

**DIRECTRICES GENERALES DE
DESARROLLO URBANO
“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.**

Índice

Introducción	3
1. Antecedentes.....	4
1.1 Objetivos	6
1.2 Referencias jurídicas	7
1.3 Delimitación del área de estudio y del área de aplicación	7
2. Diagnóstico General.....	13
2.1 Análisis del medio físico natural	13
2.1.1 Clima	13
2.1.2 Edafología y geología.....	13
2.1.3 Fallas.....	15
2.1.3.1 Contexto regional.....	15
2.1.3.2 Contexto local	15
2.1.4 Hidrología	16
2.1.5 Vegetación y uso de suelo.....	18
2.2 Análisis del medio socioeconómico.....	18
2.2.1 Características de la población	18
2.2.3 Actividades económicas	19
2.2.3.1 Principales sectores económicos en la Región.....	19
2.3 Análisis del medio físico transformado.....	20
2.3.1 Movilidad y transporte	20
2.3.2 Infraestructura.....	20
2.3.2.1 Agua potable	20
2.3.2.2 Alcantarillado sanitario.....	21
2.3.2.3 Pavimentación	21
2.3.2.4 Electricidad	21
2.3.2.5 Fibra óptica.....	21
2.3.2.6 Equipamiento Urbano	21
2.3.3 Compatibilidad de usos de suelo.....	22
2.3.3.1 Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (2014)	23
2.3.3.2 Programa de Ordenamiento Ecológico del Corredor San Antonio de las Minas-Valle de Guadalupe (POE San Antonio-Valle de Guadalupe, 2006).....	26

2.3.3.3 Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte de Ensenada, B.C. (Programa Sectorial, 2018).....	35
3. Disposiciones generales para los usos de suelo.....	51
3.1 Habitacional campestre	51
3.1.1 Características generales de los proyectos de urbanización	52
3.1.2 Contenido de los Proyectos de Urbanización	53
3.2 Agrícola	55
3.2.1 Disposiciones generales para las zonas agrícolas	55
3.3 Equipamiento.....	57
3.4 Usos mixtos	58
3.4.1 Disposiciones generales para zonas de usos mixtos	58
3.5 Subcentro de Servicios Turísticos.....	59
3.5.1 Disposiciones generales para Centro Vacacional (C-1) y/o Desarrollo Turístico de Destino (DTD).....	60
4. Estructura propuesta	62
4.1 Zonificación secundaria.....	62
4.2 Movilidad.....	64
4.2.1 Vialidad primaria.....	64
4.2.2 Vialidades Secundarias	65
4.2.3 Vialidades Locales	65
4.3 Estrategias en materia de infraestructura y equipamiento urbano.....	66
4.3.1 Tratamiento de aguas residuales y reúso.....	66
4.3.2 Alumbrado público (Ley del Cielo)	67
4.3.3 Electrificación subterránea.....	67
Índice de figuras.....	68
Índice de tablas	69
Referencias.....	69

Introducción

Las presentes Directrices son de orden público e interés general, dando cumplimiento a las disposiciones contenidas en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en el Artículo 4 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y se considera lo siguiente:

- a) Las normas de control del aprovechamiento o utilización del suelo en las áreas y predios que integran y delimitan el área de aplicación.
- b) Las normas aplicables a la acción urbanística, a fin de regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se proyecten y realicen en el mismo.

Éstas establecen las bases generales y requisitos para regular la integración y desarrollo del territorio.

Los instrumentos de planeación referentes al área de aplicación de las presentes Directrices definen aspectos normativos con respecto a los usos de suelo, la accesibilidad, la dotación de infraestructura y en general, a cada una de las políticas de desarrollo urbano correspondientes.

El proceso actual de transformación que se observa en el área de estudio ha generado una alta presión sobre una Región predominantemente rural como el Valle de Guadalupe. Es necesario hacer énfasis en los esquemas de desarrollo integral y en acciones que regulen e induzcan el desarrollo en forma más estructurada que satisfagan las necesidades mínimas para el desarrollo urbano propuesto en el área de estudio. Por lo tanto, el propósito fundamental de estas Directrices es sentar las bases y requisitos mínimos para reorientar el crecimiento del área de estudio y potenciar el desarrollo de la Región.

En respuesta a la situación actual del área estudio, manifiesta a través del Instituto Municipal Investigación y Planeación de Ensenada (IMIP) y del actual Ayuntamiento, en términos de sus atribuciones y funciones otorgadas, se llevan a cabo las presentes Directrices; a fin de que el Gobierno del Estado, las autoridades municipales, la iniciativa privada y la sociedad en general, puedan disponer de un instrumento de planeación y regulación que contribuya a disminuir el déficit de servicios y promover las nuevas oportunidades de desarrollo en esta Región del Municipio de Ensenada.

1. Antecedentes

Las **Directrices Generales de Desarrollo Urbano de “Los Olivares”, Ensenada, B.C.** prevén la integración de áreas y predios que componen la Región, con una perspectiva de promoción y de canalización de la inversión público-privada, de acuerdo con lo siguiente:

Para lograr el esquema de planeación deseado, se considera fundamental el análisis y revisión de los componentes que influyen y condicionan el desarrollo urbano-regional tales como:

- Estudios que determinen la vocación de usos de suelo y destinos;
- Certidumbre en la inversión y proyectos a realizar para garantizar su viabilidad y desarrollo futuro;
- Potencialidades de obras de infraestructura de cabecera para el abastecimiento de agua, energía, saneamiento entre otros;
- Vialidades de comunicación alternas a las diferentes zonas que conforman el área de estudio;
- Evaluación del equipamiento regional; y
- En general, la infraestructura de apoyo a las actividades productivas.

De igual manera, las propuestas de los diferentes niveles de Gobierno Municipal, Estatal, Federal y de los organismos privados para conciliar las acciones que deben ser generadas para el desarrollo futuro del territorio y complementarlo con obras específicas que tienen que ser desarrolladas para dar una respuesta a las expectativas de grupos de inversionistas locales, extranjeros y a la comunidad, en general. Por lo que se considera fundamental diseñar una estrategia apropiada para alcanzar el más alto nivel de desarrollo y lograr valor agregado para la Región.

Este análisis incluyó una revisión y estudios de los aspectos de desarrollo futuro en el territorio para no afectar su potencial económico. Para la eficacia de este proceso se considera, entre otros, los siguientes componentes: historial de la zonificación del sitio y el área, impacto de planes generales o específicos, disponibilidad de utilidades y las tendencias de zonificación, uso de suelo, diseño, rehabilitación y construcción planteados en el área de estudio en congruencia con el sector público y privado.

Una vez realizada la zonificación propuesta, se requiere llevar cabo una estrecha colaboración con las dependencias públicas y privadas para conocer los alcances de la misma. Además, en todos los niveles del proyecto se considera que las buenas estrategias económicas agregarán valor en el sentido de enlazar agendas de las diferentes dependencias, creando un efecto de sinergia entre ellas y estableciendo un mecanismo para el diálogo.

Por la gran diversidad de áreas, sub centros urbanos, agrícolas, recreativos, turísticos, etc., la Región posee el potencial para desarrollar y ordenar las actividades con vocación turística, agrícola y de uso mixto en “Los Olivares”; para la comunicación vial e integración terrestre; propicia la ejecución de estudios de factibilidad para las obras de infraestructura necesarias para la captación y conducción del agua; y da perspectivas de crecimiento y desarrollo inmediato para el territorio. Por lo tanto, se plantea una política regional que tenga por esencia:

1. Elaborar un Programa Parcial para “Los Olivares”.
2. Proponer una estructura regional con implicaciones de desarrollo urbano que integre:
 - El ordenamiento integral del área de aplicación.
 - Las medidas necesarias para la construcción de los servicios de infraestructura y equipamiento.
 - El respeto de los valores escénicos predominantes en el territorio.
 - La consolidación de los subcentros urbanos y su comunicación interurbana cercanos al área de estudio.
 - El mejoramiento de la red de comunicación terrestre
 - La conservación y protección del medio ambiente.
 - El marco jurídico y administrativo de la planeación estatal y municipal para consolidar las acciones relacionadas con la construcción de obras.
 - La consolidación de la inversión de capital para el desarrollo general de la región en materia habitacional, comercial, agroindustrial, turística y servicios de apoyo.

En consecuencia, el diseño de la estrategia facilitará la promoción integral del territorio, dotando a la autoridad municipal y a los sectores participantes, el planteamiento y definición de una política de desarrollo urbano-regional, acorde con las expectativas de crecimiento y desarrollo económico que se distinguen para el territorio. Dicha política permitirá inducir, realizar y fortalecer en los ámbitos público y privado (mediante programas de difusión y estrategias conjuntas) las obras, programas y servicios necesarios para preparar la región hacia un desarrollo dinámico e integral.

El diseño del estudio de desarrollo urbano-regional para “Olivares” del Municipio de Ensenada se apoya principalmente en los lineamientos establecidos en:

1. **Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POEBC, 2014)**, para asegurar la protección del medio ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, con el propósito de fomentar un óptimo equilibrio del territorio orientado a un desarrollo sostenible.
2. **Programa de Ordenamiento Ecológico del Corredor San Antonio de las Minas-Valle de Guadalupe (POE San Antonio-Valle de Guadalupe, 2006)**, para regular e inducir el uso del suelo y las actividades productivas bajo un esquema de diversificación productiva.
3. **Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte de Ensenada, B.C. (Programa Sectorial, 2018)**, para controlar el desarrollo de actividades en la Región del Vino al norte del Municipio de Ensenada, mediante la aplicación del estricto ordenamiento ecológico y territorial, contribuyendo con ello a generar prosperidad para sus habitantes.
4. **Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo para el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte de Ensenada, B.C. (Reglamento, 2019)**.

- 5. Programa Sectorial de Turismo de Baja California (2022-2027)**, busca impulsar un cambio de paradigma a nivel regional para acelerar el paso del turismo tradicional a un turismo moderno, que genere desarrollo económico en toda la entidad, promoviendo la igualdad de género e inclusión con base en un desarrollo sostenible.

La elaboración de estas Directrices se fundamentan en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado para revertir las actuales limitaciones que aplican a la zona que no han permitido generar áreas con posibilidades para la urbanización y el establecimiento de actividades productivas asociadas con el comercio, servicios y equipamientos urbanos, que coadyuven en la consolidación de la base económica de la región, mediante una estructuración urbana que permita la diversificación de la inversión y el establecimiento de opciones de empleos mejor remunerados.

Las presentes Directrices consideran la definición de aspectos administrativos aplicables a la zonificación de los usos de suelo permitidos, condicionados, y prohibidos, disposiciones para permitir la accesibilidad e integración vial, la dotación de infraestructura, equipamiento, servicios básicos y otros espacios funcionales, que permitan:

- Inscribir estrategias, programas y proyectos relacionados con el desarrollo regional;
- Disminuir los costos de infraestructura;
- Propiciar un sistema de comunicación y transporte que permita integrar de una mejor manera, las relaciones, flujos y necesidades urbano-regionales generadas en este espacio territorial, y
- Proteger los recursos y ambientes naturales de valor ecológico.

1.1 Objetivos

Objetivo general

Establecer los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso racional del suelo, preservar el patrimonio ecológico, turístico y cultural, así como la prevención de desastres y la realización de acciones de urbanización eficientes en un marco de sostenibilidad y desarrollo económico.

Objetivos específicos

1. Establecer a partir de la zonificación primaria de los usos del suelo, con base en la vocación del área y las disposiciones legales aplicables las directrices para una zonificación secundaria y determinar el tipo de actividades que se pueden desarrollar.
2. Conformar un sistema de enlace interurbano que logre la integración de la zona con los núcleos urbanos del Municipio y la región.
3. Determinar las principales infraestructuras de carácter local y regional de interés público, en especial la red vial primaria y secundaria como eje articulador del crecimiento económico y social.

4. Fomentar el desarrollo agrícola, tanto campestre como turístico acorde con la aptitud del territorio, la dotación de infraestructura y las condiciones ambientales.

1.2 Referencias jurídicas

Actualmente, en “Los Olivares” se tiene una dinámica generada por la necesidad del desarrollo agroindustrial y turístico. Los Artículos 75, 76 y 77 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado dan atribuciones para la revisión de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, por lo que se determinó revisar y actualizar los lineamientos de planeación de la zona a través de la elaboración de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano “Los Olivares” del Municipio de Ensenada, B.C.; con sustento en el Artículo 20 Fracción IV de la Ley, donde se otorgan atribuciones a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano para establecer dichas Directrices conforme a las cuales se autoricen los usos del suelo para la modificación o introducción de infraestructura básica en los centros de población.

El Artículo 11 fracción XIX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, establece que son atribuciones del Ayuntamiento el expedir los reglamentos y las disposiciones administrativas que fueren necesarias, de conformidad con los fines señalados en los Artículos 27 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las bases normativas que expida el Congreso del Estado y las disposiciones de la Ley. Por su parte, la Ley de Planeación del Estado de Baja California, incorpora las Directrices de Desarrollo Urbano.

La planeación, fundación, regulación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos constituyen acciones fundamentales previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; éstas se retoman para constituir las presentes Directrices que establecerán las bases generales y requisitos mínimos para ordenar y regular el crecimiento urbano de del área de aplicación.

Adicionalmente, las disposiciones se apoyan en la Ley Estatal de Protección al Ambiente, el Reglamento Municipal en materia ambiental y en las Normas Oficiales Mexicanas relacionadas con los temas que son objeto de estas Directrices. La aplicación de estas disposiciones corresponde al Ayuntamiento de Ensenada en el ejercicio de sus competencias, de manera concurrente con la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial del Estado, y demás instancias de carácter estatal o federal en el ámbito de sus respectivas competencias.

1.3 Delimitación del área de estudio y del área de aplicación

Se plantea un esquema urbano-regional para el área conocida como “Olivares” del Municipio de Ensenada. Se propone un ordenamiento de usos y destinos de suelo, el fortalecimiento de la infraestructura, desarrollo urbano y equipamiento existente y por complementar, la comunicación

terrestre y la propuesta de las áreas destinadas para la agricultura de conformidad a los objetivos, políticas y estrategias que se determinen.

Para llevar a cabo un Diagnóstico General que permita plantear este esquema, **se definió un área de estudio que comprende una superficie total de 1,980.98 hectáreas** y presenta un paisaje homogéneo, los cuales incorporan valles y planicies, principalmente sobre suelo agrícola.

La demarcación del territorio objeto de estudio se delimitó de la siguiente manera: al Norte, el límite del poblado El Porvenir; al Sur, la Carretera Federal No. 3 Tecate - Ensenada; al Suroeste, el entronque entre la Carretera Federal No. 3 Tecate - Ensenada y el Camino Vecinal Tecate-Ensenada al Porvenir; y al Noreste, el Museo de la Vid y el Vino. Esta delimitación se plantea de acuerdo con la ubicación que se especifica en el plano base general, y los límites quedan determinados de acuerdo con la figura 1.

Por otro lado, **el área de aplicación de las Directrices tiene una superficie total de 486-86-33.834 hectáreas**, y se conforma por un total de 21 predios adyacentes al Camino Vecinal Tecate-Ensenada al Porvenir (figura 4). La delimitación de esta área de aplicación se muestra en las figuras 2 y 3.

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO
 “LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

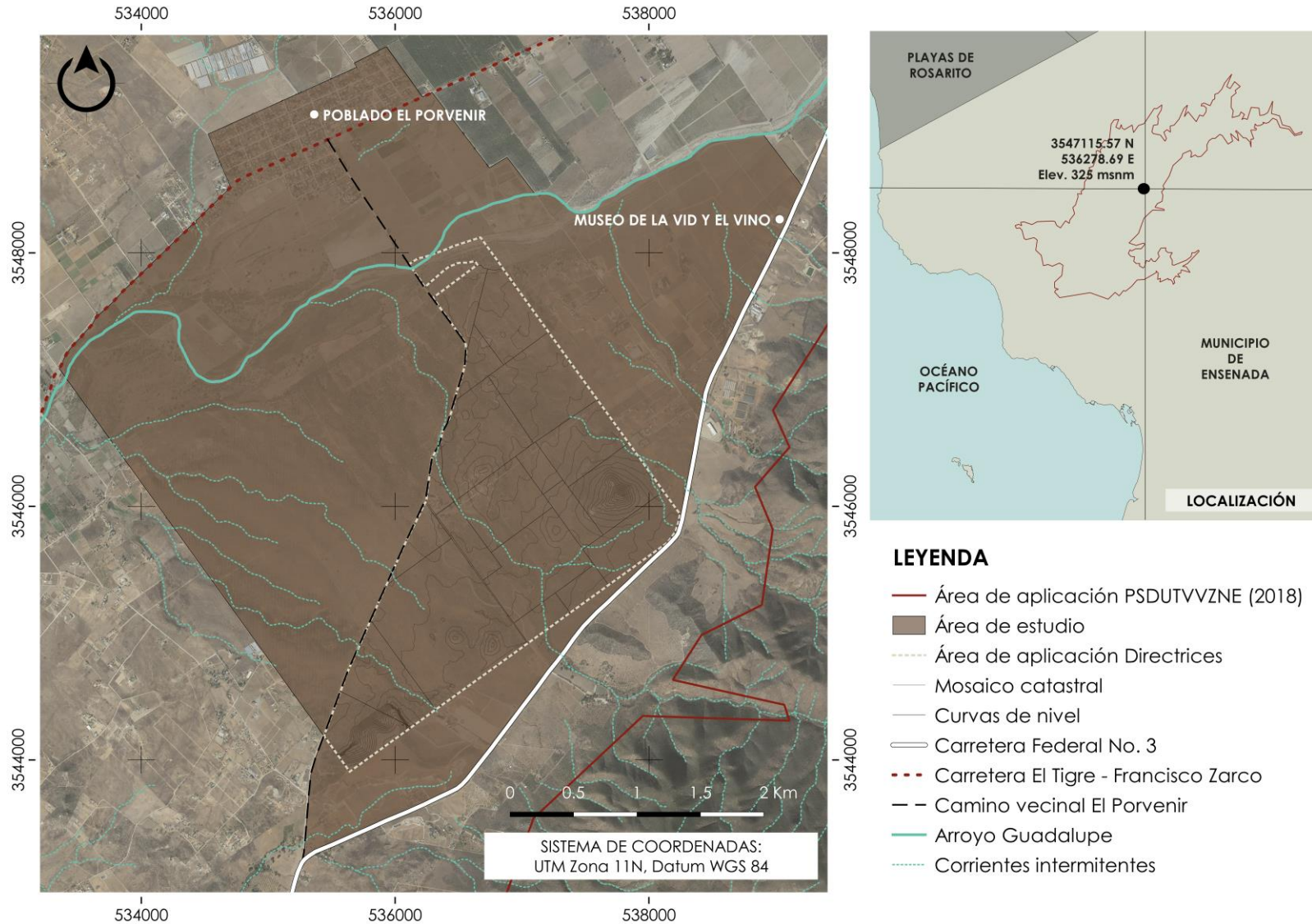
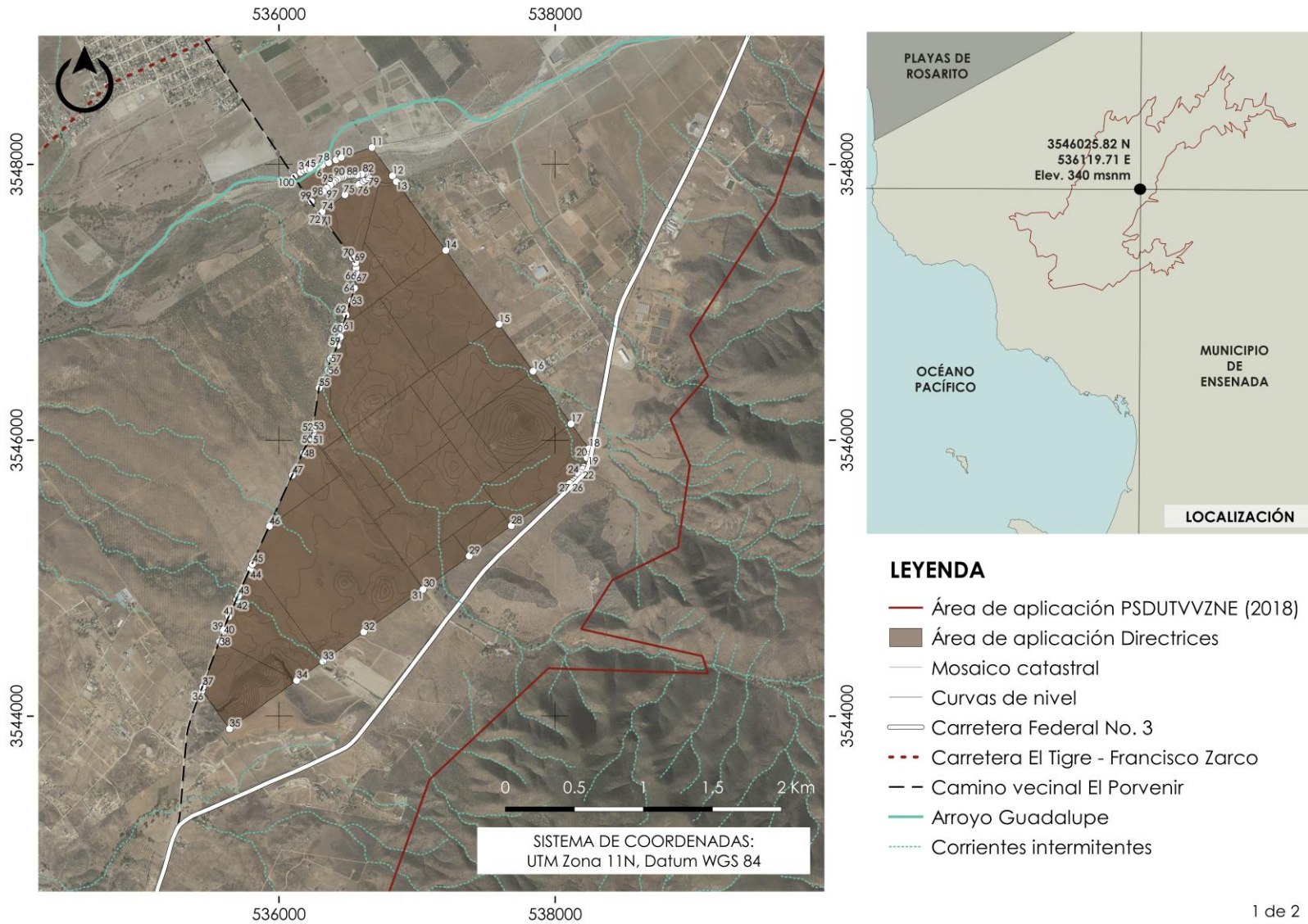


Figura 1. Delimitación del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, 2022 con base en PSDUTVVZNE, 2018, INEGI, 2020.

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO
 “LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.



1 de 2

Figura 2. Delimitación del área de aplicación y cuadro de construcción (1/2). Fuente: Elaboración propia, 2022 con base en PSDUTVVZNE, 2018, INEGI, 2020.

**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO
“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.**

NUM	COORD (X)	COORD (Y)
1	536110.238	3547911.327
2	536157.004	3547941.571
3	536182.088	3547957.572
4	536204.951	3547961.533
5	536227.951	3547965.489
6	536273.369	3547980.712
7	536315.776	3547995.918
8	536360.302	3548012.256
9	536413.266	3548032.098
10	536451.248	3548050.297
11	536672.875	3548122.353
12	536822.458	3547916.286
13	536850.387	3547875.032
14	537208.304	3547376.548
15	537594.214	3546841.168
16	537840.201	3546500.951
17	538115.068	3546118.329
18	538244.781	3545939.169
19	538235.783	3545892.45
20	538231.415	3545872.723
21	538209.148	3545804.116
22	538200.675	3545789.976
23	538182.425	3545763.549
24	538170.623	3545747.119
25	538143.576	3545712.821
26	538124.204	3545698.501

NUM	COORD (X)	COORD (Y)
27	538107.168	3545686.387
28	537682.307	3545379.818
29	537378.117	3545160.464
30	537049.803	3544923.341
31	537043.249	3544918.532
32	536614.507	3544609.733
33	536318.794	3544396.738
34	536128.467	3544258.505
35	535642.344	3543907.606
36	535442.413	3544185.673
37	535447.647	3544211.601
38	535569.997	3544540.694
39	535597.158	3544611.726
40	535599.35	3544626.419
41	535636.774	3544720.539
42	535693.035	3544842.531
43	535706.687	3544871.006
44	535792.589	3545067.943
45	535807.999	3545102.113
46	535930.273	3545375.969
47	536096.219	3545745.294
48	536178.044	3545906.737
49	536230.669	3546018.484
50	536244.21	3546038.266
51	536245.601	3546046.075
52	536247.322	3546053.89

NUM	COORD (X)	COORD (Y)
53	536248.639	3546061.503
54	536248.834	3546079.646
55	536289.923	3546378.989
56	536356.603	3546507.686
57	536373.888	3546592.559
58	536424.399	3546686.317
59	536445.268	3546749.362
60	536461.84	3546809.104
61	536467.084	3546829.997
62	536486.539	3546907.568
63	536523.644	3547012.645
64	536547.862	3547103.643
65	536558.023	3547182.503
66	536558.401	3547193.873
67	536559.279	3547220.357
68	536559.219	3547250.123
69	536555.375	3547286.132
70	536532.974	3547321.028
71	536306.234	3547634.593
72	536299.85	3547642.91
73	536300.949	3547647.772
74	536312.796	3547656.467
75	536478.047	3547779.319
76	536579.397	3547855.388
77	536613.128	3547879.776
78	536628.851	3547892.599

NUM	COORD (X)	COORD (Y)
79	536648.188	3547907.42
80	536633.412	3547928.836
81	536621.203	3547932.346
82	536607.437	3547930.562
83	536599.469	3547928.343
84	536564.995	3547922.297
85	536530.999	3547923.17
86	536519.018	3547921.588
87	536505.933	3547921.157
88	536492.373	3547918.852
89	536476.443	3547912.331
90	536465.721	3547906.044
91	536450.078	3547901.263
92	536437.186	3547896.87
93	536425.279	3547891.501
94	536405.867	3547877.087
95	536392.027	3547866.67
96	536372.455	3547851.118
97	536345.218	3547827.188
98	536320.426	3547805.108
99	536235.108	3547731.081
100	536110.238	3547911.327

2 de 2

Figura 3. Delimitación del área de aplicación y cuadro de construcción (2/2). Fuente: Elaboración propia, 2022 con base en PSDUTVVZNE, 2018, INEGI, 2020.

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO
 “LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

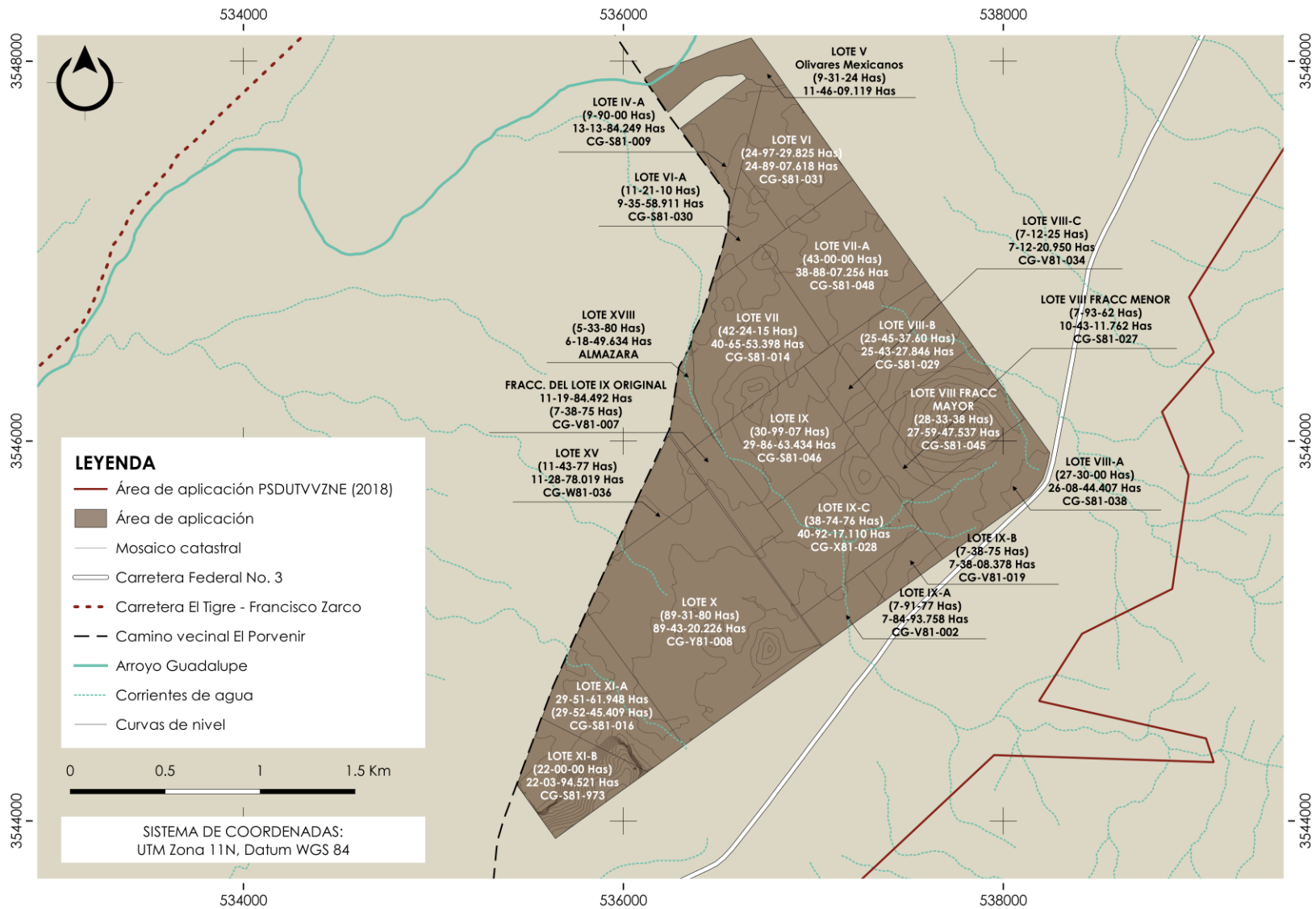


Figura 4. Mosaico catastral que conforma el área de aplicación de las Directrices. Fuente: Elaboración propia, 2022.

2. Diagnóstico General

2.1 Análisis del medio físico natural

El área de estudio es caracterizada como una zona de importancia biológica y ecológica a nivel mundial debido a que pertenece a un ecosistema mediterráneo, lo cual le confiere endemismo y singularidad en relación con su biodiversidad.

2.1.1 Clima

El área de estudio se caracteriza por tener un clima seco templado con lluvias de invierno, generalmente escasas. La Secretaría de Protección al Ambiente (SPA, 2017) registra para la zona temperaturas medias anuales entre 16.1 y 16.5 °C. De acuerdo con los datos recolectados por el observatorio meteorológico del Centro de Investigación Científica y de Educación Superior de Ensenada (CICESE) en la Estación Valle de Guadalupe, la temperatura promedio en el año 2018 fue de 17.6 °C, con un promedio máximo anual de 24.5°C y una mínima promedio anual de 12.1°C.

Además, como ya se mencionó, las lluvias en la región son escasas y estacionales durante el invierno. De acuerdo con la SPA, para el área de estudio se registra una precipitación total anual de entre 275 y 300 mm. No obstante, en el año 2018, el CICESE registró una precipitación promedio de 7.92 mm, con un total anual de 95 mm.

2.1.2 Edafología y geología

De acuerdo a la clasificación de la FAO-UNESCO (1988), la mayor parte del área de estudio se encuentra conformada por suelos dominantes tipo **Regosol** éutrico arénico (RGeuar) con suelos secundarios **Fluvisol** éutrico arénico (FLeuar), de textura gruesa.

Por otro lado, el resto del área de estudio se conforma por suelos dominantes tipo **Regosol** esquelético epiléptico (RGsklep) con suelos secundarios **Leptosol** éutrico esquelético (LPeusk), de textura gruesa (Carta Edafológica Serie II 1:250 000, Tijuana I11-11).

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO "LOS OLIVARES", ENSENADA, B.C.

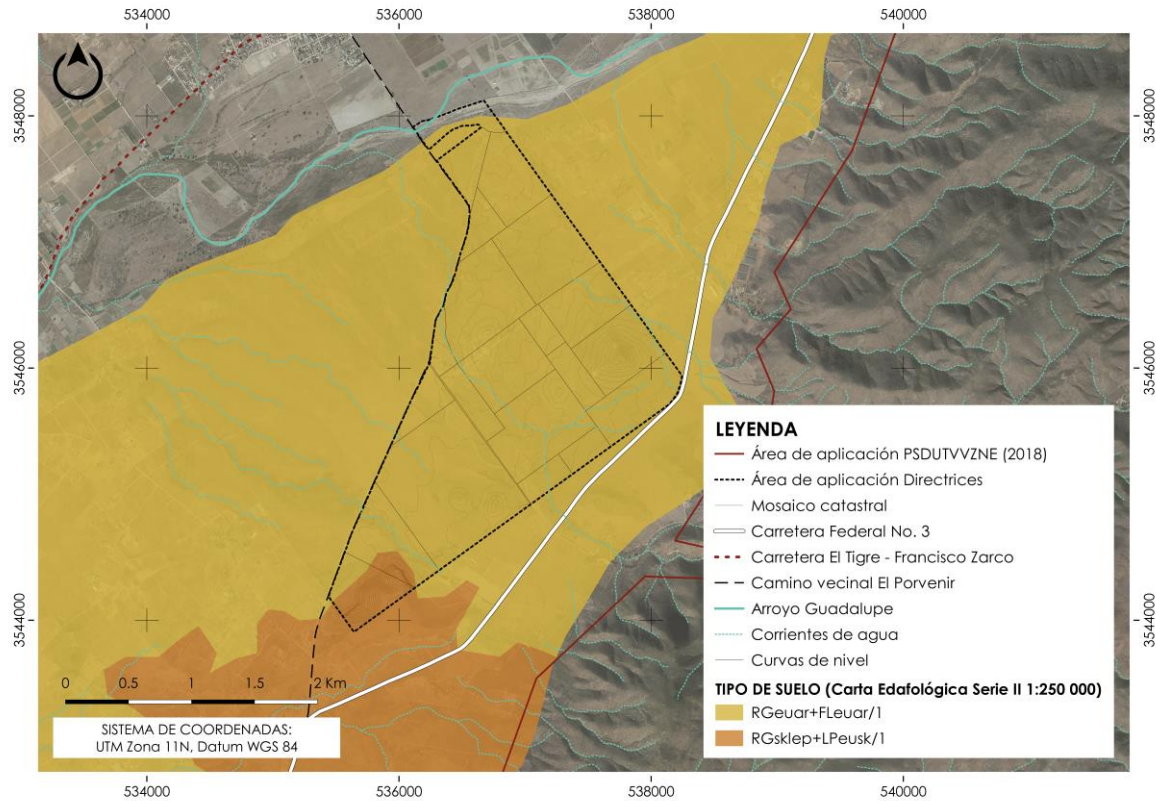


Figura 5. Tipo de suelo (edafología) en el área de aplicación de las Directrices. Fuente: Elaboración propia con base en la Carta Edafológica Serie II, INEGI.

Los regosoles son suelos poco evolucionados, son blanquecinos o amarillentos y poco profundos. Poseen contenidos bajos o moderados en nutrientes y materia orgánica, por lo cual su fertilidad es baja o moderada. Son muy susceptibles a la erosión. Su origen es muy diverso (residual, litoral y aluvial) y están formados de materiales no consolidados como arenas. Tienen limitantes físicas por profundidad (fase lítica) o a nivel superficial (gravas o piedras).

Los fluvisoles están formados a partir de materiales acarreados por el agua. Se caracterizan por tener capas alternas de arena, arcilla o gravas. El suelo Fluvisol eútrico, posee cantidades altas de cal, tienen en general suficientes nutrientes, presentan color pardo pálido, con menos de 1% de materia orgánica, tienen gravas en la superficie o distribuidas en su interior. El Fluvisol eútrico con textura gruesa, se distribuye en las partes bajas de los escurrimientos del arroyo Guadalupe.

El tipo Regosol eútrico con Fluvisol eútrico, son suelos arenosos de textura gruesa con más de 65% de arena, con menor capacidad de retención de agua y nutrientes para las plantas.

En la zona agrícola del Valle domina el suelo Regosol eútrico que es un suelo arenoso claro con textura gruesa, son someros y su capacidad para uso agrícola está

condicionada a su profundidad y pedregosidad, que para los cultivos mediterráneos, es un excelente suelo para su producción (SPA, 2017).

Con respecto a la geología, el área de estudio se conforma por roca ígnea intrusiva tipo granodiorita K (Gd) y tipo aluvial (Qal). Estos últimos se encuentran constituidos por areniscas y conglomerados, son los de mayor importancia en el Valle de Guadalupe y en los cauces de los escurrimientos de la región.

Los depósitos sedimentarios característicos del Valle corresponden a materiales aluviales integrados como arenas de diferente granulometría, gravas, gravillas, arcillas y cantos rodados, que constituyen el área de mayor permeabilidad (SPA, 2017).

2.1.3 Fallas

2.1.3.1 Contexto regional

En la región peninsular, dentro del plano costero de Todos Santos, las características estructurales importantes son: el levantamiento de la región de Punta Banda, la región hundida del Valle de Maneadero y la región de Bahía de Todos Santos. El levantamiento es quizás consecuencia de la deformación que experimenta la Península al moverse hacia el Noroeste, no como un bloque unido y continuo, sino como una serie de bloques independientes delimitados por fallas de rumbo, donde los movimientos diferenciales entre ellos hacen que unos bloques se eleven y otros se hundan.

La actividad tectónica en la región norte de Baja California está correlacionada con tres grupos de fallas. El primero se localiza al Este, que forma parte del sistema de falla San Andrés y puede considerarse el más activo. El segundo incluye las fallas relacionadas con el escarpe principal del golfo: San Pedro Mártir, San Felipe y la zona de falla Sierra Juárez. El tercer grupo situado al Oeste contiene los sistemas oceánicos de fallas como Coronado Banks, las depresiones de San Diego y las Falla San Clemente; las dos primeras extienden su trazo hacia las costas de Ensenada y luego continúan tierra adentro al sur de la ciudad, como la falla Agua Blanca.

Al este de la ciudad de Ensenada se encuentran las fallas Tres Hermanas y Ojos Negros, al igual que el sistema San Miguel-Vallecitos. Este último se caracteriza por una alta micro sismicidad durante las últimas décadas, así como la ocurrencia de temblores con $M > 6$, como el de San Miguel del 19 de febrero de 1956 ($M_L = 6.8$) resaltando el probable riesgo sísmico para las ciudades de Ensenada y Tijuana.

2.1.3.2 Contexto local

Al norte del área de estudio, a 600 m de la entrada al Puerto de Ensenada, se localiza la Falla del Puerto de “rumbo izquierdo” con orientación Norte-Sur. Se ha mencionado la posibilidad de que esta falla se extiende en el mar hasta conectarse con la falla de Agua Blanca. Sin embargo, esta hipótesis no es apoyada enteramente por trabajos recientes, ya

que sólo se reconoce que se extiende hacia el mar, más no que se une a la falla de Agua Blanca.

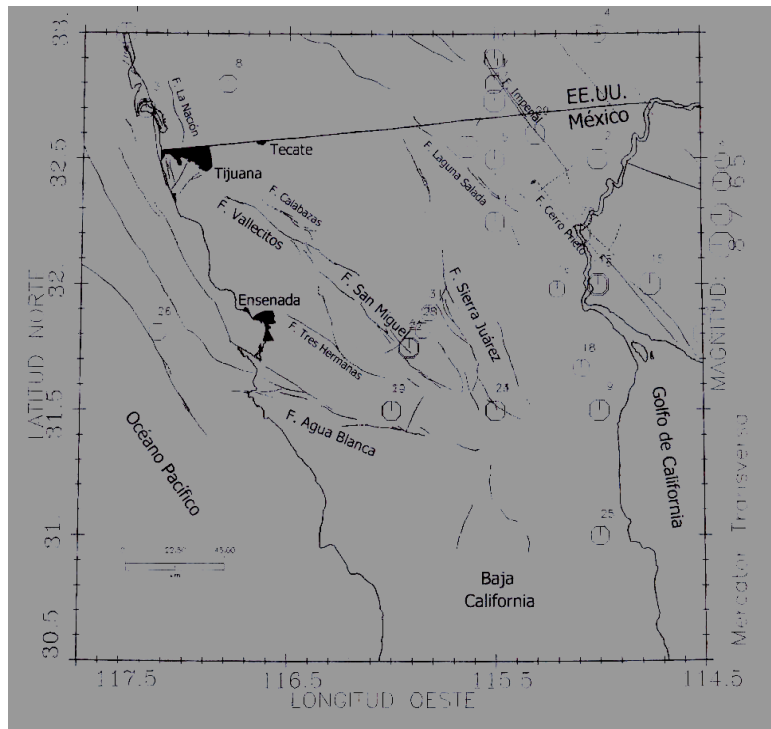


Figura 6. Marco tectónico dentro del cual se encuentra el área de estudio. Fuente: Ibarra-Torúa, 2004.

El plano costero tiene un origen netamente tectónico, que se formó a través de la acción de una fractura, localizada principalmente en la península de Punta Banda, la cual debe su origen al desplazamiento con rumbo a la falla de Agua Blanca. A lo largo de toda la línea de esta falla, se presentan muy bien definidos varios rasgos fisiográficos como: escarpes de piamonte, facetas triangulares, paralelismo de sistemas de drenaje, alineamientos de manantiales y escarpes de derrumbe. Además, la relación estructural de la falla de Agua Blanca con la falla de San Carlos sugiere un sistema de fallas, los cuales son bloques hundidos.

2.1.4 Hidrología

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

El Valle de Guadalupe pertenece a la Región Hidrológica RH1, denominada Baja California Noroeste (Ensenada). Se ubica dentro de la cuenca "C" Río Tijuana-Arroyo de Maneadero que, a su vez, contiene a las subcuencas Ensenada y Río Guadalupe, las cuales son clasificadas como de tipo ocasional con caudal significativo en épocas de lluvia. Los usos primordiales del agua superficial son pecuario, doméstico y en menor escala el agrícola.

Específicamente, el área de estudio se ubica al interior de la microcuenca "Valle de Guadalupe".

HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA

Con respecto a la hidrología subterránea, el área de estudio se encuentra en el acuífero Guadalupe. Este acuífero contiene dos reservorios de aguas subterráneas formadas por dos fosas de origen tectónico que en su conjunto representan una capacidad de almacenamiento de 218.1 Mm³, de las cuales se extrae agua mediante pozos para el riego de los viñedos y para el abastecimiento de la población. La fosa Calafia se encuentra al noroeste del Valle y tiene 350 metros de profundidad, mientras que la de El Porvenir se localiza en la zona suroeste y sólo posee una profundidad de 100 metros (SPA, 2017).

Las recargas que recibe el acuífero de Guadalupe de manera natural se originan del agua de las precipitaciones pluviales que ocurren en la cuenca. Mientras que, de manera inducida, la infiltración de los excedentes del riego agrícola, del agua residual de las descargas urbanas y de las fugas en la red de distribución de agua potable, constituyen otra fuente de recarga del acuífero. Esto da como resultado una recarga anual media de 26.4 Mm³ (SPA, 2017).

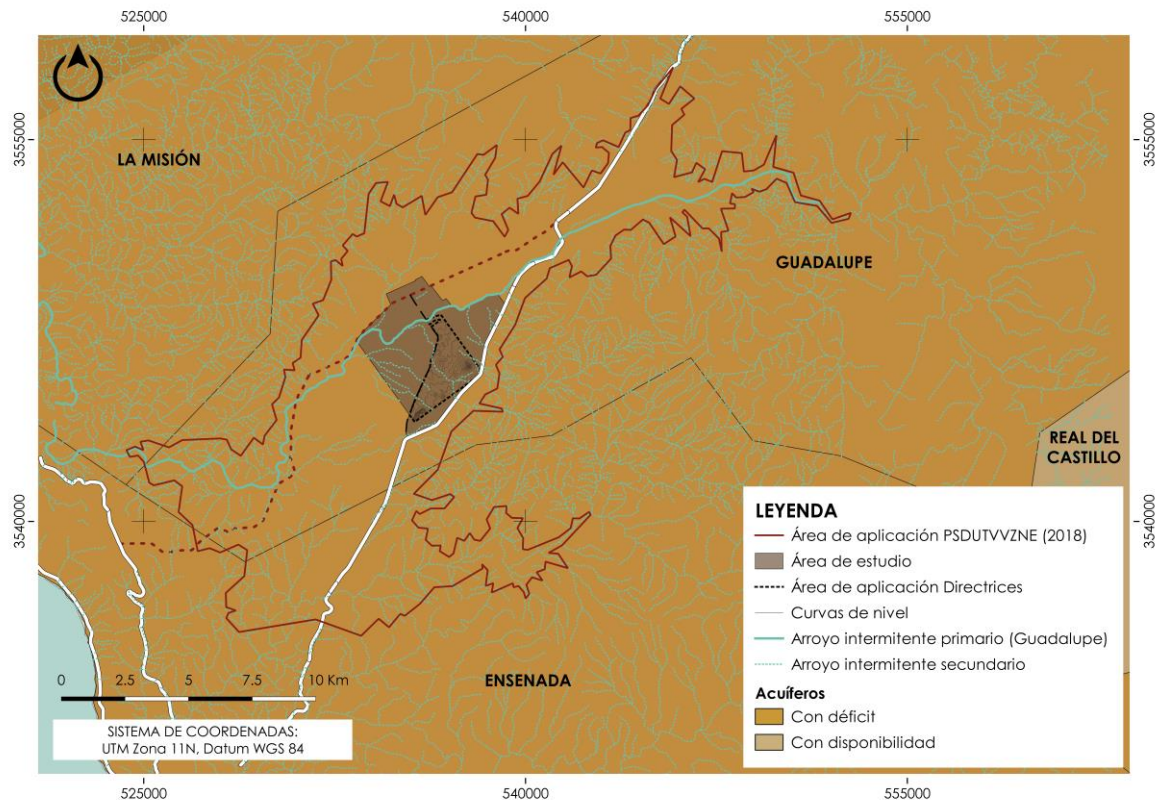


Figura 7. Hidrología superficial y subterránea en el área de aplicación de las Directrices. Fuente: Elaboración propia con base en CONAGUA (2014).

2.1.5 Vegetación y uso de suelo

De acuerdo con la Carta de Uso de Suelo y Vegetación 1:250000 Serie VI, el tipo de vegetación del área de aplicación de las Directrices corresponde a Agrícola de Riego Permanente. Para el resto del área de estudio, predomina la Agricultura de Riego Permanente, la Agricultura de Temporal Anual y Permanente, y la Vegetación de Galería en la zona que abarca el Arroyo Guadalupe.

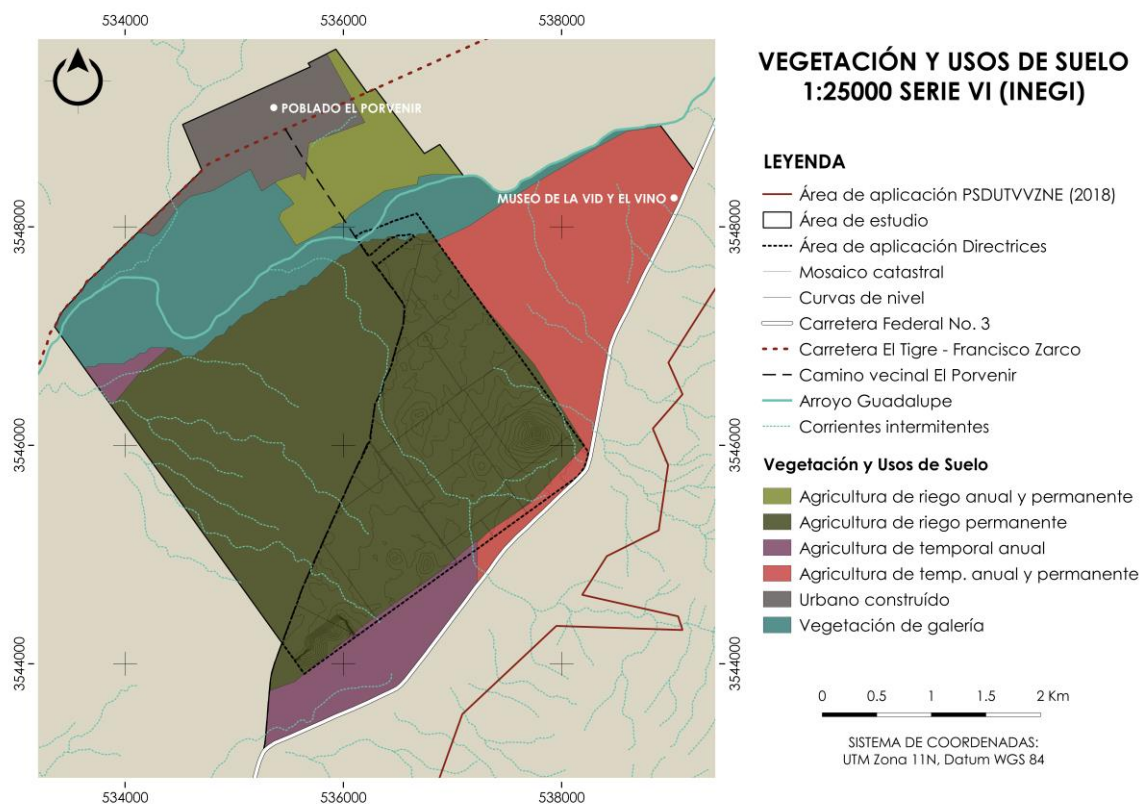


Figura 8. Vegetación y usos de suelo en el área de estudio. Fuente: Carta de Uso de Suelo y Vegetación 1:25000 Serie VI (INEGI, 2016).

2.2 Análisis del medio socioeconómico

2.2.1 Características de la población

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, el área de estudio cuenta con 31 localidades¹ rurales donde se registra un total de 1,945 habitantes distribuidos en el poblado El Porvenir, ranchos familiares y pequeños asentamientos humanos principalmente asentados en las cercanías de la Carretera Federal Libre No. 1. No obstante, en esta escala, INEGI no registra datos específicos sobre la caracterización de la población (distribución por sexo y edad, educación, etc.).

¹ Localidad (INEGI, 2010): Todo lugar ocupado con una o más viviendas, las cuales pueden estar o no habitadas; este lugar es reconocido por un nombre dado por la ley o la costumbre.

2.2.3 Actividades económicas

La principal actividad productiva en el Valle de Guadalupe es la agricultura, condicionada por contar con un clima de tipo mediterráneo que propicia el cultivo de: vid, olivo, cítricos, diversos frutales, algarrobo, y hortalizas como la berenjena, el chile morrón, flores, maíz, tomate, papa, alfalfa y hierbas de olor. Por otro lado, la ganadería en la región se practica de forma extensiva y se caracteriza por mantener el ganado suelto en los cañones que presentan vegetación chaparral y riparia sin ningún plan para su manejo; aunque no ocupa un papel preponderante en el desarrollo económico (SPA, 2017).

En el sector industrial, el incremento de parcelas destinadas para el cultivo de vid ha colocado al Valle como el productor del 90% del vino nacional. La mayor parte de las empresas vinícolas de la región se ubican en la Delegación Francisco Zarco, sobre la planicie donde se realizan las actividades agrícolas y cerca del cauce del arroyo Guadalupe. De esta manera, conforme aumenta el consumo del producto a nivel nacional, también incrementa la producción de uva y por lo tanto, la demanda de superficie para cultivo y de agua. Esto resulta complejo para el caso de estudio, debido a que el agua es un recurso limitado que proviene de un acuífero sobreexplotado desde hace un par de décadas (SPA, 2017).

Por su parte, dentro del sector turístico, la “Ruta del Vino” ha sido un producto que se impulsó desde los años noventa bajo el nombre de “Clúster del Vino”, por iniciativa de la Secretaría de Desarrollo Económico, Secretaría de Fomento Agropecuario y Secretaría de Turismo del Estado. A partir de la Ruta, se han impulsado actividades de turismo recreativo, ecoturismo, hotelería y gastronomía; además de los eventos de la Vendimia organizados por el Comité Pro Vino, donde cada año se unen más empresas vinícolas. Además, otra actividad productiva predominante en el Valle son los comercios y servicios: existen diversos hoteles y una amplia gama de restaurantes campestres y de cocina gourmet. En este sentido, la gastronomía, de la mano de la viticultura, ha tenido un crecimiento importante por las singulares propuestas culinarias de los chefs reconocidos en la región (SPA, 2017).

2.2.3.1 Principales sectores económicos en la Región

- Agricultura y ganadería.
- Industria (producción de vino y extracción de materiales pétreos)
- Turismo
- Comercio y servicios.

2.3 Análisis del medio físico transformado

2.3.1 Movilidad y transporte

Debido a la ubicación espacial del área de estudio, fue necesario plantear una perspectiva regional para analizar la estructura vial de la zona, que permitiera generar alternativas viales locales en concordancia con las necesidades que se presentan a nivel ciudad, región y de las propuestas en la base de planeación aplicable.

El flujo vehicular en el área de estudio se da principalmente por el Camino Vecinal Tecate-Ensenada al Porvenir y su conexión con la Carretera Federal No. 3 Tecate - Ensenada y la Carretera El Tigre - Francisco Zarco.

Para efectos de análisis se presenta la descripción de la carretera principal de la estructura regional: Carretera Federal No. 3 Tecate - Ensenada.

Con base en los datos viales registrados por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT) en el año 2021, para la Carretera Tecate - Ensenada, se registró un Tránsito Diario Promedio Anual (TDPA) de 7,783 vehículos en la estación de aforo “Las Palmas” ubicado en el Km 85, al interior del área de estudio. De los cuales el 87.4% representaba autos particulares, 9.9% de camiones, 1,7% de motos y 1% de autobuses.

En contraste, en los años 2019 y 2020 se registró un TDPA de 6,079 y 4,305, respectivamente.

Una condición importante para la funcionalidad de las carreteras es la calidad de su superficie de rodamiento y las características de su diseño y equipamiento. A continuación, se hace una revisión de las condiciones físicas de las carreteras libre y de cuota tomando en consideración sus condiciones físicas observables.

Carretera	Problemática
Carretera Federal No. 3 Tecate - Ensenada	<ol style="list-style-type: none"> 1. Irregularidad de la superficie de rodamiento generada por baches, fisuras y desniveles. 2. Falta de iluminación. 3. Entradas y salidas sin señalización ni diseño.

Tabla 1. Características de la carretera principal en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia, 2023.

2.3.2 Infraestructura

2.3.2.1 Agua potable

El área de estudio se caracteriza por su dependencia a fuentes externas de abastecimiento de agua potable para las localidades. La cobertura de agua potable en las delegaciones que se

encuentran cercanas al área de estudio es del 100% y su fuente de abastecimiento es de tipo pozo. Se cuenta con dos pozos con un volumen total concesionado de 700,000 m³ anuales que abastecerá el área de aplicación de las presentes Directrices.

2.3.2.2 Alcantarillado sanitario

La localidad rural más próxima del área de estudio es El Porvenir, no cuenta con alcantarillado sanitario.

2.3.2.3 Pavimentación

La mayoría de las poblaciones colindantes al área de estudio carecen de vialidades pavimentadas; teniendo en promedio una cobertura del 15% en las poblaciones semi rurales del norte del Municipio. A estos problemas se suma la baja tasa de mantenimiento vial de los pavimentos.

El área de estudio solo cuenta con una vialidad secundaria pavimentada, que conecta la Carretera Federal No. 3 Tecate-Ensenada con la Carretera Estatal El Tigre - Francisco Zarco: el Camino Vecinal Tecate-Ensenada al Porvenir. Asimismo, las dos carreteras ubicadas en el área de estudio (Carretera Federal No. 3 Tecate-Ensenada y la Carretera Estatal El Tigre - Francisco Zarco) se encuentran pavimentadas.

2.3.2.4 Electricidad

Existen líneas de conducción de energía eléctrica en la zona, ya que todos los asentamientos colindantes y cercanos cuentan con este servicio, el cual es prestado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), las empresas vinícolas y las viviendas que disponen de energía eléctrica.

2.3.2.5 Fibra óptica

Dentro del área de estudio se encuentra ubicada una línea de fibra óptica que sigue el trazo de la Carretera Federal No.3 y que podría conectar a toda zona.

2.3.2.6 Equipamiento Urbano

La Delegación Municipal Francisco Zarco es la cabecera delegacional que cuenta con mayor equipamiento e infraestructura instalada en la Región, pero al igual que las otras cabeceras delegacionales, no es suficiente para atender la conducción y distribución del agua potable; para manejo de residuos urbanos, especiales y peligrosos; para conducción y tratamiento de aguas residuales domésticas y agroindustriales, además de la falta de equipamiento e infraestructura

relacionada con la educación, seguridad pública, recreación, esparcimiento, de protección civil, entre otras necesidades de equipamiento e infraestructura (SPA, 2017)

Dentro del área de estudio, específicamente en el poblado El Porvenir, se ubica la estación de Bomberos Voluntarios El Porvenir, el edificio de la Delegación El Porvenir y una Unidad de Medicina Familiar del Instituto Mexicano del Seguro Social (Clínica 14). Así como un jardín de niños y una escuela primaria. Al Este del área de estudio, en la Delegación Francisco Zarco, se puede ubicar el Museo de la Vid y el Vino.

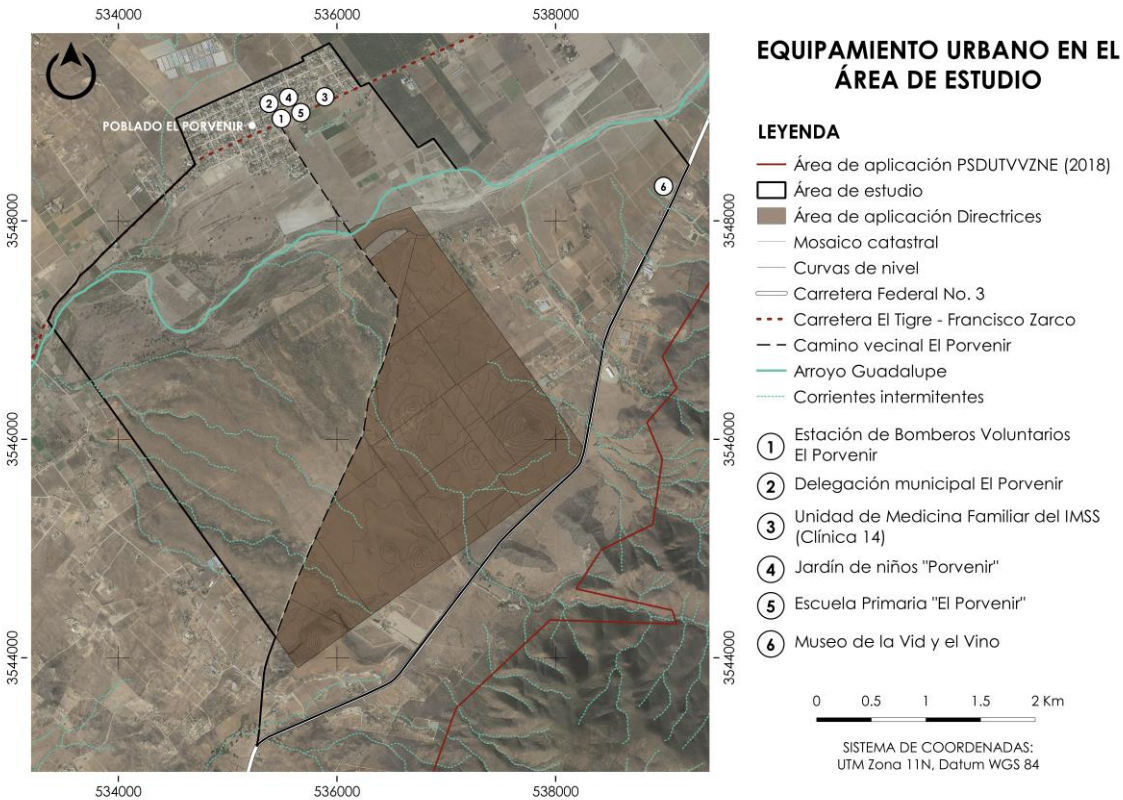
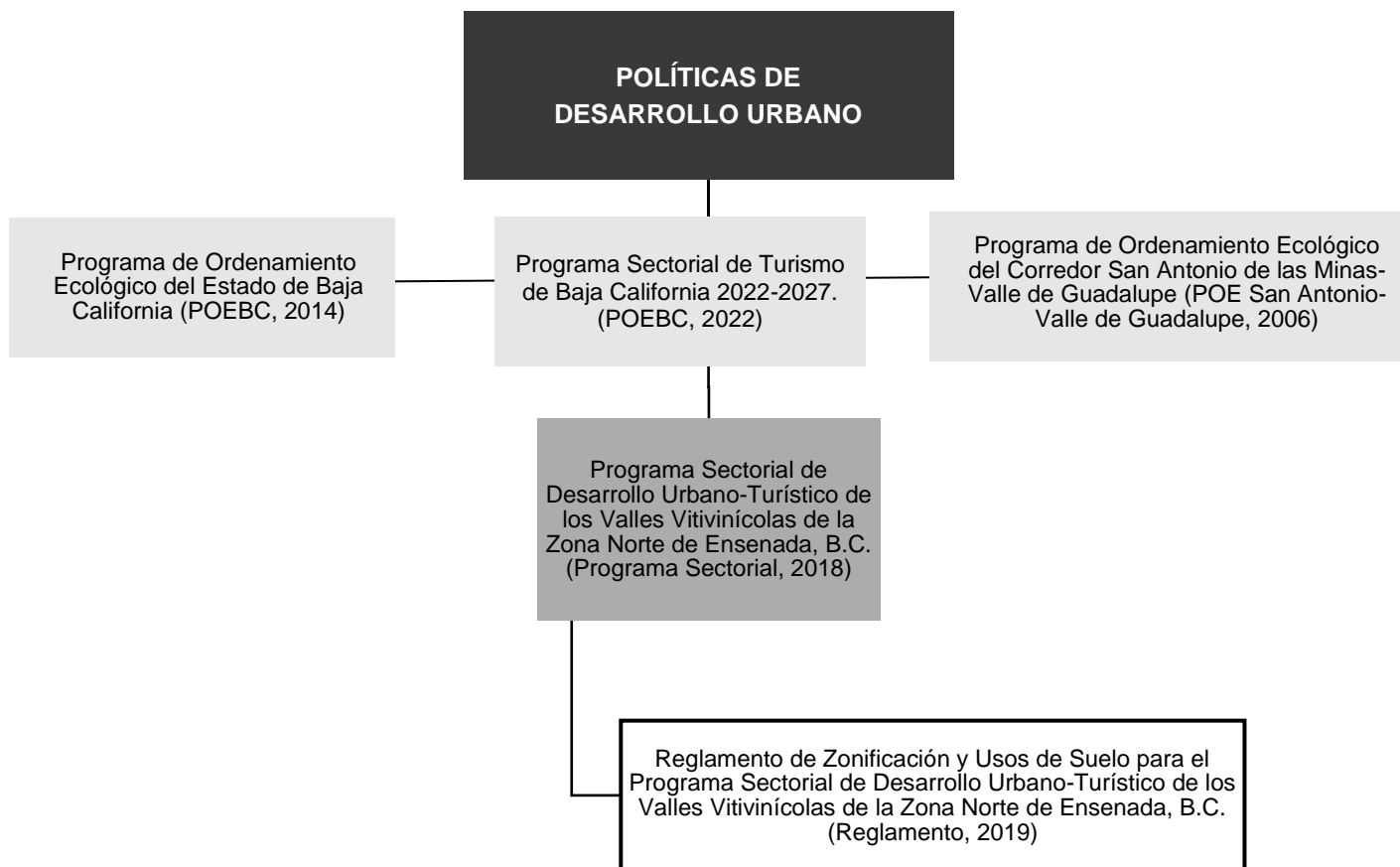


Figura 9. Equipamiento urbano en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia, 2023.

2.3.3 Compatibilidad de usos de suelo

Las políticas de desarrollo urbano tienen por objeto definir lineamientos y criterios a que deben sujetarse las acciones de mejoramiento, desarrollo, crecimiento y conservación, que sirvan de guía en la formulación de la estrategia de desarrollo de los elementos de la estructura urbana y en la definición de programas de desarrollo urbano.



Las políticas aplicables a estas directrices se establecen en congruencia con el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (2014), el Programa de Ordenamiento Ecológico del Corredor San Antonio de las Minas-Valle de Guadalupe (POE San Antonio-Valle de Guadalupe, 2006), el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte de Ensenada, B.C. (Programa Sectorial, 2018) y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo para el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte de Ensenada, B.C. (Reglamento, 2019).

2.3.3.1 Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (2014)

El Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado (2014) presenta un Modelo de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Baja California, el cual es el resultado del análisis de los factores físicos, biológicos y socioeconómicos de la entidad, que se resume en un mapa donde se señalan las Unidades de Gestión Ambiental y la política aplicable a cada una de ellas. Este modelo, propone una serie de estrategias ecológicas que se refieren a objetivos, acciones, programas y proyectos y a los responsables de su realización dirigida al logro de los lineamientos ecológicos aplicables en el área de estudio.

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

El área de estudio de las Directrices se localiza dentro de las Unidades de Gestión Ambiental UGA-2 y UGA-8. Para estas Unidades, el POEBC (2014) aplica una Política ambiental de Aprovechamiento Sustentable y de Conservación, respectivamente.

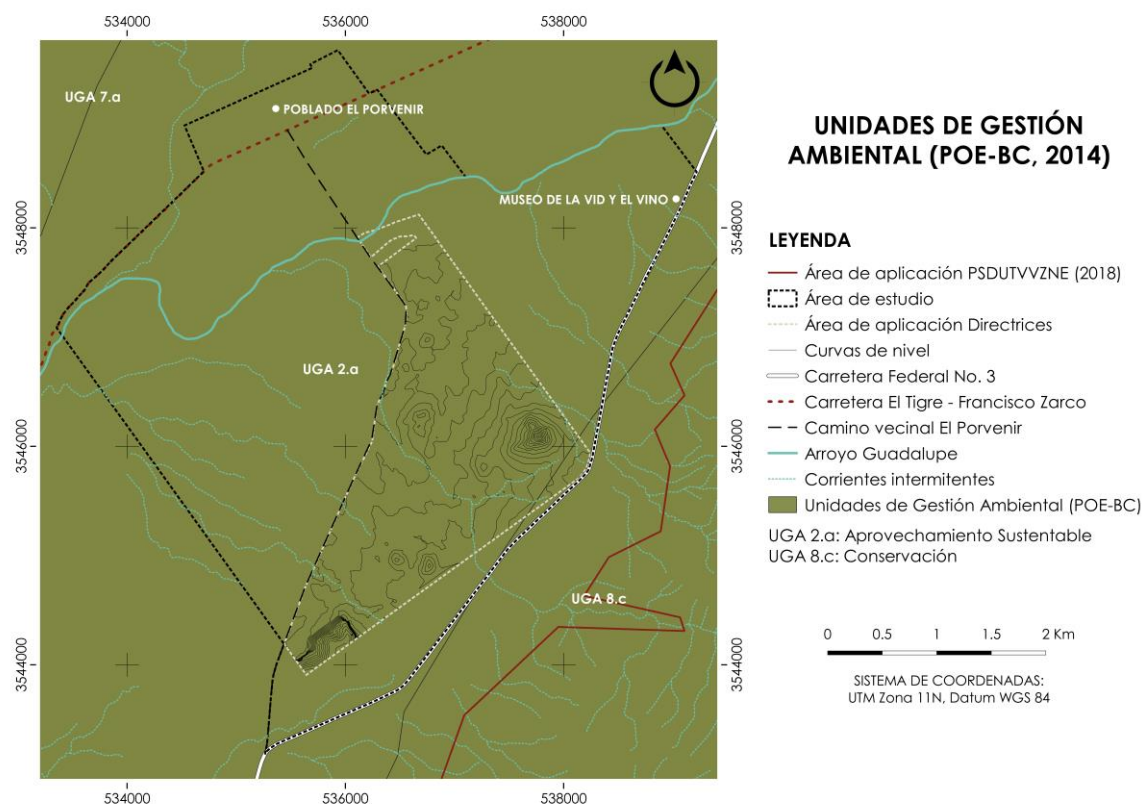


Figura 10. Unidades de Gestión Ambiental (UGA) aplicables para el área de estudio. Fuente: POE-BC, 2014.

La **política ambiental de Aprovechamiento Sustentable (UGA-2)** tiene por objeto mantener la integridad funcional del territorio, proporcionando criterios de regulación ecológica para que la utilización de los recursos naturales genere el menor impacto al medio ambiente, evitando poner en peligro el equilibrio de los ecosistemas, que pueda provocar un deterioro ambiental.

Se aplica en unidades de gestión ambiental que presentan zonas muy dinámicas que han alcanzado un desarrollo económico aceptable y existe concentración de la población, del desarrollo urbano y de las actividades productivas (agrícolas industriales, turísticas, entre otras), donde se requiere aplicar medidas tendientes a fortalecer y asegurar el uso adecuado del territorio en función de criterios económicos, urbanos, ecológicos y sus correspondientes ordenamientos y normas, para minimizar los efectos nocivos en el medio ambiente.

También aplica en aquellas unidades que cuentan con recursos naturales susceptibles de explotarse productivamente de manera racional, en apego a las normas y criterios de regulación urbanos y ecológicos, y requieren tener un control eficaz de su uso para prevenir un crecimiento

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

desmedido de los asentamientos humanos y de las actividades productivas en áreas que presenten riesgos actuales o potenciales para el desarrollo urbano o productivo y que pueden poner en peligro la integridad física de los pobladores y el equilibrio de los ecosistemas, provocando un deterioro ambiental y disminuyendo la calidad de vida de la población en general. Bajo esta política es necesario aplicar estrictos criterios de regulación ecológica con el objeto de minimizar los efectos contaminantes de las actividades productivas y humanas.

Asimismo, la sección del área de estudio que se ubica en la **UGA-2** corresponde a su vez, al **polígono 2.a**, para el cual aplican los siguientes lineamientos ecológicos:

- Lineamiento 1. Agricultura de riego: El 100% de la superficie con agricultura de riego se mantiene sin cambios de uso de suelo.
- Lineamiento 2. Agricultura de temporal: El 70% de la superficie con agricultura de temporal se mantiene con ese uso.
- Lineamiento 3. Asentamientos humanos: El 100% de los fraccionamientos para vivienda urbana se construyen dentro del fondo legal definido en el Programa de Desarrollo Urbano de los centros de población vigente y se conserva el 20% de la vegetación en el perímetro de estos proyectos.
- Lineamiento 5. Vegetación: El 90% de la vegetación primaria y secundaria se mantiene sin cambios hacia otros usos del suelo.
- Lineamiento 7. Pastizales: Se mantiene la superficie de pastizales.

Por otro lado, la **política ambiental de Conservación (UGA-8)** se asigna en las unidades de gestión ambiental que cuentan con presencia de especies endémicas, de especies y poblaciones en riesgo y prioritarias para la conservación como son las Regiones Prioritarias Terrestres, y las Regiones Prioritarias Hidrológicas propuestas por CONABIO, las Unidades de Manejo para el Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre, y otros bienes y servicios ambientales, como las zonas de importancia para la recarga de acuíferos.

Aplican en las áreas de conservación las actividades económicas tradicionales sustentables que representan una fuente de ingresos de interés para sus habitantes y son compatibles con la conservación de los ecosistemas, sus recursos naturales y con políticas derivadas de otros niveles de planeación o de ordenamiento territorial que se determinen de acuerdo con los programas locales o regionales aplicables.

La sección del área de estudio que se ubica en la **UGA-8** corresponde a su vez, al **polígono 8.c**, para el cual aplican los siguientes lineamientos ecológicos:

- Lineamiento 1. Agricultura de riego: El 100% de la superficie con agricultura de riego se mantiene sin cambios de uso del suelo.
- Lineamiento 2. Agricultura de temporal: El 70% de la superficie con agricultura temporal se mantiene con ese uso.
- Lineamiento 7. Pastizales: Se mantiene la superficie de pastizales.

2.3.3.2 Programa de Ordenamiento Ecológico del Corredor San Antonio de las Minas-Valle de Guadalupe (POE San Antonio-Valle de Guadalupe, 2006)

El POE San Antonio-Valle de Guadalupe propone un Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial de la región que permite regular e inducir el uso del suelo y las actividades productivas bajo un esquema de diversificación productiva. De esta manera, se definen 122 Unidades de Gestión Ambiental (UGA) con sus respectivas políticas ambientales aplicables, las cuales determinan distintas intensidades de uso del territorio.

El área de estudio se localiza dentro de nueve UGAs de este Modelo de Ordenamiento Ecológico: UGA 9.a, UGA 5, UGA 5.f, UGA 10.f, UGA 5.a, UGA 26, UGA 15.a, UGA 22, UGA 16.c. Las primeras seis UGAs corresponden a una política ambiental de Aprovechamiento con Control; la sexta (UGA 15.a), a una política ambiental de Aprovechamiento con Impulso; y las últimas dos (UGA 22 y UGA 16.c), corresponden a una política de Conservación.

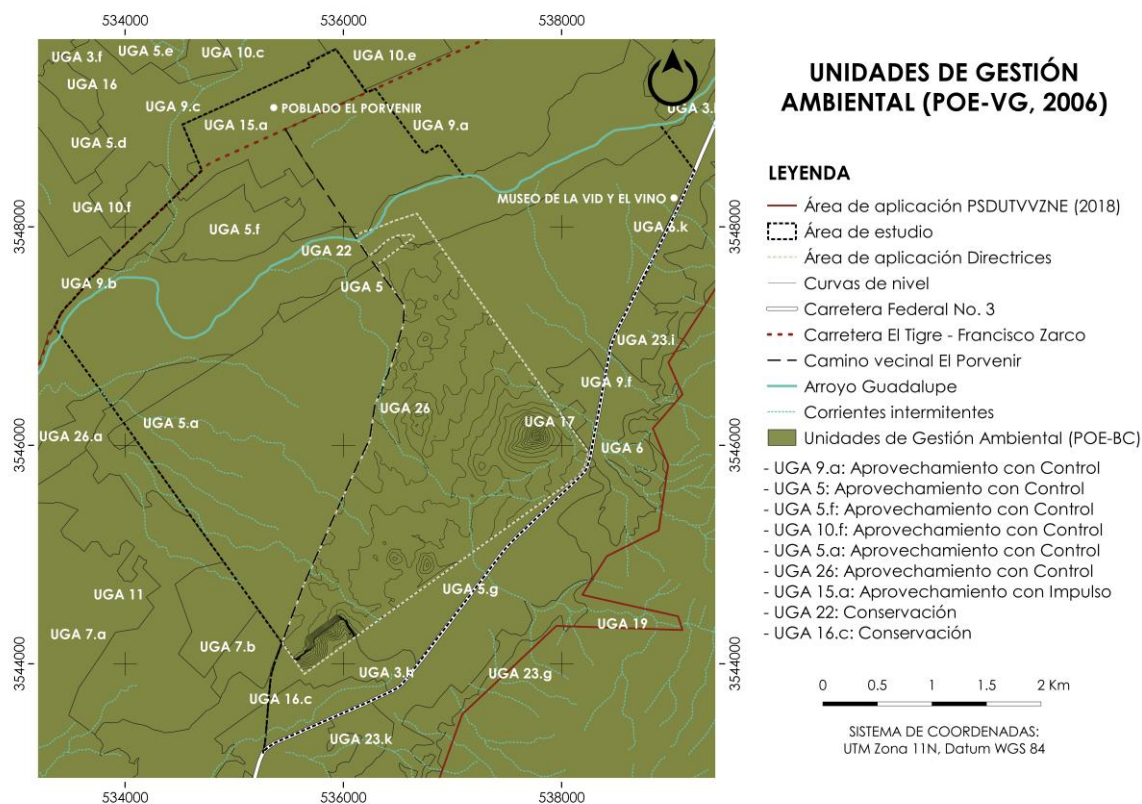


Figura 11. Unidades de Gestión Ambiental (UGA) aplicables para el área de estudio. Fuente: POE San Antonio de las Minas-Valle de Guadalupe, 2006.

- Aprovechamiento con Control. Bajo esta política se permite continuar con las actividades humanas presentes, con medidas que optimicen, tanto la productividad como el uso de la

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

superficie actual, y debe desfavorecerse la introducción de nuevas actividades que entren en conflicto con los usos actuales.

Con esta política se busca disminuir los impactos ambientales derivados de la ampliación de las actividades antropogénicas y conflictos que se deriven de la incompatibilidad entre las mismas.

El cambio de uso de suelo estará sujeto a las disposiciones legales en materia de impacto ambiental, y si es para otro uso diferente al vitivinícola, será sumamente exigente en términos de densidad poblacional, dimensión y calidad de la infraestructura a construir.

Siempre se favorecerán las construcciones campestres (casas solas de un piso, rodeadas de vegetación natural o cultivos; parcelas para vitivinicultura o turismo alternativo).

- Aprovechamiento con Impulso. Bajo esta política se permite el inicio de nuevas actividades humanas, así como continuar con las actividades humanas actuales, en ambos casos se debe optimizar la productividad y el uso de la superficie que utilizan actualmente. Con la aplicación de esta política se busca disminuir los impactos ambientales derivados de la inserción de nuevas actividades humanas y los conflictos que se deriven de la incompatibilidad entre las mismas.

Esta política se aplica en áreas que requieren un estímulo efectivo para lograr el desarrollo sustentable de las actividades productivas, así como en áreas con características adecuadas para el desarrollo urbano medio.

- Conservación. Bajo esta política ambiental se permite la infraestructura de bajo impacto armonizada con el mantenimiento de los procesos y las características propias del sitio.

Siempre se favorecerán las construcciones campestres (casas solas de un piso, rodeadas de vegetación natural o cultivos; parcelas para vitivinicultura o turismo alternativo).

Con esta política se admite el uso extractivo artesanal de recursos naturales renovables en áreas puntuales y bajo un programa de manejo.

Se permiten las actividades de investigación, educación ambiental y turismo alternativo bajo programas de manejo; asimismo se permite la extracción de agua para consumo humano directo.

Lineamientos generales del POE San Antonio-Valle de Guadalupe

1. La expansión de las actividades existentes, el aprovechamiento de los recursos naturales y el desarrollo de nuevas actividades, deberán someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ante la autoridad competente y en los términos previstos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

2. Las instalaciones y equipamientos complementarios no deberán generar conflictos con otras actividades previamente establecidas.
3. En el manejo y disposición final de los residuos generados en obras de construcción, en actividades productivas y en actividades domésticas, se cumplirá con las disposiciones legales establecidas para la prevención y gestión integral de residuos sólidos urbanos, residuos peligrosos, y residuos de manejo especial.
4. Todos los asentamientos humanos deberán contar con la infraestructura necesaria para el acopio y manejo de los residuos sólidos urbanos.
5. Queda prohibida la disposición final de residuos industriales, residuos de manejo especial, residuos peligrosos y residuos sólidos urbanos y/o basura en sitios no autorizados.
6. Queda prohibida la quema de residuos industriales, residuos de manejo especial, residuos peligrosos y residuos sólidos urbanos y/o basura a cielo abierto.
7. Las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales, deberán sujetarse al cumplimiento de las disposiciones legales aplicables y bajo la autorización correspondiente.
8. Todos los asentamientos humanos, en tanto no cuenten con sistema de drenaje sanitario, deberán conducir sus aguas residuales de origen doméstico hacia fosas sépticas, que cumplan con las disposiciones legales vigentes en la materia.
9. Las actividades productivas que generen aguas residuales en sus procesos deberán de contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales.
10. Quienes realicen actividades de tratamiento de aguas residuales, deberán reutilizar las aguas tratadas para riego de áreas verdes.
11. En el desarrollo de actividades se promoverá el ahorro de agua potable y el reuso de aguas grises.

Desarrollo urbano

Para reducir riesgos y evitar problemas que pongan en peligro la vida de los pobladores, y situaciones que impliquen un elevado costo social y pérdidas en la calidad de vida, se deberá observar lo siguiente:

1. El desarrollo urbano, se sujetará a lo dispuesto en los Criterios de Desarrollo Urbano vigentes.
2. En el desarrollo de obras y actividades se cumplirá con lo establecido en los programas de ordenamiento territorial y ecológico.
3. Cualquier acción u obra de urbanización y/o edificación de gran importancia (centros comerciales, central camionera, central de abasto, parques agroindustriales, conjuntos habitacionales) que, por sus dimensiones, su giro o su incidencia sobre el medio natural o construido, requerirá de estudios previos de impacto ambiental.
4. Todo proyecto de edificación deberá preservar la imagen de la zona y/o mejorarla, integrándose al contexto urbano de la misma, debiendo cumplir con las disposiciones establecidas en los Reglamentos de Edificación y de Fraccionamientos vigentes.
5. Toda actividad u obra de urbanización y/o edificación, que pretenda realizarse en terrenos vulnerables o susceptibles a la inestabilidad física, o a sufrir el efecto de fenómenos

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

- meteorológicos, sismos, u ocasionar daños físicos a terceros, deberá presentar ante la autoridad competente los estudios técnicos específicos que cada caso requiera.
6. Toda actividad u obra de urbanización y/o edificación, que pretenda desarrollarse en terrenos arriba de la cota 300, podrá hacerlo siempre y cuando sea apto para el desarrollo y lo permita la política de la Unidad de Gestión correspondiente, y el desarrollador invierta en infraestructura para conducir el agua arriba de dicha cota y este sujeto a la capacidad de las fuentes de abastecimiento.
 7. No se permite el desarrollo urbano en antiguos brazos o lechos secos de arroyos.
 8. No se permite el desarrollo urbano en aluviones naturales recientes, profundos o superficiales, o todo tipo de relleno artificial en barrancos y terraplenes no consolidados, y sensibles a efectos de resonancia.
 9. No se permite el desarrollo urbano en terrenos sobrehidratados que al licuar y abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga; o terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles asentamientos diferenciales.
 10. No se permite el desarrollo urbano en el interior u orillas de los cauces de arroyos. La prohibición incluye el estricto respeto a la franja de protección, determinada por el registro máximo de caudal en sus superficies o secciones, en los últimos 20 años y con una distancia mínima de 15 metros de esta cota.
 11. No se permite el desarrollo urbano en terrenos sobre depresiones del relieve, altamente inundables por la impermeabilización de suelo durante periodos intensos o constantes de lluvias.
 12. No se permite el desarrollo urbano en zonas con relieve muy accidentado o pendientes mayores de 35%.
 13. Los programas y proyectos de ampliación y mejora del equipamiento e infraestructura urbano y regional, deberá considerar las siguientes condiciones:
 - En la dosificación, cobertura y radio de influencia de los servicios y equipamiento deberá considerarse lo establecido en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL.
 - El desarrollo de las actividades de comercio y servicios será congruente con el nivel y tipo de desarrollo urbano y turísticos permitidos.
 - La construcción y operación de un relleno sanitario, se realizará previa justificación técnica de la selección del sitio y su autorización de acuerdo a las disposiciones legales en la materia.
 - La construcción y operación de infraestructura deberá respetar el aporte natural de sedimentos a la parte baja de la microcuenca.

Desarrollo turístico alternativo

1. Se permiten las actividades de investigación y turismo alternativo bajo programas adecuados y en concordancia con la legislación vigente aplicable en la materia.
2. El desarrollo de proyectos ecoturísticos se permitirá en áreas que de acuerdo a la evaluación de su capacidad de carga, presenten vocación para ésta actividad.
3. En el desarrollo de proyectos ecoturísticos se deberán elaborar programas de educación ambiental dirigidas a las comunidades locales y a los visitantes nacionales y extranjeros.

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

4. El desarrollo de proyectos con actividades tales como: caminatas, cabalgatas, ciclismo de montaña, se deberán realizar en concordancia con las recomendaciones legales aplicables en la materia y bajo un estudio de impacto ambiental que permita identificar su viabilidad en las zonas determinadas para tal fin.
5. No se permite la realización de carreras fuera de caminos u “off road”, ni por caminos o brechas ya establecidas, ni por nuevos.
6. No se permite la instalación y operación de desarrollos inmobiliarios y turísticos que impliquen altos consumos de agua.

Desarrollo agrícola

1. No se permite la expansión de áreas pobladas y urbanas hacia zonas con alta productividad agrícola.
2. No se permite el cambio de uso de suelo en las zonas de alta productividad agrícola.
3. Las unidades de producción agrícola estarán sujetas a un programa de manejo de tierras.
4. En los predios dedicados a agricultura intensiva y plantaciones, se deberán elaborar un inventario de suelos y un programa de monitoreo de las condiciones de este recurso.
5. Las quemas para reutilización de terrenos se realizarán bajo la autorización de la autoridad competente.
6. Se fomentará la aplicación de métodos alternativos para control de plagas (control biológico y físico).
7. Se prohíbe el uso de los plaguicidas: Aldrín, Dieldrín, Endrín, Acetato o Propionato de Fenil, Acido 2,4,5-T, Cianofonos, Cloranil, DBCP, Dialiafor, Dinoseb, Formotion, Fluoroacetato de Sodio (1080), Fumisel, Kepone/clordecone, Mercurio, Mirex, Monorum, Nitrofen, Schradan, Triamifos, EPN, Toxafeno, Sulfato de Talio, Paration Etílico, Erbon.
8. Se restringe el uso de los siguientes plaguicidas: DDT, BHC, Aldicarb, Dicofol, Forato, Lindano, Metoxicloro, Mevinfos, Paraquat, Pentaclorofenol, Quintozeno.
9. El empleo de plaguicidas se realizará conforme a las recomendaciones establecidas en el Catálogo Oficial de Plaguicidas editado por la CICOPALFEST.
10. Con el objeto de evitar antagonismos entre actividades productivas y usos del suelo, en el desarrollo agroindustrial, se deberá considerar lo siguiente:
 - Impulsar y fomentar el establecimiento de la agroindustria, únicamente para el proceso de los productos que se generen en el área de ordenamiento.
 - El uso de espacios destinados para el desarrollo agroindustrial, de conformidad con lo dispuesto en el presente ordenamiento.
 - La instrumentación de programas de ahorro y uso eficiente del agua.
 - Contar con sistemas adecuados para el tratamiento y reuso de aguas residuales.
 - Contar con los sistemas adecuados para el manejo y disposición final de residuos generados en la actividad.

Recursos naturales

1. Se permite el aprovechamiento de los recursos naturales mediante el estudio de impacto ambiental y su programa de manejo autorizados.

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

2. Se deberán establecer zonas de amortiguamiento para las Áreas Especiales de Conservación.
3. Se prohíbe la extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna bajo estatus de protección, salvo autorización expresa de la autoridad competente.
4. Se permite la restauración con vegetación nativa.
5. Los aprovechamientos de materiales pétreos, establecidos en los cauces de arroyos, sin excepción, deberán contar con el título de concesión correspondiente y estar sujetos a la autorización en materia de impacto ambiental emitida por la autoridad competente.
6. Los proyectos de aprovechamientos de materiales pétreos dentro de los cauces de arroyos, deberán contar con los estudios y planteamientos para aquellas medidas de mitigación que permitan abordar el esquema de aprovechamiento con el enfoque de cuenca, y con alcance suficiente para evaluar los impactos acumulativos de la totalidad de los aprovechamientos desarrollados en el cauce.
7. Los aprovechamientos de bancos de materiales pétreos fuera de cauces de arroyos, sin excepción, deberán contar con la autorización en materia de impacto ambiental correspondiente.
8. Se prohíbe la explotación de bancos de material pétreo dentro de la mancha urbana de centros de población y en predios colindantes o cercanos a los asentamientos humanos, en por lo menos 500 m
9. Con la finalidad de proteger la integridad de los ecosistemas riparios y la recarga de acuíferos y mantos freáticos en el Estado, el aprovechamiento de materiales pétreos en cauces de ríos y arroyos, se justifica cuando el aprovechamiento consiste en retirar los materiales excedentes en zonas de depósito, para la rectificación y canalización del cauce principal propiciando la consolidación de bordos y márgenes.
10. En la consolidación de bordos y márgenes de ríos, arroyos y cuerpos de agua se aplicarán técnicas mecánicas específicas para la estabilización del suelo, donde se deberán utilizar especies de vegetación riparia como fijadores del suelo.
11. La rectificación de cauces deberá hacerse preferentemente con los métodos de canalización o consolidación de bordos (evitando el entubamiento), para no afectar el microclima.

Lineamientos para Unidades de Gestión Ambiental (UGA) con política de Aprovechamiento con Control (UGA 9.a, UGA 5, UGA 5.f, UGA 10.f, UGA 5.a)

1. Se permite la edificación de equipamiento e infraestructura, que estén armonizados con el mantenimiento de los procesos y las características propias del sitio.
2. Siempre se favorecerán las construcciones campestres (casas solas de un piso, rodeadas de vegetación natural o cultivos; parcelas para vitivinicultura o para el turismo alternativo).
3. Se permite el desarrollo de proyectos turísticos con infraestructura de densidad baja que deberá estar en armonía con el medio circundante.
4. Se permiten las actividades de investigación y de turismo alternativo bajo programas específicos y en concordancia con la legislación vigente en la materia.
5. Se permite la construcción de caminos rurales, que permitan la integración de la región de acuerdo a los planes de desarrollo vigentes, y cuya apertura deberá estar autorizada por la autoridad competente.

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

6. Se permitirán las construcciones que por sus características sean de aprovechamiento colectivo y de beneficio social, considerando las disposiciones que establece para la zona la legislación ambiental vigente en la materia.
7. Se permite la instalación de agroindustrias únicamente para el proceso de los productos que se generan en el área de ordenamiento.
8. Las prácticas agrícolas tales como barbecho, surcado y terraceo deben realizarse en sentido perpendicular a la pendiente.
9. El uso del agua para riego agrícola debe maximizar los niveles de eficiencia en su aplicación y sustituyendo los sistemas de riego rodado y conducciones con altas pérdidas por fugas e infiltraciones.
10. En los terrenos actualmente abiertos a la agricultura con pendientes entre 5 y 1. 15% se deberán establecer cultivos en fajas siguiendo las curvas de nivel.
12. No se permite el aumento de la superficie de cultivo sobre terrenos en suelos delgados, con pendientes mayores al 15% y de alta susceptibilidad a la erosión, a menos que se demuestre que es un rasgo o requerimiento del cultivo, y se aplicarán medidas para hacerlo a largo plazo sin impactos al paisaje y al cultivo mismo.
13. Se permite únicamente el aprovechamiento de maderas para leña o como una medida de saneamiento, previa autorización de la autoridad competente.
14. Se permite el desarrollo de UMAS, que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables en la materia.
15. Se permite la reforestación con propósitos de conservación y restauración, las actividades de forestación y las prácticas de agrosilvicultura en terrenos degradados de vocación forestal, que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables.
16. Se permite el cambio de uso de suelo de terrenos forestales, previa autorización del estudio técnico justificativo, donde se demuestre que no se compromete la biodiversidad, ni se provocará la erosión de los suelos, ni el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación, y que los usos alternativos del suelo propuestos sean potencialmente más productivos a largo plazo.

Lineamientos para Unidades de Gestión Ambiental (UGA) con política de Aprovechamiento con Control (UGA 26)

1. No se permite la creación de núcleos de población.
2. Siempre se favorecerán las construcciones campestres (casas solas de un piso, rodeadas de vegetación natural o cultivos; parcelas para vitivinicultura o para el turismo alternativo).
3. Se permite únicamente el aprovechamiento de las maderas para leña o como medida de saneamiento del bosque, previa autorización de la autoridad competente.
4. Para reforestar solo se deberán emplear especies nativas.
5. No se permite el pastoreo y la quema de la vegetación.
6. Las prácticas agrícolas tales como barbecho, surcado y terraceo deben realizarse en sentido perpendicular a la pendiente.

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

7. El uso del agua para riego agrícola debe maximizar los niveles de eficiencia en su aplicación y sustituyendo los sistemas de riego rodado y conducciones con altas pérdidas por fugas e infiltraciones.
8. Se permite la instalación de agroindustrias únicamente para el proceso de los productos que se generan en el área de ordenamiento.

Lineamientos para Unidades de Gestión Ambiental (UGA) con política de Aprovechamiento con Impulso (UGA 15.a)

1. Se permite el desarrollo urbano, que cumpla con las normas y especificaciones de urbanización, conforme a las disposiciones legales aplicables.
2. Se permite la creación de nuevas zonas para el establecimiento de usos habitacionales con una densidad igual o menor a 30 habitantes por hectárea.
3. Se permite la edificación de equipamiento e infraestructura, armonizados con el mantenimiento de los procesos y las características propias del sitio.
4. Se permite la construcción de caminos y vialidades (primaria y regional), que permitan la integración de la región de acuerdo a los planes de desarrollo vigentes, y cuya apertura deberá estar autorizada por la autoridad competente.
5. Todos los asentamientos humanos deberán contar con infraestructura para el acopio y manejo de residuos sólidos.
6. En el revestimiento de caminos, andadores y estacionamientos se recomienda el uso de materiales que permitan la infiltración del agua pluvial al subsuelo y un drenaje adecuado.
7. Se permiten las construcciones que por sus características sean de aprovechamiento colectivo y de beneficio social considerando las disposiciones que establece la legislación ambiental en la materia.
9. En la reforestación de áreas urbanas, deberá utilizarse vegetación de bajo consumo de agua, y adecuada a las características de la región.
10. Las descargas de aguas residuales de uso doméstico que no formen parte de un sistema municipal de alcantarillado, se deberán conducir hacia fosas sépticas, que cumplan con las disposiciones legales aplicables.
11. Se permite la instalación de agroindustrias únicamente para el proceso de los productos que se generan en el área de ordenamiento.
12. Se permite el desarrollo de proyectos turísticos con infraestructura de densidad baja y en armonía con el medio circundante.
13. En los desarrollos urbanos y turísticos, se deberán establecer medidas para la conservación o compensación de por lo menos el 25% de cubierta vegetal nativa representativa de la región.
14. Se permite el desarrollo de UMAS que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables en la materia.
15. Se permite el cambio de uso de suelo de terrenos forestales, previa autorización del estudio técnico justificativo, que demuestre que no se compromete la biodiversidad, ni se provocará la erosión de los suelos, ni el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación.

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

16. Se permiten las modificaciones a las geoformas de los elementos naturales como el terraceo, nivelación y relleno.

Lineamientos para Unidades de Gestión Ambiental (UGA) con política de Conservación (UGA 16.c)

1. No se permite la creación de nuevos núcleos de población.
2. Se permite la construcción de infraestructura de bajo impacto, así como de soporte para las actividades permitidas bajo esta política, armonizada con el mantenimiento de los procesos y las características propias del sitio.
3. Se permite la introducción de infraestructura necesaria para proveer los servicios ambientales y comunitarios indispensables para el logro de los objetivos del presente ordenamiento.
4. Siempre se favorecerán las construcciones campestres (casas solas de un piso, rodeadas de vegetación natural o cultivos; parcelas para vitivinicultura o para el turismo alternativo).
5. No se permite el desarrollo de nuevos caminos, excepto los que permitan la integración de la región de acuerdo a los planes de desarrollo vigentes, y cuya apertura deberá estar autorizada por la autoridad competente.
6. No deberán realizarse nuevos caminos o brechas vecinales en bordes de arroyos y áreas de alta susceptibilidad a derrumbes y deslizamientos.
7. Se permiten las actividades agrícolas y agroindustriales únicamente para el proceso de los productos que se generan en el área de ordenamiento, y desarrolladas bajo esquemas de sustentabilidad en sus prácticas e instalaciones.
8. La ganadería extensiva debe evitarse, en terrenos de vegetación natural, sobre todo los sujetos a regeneración natural o artificial, y en la zona protectora de los márgenes de arroyos y cuerpos de agua permanente (franja de 20 m).
9. Se debe mantener la vegetación nativa en el área para evitar la degradación del suelo y la consecuente pérdida de especies de la flora con estatus de protección y los hábitats de fauna que se distribuyen en chaparrales, zonas riparias y áreas arboladas.
10. Se permite el desarrollo de UMAS, que deberán cumplir con las disposiciones legales aplicables en la materia.
11. Se permiten las actividades de colecta científica de material biológico de especies de flora y fauna y otros recursos biológicos, previa autorización de la autoridad competente.
12. Se permite el aprovechamiento de los recursos no maderables, bajo estatus de protección, para las actividades de restauración, de repoblamiento y de reintroducción, previa autorización de la autoridad competente y bajo un programa de manejo correspondiente.
13. Se permite el uso artesanal de los recursos naturales, previa autorización de la autoridad competente y bajo un programa de manejo correspondiente.
14. Se permite únicamente el aprovechamiento de las maderas para leña o como medida de saneamiento del bosque, previa autorización de la autoridad competente.
15. Para reforestar únicamente se deberá emplear vegetación nativa.
16. No se permite el desmonte mediante la quema de la vegetación.
17. Se permite la extracción del agua, suelo, y materiales pétreos, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en la materia.

18. Se permite el aprovechamiento de tierra de monte y tierra de hoja, previo cumplimiento de las disposiciones aplicables en la materia.

Lineamientos para Unidades de Gestión Ambiental (UGA) con política de Conservación (UGA 22)

1. Cualquier actividad que interfiera con los procesos naturales de transporte sedimentario, recarga, niveles freáticos integridad de las zonas de protección de cauces y sus riberas, deberá sujetarse a las disposiciones legales aplicables.
2. No se permite la creación de núcleos de población.
3. Se permite la introducción de infraestructura pública necesaria para proveer los servicios ambientales y comunitarios indispensables para el logro de los objetivos del presente ordenamiento.
4. Siempre se favorecerán las construcciones campestres (casas solas de un piso, rodeadas de vegetación natural o cultivos; parcelas para vitivinicultura o para turismo alternativo).
5. No se permite el desarrollo de nuevos caminos, excepto los que permitan la integración de la región de acuerdo a los planes de desarrollo vigentes, y cuya apertura debe estar autorizada por la autoridad competente.
6. No deberán realizarse nuevos caminos o brechas vecinales en bordes de arroyos y áreas de alta susceptibilidad a derrumbes y deslizamientos.
7. No se permite la ganadería extensiva, en terrenos de vegetación natural, sobre todo los sujetos a regeneración natural o artificial, y en la zona protectora de los márgenes de los arroyos y cuerpos de agua permanente (franja de 20 m).
8. Se permiten las actividades de colecta científica de material biológico de especies de flora y fauna y otros recursos biológicos, previa autorización de la autoridad competente.
9. Se permite el uso artesanal de los recursos naturales, previa autorización de la autoridad competente y bajo un programa de manejo.
10. Se permite únicamente el aprovechamiento de las maderas para leña o como medida de saneamiento del bosque, previa autorización de la autoridad competente.
11. No se permite la introducción de especies exóticas de flora y fauna.
12. No se permite el pastoreo.
13. Se permiten la reforestación con propósitos de conservación y restauración, de acuerdo a las disposiciones legales aplicables en la materia.
14. No se permite el desmonte mediante la quema de la vegetación.
15. Se permite el aprovechamiento de tierra de monte y tierra de hoja, previo cumplimiento de las disposiciones aplicables en la materia.

2.3.3.3 Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte de Ensenada, B.C. (Programa Sectorial, 2018).

Tiene como objetivo general: “controlar el desarrollo de actividades en la Región del Vino al norte del Municipio de Ensenada, mediante la aplicación del estricto ordenamiento ecológico y territorial, contribuyendo con ello a generar prosperidad para sus habitantes” (IMIP, 2018, p. 39).

Lineamientos normativos generales del Programa Sectorial

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

La zonificación establecida para el Programa Sectorial se determina a nivel primario y tiene la finalidad de apegarse a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano respecto a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos y el aprovechamiento razonable de los recursos naturales y al mismo tiempo su protección y conservación, con el objeto de mejorar las condiciones de vida de los habitantes de la zona de estudio y lograr el desarrollo ordenado del territorio.

Los lineamientos presentados son aplicados por la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente, para la autorización o negación de uso de suelo o licencias de construcción para acciones de urbanización y/o de edificación que pretendan realizarse en el área de aplicación del Programa Sectorial. Lo anterior no exime a esta autoridad municipal de verificar que previo a la autorización de Licencia de Construcción sea realizada la evaluación en materia de impacto ambiental, riesgo, incorporación vial, derechos de captación de agua o vertido de aguas residuales en las actividades que sean competencia de otras autoridades del orden municipal, estatal o federal conforme a la legislación vigente. En los casos no previstos en el Programa se sujetará a la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano.

Lineamientos generales

1. La expansión de las actividades existentes, el aprovechamiento de los recursos naturales y el desarrollo de nuevas actividades deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada y someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ante la autoridad competente y en los términos previstos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
2. El desarrollo urbano se sujetará a lo dispuesto por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California y la normatividad de desarrollo urbano vigente. Las edificaciones deberán cumplir con lo estipulado en el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California.
3. Las áreas ocupadas de manera irregular deberán regularizarse con la intervención del Ayuntamiento en coordinación con el Gobierno del Estado, en los términos de la legislación aplicable, previendo un ancho de vialidad mínimo de 15 metros, así como áreas de donación suficientes para alojar el equipamiento y servicios que se requieran para la zona de influencia.
4. Cualquier acción de urbanización y/o edificación, que por sus dimensiones o giro represente posible alta impacto sobre el medio natural o construido, requerirá previamente de Estudio de Impacto Urbano, de impacto ambiental y de riesgo; a evaluar y dictaminar por las autoridades correspondientes. Se deberá hacer énfasis en las medidas de incorporación vial, solución integral de servicios, ahorro de agua, así como las relativas a la conservación de las áreas agrícolas y de incorporación al paisaje.
5. Los programas y proyectos de ampliación y mejora del equipamiento e infraestructura urbana y regional, deberá considerar las siguientes condiciones:
 - En la dosificación, cobertura y radio de influencia de los servicios y equipamiento deberá considerarse la normatividad que establezca la Secretaría de Desarrollo

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) o de manera supletoria lo establecido en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la extinta Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).

- El desarrollo de las actividades será congruente con el nivel y tipo de desarrollo urbano y turísticos permitidos.
 - La construcción y operación de un relleno sanitario se realizará previa justificación técnica de la selección del sitio y su autorización de acuerdo a las disposiciones legales en la materia.
 - La construcción y operación de infraestructura deberá respetar el aporte natural de sedimentos hacia las partes bajas de cuenca.
 - No deberán generar conflictos con otras actividades previamente establecidas. Se deberá de informar a los vecinos sobre las características del equipamiento o infraestructura a construir.
6. No se permite la instalación y operación de desarrollos inmobiliarios y turísticos que impliquen altos consumos de agua.
7. Para efectos del programa se considera industria la que se refiere a la producción elaborada de manera masiva (o seriada) con factores de estandarización y, como extensión, agroindustria la industria dedicada a la transformación de productos procedentes del sector primario para la elaboración de materias primas y productos intermedios. Se prohíbe la instalación de industria diferente a la agroindustrial que procese productos que se generen en la región. Únicamente se permite el establecimiento de agroindustria para el proceso de los productos que se generen en el área de aplicación del programa, condicionada a:
- El uso de espacios destinados al uso agrícola, de conformidad con lo dispuesto en el presente ordenamiento.
 - La instrumentación de programas de ahorro y uso eficiente del agua.
 - Contar con sistemas adecuados para el tratamiento y reúso de aguas residuales.
 - Contar con los sistemas adecuados para el manejo y disposición final de residuos generados en la actividad.

Lineamientos específicos por uso de suelo

Los lineamientos específicos se aplican en función de la zona donde se ubique el proyecto o actividad dentro del mapa relativo a la Estrategia de Ordenamiento Territorial del área de aplicación Programa. El área de estudio de estas Directrices se localiza dentro de un **uso de suelo Agrícola**.

1. Las actividades agrícolas deberán considerar prácticas de conservación de suelo y agua como parte integral de su actividad.
2. Las unidades de producción agrícola estarán sujetas a un programa de manejo de tierras.
3. En los predios dedicados a agricultura intensiva y plantaciones, se deberán elaborar un inventario de suelos y un programa de monitoreo de las condiciones de este recurso.
4. No se permiten las quemas para reutilización de terrenos.

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

5. Se fomentará la aplicación de métodos alternativos para control de plagas (control biológico y físico).
6. Se prohíbe el uso de los plaguicidas: Aldrín, Dieldrín, Endrín, Acetato o Propionato de Fenil, Acido 2,4,5-T, Cianofonos, Cloranyl, DBCP, DIALIAFOR, Dinoseb, Formotion, Fluoroacetato de Sodio (1080), Fumisel, Kepone/clordecone, Mercurio, Mirex, Monorum, Nitrofen, Schradan, Triamifos, EPN, Toxafeno, Sulfato de Talio, Paration Etílico, Erbon.
7. Se restringe el uso de los siguientes plaguicidas: DDT, BHC, Aldicarb, Dicofol, Forato, Lindano, Metoxicloro, Mevinfos, Paraquat, Pentaclorofenol, Quintozeno.
8. El empleo de plaguicidas se realizará conforme a las recomendaciones establecidas en el Catálogo Oficial de Plaguicidas editado por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST).
9. Se permiten cultivos de variedades típicas de la región, especialmente las de bajo consumo de agua;
10. Se limita el cultivo de variedades con alto consumo de agua a menos que se utilicen aguas residuales tratadas a nivel avanzado;
11. Se permite la edificación de vivienda campestre en dos modalidades: unifamiliar y agrupada. En la modalidad unifamiliar se permite una vivienda por cada 4 hectáreas de superficie agrícola, con un C.O.S. y un C.U.S. de 0.015 y 0.03 respectivamente. En la modalidad agrupada, se deberá elaborar un proyecto bajo las siguientes condicionantes:
 - Superficie total del proyecto: hasta 50 ha.
 - Densidad habitacional: 1 vivienda/2 ha de la superficie total del proyecto. La cantidad de vivienda que arroje esta densidad se alojará en el 50% de la superficie total del proyecto. El 50% restante se destinará a espacio para cultivos tradicionales.
 - Cada vivienda estará dentro de un lote de hasta 2,500 metros².
 - C.O.S de 0.15 y C.U.S. de 0.30 aplicado sobre la superficie del lote para vivienda.
 - La cantidad de vivienda permitida se acomodará en grupos de hasta 10 viviendas cada uno.
 - La forma de cada uno de los grupos de vivienda no podrá ser lineal.
 - Los grupos de vivienda deben de estar separados por espacio abierto con una distancia mínima de 50 metros.
 - Cada vivienda deberá tener vista y acceso directo al espacio abierto.
 - Evitar construir vivienda sobre el suelo más fértil. Para el mantenimiento del espacio dedicado a cultivos se deberá demostrar la posesión de título de concesión de la CONAGUA o similar.
 - Para vivienda adicional, el porcentaje reservado para cultivos tradicionales deberá crecer en una superficie igual a dos hectáreas de cultivo por vivienda adicional. La vivienda adicional se autorizará previo dictamen favorable de Estudio de Impacto Urbano en la modalidad de ponderación de densidades y aprobación de Cabildo.
12. Respecto a uso de suelo para alojamiento temporal como hostales, hoteles o similares, se permiten alojamiento tipo boutique con una densidad de hasta 2 habitaciones por hectárea.

Disposiciones específicas para la imagen urbana

1. Todo proyecto de edificación deberá preservar la imagen de la zona y/o mejorarla, integrándose al contexto urbano de la misma, debiendo cumplir con los lineamientos de imagen urbana de este Programa y con las disposiciones establecidas en los reglamentos de edificación y/o el de fraccionamientos vigentes.
2. Todo sistema de alumbrado deberá cumplir con lo estipulado en el Reglamento para la Prevención de la Contaminación Lumínica en el Municipio de Ensenada, Baja California.
3. Anuncios, espectaculares, publicidad y señalamientos:
 - En tanto no exista un Reglamento que regule la imagen urbana del valle, queda prohibido la construcción de espectaculares, carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios y se eliminarán los existentes sobre edificios y espacios públicos o privados incluyendo la que se pinte o forme con elementos naturales del territorio, tales como rocas, árboles, laderas, etc.
 - La publicidad exterior queda limitada a mostrar información del valle respecto a la denominación social de personas físicas o morales, asociaciones o colectivos, actividades comerciales, mercantiles, profesionales, de información general, turística, culturales, recreativas y de ocio.
 - La señalética que se encuentre dentro del derecho de vía de la Carretera Federal No. 3 o Carretera Estatal deberá contar con el permiso y apegarse a la normatividad establecida por la SCT o del estado, la que corresponda.
4. Vía pública:
 - Queda prohibido el uso de bocinas o cualquier otra señal acústica, salvo los utilizados por los servicios de emergencia.
 - Queda prohibida la instalación de contenedores de residuos en la vía pública.
 - Las redes de infraestructura eléctrica, hidráulica y sanitaria deberán ser subterráneas.
5. Carreteras:
 - La infraestructura que se aloje en los derechos de vía deberá ser subterránea hasta donde sea posible.
 - El alumbrado público deberá ser limitado al estrictamente necesario y cumplir con los lineamientos del Reglamento de la Contaminación Lumínica para el municipio de Ensenada, B.C.
 - Las instalaciones de telecomunicación no podrán estar localizadas dentro del área de la vista escénica de la carretera, a menos que estén situadas y diseñadas de manera que sean parcialmente invisibles a simple vista; sean diseñadas para aparecer como una característica del entorno y no bloquee o perturbe vistas escénicas o estén arquitectónicamente integradas a los edificios existentes de manera que sean imperceptibles.
 - El diseño de edificios visibles desde la carretera deberá ser de tal manera que minimice su visibilidad y se evite el uso de superficies reflejantes que puedan ocasionar deslumbramientos.
6. Antenas de comunicación. Las estructuras de soporte de las antenas de comunicación deberán estar sujetas a las siguientes condiciones:
 - No se podrán ubicar en la vía pública. En su base se deberán colocar elementos contruidos con acabados y colores predominantes en el entorno que disimulen la

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

estructura a una altura de 2.5 metros, además de contar con arborización que reduzca el impacto visual en el área inmediata de la base.

- Para su instalación deberá de contar con la autorización correspondiente.
 - No se permitirá ningún tipo de anuncio y/o publicidad en las partes que contenga el diseño total de la instalación de la antena.
7. Deberán procurarse conservar las características físicas y ambientales de la topografía, evitando alteraciones y transformaciones de montañas, cerros, lomas, valles, cañadas y cañones y zonas de riqueza ambiental y paisajística.
 8. Dentro de los núcleos de población, todos los proyectos ejecutivos de los Programas de mejoramiento urbano o rehabilitación de inmuebles, así como los de obras nuevas, tanto públicas como privadas, deberán incluir propuestas para la conservación o el incremento de las áreas verdes.
 9. Los propietarios de terrenos baldíos deberán mantener limpio el terreno.
 10. Se procurará ocultar en lo posible las instalaciones eléctricas y telefónicas, evitando el exceso de postes, cables, antenas, transformadores y demás elementos que dañen la armonía visual.
 11. En ningún caso se permitirán alteraciones que tiendan a degradar las áreas verdes, como tampoco se autorizará que se corten árboles en el interior de los predios o en la vía pública, sin que medie por ello una razón plenamente justificada y autorización Estatal, Municipal y Federal.
 12. En vialidades estructuradoras, cuando se trate de inmuebles dañados, demolidos o derrumbados, será obligación del propietario construir o reconstruir de inmediato la finca. Para ello, las autoridades municipales correspondientes fijarán el plazo para la ejecución de las obras, debiéndose construir como primera etapa la fachada.
 13. Sobre vialidades estructuradoras, comercios y servicios como talleres para la reparación de vehículos, llanteras, carpinterías, desmantelamiento y/o venta de auto partes y chatarra, pintura y actividades o establecimientos similares, deben de realizar sus labores en el interior de sus locales e implementar medidas como bardas, vegetación o elementos constructivos adecuados que limiten la visibilidad hacia el interior del área donde se realizan estas actividades.
 14. Respecto a los elementos para delimitar la propiedad, estos no deben de ser opacos en más de un 50% y deberán tener un carácter rural.
 15. Para homogeneizar la imagen urbana, se propone la pintura de las fachadas de los inmuebles, en especial de las viviendas se sugiere la utilización de diferentes gamas de colores de pintura. Las gamas son en verde phantone H6058 C a la 14 C; amarillo ocre la phantone H662 C a la 7 C; rojo phantone H2001C a la 6 C; y azul phantone H4051 C a la 7 C.
 16. Guías de diseño:
 - Todos los edificios, plataformas de desplante, encaminamientos y demás elementos construidos deben de ubicarse en áreas perturbadas existentes y en la ubicación ambientalmente menos sensible para minimizar los impactos en el terreno natural del sitio del proyecto. Las edificaciones deberán adaptarse a la topografía natural para reducir el impacto sobre esta.

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

- Todos los edificios, plataformas de desplante, encaminamientos y demás elementos contruidos deberán, hasta el máximo, seguir y utilizar los contornos naturales del suelo para minimizar su disturbio.
- Cualquier aumento en los escurrimientos resultantes del desarrollo del sitio deben de ser dirigidos lejos de cualquier propiedad vecina, hacia una vialidad o un derecho de vía que sea diseñada para transportar escurrimientos.
- Los movimientos de tierra masivos deben de evitarse; sin embargo, si el movimiento de tierra es necesario, las pendientes finales deben de tener una forma redonda o sinuosa.
- Respecto a las pendientes resultantes de movimientos de tierra y las plataformas de desplante:
 - a) Deberán proveer variedad tanto en el porcentaje de las pendientes como en su direccionalidad en un patrón ondulante tridimensional que sea similar al terreno natural existente en lugar de dejar un ángulo y dirección constante, lo cual genera una apariencia artificial y fabricada al sitio.
 - b) Deberán de ser similares a las pendientes naturales del sitio y el ángulo de cualquier pendiente expuesta debe de transitar gradualmente al ángulo de la pendiente natural para crear un aspecto natural.
 - c) Deberán dejarse con una apariencia natural (en planta y elevación) que se integre a la topografía del sitio.
 - d) Las pendientes resultantes no se permitirán dentro de 15 metros de un montículo natural.
 - e) La distancia vertical de cualquier pendiente resultante no debe de exceder 4.5 pies a un radio de 3:1 y 10 pies a con un radio de 2:1 del arranque la pendiente a la parte superior de la misma.
- Se debe de proveer una zona de amortiguamiento entre las plataformas de desplante y los viñedos para una fácil transición entre las áreas construidas y los viñedos.
- Todas las edificaciones deben de ser diseñadas para minimizar su masa y volumen. Elementos arquitectónicos que aumentan la predominancia visual tales como accesos de doble altura, grandes ventanas y puertas de cristal, torretas y altas chimeneas deberán de evitarse. Sin embargo, elementos arquitectónicos que enfatizen planos horizontales tales como volados, proyecciones, alcobas y techumbres con inclinación variada deben de utilizarse.
- Todas las edificaciones preferentemente deben de utilizar colores y materiales de tonos naturales o terrosos. Deberán de utilizarse una variedad de materiales, texturas y detalles arquitectónicos compatibles con el tema de la actividad vitivinícola para mitigar los impactos visuales de la masa del edificio, utilizando preferentemente materiales naturales de la región.
- Los trabajos de paisajismo para cualquier proyecto deben de seleccionar cuidadosamente plantas que aseguren que los viñedos no van a ser dañados debido a la invasión de vegetación exótica.
- Toda la iluminación debe de adecuarse a lo estipulado en el Reglamento para la Prevención de la Contaminación Lumínica en el Municipio de Ensenada¹, Baja California. Entre otros aspectos, la iluminación exterior debe de dirigir su haz de luz

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

hacia abajo y debidamente apuntado hacia áreas objetivo para maximizar su eficiencia, minimizar el número total de luminarias y disminuir la contaminación lumínica del cielo.

Disposiciones específicas para residuos

1. En el manejo y disposición final de los residuos generados en obras de construcción, en actividades productivas y en actividades domésticas, se cumplirá con las disposiciones legales establecidas en La Ley General de Prevención y Gestión Integral de Residuos Sólidos para la prevención y gestión integral de residuos sólidos urbanos, residuos peligrosos, y residuos de manejo especial. Todos los asentamientos humanos deberán contar con la infraestructura necesaria para el acopio y manejo de los residuos sólidos urbanos.
2. Se prohíbe obstruir el libre cauce de los escurrimientos, así como las descargas de aguas negras y residuales, tirar basura y desechos de cualquier tipo en cañadas y arroyos.
3. Queda prohibida la disposición final de residuos de manejo especial, residuos peligrosos y residuos sólidos urbanos y/o basura en sitios no autorizados.
4. Queda prohibida la quema de residuos a cielo abierto.
5. Las descargas de aguas residuales tratadas en aguas y bienes nacionales, deberán sujetarse al cumplimiento de la NOM-001-SEMARNAT-1996 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales, de las disposiciones legales aplicables y bajo la autorización correspondiente.
6. Todo asentamiento humano, en tanto no cuente con sistema de drenaje sanitario, deberá conducir sus aguas residuales de origen doméstico hacia fosas sépticas, que cumplan con la NOM-006-CNA-1997, y en caso de no ser viable por capacidad, espacio o tipo de terreno, deberá cumplir con la NOM-003-SEMARNAT-1997 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público y con las disposiciones legales vigentes en la materia.
7. Las actividades productivas que generen aguas residuales en sus procesos deberán cumplir con la NOM-063-ECOL-1994, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a cuerpos receptores provenientes de la industria vinícola, además de contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales que cumpla al menos con la NOM-001-SEMARNAT-1996 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales o preferentemente con la NOM-003-SEMARNAT-1997 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público, y con las disposiciones legales vigentes en la materia.
8. En el desarrollo de actividades se promoverá el ahorro de agua potable y el reúso de aguas grises.

Disposiciones específicas para vialidades

1. Todo proyecto o actividad que se realice o pretenda realizar en relación directa a la Carretera Federal No. 3 Tecate – Ensenada, al sistema carretero estatal o a vialidades primarias deberá considerar la normatividad estipulada por el correspondiente orden de gobierno, ya sea por la Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal, el Reglamento para el Aprovechamiento del Derecho de Vía de las Carreteras Federales y Zonas Aledañas, aplicar la normatividad de proyecto geométrico vigente y contar con autorización de integración vial de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT), las Normas Técnicas de Proyecto y Construcción para Obras y Vialidades del Estado de Baja California y contar con autorización de integración vial de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado (SIDUE), a lo indicado por el Departamento de Ingeniería de Transito de la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente. También se observará el cumplimiento de la normatividad de Calles Completas de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).
2. Se prohíbe la utilización del derecho de vía de carretera estatal o federal para estacionamiento de vehículos, salvo que se trate de un estado transitorio de emergencia.

Disposiciones específicas para riesgo

1. Todas las acciones que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o conjuntos habitacionales, para la subdivisión o parcelación de la tierra, para el cambio de Usos del suelo o en autorizaciones de impacto ambiental, se deberá asegurarse que no se ocupen áreas de alto riesgo, lo cual será dictaminado por las autoridades de Protección Civil. De ser así, antes de otorgar licencias y autorizaciones se realizará un estudio de prevención de riesgo en los términos de las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General de Protección Civil y las normas oficiales mexicanas que se expidan y demás normas aplicables. En ningún caso podrán asignarse usos o aprovechamientos urbanos o asentamientos humanos en zonas de alto riesgo. En tales zonas estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra o edificación de carácter permanente.
2. No se permite actividad u obra de urbanización y/o edificación, que pretenda realizarse en terrenos vulnerables o susceptibles a la inestabilidad física, o a sufrir el efecto de fenómenos meteorológicos, sismos, u ocasionar daños físicos a terceros.
3. No se permite el desarrollo urbano en aluviones naturales recientes, profundos o superficiales, o todo tipo de relleno artificial en barrancos y terraplenes no consolidados, y sensibles a efectos de resonancia.
4. No se permite el desarrollo urbano en terrenos sobre-hidratados que al licuar y abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga; o terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles asentamientos diferenciales.
5. No se permite el desarrollo urbano en el interior u orillas de los cauces de arroyos. La prohibición incluye el estricto respeto a la franja de protección, determinada por el registro

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

máximo de caudal en sus superficies o secciones, en los últimos 20 años y con una distancia mínima de 15 metros de esta cota.

Disposiciones específicas para el aprovechamiento de los recursos naturales

1. Se permite el aprovechamiento de los recursos naturales mediante el estudio de impacto ambiental y su programa de manejo autorizados.
2. Se prohíbe la extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna bajo estatus de protección, salvo autorización expresa de la autoridad competente.
3. En trabajos de restauración, se debe de dar preferencia a la vegetación nativa.
4. En ningún caso se autorizarán obras que puedan lesionar a las especies vegetales características de la región y microclima; debiéndose fomentar aquellas que dentro de sus proyectos contemplen la arborización o la reproducción de especies aptas para la región.
5. Los propietarios u ocupantes de inmuebles quedarán obligados a mantener y cuidar de los árboles ubicados en el espacio público frente a sus predios.
6. Los aprovechamientos de materiales pétreos, establecidos en los cauces de arroyos, sin excepción, deberán contar con el título de concesión correspondiente y estar sujetos a la autorización en materia de impacto ambiental emitida por la autoridad competente.
7. Se prohíbe el aprovechamiento con fines de exportación de materiales pétreos provenientes de cauces de arroyos.
8. Los proyectos de aprovechamientos de materiales pétreos dentro de los cauces de arroyos, deberán contar con los estudios y planteamientos para aquellas medidas de mitigación que permitan abordar el esquema de aprovechamiento con el enfoque de cuenca, y con alcance suficiente para evaluar los impactos acumulativos de la totalidad de los aprovechamientos desarrollados en el cauce.
9. Los aprovechamientos de bancos de materiales pétreos fuera de cauces de arroyos, sin excepción, deberán contar con la autorización en materia de impacto ambiental correspondiente, y contar con un proyecto de restauración del paisaje.
10. Se prohíbe la explotación de bancos de material pétreo dentro de áreas previstas para los asentamientos humanos y en predios colindantes o cercanos a estos, en por lo menos 500 m.
11. Con la finalidad de proteger la integridad de los ecosistemas riparios y la recarga de acuíferos y mantos freáticos, el aprovechamiento de materiales pétreos en cauces de ríos y arroyos se justificará cuando el aprovechamiento consista en retirar los materiales excedentes en zonas de depósito, para la rectificación y canalización del cauce principal propiciando la consolidación de bordos y márgenes, evitando el entubamiento de dicho cauce.
12. En la consolidación de bordos y márgenes de ríos, arroyos y cuerpos de agua se aplicarán técnicas mecánicas específicas para la estabilización del suelo, donde se deberán utilizar especies de vegetación riparia como fijadores del suelo.

Matriz de compatibilidad y mezcla de usos

Para regular el uso de suelo se requiere verificar la cobertura de los lineamientos generales, específicos, particulares, así como el cumplimiento en términos de compatibilidad que se

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

establece en la Matriz de Compatibilidad la cual se orienta a evitar conflictos derivados de usos incompatibles y establecer condicionantes para aquellos que pudieran generarlos.

La Matriz de Compatibilidad y Mezcla de Usos es la guía para la determinación del uso y destino del suelo, en la que se indican los usos que se consideran:

- Compatibles, que expresan la ubicación urbana recomendable o conveniente.
- Incompatibles, que señalan la posición urbana más desfavorable e inconveniente para situar un uso de suelo. La ubicación en estos sitios se considera prohibida a fin de evitar futuros desequilibrios en el sistema urbano.
- Condicionados (identificados mediante una C - número), referidos a aquellos que pueden admitirse por considerarse complementarios en la implementación de determinadas políticas de nivel superior, pero que sin embargo requieren sujetarse a limitaciones para evitar posibles impactos desfavorables. El número se refiere al que corresponda a las normas complementarias para los usos condicionados que aparecen en la parte superior de la matriz de compatibilidad.

Usos compatibles con zona Agrícola

De acuerdo con la Matriz de Compatibilidad y Mezcla de Usos, los usos compatibles son zona Agrícola son los siguientes:

- Ecoturismo: Observación, taller de educación ambiental
- Turismo de aventura: Senderismo y cabalgata
- Turismo rural: Taller gastronómico, taller artesanal, fotografía
- Agroindustria: Relativa a agricultura
- Comercio y servicios: Exposición temporal
- Servicios urbanos: Caseta de policía
- Usos especiales: Subestación eléctrica, generador eólico, planta de tratamiento de aguas residuales, estación de bombeo, obra hidráulica

Los usos condicionados mencionados en la Matriz de Compatibilidades y Mezcla de Usos son:

- Habitacional Unifamiliar (C-7)
- Habitacional Campestre (C-7)
- Parque acuático, balneario (C-11)
- Centro vacacional (C-1)
- Evento masivo (concierto) (C-1)
- Agroindustria: Relativa a ganadería (C-9)
- Alimentos preparados o restaurante (C-2)
- Hotel o motel (C-10)
- Comunicaciones y transportes: Helipuerto, aeropista (C-1)
- Usos especiales: estación de servicio (gasolinera) (C-1), torre, mástil, antenas (C-3), relleno y/o planta de tratamiento de residuos sólidos (C-12)

Las condicionantes aplicables a los usos condicionados mencionados anteriormente son:

- C-1: Condicionado a Estudio de Impacto Urbano, Ambiental y de Riesgo
- C-2: Condicionado a tratamiento de aguas residuales, grasas
- C-7, C-10: Condicionado a los lineamientos específicos para zonas agrícolas
- C-9: Condicionado a los Lineamientos Generales de Desarrollo Urbano
- C-11: No se autorizará hasta que se introduzca infraestructura hidráulica de carácter regional
- C-12: Se realizará previa justificación técnica de la selección del sitio y su autorización de acuerdo con las disposiciones legales en la materia

2.3.3.4 Programa Sectorial de Turismo de Baja California (POEBC, 2022)

Busca impulsar un cambio de paradigma a nivel regional para acelerar el paso del turismo tradicional a un turismo moderno, **que genere desarrollo económico en toda la entidad, promoviendo la igualdad de género e inclusión con base en un desarrollo sostenible.**

En resumen, se observa que en Baja California los productos turísticos más desarrollados y posicionados son los relacionados con el turismo de sol y playa, gastronomía y enoturismo, naturaleza y deportivo por lo que se convierten en forma natural en uno de los bastiones (mercados ancla) del turismo para la entidad, ya que puede constituirse en el eje ancla de campañas de publicidad y promociones especiales; y que existe un gran potencial para el desarrollo de productos y experiencia innovadoras en torno al agroturismo y turismo rural, turismo de salud y bienestar y reuniones.

Derivado del programa del **apartado 6.1** donde se indica **Objetivo General**

Posicionar a Baja California como un destino turístico sostenible, competitivo y de vanguardia de acuerdo con las nuevas tendencias y objetivos globales que conlleve al incremento en el gasto promedio, la estadía y satisfacción de los visitantes, bajo un modelo para la integración regional y la inclusión de las comunidades en la actividad turísticas. 52 En el marco de las cuatro líneas de política establecidas en el componente de Turismo como Pilar de Desarrollo del PED 2022-2027, se definieron las estrategias, acciones y metas que contribuyen a alcanzar los resultados gubernamentales comprometidos en los Resultados a Lograr (RAL) considerando el modelo de competitividad turística sostenible.

Específicamente, para el caso del Factor de Sostenibilidad, se contemplan los siguientes temas con sus respectivos objetivos, estrategias, acciones metas y responsables de su cumplimiento:

En el mismo se desprende el 6.2.1 Desarrollo de un modelo turístico transversal con enfoque de seguridad, derechos, accesibilidad, sostenibilidad e inclusión. Objetivo Prioritario: Impulsar políticas en materia turística para la reactivación del sector y la creación de sinergias entre los

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

tres niveles de gobierno, los prestadores de servicios turísticos y la sociedad en general, con un enfoque de derecho, accesibilidad, sostenibilidad, equidad de género e inclusión.

Estrategia 6.2.1.1: Impulsar el desempeño económico del Estado mediante el desarrollo de la actividad turística.

Acción	Meta	Responsable
6.2.1.1.1 Dar seguimiento a los principales indicadores económicos en materia turística en la entidad.	Elaborar reportes anuales de los indicadores correspondientes a la contribución del PIB Turístico, actividades económicas del sector terciario, de visitantes y ocupación hotelera.	Secretaría de Turismo del Estado de Baja California.
6.2.1.1.2 Fomentar una mayor eficiencia de gobierno en la promoción de inversiones nacionales y extranjeras en servicios turísticos y en la facilitación de trámites de apertura comercial en el sector.	Registrar 1.2% de crecimiento anual en la inversión extranjera en el destino estatal.	Secretaría de Turismo del Estado de Baja California.

Estrategia 6.2.1.3: Impulsar el desarrollo y la protección de los recursos culturales del Estado.

Acción	Meta	Rresponsable
6.2.1.3.1. Impulsar en los programas gubernamentales la protección del patrimonio cultural del Estado.	Elaborar un programa transversal para fomentar la identidad cultural del Estado	Secretaría de Turismo del Estado de Baja California/ Secretaría de Cultura.

Estrategia 6.2.1.5: Impulsar acciones para el fortalecimiento de la gobernanza turística en el Estado.

Acción	Meta	Rresponsable
6.2.1.5.1. Coadyuvar en la integración de programas de gobierno que impulsen la participación de los sectores empresarial y social involucrados en las actividades turísticas.	Participar en la elaboración de un Programa de gobierno con acciones transversales sobre competitividad y sostenibilidad turística.	Secretaría de Turismo del Estado de Baja California/ Secretaría de Economía e Innovación/ Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable.

Apartado 6.2.2 Generación de productos turísticos específicos orientados a desarrollar comunidades y regiones receptoras de visitante. Objetivo Prioritario: Fortalecer las vocaciones turísticas competitivas y emergentes de cada uno de los destinos ubicados a lo largo del Estado, mediante acciones que favorezcan su consolidación y desarrollo.

Apartado 6.2.3 Impulso del desarrollo equilibrado de Baja California como destino turístico.

Objetivo Prioritario: Reactivar el sector con políticas públicas que permitan generar un desarrollo turístico orientado a la sostenibilidad de los destinos mediante proyectos y acciones en beneficio de las comunidades y la sociedad en general.

Estrategia 6.2.3.1: Impulsar proyectos para el desarrollo de la infraestructura turística en el Estado.

Acción	Meta	Responsable
6.2.3.1.1 Promover y aprovechar proyectos de infraestructura turística relacionada para la modernización de los destinos de la entidad.	Realizar gestiones institucionales con la federación para invertir en infraestructura turística.	Secretaría de Turismo del Estado de Baja California.

Estrategia 6.2.3.2: Implementar acciones de mejora regulatoria que permitan generar mayores beneficios para la sociedad, mediante la formulación normativa de reglas e incentivos que estimulen la innovación, productividad, eficiencia y competitividad turística.

Acción	Meta	Responsable
6.2.3.2.1 Coadyuvar de manera transversal en los Programas de Desarrollo Urbano del Estado y Municipios.	Participar en la elaboración de 16 Programas de Desarrollo Urbano.	Secretaría de Turismo del Estado de Baja California/ Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial / Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable/ Ayuntamientos Municipales.
6.2.3.2.2 Desarrollar el Programa de Ordenamiento Turístico de Baja California, en el marco del programa correspondiente a nivel federal (DOF, agosto 2019).	Contar con un Programa de Ordenamiento Turístico de Baja California.	Secretaría de Turismo del Estado de Baja California/ Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial / Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable/ Ayuntamientos Municipales.

Apartado 6.2.4 Baja California como destino turístico posicionado en el ámbito nacional e internacional.

Objetivo Prioritario: Posicionar a Baja California como un multi-destino turístico ideal para visitar, destacando sus ventajas comparativas y competitivas.

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

Estrategia 6.2.4.1: Impulsar la promoción y comercialización de los productos y servicios turísticos del Estado en función de las nuevas tendencias del mercado.

Acción	Meta	Responsable
6.2.4.1.1 Diseñar un plan de marketing que considere las características y exigencias de los turistas de los principales mercados emisores, nacionales y extranjeros, a fin de realizar campañas efectivas de promoción, publicidad, relaciones públicas y digital.	Implementar el plan de Marketing	Secretaria de Turismo del Estado de Baja California / Fideicomiso para la Promoción Turística.

Proyectos

En el marco de los objetivos prioritarios, estrategias, acciones y metas del componente Turismo como Pilar de Desarrollo, señalado en el apartado 6.1, se proponen 21 proyectos prioritarios bajo los criterios de sostenibilidad (11 proyectos) y competitividad (10 proyectos) mediante los cuales se destinarán recursos y esfuerzos para focalizar la atención gubernamental. Para cada proyecto se define su objetivo en el marco del PED, el ámbito de su retorno de inversión social y/o económico (beneficio), el plazo en el que se deberá cumplir su ejecución y las áreas responsables que intervienen para su cumplimiento, considerando el carácter transversal de sus acciones, como se indica en el siguiente cuadro:

I. Factor: Sostenibilidad Turística.

1. Desarrollo Económico				
Proyecto	Objetivo	Beneficio	Plazo de Ejecución	Responsable
a) Planeación y Desarrollo de los destinos turísticos.	Fomentar la elaboración y actualización de programas, planes e instrumentos en general de desarrollo de los destinos turísticos.	Fomentar la sostenibilidad de los destinos en beneficio de las comunidades y de la ciudadanía en general.	2022-2027	Secretaria de Turismo del Estado de Baja California/ Secretaria de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial / Secretaria de Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable.
b) Fomento a inversiones privadas impulsando el	Impulsar la captación de proyectos de inversión privada que promuevan el	Impulsar proyectos de inversión privada en el sector turístico que promuevan el desarrollo de	2022-2027	Secretaria de Turismo del Estado de Baja California, Secretaria Economía e innovación.

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

desarrollo equilibrado.	desarrollo de servicios requeridos y oferta complementaria según las necesidades y vocaciones de cada destino turístico en beneficio de las comunidades receptoras de la inversión.	servicios y oferta de acuerdo con las necesidades y vocaciones de cada destino en beneficio de las y los bajacalifornianos.		
-------------------------	---	---	--	--

II. Factor: Competitividad Turística.

2. Infraestructura				
Proyecto	Objetivo	Beneficio	Plazo de Ejecución	Responsable
a) Proyecto de Infraestructura turística en los principales destinos turísticos del Estado.	Fomentar la inversión de obra pública para proyectos de impacto directo al sector turístico en Baja California y el impulso de distritos de regeneración urbana con un enfoque de inclusión social en la cadena productiva.	Mejorar las condiciones de los destinos turísticos y favorecer su competitividad en beneficio de los visitantes y las comunidades vinculadas a estos sitios.	2022-2027	Secretaría de Turismo del Estado de Baja California/ Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial.
6. Marketing				
Proyecto	Objetivo	Beneficio	Plazo de Ejecución	Responsable
b) Desarrollo de nuevos productos turísticos	Incidir en la motivación de visita a nuestro Estado, para realizar actividades de acuerdo con las principales vocaciones turísticas y segmentos competitivos como culinario, enológico, salud y bienestar, así como emergentes o en	Generar y promover un inventario que resalte valores históricos, naturales y culturales.	2022-2027	Secretaría de Turismo del Estado de Baja California.

	desarrollo como aventura y naturaleza, romance y turismo de reuniones.			
--	--	--	--	--

3. Disposiciones generales para los usos de suelo

En atención a los objetivos definidos en estas directrices cuyo objetivo específico, es la de establecer a partir de la zonificación primaria actual de los usos del suelo, una estrategia aplicable a las directrices para una zonificación secundaria, determinando los tipos de actividades que se pueden desarrollar, fomentando una clara estrategia de infraestructuras debidamente articuladas e impulsando el desarrollo agrícola, tanto campestre como turístico acorde con la aptitud del territorio, la dotación de infraestructura y las condiciones ambientales. Dicha zonificación busca ser congruente, dando igualdad y equidad en todo momento con el apartado 2.3.3 Compatibilidad de usos de suelo de los diferentes programas aplicables a la zona y crear un sistema más homólogo en la impartición de las reglas de las rutas turísticas y vinícolas de la región de Ensenada.

3.1 Habitacional campestre

Las disposiciones para las zonas habitacionales campestres que se establecen tienen la finalidad de procurar que se cumpla con todos los requerimientos necesarios que permitan ofrecer la calidad y bienestar requeridos a sus ocupantes y a la comunidad en general, así como establecer criterios de regulación en materia de control urbano y ambiental. Para la habilitación de nuevos espacios de vivienda campestre será requisito corroborar con base en la aptitud y la capacidad vial instalada, el tipo y número total de viviendas a desarrollar, para ello el particular o desarrollador deberá cumplir con lo siguiente:

- Realizar o contratar los estudios de factibilidad técnica para la implementación del proyecto de edificación, de acuerdo con lo que se especifica en estas disposiciones y en otros instrumentos normativos aplicables.
- Elaborar o contratar los proyectos ejecutivos, de diseño arquitectónico, la calendarización y presupuestos de las obras de urbanización y construcción de las acciones de vivienda.
- Realizar oportunamente los trámites para la obtención de permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del proyecto de edificación. Esto implica que la elaboración de estudios y solicitud de opiniones técnicas deberá realizarse con anticipación al trámite de solicitud de permisos de movimiento de tierras y licencias de construcción.
- Entregar a la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente y al Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP) la información y elementos necesarios para la evaluación del proyecto, así como las especificaciones relativas a naturaleza de las áreas de donación que corresponda (municipio y estado).
- Someter a la consideración de la Dirección y del IMIP las modificaciones que procedan a los proyectos de obra y afecten la naturaleza del proyecto autorizado.

3.1.1 Características generales de los proyectos de urbanización

Los proyectos de obras de urbanización cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones de las presentes disposiciones que se desarrollen para su ejecución deben tener un carácter integral referido al ámbito de actuación, o bien corresponda a un ámbito más reducido, pero considerando todas las obras de urbanización que sean necesarias.

Las obras de urbanización que se incluyen en este tipo de proyectos serán las siguientes:

- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contra incendio.
- Redes de evacuación de aguas residuales y conducción de aguas pluviales.
- Instalación de redes distribución de energía eléctrica subterránea y alumbrado público.
- Forestación y tratamiento de espacios libres no pavimentados.
- Telefonía, correos, y otras telecomunicaciones subterráneas.
- Los componentes del paisaje e Imagen Urbana.
- Equipamiento y mobiliario urbano.

Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

La autorización de nuevos fraccionamientos se permitirá únicamente bajo factibilidad de otorgamiento de los servicios básicos, por lo que el interesado deberá presentar carta de factibilidad de servicios en los plazos previstos por el proyecto de vivienda, mismos que de acuerdo con el Artículo 18 del Reglamento de Fraccionamientos del estado de Baja California, deberán considerar los servicios de comunicación adecuada, agua potable, drenaje y energía eléctrica.

Todo desarrollo habitacional, establecimiento comercial o actividad productiva que quiera instalarse en la zona, deberá elaborar un plan de manejo de residuos, esto de acuerdo con lo que establece el régimen jurídico de los residuos en México² y de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, a fin de promover la valorización de los residuos, su uso eficiente, el establecimiento de infraestructura y el desarrollo de mercados de reutilización y reciclaje, su revisión y aprobación estará a cargo de la Dirección de Servicios Públicos Municipal.

² Este comprende una serie de normas de diferente rango que derivan de la norma suprema que es la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos e incluyen los siguientes tipos de ordenamientos, algunos de los cuales habrán de reformarse o formularse de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR): y otras Leyes marco de carácter general, como la LGEEPA y la LGPGIR y sus Reglamentos federales, como el Reglamento en Materia de Residuos Peligrosos (que será derogado al publicarse el Reglamento de la nueva Ley en materia de residuos; Leyes y reglamentos estatales; Reglamentos municipales basados en las leyes ambientales que comprenden disposiciones relativas al manejo ambiental de los residuos; reglamentos municipales que reglamentan el artículo 115 Constitucional en lo que se refiere a la administración de los servicios urbanos de limpia y aseo público; Ley Orgánica del Municipio Libre y los Bandos Municipales y de Buen Gobierno y las Normas técnicas ambientales.

El otorgamiento del servicio de recolección de basura, en fraccionamientos habitacionales tipo campestre, se otorgará por parte del Municipio, una vez que dichos fraccionamientos se entreguen al Municipio y se cuente con la infraestructura vial requerida. En tanto esto no sea posible, la ruta general para el traslado de la basura será a través de la vialidad primaria y su liga al norte con el Ejido El Porvenir en dirección al sitio autorizado como unidad de transferencia de residuos urbanos. A lo largo de dicha ruta se instalarán los equipamientos complementarios para facilitar la recolección. Otras opciones de transporte de residuos deberán revisarse y evaluarse por parte del Ayuntamiento y la empresa en concesión.

El Ayuntamiento en coordinación con otras dependencias estatales o federales promoverá acciones tendientes a dar a conocer a los generadores de residuos las alternativas disponibles para efectuar el manejo integral de sus residuos.

3.1.2 Contenido de los Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización estarán conformados por todos los documentos a los que se refiere el Reglamento de Acciones de Urbanización, con el detalle y complementos necesarios que permitan el análisis y evaluación completa del proyecto, particularmente en los casos que han sido determinados con condiciones particulares de riesgo o con políticas de protección. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán de conformidad con lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California y la Reglamentación correspondiente.

Los proyectos de edificación de vivienda deberán acompañarse de los estudios técnicos de soporte (estudios topográficos, estudios geotécnicos, estratigráfico, de mecánica de suelos, etc.) y deberá apegarse a los lineamientos arquitectónicos del Programa Sectorial de Desarrollo Urbano Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte del Municipio de Ensenada (2019).

Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización de iniciativa privada, el promotor deberá constituir un seguro de garantía que cobrará vigencia por el incumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos. Los seguros podrán cancelarse cuando las obras de urbanización sean recibidas de manera satisfactoria y definitiva por el Ayuntamiento, esto deberá quedar inscrito en el expediente de registro ante la Dirección de Administración.

Las densidades e intensidades netas de uso estarán determinadas en función de las características y capacidades de cada manzana, y características particulares de los predios a edificar, debiendo descontar las áreas requeridas para la ubicación de equipamiento urbano, dotación de áreas verdes, vialidades y otras infraestructuras, que serán distribuidas en forma funcional y equilibrada de acuerdo con lo que defina el proyecto ejecutivo.

Cualquier proyecto de tipo habitacional tipo campestre, deberá localizarse respetando los criterios ambientales y de desarrollo urbano vigentes, los derechos de paso de arroyos, líneas de transmisión eléctrica, vialidades y localización de usos especiales. Adicionalmente será requisito cumplir con las siguientes condiciones de la zona:

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

- Que el uso o destino propuesto sea compatible con las características y especificaciones de la zonificación primaria establecida en las presentes disposiciones normativas, la matriz de compatibilidad, o las declaratorias de uso o destino que se establezcan para tales propósitos.
- Que no se afecten las zonas arboladas o con vegetación endémica, de preservación ecológica, con valor de paisaje, o que presenten algún tipo de riesgo.
- Que las modificaciones topográficas que se realicen, no interrumpan el drenaje superficial de aguas pluviales de modo que no se afecten negativamente las zonas de influencia o las condiciones de estabilidad del suelo.
- Que se respeten las especificaciones de equipamiento y dimensionamiento de obras de urbanización mínimas marcadas en el reglamento correspondiente para los predios resultantes.
- Que la demanda de servicios e infraestructura se pueda satisfacer con las redes existentes o mediante la realización de obras que se apeguen a las presentes disposiciones.
- La autorización de acciones de expansión o renovación urbana deberá corresponder con lo planteado en estas disposiciones normativas.
- Cuando existan solicitudes para la redensificación de áreas de uso habitacional tanto en edificaciones existentes como para predios baldíos urbanizables, se requerirá la debida justificación y fundamentación técnica a través de la elaboración del estudio de impacto urbano y el análisis de capacidad vial respectivo. A excepción de los desarrollos turísticos de destino.

Para las construcciones habitacionales que se localicen adyacentes a zonas de taludes o pendientes elevadas donde se deban realizar cortes de nivelación, se deberá cuidar el no comprometer la estabilidad del talud o de las construcciones inmediatas, debiendo mantener el ángulo de reposo y una distancia o franja de seguridad respecto al talud. La distancia mínima que deberá guardarse entre la construcción y la base del talud será como mínimo de la mitad de la altura del talud. Para el caso de taludes ya alterados, esto deberá determinarse con base en los estudios correspondientes e instalar sistemas de contención que eviten que el material que compone el talud continúe su degradación.

En la construcción de áreas habitacionales tipo campestre, será requisito instalar los sistemas de drenaje pluvial que eviten la erosión del talud. El vertimiento de aguas residuales de origen doméstico sin tratamiento, queda prohibido, por lo que toda construcción destinada a usos habitacional deberá contar con un sistema de tratamiento casero de aguas residuales o en su defecto instalar sistemas para almacenamiento temporal de aguas grises. La construcción de plantas de tratamiento o colocación de biodigestores prefabricados con base en la norma oficial en la materia.

Las áreas habitacionales deberán respetar el derecho de paso de los ríos y arroyos, debiendo respetar la distancia establecida para cada tipo de arroyo. La construcción de canales de protección y conducción deberán sujetarse a las especificaciones de diseño que deriven del caudal máximo registrado dentro de los últimos diez años como mínimo.

3.2 Agrícola

Las zonas dedicadas al uso agrícola en sus diversas modalidades que existan en el área de estudio podrán permanecer, quedando sujetas a las regulaciones en materia de control de impactos viales y ambientales para prevención de la contaminación en cualquiera de sus formas. La permanencia de estas actividades dentro de la zona se apoyará a iniciativa del particular y su regulación se basará por las instancias correspondientes.

3.2.1 Disposiciones generales para las zonas agrícolas

La operación de granjas o áreas de producción que no impliquen la ampliación de la superficie productiva, el incremento de la demanda de insumos, la generación de residuos peligrosos, olores perniciosos o molestos, el relleno de cuerpos de agua o la afectación de especies de vegetación nativa, podrán transformar su uso de suelo de acuerdo a los usos permitidos en la zona que resulten compatibles. Por lo tanto, se permitirá el establecimiento de usos afines con la actividad predominante, hasta en tanto no se aprueben los programas parciales o comunitarios correspondientes.

Las ampliaciones, modificaciones, sustitución de infraestructura, rehabilitación y el mantenimiento de instalaciones relacionadas con las actividades señaladas así como con las que se encuentren en operación podrán darse siempre que se pueda demostrar que el cambio no causará desequilibrios ecológicos ni rebasará los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente y a la preservación y restauración de los ecosistemas.

Si las zonas agrícolas se localizan dentro de áreas de inundación, los usos que se permiten serán los que se determinan para las zonas de protección que se refieren en las políticas ambientales y de desarrollo urbano pertinentes, en las políticas aplicables para zonas inundables, y en estas mismas disposiciones en cuanto a zonas de protección y conservación. En estas áreas no se permitirá la construcción de fraccionamientos o construcciones permanentes, en tanto no se aseguren las protecciones pluviales para control de inundaciones correspondientes.

Lineamientos específicos por uso de suelo

Los lineamientos específicos se aplican en función del área de aplicación del programa en el caso en el área de estudio de estas directrices se localiza con un **uso de suelo agrícola**.

Las actividades agrícolas deberán considerar prácticas de conservación de suelo y agua como parte integral de su actividad.

1. Las unidades de producción agrícola estarán sujetas a un programa de manejo de tierras.
2. En los predios dedicados a agricultura intensiva y plantaciones, se deberán elaborar un inventario de suelos y un programa de monitoreo de las condiciones de este recurso.
3. No se permiten las quemas para reutilización de terrenos.

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

4. Se fomentará la aplicación de métodos alternativos para control de plagas (control biológico y físico).
5. Se prohíbe el uso de los plaguicidas: Aldrín, Dieldrín, Endrín, Acetato o Propionato de Fenil, Acido 2,4,5-T, Cianofonos, Cloranyl, DBCP, Dialisfor, Dinoseb, Formotion, Fluoroacetato de Sodio (1080), Fumisel, Kepone/clordecone, Mercurio, Mirex, Monorum, Nitrofen, Schradan, Triamifos, EPN, Toxafeno, Sulfato de Talio, Paration Etílico, Erbon.
6. Se restringe el uso de los siguientes plaguicidas: DDT, BHC, Aldicarb, Dicofol, Forato, Lindano, Metoxicloro, Mevinfos, Paraquat, Pentaclorofenol, Quintozeno.
7. El empleo de plaguicidas se realizará conforme a las recomendaciones establecidas en el Catálogo Oficial de Plaguicidas editado por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST).
8. Se permiten cultivos de variedades típicas de la región, especialmente las de bajo consumo de agua;
9. Se limita el cultivo de variedades con alto consumo de agua a menos que se utilicen aguas residuales tratadas a nivel avanzado;
10. Se permite la edificación de vivienda campestre en dos modalidades: unifamiliar y agrupada. En la modalidad unifamiliar se permite una vivienda por cada 4 hectáreas de superficie agrícola, con un C.O.S. y un C.U.S. de 0.015 y 0.03 respectivamente. En la modalidad agrupada, se deberá elaborar un proyecto bajo las siguientes condicionantes:
 - Superficie total del proyecto: hasta 50 ha.
 - Densidad habitacional: 1 vivienda/2 ha de la superficie total del proyecto. La cantidad de vivienda que arroje esta densidad se alojará en el 50% de la superficie total del proyecto. El 50% restante se destinará a espacio para cultivos tradicionales.
 - Cada vivienda estará dentro de un lote de hasta 2,500 metros².
 - C.O.S de 0.15 y C.U.S. de 0.30 aplicado sobre la superficie del lote para vivienda.
 - La cantidad de vivienda permitida se acomodará en grupos de hasta 10 viviendas cada uno.
 - La forma de cada uno de los grupos de vivienda no podrá ser lineal.
 - Los grupos de vivienda deben de estar separados por espacio abierto con una distancia mínima de 50 metros.
 - Cada vivienda deberá tener vista y acceso directo al espacio abierto.
 - Evitar construir vivienda sobre el suelo más fértil. Para el mantenimiento del espacio dedicado a cultivos se deberá demostrar la posesión de título de concesión de la CONAGUA o similar.
 - Para vivienda adicional, el porcentaje reservado para cultivos tradicionales deberá crecer en una superficie igual a dos hectáreas de cultivo por vivienda adicional. La vivienda adicional se autorizará previo dictamen favorable de Estudio de Impacto Urbano en la modalidad de ponderación de densidades y aprobación de Cabildo.
11. Respecto a uso de suelo para alojamiento temporal como hostales, hoteles o similares, se permiten alojamiento tipo boutique con una densidad de hasta 2 habitaciones por hectárea.

Se propone que, para la actividad agrícola, estará vinculada a los procesos innovadores en sistemas de riego, tecnología en el campo de la producción de vid y actividades compatibles, así

como el manejo de agua y su reúso con criterios ecológicos en la preservación de las tierras dedicadas al cultivo y el agua.

En la visión del programa sectorial de desarrollo agropecuario 2022-2027 indica,

- Patrón flexible de actividades agropecuarias con equidad de género con más empleos y mejores salarios.
- Generación de más opciones de cultivos con mejor rentabilidad
- Crecimiento sostenido en el mercado estatal, nacional e internacional.
- Alto impacto socio económico a través de proyectos estratégicos focalizado en regiones y cadenas productivas prioritarias, financiados por los tres niveles de gobierno y por inversionistas privados.
- Alta cultura empresarial de las y los productores con altas habilidades innovadoras para adaptarse competitivamente a los cambios económicos y tecnológicos.
- Organización sistémica de los actores de la cadena de valor.
- Elevar la participación en los mercados con alcance de altos estándares de calidad, sanidad e inocuidad de los productos agropecuarios.
- Uso equilibrado de los acuíferos, reúso de aguas residuales urbanas tratadas, desalación de aguas salobres y marinas, mayor eficiencia en la distribución y consumo de agua.

En el campo de la agricultura moderna se deberá proponer prácticas y métodos para la utilización de los recursos de manera más eficiente, reduciendo los impactos ambientales, sociales, con una práctica agrícola sostenible y responsable.

Por lo que la práctica actual global nos lleva a tener una sostenibilidad económica amigable con nuevas tecnologías para tener un campo sano y fértil.

3.3 Equipamiento

Los equipamientos urbanos se localizarán según la población y el nivel de servicio requerido, su cobertura se determinará de acuerdo con el radio de influencia establecido por el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDESOL. Este sistema establece los requerimientos mínimos para distintos niveles, por lo que la definición de las especificaciones se hará únicamente sobre los más relevantes en función del uso predominante; los otros niveles de equipamientos deberán referirse de acuerdo con la zonificación secundaria que derive de la elaboración de los programas parciales o comunitarios y de los proyectos de desarrollo, con base en la población de servicio resultante.

El equipamiento requerido para la zona de estudio es de primer nivel, es decir elementos de Educación, Cultura, Salud, Asistencia social, Comunicaciones, Recreación y Deportes, Administración pública y Servicios urbanos todos ellos prácticamente ausentes en la zona. Las siguientes disposiciones en materia de equipamiento tienen como fin el otorgamiento de dicho equipamiento básico en forma equivalente con la propuesta de zonificación de usos primarios.

Todo desarrollo urbano, habitacional, en fraccionamiento o en régimen de condominio, deberá prever las superficies necesarias y adecuadas para la instalación de equipamiento urbano de acuerdo con lo establecido en la legislación correspondiente.

Los criterios para la ubicación de equipamientos urbanos deberán considerar además de los radios de influencia, las limitaciones de accesibilidad topográfica, evitar la incompatibilidad con otros usos o actividades, la cercanía a fuentes generadoras de ruidos, olores y otras fuentes de contaminación o con potencial de riesgo, especialmente cuando se trate de equipamiento escolar y de salud.

En los subsectores donde se permiten usos comerciales y de servicios, se requerirá la definición de los espacios necesarios para la ubicación de equipamiento complementario de apoyo de las actividades y servicios que se ofrezcan, considerando las especificaciones de diseño y construcción que se requieren para cada tipo de actividad o servicio.

La coexistencia de diversas actividades que puedan dar lugar a diferentes tipos de equipamiento deberá permitir la interacción de funciones sin que se afecten unas a otras, no alterar la tranquilidad de las personas y mejorar la imagen urbana.

3.4 Usos mixtos

Los usos mixtos son actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles. Dada la diversidad de combinaciones que pueden conformar las zonas mixtas, la localización de usos mixtos se apegará a las siguientes categorías:

- Mixto 1.- Habitacional con Comercio y Servicios (Mx1)
- Mixto 2.- Habitacional y Servicios al Turismo (Mx2)
- Mixto 3.- Desarrollo Turístico de Destino (Mx3)

3.4.1 Disposiciones generales para zonas de usos mixtos

La actividad de uso mixto aplicará sólo para las tres clases de combinaciones, las cuales deberán ser compatibles con lo establecido en la matriz de compatibilidad, y deberán apegarse a estas disposiciones y a las que determinen las autoridades competentes de manera específica, para dar como resultado una zona predominante y definida.

La ubicación de zonas de uso mixto no deberá alterar el nivel de servicio de cada tipología de vialidad, ni generar problemas de integración o circulación vial, por lo que la determinación de áreas de estacionamiento y ocupación de la servidumbre frontal quedará regulada con base los resultados de la evaluación del proyecto de edificación y en la reglamentación específica. Se podrán conservar los usos ya establecidos siempre y cuando se ajusten a lo establecido en estas disposiciones.

En las zonas de uso mixto tipo 1 y 2 las soluciones para integración vial se resolverán mediante estudios de análisis e integración vial para ofrecer soluciones de tráfico. La

cuantificación de cajones de estacionamiento deberá hacerse por separado para cada uso o servicio.

Las áreas comerciales y de servicios de nivel distrital se localizarán en forma de corredores urbanos o ejes de servicios que permitan ampliar el radio de servicio, estas áreas podrán disponerse a lo largo de vialidades, siempre y cuando su localización no genere afectaciones a los flujos y velocidades de circulación, por lo que deberán planearse a una distancia de la vialidad, que facilite la entrada y salida de vehículos, debiéndose respetar el ancho del derecho de vía y no realizar actividades de carga y descarga sobre vialidades. Su localización deberá cuidar de la imagen urbana, por lo que su diseño deberá ser compatible con el contexto urbano circundante, además de mantener un criterio homogéneo en cuanto a la ubicación de anuncios publicitarios.

En lo relativo a la superficie máxima construida, además de la que resulte de la aplicación del coeficiente de utilización del suelo, se permitirá una adición en el último nivel para el otorgamiento de servicios complementarios que sean requeridos en la zona, que ocupara como máximo una superficie no mayor del 40% del área de azotea o último nivel.

Las alturas permisibles en el caso de Desarrollo Turístico de Destino se considera un 30% de sus edificaciones con una altura máxima de 9 metros, que por su fisonomía arquitectónica podrán sobresalir del límite superior de la copa de los árboles existentes.

En la construcción de estacionamientos de áreas comerciales se propiciará la utilización de materiales permeables y la colocación de barreras arboladas que permitan que estos espacios se integren en forma agradable y lo más armoniosamente posible con el entorno. Los requerimientos de número de cajones serán de conformidad con el Reglamento de la Ley de Edificaciones.

En las áreas dedicadas a los servicios turísticos, es prioritaria la promoción del turismo autosuficiente que se integre a las características de la región cumpliendo los criterios establecidos en planes y programas de desarrollo urbano y ecológico, así como en la Nueva Agenda Urbana 2030. Se deberá fomentar el turismo rural, tradicional y ecoturismo.

Para el desarrollo de proyectos con actividades como caminatas, cabalgatas, ciclismo de montaña y otras actividades de bajo impacto al aire libre, se deberá considerar las recomendaciones legales aplicables en la materia, y se realizarán bajo un estudio de impacto ambiental que permita identificar su viabilidad en las zonas determinadas para tal fin.

3.5 Subcentro de Servicios Turísticos

Son aquellos que dentro del área de estudio son centros con vocación turística y concentra instalaciones y equipamiento de apoyo a esta actividad.

3.5.1 Disposiciones generales para Centro Vacacional (C-1) y/o Desarrollo Turístico de Destino (DTD)

Uno de los objetivos principales de las presentes Directrices es la de establecer esquemas de desarrollo integral a la región, siendo el caso del Centro Vacacional (C-1) a través de un Desarrollo Turístico de Destino (DTD), que deberá de inducir el desarrollo ordenado en forma estructurada y sostenible para dar cumplimiento al Plan Sectorial de Desarrollo Turístico del Estado de Baja California para satisfacer las necesidades mínimas para el desarrollo urbano propuesto en el área de estudio.

En lo relativo a la superficie máxima construida, además de la que resulte de la aplicación del coeficiente de utilización del suelo, se permitirá una adición en el último nivel para el otorgamiento de servicios complementarios que sean requeridos en la zona. La superficie de desplante destinada a C-1 y/o DTD no podrá superar el 2% del área de aplicación de las Directrices, misma que tiene una superficie total de 486-86-33.834 hectáreas.

Dentro del polígono destinado (C-1) y/o (DTD), y detallado adelante en la **figura 12** como MANZANA 16, podrán establecerse diferentes estructuras de vialidades locales a forma de satisfacer la movilidad dentro del mismo; siempre promoviendo el uso peatonal, minimizando las vialidades para vehículos de motores de combustión y promoviendo aquellos de tecnologías sustentables y limpias. El establecimiento de zonas de estacionamiento y su cuantificación podrá hacerse por separado e incluso ubicarse fuera de la MANZANA 16, siempre y cuando su localización no genere afectaciones a los flujos y velocidades de circulación, por lo que deberán planearse a una distancia de la vialidad, que facilite la entrada y salida de vehículos, debiéndose respetar el ancho del derecho de vía. Su localización deberá cuidar de la imagen urbana, por lo que su diseño deberá ser compatible con el contexto urbano circundante, además de mantener un criterio homogéneo en cuanto a la ubicación de anuncios publicitarios.

En la construcción de estacionamientos se propiciará la utilización de materiales permeables y la colocación de barreras arboladas que permitan que estos espacios se integren en forma agradable y lo más armoniosamente posible con el entorno.

Es prioritaria la promoción del turismo autosuficiente que se integre a las características de la región cumpliendo los criterios establecidos en planes y programas de desarrollo urbano y ecológico, así como en la Nueva Agenda Urbana 2030. Se deberá fomentar el turismo rural, tradicional y ecoturismo.

Las alturas máximas permisibles aplicables a la MANZANA 16 (C-1 y/o DTD) serán de 12 metros, debiendo también de elaborarse un manual de identidad arquitectónica única y homogénea que considere la esencia paisajística del Valle de Guadalupe, su cultura y su influencia vitivinícola y de los olivares.

La adquisición de la propiedad y la construcción del proyecto urbano – arquitectónico se desarrollará principalmente a partir de la inversión privada; mientras que se promoverán políticas y estrategias de apoyo Federal, Estatal y Municipal que coadyuven impulsando mecanismos de gestión para agilizar el desarrollo del lugar.

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

La solicitud y otorgamiento de Autorización de uso del Suelo, Licencias de Construcción para acciones de Urbanización, Autorización para constitución de Régimen Condominal, y Licencias de Construcción podrán realizarse de forma parcial o segmentada y diferida en el tiempo, dentro de la MANZANA 16; misma que podrá ser desarrollada en un esquema de plan maestro por fases de construcción; respetando los límites establecidos en las presentes directrices.

Las comunidades que se integren dentro de C-1 y/o DTD favorecerán el ordenamiento territorial, arquitectónico y económico, promoviendo el uso de reglamentos estrictos aplicados en estructuras legales condominales que las normen a fin de regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se proyecten y realicen en el mismo. Igualmente, se busca que la comunidad detone una economía de impulso al desarrollo equilibrado.

Es importante complementar acciones del Municipio de Ensenada en alineación con el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027 (PEDBC), donde el Turismo es promovido como componente y pilar de Desarrollo para posicionar a Baja California como un destino turístico sostenible, competitivo y de vanguardia de acuerdo a las nuevas tendencias y objetivos globales que conlleve al incremento en el gasto promedio, la estadía y satisfacción de los visitantes, bajo un modelo para la integración regional y la inclusión de las comunidades en la actividad turística. El Centro Vacacional (C-1) y/o Desarrollo Turístico de Destino (DTD) se concibe como una solución integral, haciendo factible los Resultados a Lograr (RAL) detallados en el mismo PEDBC, en especial al implementar las Líneas de Política (L.P.) como las L.P. 7.4.1 Desarrollo de un modelo turístico transversal con enfoque de seguridad, derechos, accesibilidad, sostenibilidad e inclusión, L.P. 7.4.2 Generación de productos turísticos específicos orientados a desarrollar comunidades y regiones receptoras de visitantes, y L.P. 7.4.3 Impulso del desarrollo equilibrado de Baja California como destino turístico. Lo anterior para beneficio de los habitantes de Ensenada.

Se promoverán estructuras urbanas, habitacionales y de servicios que promuevan el uso del suelo para el impulso del desarrollo económico recíproco. Especialmente con las comunidades aledañas como el poblado El Porvenir y la Delegación Francisco Zarco. Es importante que se promueva la alineación con programas Federales y Estatales en término de Destinos Turísticos de Desarrollo Recíproco (DDR), como es el caso de los promovidos por las actuales modificaciones a la Ley General de Turismo en el Senado de la República, apoyadas por el Ejecutivo Federal a través de la Secretaría de Turismo, y por el Ejecutivo Estatal de ; mismos que al tiempo de la publicación de las presentes directrices se encuentran en tránsito legislativo como se consta en el Dictamen de las Comisiones Unidas de Turismo, y de Estudios Legislativos, Segunda con Proyecto de Decreto por el que se adiciona una fracción VII Bis, al artículo 3, y un Capítulo VI Bis del Equilibrio Turístico Regional, al Título Tercero de la Política y Planeación de la Actividad Turística, que contiene los artículos 22 Bis, 22 Ter, 22 Cuarta, 22 Quintos y 22 Sexies de la Ley General de Turismo.

El Centro Vacacional (C-1) y/o Desarrollo Turístico de Destino (DTD) será un área transformada a través de la creación de un producto turístico, en donde se habilitan servicios básicos de desarrollo urbano, a partir de un estilo arquitectónico significativo caracterizado por mantener, en cada uno de sus inmuebles, una corriente única de impacto visual significativo que integra a la

comunidad local en las actividades productivas y comerciales, manteniendo un régimen de sostenibilidad y de protección a la identidad cultural de la región.

El C-1 y/o DTD a ubicarse en la MANZANA 16 deberá de eliminar actividades de alto consumo de agua como los parques acuáticos y balnearios (C-11). Mientras que deberá de proponer y favorecer la utilización de PTAR y/o planta de tratamiento de residuos sólidos (C-12). Se promoverá el aprovechamiento de aguas residuales del C1 y/o DTD; tratadas para beneficio y riego a favor de las diferentes zonas dentro del área de estudio.

4. Estructura propuesta

4.1 Zonificación secundaria

Para orientar los usos y destinos del suelo en forma congruente con los objetivos de planeación de nivel superior y los objetivos especificados en las presentes disposiciones normativas, se aplicarán los criterios de zonificación de usos de suelo, basados en el análisis de aptitud y vocación de usos del suelo; esto implica el reconocimiento de las actividades y la estructura interna de la zona para que se cumplan los criterios de desarrollo urbano, la consideración de los criterios de bienestar social y la conservación de elementos ambientales que determinan la calidad de vida de la población.

USOS	No. UNIDADES	SUPERFICIE (Hectáreas)
Centro Vacacional	1	8.36
Comercio y Servicios	2	6.48
Equipamiento Urbano	5	9.25
Agrícola-Habitacional campestre	300	461.91
TOTAL		486.0 Hectáreas

Tabla 2. Dosificación de usos para el área de aplicación. Fuente: Elaboración propia, 2023.

Las densidades aplicables para cada uso compatible en el área de aplicación son las siguientes:

USOS COMPATIBLES	SUPERFICIE	DENSIDAD CONSTRUCCION
Vivienda Agrupada	Máximo: 2,500.00 m ²	C.O.S.= 0.15 C.U.S.= 0.30
Lote Campestre	Mínimo: 4.0 Hectáreas	C.O.S.= 0.015 C.U.S.= 0.030
Comercio y Servicios (mixto)	Mínimo: 4.0 Hectáreas	C.O.S.= 0.30 C.U.S.= 0.30
Centro Vacacional	-	
Hotel	-	C.O.S.= 0.15 C.U.S.= 0.30

Tabla 3. Densidades aplicables para el área de aplicación. Fuente: Elaboración propia, 2023.

³ La zonificación es un proceso de sectorización de un territorio en unidades espaciales relativamente homogéneas, de acuerdo al criterio que se utilice. Estos criterios Pueden variar, de acuerdo con los propósitos de la zonificación, y generalmente están relacionados a factores biofísicos, sociales, económicos, culturales, políticos o administrativo y estará sujeta al plan maestro específico para cada unidad agrícola o lote de la cual se desprende la zonificación secundaria.

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

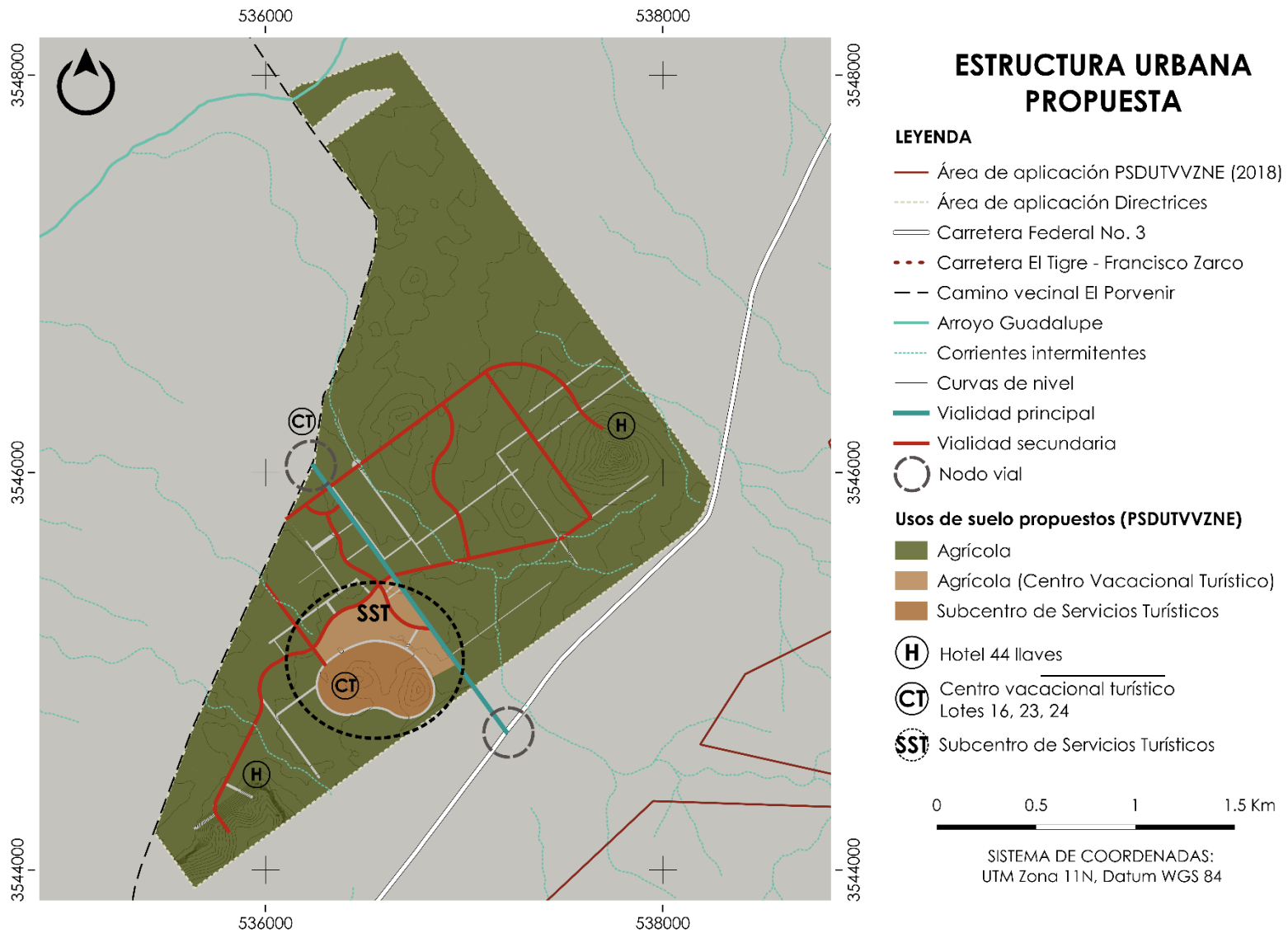


Figura 12. Estructura urbana propuesta para el área de aplicación de las Directrices. Fuente: Elaboración propia, 2023.

4.2 Movilidad

En el área de estudio se ubica el tramo de la Carretera Federal No. 3 Tecate - Ensenada y la Carretera Estatal El Tigre - Francisco Zarco, cuyo objetivo es el de mejorar los flujos de movilidad turística, agroindustrial y de servicios, además de agilizar los desplazamientos de la población de las localidades como El Porvenir, Francisco Zarco y San Antonio de las Minas.

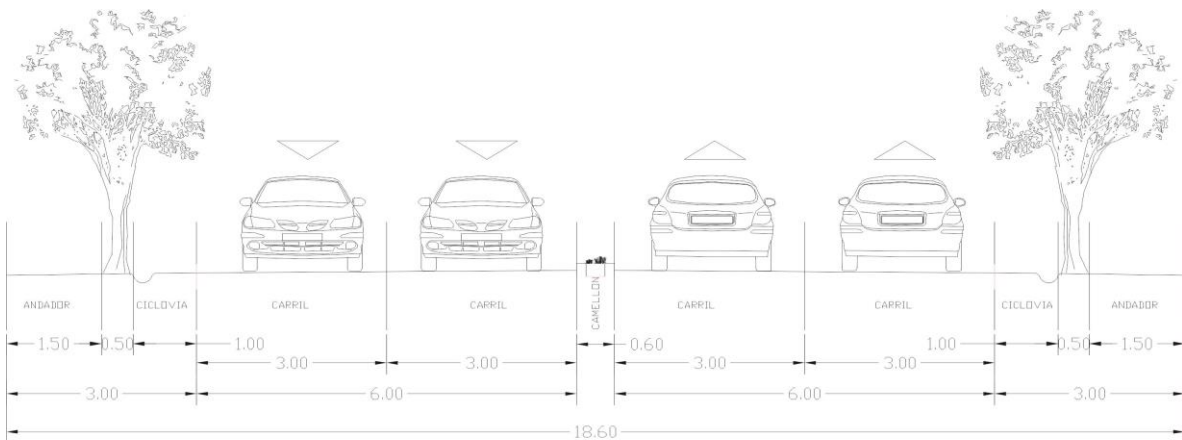
Las intersecciones propuestas se establecen para dar acceso a flujos provenientes del sureste y noroeste del área de estudio. En este sentido, se propone una estrategia de integración vial que contempla una vialidad principal al interior del área de aplicación y dos nodos de integración al Camino Vecinal Tecate-Ensenada hacia El Porvenir y a la Carretera Federal No. 3 Tecate - Ensenada.

Asimismo, dentro de esta estrategia se propone la modernización del nodo existente que une la Carretera Federal No. 3 Tecate - Ensenada con el Camino Vecinal Tecate - Ensenada hacia El Porvenir.

4.2.1 Vialidad primaria

Al interior del área de aplicación de las presentes Directrices se proponen vialidades primarias, secundarias y locales que permitirán el correcto funcionamiento de la estructura urbana propuesta en la zonificación secundaria.

Se propone una sola vialidad principal que conecta al Camino Vecinal Tecate - Ensenada hacia El Porvenir con la Carretera Federal No. 3 Tecate - Ensenada a través de dos nodos.

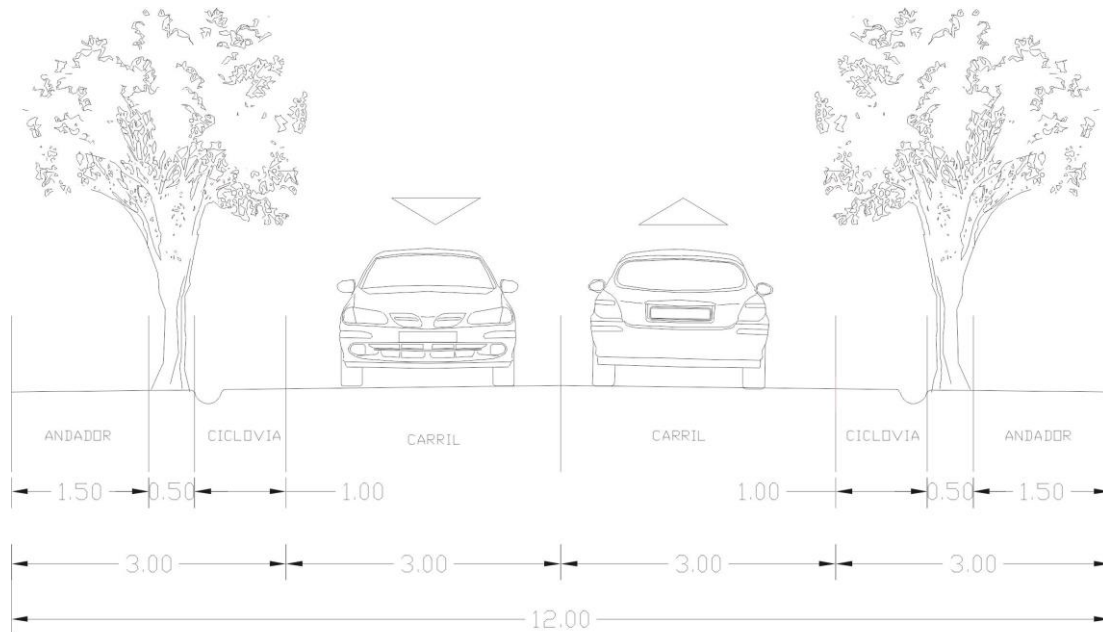


VIALIDAD PRINCIPAL

Figura 13. Sección de calle propuesta para la vialidad principal proyectada en el área de aplicación. Fuente: Elaboración propia, 2023

4.2.2 Vialidades Secundarias

Para establecer la comunicación entre las vialidades principales y las áreas que se desarrollarán en el área de aplicación, se establece una red vial secundaria, cuyo trazo y jerarquía responde a las necesidades actuales y futuras que se observan en la zona, por lo que los proyectos de desarrollo, serán definidos de acuerdo con las características y capacidades de flujo de las vialidades propuestas respetando el origen destino y secciones de derechos de vía, y de acuerdo con las Normas Técnicas de Proyecto y de Construcción para Obras Vialidades del Estado de Baja California.



VIALIDAD SECUNDARIA

Figura 14. Sección de calle propuesta para las vialidades secundarias proyectadas en el área de aplicación.
Fuente: Elaboración propia, 2023.

4.2.3 Vialidades Locales

Asimismo, se proponen vialidades de menor jerarquía que conforman y permiten la conexión entre las manzanas propuestas.

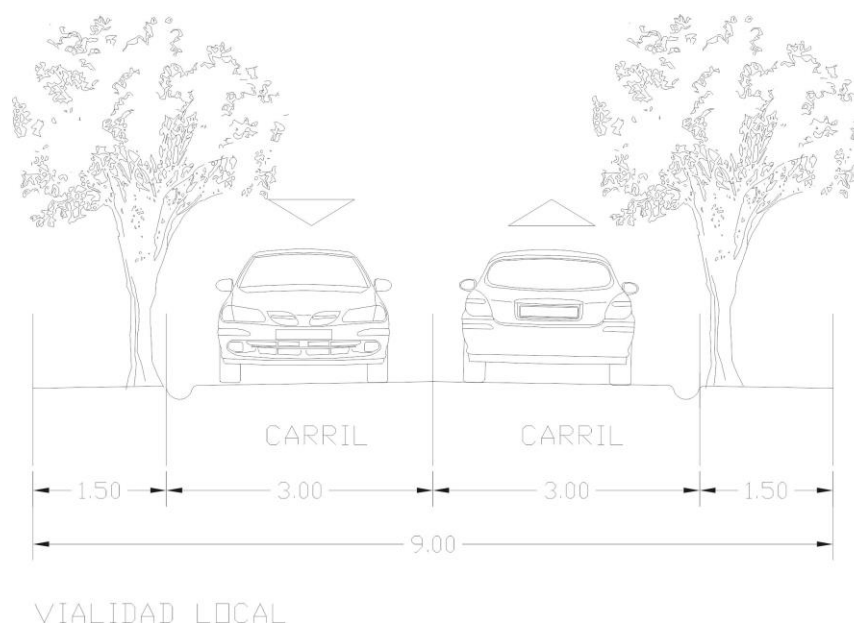


Figura 15. Sección de calle propuesta para las vialidades locales proyectadas en el área de aplicación.
Fuente: Elaboración propia, 2023.

4.3 Estrategias en materia de infraestructura y equipamiento urbano

Todo proyecto que se desarrolle en el área de aplicación de las presentes Directrices deberá cumplir con las siguientes estrategias para asegurar la correcta implementación de los lineamientos establecidos en el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte del Municipio de Ensenada (2019).

4.3.1 Tratamiento de aguas residuales y reúso

- Todo asentamiento humano, en tanto no cuente con sistema de drenaje sanitario, deberá conducir sus aguas residuales de origen doméstico hacia fosas sépticas, que cumplan con la NOM-006-CNA-1997, y en caso de no ser viable por capacidad, espacio o tipo de terreno, deberá cumplir con la NOM-003-SEMARNAT-1997 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público y con las disposiciones legales vigentes en la materia.
- Las actividades productivas que generen aguas residuales en sus procesos deberán cumplir con la NOM-063-ECOL-1994, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a cuerpos receptores provenientes de la industria vinícola, además de contar con un sistema de

tratamiento de aguas residuales que cumpla al menos con la NOM-001-SEMARNAT-1996 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales o preferentemente con la NOM-003-SEMARNAT-1997 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público, y con las disposiciones legales vigentes en la materia.

- En el desarrollo de actividades se promoverá el ahorro de agua potable y el reúso de aguas grises.

4.3.2 Alumbrado público (Ley del Cielo)

- El alumbrado público deberá ser limitado al estrictamente necesario y cumplir con los lineamientos del Reglamento de la Contaminación Lumínica para el municipio de Ensenada, B.C. (Ley del Cielo)
- El alumbrado exterior de todo proyecto propuesto en el área de aplicación no debe de emitir luz por arriba del horizonte. Se deberá dirigir su haz de luz hacia abajo y debidamente apuntado hacia áreas objetivo para maximizar su eficiencia, minimizar el número total de luminarias y disminuir la contaminación lumínica del cielo.

4.3.3 Electrificación subterránea

- Las redes distribución de energía eléctrica deberán ser subterráneas.

Índice de figuras

Figura 1. Delimitación del área de estudio. Fuente: Elaboración propia, 2022 con base en PSDUTVVZNE, 2018, INEGI, 2020.	9
Figura 2. Delimitación del área de aplicación y cuadro de construcción (1/2). Fuente: Elaboración propia, 2022 con base en PSDUTVVZNE, 2018, INEGI, 2020.	10
Figura 3. Delimitación del área de aplicación y cuadro de construcción (2/2). Fuente: Elaboración propia, 2022 con base en PSDUTVVZNE, 2018, INEGI, 2020.	11
Figura 4. Mosaico catastral que conforma el área de aplicación de las Directrices. Fuente: Elaboración propia, 2022.	12
Figura 5. Tipo de suelo (edafología) en el área de aplicación de las Directrices. Fuente: Elaboración propia con base en la Carta Edafológica Serie II, INEGI.	14
Figura 6. Marco tectónico dentro del cual se encuentra el área de estudio. Fuente: Ibarra-Torúa, 2004.	16
Figura 7. Hidrología superficial y subterránea en el área de aplicación de las Directrices. Fuente: Elaboración propia con base en CONAGUA (2014).	17
Figura 8. Vegetación y usos de suelo en el área de estudio. Fuente: Carta de Uso de Suelo y Vegetación 1:25000 Serie VI (INEGI, 2016).	18
Figura 9. Equipamiento urbano en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia, 2023.	22
Figura 10. Unidades de Gestión Ambiental (UGA) aplicables para el área de estudio. Fuente: POE-BC, 2014.	24
Figura 11. Unidades de Gestión Ambiental (UGA) aplicables para el área de estudio. Fuente: POE San Antonio de las Minas-Valle de Guadalupe, 2006.	26
Figura 12. Estructura urbana propuesta para el área de aplicación de las Directrices. Fuente: Elaboración propia, 2023.	63
Figura 13. Sección de calle propuesta para la vialidad principal proyectada en el área de aplicación. Fuente: Elaboración propia, 2023.	64
Figura 14. Sección de calle propuesta para las vialidades secundarias proyectadas en el área de aplicación. Fuente: Elaboración propia, 2023.	65
Figura 15. Sección de calle propuesta para las vialidades locales proyectadas en el área de aplicación. Fuente: Elaboración propia, 2023.	66

Índice de tablas

Tabla 1. Características de la carretera principal en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia, 2023..... 20

Referencias

- Centro Metropolitano de Información Económica y Empresarial (2015). Ensenada en Cifras. Baja California.
- Cruz-Castillo, M. (2002). Catálogo de las Fallas Regionales activas en el norte de Baja California, México. Unión Geofísica Mexicana, A.C.
- Diario Oficial de la Federación (28 de noviembre de 2016). Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Diario Oficial de la Federación (última reforma publicada el 27 de agosto de 2018). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Instituto Municipal de Investigación y Planeación (2018). Actualización del Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte del Municipio de Ensenada, Baja California. Mexicali: Periódico Oficial del Estado de Baja California.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2010). Censo de Población y Vivienda.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2015). Encuesta Intercensal.
- Periódico Oficial del Estado de Baja California (última reforma publicada el 15 de mayo de 2015). Ley de Planeación para el estado de Baja California.
- Periódico Oficial del Estado de Baja California (última reforma publicada el 30 de septiembre de 2015). Ley de Desarrollo urbano del estado de Baja California.
- Periódico Oficial del Estado de Baja California (última reforma publicada el 20 de abril de 2018). Ley de Protección al Ambiente para el estado de Baja California.
- Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado. (2014). Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del Corredor Costero Tijuana - Rosarito - Ensenada.
- Secretaría de Protección al Ambiente (2017). Programa Ambiental Estratégico de la Región Vitivinícola del Valle de Guadalupe, municipio de Ensenada, Baja California, México.

DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

“LOS OLIVARES”, ENSENADA, B.C.

Secretaría de Protección al Ambiente (2014). Programa de Ordenamiento Ecológico del estado de Baja California, México. Mexicali: Periódico Oficial del Estado de Baja California.

Secretaría de Protección al Ambiente y Universidad Autónoma de Baja California (2006). Programa de Ordenamiento Ecológico del Corredor San Antonio de las Minas-Valle de Guadalupe. Mexicali: Periódico Oficial del Estado de Baja California.