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito 2007-2020.

Densidades Habitacionales en áreas de los programas

| DENSIDADES HABITACIONALES | PDUPT-PR 2000-2020 | | PDUPT PR 2007-2020 | |
|----------------------------|--------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|
| | Unifamiliar | Multifamiliar | Unifamiliar | Multifamiliar |
| Hab. Densidad Alta | 56 Viv./ha | 83 Viv. /ha | 50 Viv./ha | 88 Viv./ha |
| Hab. Densidad Media | 34 Viv./ha | 56 Viv./ha | 34 Viv./ha | 47 Viv./ha |
| Hab. Densidad Baja | 22 Viv./ha | 34 Viv./ha | 22 Viv./ha | 34 Viv./ha |
| Mixto Habitacional y Serv. | | | 22 Viv./ha | 34 Viv./ha |
| Suelo de Conservación | | | Solo se permiten usos compatibles | |

Nota: para el PDUPT-PR la superficie estimada para determinar la densidad es la hectárea neta (10,000 m²)

iii. Coeficientes de ocupación y utilización de suelo.

COS:

El índice de ocupación del suelo debe obedecer a condiciones de dimensión del predio, al uso propuesto, al valor del suelo estimado a partir de la inversión social que incide sobre de él y a la localización. Debe de estar sujeto a la evaluación realizada por la dependencia a cargo del control urbano a fin de definir si el barrio, la UTP o UU admiten densidades alta, media o baja, en particular si el acomodo del edificio dentro del predio ha permitido resolver los factores de soleamiento, ventilación, vista, ajardinado y estacionamiento.

CUS:

El índice de utilización del suelo se aplica a la saturación que se le asignará a un predio considerando que los servicios públicos alcanzan a satisfacer los requerimientos de consumo y que la evaluación de los impactos: urbanos, viales, ambientales, sociales, etcétera han sido adecuadamente atendidos en el desarrollo del proyecto.

Bajo este índice está considerada la densidad admisible en el Barrio, en la unidad territorial de planeación, UTP, o en la unidad de urbanización UU, que representa la porción más pequeña en la que se divide la zonificación secundaria del programa parcial de desarrollo urbano. Ha quedado establecido que se reconocen para este programa desarrollos habitacionales de tipo unifamiliares y plurifamiliares, que las densidades por unidad de vivienda se caracterizan por ser de baja, media y alta densidad, que estas estarán sembradas en los sitios que reúnan condiciones y aptitudes adecuadas. Tales condiciones obedecen a la cantidad y calidad de los servicios públicos instalados o por instalar, que garanticen las demandas previstas según los proyectos.

Densidades de construcción por tipo de Fraccionamiento con densidades unifamiliares

| lotes por tipo de fraccionamiento habitacional | | | | |
|--|-------------|------------|----------------|-----------------------|
| Primer orden | Residencial | Tipo Medio | Interés social | Popular institucional |
| 450.00 M2 | 300.00 M2 | 225.00 M2 | 180.00 M2 | 120.00 M2 |
| Superficie de construcción | | | | |
| 180 M2 | 180 M2 | 112 M2 | 120 M2 | 120 M2 |
| Coeficiente de ocupación del suelo COS | | | | |
| 0.40 | 0.60 | 0.50 | 0.50 | 0.50 |
| Coeficiente de utilización del suelo CUS | | | | |
| 2.50 | 1.66 | 1.60 | 1.50 | 1.9 |
| Habitantes por unidad unifamiliar | | | | |
| 4.1 | 4.1 | 4.1 | 4.1 | 4.1 |

La tabla siguiente muestra los rendimientos probables de los lotes multifamiliares de los fraccionamientos según el ancho de calle como factor determinante para la altura máxima de las edificaciones.

Con base en el criterio de alturas máximas se define el perfil urbano permitiendo concentrar las más altas densidades sobre predios con frente a los bulevares, ya que estas vías concentran mayores servicios públicos y cuenta en su diseño con mejor capacidad de comunicación.

Las densidades disminuyen al irse reduciendo las secciones hasta llegar a calles locales de sección promedio de 12 metros.

Densidades de construcción por tipo de Fraccionamiento con densidades multifamiliares

| lotes por tipo de fraccionamiento habitacional | | | | |
|---|-------------|------------|----------------|-----------------------|
| Primer orden | Residencial | Tipo Medio | Interés social | Popular institucional |
| E | D | C | B | A |
| 450.00 M2 | 300.00 M2 | 225.00 M2 | 180.00 M2 | 120.00 M2 |
| Alturas edificios según frente calle (Art. 32 RLEMPR) | | | | |
| 52.50 mts | 43.75 mts. | 26.00 mts. | 21.00 mts | 7.00 mts |
| Número de pisos | | | | |
| 15 | 13 | 4 | 3 | 2 |
| Superficie construcción | | | | |
| 1125 M2 | 1170 M2 | 360 M2 | 270 M2 | 120 M2 |
| Coeficiente de ocupación del suelo COS | | | | |
| 0.40 | 0.30 | 0.40 | 0.50 | 0.50 |

| Coeficiente de utilización del suelo CUS | | | | |
|--|------|------|------|-----|
| 3.0 | 3.9 | 1.60 | 1.5 | 1 |
| Número de unidades de viviendas | | | | |
| 13 | 11 | 4 | 3 | 2 |
| Habitantes por lote multifamiliar | | | | |
| 53.3 | 45.1 | 16.4 | 12.3 | 8.2 |

Cada piso se estima de 3.50 de altura (piso terminado inferior o plafond, a piso terminado superior), la densidad domiciliaria estimada es de 4.1, para una vivienda que cubre una superficie de 60.00 m² en lotes de los tipos A, B, y 90.00 m² para los tipos C, D.

iv. Factores de intensidad estándar de edificación

El objetivo de regular el aprovechamiento del suelo busca hacer que la distribución de las densidades dentro de las Unidades Urbanizables UU o de la Unidades Territoriales de Planeación UTP, tengan un acomodo espacial proporcional a las distintas superficies de los predios según la tipología prevista en el Reglamento de Fraccionamiento del Estado para el uso de suelo habitacional. Que tales criterios se extrapolen a los otros tipos de usos como el comercial o industrial.

Los conceptos motivo de la regulación son:

1. Coeficiente de ocupación del suelo, COS
2. Coeficiente de utilización del suelo, CUS
3. Espacio libre con relación a la superficie del predio
4. Estacionamientos de acuerdo con lo edificado y superficie ocupada por el total de los estacionamientos
5. Recreación de acuerdo con la densidad de habitantes
6. Saturación de habitantes con relación a la edificación
7. Densidad con relación a la población relacionada a la superficie del predio.

Los rasgos de estos conceptos resultan de la aplicación de las expresiones traducidas en modelos matemáticos que dan por resultados los cocientes factoriales. Bajo tales resultados surgen disposiciones de aplicación que se traducen en espacios, para el Estado de Baja California los lotes tipo son:

| tipo de fraccionamiento | superficie |
|--|--|
| 1. Residencial de primer orden | 450 m ² |
| 2. Residenciales | 300 m ² |
| 3. Residencial para vivienda de tipo medio | 225 m ² |
| 4. Residencial para vivienda de interés social | 180 m ² 120 m ² |
| 5. Colonias populares construidas por particulares | 180 m ² 120 m ² |

| | |
|---|--|
| 6. Colonias populares construidas por el Estado o Municipio | 180 m ² 120 m ² |
| 7. Turístico para venta de lotes | 450 m ² |
| 8. Turísticos para arrendamiento de casas fijas o semifijas | 450 m ² |

Proporciones de los lotes según los frentes a la vía

| | Lotes habitacionales tipo | | | | |
|-----------------|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Superficies | 120 m ² | 180 m ² | 225 m ² | 300 m ² | 450 m ² |
| Frente | 6.00 | 8.00 | 12.50 – 15.00 | 12.50 - 15.00 | 15.00 - 17.00 |
| Fondo | 20.00 | 22.50 | 18.00 – 15.00 | 24.00 - 20.00 | 30.00 - 26.47 |
| Calle adyacente | 12.00 15.00 | 15.00 | 15.00 | 25.00 | 30.00 |

Los factores de intensidad estándar a continuación son reflejados en un ejercicio práctico para aplicar los conceptos y que el público haga uso de ellos para la realización de cálculos previos al desarrollo. El ejercicio se aplica en un predio de 4000 m² en donde se asienta un edificio de 10 niveles con 4 viviendas por nivel y cada vivienda tiene 100m² independientes a los estacionamientos y áreas comunes de circulación el interés del ejercicio estriba en definir lo siguiente:

1. Coeficiente de ocupación del suelo COS

El factor que se deriva de la relación superficie construida y la superficie del predio = m² construidos / m² del predio, ejemplo: (100 m²x4) 400m² / 4000m² = 0.10 factor de ocupación.

2. Coeficiente de Utilización del Suelo CUS

El factor que se deriva de la relación entre la densidad de construcción y la superficie del predio = m² total construido / m² del predio, ejemplo: 4000m² construidos totales / 4000m² del predio = 1.0 factor de utilización, representa numéricamente que la construcción total acomoda una vez la superficie del predio.

3. Espacio libre

El espacio no construido es el resultante de la superficie del predio al que se le ha restado la superficie ocupada = m² total del predio (-) m² ocupados, ejemplo: 4000m² - 400m² = 3,600m² que es equivalente al 90%

4. Cajones de Estacionamiento

La cantidad de espacios para vehículos derivados de las unidades de vivienda = número total de unidades de vivienda / norma de estacionamiento según la tipología de edificio del Reglamento de la Ley de Edificaciones para Playas de Rosarito, RLE, ejemplo: 40 vivienda x 2.0 espacios de estacionamiento por cada vivienda de gran escala = 80 espacios o cajones

5. Espacio para estacionamiento

El área ocupada por los espacios de estacionamiento de acuerdo con el número de estos = No. Espacios de estacionamiento x m² de cajón por automóvil, ejemplo: 40 automóviles es igual a 40 cajones x (5.40x2.65 norma Art. 132 RLE) 14.31m² = 572.40m², más el espacio para circulación

que es de 18.00 m² por automóvil: 720m² que sumados al total de los cajones = 1292.40m²

6. Recreación

El espacio de esparcimiento, ambientación o distracción con relación a la superficie total construida según el factor ambiental = m² construidos x factor de 0.05, ejemplo: 4000m² x 0.05 = 200 m² destinados a instalaciones recreativas

7. Saturación

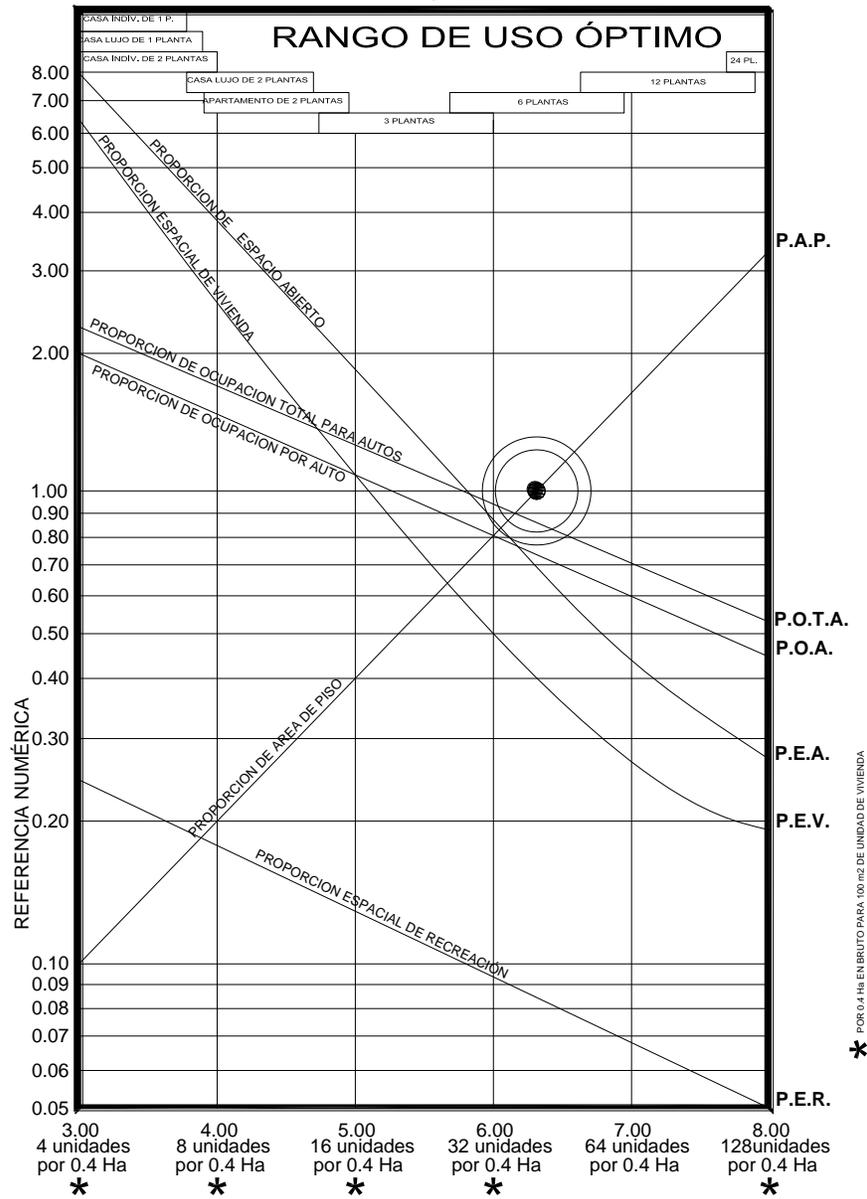
La relación del número de habitantes totales entre la superficie total construida, ejemplo: 40 unidades de vivienda (4.1 habitantes por vivienda)/4000m² construidos totales = 0.041 hab., por m² construido

8. Densidad

La relación de la superficie total construida entre los habitantes totales, estimando la densidad domiciliaria, ejemplo: 4000 m²/ [40 unidades de vivienda x 4.1 habitantes por vivienda = 164 habitantes] = 24.39m² por habitante

Con el mismo propósito de presentar una manera fácil para determinar el rango de uso óptimo de un predio urbanizado que se destina a vivienda se ha tomado el modelo de Charles G. Ramsey and Harold R. Sleeper 1970: Architectural Graphic Standard, 6th edition.

Modulo de Charles G. Ramsey and Harold R. Sleeper 1970

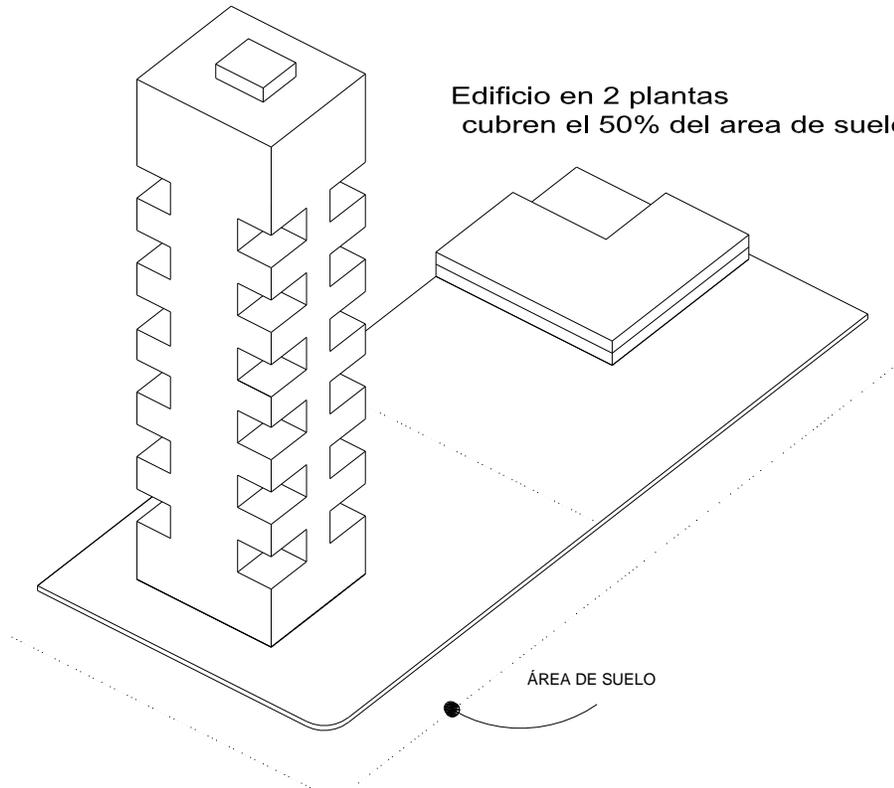


Ejemplo:

Aplicado a un edificio multifamiliar (vertical) de apartamentos:

Edificio en 10 plantas
cubren el 10% del area de suelo = 1.0 PAP

Edificio en 2 plantas
cubren el 50% del area de suelo = 1.0 PAP



PROPORCION DE AREA DE PISO (PAP):

Es el área máxima total de piso permitida por el área total de suelo

PROPORCION DE ESPACIO ABIERTO (PEA):

Es el mínimo de superficie de espacios abiertos por cada unidad de piso.

PROPORCION DE OCUPACIÓN TOTAL PARA AUTOS (POTA):

El número total de espacios de estacionamiento por cada unidad de vivienda.

PROPORCION ESPACIAL DE VIVIENDA (PEV):

Es el espacio mínimo requerido para pasillos y andadores por superficie de piso.

PROPORCION DE OCUPACIÓN POR AUTO (POA):

El número mínimo de espacios de estacionamiento para visitante por unidad de vivienda.

PROPORCION ESPACIAL DE RECREACIÓN (PER):

Es el espacio mínimo de superficie requerida por cada área de piso

PAP: 400m^2 desplante de construcción / 4000m^2 área del predio = 0.10 factor de ocupación

POTA: un espacio de auto por vivienda = 40 espacios o cajones

PEA: el 7% de cada unidad de vivienda destinada a espacio abierto

POA: se asigna a estacionamiento para visitantes el 75% del total de viviendas

PEV: se destina el 38% de la superficie de cada vivienda a andadores y circulación

PER: se destina el 8.5% de la superficie construida a instalaciones de recreación

III NIVEL ESTRATEGICO

En este apartado se presentan las principales disposiciones que permiten concretar los objetivos formulados en el Nivel Normativo. Se presentan los recursos técnicos y acciones con los que se pretende mejorar la calidad de vida de los habitantes del centro de población.

El contenido de las estrategias es obligatorio y sirve para guiar al sector público y particulares en las políticas de desarrollo urbano, organización física del centro de población.

3.1 Estrategia de ordenamiento territorial

El centro de población de Playas de Rosarito con aproximadamente 13,784.62 has., abarca varios ámbitos, el de la ciudad actual que cubre 3,476.71 has., y corresponde al 25.09%.; el de la reserva para su futuro crecimiento con 5,197.70 has., que corresponde a un 37.71 %; un área para derechos de vía de la infraestructura con 3,049.00 has., que alcanza el 21.12% y; las áreas no aptas y condicionadas para el desarrollo clasificadas como preservación y conservación cubren una extensión de 2,078.78 has., equivalente al 15.08%. Bajo esta cifra se muestra que en los últimos 5 años la ciudad de Playas de Rosarito tuvo un crecimiento promedio anual de 122.36 has., que arrojan una expansión de 0.33 has., por día, estimando como cifra base las 2864.80 has., registradas para el 2000 de acuerdo con el PDUCP PR 2000-2020. .

3.2 Políticas de Desarrollo Urbano

Considerando que las decisiones tomadas en el pasado sobre la localización de la ciudad de Playas de Rosarito obedecieron a oportunidades y circunstancias del lugar; la costa y una playa adecuada en dimensiones, hotelería y residencia para turismo, suelo ejidal laborable por un tiempo y un abandono posterior, un mercado libre de suelo en breña y una expansión del área urbana de Tijuana provocada por una inmigración sostenida.

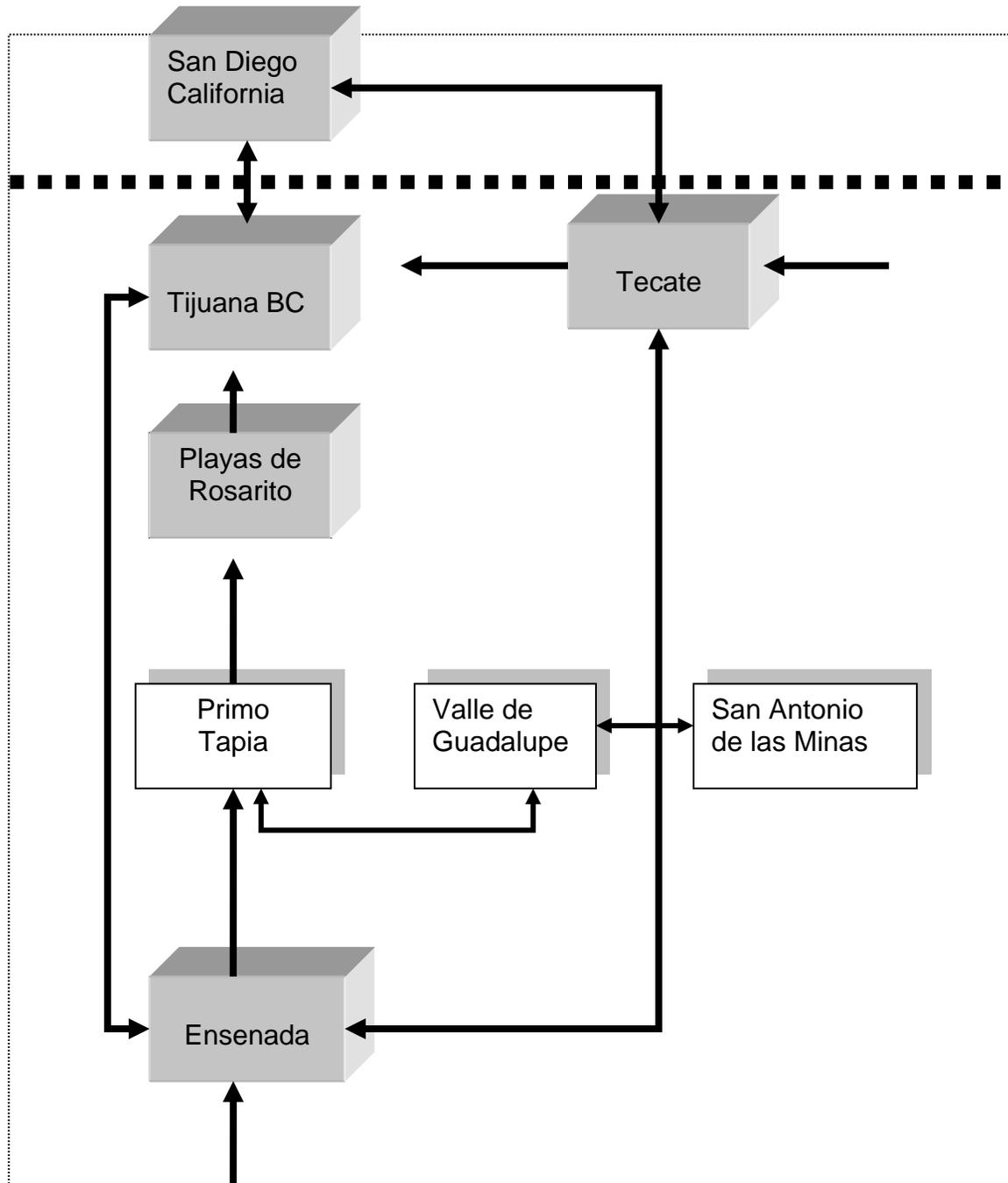
Los instrumentos de planeación que involucran al municipio de Playas de Rosarito en particular a la ciudad y su zona costa hacen referencia al manejo ambiental a partir de los rasgos generales de estos, como también ubican su papel dentro del sistema de ciudades de la región. Ahora se asumen todos esos factores para conformar un programa de crecimiento que responda a nuevos postulados en su papel de centro ordenador de las funciones económicas de la costa, en el corredor entre dos polos, Tijuana y Ensenada.

3.3 Sistema de ciudades

El sistema de ciudades de la región metropolitana Tijuana-Tecate- Playas de Rosarito toma en cuenta la relación funcional tanto con San Diego California como con el puerto de Ensenada en razón de aspectos económicos, académicos, científicos, educativos, laborales, de infraestructura y servicios.

La relación funcional entre localidades del Corredor Tijuana-Playas de Rosarito y Ensenada según el COCOTREN (16 de nov. 2001) se jerarquizan de la manera siguiente:

**Estructura del sistema de ciudades
Región San Diego – Ensenada**



Fuente: CALCONBAJA

**Sistema de ciudad y orden
de los Centros Urbanos**

| sistema de ciudad | Centralidad | | | | | |
|---------------------------|---|--|--|---|-------------|---|
| | 1er. Orden | 2º. Orden | 3er. Orden | 4º Orden | 5º Orden | 6º. Orden |
| centros urbanos | Tijuana, población y servicios regionales | Ensenada, Académicos dedicados a investigación | Playas de Rosarito, nivel de apoyo a localidades de 6º orden | Mandadero centro de servicios a localidades de 6º orden | Primo Tapia | Popotla, Puerto Nuevo, La Misión, Esteban Cantú, Punta Banda, La Bufadora |
| subcentros urbanos | Playas de Rosarito como Ensenada dan soporte a localidades de 6º Orden que poseen atributos de especialización en términos de ventajas competitivas de carácter internacional, Alimento, Vinos, productos pesqueros, etc. | | | | | |

Fuente. Con información del COCOTREN, 2001

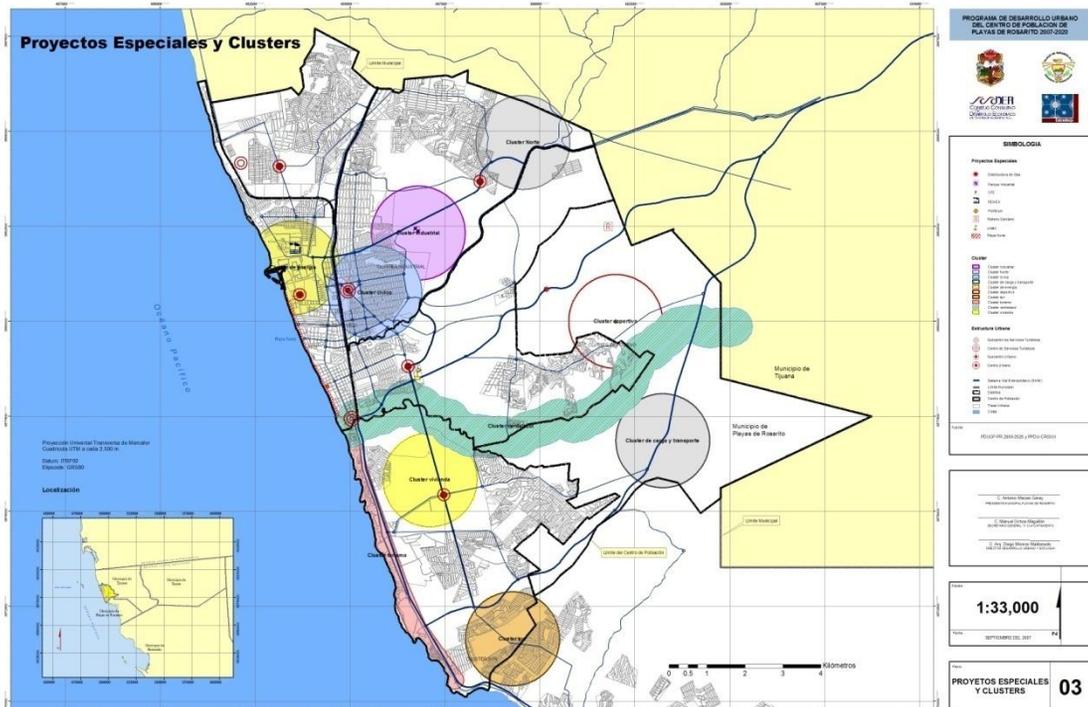
La ciudad por su dimensión habrá de insertarse en una economía de escala para hacerle frente a la demanda de 319,057 habitantes estimados para el año 2020, en cuanto a servicios demandados por la ciudad cuyo tamaño los requiere para operar de manera independiente del resto pero formando parte del proyecto metropolitano de la zona conurbada Tijuana-Tecate-Rosarito. Se habrá de enfrentar a grandes problemas de coordinación y gestión, como el agua y la comunicación vial transfronteriza que tiene un claro destino en la costa y de la cual depende la economía local.

3.4 La ciudad organizada en cluster

La figura de clusters como estructuras de encadenamientos productivos bajo principios económicos están formando parte en la concepción del espacio urbano de manera que el acomodo de los servicios, el uso del suelo y la estructura vial son fundamentalmente el soporte de rigidez estructural que determina la forma de ordenamiento del espacio urbano.

Estos servicios en una cluster se acomodan siguiendo la intención de una distribución racional, compensando y equilibrando las funciones urbanas de abasto, recreación, educación y empleo, con la parte habitacional, en busca de una relación comunitaria al interior de las células residenciales.

Estos encadenamientos productivos tienen para el programa de desarrollo urbano del centro de población el sentido de motor generador de inversión bajo la concentración de servicios públicos y privados que generen economías de escala para que permitan la creación de células autosuficientes estimuladoras del desarrollo. La aglomeración de capital social y privado daría sostenimiento a la infraestructura y al equipamiento para que su reproducción haga factible la consolidación final del centro de población.



Conforman el sistema de Clusters los 10 componentes siguientes:

- Cluster de Energía; lo integran CFE y PEMEX
- Cluster Industrial; Sharp, Kojo, Congelados Baja California y área reserva
- Cluster Cívico; Casa del Pueblo, Centro de Gobierno, Hospital General, DIF
- Cluster Norte; Reserva para comercio y abasto
- Cluster Deportivo; una ciudad deportiva
- Cluster Verde Azul; parque urbano y espejos de agua sobre cañadas
- Cluster de Vivienda; consolidación de edificación de alta densidad para clase media
- Cluster Carga y Transporte; prevé reserva para consolidar terminal de transporte de carga y pasaje
- Cluster Sur; Sitio en donde se consoliden los servicios al turismo con expresiones de cultura y arte, recreativos y comercio artesanal
- Cluster Turístico; Consolidación del bulevar Popotla como corredor de servicios, comercio y residencia

3.5 Políticas de Crecimiento

La tendencia de crecimiento tiene en el registro histórico un comportamiento que obedece a circunstancias asociadas a la región Tijuana-San Diego tanto como a la inmigración proveniente de diferentes zonas del país originando un reacomodo en el espacio adyacente a la frontera y a la zona costa.

Para Playas de Rosarito esta condición particular propicia dos escenarios, uno en el que se considere la acción coordinada de la autoridad frente al desarrollo y el mercado inmobiliario, es decir, se siga este programa de centro de población tal cual se resuelva, mientras que un segundo escenario sea de reacción-corrección permanente con seguimiento al programa y con costos altos tanto económicos como sociales.

3.6 Políticas de Mejoramiento

Los sectores urbanos del centro de población contienen distritos urbanos habitacionales, comerciales e industriales que adolecen de varias carencias de servicios públicos, debiendo ser tomadas en cuenta dentro del desarrollo de los predios de la reserva.

Las pautas del mejoramiento estarán surgiendo de la gestión que la comunidad lleve a cabo para asumir costos de cooperación con el fin realizar la introducción de los servicios. La mayoría de los desarrollos contenidos en el centro de población han sido promovidos al margen de la regulación lo que permitió acceder a una tierra barata y por esa razón, sin servicios urbanos. Por tanto se asume que hay un valor entendido de que no habrá una resistencia para otorgar cooperación para construir las redes vitales. Físicamente hay 21,486 viviendas y bajo registro ante catastro solo existe el 60%, equivalente a 12,891 viviendas (COPLADEM Playas de Rosarito, 2006)

Políticas de Conservación

Se ha mencionado de las riquezas que le son concomitantes a la región costera, y son las escorrentías, los pequeños valles de recarga con vegetación nativa y las playas que en una sucesión de espacios están relacionados para constituir el hábitat de diferentes especies vegetales y animales en una estructura de cadena trófica.

La preservación o conservación inalterada o moderada de los recursos naturales será el resultado esperado de la convicción de la comunidad por sostener los recursos del medio ambiente en condiciones de aprovechamiento sustentable. Entre los factores de visión del manejo de los recursos naturales es conveniente tener presente que es mayormente beneficioso estimar el tiempo de recuperación, que los recursos naturales requieren, que señalar solo su abundancia. Las arenas o la vegetación bajo dos procesos distintos requieren de largos periodos de tiempo para su recuperación, periodos que las más de las veces exceden los calendarios vitales de las personas.

Preservación y conservación, ambos términos se consideran sinónimos de protección o salvaguarda incluso de supervivencia, para fines de este programa la acepción de cada uno estará apegada a lo que señala la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (DOF, 13-XII-96) Compilado por el Mtro. Guillermo Caballero, H. 1997: Glosario de Términos Ambientales.

3.8 Estrategia Urbana

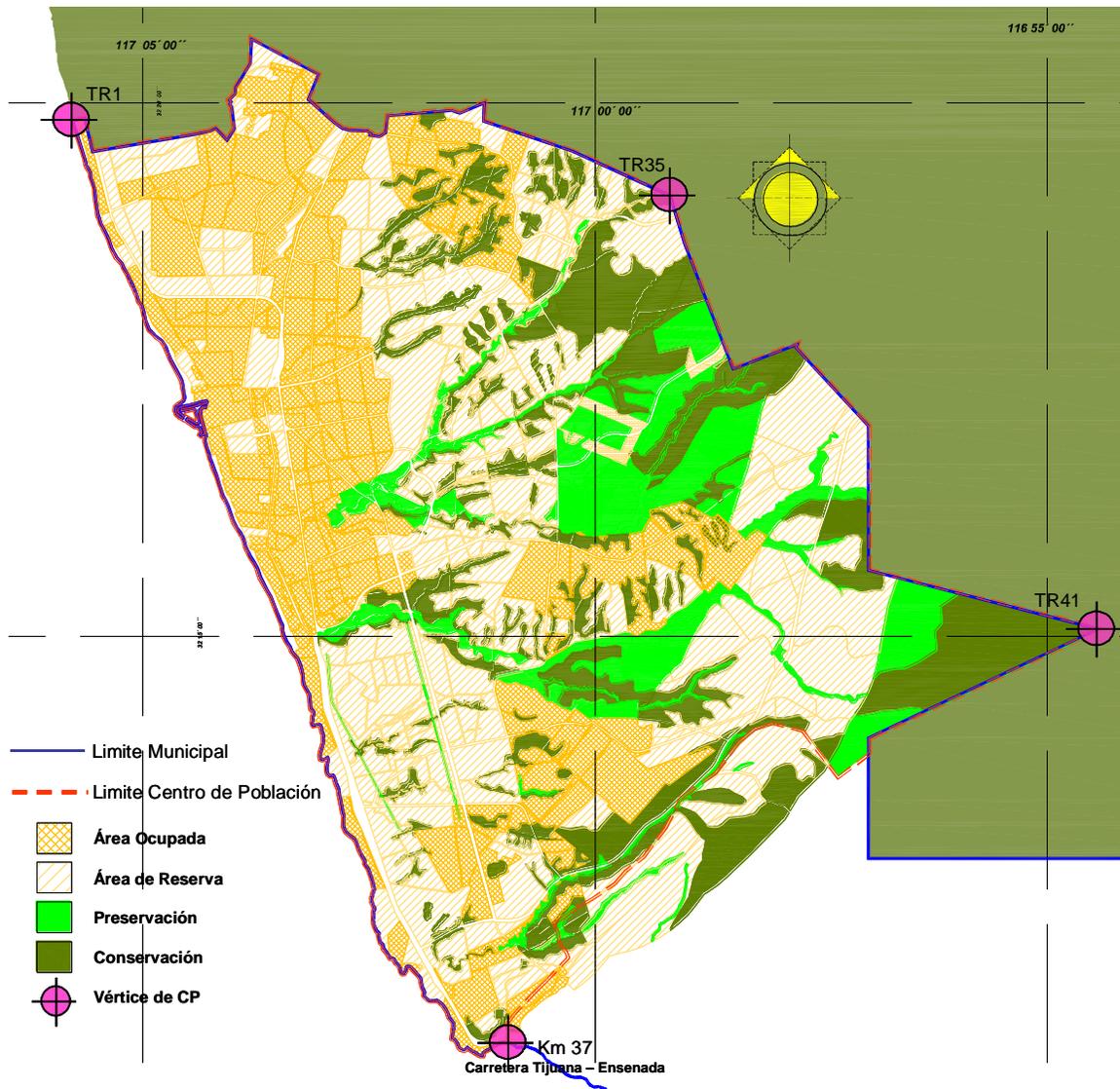
La estrategia se entiende como el arte de dirigir un conjunto de disposiciones para alcanzar un objetivo, este programa es precisamente ese conjunto de disposiciones que se derivan de la capacidad real de Playas de Rosarito para alcanzar la ciudad proyecto que aquí se define.

3.9 Limite del Centro de Población, lo define la poligonal que encierra las instalaciones necesarias que permiten las actividades urbanas como las áreas que se requieren para su natural expansión futura, así mismo incluye los elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condicionantes ecológicas. Es por consiguiente el territorio en el que la autoridad municipal ejerce el control urbano de acuerdo a sus facultades y atribuciones dadas en el marco jurídico de su competencia. En congruencia con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado a partir de los límites del centro de población se llevan a cabo las acciones de planeación, aplicación de los programas de desarrollo urbano, y se administra el crecimiento; mediante la aprobación y licencias que se otorguen para realizar acciones de edificación y urbanización en los usos y destinos del suelo, los que han quedado declarados y constituyen parte integral del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Playas de Rosarito durante el periodo 2007 al 2020.

El centro de población tiene una extensión calculada de 13,784.62 hectáreas integrada por las áreas siguientes:

| | | |
|---------------------------------------|--------------------|--------|
| • Área ocupada | 3,476.71 hectáreas | 25.09% |
| • Área de reserva | 5,197.70 hectáreas | 37.71% |
| • Área de Preservación y conservación | 2,078.78 hectáreas | 15.08% |
| • Área de derechos de vía | 3,040.00 hectáreas | 21.12% |

Se define el centro de población de acuerdo con los siguientes linderos: siguiendo el sentido de las manecillas del reloj queda definido al norte desde el punto TR1 con dirección oeste-este formado por la poli línea imaginaria que hace la frontera entre los municipios de Tijuana y Playas de Rosarito. Al este en una línea imaginaria con dirección norte-sur desde el vértice TR35 del lindero municipal hasta el punto TR41. Al sur se define por una línea con dirección este-oeste que va de un vértice identificado como TR41 del contorno municipal, hasta que se intercepta con la línea que define el litoral con el océano pacifico. El lindero oeste del polígono lo forma la línea imaginaria que corre sur a norte por el litoral hasta el vértice TR1



3.10 Estructura urbana propuesta

Se basa en un esquema que parte de una red vial principal articuladora de los espacios que se transforman en Barrios y de ellos se desprenden unidades más pequeñas denominadas Unidades Territoriales de Planeación UTP.

La red vial primaria cubre el centro de población y se caracteriza por crear ligas hacia la red metropolitana regional en particular hace conexión con el libramiento vial Corredor Tijuana-Rosarito 2000. Como eje relevante del sistema vial estructural está el Blvd. Siglo XXI cuya propuesta proviene del ejercicio de planeación del PDUCP-PR 2000-2020 y que el H. III Ayuntamiento ha concretado en un proyecto ejecutivo para su ejecución.

El área de aplicación del programa se delimita por la influencia de los Distritos I, II, III, IV, V y ARC.

Distritos del área de aplicación PDUCP PR 2007-2030

| DISTRITOS | Superficie polígono |
|-------------------------------|----------------------------|
| Distrito I | 877.22 Has. |
| Distrito II | 1,128.95 Has. |
| Distrito III | 2,571.60 Has. |
| Distrito IV | 2,644.54 Has. |
| Distrito V | 2,723.84 Has. |
| ARC | 3,838.47 Has. |
| Total | 13,784.62 Has. |
| Fuera del centro de población | 692.36 Has. |

El área considerada fuera del centro de población con una extensión de 692.36 hectáreas está planificada por el Gobierno del Estado, dado que forma parte del desarrollo regional del cual forma parte el Corredor Tijuana-Rosarito 2000. En tanto la parte de este corredor que queda dentro del Distrito V asume la propuesta de usos de suelo.

3.10.1 Organización del espacio urbano

La estructura urbana resultante corresponde al acomodo de los componentes que incluyen los usos del suelo, infraestructura y equipamiento, así como al transporte sobre la red de vías primarias, que se conecta a las vías secundarias colectoras o a las vías terciarias locales, generando un efecto de peine o eje principal interconectado.

La visión de la ciudad para los próximos 15 años está basada en dos escenarios: el de rehabilitar la zona urbana mediante un ordenamiento y abatimiento de rezagos, en un segundo escenario se visualiza el desarrollo de la reserva bajo una planeación espacial mostrando coherencia entre la administración del programa y la fortaleza institucional.

La ciudad objetivo en congruencia con el PDUCP-PR 2000-2020 contempla el desarrollo integral del centro de población de Playas de Rosarito en su contexto regional y local, considerando las actividades productivas en sus diferentes aspectos sectoriales: Turismo, Comercio, Industria, Pesca, etc. Así como sus limitaciones y potencial de desarrollo.

El objetivo central del PDUCP-PR 2000-2020 establece que “Rosarito, municipio moderno, educado, limpio y seguro; líder regional en actividades turísticas y culturales de ámbito nacional e internacional y polo de oportunidades para el asentamiento de industria correlacionada con su vocación esencial y/o selectiva, que sea base de una diversificación eficaz y generadora de desarrollo equilibrado y bienestar para todos los Rosaritenses”

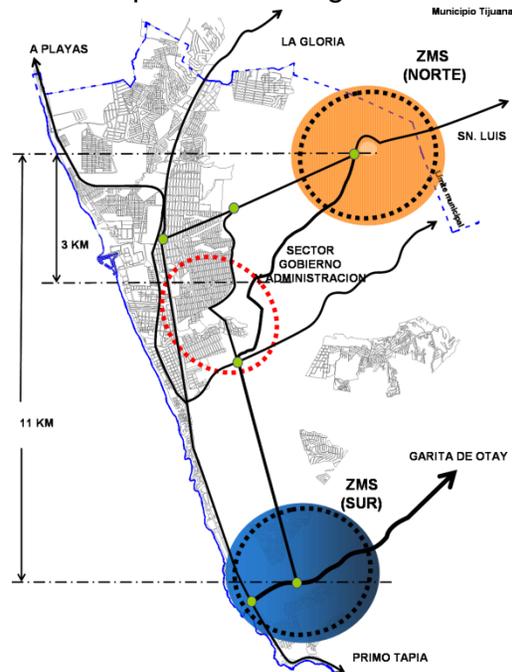
Han quedado establecidas dentro del PDUCP-PR 2000-2020 cuatro líneas estratégicas, a saber:

1. Alcanzar un equilibrio con el entorno e impulso de desarrollo sustentable;
 2. Propiciar una comunicación intraregional y con el exterior;
 3. Ser la capital cultural y turística de la región Noroeste, y
 4. Ser un municipio multicéntrico con actividades diversificadas bajo una imagen de prosperidad, limpieza y seguridad.
- Este programa adiciona un objetivo más:
5. Busca la consolidación de los encadenamientos productivos: “Cluster” de alcance metropolitano, reforzados por la congruencia de los usos del suelo, las políticas, los programas y las vocaciones manifiestas.

La oportunidad que ofrece el centro de población al área metropolitana es la de permitir cambiar y reacondicionar la geografía económica de la región al ofrecer un espacio más prospero al desarrollo.

Se prevé que la ciudad contenga en su estructura las unidades encadenadas en 10 cluster económicos y de servicio, y la conformación de tres nuevos polos adicionales al centro urbano histórico, en estos polos están presentes las vocaciones del lugar así con la presencia del centro de gobierno se define el sector gobierno y administración; en la parte noreste colindando con el municipio de Tijuana esta previsto la consolidación de una zona municipal de servicios ZMS para atender demandas de abasto y servicios urbanos al amplio sector conurbado.

Por el extremo sur una ZMS prevé los servicios para atender requerimientos de la región de la Bahía El Descanso (Calafia-Primo Tapia-Santa Anita) y los que demanda el sector turístico ocupante de la región costa.



En la suma de las oportunidades que nacen del aprovechamiento del suelo y el carácter económicos de los proyectos que requieren de prolongar redes y de abrir y urbanizar los accesos. Los instrumentos para llevar a cabo las obras y derramar costos están presentes para su aplicación en la regulación vigente en Baja California, hecho que se transforma en una fortaleza. La transformación urbana y la organización que pretende el PDUCP PR 2007-2020 es con el fin de fortalecer un nuevo papel de ciudad, combinando las actividades del turismo en sus expresiones más amplias de excursión, pernocta y turismo fronterizo (Bringas 2004), así como los usos actuales y los nuevos usos de servicios, comerciales, residenciales e industriales de generación altamente tecnificada, para ser reforzados mediante los polos concentradores y vinculantes de una cluster.

El PDUCP PR 2007-2020 sugiere diseñar incentivos estratégicos para el desarrollo urbano a través de las respuestas del público sobre los usos del suelo, esto es valorando y aceptado mediante el acuerdo entre autoridades municipales y los promotores del desarrollo, cuando las propuestas que surjan propicien acciones que den respuestas armónicas a la ciudad en general o al sitio en particular, de acuerdo a lo siguiente:

- Respondan directamente con los usos del suelo propuestos por el programa
- Se introduzcan servicios públicos
- Favorezcan la renovación urbana del centro de población
- Se cualifique la inversión
- Estimule el progreso de la ciudad
- Surja una sinergia en el desarrollo
- Enriquezca la región, económica, social, cultural, etc.
- Se propicie la integración o consolidación de cluster

Mediante estos acuerdos de incentivos los propietarios de suelo podrán agotar sus derechos edificatorios al incluir proyectos calificados como estratégicos. Los incentivos corresponden a facultades que son de competencia del ayuntamiento en los campos fiscales, administrativos o de gestión ante otras autoridades de ámbito estatal o federal. Esta oferta nada despreciable, cuando están de por medio los costos de oportunidad y con ello las necesidades de reducción de incertidumbres en los proyectos.

3.10.2 Zonificación primaria

Tiene por función principal el ordenar, regular y planear el desarrollo urbano de la ciudad mediante la división por tipo de usos y destinos del suelo, del espacio urbano denominado también mancha urbana.

En el ejercicio del control urbano la zonificación primaria sirve para la orientación de los usos predominantes y los usos complementarios, en el caso de los destinos, entendido como los fines públicos del suelo, estos solo admiten la

definición de géneros de edificios para determinar qué tipo de equipamiento público se trata de sembrar o determinar su ubicación concreta. La escala de trabajo de la zonificación primaria es en planos de escalas mayores 1:10,000 pues se intenta reconocer las grandes áreas y obtener menores detalles.

Una modalidad que distingue la planeación del PDUCP PR 2007-2020 corresponde a que el plan urbanístico se aleja de las condiciones estrechas y muy reguladas pretendidas por otros ejercicios de planeación para tomar ahora una actitud reflexiva y muy flexible de manera que se pueda compartir los intereses del desarrollador privado con los intereses públicos asumiendo 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 programa es 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.

3.10.3 Estructuración del espacio urbano

El espacio urbano se estructura a partir de la organización de los elementos que lo componen, de su grado de participación social y de las características del uso dado por sus habitantes.

Los Sectores: o sector urbano, es el núcleo con un alto grado de autosuficiencia, que permite la reorganización espacial, social y económica de la ciudad. Sus límites no solo obedecen a aspectos físicos-geográficos, sino que están definidos por un proyecto socioeconómico dependiente del sistema de gobierno que lo genera. Cada sector urbano está apoyado por un centro urbano, Subcentro urbano y por corredores urbanos (DDF. 1985).

Dentro del PDUCP-PR 2000-2020 se establece como la delimitación del área urbana que presenta características definidas o constantes con relación a otras áreas, o se encuentra delimitado por barreras naturales o artificiales de otras partes de la ciudad, que le confieren cierta autonomía funcional.

Con base en esta definición fueron identificados 14 sectores para fines de diagnóstico, misma estructura que se rescata en este programa para identificar las colonias que los constituyen con su población y características espaciales.

Los Distritos: se entiende como la subdivisión territorial de extensión variable referida a la localidad la cual suele ser un área administrativa

específicamente determinada o también una demarcación menos precisa relacionada con la idea de barrio.

El distrito constituye un elemento importante del moderno planteamiento urbano, asimismo responde al propósito de separar un área con fin o fines determinados como pueden ser los comerciales, los universitarios docentes, los cívicos y administrativos o pueden tender a proteger un área de intrusiones indeseadas, como cuando se establecen prohibiciones de tránsito de paso con zonas expresamente reservadas para los peatones (D.D.F, 1985).

El PDUCP-PR 2000-2020, determina que el Distrito se caracteriza por su homogeneidad de uso, densidad de ocupación, características socioeconómicas, antigüedad, nivel de infraestructura y servicios, tipo de construcciones, entre otras características; pudiendo clasificarse por uso como Distrito Habitacionales, Comerciales, Industriales Turísticos, de Preservación Ecológica y especiales. Con base en ello el PDUCP-PR 2000-2020 identificó cinco distritos para el centro de población; I, II, III, IV y V. El proyecto del Bulevar Siglo XXI fue concebido por la autoridad municipal como un eje principal del sistema vial interurbano, y por su carácter de obra pública por cooperación tiene estimada un área tributaria para aplicación de la derrama en una franja a lo largo de la vía de 3000 metros o sean 1500 metros a cada lado del paramento de la vía.

El Barrio: se considera parte del núcleo urbano con identidad formal, características sociales similares de sus habitantes y pautas culturales homogéneas (Laureli, Elsa, 1985: Propuesta de Términos para el Glosario de Urbanismo. DGRUPE - D.D.F).

El barrio es definido por el PDUCP-PR 2000-2020, como la unidad funcional con uso predominantemente habitacional, se identifica también como colonia o fraccionamientos habitacionales, con características urbanas y socio-económicas similares.

Unidades Territoriales de Planeación UTP: El conjunto de las parcelas ubicadas dentro de un barrio que contienen terrenos susceptibles de fraccionar y crear unidades urbanizables UU.

Unidades Urbanizables UU: Un terreno bajo subdivisión para obtener parcelas o lotes de menor dimensión y uso, mediante la construcción de vías de acceso, esta unidad generalmente se identifica como fraccionamiento en régimen de condominio o individual.

Centro urbano: para el PDUCP-PR 2000-2020, corresponde al espacio en donde se concentra la mayor diversidad e intensidad de actividades que dan servicio a la ciudad y sus áreas de influencia. Los usos predominantes son de Comercio especializado, Oficinas públicas y privadas, Turismo, Servicios, Recreación y vivienda, Generalmente contiene edificios y monumentos del patrimonio histórico y cultural, mismo que deberá procurarse su conservación. A esta área se le denomina también como CBD por su sigla en inglés (Central Business District) o centro de negocios.

Subcentro urbano: según el PDUCP-PR 2000-2020, concentra equipamiento regional y a nivel ciudad en algunos rubros como Educación, Salud, Recreación y Deportes, así como Comercio y servicios para la población del Sector o sectores urbanos vecinos.

Centro de Servicios Turísticos: en donde se concentra y se ofrecen una variedad de servicios que satisfacen los requerimientos de los visitantes y que se distinguen por la calidad, presentación y atención de los productos.

Corredores Urbanos: Para el PDUCP-PR 2000-2020, los corredores son los desarrollos que se dan a lo largo de las vialidades regionales y primarias. Los usos predominantes son Comercio, Oficinas y Servicios, enlazando generalmente al centro urbano con los subcentros.

El concepto de corredor es una respuesta del mercado del suelo, que se asocia a la intensidad del flujo de vehículos y transporte, a la accesibilidad para usar los servicios y a la cantidad de infraestructura instalada que valoriza al suelo.

Concentración de equipamiento: según el programa de desarrollo urbano esta forma de centralidad es para atender los requerimientos de varios distritos habitacionales.

Centros de Barrio: Contiene el equipamiento para la colonia, Barrio o fraccionamiento, principalmente en los rubros de educación básica primaria, recreación, deporte y comercio.

Centro vecinal: es la concentración de equipamiento básico mínimo conforma a las normas y en algunos casos de educación preescolar.

Los términos siguientes son con el fin de contar con una plataforma común:

Por densidad:

Vivienda Unifamiliar: es la vivienda ocupada por una familia que se encuentra sembrada en un lote dentro de un fraccionamiento.

Vivienda Duplex: son dos viviendas en un lote bajo régimen de copropiedad o condominio.

Vivienda Plurifamiliar: es un conjunto de viviendas dentro de un predio en el que el sembrado preferentemente horizontal permite unidades de diseños diferenciados y espacios de estacionamiento y jardín individuales. Bajo régimen de copropiedad o condominio.

Vivienda Multifamiliar: es un edificio con varias viviendas en apartamentos por piso, se ubica en un predio en el que se comparte comunitariamente el área de estacionamiento y las áreas libres. Cada unidad está bajo el régimen de copropiedad o condominio.

Vivienda Mixta: corresponde a un edificio en el que se comparte la vivienda en apartamentos con usos comerciales, de negocios o usos en los que tiene acceso el público.

Turismo Mixto: identifica las instalaciones que combinan varios servicios dedicados al turismo como residencia, hotel, comercios, boutique, restaurante. Etc. Sin llegar a complejo turístico.

3.10.4 Estructura Vial

La red vial principal de interés local está fuertemente apoyada en la red metropolitana que por su trascendencia se encuentra en proceso mediante la participación de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado SIDUE centrándose en las ligas que vinculan el sureste de Tijuana con Playas de Rosarito, dado que corresponde a la región de mayor impacto de crecimiento y con una deficiente articulación por la insuficiente infraestructura vial.

La formulación del programa PDUCP PR 2007-2020 ha sido útil para activar los trabajos de coordinación de manera tal que mediante reuniones técnicas semanales se generaron las bases para construir el Sistema Vial Metropolitano, SIVIM de la costa, para atender al Municipio de Playas de Rosarito. El SIVIM de Playas de Rosarito se compone de un entramado principal que hace la conexión entre la zona urbana existente y la reserva en proyecto de desarrollo, con el sistema carretero regional en donde el Corredor Tijuana Rosarito 2000 asume el papel de la arteria troncal intraurbana e intermunicipal de mayor capacidad que vincula la red carretera interestatal en los circuitos Tijuana-Rosarito- Ensenada-Tecate y Rosarito-Tijuana-Tecate-Ensenada.

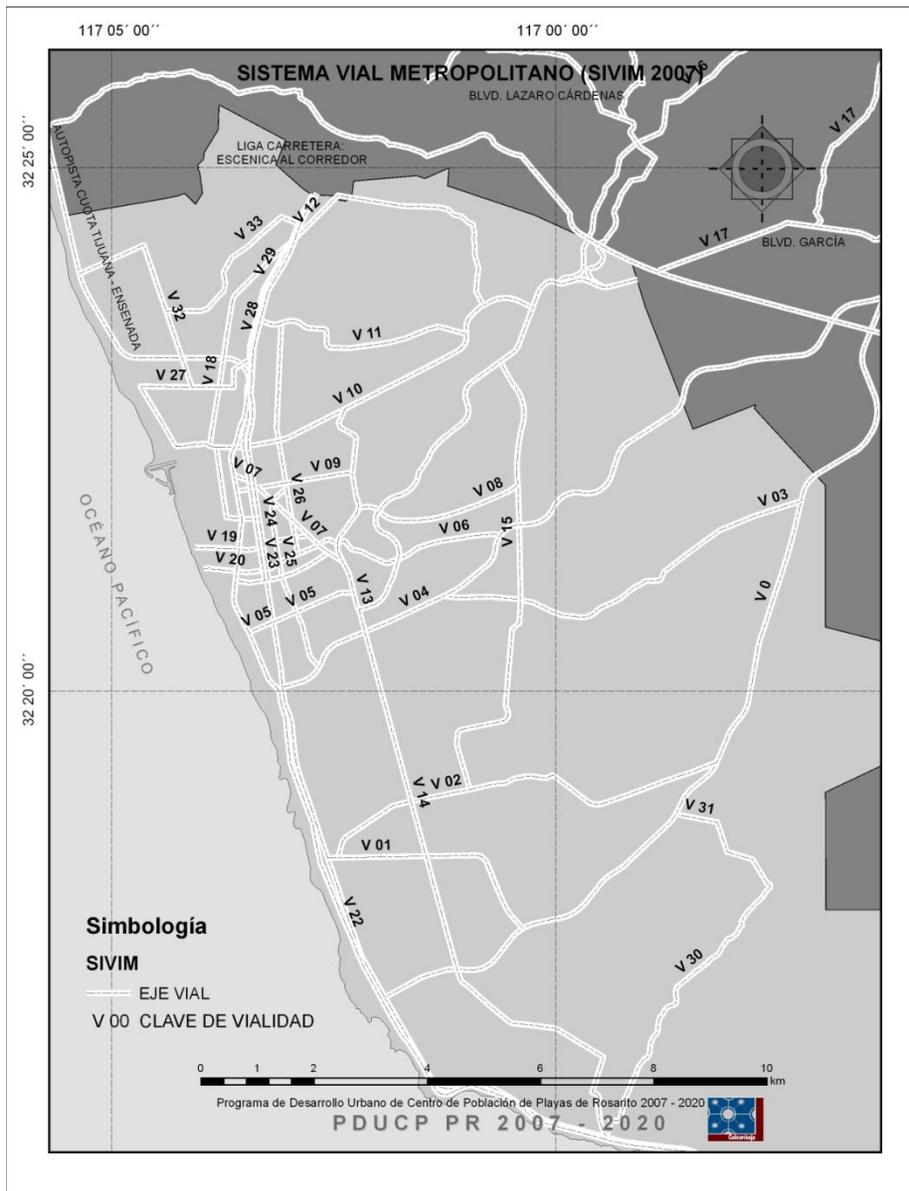
Derivado del SIVIM surge el Plan de Reserva de Derechos de Vía (PRDV), con el fin de asegurar los pasos y las áreas, preservando los derechos de vía y protegiéndolos de eventuales ocupaciones impropias no deseables. Mediante el uso efectivo del recurso legal de declaratoria de destino se asegura la superficie para los primeros 5 años de forma tal que gradualmente se vaya dando el destino al suelo conforme lo prevé la Ley de Desarrollo Urbano.

Para hacer efectivo el seguimiento y la actualización del recurso de declaratoria de destino las Normas Técnicas de Proyectos y Construcción para Obras Viales del Estado de Baja California recomienda la existencia en cada Municipio del Estado una **Unidad de Control del Derecho de Vía**.

La red vial local toma como base la estructura propuesta por el PDUCP-PR 2000-2020, realizando dos modificaciones fundamentales; principalmente se desplaza 7 kilómetros al sur el trazo del Corredor Tijuana-Rosarito 2000, en segundo término el Bulevar Siglo XXI cambia de dirección a partir de que se separa del derecho de vía del poliducto de PEMEX, toma rumbo al noreste en el sentido de la cañada de El Mangle.

El resto de la red vial primaria y secundaria mantiene los criterios del trazo origen-destino proyectado. En consecuencia, por su trayectoria y longitud el Bulevar Siglo XXI se constituye en el eje estructurador principal y es la vía de unión en su extremo sur con el Corredor Tijuana-Rosarito 2000 y en el extremo norte se conecta con la vía intermunicipal con origen en la colonia Ampliación Constitución, denominada Bulevar Poliducto con conexión a los Bulevares Machado y García.

El bulevar Siglo XXI se compone de dos segmentos en donde el trazo en el segmento sur (Corredor Tijuana-Rosarito 2000 Km. 0+000 al Km. 6+564) está alojado en el derecho de vía de la línea del poliducto PEMEX y el segmento norte (Km. 6+564 al 15+780) sigue por el camino existente en terracería que cruza la cañada El Mangle hasta incorporarse a los derechos de vía paralelos del conducto PEMEX y la Línea de CFE (línea de Transmisión) identificado como Bulevar Poliducto.



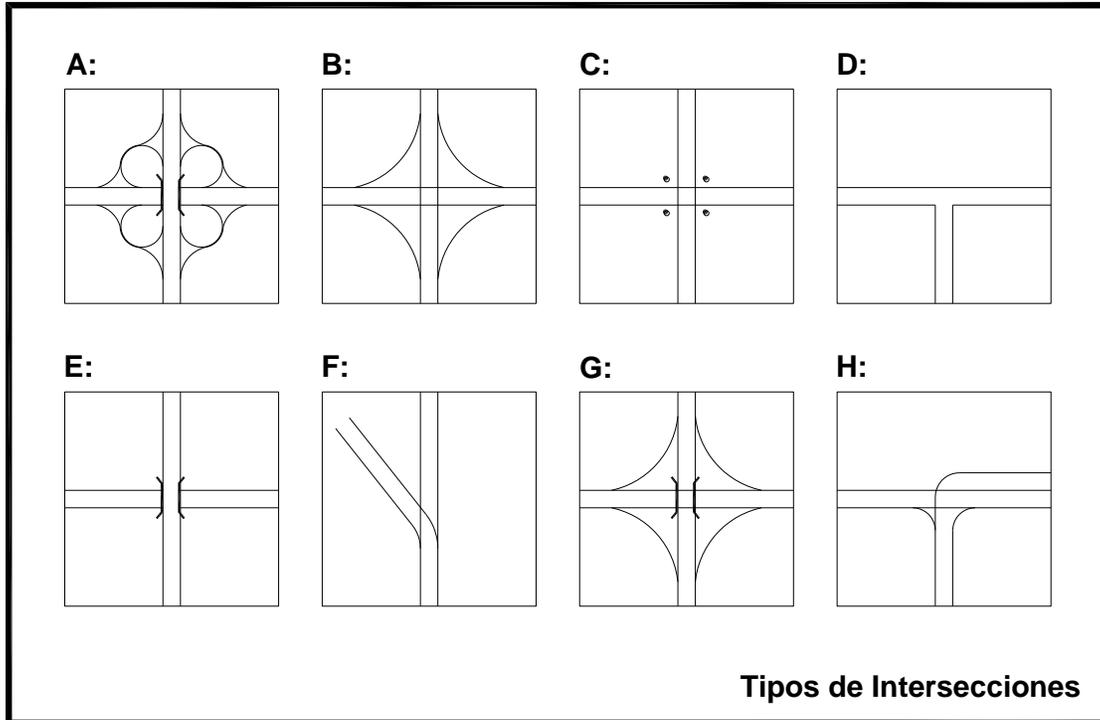
Red Vial Metropolitana SIVIM Playas de Rosarito

| no. | nomenclatura | origen | destino | sección derecho de vía | longitud km. | intersecciones sobre la vía |
|-----|--------------------------------|----------------------------|--|------------------------|--|-----------------------------|
| V0 | Corredor Tijuana-Rosarito 2000 | Autopista entronque 1 | Caseta de peaje autopista Tijuana - Tecate | 60.00 | 42.0 y 13.0 en el Mpio. Playas de Rosarito | 1, 21, 22, 37, 38, 39, 40 |
| V1 | Blvd. Sofía | Blvd.. Popotla entronque 2 | Corredor 2000 entronque 22 | 37.80 | 4.3 | 2, 3, 20, 22 |
| V2 | Blvd. Matajani | Blvd. Sofía entronque 3 | Corredor 2000 entronque 37 | 37.80 | 7.6 | 3, 19, 23, 37 |
| V3 | Blvd. Lomas Altas | Blvd. Tercer | Corredor 2000 | 37.80 | 6.9 | 24,36,38 |

| | | | | | | |
|-----|---|---|---|--------------------------|---|--|
| | | Ayuntamiento entronque 24 | entronque 38 | | | |
| V4 | Bldv. Tercer Ayuntamiento | Autopista entronque 4 | Corredor 2000 entronque 39 | 60.00 | 23.7 | 4,18,24,34,35,39 |
| V5 | Bldv. Bonfil Ciprés-Justo Sierra | Poliforo parque público 5a | Bldv. Guaguatay entronque 5c | 37.80 | 2.19 | 5a, 5, 5b |
| V6 | Bldv. Aguajito | Bldv. Las Torres CFE. Entronque 14 | Tercer Ayuntamiento entronque 35 | 37.80 | 3.4 | 14, 13, 25, 35 |
| V7 | Bldv. Las Torres CFE. | Ave. Art. 27 entronque 6 | Bldv. Guaguatay entronque 15 | 37.80 | 2.0 | 6,14,15 |
| V8 | Bldv. Alisos | Bldv. Guaguatay entronque 12 | Bldv. Playa Vista entronque 33 | 37.80 | 3.0 | 12, 26, 33 |
| V9 | Av. Artículo 27 | autopista entronque 6 | Bldv. Guaguatay entronque 11 | 37.80 sec variable | 2.61 | 6,11 |
| V10 | Bldv. Poliducto Av. PEMEX | Bldv. Josefa Ortiz de D. entronque 7b | Bldv. Siglo XXI entronque 31 | 50.00 | 8.0 | 7b, 7a, 7, 10, 27, 28,31 |
| V11 | Bldv. Sharp | Carretera Fed. No. 1 entronque 8 | Bldv. Poliducto entronque 27 | 27.50 | 4.1 | 8, 27 |
| V12 | Bldv. Emiliano Zapata | Carretera Fed. No. 1 entronque 9 | Bldv. Poliducto entronque 28 | 37.80 | 5.1 | 9,28 |
| V13 | Bldv. Guaguatay | Bldv. Siglo XXI entronque 17 | Bldv. Poliducto entronque 10 | 40.00 | 3.7 | 17, 16, 15, 13, 12, 11, 10 |
| V14 | Bldv. Siglo XXI | Bldv. El Morro entronque 55 | Bldv. Machado entronque 29 | 70.00 | 17.59 (+ 4.66 vías secciones variables) | 55, 21,20, 19, 18, 17, 25, 26, 32, 31, 30, 29 |
| V15 | Bldv. Playa vista | Bldv. Matajani entronque 23 | Bldv. Siglo XXI entronque 32 | 37.80 | 15.4 | 23, 36, 34, 33, 32 |
| V16 | Bldv. Machado | Bldv. Siglo XXI entronque 30 | Bldv. Díaz Ordaz | 35.00 o 55.00 | 9.00 fuera del municipio | 30 |
| V17 | Bldv. García | Bldv. Siglo XXI entronque 29 | Simón Bolívar | 40.00 | fuera del municipio | 29 |
| V18 | Bldv. Josefa Ortiz de Dominguez | Autopista entronque 47 | Carretera Libre entronque 9 | 37.80 | 5.63 | 47, 47a, 47b, 7b, 41, 9 |
| V19 | Vía de las Olas – Ensenada - Veracruz | playa entronque 44a | Bldv. Las Torres 44e | 15.00 | 2.57 | 44a, 44b, 44, 44c, 44d,44e |
| V20 | Cananea - Lázaro Cárdenas – Sordia - Tamaulipas | Av. Mártires Pino Alto, entronque 45a | Bldv. Las Torres entronque 14 | 14.00 | 2.35 | 45a, 45b, 45, 45c, 45d, 14 |
| V21 | Calle Lucio Blanco – 5de Mayo | Bldv. Juárez entronque 46a | Bldv. Las Torres entronque 46c | 20.00 | 2.02 | 46a, 46, 46b, 46c |
| V22 | Bldv. Juárez | Autopista entronque 4 | Autopista entronque 48 | 40.00 | 5.02 | 4, 5a, 46a, 45b, 47, 43, 7a, 48 |
| V23 | Lateral Poniente Autopista | Autopista entronque 48 | Autopista entronque 46 | 12.00 | 2.67 | 48, 7, 6a, 44, 45, 46 |
| V24 | Lateral Oriente Autopista | Autopista entronque 46 | Autopista entronque 48 | 12.00 | 2.67 | 46, 45, 44, 6a, 7, 48 |
| V25 | Av. Coahuila | Bldv. Guerrero entronque 49 | Bldv. Tercer Ayuntamiento entronque 4a | 12.00 | 3.45 | 49, 49a, 44c, 45c, 46c, 4a |
| V26 | Bldv. Guerrero | Bldv. Sharp entronque 50 | Calle Tamaulipas entronque 45d | 25.00 | 4.11 | 50, 51, 52, 49, 53, 44d, 45d |
| V27 | Bldv. PEMEX | Bldv. J. O de Dominguez entronque 7b | Carretera Libre entronque 53c Puente La Tomatera | 20.00 | 4.22 | 7b, 53a, 53a1, 53b, 53c |
| V28 | Lateral oriente carretera libre | entronque 48 | límite norte municipal entronque 54 | 14.00 | 3.88 | 48, 8, 9, 54 |

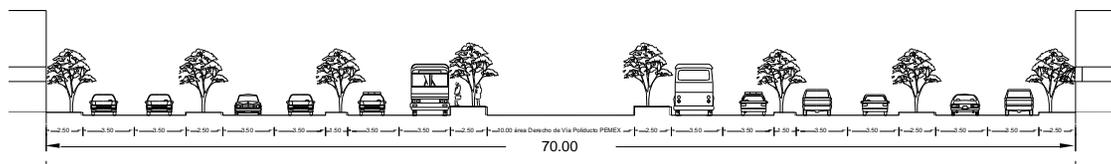
Fuente: CALCONBAJA

Prototipos de intersecciones del SIVIM

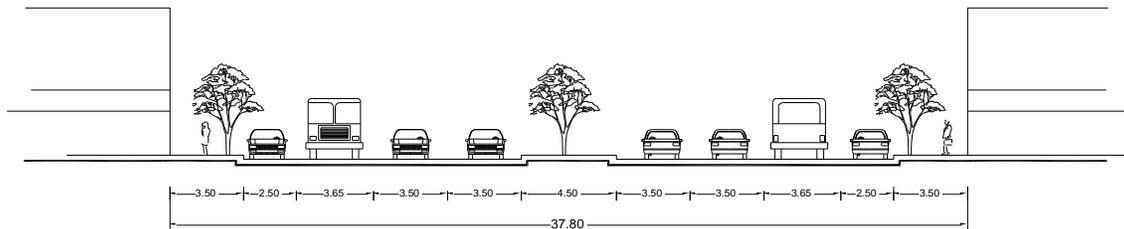


Fuente: CALCONBAJA

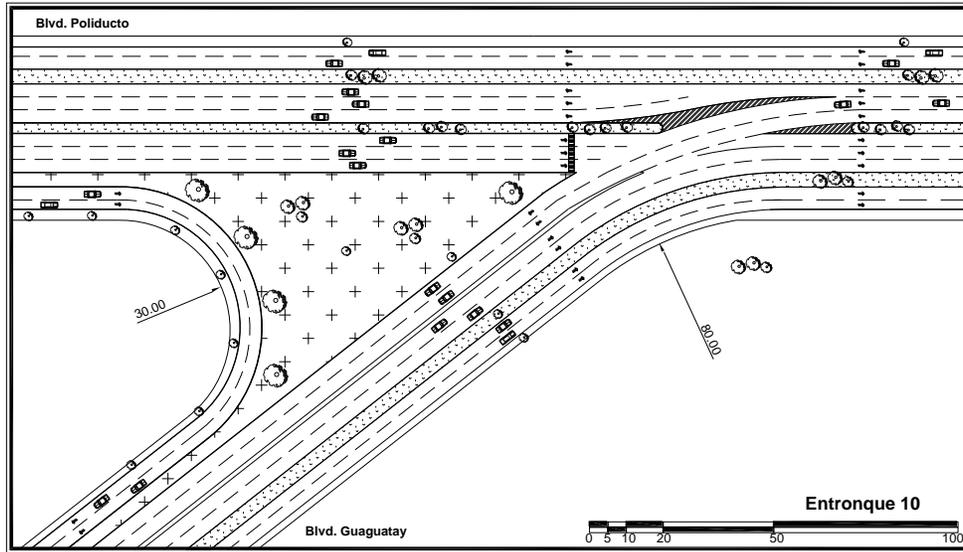
Los siguientes esquemas atienden detalles del diseño del Bulevar Siglo XXI considerado como el eje estructurador de la red vial urbana, contiene algunos factores de servicio que se derivan de las funciones de la ciudad en su proceso de consolidación.



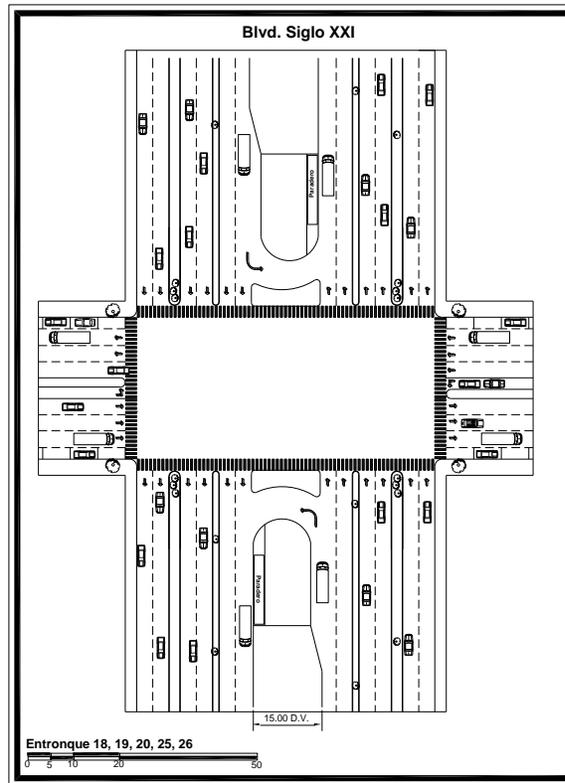
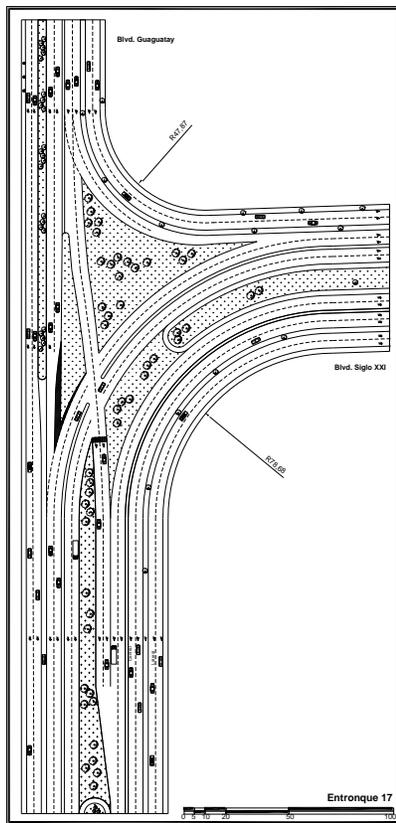
Sección del Blvd. Siglo XXI



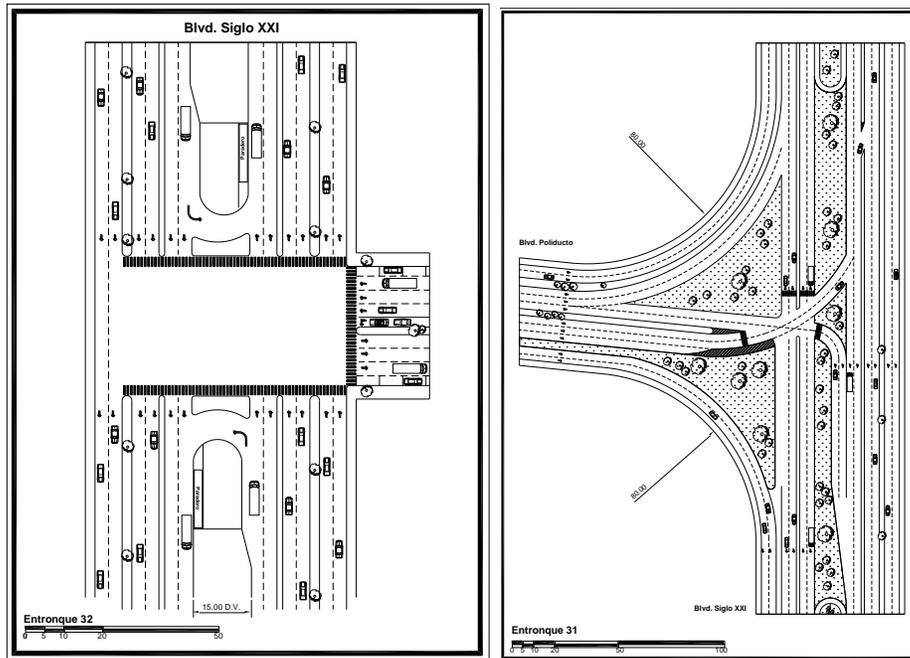
Sección tipo de bulevares



Detalle intersección Blvd. Polducto y Guaguay



A la izquierda el detalle de conexión entre el Blvd. Siglo XXI y el Blvd. Guaguay, a la derecha el Blvd. Siglo XXI y las intersecciones de otras vías.



A la izquierda el detalle de conexión en “T” de distintas avenidas con el Blvd. Siglo XXI. A la derecha la conexión del Blvd. Siglo XXI con el Blvd. Poliducto

El proyecto ejecutivo promocionado por el H. III Ayuntamiento comprende los aspectos técnicos de los ejes de los bulevares Siglo XXI, Guagatay y Poliducto, tal informaron constituye un acervo documental del gobierno municipal que comprende de manera adicional el proyecto de declaratoria de derechos de vía. El trabajo técnico a cargo del despacho privado Técnico del Noroeste SA de CV contiene los ejes de trazo de campo de los tres bulevares, sus perfiles y rasantes con sus respectivas geometrías y secciones transversales.

En esta fase de estrategia urbana la estructura vial han tomado en consideración las tendencias de crecimiento, conurbación y metropolización, que resultan específicas al centro de población de Playas de Rosarito y que condicionarán el transporte público multimodal de pasajeros en autobuses o taxis, el tránsito de equipos de emergencia como los equipos de bomberos, las ambulancias o el desplazamiento de patrullas.

El Bulevar Siglo XXI es un eje troncal con previsión de transporte expreso (unidades de transporte colectivo de alto volumen, articulados) en cambio para las rutas alimentadoras se prevé el manejo de autobuses tradicionales de radio corto para penetrar a los barrios.

El diseño conlleva tres componentes principales; un cuerpo central que incluye el camellón central que aloja el derecho de vía del gasoducto en 10.00 metros, y hacia ambos lados las calzadas de 2 carriles unidireccionales que de manera especializada aloja el transporte público expreso con previsión para contener

paraderos de ascenso y descenso, en un segundo espacio al lado del transporte se ubican las calzadas con dos carriles, cada una con su dirección, en las que se ubica el tránsito de flujo continuo y acceso controlado.

De manera adyacente y mediante barreras separadoras se establecen las calzadas de dos carriles de baja velocidad que dan servicio a los lotes. Se considera necesario que la vía no aloje estacionamientos en cordón o batería a fin de mantenerla siempre libre y en condiciones de tránsito fluido lo que también permite que se le haga limpieza o reparaciones sin obstáculos y por una razón económica y social de evitar la apropiación de los espacios públicos.

Características técnicas

- Calzadas con 6 carriles en 2 cuerpos separado por camellón
- Calzada central con 2 carriles para el transporte y vehículos de emergencia
- Calzada central de 2 carriles de acceso controlado y flujo continuo
- Calzada lateral de 2 carriles de baja velocidad para ofrecer acceso a lotes y a calles locales
- Camellón central con alojamiento de gasoducto de PEMEX
- Paraderos del transporte público sobre camellón central
- Transiciones de 12 carriles a 10 carriles y a 6 carriles sin afectar el ancho del derecho de vía
- Paradero estación de ascenso y descenso y puente peatonal en el Bulevar Siglo XXI

Línea troncal del sistema de transporte Expres. La concepción del Bulevar Siglo XXI tiene de manera concomitante a la línea troncal de la ciudad, que es la columna vertebral, de manera que a lo largo de los 15 kilómetros traslade y comunique a los usuarios, facilitando la conexión del sistema alimentador que penetra a los barrios y fraccionamientos.

Línea alimentadora sistema urbano. El reparto o distribución de pasajeros al interior de los barrios se realizará mediante la red urbana de transporte interconectándolos siguiendo las rutas de las avenidas y bulevares principales que mantendrán una cobertura de comodidad para los usuarios.

Carril exclusivo y equipamiento. El carril exclusivo de transporte público requiere estar habilitado de manera que cumpla con su propósito de seguridad, eficiencia y exclusividad. Los aspectos materiales de la calzada de dos carriles de transporte son, entre otros: separadores de carril a base de barreras, los señalamientos aéreos verticales y horizontales de piso, delimitado de carriles a base de líneas pintadas en piso; cobertizos para alojar paradero en estación para ascenso descenso de pasaje, venta de boletos, puentes peatonales y el mobiliario urbano para sanitarios públicos, bancas, teléfonos públicos y buzones de correo, entre otros muebles y objetos fijos.

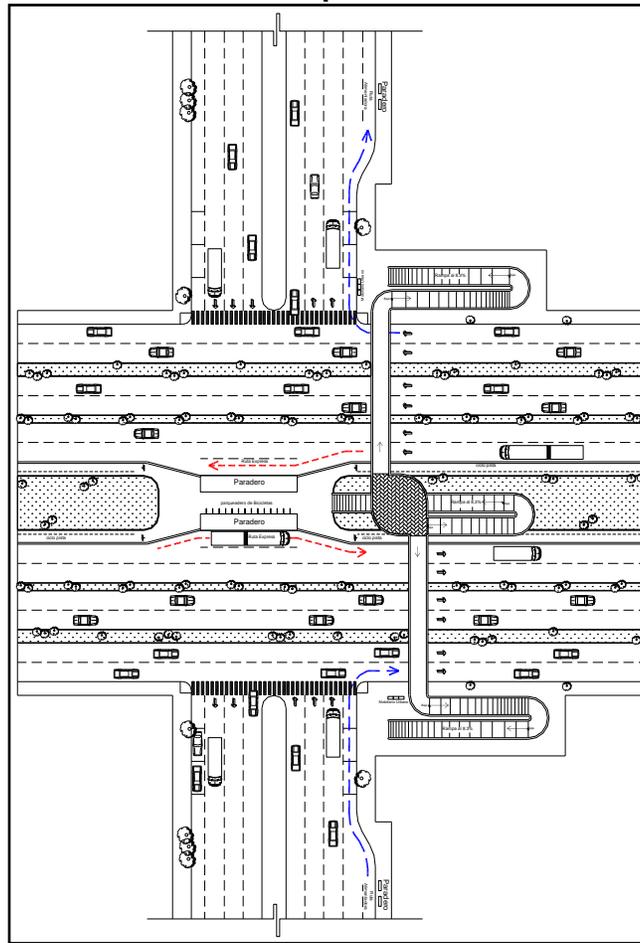
Terminal y paraderos de ascenso-descenso. Para hacer uso del paradero de ascenso y descenso sobre el camellón central del Bulevar Siglo XXI, los autobuses entran a un paradero exclusivo, para dejar circular libre los dos carriles de la calzada. El pasaje descarga a una estación central que comunica entre si las dos direcciones del transporte troncal.

A base de senderos se dirige a los usuarios que arriban al puente peatonal para llevarlos hacia un distribuidor vestibular para dirigirlos a tomar el autobús a las aceras adyacentes. El puente peatonal tiene la facultad de comunicar ambas aceras o desplazar a los peatones del camellón central.

Paraderos de la ruta alimentadora. Adyacente a las estaciones del Bulevar Siglo XXI se ubicarán las áreas de ascenso y descenso de la ruta alimentadora, facilitando la conexión a base del puente peatonal, permitiendo al usuario del transporte abordar la línea troncal del sistema Express o arribar a la otra para del sistema alimentador en una línea de la red urbana.

Puente peatonal. El enlace entre barrios laterales esta previsto a través del uso de puente peatonal que se ajusta al corte ochavado de las esquinas de manera que ofrece una doble ventaja; al abrir la perspectiva de la esquina en la conexión hacia bulevar o avenida perpendicular, la otra consiste en crear una plaza de carga y descarga del puente sobre una plaza con capacidad de albergar mobiliario urbano. El centro del puente peatonal se transforma en un vestíbulo para ligar el otro extremo o para hacer la conexión con la terminal alojada en el camellón del sistema Express.

Puente peatonal



3.10.5 Usos y destinos del suelo

Los usos del suelo considerados en el programa tienen por condición, unos ser de tipo predominantes y otros de tipo complementarios por afinidad denominados compatibles. Los predominantes se expresan de manera gráfica dentro de la zonificación y son principalmente los genéricos: uso habitacional, uso comercial, uso industrial, uso equipamiento y servicios y los usos mixtos en donde se combinan con iguales proporciones lo comercial con habitacional sea residencial permanente o residencial para el turismo (visitante).

Los complementarios son usos o destinos específicos que además resultan aceptables en su relación cotidiana entre ubicación y el servicio. Los usos son los fines particulares a los que se destina el suelo y responden a las necesidades concretas del centro de población, bajo ese principio se han establecido dentro de la zonificación.

Para atender condiciones de uso de suelo no previstos en el presente programa se recurrirá a emplear el concepto de **“análisis casuístico”** de manera que toda propuesta de uso sea técnicamente evaluada antes de ser aceptada o rechazada. Para el caso de los destinos que son los fines públicos a los que se

dedicarán los suelos, en cuyo caso si la propiedad es de carácter privado se atenderá a lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano, que señala el procedimiento para asegurar el futuro de ese suelo.

El área que complementa los cinco distritos urbanos del Centro de Población corresponde a suelos de preservación o conservación no clasificados que pueden aceptar ser acondicionados para recibir la instalación de equipamientos o servicios públicos sujetos a un análisis de aptitud mediante un proceso que defina la dependencia del gobierno municipal con base a la normatividad definida por este programa.

En previsión a que los suelos afectados por un “destino” están sujetos a la voluntad de la autoridad para ejercer el derecho del “interés público” y poder liquidar adecuadamente al particular, se estima factible el explorar los siguientes caminos:

1. Expropiación consensuada, se establecen las condiciones en las que se pactaría la expropiación.
2. Adquisición por intercambio de pasivos fiscales, los derechos e impuestos o cooperaciones derivados de acciones futuras por plusvalía o desarrollos realizados por el propietario o su causahabiente, pudiendo ser tomados como pagos anticipados.
3. Permuta contra bienes privados del municipio
4. Intercambio de derechos municipales, en caso de que exista un proyecto inmobiliario del mismo propietario o causahabiente.
5. Donación anticipada, si el propietario estuviera en el supuesto de promover un fraccionamiento

Los destinos son acciones de urbanización y/o edificación con fines públicos que tienden a derramar beneficios a las áreas adyacentes y contribuyen a incrementar los valores del suelo, ventaja que tiende a trascender a quien otorga la propiedad.

Polígono de resolución casuística ARC, corresponde al polígono que junto al de los cinco distritos del centro de población complementan la fracción de superficie de la sección norte del municipio de Playas de Rosarito, cuya extensión es del área del centro de población adicionada a las 692.36 has., afuera del centro de población (bajo regulación por directrices generales), alcanza una superficie de planeación y control urbano de 14,476.98 has.

| | |
|---|------------------|
| • Extensión de los polígonos de los cinco distritos | = 9,946.15 has. |
| • Extensión polígono de resolución casuística | = 3,838.47 has. |
| • Extensión polígono centro de población | = 13,784.62 has. |
| • Extensión ampliada del centro de población | = 692.36 has. |
| • Extensión total de la sección norte del municipio | = 14,476.98 has. |

La incorporación del polígono de resolución casuística al centro de población obedece a la facultad del Ejecutivo del Estado de resolver sobre la incorporación al desarrollo urbano de la reserva territorial, en virtud de la construcción del libramiento carretero dado por el corredor Tijuana Rosarito 2000, que al dar acceso a suelo potencialmente desarrollable para fines de habitación y servicios, incorpora una extensión por medio de una franja de 3 kilómetros de ancho a lo largo de 42 kilómetros. Dicha franja se sobrepone a los usos determinados por los programas respectivos y para Playas de Rosarito imponiéndole usos y destinos fuera de su centro urbano planificado por el PDUCP PR 2000-2020.

En tal sentido el PDUCP PR 2007-2020 dispone de mayor proporción de suelo para el desarrollo, para la conservación y preservación, a la vez que dispone de un instrumento adicional para regular el crecimiento y controlar el ordenamiento territorial, haciendo parte de este programa de desarrollo urbano de centro de población las “Directrices Generales de Desarrollo Urbano, Corredor Tijuana-Rosarito, Tramo Mesa Redonda-Popotla, Municipio Playas de Rosarito” sancionadas por la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado con fecha febrero 2003. El área de aplicación tiene una extensión que cubre 2,744 hectáreas y de esta superficie 800 hectáreas corresponden al polígono de resolución casuística y el resto al distrito 5 y a una fracción que queda fuera del límite de centro de población, que en todo caso se ubica en la sección sur del municipio, en la región Bahía del Descanso.

3.11 Diseño Urbano

3.11.1 Características del Barrio

La corriente seguida en Estados Unidos denominada El Nuevo Urbanismo o Smart Growth ha despertado por lo menos en la frontera entre Baja California y California, un especial interés por comprender la intención de estas ideas. Andrés Duany y Elizabeth Platers-Zyberk son los pilares de esta escuela, ha trascendido a la región mexicana a través de Paul Zykofsky en “calles seguras para peatones” en cuyo trabajo hace ver que “En muchas comunidades las condiciones para caminar y andar en bicicleta han empeorado y la única opción es andar en automóvil”. Por supuesto que referido a ciudades que invocan recuerdos de su antigua tranquilidad, el presente solo ofrece atención al automóvil. El regreso a las formas de vida comunitaria de hace 50 o más años es la matriz de esa fórmula del moderno urbanismo. “Las calles demasiado anchas, la falta de banquetas y cruces peatonales y la falta de conexiones han empeorado las condiciones para que la gente pueda caminar” provocando la falta de interacción con los miembros de la comunidad y con ello un alejamiento a la integración social.

Aparte de reconocer los indicadores espaciales como factores alterados, también las relaciones interpersonales se han afectado en muchos sentidos, tales que han dejado de participar activamente en tareas como el barrido de la

calle, el mantenimiento del espacio público o la comunicación directa con la autoridad.

De alguna forma combinada entre espacios y componentes se intenta reforzar a las áreas comunitarias para regresar a costumbres que en el pasado se generaban dentro de los espacios de las colonias o los barrios. Las actuales formas de distribución y accesibilidad adoptada por los miembros de las comunidades sobre los elementos componentes de la ciudad han afectado los procesos evolutivos de los barrios que han producido acomodados provocados por la expansión y saturación de áreas antiguamente de baja ocupación y densidades moderadas. Hay pues, en el ánimo actual, una nostalgia y un deseo de regresar al antiguo barrio.

El Barrio Viejo. Las características rescatables del barrio viejo tienen que observarse desde diferentes ángulos; del espacio urbano y de la interacción comunitaria. La definición técnica de barrio no facilita su comprensión ya que más bien explica su participación en la organización del espacio urbano: “El Barrio se considera parte del núcleo urbano con identidad formal, características sociales similares de sus habitantes y pautas culturales homogéneas” (Laureli, Elsa, 1985: Propuesta de Términos para el Glosario de Urbanismo. DGRUPE - D.D.F).

Por lo que parece más necesario describirlo desde su aprovechamiento y utilidad cotidiana, como espacio apropiado con identidad y carácter generado por los elementos componentes: de calle, comercio, servicios, vecindad, personas, costumbres, modos aceptados o acontecimientos comunitarios compartidos y otras expresiones surgida de los estilos de vida de las personas, las familias, los vecinos y coterráneos o conciudadanos.

Es imprescindible reconocer que la imagen y percepción del barrio está vinculada a la persona y a su correspondiente cronología. Hay elementos que solo son apreciados porque involucran a todos los habitantes como el reunirse en la calle, en el portal o el porche, ver pasar gente, charlar, saludar al cartero, al repartidor o al vigilante. En el espacio cercano; la dimensión de la calle, la distancia al comercio; las costumbres a las tortillas calientes o al pan y la leche, viajes dentro de rutinas con horarios pues coinciden con la hora de comida o la merienda, los niños o los jóvenes encargados de la responsabilidad de las tareas domésticas y de las compras de los artículos de último momento. La cercanía, la accesibilidad y la tranquilidad del lugar permitieron realizar compras caminando. La tienda se constituía en el referente geográfico, en el punto de coincidencia y en el abastecedor, en el contacto entre cliente y proveedor y en un práctico mecanismo de financiamiento “lo apunta en la cuenta de mis papás”, el tendero identificaba a los miembros de su comunidad y a las familias. Las diferentes tiendas comerciales se preocupaban en que sus aparadores mostraran las ofertas y las novedades, daban motivos para recorrer las calles en las tardes de primavera, combinado viviendas entre comercios, cuyos jardines recién regados dejaban escapar olores de gardenias, huelle de noche, romero,

rosal, o guayabos. Los barrios generaban aromas propios, rasgos físicos particulares y ambientes muy variados. El trayecto, al caminar solo como paseo, un motivo más para interactuar con los miembros de la comunidad, saludar al vecino, toparse con aquel que por tiempo no se le veía, conocer puntos de vista del carnicero o el panadero, el de la papelería, el abarrote tipo “general store”. Incluso coincidir y reconocer a la autoridad, el diputado, o ver pasar al gobernador acompañado solo de su chofer.

El barrio viejo ofreció la seguridad ahora perdida, la comodidad de tenerlo todo con solo caminar que ahora se logra solo mediante el transporte, el conocer a la mayoría y hoy a nadie, la confianza en el lugar que hoy se transita con miedo. Antes para los habitantes la frase identificaba posesión e identidad; mi calle, mi barrio, mi colonia, mi ciudad, ahora solo son frases pronunciadas con añoranza.

El Barrio Nuevo. Para Zyckofsky (2005) si existen soluciones a mucho de los problemas de las comunidades urbanas. Algunas pueden resultar de las acciones de los propios residentes. En otros se considera que corresponden al gobierno. Acondicionar el lugar es una medida. Regresar al espacio seguro para la circulación de personas en donde caminar mejore la salud y propiciar el uso de la bicicleta como medio de transporte seguro y sano.

Los criterios al alcance de la comunidad es recomendar a las autoridades que se les exija a los desarrolladores que las calles privilegien la acción pedestre sobre el empleo del automóvil. Que los servicios queden dispuestos a distancias accesibles y con una amplia cobertura.

Hay programas y proyectos que pueden realizarse con la intervención de la comunidad como el de implementar acciones de seguridad en la colonia gestionando o llevando a cabo tareas fáciles:

- Identificador de Distrito y los límites de la colonia
- Identificador del nombre oficial de la colonia
- Nomenclatura de calle
- Señalamientos horizontales y verticales en las calles para organizar flujo
- Número de emergencia de policía y bomberos
- Organización de colonos y representantes
- Cuidado de la casetas de teléfono público
- Trabajo comunitario de mantenimiento de áreas ajardinadas que bloquean banquetas o interfieren la vista a conductores
- Promover medidas para evitar la basura en las calles o andadores
- Gestionar controles para reducir velocidad de los vehículos
- Implementar reportes ante la autoridad sobre personas que alteran el orden y la tranquilidad, con sus actos
- Generar reportes sobre las rutas que se utilizan para caminar
- Cuidar a las mascotas
- Establecer reglas de convivencia

En el marco del nuevo urbanismo puesto al servicio de los habitantes de la ciudad se pretende mejorar la calidad de vida de sus habitantes residentes permanentes o temporales, para lo cual se establecen principios comunitarios que se consideran fundamentales, como los que a continuación señalamos y que se inspiran en los Principios Ahwahnnee para el desarrollo basado en uso eficiente de recursos (Tríptico: Local Government Commission/2005, Taller-Seminario 12-08-05 Desarrollo Urbano Inteligente).

- Toda la planeación será integral y contemplará a los barrios como un todo. Se tomará en cuenta la relación entre vivienda, comercio, sitios de trabajo, escuelas, parques y conjuntos cívicos ya que todo es esencial para la vida cotidiana.
- El tamaño de los barrios será tal que permita acceder a los servicios caminando.
- Se buscará que la mayoría de las actividades cotidianas estén ubicadas en las inmediaciones de las paradas de transporte público, de manera que se acceda caminando.
- Los barrios deberán incluir una diversidad de tipos de vivienda de manera que sea accesible a una variedad de condiciones socioeconómicas.
- Los sectores económicos deberán proveer distintos tipos de empleos.
- Los barrios deberán estar articulados con los Distritos por medio de una red amplia de transporte público.
- La vida de cada barrio girará en torno al área central en la que se combinen los usos del suelo de servicio, comercio, recreativos, cívicos y culturales.
- El barrio proveerá espacios abiertos en forma de plazas, áreas verdes, y parques urbanos cuyo uso frecuente sea atractivo debido a su diseño y accesibilidad.
- Los espacios públicos estarán diseñados para tener la atención y presencia de los urbanitas a todas horas, tanto del día y la noche.
- Cada barrio y sus UTP tendrán límites bien definidos, que formen cinturones verdes, corredores de vida silvestre y/o zonas agrícolas que las proteja permanentemente del desarrollo urbano.
- Las calles, vías para peatones y ciclo pistas conformarán un sistema interconectado y rutas de interés atractivas en sus diferentes destinos; su diseño alentará el uso peatonal y de bicicletas por sus dimensiones apropiadas, la ubicación de edificios, árboles y servicios bajo el resguardo del tráfico de alta velocidad.
- Siempre que sea posible se preservará la conformación natural del terreno, la vegetación nativa y el flujo natural del agua se conservarán sobre todo dentro de los parques y las áreas verdes municipales.
- El diseño del barrio propiciará el conservar los recursos naturales y a minimizar el desperdicio o mal uso de ellos.
- El diseño de los barrios será congruente con el uso eficiente del agua, aprovechando su flujo natural, los paisajes locales resistentes a la sequía y el reciclaje de las aguas residuales.

- La orientación de las calles, la ubicación de los edificios y el aprovechamiento de las sombras contribuirán al uso eficiente de energía.
- Los materiales y métodos constructivos serán los tradicionales de la región de manera que sean compatibles con el clima y se aliente un carácter e identidad local.
- El gobierno local tomará el liderazgo y control del proceso de planeación.
- Previo a cualquier iniciativa de desarrollo urbano se preparará un plan en el que observen estos principios.
- Los planes se desarrollarán teniendo como base un proceso abierto a la participación de la comunidad, proporcionando a esta, modelos visuales de todas las propuestas a los participantes en el proceso. (autores de los Principios Ahwahnee: Peter Calthorpe, Michael Corbett, Andres Duany, Elizabeth Moule, Elizabeth Plater-Zyberk, and Stefanos Polyzoides)

3.11.2 Organización racional del espacio

A través de la zonificación urbana se pretende organizar de manera racional el espacio urbano haciendo que la disposición de los elementos que integra la ciudad cumpla con condiciones de economía urbana. La disposición en el espacio debe obedecer a racionalidades de aptitud territorial y a condiciones de geoestructura. Se procura que a través de la zonificación se evita la fragmentación de la ciudad en estratos socioeconómicos y que los componentes se distribuyan sin crear incompatibilidades en los usos del suelo. Reducir los viajes largos entre una función y otra y evitar los sobre costos por servicios y abasto básico.

Evitando el sobre costo y las incompatibilidades del suelo se intenta con la zonificación distribuir armónicamente los componentes de la estructura urbana, ofreciéndoles a la comunidad atributos como:

- distribución congruente, entre el espacio y la aptitud del suelo
- unidad urbana bajo un principio comunitario
- articulación de los espacio mediante elementos de enlace
- armonización de medio ambiente natural y el espacio construido
- facilitación de las actividades de salud de la comunidad mediante espacios para la recreación, el esparcimiento, práctica del deporte y las actividades artísticas.

3.11.3 Localización potencial de actividades productivas en Clusters.

Dado que este programa es una propuesta de ordenamiento territorial que permite ordenar el crecimiento urbano, responde como tal a una de las preocupaciones centrales de la actividad económica que es la localización.

De acuerdo a los estudios que han desarrollado grupos empresariales locales en conjunto con la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado, existen actividades que tienen una vocación económica que se pueden impulsar y fortalecer así como propiciar condiciones para que otras actividades se puedan incubar y desarrollar a mediano plazo para que se respalde el desarrollo del

municipio de Playas de Rosarito. En los Distritos propuestos en la zonificación urbana se han identificado áreas de reserva que tienen un alto potencial para localizar actividades económicas.

Demanda y superficie de actividades Distrito I

| Localización | Actividad Predominante | Demanda a la que Responde | Superficie de reserva en el Distrito. Ha | Población potencial a albergar |
|--|--|---|--|--|
| Corresponde al centro histórico de la ciudad con una estructura básicamente consolidada de pocos vacíos intraurbanos | prestación de servicios urbanos y al turismo con uso residencial | Los espacios de Playa y servicios preferentes por la comunidad local y el turismo | 877.22 -871.93 <hr/> 5.29 | 5.29 x107.5 <hr/> 568.6 |

Demanda y superficie de actividades Distrito II

| Localización | Actividad Predominante | Demanda a la que Responde | Superficie de reserva en el Distrito. Ha | Población potencial a albergar |
|---|--|---|---|--|
| Zona localizada en parte Norte hacia el Norte límite con Tijuana. | Tiene tendencia a desarrollar servicios urbanos y Vivienda clase media y residencial con servicios urbanos | Esta más orientado a la consolidación habitacional haciendo un continuo urbano con los desarrollos de Tijuana | 1,128.95 -1,061.03 <hr/> 67.92 | 67.92 x107.5 <hr/> 7,301.40 |

Demanda y superficie de actividades Distrito III

| Localización | Actividad Predominante | Demanda a la que Responde | Superficie de reserva en el Distrito. Ha | Población potencial a albergar |
|--|---|--|---|---|
| Zona localizada en parte Norte hacia el Este límite con Tijuana. Dentro de distrito III . | Cluster de Servicios Metropolitanos Se propone desarrollar servicios urbanos y de Vivienda residencial (densidad media y alta) | Atención de necesidades de abasto de comercio y servicios de cobertura metropolitana de la región de conurbación de Tijuana y Rosarito | 2,571.60 -1417.82 <hr/> 1,153.78 | 1,153.78 -527.03 <hr/> 526.75 x107.5 <hr/> 56,548.22 |
| Zona localizada en parte Norte en área de reserva que limita con la mancha urbana dentro del distrito III. | Cluster Industrial | El requerimiento de consolidación y apertura de nuevas áreas para localizar actividad industrial con fuerte potencial de generación de empleo masivo, altos ingresos y valor agregado. Y localización de otras actividades industriales complementarias a las de fuerte potencial. | | |

En este Distrito III se propone localizar un Cluster de Servicios metropolitanos, se trata de un conglomerado de servicios comerciales de abasto y de servicios diversos que respondan al crecimiento urbano de esta zona Norte del Municipio de Rosarito en conurbación con Tijuana. Se proponen 288.71 has para uso mixto que representan el 11% de la superficie de reserva de este distrito.

Una de las actividades con grandes potenciales para incubar es la industria automotriz. En Tijuana y en la región esta industria está emergiendo con grandes posibilidades para generar empleo, valor agregado y un impulso al establecimiento de otras empresas de actividades complementarias micro y pequeñas con posibilidades de integrar un Cluster. Otras de las actividades industriales que tienen una vocación local por lo que se busca impulsar en la fabricación de muebles de madera y artesanías.

Se propone una superficie de 312.10 has., para uso industrial que representan el 12% de la superficie de reserva de este distrito.

Demanda y superficie de actividades Distrito IV

| Localización | Actividad Predominante | Demanda a la que Responde | Superficie de reserva en el distrito. Ha | Población potencial a albergar |
|--|--|--|---|--|
| Zona Centro, localizada en el distrito IV. | Centro Cívico Servicios de gobierno y administración | Concentra y satisface requerimientos de equipamiento de Subsistemas de Administración, servicios urbanos, asistencia social y cultura | 2644.54 -843.47 <hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/> 1,801.07 | 1,801.07 x107.5 <hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/> 193,615.0 |
| Zona Centro | Centro Educativo | Cubrir el requerimiento de equipamiento de educación media y superior (universidad UABC) | | |
| Arroyo Rosarito | Corredor Ecológico | Atención a demanda de recreación, (parques, lago artificial, senderos ecológicos, zoológicos, aviario. | | |
| Zona Centro Este, localizada dentro distrito IV. | Centro Deportivo | Satisfacer la necesidad de espacios deportivos con la instalación de unidad deportiva de alto rendimiento, para eventos nacionales e internacionales | | |

Demanda y superficie de actividades Distrito V

| Localización | Actividad Predominante | Demanda a la que Responde | Superficie de reserva en el distrito. Ha | Población potencial a albergar |
|--------------|---------------------------|--|--|---|
| Zona Sur | Cluster de Turismo | Aprovechamiento de Recurso paisajístico para ubicar espacios turísticos residenciales (torres) y servicios de calidad. Servicios complementarios para atender necesidades de turismo como: culturales, deportivas, artesanales, exposiciones, festivales, campo de golf, transporte, etc. | 2,723.84 - 1,227.13 <hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/> 1,496.71 | 1,496.71 x107.5 <hr style="width: 50%; margin: 0 auto;"/> 160,896.3 |

3.12 Imagen Objetivo

La imagen del futuro deseable del PDUCP PR 2007-2020 se expresa gráficamente en un mapa que resume el uso y destino del suelo que es articulado por la red vial principal, en el espacio se distribuyen los servicios de manera que los usuarios tengan iguales facilidades de accesibilidad a ellos y que además estén dispuestos en relación con el bulevar y al transporte.

El corredor ha definido áreas principales equivalentes a subcentros urbanos en los que se han sembrado los equipamientos estratégicos para sumar las gestiones e inversiones públicas con las privadas potenciando de esta manera la inversión para provocar el desarrollo ordenado y sostenido. De los equipamientos hay unidades básicas de servicio, UBS, que tienen un alcance regional o de centro de población por su nivel de servicio y cobertura.

Los barrios han sido determinados en este programa como unidades de gestión urbana, UGU, los cuales definen el área de desarrollo comunitario y de consolidación de las funciones urbanas como el trabajo; la fabrica, el taller, la educación; básica y media básica, la recreación; en parques públicos, canchas, unidades deportivas, la vivienda residencial; unifamiliar y multifamiliar, los servicios; públicos y privados.

Los barrios del corredor presentan dos características fundamentales; la de estar pensados como modelo de integración social en los que se aplican conceptos del *nuevo urbanismo* o desarrollo congruente, y la de considerarlo como unidad de gestión urbana.

La red vial es dentro del programa el componente estructurador que armonizado con el transporte público establecen los mecanismos para facilitar el movimiento de bienes y personas dentro del espacio urbano. Es por naturaleza el esqueleto

y el sistema circulatorio jerarquizado y priorizado que integra la totalidad de la mancha urbana. Están presentes las características geométricas que define a cada una de las vías que integran la red, con el propósito de concretar las declaratorias que aseguren los derechos de vía. Esta gestión de aseguramiento de derecho de vía ofrece la ventaja de prever, proyectar y programar la realización de cada bulevar según la conveniencia del desarrollo.

El cluster es la denominación empleada dentro del programa para definir la función del espacio que contiene los componentes que concretan los enlaces productivos, los suministros, la producción, la transportación, el almacenaje, los servicios de apoyo y los medios de conocimiento que apoyan a la tecnología y a la administración. Estas zonas del espacio urbano se reparten con base al reconocimiento de la vocación del suelo conciliada con la aptitud territorial. Los servicios metropolitanos en este programa se disponen en respuesta concreta a los requerimientos urbanos con base a la distribución dispuesta dentro del corredor y de las densidades de población.

Los usos y destinos del suelo están reconocidos y distribuidos bajo los siguientes patrones: consolidación, en las áreas impactadas se reconoce la vocación predominante; desarrollo, de la reserva con usos compatibles, el mapa presenta los usos predominantes y se complementa con una tabla de compatibilidades; preservación, de protección y salvaguarda de los recurso naturales que cumplen un papel ambiental, riego geológico, sísmico, hidrológico, costero, químico.

3.12.1 Uso de suelo por Distrito

Distribución del uso de suelo por Distritos

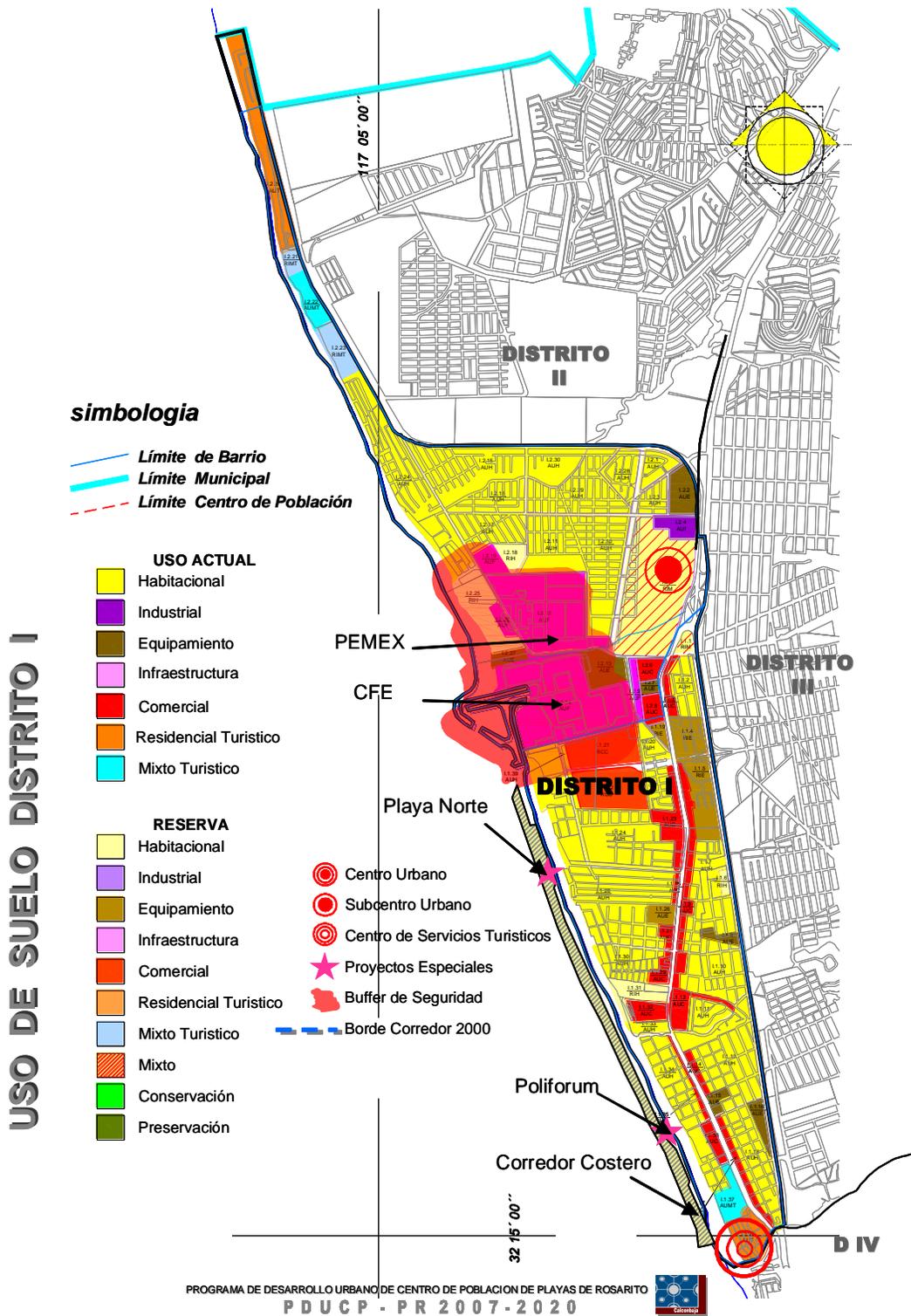
| Distrito | Barrio | UTP | Superficie en hectáreas por uso del suelo en hectáreas | | | | | | | | | | |
|-----------------|--------|-------|--|------------|--------------|----------|-----------------|-----------|-------|-----------------|-----------|--------------------|---------------------|
| | | | Habitacional | Industrial | Equipamiento | Comercio | Infraestructura | Turístico | Mixto | Mixto Turístico | Conserva. | Preservación Talud | Preservación Arroyo |
| I 877.22 | 877 | 690 | 376 | 4.5 | 48.21 | 76.0 | 90.4 | 28.3 | 45.3 | 21.22 | 0 | 0 | 0 |
| II 1,128.95 | 1051 | 1010 | 838 | 21.2 | 6.04 | 0 | 0 | 32.78 | 24.63 | 87.91 | 0 | 0 | 0 |
| III 2,571.60 | 2491 | 1805 | 1144 | 312.1 | 60 | 0 | 0 | 0 | 288.7 | 0 | 46 | 353 | 47 |
| IV 2,644.54 | 2534 | 1492 | 1092 | 0 | 237 | 0 | 55 | 0 | 106 | 0 | 89 | 677 | 53 |
| V 2,723.84 | 2506 | 1615 | 8.22 | 17.76 | 0 | 13.94 | 0 | 1227 | 0 | 719 | 83 | 241 | 46 |
| ARC 3,838.47 | 3740 | 2,040 | 909 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 160 | 0 | 276 | 1164 | 0 |
| 13,784.62 | 13201 | 8655 | 3950 | 355 | 351 | 90 | 146 | 1288 | 626 | 828 | 494 | 1436 | 148 |

Nota, las vías están incluidas en la superficie envolvente de los distritos

**Áreas ocupadas y de reserva
superficies**

| Centro de población | Distritos | Área ocupada | Área de reserva |
|---------------------|-----------------------------|-----------------|----------------------|
| 13,784.62 Has. | I 877.22 Has. | 565.29 Has. | 125.23 Has. |
| | II 1,128.95 Has. | 528.01 Has. | 482.94 Has. |
| | III 2,571.60 Has. | 938.41 Has. | 867.41 Has. |
| | IV 2,644.54 Has. | 594.16 Has. | 898.36 Has. |
| | V 2,723.84 Has. | 832.46 Has. | 1,154.33 Has. |
| | ARC 3,838.47 Has. | 0 | 2,039.27 Has. |
| totales | 13,784.62 Has. | 3,476.71 | 5,197.70 Has. |

Imagen urbana y usos del suelo por Distritos: I, II, III, IV, V, ARC



USO DE SUELO DISTRITO II

simbología

-  Límite de Barrio
-  Límite Municipal
-  Límite Centro de Población

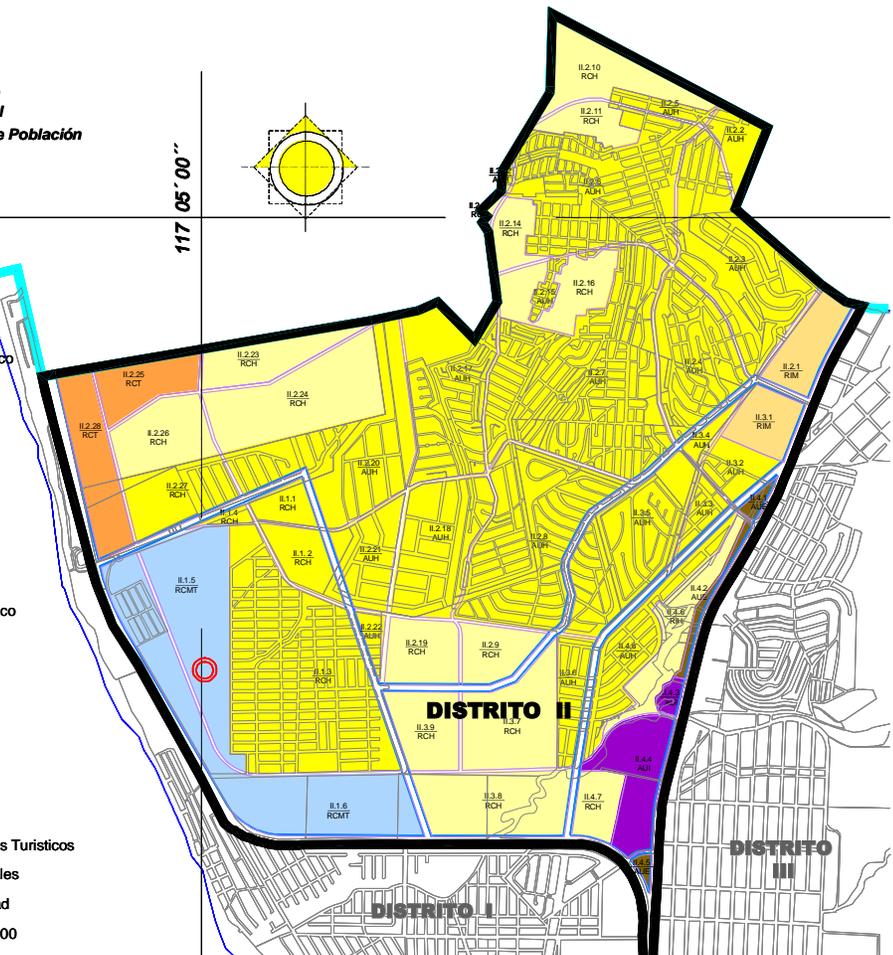
USO ACTUAL

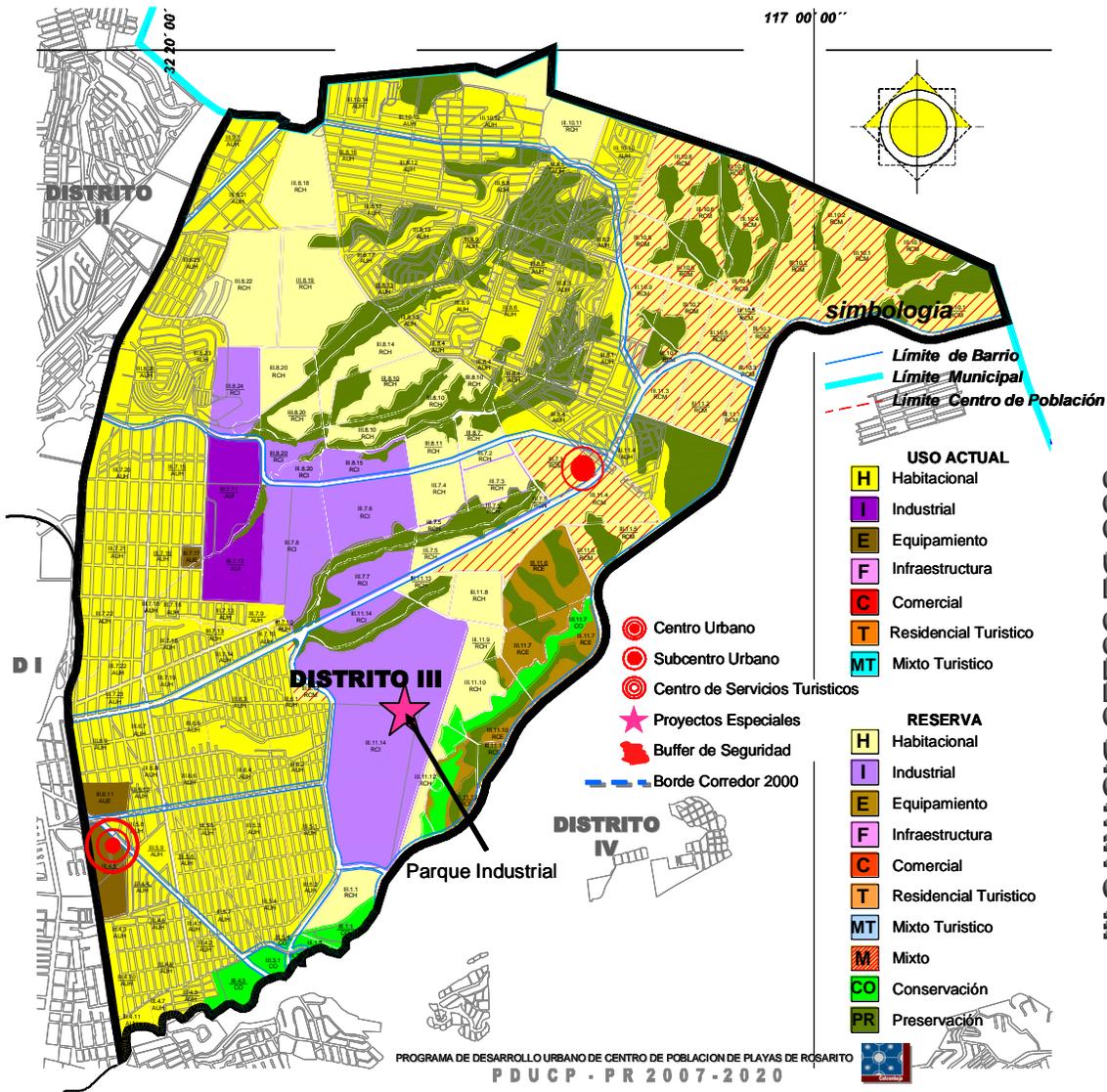
-  H Habitacional
-  I Industrial
-  E Equipamiento
-  F Infraestructura
-  C Comercial
-  T Residencial Turístico
-  MT Mixto Turístico

RESERVA

-  H Habitacional
-  I Industrial
-  E Equipamiento
-  F Infraestructura
-  C Comercial
-  T Residencial Turístico
-  MT Mixto Turístico
-  M Mixto
-  CO Conservación
-  PR Preservación

-  Centro Urbano
-  Subcentro Urbano
-  Centro de Servicios Turísticos
-  Proyectos Especiales
-  Buffer de Seguridad
-  Borde Corredor 2000





USO DE SUELO DISTRITO III

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE PLAYAS DE ROSARITO
PDU CP - PR 2007-2020



simbología

-  Límite de Barrio
-  Límite Municipal
-  Límite Centro de Población

USO ACTUAL

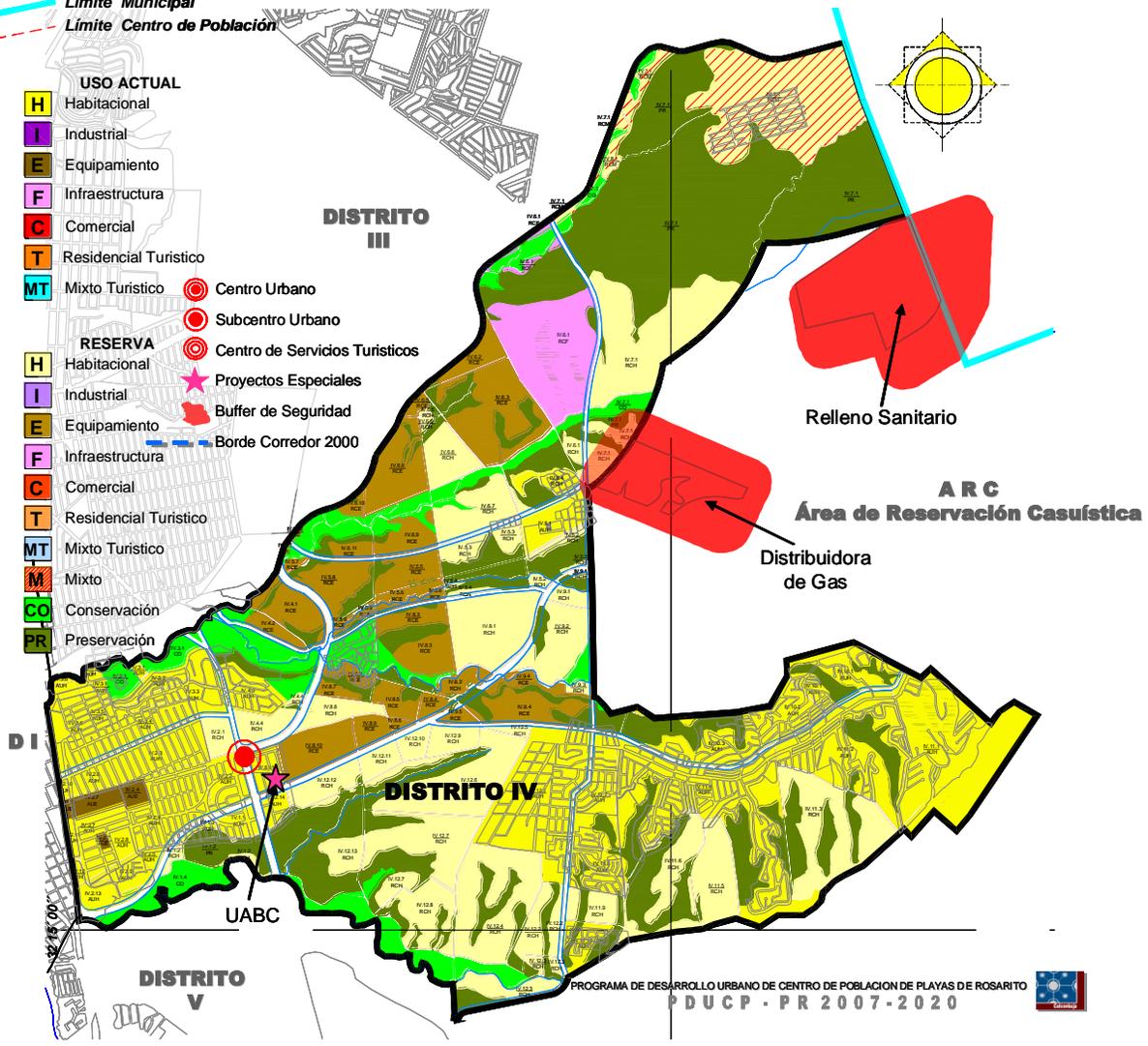
-  Habitacional
-  Industrial
-  Equipamiento
-  Infraestructura
-  Comercial
-  Residencial Turístico
-  Mixto Turístico

RESERVA

-  Habitacional
-  Industrial
-  Equipamiento
-  Infraestructura
-  Comercial
-  Residencial Turístico
-  Mixto Turístico
-  Mixto
-  Conservación
-  Preservación

-  Centro Urbano
-  Subcentro Urbano
-  Centro de Servicios Turísticos
-  Proyectos Especiales
-  Buffer de Seguridad
-  Borde Corredor 2000

USO DE SUELO DISTRITO IV



USO DE SUELO DISTRITO V

simbología

-  Límite de Barrio
-  Límite Municipal
-  Límite Centro de Población

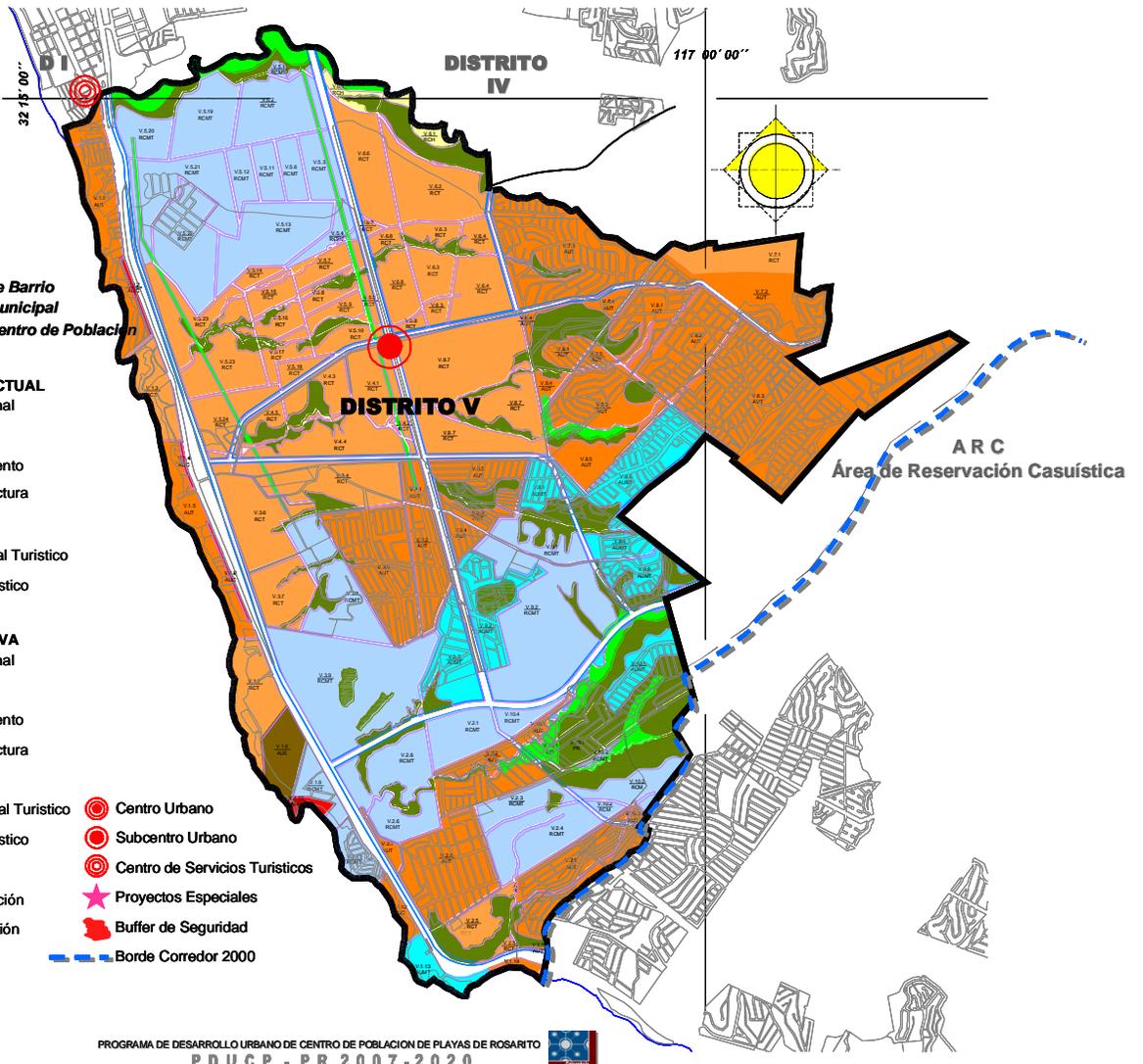
USO ACTUAL

-  Habitacional
-  Industrial
-  Equipamiento
-  Infraestructura
-  Comercial
-  Residencial Turístico
-  Mixto Turístico

RESERVA

-  Habitacional
-  Industrial
-  Equipamiento
-  Infraestructura
-  Comercial
-  Residencial Turístico
-  Mixto Turístico
-  Mixto
-  Conservación
-  Preservación

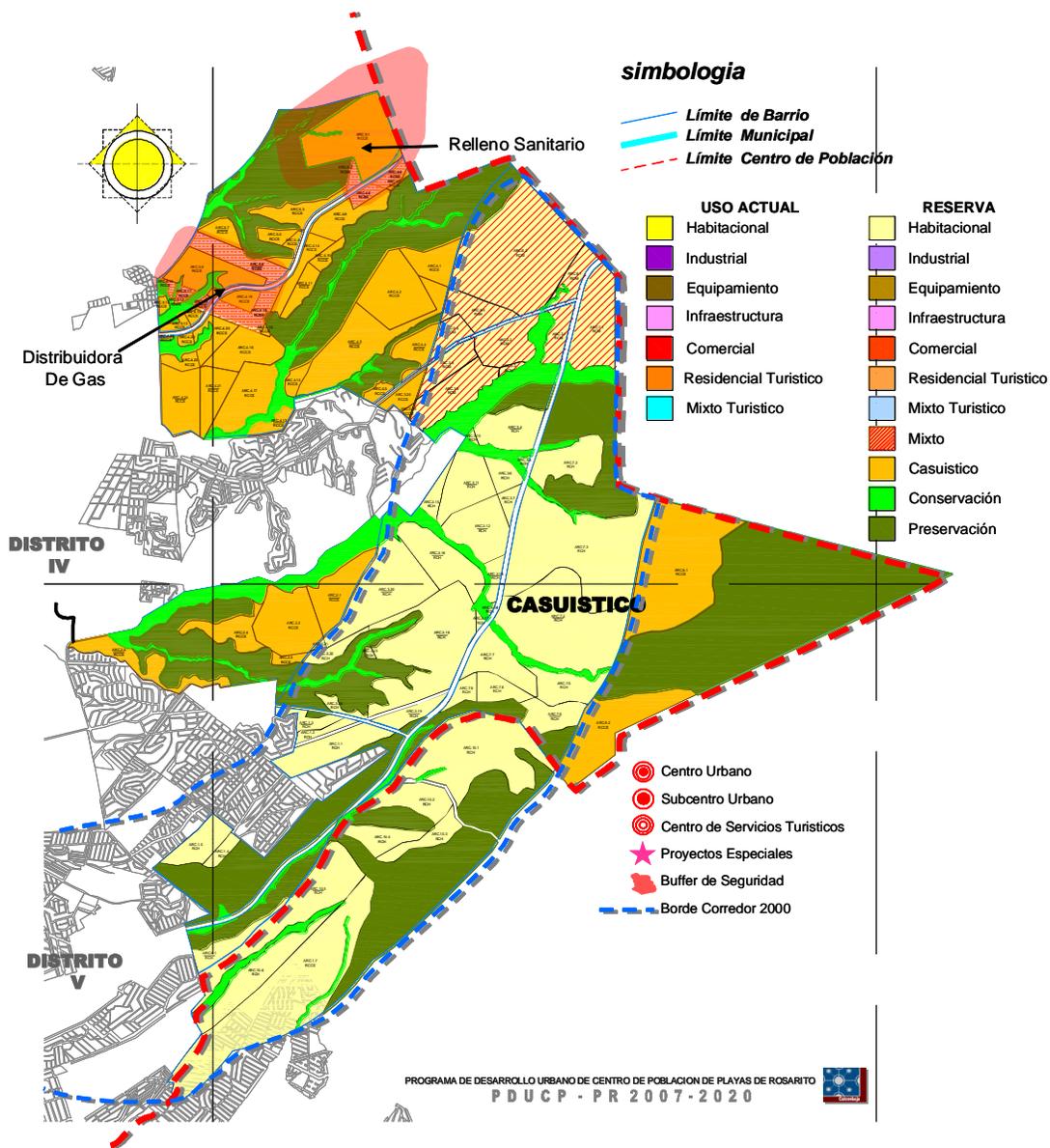
-  Centro Urbano
-  Subcentro Urbano
-  Centro de Servicios Turísticos
-  Proyectos Especiales
-  Buffer de Seguridad
-  Borde Corredor 2000



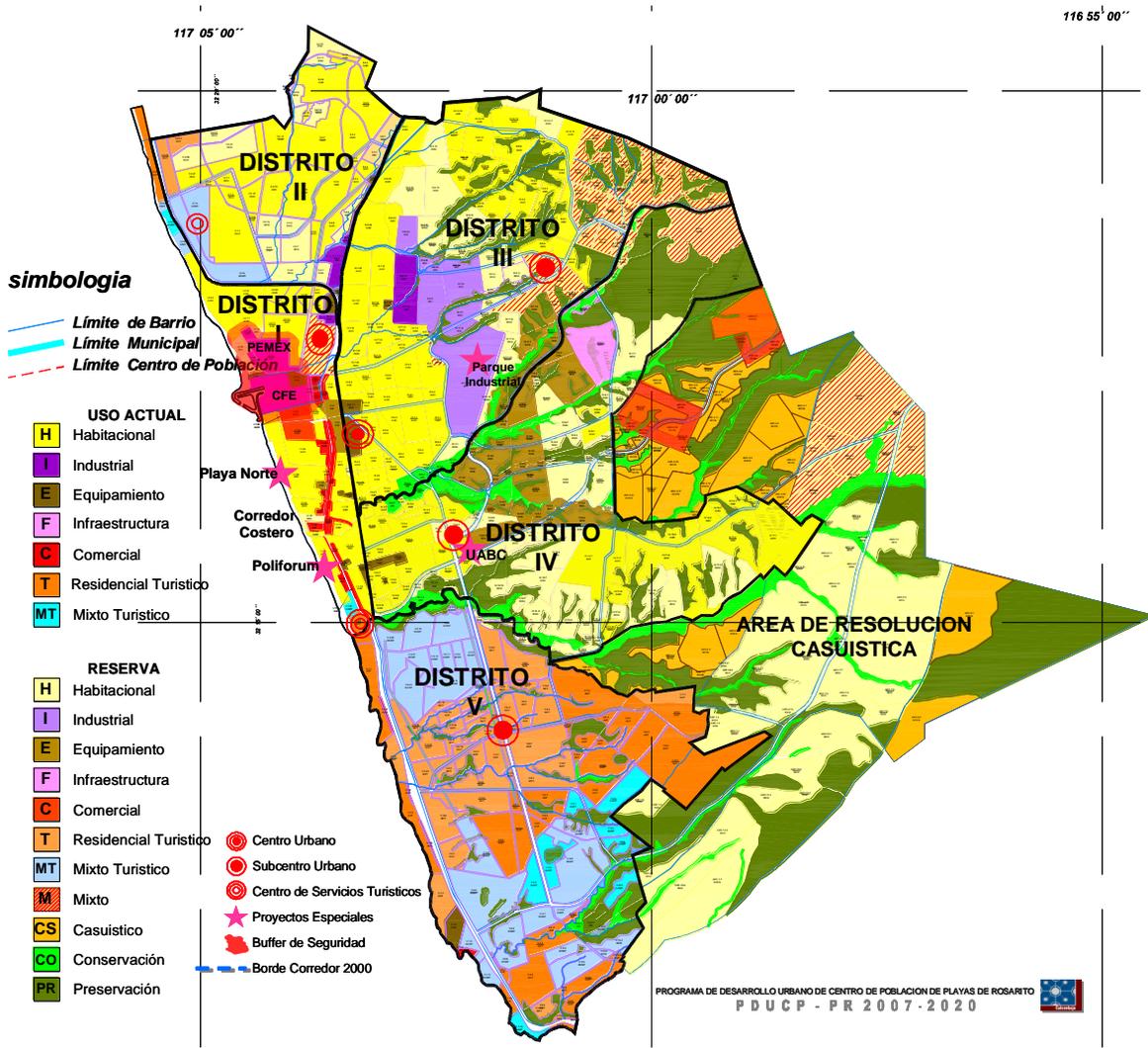
PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE PLAYAS DE ROSARITO
PDUCP - PR 2007-2020



RESOLUCION CASUISTICA



ZONIFICACIÓN URBANA



S I M B O L O G I A

| USO ACTUAL | | RESERVA | | |
|---|-----------------------|---|-----------------------|--|
|  | Habitacional |  | Habitacional |  CENTRO URBANO |
|  | Industrial |  | Industrial |  SUBCENTRO URBANO |
|  | Equipamiento |  | Equipamiento |  CENTRO DE SERVICIOS TURISTICOS |
|  | Infraestructura |  | Infraestructura |  PROYECTO ESPECIAL |
|  | Comercial |  | Comercial |  BUFFER DE SEGURIDAD |
|  | Residencial Turístico |  | Residencial Turístico |  LIMITE MUNICIPAL |
|  | Mixto Turístico |  | Mixto Turístico |  LIMITE DE BARRIO |
| | |  | Mixto |  LIMITE DE DISTRITO |
| | |  | Casuístico |  LIMITE DE FRANJA CORREDOR 2000 |
| | |  | Conservación |  LIMITE CENTRO DE POBLACION |
| | |  | Preservación | |

BARRIO

↓

DISTRITO → **II.1.5** ← **UTP**

RCS

USO DE SUELO

AU: AREA DE USO

RC: RESERVA

RI: RESERVA INTRAURBANA

ARC: AREA DE RESOLUCION CASUISTICA

BS: BUFFER DE SEGURIDAD

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE PLAYAS DE ROSARITO

P D U C P - P R 2 0 0 7 - 2 0 2 0



3.12.3 Usos compatibles por Distrito

Las tablas siguientes muestran la compatibilidad de los usos de suelo probables, por barrio y distrito urbano, que integran el centro de población.

Compatibilidad de usos por Distrito-Barrio

| Zonificación | Uso de suelo | Aptitud | Densidad | DISTRITOS | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------------------------|--|----------|-----------|----|----|----|----|----|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| | | | | I | | II | | | | III | | | | | | | | | |
| | | | | BARRIOS | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| Habitacional | Unifamiliar | Uso condicionado a desarrollo sobre suelo apto | DB | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | |
| | Dúplex | | DM | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C |
| | Multifamiliar | | DA | Co | C | C | C | Co | Co | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C |
| | Plurifamiliar | | DA | Co | C | C | C | Co | Co | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C |
| Turístico | DM | | C | C | C | C | Co | Co | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | |
| Comercial | Detallista | | DA | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C |
| | Medio Mayorista | | DA | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C |
| | Mayorista | | DB | C | C | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co |
| | Especializado | | DM | C | C | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co |
| Mixto | Comercio y Habitacional | | DB | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C |
| | Industria con Comercio | | | NC | Co | NC | NC | NC | C | NC | NC | NC | NC | NC | C | C | NC | NC | NC |
| Industria | Industria Ligera | | | NC | Co | NC | NC | NC | C | NC | NC | NC | NC | NC | C | C | NC | NC | C |
| | Industria Maquiladora | | | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | C | C | NC | NC | C |
| | Industria Pesada | | | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | C | C | NC | NC | C |
| Destino | Equipamiento público | | DA | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C |
| | Servicios Públicos | | DA | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C |
| | Infraestructura pública | DA | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | |
| Condicional | Conservación con preservación | | NC | NC | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | |
| | Conservación con aprovechamiento | DB | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | |
| Preservación | Preservación con protección | | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | Co | |
| | Preservación con Riesgo | | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | NC | |

Simbología:

DB = Densidad Baja
C = Compatible

DM = Densidad Media
Co = Condicionado

DA = Densidad Alta
NC = No Compatible

Nota: las densidades aplicadas corresponden a la presencia de unidades de proyecto aceptable en cada barrio

3.12.4 Carta Urbana

Corresponde al documento gráfico que contiene los usos propuestos del suelo la zonificación urbana definidas las áreas destinadas al centro urbano y a los 4 subcentros urbanos, la red vial principal definida como sistema vial metropolitano SIVIM que desde lo local se enlaza a la red regional del espacio metropolitano. La carta urbana por tanto es el resumen de la estructura urbana propuesta para el centro de población de playas de Rosarito para el horizonte temporal del año 2007 al 2020.

IV NIVEL PROGRAMATICO Y CORRESPONSABILIDAD

Es el eslabón entre la estrategia de desarrollo urbano y la instrumentación de las proposiciones del programa de desarrollo urbano. Por tanto realiza la traducción programática del conjunto de propuestas de desarrollo contenidas en la estrategia.

Propone y orienta la participación y la responsabilidad que asumirán los diferentes organismos y dependencias Federales, Estatales y Municipales, así como los sectores sociales y privado en la realización y cumplimiento de los propósitos del programa, utilizando un perfil operativo de actividades integrando en las matrices de programas y corresponsabilidad.

Los Plazos estimados para llevar a cabo están previstos en función de la premura con la que se requiere llevar a cabo la acción, para lo que se toma en cuenta que la definición de Corto plazo (C) se encuentra en el horizonte de los 3 años en razón del grado de urgencia y corresponde a una acción municipal, a Mediano plazo (M) 6 años considerando que es competencia del nivel Estatal o Federal, y Largo plazo (L) a 12 años cuando la acción requiere de mayor tiempo para su evaluación e implementación, y su trascendencia es de gran impacto. Se estiman tres niveles de prioridad, de donde Ap corresponde a alta prioridad, Mp media prioridad y Bp corresponde a baja prioridad.

Se identifican las competencias de gobierno central y descentralizado del ámbito Federal, Estatal y Municipal de manera que los programas genéricos y los subprogramas derivados corresponden a sectores de desarrollo lo que permite ser identificados para incorporarse a los programas anuales, trianuales y sexenales de Inversión. Se omite presentar costos en razón de la necesidad de incrementar la precisión del alcance e implicación de los costos directos e indirectos y financieros de cada uno.

Se abordan programas en los sectores de Asentamientos Humanos, Sector Económico, Sector de Pesca, Sector Industria, Sector Social y lo proyectos cuyo impacto los hace estratégicos para la economía.

4.1 Programas del Sector Asentamientos Humanos

| Programas | Sub programas | Corresponsabilidad | | | Plazos | | |
|---|--|---|---|-------------|--------|----|----|
| | | Pública | Privada | Social | C | M | L |
| Programas de desarrollo urbano: | | | | | | | |
| 1. Servicios públicos | Ampliar suministro de Agua potable Ampliar Alcantarillado Plantas de tratamiento AN | CESPT Ayto. | Fraccionadores | Colonos | | Ap | |
| 2. Sectorial de transporte publico | Ordenar Rutas Coordinación del servicio | Ayto. | Gremio del transporte | Usuarios | Ap | | |
| 3. Regularización de la propiedad | Tenencia de la tierra | CORETT CORETTE | | Colonos | Ap | Ap | |
| | Fraccionamientos | Ayto. | Propietarios | Residentes | Ap | | |
| | Ejididos | PROCEDE | | Ejidatarios | Ap | Ap | Ap |
| 4. Ordenamiento territorial | Programas sectoriales de DU | Ayto. | | | Mp | | |
| | Profesionalización y recursos mejoramiento de personal | Ayto. | Colegios Asociaciones | | Ap | | |
| | Administración y manejo de la reserva territorial | Ayto. | | | Mp | | |
| | Fortalecimiento de la comunidad de Barrios | Ayto. | | Colonos | Ap | | |
| | Servicios públicos en Barrios, recreativos, limpia, seguridad, iluminación, equipamiento etc. | Ayto. | | | Ap | | |
| 5. Vialidad | Administración de Derechos de Vía | Ayto. | | | Ap | Ap | Ap |
| | Consolidación de SIVIM | SCT SIDUE Ayto. | CMIC | | Ap | Ap | p |
| | Realización de Bulevares estratégicos | SIDUE Ayto. | CMIC | | Ap | Ap | Ap |
| | Construcción de vías laterales a la autopista | SCT CAPUFE | CMIC | | Ap | Ap | Ap |
| 6. Administración del PDUCP PR | Cumplimiento, complemento y seguimiento del Programa de Desarrollo Urbano | SIDUE Ayto. | | | Ap | Ap | Ap |
| 7. Vida metropolitana | Acciones de coordinación entre municipios conurbados en rubros de servicios y administración | SIDUE Ayto. (s) | | | Ap | | |
| 8. Planeación Costera | Acciones de coordinación de desarrollo en el litoral, y apoyo a infraestructura, equipamiento y administración usos de suelo, accesos al mar | SEMARNAT SEDESOL ZOFEMAT SECTUR SECTURE SIDUE Ayto. | Clubes, cámaras, colegios, asociaciones y prestadores de servicio | | Ap | Ap | Ap |
| 9. Mejoramiento profesional | Calificación de Peritos de proyectos y obras | Ayto. | Colegios profesionales Universidades | | Ap. | | |
| 10. Vinculación Académica a la administración | Observatorio Urbano | Ayto. | Universidades Colegios | | Ap. | | |

4.2 Programas del Sector Económico

| Programas | Sub programas | Corresponsabilidad | | | Plazos | | |
|--|---|-----------------------------|--|-----------|--------|----|----|
| | | Pública | Privada | Social | C | M | L |
| Programas de Turismo: | | | | | | | |
| 1. Fortalecimiento Económico | Consolidación de Cluster | SEDECO Ayto. | CANACINTRA CANACO | | Ap | Ap | |
| 2. Infraestructura regional para el desarrollo | Turístico | SECTUR SECTURE FONATUR | | | Ap | Ap | |
| | Comercial | SEDECO | CANACO | | Ap | | |
| | Servicios | SIDUE | | | Ap | Ap | Ap |
| | Equipamiento | SIDUE | Inversionistas | | AP | Ap | Ap |
| 3. Promoción de proyectos | Cluster de Transporte | SCT | Concesionarios Transportistas | | Ap | Ap | Ap |
| | Cluster de Servicios | SEDECO SIDUE | Inversionistas | Artisanos | Ap | Ap | Ap |
| | Cluster del Turismo | SECTUR SECTURE FONATUR | Inversionistas Prestadores Desarrolladores | | Ap | Ap | Ap |
| 4. Gestiones interinstitucionales | Mejoramiento de Garitas de cruce fronterizo | Gobiernos: Federal, Estatal | CDE, CCDE | | Ap | Ap | Ap |
| | Procuración de seguridad a visitantes | PGR PGE Ayto. | | | Ap | Ap | Ap |
| 5. Inversiones | Inversión en Hospedaje para el turismo con amenidades | FONATUR SEDECO Ayto | Inversionistas | | Ap | Ap | Ap |

4.3 Programas del Sector Pesca

| Programas | Sub programas | Corresponsabilidad | | | Plazos | | |
|---|--|----------------------|--|--------------------|--------|----|---|
| | | Pública | Privada | Social | C | M | L |
| Programas Pesca y Playa: | | | | | | | |
| 1. Recursos pesqueros | Promoción de pesca deportiva | SCT ZOFEMAT SEMARNAT | Prestadores de Servidores de | comunidad pesquera | Ap | | |
| 2. Turismo | Promoción del turismo náutico | SCT ZOFEMAT SEMARNAT | Prestadores de Servidores | | Mp | | |
| 3.- Deporte Acuático | Promoción de deporte acuático | SCT ZOFEMAT SEMARNAT | Prestadores de Servidores | | Mp | | |
| 4. Infraestructura para actividades marinas | Muelles Embarcadero Equipo de navegación Control de puerto | SCT | Inversionistas Prestadores de servicio | | Mp | Mp | |
| 5. Planes de aprovechamiento de playa | Manejo de Playa | ZOFEMAT Ayto. | | | Ap | | |

4.4 Programas del Sector Industria

| Programas | Sub programa | Corresponsabilidad | | | Plazos | | |
|------------------------------|--|-------------------------------------|------------|--------|--------|----|----|
| | | Pública | Privada | Social | C | M | L |
| Programas de Cluster: | | | | | | | |
| 1. Diseño de Cluster | Procuración de Servicios Públicos | SEDECO | CANACINTRA | | Mp | Mp | |
| | Infraestructura | SIDUE | | | | Mp | |
| | Equipamiento | SCT | | | | Mp | |
| | Formalización y Organización | Ayto. | | | Mp | | |
| | Manejo de Cluster | | | | Mp | | |
| 2. Ruta de transito | Rutas de traslado de insumos y productos de la industria | SCT Ayto. | CANACAR | | Ap | | |
| | Rutas de transito de empleados de la industria | Ayto. | | | Ap | | |
| 3. Áreas de Seguridad | Creación de Buffer de protección y seguridad | Protección Civil PC PEMEX CFE Ayto. | RADIUS | | Ap | Ap | Ap |

4.5 Programas del Sector Social

| Programas | Sub programa | Corresponsabilidad | | | Plazos | | |
|---------------------------------------|--|--------------------|--|--------------------------------|--------|----|----|
| | | Pública | Privada | Social | C | M | L |
| Programas de Bienestar Social: | | | | | | | |
| 1. Discapacitados | Infraestructura urbana | Ayto. DIF | Prestadores de Servicio | Comunidad | Ap | Ap | Ap |
| 2. Adecuación de espacio público | Servicios sanitarios | Ayto. | Prestadores de servicio | | Ap | | |
| | Arreglo de banquetas | | Particulares | | Ap | | |
| | Sitios para ascenso y descenso | | | | Ap | | |
| | Estacionamiento para discapacitados en vía pública | | | | Ap | | |
| 3. Programas de mejoramiento urbano | Participación comunitaria | Ayto. | Clubes sociales Colegios y Asociaciones | COPLADEM | Ap | Ap | Ap |
| 4. Protección y riesgo | Plan de atención a las emergencias y de evacuación | Ayto. | Protección Civil y grupos organizados de la sociedad | Comunidad | Ap | Ap | Ap |
| | Rutas de evacuación | | | | Ap | Ap | Ap |
| | Acciones de emergencia | | | | Ap | Ap | Ap |
| | Identificación de riesgos urbanos | | | | Ap | Ap | Ap |
| 5. Cultura y bienestar | Biblioteca | Ayto. SEDESCO | Clubes sociales Colegios y Asociaciones | Comité de cultura de COPLADEM | Ap | | |
| | Auditorio | | | | Ap | | |
| | Centro Cultural y museo | | | | Ap | | |
| 6. Deporte | Promoción del deporte de rendimiento | Ayto. | Clubes sociales Colegios y Asociaciones | Comité del Deporte de COPLADEM | Ap | | |

4.6 Proyectos Estratégicos

Los proyectos estratégicos de impacto económico tienen el cometido de incorporar la ciudad a la dinámica de desarrollo y crecimiento regional, y tienen la particularidad de coparticipar con la inversión pública y privada.

4.6.1 Proyectos Estratégicos de impacto económico

| Programas | Sub programa | Corresponsabilidad | | | Plazos | | |
|---|--|--------------------------------------|--|---|--------|----|---|
| | | Pública | Privada | Social | C | M | L |
| Proyectos estratégicos de impacto económico | | | | | | | |
| 1. Obras de puerto | Muelle | SCT | | | Mp | | |
| | Embarcadero | SCT Capitanía de Puerto | | | Mp | | |
| | Rompeolas | SCT | | | Mp | | |
| | Malecón | SCT | | | Mp | | |
| | Servicios público | Ayto. ZOFEMAT | | | Mp | | |
| 2. Aeropista | Equipamiento para aeronáutica civil | SCT | Concesionario | | | Mp | |
| 3. Helipuerto | Pistas en medio urbano | SCT | Concesionario | | | Mp | |
| 4. Mejoramiento Zona Centro | Estacionamiento Arreglo de Banquetas Andadores Accesos a playas Mejorar la imagen urbana Servicios de Playa información y apoyo al turismo | ZOFEMAT SIDUE SECTURE Ayto. | Prestadores de Servicio | Comunidad | Ap | Ap | |
| 5. Oferta Académica | Preparatoria privada | SEP Ayto. | Asociación Escuelas Privadas | | Ap | Ap | |
| | Escuelas Profesionales | | Universidades privadas | | Ap | Ap | |
| | Instituciones Técnicas | | Institutos tecnológicos | | Ap | Ap | |
| 6. Parque Ecológico | Arroyo Rosarito | CONAGUA Ayto. | Comisariado Ejidal | | Mp | | |
| 7. Cluster Industrial | Rosarito Industrial Siglo XXI | SEDECO Ayto. | CANACINTRA | | Mp | | |
| 8. SIVIM | Blvd. Siglo XXI | SIDUE AYTO. | CMIC | | Ap | Ap | |
| | Blvd. Guagatay | SIDUE Ayto. | CMIC | | Ap | Ap | |
| | Blvd. Poliducto | SIDUE Ayto. | CMIC | Asociación Comunitaria María Trinitaria | Ap | Ap | |
| 9. Centro de Abasto | Centro mayorista y detallista | SEDECO SEDAGRO Ayto. | CANACO Asociación de Mercados y tiendas de autoservicio | | Ap | Ap | |
| 10. Central de Autobuses | terminal de transporte urbano | Ayto. | Transportista | | Mp | | |
| | terminal de transporte foráneo | SCT Ayto. | Transportistas | | Mp | | |
| 11. Administración de la reserva territorial urbana | Habilitación de suelo de reserva | SIDUE Ayto. | Propietarios de suelo | | Ap | Ap | |
| 12. Puerto de Abrigo pesquero | puerto Popotla | SCT C. de Puerto Ayto. | Prestadores de servicio | Comunidad de pescadores | Mp | | |

Los proyectos estratégicos identificados como programas de impacto urbano tienden al ordenamiento y al beneficio directo de la comunidad mejorando la función urbana y elevando la calidad operativa de la ciudad

4.6.2 Proyectos Estratégicos de impacto urbano

| Programas | Sub programa | Corresponsabilidad | | | Plazos | | |
|---|---|----------------------|----------------|--------------------|--------|----|---|
| | | Pública | Privada | Social | C | M | L |
| Programas de impacto urbano | | | | | | | |
| 13. Centro cultural | Cultural Rosaritense | Ayto. | | | Mp | | |
| 14. Reciclaje de Basura | Centro de disposición | SEDESOL Ayto. | | | | | |
| 15. Cementerio Municipal | Panteón Publico | SEDESOL Ayto. | | | Ap | | |
| | Panteón privado | SEDESOL Ayto. | | | Mp | | |
| 16. Equipamiento urbano | Centro Cívico, arreglo exterior e integración de áreas, accesos, estacionamientos | SIDUE Ayto. | | | Ap | | |
| | Centro de Justicia, Juzgados y reclusorio | Poder Judicial SIDUE | CMIC | | | Ap | |
| 17. Plan de Agua Potable y Alcantarillado | Ampliación Crédito Japonés | CESPT SIDUE Ayto. | CMIC | Comunidad | Ap | | |
| 18. Pavimentación de calles | PIPCA | SIDUE Ayto. | CMIC | Comunidad | Ap | Ap | |
| 19. Regularización de la tenencia | Ejidal | PROCEDE | | Comisariado Ejidal | Ap | | |
| | Fraccionamientos | CORETTE | Fraccionadores | Residentes | Ap | | |
| 20. Inmobiliaria municipal | Bolsa de tierra municipal | Ayto. | Fraccionadores | | Ap | | |
| 21. Catastro-Nomenclatura | Numeración y nombres de calle | Ayto | Fraccionadores | Colonos | Ap | | |

V NIVEL INSTRUMENTAL

Corresponde a la relación del conjunto de instrumentos operativos y legales en el desarrollo urbano que se derivan de cada uno de los niveles del programa. Los instrumentos y los procedimientos que se refieren en este apartado son los sistemas, medios y recursos que harán posible las propuestas del programa. Los instrumentos a los que se hace referencia son de tipo jurídico, administrativos, financieros y de divulgación.

Para llevar a cabo y operar el contenido del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito 2007-2020, sus objetivos, lineamientos, políticas, estructura urbana propuesta y programas de desarrollo urbano, se proponen diversos mecanismos, trámites, procedimientos, órganos y fundamentos de carácter jurídico, administrativo, financiero, y de participación comunitaria, en el marco de las vertientes de instrumentación que señalan la Ley de Planeación, el Plan Nacional de Desarrollo, la vertiente obligatoria, de coordinación, de concertación, y de inducción y fomento.

La vertiente obligatoria, se refiere al carácter del programa en su observancia, aplicable a las acciones del sector público, así como las que realicen los sectores privado y social, en cuanto a las modalidades y regulaciones que imponen el programa a la propiedad y ocupación del suelo en el centro de población.

La vertiente de coordinación, se refiere al conjunto de acciones concurrentes que deberán llevar a cabo en forma conjunta y coordinada las dependencias y organismos públicos de los niveles Federal, Estatal y Municipal, para la consecución del programa, mediante mecanismos tales como convenios y acuerdos de coordinación de acciones, comisiones, comités, entre otros.

La vertiente de concertación, se refiere a las acciones que deberá realizar el sector público, para alcanzar y promover la participación organizada y responsable de las asociaciones, grupos y otras formas de organización del sector social, orientadas al logro de los objetivos y la estrategia del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

La vertiente de inducción y fomento, se refiere a las medidas y acciones que deberá tomar y llevar a cabo el sector público, orientadas a motivar en las Asociaciones, Cámaras, Grupos representativos y otras formas de organización del sector privado, conductas compatibles y de participación, hacia el logro de los objetivos, y estrategias del presente Programa.

Para fines de este documento tendremos como definición de las Unidades Gestoras, a las: "Entidades", las "Dependencias", y las "Instituciones".

Entidad: se refiere a la asociación de personas para llevar a cabo una determinada actividad reconocida jurídicamente. (Clubes, Colegios, Sindicatos, Cámaras, etc.) Dependencia: se refiere a aquella oficina dependiente de otra

superior. (Oficinas Públicas, DEUR, SIDUE, CONAGUA, CESPT, CFE, Dirección de Tránsito y Transporte Municipal).

Institución: es cada uno de los órganos fundamentales de un estado o una sociedad. (UABC, DIF, ISSSTE, SSA, IMSS)

5.1 Acciones para el Instrumento Jurídico

| ACCIONES INSTRUMENTALES | UNIDADES GESTORAS | | | VERTIENTES | | | |
|---|-------------------|--------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|----------------------|
| | ENTIDAD | DEPENDENCIA | INSTITUCION | Obligatoria | Coordinación | Concertación | Inducción y Fomento. |
| Aprobación de anteproyecto PDUCP PR 2007-2020. | | Cabildo Municipal. | | x | | | |
| Promulgación de Declaratorias de destinos del suelo del PDUCP PR 2007-2020 | | Cabildo Municipal | | x | | | |
| Delimitación física del área de aplicación del programa. | | DEUR | | x | | | |
| Normatividad de aplicación en el área del Programa. | | Cabildo Municipal. | | x | | | |
| Reestructuración del organigrama organizacional con que cuenta actualmente la DEUR. | | Cabildo Municipal | | x | x | | |
| Instrumentación jurídica y administrativa del Programa de Regulación de la tenencia de la tierra. | | Cabildo Municipal | | x | | | |

5.2 Acciones para el Instrumento Administrativo

| ACCIONES INSTRUMENTALES | UNIDADES GESTORAS | | | VERTIENTES | | | |
|--|-------------------|--|-------------|-------------|--------------|--------------|----------------------|
| | ENTIDAD | DEPENDENCIA | INSTITUCIÓN | Obligatoria | Coordinación | Concertación | Inducción y Fomento. |
| Implementación de la ventanilla única para trámites y autorización de construcción de vivienda. | | Ayuntamiento | | | x | | |
| Programa de simplificación de trámites administrativos en la autorización de fraccionamientos. | | Ayuntamiento Gov. Estatal | | | x | | |
| Convenio para desarrollar normas, materiales, y tecnología constructivas alternas entre Ayuntamiento – SEDESOL – Gov. del Estado – UABC. | | Ayuntamiento Gov. Estatal SEDESOL | | | | x | |
| Convenio de Coordinación para llevar a cabo acciones de separación de las aguas residuales con la SIDUE y COMUSER | | SIDUE COMUSER | | | x | | |
| Convenio de Coordinación para el manejo de las aguas residuales entre el Ayto. SIDUE, COMUSER, CONAGUA, SEMARNAT, SEDESOL, CANACINTRA y la Dirección de Ecología del Estado. | CANACINTRA | SEDESOL SIDUE COMUSER CONAGUA SEMARNAT | | | x | | |
| Implementación del Sistema Vial Metropolitano (SIVIM). | | Ayuntamiento | | x | x | | |

...Acciones para el Instrumento Administrativo...

| ACCIONES INSTRUMENTALES | UNIDADES GESTORAS | | | VERTIENTES | | | |
|---|-------------------|---|-------------|-------------|--------------|--------------|----------------------|
| | ENTIDAD | DEPENDENCIA | INSTITUCIÓN | Obligatoria | Coordinación | Concertación | Inducción y Fomento. |
| Convenio para llevar a cabo acciones de prevención y control de la contaminación ambiental. | | Ayuntamiento SEDESOL CONAGUA Dir. Protección al Ambiente | | | x | | |
| Requerir a COMUSER, eliminar las conexiones y descargas de drenaje sanitario a la red de alcantarillado pluvial, y a los escurrimientos pluviales afluentes de los arroyos. | | Ayuntamiento COMUSER CONAGUA | | | | x | |
| Promover y vigilar el cumplimiento de las normas oficiales mexicanas de protección ambiental, y en su caso la reubicación de empresas, usos y fuentes de contaminación. | | Ayuntamiento | | x | | x | x |
| Determinación de sitios controlados para la adecuada disposición de escombros, y de materiales no peligrosos de lenta degradación. | | Ayuntamiento Dir. Protección al Ambiente | | | x | | |
| Determinar la normatividad que se aplicará para el ordenamiento ecológico | | Ayuntamiento Dir. Protección al Ambiente | | x | x | | |
| Estudios de evaluación de impacto ambiental de los confinamientos de residuos industriales de lenta degradación. | | Ayuntamiento Dir. Protección al Ambiente | | | x | | |

Siguen ...Acciones para el Instrumento Administrativo.

| ACCIONES INSTRUMENTALES | UNIDADES GESTORAS | | | VERTIENTES | | | |
|--|-------------------|----------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|----------------------|
| | ENTIDAD | DEPENDENCIA | INSTITUCIÓN | Obligatoria | Coordinación | Concertación | Inducción y Fomento. |
| Elaboración del Reglamento Municipal de Imagen Urbana de Playas de Rosarito. | | Ayuntamiento | | x | | | |
| Implementación de un Programa de identificación, vigilancia y normatividad a las principales industrias, actividades | | Ayuntamiento | SEDECO | x | x | | |
| Aprobación del programa de reubicación de asentamientos expuestos a riesgos. | | Ayuntamiento Municipal | | x | x | | |
| Aprobación del programa de rescate del patrimonio municipal | | Ayuntamiento | | x | x | | |
| Convenio de coordinación entre CONAGUA - SIDUE - Ayuntamiento. Para el mantenimiento y operación del drenaje pluvial. | | Ayuntamiento SIDUE CONAGUA | | | x | | |
| Convenio de coordinación entre CONAGUA – COMUSER, para la realización de estudios y proyectos al Plan maestro de Agua potable y alcantarillado | | CONAGUA COMUSER | | | x | | |
| Procedimiento para la Obtención de Constancias de Zonificación, Alineamiento y Número Oficial, y Licencia de Construcción | | Ayuntamiento | | x | | | |

5.3 Acciones para el Instrumento Económico - Financiero

| ACCIONES INSTRUMENTALES | UNIDADES GESTORAS | | | VERTIENTES | | | |
|---|-------------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|----------------------|
| | ENTIDAD | DEPENDENCIA | INSTITUCIÓN | Obligatoria | Coordinación | Concertación | Inducción y Fomento. |
| Constitución de un fondo mediante la Asociación en participación con Ejidos | | Ayuntamiento | | | x | | |
| Inversión en Programas de regulación de Fraccionamientos | | Ayuntamiento | | | | x | |
| Dirigir inversión pública al programa de modernización catastral | | Ayuntamiento | | | x | | |
| Instrumentar un programa para disponer de las donaciones (Reglamento de Fraccionamientos) en beneficio de programas sociales | | Ayuntamiento | | | x | | |
| Modificación de la clasificación de las áreas y predios comprendidos en las reservas para crecimiento urbano | | Ayuntamiento | | x | | | |
| Creación y aplicación por parte del Ayuntamiento Incentivos, (créditos fiscales, bancarios, bonos, etc.) | | Ayuntamiento | | | | x | |
| Creación y aplicación por parte del Ayuntamiento mecanismos de captación de los beneficios que genere la plusvalía provocada. | | Ayuntamiento | | | | x | |
| Reducir los costos de trámites administrativos e impuestos causados por adquisición de inmuebles, traslación de dominio, escrituración. | | Ayuntamiento | | | x | | |
| Vigilancia del cumplimiento de los aranceles notariales en la escrituración y tramites relativos a la vivienda de interés social | | Ayuntamiento | | | x | | |
| Gestión y promoción por parte del Ayuntamiento que las obras de infraestructura de agua potable, alcantarillado, y vialidades | | Ayuntamiento | | | | | x |

5.4 Acciones para el Instrumento de Participación Ciudadana

| ACCIONES INSTRUMENTALES | UNIDADES GESTORAS | | | VERTIENTES | | | |
|--|--|---|---------------------------------|-------------|--------------|--------------|----------------------|
| | ENTIDAD | DEPENDENCIA | INSTITUCIÓN | Obligatoria | Coordinación | Concertación | Inducción y Fomento. |
| Difusión y promoción al PDUCP-PR, mediante la elaboración, impresión y divulgación. | | Ayuntamiento | | | | x | x |
| Diseño y coordinación de acciones de apoyo, asesoría y participación en programas de autoconstrucción | | Ayuntamiento | ITT | | | x | x |
| Participación conjuntamente con empresas privadas en la producción de insumos básicos para la construcción de vivienda. | Col. de Arq. Col. de Ing. | Ayuntamiento | ITT | | | x | x |
| Convocatoria a los Colegios, Institutos, Asociaciones Profesionales, Organismos de educación superior. | Col. de Arq. Col. de Ing. | Ayuntamiento | ITT | | | x | x |
| Difusión a los estudios y proyectos de transporte urbano por parte del Ayuntamiento | CANACINTRA CANACO Asociación de Maquiladoras | Ayuntamiento SIDUE Dir. de Transito y Transp. Mpal. | | | | x | x |
| Convenio entre el Ayuntamiento - CONAGUA – SEMARNAT – COMUSER para concertar acciones con las agrupaciones de campesinos, pequeños propietarios, ejidatarios | | Ayuntamiento CONAGUA SEMARNAT COMUSER | | | x | x | |
| Reglamentar en la comunidad el uso de aditamentos y técnicas para el ahorro de agua | | Ayuntamiento CESPT | | x | x | x | x |
| Convenio para el Patrimonio Cultural entre Ayuntamiento – INAH – SEDESOL – SIDUE – UABC, ITT y concertar acciones con los Colegios | Col. de Arq. Col. de Ing. | Ayuntamiento | INAH, SEDESOL, SIDUE, ITT | | x | x | |
| Promoción del desarrollo de fraccionamientos populares a través de los Sectores Privado y Social con urbanización mínima | | Ayuntamiento | | | | x | x |
| Campañas permanentes de información y orientación para prevención de riesgos y de actuación en caso de contingencias. | | Ayuntamiento | | x | | | x |

5.5 Instrumentos Jurídicos

Instrumentos disponibles en el marco legal del estado y municipio y las atribuciones que las propias leyes y reglamentos le otorgan al Ayuntamiento de Playas de Rosarito, organismos y entidades públicas, así como los mecanismos de regulación propuestos para llevar a cabo las acciones instrumentales:

| ACCIONES INSTRUMENTALES | INSTRUMENTOS JURIDICOS |
|--|---|
| Gestiones del Ayuntamiento en acciones intramunicipales y de coordinación con otras entidades públicas Federales o Estatales | Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Baja California |
| | Ley del Régimen Municipal para el Estado (POE 15-10-2001) |
| | Reglamento interior de la Administración Pública Municipal (POE 20-10-2000) |
| Creación de planes y programas de acción del Ayuntamiento para implementar políticas públicas en planeación urbana, administración urbana y administración ambiental | Ley del Régimen Municipal para el Estado (POE 15-10-2001) |
| | Reglamento interior de la Administración Pública Municipal (POE 20-10-2000) |
| | Reglamento de la Ley de Edificaciones para el municipio de Playas de Rosarito (POE 7-11-2003) |
| | Reglamento de Protección al Ambiente del Municipio de Playas de Rosarito (POE 09-10-2004) |
| | Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California (24-06-1994) |
| | Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California (POE 30-11-2001) |
| Implementación de medidas administrativas derivadas del programa de desarrollo urbano | Reglamento de COPLADE (POE 21-02-2003) |
| | Reglamento interior de la Administración Pública Municipal (POE 20-10-2000) |
| | Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California (24-06-1994) |
| Procedimientos contenciosos administrativos que solventan discrepancias administrativas | Ley del Tribunal de lo contencioso administrativo del Estado de Baja California (POE 31-01-1989) |
| | Ley de Procedimientos para los actos de administración pública del Estado de Baja California (01-01-2004) |

5.6. Instrumentos Administrativos

Atribuciones, competencias y atribuciones normativas y ejecutivas con relación al desarrollo urbano que se requieren implementar para alcanzar las metas del programa.

| ACCIONES INSTRUMENTALES | INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS |
|---|---|
| Aprobación de anteproyecto PDUCP PR 2007-2020 | Acuerdo de cabildo que aprueba el Programa Aprobación del programa por la CCDUE Publicación Periódico Oficial Inscripción RPP Publicación 2 diarios de circulación |
| Promulgación de Declaratorias de destinos del suelo del PDUCP PR 2007-2020 | Formulación de las declaratorias en base a los términos de la LDUEBC |
| Derechos de vía del SIVIM | Formulación de declaratoria de derechos de vía, con base en la LDUEBC |
| Reestructuración del Organigrama de la Dirección de Desarrollo Urbano DEUR | creación de la Dirección de Catastro Creación de la Coordinadora de Derechos de Vía Creación de la Dirección de Ingeniería de Tránsito y el Transporte |
| Instrumentación jurídica y administrativa del Programa de Regulación de la tenencia de la tierra. | Diseño de un programa integral que abarque la regularización de fraccionamientos, colonias y ejidos derivando acciones a las áreas específicas de los tres niveles de gobierno. |
| Normatividad de aplicación en el área del Programa. | Difusión de la normatividad derivada del programa |
| Implementación de la ventanilla ejecutiva para trámites y autorización de construcción de vivienda. | Creación de formatos y procedimientos para agilizar trámites de permiso y licencia |
| Programa de simplificación de trámites administrativos en la autorización de fraccionamientos. | Diseño administrativo de procedimientos y fases de evaluación de proyectos |
| Convenio para desarrollar normas, materiales, y tecnología constructivas alternas entre Ayuntamiento – SEDESOL – Gob. del Estado – UABC | Acuerdo de cabildo que autorice al Alcalde suscribir acuerdo |
| Convenio de Coordinación para el manejo de las aguas residuales entre el Ayto. SIDUE, COMUSER, CONAGUA, SEMARNAT, SEDESOL, CANACINTRA y la Dirección de Ecología del Estado | Acuerdo de cabildo que autorice al Alcalde suscribir acuerdo |
| Implementación del Sistema Vial Metropolitano (SIVIM) | Aprobación del programa por el cabildo |
| Convenio para llevar a cabo acciones de prevención y control de la contaminación ambiental | Acuerdo de cabildo que autorice al Alcalde suscribir acuerdo |
| Determinación de sitios controlados para la adecuada disposición de escombros, y de materiales no peligrosos de lenta degradación | Plan de manejo de escombros y material derivado de obra |
| Determinar la normatividad que se aplicará para el ordenamiento ecológico | Acción coordinada por iniciativa del Ayuntamiento |
| Estudios de evaluación de impacto ambiental de los confinamientos de residuos industriales de lenta degradación | Plan y normatividad para el manejo de residuos |
| Reglamento Municipal de Imagen Urbana de Playas de Rosarito. | Formulación del reglamento por parte del Ayuntamiento |
| Programa de contingencia ambiental derivado de las industrias | Formulación de la normatividad aplicable en la verificación |
| Desalojo y reacomodo de asentamientos en riesgo | Creación de un programa y bases de operación |
| Procedimiento para la Obtención de Constancias de Zonificación, Alineamiento y Número Oficial, y Licencia de Construcción | Formulación de los procedimientos |
| Modificación de la clasificación de las áreas y predios comprendidos en las reservas para crecimiento urbano | Acuerdo de cabildo para reclasificar tabla de valores catastrales y modificación de ley de ingresos |
| Creación y aplicación por parte del Ayuntamiento de Incentivos al desarrollo | Plan de estímulo aprobado por cabildo |
| Creación y aplicación por parte del Ayuntamiento mecanismos de captación de los beneficios que genere la plusvalía provocada | Aplicación de los recursos de la LDUEBC en materia de obras por cooperación |

5.7 Instrumentos Económicos y Financieros

Se identifican las fuentes de ingreso que permiten la ejecución de obras urbanas de acuerdo con los programas prioritarios del programa.

| ACCIONES INSTRUMENTALES | INSTRUMENTOS ECONOMICOS Y FINANCIEROS |
|--|---|
| Obras publicas | BANOBRAS |
| | NAFINSA |
| | Crédito Japonés (para saneamiento) |
| | Asociación Comunitaria María Trinitaria |
| | Banco Mundial |
| | Banca Privada |
| Apoyo a la inversión en materia de turismo | FONATUR |
| | BANOBRAS |
| | NAFINSA |
| Obras de carácter ambiental | COCEF |
| | Banco de América del Norte |
| Acciones de urbanización | Banca Privada |
| | BANOBRAS |
| Estudios y proyectos | CCDE e Playas de Rosarito |
| | Aportación de Particulares |
| | NAFINSA |
| Inversiones privadas | Bancos privados |
| | Créditos extranjeros |
| Administración e inversiones propias | Recursos propios y Ramo 33 |

5.8 Instrumentos de Difusión

Atención a la disposición de publicitar el programa a fin de darlo a saber a la comunidad, la divulgación del contenido y de las medidas para implementarse

| ACCIONES INSTRUMENTALES | INSTRUMENTOS DE DIFUSION |
|-------------------------|---|
| Difusión del programa | Documentos impresos y divulgación |
| | Publicación en medios impresos de circulación regular |
| | Notas en los medios |
| | Carta Urbana |
| | Publicación en el Periódico Oficial, POE |
| | inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, RPPYC |
| Divulgación | COPLADEM |
| | Colegios, Asociaciones y Grupos Sociales |

ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS

A

A. C. Asociación Civil

AGEBS. Áreas Geoestadísticas Básicas

ARC. Área de Resolución Casuística

B

B. C. Estado de Baja California

C

CALCONBAJA. California Consulting Baja Group, Grupo Consultor

CFE. Comisión Federal de Electricidad

CEA. Comisión Estatal del Agua

CESP-PR. Comisión Estatal de Servicios Público en Playas de Rosarito

CESPT. Comisión Estatal de Servicios Público de Tijuana

CEMAC. Centro Municipal de Arte y Cultura

CICESE. Centro de Investigación Científica y Educación Superior

COCOTEN. Programa Regional de Desarrollo Urbano y Turístico del Corredor Costero Tijuana-Ensenada

COCOTREN. Programa Regional de Desarrollo Urbano y Turístico del Corredor Costero Tijuana-Rosarito-Ensenada

Col. Colonia

CNA. Comisión Nacional del Agua

CONAGUA. Comisión Nacional del Agua

COPLADEM. Comisión de Planeación del Desarrollo Municipal

COS. Coeficiente de Ocupación del Suelo

CUS. Coeficiente de Utilización del Suelo

D

DIF. Desarrollo Integral de la Familia

DOF. Diario Oficial de la Federación

DEUR. Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de Playas de Rosarito

F

FODA. Fortalezas, Oportunidades, Debilidades, Amenazas

I

IMSS. Instituto Mexicano del Seguro Social

INEGI. Instituto Nacional de Geografía y Estadística

ISSSTE. Instituto de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado

N

NOM. Norma Oficial Mexicana

O

OMS. Organización Mundial de la Salud

P

PEA. Población Económicamente Activa

PEDU. Programa Estatal de Desarrollo Urbano

PEMEX. Petróleos Mexicanos

PIB. Producto Interno Bruto

PIPCA. Programa Integral de Pavimentación y Calidad del Aire
PDUCP PR. Programa de desarrollo urbano del centro de población Playas de Rosarito
POE. Periódico Oficial del Estado
PDUM PR. Programa de Desarrollo Urbano Municipal de Playas de Rosarito, B. C.
PND. Programa Nacional de Desarrollo
PNUDU-OT. Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial
PNUD. Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo
PNUM. Programa de Naciones Unidas para el Medio Ambiente
PR. Municipio o ciudad de Playas de Rosarito
RESNOM. Red Sísmica del Noroeste de México

S

SAGARPA. Secretaría de Agricultura y Ganadería
SEDESOL. Secretaría de Desarrollo Social
SEDECO. Secretaría de Desarrollo Económico
SEFOA. Secretaría de Fomento Agropecuario
SEMEFO. Servicio Médico Forense
SIDUE. Secretaria de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado de Baja California
SIG. Sistema de Información Geográfico
SIVIM. Sistema Vial Metropolitano
SSA. Secretaria de Salud

U

UABC. Universidad Autónoma de Baja California
UTP (s). Unidades territoriales de planeación
UU. Unidad urbanizable es la fracción o polígono de una UTP que puede recibir acciones de urbanización

BIBLIOGRAFÍA

DOCUMENTOS CONSULTADOS

Airport Builders. Marcus Binney. Academy Editions, Italy 1999 Anexo 14.

Aeródromos Parte I OACI Airport Engineering. Ashford and Wright. Interscience Publication USA 1992

Airport Development Reference Manual. 8o Edition. IATA 1995.

Bases para la planeación económica de México, 1969. Siglo Veintiuno Editores SA. Segunda Edición

Calles seguras para peatones, traducción Paul Zykofsky. Local Government Commission

Esquema de Desarrollo Urbano para la Zona NUEVO ROSARITO en Playas de Rosarito BC. Piñera y Asociados Arquitectos SA de CV, para Grupo Lagza.

Glosario Básico de Términos de Desarrollo Urbano de la A a la Z. Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica. DDF, 1979

Glosario de Términos Ambientales, Mtro. Guillermo Caballero, H. 1997

Ley de Aviación Civil.

Manual de Servicios de Aeropuertos Parte 6, Limitación de obstáculos. OACI Organización de Aviación Civil Internacional (OACI), ONU, Centro de Información

Manifiesto de Impacto Ambiental. Modalidad Particular. Proyecto Andador Turístico en Playas de Rosarito y Solicitud de concesión de Zona Federal Marítimo Terrestre. H. Ayuntamiento de Playas de Rosarito. Hidro Ambiente de México SC.

Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Playas de Rosarito Baja California, 2000-2020. Memoria Técnica Volumen I y 2, Piñera y Asociados Arquitectos SA de CV

Periódico Oficial del Estado de Baja California No.46, del 03 de noviembre 2006. Directrices Generales de Desarrollo Urbano de la Zona Sur de Tijuana BC.

Periódico Oficial del Estado de Baja California No. 21, del 02 de mayo 2003. Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Playas de Rosarito (versión abreviada)

Periódico Oficial del Estado de Baja California No. 27, Sección III, del 29 de junio 2001. Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playas de Rosarito 2000-2020 (versión abreviada)

Periódico Oficial del Estado de Baja California No. 43, Sección I, del 08 de octubre 2004. Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California.

Principios Ahwahnnee: Peter Calthorpe, Michael Corbett, Andres Duany, Elizabeth Moule, Elizabeth Plater-Zyberk, and Stefanos Polyzoides)

Programa Parcial de Mejoramiento Urbano del Sector Centro de Playas de Rosarito. Piñera y Asociados Arquitectos SA de CV, Diciembre 2003 (CD.1, 2)

Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del Corredor Costero Tijuana-Rosarito Ensenada, COCOTREN.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Corredor Costero Rosarito-Popotla-Primo Tapia. GRUPO CALCONBAJA & CEUS

Proyecto de andador y banquetas, Zona Centro Playas de Rosarito. 2005(CD)

Proyecto Teatro Poliforo, Zona Centro Playas de Rosarito. 2005 (CD)

Proyecto Playa Norte, CCDER. CEUSS. 2005 (CD)

Proyecto de semaforización vialidad y transporte, Diagnostico Vial de Playas de Rosarito. (Presentación 2006, Lic. Henry Eisenberg Glantz)

Reconocimiento geológico general y aplicación al análisis de riesgo para el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Corredor Rosarito Siglo XXI, Municipio de Playas de Rosarito, Baja California. CICESE, División Ciencias de la Tierra, Departamento de Sismología. Agosto 2006

Reporte Técnico de Trabajos de Exploración y Muestreo Geotécnico para el Proyecto Andador Peatonal Turístico Playas de Rosarito Baja California, abril 2003, 3 GEO, Servicios profesionales de Geología, Geofísica y Geotecnia

Rutas de evacuación de PEMEX y la CFE, propuestas 2006, por Henry Eisenberg Glanz

Secretaria de Comunicación y Transportes

Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, SEDUE, 1984

TOWNS AND TOWN-MAKING PRINCIPLES, de Andres Duany y Elizabeth Plater-Zyberk, publicado por Harvard University Graduate School of Design, sin fecha.

THE NEW URBANISM. Toward an Architecture of Community de Peter Katz, publicado por McGraw Hill, Nueva York, 1994