

Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Órgano del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California.



Marina del Pilar Avila Olmeda
Gobernadora del Estado

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

Catalino Zavala Márquez
Secretario General de Gobierno

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

Tomo CXXX

Mexicali, Baja California, 24 de marzo de 2023.

No. 15

Índice

SECCIÓN I

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

ACUERDO DE EJECUTIVO por el que se ordena la publicación de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano Expansión Gasoducto Rosarito, en Tecate, B. C. **3**

✓ **ACUERDO DE EJECUTIVO** por el que se ordena la publicación de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano delegación Mi Ranchito, Tecate, B.C. **132**

ACUERDO DE EJECUTIVO por el que se ordena la publicación del Estudio de Justificación de Cambio de Uso de Suelo para el Lote 11 Fracción Sur, de la Colonia Progreso **248**





MARINA DEL PILAR AVILA OLMEDA, GOBERNADORA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 49 FRACCIÓN I, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA; CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 8 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, ASI COMO 10 FRACCIONES VII Y IX, 20, 23 Y 27 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; Y,

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece la planeación del desarrollo nacional como el eje que articula las políticas públicas que lleva a cabo el Gobierno de la República, pero también como la fuente directa de la democracia participativa a través de la consulta con la sociedad; en ese tenor el artículo 27, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, constituyen el marco jurídico fundamental conforme al cual los tres órdenes de Gobierno, con la participación de la sociedad, dentro de un esquema de concurrencia y responsabilidades compartidas, enfrentan la problemática de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del país.

SEGUNDO.- Que el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 publicado en el Diario Oficial de Federación de fecha 12 de julio de 2019, establece tres principales políticas de Desarrollo “Política y Gobierno”, “Política Social” y “Economía”, y dentro de la Política Social establece como objetivo el “Construir un país con bienestar”, orientado a contribuir al que toda la población viva en un entorno de bienestar en 2024, a través de la lucha contra la corrupción, la frivolidad, la construcción de la paz y la seguridad, los proyectos estratégicos y los programas sectoriales que opera el Ejecutivo federal, asimismo esta política establece el programa de “Desarrollo Urbano y Vivienda”, donde se señala que tanto en ciudades de la frontera norte como en polos de desarrollo turístico, se realizarán obras de rehabilitación y/o mejoramiento de espacios públicos. La Política de Economía indica como objetivo el “Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo”, con el fomento de la creación de empleos mediante programas sectoriales, proyectos regionales y obras de infraestructura.



TERCERO.- Que los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano son instrumentos públicos que buscan ordenar y desarrollar el territorio mexicano de manera sustentable. Su objetivo es plantear estrategias y acciones para garantizar los derechos de todos los mexicanos a la vivienda, a ciudades seguras y habitables y al disfrute y aprovechamiento de la diversidad del territorio nacional, de acuerdo con la legislación y normatividad aplicables.

CUARTO.- Que el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 02 de junio de 2021, establece objetivos que promueven la transición hacia un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, que sea integrador de los sistemas urbano rurales y en las zonas metropolitanas, y que promueva la sostenibilidad económica y ambiental.

QUINTO. - Que el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 26 de junio del 2020, establece como objetivos prioritarios el contar con un sistema territorial integrado, ordenado, incluyente, sostenible y seguro, con equidad en el ejercicio de los derechos de todos los habitantes, que promueva la igualdad, y en donde se impulse un hábitat asequible, resiliente y sostenible.

SEXTO.- Que el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027, publicado en el Periódico Oficial de fecha 20 de mayo de 2022, dentro de la política pública 7.6 denominada “Desarrollo Urbano y Regional” establece como uno de sus propósitos de la actual Administración Estatal, el contribuir en el desarrollo urbano y regional, con el fin de contribuir en el desarrollo del Estado en beneficio de toda su población, garantizando el derecho humano a la movilidad, mediante la dotación de infraestructura y servicios de comunicación y transporte, mejorando la prestación de los servicios de agua potable y saneamiento, ordenamiento del territorio, disponibilidad de suelo y propiedad regularizada, vivienda y equipamiento público que permitan la cohesión y conectividad de las ciudades y comunidades sostenibles.

SÉPTIMO.- Que para el logro del fin antes planteado, el citado Plan Estatal de Desarrollo de Baja California, en su componente 7.6.2 denominado “Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio”, prevé la necesidad de gestionar el uso del territorio en beneficio de la población, promoviendo el aprovechamiento racional y equilibrado de los asentamientos humanos y las actividades productivas, cumpliendo con el marco normativo y atendiendo los objetivos y estrategias establecidos en los instrumentos de planeación urbana y regional del Estado, y establece en su línea de política 6.2.1 denominada “Desarrollo Urbano Ordenado” en el resultado a lograr 6.2.1.1, que el Estado cuenta con planes, programas estatales, regionales, metropolitanos



actualizados, y nuevos instrumentos de planeación de desarrollo urbano en zonas económicas estratégicas que apoyan la toma de decisiones de manera oportuna y precisa, contribuyendo a mejorar las condiciones de vida de los habitantes de Baja California.

En tal virtud, uno de los proyectos a desarrollar por la Administración Pública Estatal es la elaboración de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano que integren los instrumentos necesarios para determinar las normas que rijan el crecimiento ordenado del desarrollo urbano en cada una de las zonas, ciudades, regiones o metrópolis de Baja California.

OCTAVO.- Que el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 05 de abril de 2010, a través de su Modelo de Ordenamiento Territorial, considera las tendencias en la protección del medio ambiente, el desarrollo urbano y regional, las actividades económicas y la interacción fronteriza, y especifica que la zona del área de estudio de las “Directrices Generales de Desarrollo Urbano Delegación Mi Ranchito, en Tecate, B. C.”, se localiza en la Unidad de Gestión Territorial UGT-2 “Tijuana, Rosarito, Tecate y Ensenada”, que cuenta con una política general de “Aprovechamiento con Consolidación” (AC).

NOVENO.- Que el Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana de Tijuana, Tecate, Playas de Rosarito y Ensenada, Baja California, publicado en el Periódico Oficial de fecha 17 de febrero de 2012, es el instrumento de regulación y gestión para el desarrollo regional que promueve el desarrollo sustentable de esta mega región.

DÉCIMO.- Que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Tecate, Baja California, publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 27 de septiembre de 2019, prevé la integración de la región, así como la identificación de las necesidades de infraestructura que se requiere y promover las gestiones de inversión para su desarrollo sustentable. Para lo anterior, entre sus estrategias de Ordenamiento Urbano establece el consolidar un desarrollo económico sustentable en las áreas suburbanas del territorio en desarrollo o susceptibles a desarrollarse en zonas que no han alcanzado el desarrollo urbano y económico; promover un desarrollo urbano ordenado; y dotar de espacios públicos y equipamiento urbano al municipio.

DÉCIMO PRIMERO.- Que debido a que el área de estudio de las “Directrices Generales de Desarrollo Urbano delegación Mi Ranchito, Tecate, B.C.”, no se ubican dentro de algún Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del municipio de Tecate, B.C., es indispensable elaborar el documento de Directrices Generales de Desarrollo Urbano para normar el uso de suelo en la zona.



DÉCIMO SEGUNDO.- Que acorde a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las mencionadas Directrices Generales fueron sometidas a consideración de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, en cuya sesión celebrada el 24 de enero de 2023, emitió el dictamen técnico de congruencia correspondiente, determinando que las Directrices son técnicamente congruentes con la Planeación Estatal y Municipal y que no existe inconveniente para que se publiquen en el Periódico Oficial del Estado y se inscriban en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de conformidad con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

DÉCIMO TERCERO. - Que los artículos 40 y 49 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como 8 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California, prevén que la persona titular del Poder Ejecutivo, conduce la Administración Pública Estatal, contando para ello con la facultad de expedir, en los términos de ley, los decretos, acuerdos, lineamientos, instructivos, circulares y disposiciones de carácter general para el buen desempeño de sus atribuciones.

DÉCIMO CUARTO. - Que acorde a los artículos 52 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y 11 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California, la persona titular de la Secretaría General de Gobierno deberá, para su validez y publicación en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, firmar los acuerdos que promulgue el Ejecutivo del Estado.

Por lo expuesto, se expide el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción VII y 26 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se ordena la publicación de las “Directrices Generales de Desarrollo Urbano delegación Mi Ranchito, Tecate, B.C.”.

SEGUNDO. - Las “Directrices Generales de Desarrollo Urbano delegación Mi Ranchito, Tecate, B.C.”, tienen el carácter de obligatorio para los sectores público, social y privado respecto a los objetivos, estrategias, programas y acciones que de dichos programas se deriven, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

Mediante este documento, el Gobierno Estatal y el Gobierno Municipal, así como la comunidad de Tecate, participarán en la planeación, ordenamiento y regulación de la



urbanización en el área de aplicación de estas Directrices, por lo que todas las acciones e inversiones que se ejecuten en el área de aplicación de las Directrices, deberán ajustarse a los objetivos, políticas, estrategias, acciones y demás disposiciones previstas o derivadas del referido documento y de la normatividad aplicable.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción IX, 28 y 134, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, remítase al Congreso del Estado para su conocimiento, copia de las “Directrices Generales de Desarrollo Urbano delegación Mi Ranchito, Tecate, B.C.”, e inscribábase dicho instrumento en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, dentro de los veinte días siguientes a la entrada en vigor del presente Acuerdo.

Asimismo, pónganse a disposición de la población en general para consulta pública, en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, así como en las dependencias municipales que designe el Ayuntamiento del municipio de Tecate, Baja California, según corresponda a su nivel de aplicación.

CUARTO.- Conforme a lo dispuesto por los artículos 113 párrafo segundo, 114 y Quinto transitorio segundo párrafo, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 28 de noviembre de 2016; en el artículo 134 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, y los artículos, 2, 6 fracción II, 12 fracciones I y II de la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California, remítase al Catastro Municipal de Tecate para su conocimiento, copia de las “Directrices Generales de Desarrollo Urbano delegación Mi Ranchito, Tecate, B.C.”, y para su integración al registro alfanumérico o padrón catastral urbano del municipio, así como a las cédulas catastrales, que deberán especificar en su contenido los datos precisos de la Zonificación, limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los planes y programas de Desarrollo Urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria.

QUINTO.- Acorde a lo previsto por los artículos 23 fracción V párrafo segundo, 97 último párrafo, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, remítase a la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano para su conocimiento, copia de las “Directrices Generales de Desarrollo Urbano delegación Mi Ranchito, Tecate, B.C.”, e incorporación al Sistema de Información Territorial y Urbano, a cargo de dicha Secretaría.



ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

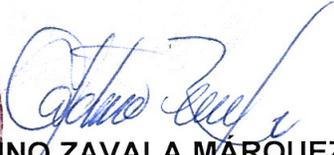
SEGUNDO.- Se instruye a la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial para que realice las gestiones necesarias para la publicación en el Periódico Oficial del Estado y en las páginas institucionales de internet de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, y del Ayuntamiento del municipio de Tecate, Baja California, de las "Directrices Generales de Desarrollo Urbano delegación Mi Ranchito, Tecate, B.C.", así como para que lleve a cabo la inscripción de dicho instrumento en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado.

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

Dado en el Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los 17 días del mes de febrero del año dos mil veintitrés.


MARINA DEL PILAR AVILA OLMEDA
GOBERNADORA DEL ESTADO DE
BAJA CALIFORNIA



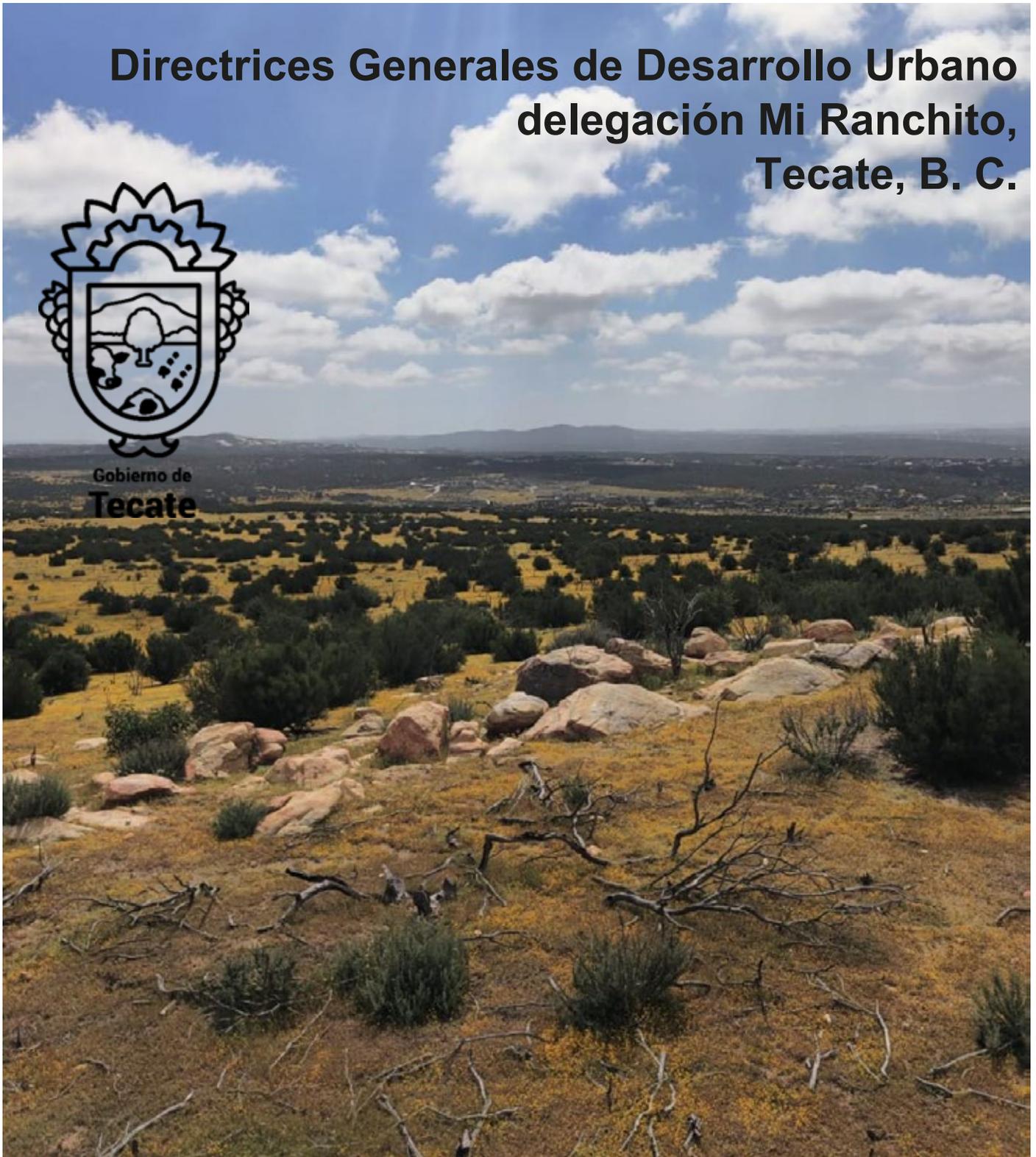

CATALINO ZAVALA MARQUEZ
SECRETARIO GENERAL DE
GOBIERNO



Directrices Generales de Desarrollo Urbano delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.



Gobierno de
Tecate



SIDURT

SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA, DESARROLLO URBANO Y REORDENACIÓN TERRITORIAL
GOBIERNO DE BAJA CALIFORNIA

Instituto de Planeación
del Desarrollo Municipal de Tecate
XXIV AYUNTAMIENTO





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Contenido

Directrices Generales de Desarrollo Urbano «delegación Mi Ranchito», Tecate, B. C.....	1
Introducción	1
1. Antecedentes	3
1.1 Objetivos y alcances	3
1.1.1. Objetivos específicos	3
1.2 Antecedentes jurídicos	3
2. Diagnóstico general del entorno	10
2.1 Medio físico natural	10
2.1.1 Clima	10
2.1.2 Suelo y vegetación	12
2.1.3 Pendientes	13
2.1.4 Topografía	14
2.1.5 Hidrología	15
2.1.6 Geología	16
2.1.7 Edafología	16
2.1.8 Flora y fauna	17
2.1.9 Aptitud territorial	18
2.2 Medio socioeconómico	18
2.2.1 Población	18
2.2.2 Actividades económicas	19
2.2.3 Crecimiento poblacional	19
2.2.4 Calidad de vida	20
2.2.5 Aspectos culturales	20
2.3 Medio físico transformado	21
2.3.1 Usos actuales	21
2.3.2 Vivienda	22
2.3.3 Conectividad	22
2.3.4 Infraestructura y servicios	27
2.3.5 Equipamiento urbano	27
2.3.6 Imagen Urbana	33





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

2.4 Riesgos y vulnerabilidad	34
<i>Riesgos geológicos</i>	34
<i>Riesgos hidrometeorológicos</i>	34
2.4.1 Atlas de Riesgo	35
2.4.2 Riesgos antropogénicos	36
3. Características del proyecto específico	37
3.1 Proyecto específico del desarrollo	37
<i>Movilidad / Conectividad vial</i>	37
<i>Infraestructura básica</i>	38
<i>Seguridad ciudadana</i>	38
<i>Salud</i>	38
<i>Equipamiento urbano</i>	39
<i>Asistencia social</i>	40
<i>Economía</i>	40
<i>Regularización de la tierra</i>	40
<i>Comunidades indígenas</i>	40
<i>Atención a la ciudadanía</i>	41
3.2 Características del conjunto	42
Ejido Felipe Ángeles.....	42
Ejido Chula vista.....	43
Ejido El Encinal.....	43
Los Columpios y El Edén.....	44
Jardines del Rincón.....	44
3.3 Conclusión	45
4. Directrices estratégicas	45
4.1 Lineamientos generales de planeación	45
4.1.1 Área de aplicación de Directrices Generales	45
4.1.2 Disposiciones generales para los usos de suelo	46
Áreas especiales de conservación.....	46
Áreas de aprovechamiento limitado.....	47
Espacio público.....	49
Derecho de vía.....	49





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Equipamiento urbano.....	50
Infraestructura especial	51
Ecoturismo	52
Actividades primarias.....	52
Campestre.....	53
Habitacional.....	54
Comercios y servicios.....	58
Industria.....	59
Especial.....	59
Mixto.....	60
4.2.1 Zonificación primaria	62
4.2.2 Estructura vial y movilidad	64
4.2.3 Criterios de ocupación y utilización del suelo	64
4.2.4 Zonificación secundaria	65
4.2.5 Compatibilidad de usos de suelo.....	67
4.3 Estrategia de Desarrollo Urbano.....	68
5. Conclusiones y recomendaciones.....	70
6. Fuentes de consulta	71
7. Anexos	73
Mapas (Anexo 1)	74
Mapa 01. Localización y delimitación del área de estudio	74
Mapa 02. Síntesis del medio socioeconómico.....	75
Mapa 03. Pendientes	76
Mapa 04. Síntesis del medio físico natural	77
Mapa 05. Síntesis del medio físico transformado	78
Mapa 06. Análisis de riesgos.....	79
Mapa 07. Modelo de aptitud.....	80
Mapa 08. Uso de suelos actuales	81
Mapa 09. Estructura urbana por barrio / transectos.....	82
Mapa 10. Sistema vial propuesto	83
Mapa 11. Zonificación secundaria.....	84
Mapa 12. Carta urbana	85





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Matriz de compatibilidad (Anexo 2).....	86
Desarrollo de fraccionamiento residencial “El Encanto” y construcción de plaza comercial. (Anexo 3).....	98





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Índice de tablas

Tabla 1. Marco jurídico aplicable	4
Tabla 2. Instrumentos de planeación aplicables	8
Tabla 3. Datos de las estaciones meteorológicas de la zona	12
Tabla 4. Tipo de vegetación.....	12
Tabla 5. Pendientes dentro del área de estudio	14
Tabla 6. Tipos de suelos en el área de estudio	17
Tabla 7. Modelo de aptitud para el área de estudio	18
Tabla 8. Usos de suelo actuales	22
Tabla 9. Vialidades con nomenclatura que inciden dentro del área de estudio	23
Tabla 10. Rutas de transporte de la zona rural este.....	26
Tabla 11. Equipamiento urbano en el área de estudio	28
Tabla 12. Análisis de equipamiento urbano existente; subsistema "Educación"	29
Tabla 13. Análisis de equipamiento urbano existente; subsistema "Recreación"	29
Tabla 14. Análisis de equipamiento urbano existente; subsistema "Deporte"	30
Tabla 15. Análisis de equipamiento existente; subsistema "Salud"	30
Tabla 16. Análisis de equipamiento urbano existente; subsistema "Administración Pública"	30
Tabla 17. Análisis de equipamiento existente; subsistema "Asistencia Social"	31
Tabla 18. Análisis de equipamiento urbano existente; subsistema "Cultura".....	31
Tabla 19. Análisis de equipamiento urbano existente; subsistema "Transporte"	32
Tabla 20. Análisis de equipamiento urbano existente; subsistema "Abastos"	32
Tabla 21. Análisis de equipamiento urbano existente; subsistema "Comercio"	32
Tabla 22. Análisis de equipamiento urbano existente; subsistema "Servicios Urbanos"	33
Tabla 23. Riesgos hidrometeorológicos y su peligrosidad.....	34
Tabla 24. Análisis del Atlas de riesgos para el área de estudio	35
Tabla 25. Clasificación de tipologías de desarrollos de vivienda.....	54
Tabla 26. Zonificación secundaria	65
Tabla 27. Corredores propuestos	66
Tabla 28. Usos secundarios en el PREDIO DEL FRACCIONAMIENTO EL ENCANTO.....	102





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Directrices Generales de Desarrollo Urbano «delegación Mi Ranchito», Tecate, B. C.

Introducción

En la zona este de Tecate se encuentra la delegación municipal Mi Ranchito, instaurada en el año 2004 por acuerdo de creación y está comprendida por “[...] terrenos de régimen ejidal, pequeñas propiedades y terrenos de presunta propiedad nacional dentro de los límites municipales descritos en dicho documento (2004)”.

Como parte de los trabajos para la elaboración de estas directrices el Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate, B. C. (INPLADEM), organizó una actividad de participación ciudadana con habitantes de dicha localidad. Con el fin de plantear lineamientos que regulen el desarrollo urbano de la delegación y de modo que las necesidades de sus habitantes sean tomadas en cuenta, la mesa de trabajo se realiza el día 8 de julio del 2022; y es nombrada «Aplicación de Metodología Participativa de Mesa de Trabajo en delegación Mi Ranchito»; participando catorce ciudadanos; seis mujeres y ocho hombres (INPLADEM, 2022).

El propósito específico de esta actividad es generar un espacio de expresión, el intercambio de ideas; así como fomentar la generación de propuestas de la ciudadanía a las principales problemáticas que se viven en la delegación; estas para ser integradas a las Directrices Generales de Desarrollo Urbano de la delegación Mi Ranchito. Fomentar la participación de la comunidad en la planeación, ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos, tomándolos en cuenta para trazar una visión en conjunto de los usos del suelo y normar los centros de población para acceder a recursos de la federación y así tener la oportunidad de contar con una infraestructura adecuada al propiciar y llevar a cabo acciones que permitan un desarrollo sustentable.

Al mismo tiempo, se consideró la información obtenida en una actividad previa, llevada a cabo el día 13 de diciembre de 2021, contando con la participación de veintiséis





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

habitantes; doce mujeres y catorce hombres; esto para la elaboración del Plan Municipal del Desarrollo de Tecate 2022-2024²¹ (INPLADEM, 2021)

En ambas mesas de trabajo, las personas participantes, en su mayoría manifiestan que una de las principales problemáticas de la delegación, es que se sienten excluidas por habitar lejos de la zona urbana del municipio. Las personas asistentes representan a cada una de las comunidades que componen la delegación, por lo que sus peticiones son con base en las necesidades que requieren en la zona que habitan; como la introducción de servicios básicos donde la cobertura es insuficiente, implementación y rehabilitación del equipamiento urbano, introducción de infraestructura urbana, espacios para el desarrollo de actividades de recreación, mejorar la conectividad vial, así como atención a la seguridad ciudadana en las comunidades de la zona rural.

También se realizó una visita de campo, para reconocimiento de la zona, el día 5 de agosto del 2022. Donde se recorrieron las vialidades de los ejidos El Encinal, ejido Chula Vista, ejido Felipe Ángeles y fraccionamiento Jardines del Rincón. No se tuvo acceso a ciertas vialidades ya que no se nos permitió el paso a fraccionamientos por ser del tipo privados.

Es indispensable que la delegación cuente con un instrumento que coadyuve en el combate de las desigualdades sociales, fijando estrategias para propiciar un desarrollo urbano, económico y social que aseguren acciones positivas para las comunidades.

¹ Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 25 de febrero de 2022.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

1. Antecedentes

1.1 Objetivos y alcances

El principal objetivo de este documento es plantear las pautas que regulen el desarrollo urbano de la delegación Mi Ranchito, de modo que procure el bienestar de sus habitantes, al considerar sus necesidades con base en los argumentos y requerimientos técnicos y jurídicos aplicables. En este sentido, el Gobierno del XXIV Ayuntamiento de Tecate, a través del INPLADEM, plantea las siguientes directrices de desarrollo urbano.

1.1.1. Objetivos específicos

Con estas directrices se busca procurar un crecimiento ordenado y planeado en la delegación, de modo que son objetivos específicos:

- a. Normar los usos del suelo
- b. Certeza jurídica en propiedades de los ejidatarios
- c. Programar obras, servicios y acciones para mejorar los espacios públicos existentes
- d. Promover el desarrollo urbano y económico de la delegación
- e. Fortalecer la gestión administrativa del ayuntamiento en materia de planeación, administración y control del desarrollo urbano
- f. Fomentar la participación de la comunidad, dependencias de gobierno, academia y organizaciones del sector privado, en las acciones de mejoras.
- g. Solucionar efectivamente conflictos urbanos y sociales presentados en cada una de las comunidades.

1.2 Antecedentes jurídicos

Las presentes directrices tienen sustento jurídico en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California² (1994); que en su artículo 20, fracción IV establece que:

² Publicado en el Periódico Oficial No. 26, Tomo CI, Sección I, de fecha 24 de junio de 1994. Última reforma P.O. No. 10, Índice, 12 de febrero de 2021. Consultada en https://www.congresobc.gob.mx/Documentos/ProcesoParlamentario/Leyes/TOMO_VII/20210212_LEYDESUR.PDF





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

«en ausencia de Programas de Desarrollo Urbano o de lineamientos específicos aplicables a determinadas áreas y predios [...]»; corresponde a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado (COCODEUR), establecer las directrices generales conforme a los cuales serán autorizados los usos del suelo, localización y construcción de edificaciones y modificación o introducción de servicios de infraestructura básica en los Centros de Población, así como en las propuestas de anteproyecto de acciones de urbanización (1994).

Resulta necesaria su elaboración ya que la delegación Mi Ranchito no cuenta con un instrumento de planeación para el desarrollo urbano.

Este instrumento deberá ser revisado y aprobado por el gobierno estatal, previo dictamen de congruencia por parte de la COCODEUR; y ordenará su publicación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, tal como lo estipula la Ley de Desarrollo urbano del Estado de Baja California, en su Artículo 10, Fracc. VI, VII, VIII y IX.

De la ley mencionada anteriormente, el artículo 24 mandata la ordenación y regulación de los asentamientos humanos del estado, prevista a través de planes y programas y deberán ser congruentes con los objetivos, políticas y metas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo vigente.

A continuación, se presenta tabla que explica los instrumentos jurídicos vigentes que sustentan los objetivos de estas Directrices:

Tabla 1. Marco jurídico aplicable

MARCO JURÍDICO		
INSTRUMENTO		ARTÍCULOS Y POSTULADOS PRINCIPALES
I N T E R N A C I	Declaración Universal de los Derechos Humanos	Ideal común por el respeto e igualdad a los derechos y libertades para todos los seres humanos
	La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ONU) Objetivos de Desarrollo del Milenio	Visión transformadora hacia la sostenibilidad económica, social y ambiental. 11.- Ciudades y comunidades sostenibles. Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Acciones emprendidas para asumir compromisos en la erradicación de la pobreza a nivel mundial. objetivo 1. Erradicar la pobreza extrema y el hambre objetivo 2. Lograr la enseñanza primaria universal objetivo 3. Promover la igualdad de género y el empoderamiento de la mujer





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

O N A L		<p>objetivo 4. Reducir la mortalidad de los niños menores de 5 años</p> <p>Objetivo 5. Mejorar la salud materna</p> <p>Objetivo 6. Combatir el vih/sida, el paludismo y otras enfermedades</p> <p>Objetivo 7. Garantizar la sostenibilidad del medio ambiente</p> <p>Objetivo 8. Fomentar una alianza mundial para el desarrollo.</p>
	Nueva Agenda Urbana ONU-Hábitat III (NAU)	Establece principios para la planificación, construcción, desarrollo, gestión y mejora de las áreas urbanas
F E D E R A L	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	Artículos 1, 25, 26, 27 73 y 115 que establecen los principios de planeación y ordenamiento de los recursos naturales, así como la responsabilidad de la nación en el ordenamiento de los asentamientos humanos. También se faculta al Congreso de la Unión para expedir leyes que promuevan la concurrencia de los tres órdenes de gobierno en materia de asentamientos humanos. También se establecen las facultades a los municipios para realizar las acciones en materia de planeación del desarrollo urbano.
	Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	<p>Artículos 1, 3, 4, 5, 6, 6, 11 y 23; que establecen la concurrencia de entidades federativas, municipios y demarcaciones territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos.</p> <p>El desarrollo urbano es el proceso de planeación y regulación de los centros de población; de acuerdo a esto se crea la necesidad de elaborar planes y programas de desarrollo urbano por parte de los municipios.</p> <p>Se establece que, la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deberán adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente; acorde a los planes y políticas nacionales.</p> <p>Ratifica las atribuciones que establece el artículo 115 constitucional para los municipios.</p> <p>Art 4; I. Derecho a la ciudad, II. Equidad e inclusión, III. Derecho a la propiedad urbana, IV. Coherencia y racionalidad, V. Participación democrática y transparencia, VI. Productividad y eficiencia, VII. Protección y progresividad del espacio público, VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos, IX. Sustentabilidad ambiental, X. Accesibilidad universal y movilidad.</p>
	Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente	<p>Este instrumento en sus artículos 17, 19, 23, 99 y 135; se refiere a la obligatoriedad en el esquema de planeación nacional del desarrollo, dispone que debe existir un equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales.</p> <p>Se indica la relevancia de los programas de ordenamiento ecológico para la elaboración de planes y programas de desarrollo urbano y vivienda. Menciona que el establecimiento de usos y reservas deberán de seguir los criterios ecológicos para la preservación y aprovechamiento sustentable del suelo; así también; considerar los criterios para prevenir y controlar la contaminación del suelo.</p>
	Ley General del Cambio Climático	<p>Artículos 9, 26 y 29; se mencionan las atribuciones correspondientes a los municipios para formular acciones para enfrentar el cambio climático en congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo, y los instrumentos referentes a cambio climático. Desarrollar estrategias, programas y proyectos integrales de mitigación al cambio climático.</p> <p>En la formulación de la política nacional se observan los principios de: sustentabilidad en el aprovechamiento de los ecosistemas, corresponsabilidad entre el Estado y la sociedad, precaución, prevención, adopción de patrones de producción y consumo, participación ciudadana y entre otros.</p> <p>También deberán de considerarse las acciones de adaptación al cambio climático en el establecimiento de centros de población o asentamientos humanos, así como en las acciones de Desarrollo, mejoramiento y conservación de los mismos.</p>





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

E S T A D A L	Constitución Política del Estado libre y soberano de Baja California	En sus artículos 7 y 82; menciona que el Estado asegura a todos sus habitantes los derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en los tratados internacionales que el Estado Mexicano sea parte. Establece que son facultades y obligaciones de los ayuntamientos, formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.
	Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California	Artículos 1, 2, 10, 11, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 110 y 112; menciona que los Programas y Declaratorias que expidan las autoridades competentes de acuerdo a su normatividad, son de orden público e interés social. Establecer las normas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio determinar usos, destinos de áreas y predios. Establece la correspondencia de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado (COCODEUR); que en ausencia de programas de Desarrollo urbano o de lineamientos específicos aplicables a determinadas áreas y predios, establecer Directrices Generales conforme a los cuales serán autorizados los usos de suelo, localización y construcción de edificaciones y modificación o introducción de servicios de infraestructura básica en los centros de población; así como en las propuestas de anteproyecto de acciones de urbanización. También menciona que, la planeación del desarrollo urbano en el Estado estará a cargo del Gobernador a través de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado y los Ayuntamientos. Se señala que, a través de los instrumentos de ordenación del territorio previstos en esta ley, se llevan a cabo las políticas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente.
	Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California	1, 9, 40, 41, 42 y 106
	Ley de Urbanización del Estado de Baja California	En su artículo 6, señala que la planeación urbana y las obras que de esta deriven, deberán ser autorizadas por la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado y por los municipios y en los términos de sus facultades.
	Ley de Prevención, Mitigación y Adaptación del Cambio Climático para el Estado de Baja California	Artículos 18 y 37; los municipios deberán de difundir permanentemente la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano municipal, donde se prevenga la exposición de los pobladores a riesgos ambientales; también se menciona que en los planes de desarrollo urbano se deberán establecer los criterios para la adaptación al cambio climático, dentro de los usos, reservas y destinos en el establecimiento de centros de población o asentamientos humanos.
M U N I C I P A L	Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Tecate, B. C.	En su artículo 9; menciona los asuntos que le competen al gobierno municipal, como el de formular el Plan Municipal de Desarrollo, los demás planes y programas municipales de acuerdo a las leyes respectivas; también presidir los órganos de planeación.
	Reglamento de Protección al Ambiente para el Municipio de Tecate, B. C.	Artículos 6 y 40; al municipio le corresponde la regulación de la preservación y mejoramiento ambiental de los centros de población. Instruye que, para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, se deberán considerar los criterios que establece la Ley General.
	Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Tecate, B. C. (2007)	Artículo 1ro, establece las condiciones sobre las cuales han de sustentarse las edificaciones e instalaciones que se pretendan ejecutar, se encuentran en proceso, uso, desuso o demoliciones en cualquier predio, independientemente de su régimen de propiedad, asegurando: I. La vida de sus ocupantes; II. La protección de sus bienes muebles e inmuebles, y los colindantes o cercanos a éstos; III. Su congruencia con los usos para los cuales hubiere autorizado; IV. Su funcionamiento en apego a condiciones mínimas de diseño, acondicionamiento, seguridad, imagen e higiene; V. La recuperación y conservación de la vía pública; y VI. El cuidado del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

	<p>Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Tecate, B. C.</p>	<p>Artículos 2 y 11 fracc 5; este instrumento establece los lineamientos para promover y defender una imagen urbana ordenada, clara y limpia en el municipio de Tecate, conjugando los elementos naturales y los construidos por el hombre y así lograra una visual agradable y armonioso para los habitantes. Este reglamento zonifica el municipio en cinco; la cual aplicaremos la que se menciona como Zona 5: que es la que comprende los centros de población rural, entre ellos Ejido MI Ranchito o Lomatova.</p>
	<p>Reglamento Interno del Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate Baja California</p>	<p>Artículos 4, 5, 7 y 11; se menciona que el INPLADEM es un órgano técnico de consulta del municipio en lo relacionado con el diseño, elaboración, instrumentación y evaluación de los planes, políticas y programas de desarrollo urbano que se lleven a cabo; para esto el Instituto fomentará la intervención de los tres niveles de gobierno, así como su coordinación en la ejecución de instrumentos de planeación; basando sus acciones en los principios de derecho a la ciudad, equidad e inclusión; coherencia y racionalidad; participación ciudadana; fortalecer la productividad y eficiencia en la ciudad; protección de los espacios públicos; resiliencia, seguridad urbana y riesgos; sustentabilidad ambiental; accesibilidad universal y movilidad, etc.</p>

Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en normatividad vigente.

1.3 Antecedentes de planeación

Para determinar las normas aplicables y criterios de planeación urbana para la elaboración de estas directrices, se tomaron en cuenta tratados internacionales que se refieren a temas urbanos y ambientales como la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y ONU-Hábitat III³, donde fue aprobada la Nueva Agenda Urbana (NAU).

Así mismo se consideraron las normas nacionales como la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente, el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 y la NOM-001-SEDATU-2021: Espacios públicos en los asentamientos humanos⁴.

En el ámbito estatal, se fundamenta en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano.

³ Conferencia de la Organización de las Naciones Unidas a cerca de la vivienda y el desarrollo urbano sostenible, llevada a cabo en Quito, Ecuador en octubre del 2016.

⁴ Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 02 de febrero del 2022. Consultada en https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5643417&fecha=22/02/2022#gsc.tab=0





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Y en el ámbito municipal, estas directrices observan el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecate 2018-2036.

También, se recurrió a los siguientes documentos:

- Programa Sectorial derivado del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.
- Guía metodológica. Elaboración y actualización de programas municipales de desarrollo urbano.
- Lineamientos Simplificados. Elaboración de Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano.
- Términos de Referencia para elaborar estudios urbanos de la SIDURT.
- NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos.
- Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas.
- Movilidad 4S para México: Saludable, Segura, Sustentable y Solidaria.
- Guía de Vías Emergentes para Ciudades Resilientes. Cómo implementar espacios para la movilidad activa durante pandemias, emergencias, contingencias y desastres.
- Trazando Ciudades. Guía para integrar a las personas en la planeación.
- Normas Técnicas de proyecto y construcción para obras de vialidades del estado de Baja California.
- Ciudades inteligentes 2.0. Manual de mejores prácticas.
- Sistema Normativo de Equipamiento Urbano; manuales de SEDESOL.

La siguiente tabla muestra los instrumentos de planeación vigentes que sustentan los objetivos de estas directrices

Tabla 2. Instrumentos de planeación aplicables

CONTEXTO DE PLANEACIÓN		
NIVEL	INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN	INFLUENCIA EN LA DINÁMICA DEL DESARROLLO MUNICIPAL





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

FEDERAL	Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024	Definir una estrategia para lograr que México alcance su máximo potencial. II. Política Social. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Construir un país con bienestar ▪ Desarrollo sostenible ▪ Derecho a la educación ▪ Salud para toda la población ▪ Cultura para la paz, para el bienestar y para todos ▪ Construcción de caminos rurales ▪ Cobertura de internet para todo el país.
	Programa Nacional de Vivienda 2019-2024	Garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas; fomentar condiciones que propicien el ejercicio del derecho a la vivienda y modelo de vivienda como elemento central de planeación del territorio.
	Programa Nacional de Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano 2021-2024	Objetivos prioritarios: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Impulsar un modelo de Desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, para el bienestar de la población y su entorno ▪ Promover un desarrollo integral en los Sistemas Urbano Rurales y en las Zona Metropolitanas ▪ Transitar a un modelo de Desarrollo urbano orientado a ciudades sostenibles, ordenadas, equitativas, justas y económicamente viables, que reduzcan las desigualdades socioespaciales en los asentamientos humanos ▪ Potencializar las capacidades organizativas, productivas y de desarrollo sostenible; del sector agrario, de las poblaciones rurales y, de los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas en el territorio, con pertinencia cultural ▪ Promover el hábitat integral de la población en la política de vivienda adecuada ▪ Fortalecer la sostenibilidad y las capacidades adaptativas en el territorio y sus habitantes
ESTATAL	Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2022-2027	Desarrollo urbano y Regional <ul style="list-style-type: none"> ▪ Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial; éste deberá sustentarse en criterios de sostenibilidad, accesibilidad, de mitigación y adaptación al cambio climático.
	Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California 2014	Política de aprovechamiento sustentable con la finalidad de mantener la integridad funcional del territorio, proporcionando criterios de regulación ecológica para que la utilización de los recursos naturales genere el menor impacto en el medio ambiente.
MUNICIPAL	Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2018-2036	Estrategia 4. Promover un desarrollo urbano ordenado. Las delegaciones existentes serán materia de un proceso de consolidación para fomentar su desarrollo ordenado, mediante la elaboración de Programas de Centros de Población.
	Plan Municipal de Desarrollo 2022-2024	Coordinar la planeación urbana del municipio, buscar la protección del medio ambiente y complementar la visión del desarrollo urbano con política de sustentabilidad ambiental. Objetivo 3.3 Planeación sustentable y medio ambiente. 3.3.2 Promoción y/o gestión de actualización o elaboración de instrumentos de planeación.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Fuente: INPLADEM, elaboración propia con base en planes y programas vigentes.

1.4 Delimitación del área de estudio

La delegación Mi Ranchito es una de las seis con las que cuenta Tecate, se ubica al este de la ciudad; posee una superficie de 218.942 km² (INEGI 2020). Cuenta con 2 698 habitantes (1 311 mujeres y 1 387 hombres); (INEGI 2020). Está conformada por los ejidos El Encinal, Chula Vista y General Felipe Ángeles; fraccionamientos y comunidades como; Loma Tova I y II, Rancho Palomares, Mi Ranchito, Cañada Seca, Cañada Verde, Rancho Escondido, El Edén, Los Columpios, Banchetti, Ruta de las Misiones, Eréndira y Jardines del Rincón. También ubicamos ranchos y balnearios particulares como Rosa de Castilla, Los Chabacanos, Viñas San Valentín, Ojai, Paraíso Los Encinos, Rancho Las Piedras, Club Campestre Eréndira, Los Álamos, Los Lagos, La Chingada, Los Amigos, Tres Hermanos, Cañada del Sol y varios más.

El área de estudio de estas directrices generales, comprende una superficie de 84.08 km²; siendo un área de crecimiento de 74.86 km² y seis polígonos de implementación que son las comunidades donde se concentra la mayor densidad de población, comprendiendo éstos una superficie de 9.22 km²; podemos mencionar los ejidos Chula Vista, Felipe Ángeles y El Encinal, las comunidades de Loma Tova I y II; y los fraccionamientos Jardines del Rincón y Ruta de las Misiones.

El polígono de estudio cuenta con las siguientes colindancias: al norte con Estados Unidos de América, al sur y al este, con predios de la delegación Mi Ranchito, y al oeste con las delegaciones La Rumorosa y Luis Echeverría Álvarez.

2. Diagnóstico general del entorno

2.1 Medio físico natural

2.1.1 Clima

El municipio de Tecate cuenta con cinco tipos de climas, casi en su totalidad es un clima seco mediterráneo templado (68 %), en otras zonas presenta un clima templado





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

subhúmedo con lluvias de invierno (16 %), también cuenta con un clima muy seco semifrío (8 %), muy seco semicálido (5 %) y en menor proporción un clima semifrío subhúmedo con lluvia en invierno (3 %). Se cuenta con una temperatura media anual de entre los 10° C y los 22° C, una temperatura promedio de 18° C, y un rango de precipitación de 100-500 mm. Durante el invierno ocasionalmente hay granizadas o agua nieve; los veranos son cálidos con una temperatura promedio de 30° C, con brisa por las noches y eventualmente con tormentas eléctricas. Existen nueve estaciones meteorológicas activas que auxilian en la medición de la temperatura, precipitación pluvial, evaporación, granizo y tormentas.

Precipitación

En general en el estado de Baja California las lluvias son muy escasas, con una precipitación media anual de 175 mm; con temporada de lluvia en los meses de diciembre prolongándose hasta marzo, los meses más secos son de junio a septiembre. Tecate tiene un promedio anual de precipitación de 150 mm, para el año 2009 se encontraba en condición de sequía severa a moderada en una mínima parte del territorio. El promedio anual de días con lluvia es de 40.8 de acuerdo con el Centro de Investigación Regional del Noroeste, del Instituto Nacional de Investigaciones Forestales, Agrícolas y Pecuarias de la SAGARPA.

Vientos

Los vientos predominantes del municipio de Tecate provienen del sur y del oeste durante la mayor parte del año. Durante la temporada de otoño e invierno, predominan los vientos de condición Santana, son secos y su temperatura y fuerza pueden variar.

De las estaciones meteorológicas del municipio existen dos con suficiente cercanía al área de estudio de la delegación Mi Ranchito para registrar los datos y tener mejor visión de la situación climática en esta zona, las estaciones son las siguientes:

- 2121 - El Hongo, 116° 18'10" W 32° 30'59" N 960
- 2086 - Ejido Jacumé, 116° 11'30" W 32° 35'26" N 860.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Al área de estudio de Mi Ranchito, el clima es del tipo seco templado, con temperatura máxima promedio de 23.8° C, la temperatura media normal sería un aproximado de 15.6° C y la temperatura mínima normal sería 7.5° C. Para la precipitación en promedio podemos observar 281.7 mm de lluvia, al igual que 32.95 días con lluvia.

Tabla 3. Datos de las estaciones meteorológicas de la zona

Tabla 3. Datos de las estaciones meteorológicas de la zona

ESTACIÓN	TEMP. MÁXIMA NORMAL	TEMP. MEDIA NORMAL	TEMP. MÍNIMA NORMAL	PRECIPITACIÓN NORMAL	DÍAS CON LLUVIA
Ejido Jacumé	25.2	15.6	6.1	239	28.5
El Hongo	22.4	15.7	9.0	324.4	37.4

Fuente: INPLADEM, elaboración propia con información del PMDU 2018-2036

2.1.2 Suelo y vegetación

INEGI reporta que en el suelo de Tecate predomina la vegetación de tipo matorral con un 72.9 %. En los usos agrícolas predominan las hectáreas sembradas por temporal; los bosques de encino, los pastizales inducidos, y el chaparral. En suelo urbano predominan el habitacional, mixto y comercial.

Para el área de estudio, gran parte del polígono cuenta con tipo de vegetación chaparral (58.34 %), luego pastizal inducido (25.30 %) y bosque de táscate (7.40 %), el resto son usos artificiales de asentamiento humanos, no aplicable y zona urbana (8.96 %). De la misma manera según análisis por imagen satelital se identifica 878 778.26 m² (87.88 ha) de arbolada dentro del área de estudio.

Tabla 4. Tipos de vegetación

TIPOS DE VEGETACIÓN	SUPERFICIE M ²	SUPERFICIE HA	SUPERFICIE %
Asentamientos humanos	4 034 341.21	403.43	4.80
Bosque de táscate	6 224 156.15	622.42	7.40
Chaparral	49 051 454.67	4905.15	58.34
No Aplicable	638 080.61	63.81	0.76
Pastizal inducido	21 276 152.52	2127.62	25.30





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Zona urbana	2 860 846.04	286.08	3.40
TOTAL	84 085 031.21	8 408.50	100

Fuente: INPLADEM, elaboración propia con información del PMDU 2018-2036

El PMDU describe los tres tipos de vegetación que se encuentran dentro del área de estudio de la siguiente manera:

- Bosque de táscate: es un tipo de bosques bajos formados por táscate (enebro, cedro) y en Tecate existe un total de 12.72 km² y 63.53 km² de vegetación secundaria arbustiva de bosque de táscate.
- Chaparral: es un tipo de vegetación predominante en Baja California, el municipio de Tecate tiene un área de chaparral de 1 561.72 km², esta vegetación se distingue por ser una asociación de arbustos o árboles esclerófilos de 1.00 a 4.00 m de alto, generalmente resistentes al fuego. Se encuentran en las llanuras, valles y lomeríos, entremezclados ocasionalmente con otros tipos de vegetación.
- Pastizal inducido: con una superficie de 24.62 km² dentro del municipio que aparece como consecuencia del desmonte de cualquier tipo de vegetación.

2.1.3 Pendientes

«Las pendientes predominantes en el municipio de Tecate, fueron agrupadas en seis rangos:

- 1) Entre 0 % y 2 %
- 2) Entre 2 % y 5 %
- 3) Entre 5 % y 15 %
- 4) Entre 15 % y 30 %
- 5) Entre 30 % y 45 %, y
- 6) Mayores de 45 %.»

En el área de estudio se identifican tres rangos de los más bajos, siendo de 0 % hasta 15 % de inclinación.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

- 1) Pendientes entre el 0 % y 2 %. Llegan a ser relativamente planas, tienen una visibilidad limitada; no son urbanizables por ser propensas a inundaciones. Son recomendadas para forestación y control de erosión, uso agrícola, recarga acuífera, recreación y preservación ecológica.
- Pendientes entre el 2 % y 5 %. Se refiere a pendientes sensiblemente planas, pero sin ser inundables, tienen fácil control de la erosión, para su urbanización se recomienda de alta a baja densidad, puede ser de uso agrícola, de preservación ecológica, de recreación y turismo.
- Pendientes entre 5 % y 15 %. Contempla pendientes ligeras y se caracterizan por tener un desagüe fácil a variable y permite un control de la erosión, son recomendables los usos urbanos de mediana y alta densidad e industria, recreación y turístico.

Tabla 5. Pendientes dentro del área de estudio

PENDIENTE	SUPERFICIE M2	SUPERFICIE HA	SUPERFICIE %
De 0 % a 2 % Inundable / No Urbanizable	44 929 763.47	4 492.98	52.64
De 2 % a 5 % Urbanizable	38 977 684.06	3 897.77	45.67
De 5 % a 15 % Urbanizable	1 442 133.592	144.21	1.69
TOTAL	85 349 581.12	8 534.96	100

Fuente: INPLADEM, elaboración propia con información del PMDU 2018-2036

2.1.4 Topografía

El municipio de Tecate, en general presenta una topografía montañosa, mientras que alrededor del 40 % del territorio municipal tiene pendientes menores al 10 % (aproximadamente 1 074.16 km²). Las áreas con este porcentaje de pendiente están ubicadas principalmente en el centro del municipio. Por otra parte, el 32 % del territorio tiene pendientes entre el 20 % y el 40 % (859.33 km²). Estas áreas están ubicadas predominantemente en el norte, centro y sur de Tecate. Con respecto a los elementos más representativos del relieve, Tecate tiene cerros y sierras tan pedregosas como





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

representativas. Destacan el cerro del Cuchumá, con una altura máxima de 1 500 m, y la sierra de Juárez, el cerro de San Javier y el cerro de Los Monos.

El municipio tiene la característica de poseer una altitud promedio de 1 100 metros sobre el nivel del mar, extendiéndose posteriormente sobre lomeríos ubicados al sur, sin embargo, se pueden identificar algunas planicies: la ubicada al suroeste con una altitud aproximada de 300 metros sobre el nivel del mar alrededor de la Presa “El Carrizo”, y otra que ha sido aprovechada por la carretera federal núm.3 con una altitud promedio de 550 metros sobre el nivel del mar. Alrededor de estas planicies se encuentran lomeríos con diferentes pendientes que oscilan entre el 10 % al 30 % y en el rango de los 500 a 900 metros sobre el nivel del mar.

Dentro del área de estudio también podemos identificar montañas con altitudes ubicadas en el rango de los 900 a 1 100 metros sobre el nivel del mar, con pendientes mayores al 30 %.

2.1.5 Hidrología

La RHA I PBC (Región Hidrológica Administrativa I Península de Baja California) (Región Hidrológica Administrativa I Península de Baja California, 2012), tiene una extensión de 145 344 km², de los que 71 786 km² (49.39 %) corresponden a Baja California, a Baja California Sur corresponden 73 277 km² (50.42 %), mientras que a Sonora 281 km² (0.19 %). Además, esta región hidrológica cuenta con 3 606 km de litoral.

El área de estudio está dentro de la subcuenca Río Tijuana al igual que la mayoría del municipio, esta es una cuenca tipo exorreica, ubicada en la región hidrológica B.C., subregión hidrológica Río Tijuana. En tema de hidrología superficial cuenta con seis cuerpos de agua según la base de datos de INEGI, siendo dos intermitentes y cuatro perennes formados por una corriente principal en la parte media del área de estudio, una de estas es un lago artificial creado por la población local, aunado a esto, se clasifica para la variedad de corrientes superficiales que tiene como intermitentes. En visita a campo se verificó que estos cuerpos de agua son todos intermitentes.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

2.1.6 Geología

En Baja California existe una gran variedad de rocas, de que sobresalen las del tipo ígneo. En el municipio de Tecate impera la roca ígnea intrusiva, es de alta resistencia que requiere dinamitarse, limitante que puede generar mayores costos para los procesos de construcción, pero siendo que la gran mayoría del municipio presenta este tipo de base no se ha dado inconveniente para el desarrollo urbano sobre ella.

El área de estudio tiene en un 100 % roca tipo ígnea intrusiva, según el PMDU este tipo de roca tiene uso recomendable para materiales de construcción, para urbanización de mediana y baja densidad, al igual que menciona que no constituye un riesgo para el desarrollo urbano, sin embargo, podría presentar limitantes dependiendo de la profundidad a que se encuentre la roca para los procesos de construcción.

2.1.7 Edafología

En cuanto a la composición de los suelos existen una variedad en el municipio, predominando el suelo rocoso, los principales suelos que podemos mencionar se encuentran los siguientes: leptosol (LP) (66.86 %), regosol (RG), (18.79 %), cambisol (CM), (5.08 %), phaeozem (PH), (2.51 %), luvisol (LV) (2.31%), fluvisol (FL) (1.56 %), arenosol (AR), (1.23 %), vertisol (VR), (0.43 %).

De estos dos tipos de suelo, podemos encontrar en el área de estudio, feozem háplico (Phaeozem) y regosol eútrico, la información que nos proporciona el PMDU sobre estos tipos de suelo se presente enseguida:

- Regosol (RG), representa un 18.79 % de los suelos del municipio, son suelos pedregosos, de color claro, pobres en materia orgánica, parecidos a la roca que les ha dado origen cuando no son profundos, estos suelos son comunes en las regiones montañosas. Están asociados con litosoles y con afloramiento de roca tepetate. Las subunidades de suelo del regosol son el calcáneo y el eútrico.
- Phaeozem (PH), abarca un 2.51 % del territorio municipal, son suelos con muy poco o ningún carbonato en el subsuelo, de color pardo a negro, fértiles en





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

magnesio y potasio. Se caracteriza por tener una capa superficial oscura, suave, rica en materia orgánica y en nutrientes. Cuando no son muy profundos presentan como principal limitante la roca o alguna cementación muy fuerte en el suelo, tienen rendimientos más bajos y se erosionan con más facilidad. Tiene como subunidad de suelo el calcáneo, gléyico, háplico y lúvico. Profundidad variable, capa superficial rica en materia orgánica.

Para el tipo de suelo regosol existe una problemática según el PMDU, ya que son granulares sueltos y dispersivos, así que son suelos arenosos que con la presencia del agua se transportan las partículas del suelo, causando huecos que con el tiempo aumentan de tamaño y podrían llegar a causar daño a las construcciones y posibles hundimientos.

Tabla 6. Tipos de suelos en el área de estudio

SUELO	SUPERFICIE M ²	SUPERFICIE HA	SUPERFICIE %
Feozem háplico	14 066 604.85	1 406.66	16.83
Regosol éutrico	69 537 589.29	6 953.76	83.17
TOTAL		8 360.42	100

Fuente: INPLADEM, elaboración propia con información del PMDU 2018 - 2036

2.1.8 Flora y fauna

En el municipio de Tecate, podemos encontrar una gran variedad de fauna, tales como: ratones y ratas de campo, liebres y conejos, venado bura, cacomixtle; también podemos encontrar una gran variedad de aves como azulejos, carpinteros, cenizote codorniz o chacuaca, cuicilacoche, cuervo común, golondrina azul negra, gorriones comunes, mexicano y de corona blanca, jilgueros, paloma común, paloma huilota, tórtola coquita y halcón cola roja. Por otro lado, podemos encontrar la culebra real, culebra chirrionera, culebra, culebra topera, víbora de cascabel, cachora cola de látigo, camaleón, lagartijas o cachoras, lagartija sin patas, rana arbórea, salamandra ensantina de Monterrey y sapos.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

La flora se compone de chaparral de chamizo, chaparral mixto, vegetación riparia, chamizo prieto, chamizo colorado, mangle, lentisco, encino de bellota amarga, sauce o saucillo, junco, aliso, álamo, alamillo y helechos.

2.1.9 Aptitud territorial

De acuerdo con el modelo de aptitud física obtenido a partir del análisis de las variables de las pendientes, fallas y fracturas, del tipo de suelo y rocas, tipo de cobertura de suelo y la existencia de cuerpos de agua o escurrimientos; resultan cinco rangos diferentes para el área de estudio, como son: el apto para el desarrollo, baja aptitud, limitada aptitud, restringido por pendientes y restringido absoluto.

Dando como resultado de este análisis de variables la superficie de suelo restringido absoluto para desarrollar corresponde a un 3.95 %, para suelo restringido por pendientes con 0.035 %, el suelo limitado con 0.017 %, el bajo tiene 32.99 % y la clasificación de suelo apto cubre la mayoría con un 63 %.

Tabla 7. Modelo de aptitud para el área de estudio

RANGO DE APTITUD	SUPERFICIE M ²	SUPERFICIE HA	SUPERFICIE %
Apto	52 973 501.44	5 297.35	63.002
Bajo	27 743 279.22	2 774.33	32.995
Limitado	13 920.36	1.39	0.017
Restringido Absoluto	3 321 734.17	332.17	3.951
Restringido por pendientes	29 729.90	2.97	0.035
TOTAL	84 082 165.10	8 408.22	100

Fuente: INPLADEM, elaboración propia.

2.2 Medio socioeconómico

2.2.1 Población

De acuerdo con información del censo 2020, el área de estudio está conformada por 74 localidades rurales y una población de 2 192 habitantes, de los que 520 se encuentran dentro de la población de entre 0 a 14 años; 1 260 corresponden a población de entre 15





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

y 64 años; mientras que la población de 65 años o más, corresponde a 210 habitantes. De estos 950 se identifican con sexo femenino y 1 040 de sexo masculino, la población femenina siendo un 47.7 % y la masculina 52.3 % aproximadamente.

En la actividad de participación ciudadana llevada a cabo para la elaboración de este instrumento el día 8 de julio del 2022, la delegada menciona que en el ejido El Encinal se ubica la comunidad indígena purépecha contando con un total de 43 familias y en el ejido Lomatova II habitan 50 familias indígenas mixtecas, las cuales se tienen ubicadas por personal que labora en la delegación.

2.2.2 Actividades económicas

De acuerdo con información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE 2022), se contabilizan solamente dos actividades económicas dentro del área de estudio, una es de fabricación de ladrillos y la otra es una gasolinera.

Aunado a esto, en visita a campo el viernes 5 de agosto se encuentra la existencia de variedad de actividades económicas no registradas en el DENUE, se desglosan enseguida:

- Dos tiendas de autoservicio Oxxo
- Dos tiendas de expendio de alcohol Six
- Dos mercados de medianos
- Variedad de abarrotes pequeños y medianos
- Variedad de locales y puestos de comida

2.2.3 Crecimiento poblacional

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2010, la población total dentro del área de estudio era de 1 872 habitantes, mientras que los datos del censo de 2020, muestran una tasa de incremento del 1.71 % en esos diez años, con 2 192 habitantes. (INEGI, 2020)





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

2.2.4 Calidad de vida

Según el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), en el ámbito municipal en 2020, el índice de rezago social fue muy bajo (-1.024642), situando a Tecate en el sitio 2 208 en el contexto nacional.

Los indicadores que se consideraron para el índice de rezago social son los siguientes:

- Población de 15 años o más, analfabeta.
- Población de 6 a 14 años que no asiste a la escuela.
- Población de 15 años o más, con educación básica incompleta.
- Población no derechohabiente a servicios de salud.
- Viviendas con piso de tierra.
- Viviendas que no disponen de excusado o sanitario.
- Viviendas que no disponen de agua entubada de la red pública.
- Viviendas que no disponen de drenaje.
- Viviendas que no disponen de energía eléctrica.
- Viviendas que no disponen de lavadora.
- Viviendas que no disponen de refrigerador.

En cuanto a la marginación, la Comisión Nacional de Población (CONAPO, 2022) les asigna a las localidades del municipio de Tecate un grado de marginación bajo para el cálculo de 2020.

2.2.5 Aspectos culturales

Dentro del área de estudio y de acuerdo al Informe de resultados elaborado por el INPLADEM, en el ejido El Encinal se ubican 43 familias de la comunidad Purépecha de Santa Fe de la Laguna y en la comunidad de Lomatova II se ubican 50 familias Mixtecas. No tienen una actividad específica de su cultura o costumbres por la falta de recursos y de apoyos para emprendimiento; más bien sus actividades se han encaminado en trabajos de jornaleros agrícolas, comerciantes, empleadas domésticas, trabajadores de fábricas o maquiladoras, maestros de obra y albañiles.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

2.3 Medio físico transformado

2.3.1 Usos actuales

Se pueden identificar catorce diferentes usos de suelo en la zona del área de estudio, siendo la de reserva territorial la de mayor porcentaje con respecto a la superficie total, ya que, por su topografía toda la zona es susceptible de densificación. Los baldíos los podemos encontrar junto con la zona habitacional rústico, ambas se ubican principalmente sobre la vialidad principal que es la carretera libre federal número 2 Tijuana-Mexicali; siendo estos los ejidos El Encinal, Chula Vista y Felipe Ángeles; los fraccionamientos Ruta de las Misiones y Jardines del Rincón, ubicadas al centro y norte de la delegación respectivamente. También se identifica el uso de los derechos de vía e infraestructura, los cuales consideran las vialidades y las áreas por donde corren los ductos de PEMEX, del gasoducto, el acueducto y la red de transmisión de las torres de CFE.

Las actividades primarias que se desarrollan en la zona, consideran a la ganadería y agricultura; se ubican en el área central del área de estudio.

La mayor cantidad del equipamiento urbano está ubicado en el ejido El Encinal, con las instalaciones de la delegación municipal, dos predios ejidales destinados para la construcción de equipamiento municipal, kínder, escuela primaria, escuela secundaria/preparatoria, parque e iglesia; en el ejido Felipe Ángeles podemos encontrar una pequeña cancha; en el ejido Chula Vista se ubica una escuela primaria, un parque, un campo de beisbol y un dispensario médico; y en el fraccionamiento Jardines del Rincón se localizaron un parque, una escuela primaria, una telesecundaria, un centro comunitario, un salón ejidal y un dispensario médico. Podemos ubicar un pequeño uso industrial correspondiente a una industria localizada en el límite con la delegación Luis Echeverría. El comercio y los servicios se localizan principalmente sobre la carretera libre núm. 2 Tijuana-Mexicali.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Tabla 8. Usos de suelo actuales

USOS ACTUALES	SUPERFICIE		PORCENTAJE (%)
	KM ²	M ²	
Reserva territorial	59.541	59 540 680.78	70.72
Baldío	7.603	7 603 496.16	9.03
Rustico	6.766	6 765 779.71	8.04
Derecho de vía	5.779	5 779 316.85	6.86
Habitacional rustico	2.289	2 288 886.72	2.72
Actividad primaria	0.978	977 672.30	1.16
Mixto	0.381	381 486.73	0.45
Turismo	0.359	359 141.00	0.43
Cuerpos de agua	0.206	206 368.09	0.24
Equipamiento	0.128	127 828.95	0.15
Industrial	0.122	121 543.28	0.14
Comercio y servicios	0.026	25 914.16	0.03
Especial	0.016	15 921.72	0.02
Infraestructura	0.001	1 056.53	0.0012
TOTALES	84.195	84 195 092.98	100.00

FUENTE: INPLADEM 2022, elaboración propia

2.3.2 Vivienda

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, existen un total de 1,725 viviendas dentro del área de estudio; siendo 1,519 particulares, de las cuales, un 40.75% (619 viviendas), se encuentran habitadas. Con referencia a los servicios y la calidad de las viviendas, 40.03% (608 viviendas) están conectadas al sistema de energía eléctrica; 37.79% (574 viviendas) cuentan con servicio de agua entubada, y 40.16% (610 viviendas) cuentan con drenaje. (INEGI, 2020).

2.3.3 Conectividad

Dentro del área de estudio se identifica como vía principal de conectividad en la delegación, la carretera libre federal núm. 2 Tijuana-Mexicali. También se encuentra la carretera de cuota Tijuana-Mexicali; ambas cruzan el polígono por la parte sur, el resto de las zonas pobladas cuentan con vialidades y caminos locales. La movilidad interna





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

principalmente es en automóvil, bicicleta y de manera peatonal; la conexión hacia la ciudad y el resto de las delegaciones es a través de las carreteras.

El área de estudio se encuentra seccionada en tres zonas de manera horizontal con un difícil acceso entre sí, por el derecho de vía del gasoducto y la carretera de cuota Tijuana-Mexicali; lo que genera una necesidad de promover la movilidad de manera vertical para el acceso a las comunidades que se ubican del lado norte y sur de la delegación.

Sobre la vialidad de acceso controlado, que en su caso es la carretera de cuota Tijuana-Mexicali, se encuentran siete puentes vehiculares que permiten la conectividad entre las comunidades de las zonas norte y sur. El polígono de estudio se caracteriza por contar con una traza de plato roto conformada por 859 vialidades identificadas de acuerdo con la base de datos de catastro, INEGI y lo observado en campo; de estas vialidades identificadas, solo 357 pueden ser consideradas como calles, ya que son parte de los fraccionamientos o vialidades conectoras con otras zonas del municipio de Tecate. Aunque se identifican sólo esta cantidad de vialidades entre primarias, secundarias y locales, sólo se conoce el nombre de 81 de ellas, de acuerdo a información de INEGI.

Para identificar la clasificación por jerarquía de las vialidades que comprenden la red vial del área de estudio, se consideró como base las normas técnicas de proyecto y construcción para obras de vialidades del estado de Baja California, que da una serie de especificaciones con las que debe contar una vialidad para considerarse primaria, secundaria o terciaria/local.

Tabla 9. Vialidades con nomenclatura que inciden dentro del área de estudio

JERARQUÍA	TIPO	CLASIFICACIÓN	NOMBRE DE VIALIDAD
Primaria de Segundo orden	Asfalto	S2	Acceso a Cañada del Sol
Colectora / Local	Terracería	T1	Adriana
Colectora / Local	Terracería	T1	Agustín Díaz Domínguez+
Colectora / Local	Terracería	T1	Alhelí
Colectora / Local	Terracería	T1	Allende
Colectora / Local	Terracería	T1	Alma





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Colectora / Local	Terracería	T1	Ana
Colectora / Local	Terracería	T1	Azucenas
Primaria de Segundo orden	Terracería	S3	Beatriz
Colectora / Local	Terracería	T1	Blanca
Colectora / Local	Terracería	T1	Calle de la Escuela
Colectora / Local	Terracería	T1	Capilla
Colectora / Local	Terracería	T1	Catorce
Colectora / Local	Terracería	T1	Claudia
Colectora / Local	Terracería	T1	Concepción
Colectora / Local	Terracería	T1	Cuarta
Colectora / Local	Terracería	T1	De los Pioneros
Colectora / Local	Terracería	T1	Décima
Colectora / Local	Terracería	T1	Del Álamo
Colectora / Local	Terracería	T1	Diecinueve
Colectora / Local	Terracería	T1	Dieciocho
Secundaria de segundo orden	Terracería	S3	Dieciséis
Colectora / Local	Terracería	T1	Diecisiete
Colectora / Local	Terracería	T1	Diez
Colectora / Local	Terracería	T1	Doce
Colectora / Local	Terracería	T1	Doña Elisa
Colectora / Local	Terracería	T1	El Paraíso
Colectora / Local	Terracería	T1	El Rancho
Colectora / Local	Terracería	T1	Epifanía
Colectora / Local	Terracería	T1	Eréndira
Colectora / Local	Terracería	T1	Favoritos
Colectora / Local	Terracería	T1	Félix Ibarra González
Colectora / Local	Terracería	T1	Fernanda
Primaria segundo orden	Concreto / Terracería	S2	Francisco Villa
Secundaria de segundo orden	Terracería	S3	Gladiolas
Colectora / Local	Terracería	T1	Ingeniero Rodolfo Beltrán
Colectora / Local	Terracería	T1	Jesús Reyna Bejarano
Secundaria de primer orden	Terracería	S1	Las Moras
Colectora / Local	Terracería	T1	Lázaro Cárdenas
Colectora / Local	Terracería	T1	Los Álamos
Colectora / Local	Terracería	T1	Los Corrales
Colectora / Local	Terracería	T1	Los Duraznos
Colectora / Local	Terracería	T1	Los Encinos
Colectora / Local	Terracería	T1	Los Eucaliptos





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Colectora / Local	Terracería	T1	Los Manzanos
Colectora / Local	Terracería	T1	Los Nogales
Colectora / Local	Terracería	T1	Los Olivos
Colectora / Local	Terracería	T1	Los Pinos
Secundaria de primer orden	Terracería	S1	Los Robles
Colectora / Local	Terracería	T1	María Guadalupe Fermín Waguz
Colectora / Local	Terracería	T1	María Guadalupe Ibarra Plascencia
Colectora / Local	Terracería	T1	Miguel Córdoba López
Colectora / Local	Terracería	T1	Miguel Hidalgo
Colectora / Local	Terracería	T1	Morelos
Primaria primer orden	Asfalto	P2	Carretera libre núm. 2 Tijuana-Mexicali
Primaria acceso controlado	Asfalto	P1	Carretera de cuota Tijuana-Mexicali
Colectora / Local	Terracería	T1	Novena
Colectora / Local	Terracería	T1	Octava
Colectora / Local	Terracería	T1	Once
Colectora / Local	Terracería	T1	Pascual Olguín
Colectora / Local	Terracería	T1	Pedro Aceves de Horta
Colectora / Local	Terracería	T1	Potreros
Colectora / Local	Terracería	T1	Primera
Colectora / Local	Terracería	T1	Quince
Colectora / Local	Terracería	T1	Quinta
Colectora / Local	Terracería	T1	Reyes Manuel Araiza Jaramillo
Colectora / Local	Terracería	T1	Río Grande
Colectora / Local	Terracería	T1	Roca Grande
Colectora / Local	Terracería	T1	San Ángel
Colectora / Local	Terracería	T1	Santacruz
Colectora / Local	Terracería	T1	Segunda
Colectora / Local	Terracería	T1	Séptima
Colectora / Local	Terracería	T1	Sexta
Colectora / Local	Terracería	T1	Sonora
Secundaria de segundo orden	Terracería	S3	Tercera
Colectora / Local	Terracería	T1	Trece
Colectora / Local	Terracería	T1	Veinte
Colectora / Local	Terracería	T1	Veintidós
Colectora / Local	Terracería	T1	Veintitrés
Colectora / Local	Terracería	T1	Veintiuno
Colectora / Local	Terracería	T1	Vicente Herrera Acevedo

Fuente: INPLADEM 2022, elaboración propia





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Sobre la carretera libre federal núm. 2 Tijuana-Mexicali sólo existen dos sitios de espera para unidades de transporte público, ya que las dos rutas de transporte que pasan por dicha carretera inician en la terminal de autobuses de la cabecera municipal y una tiene como destino el CERESO del Hongo, y la segunda ruta llega a la delegación La Rumorosa. Por lo que ambas rutas tienen un recorrido de más de 90 km, pasan cada hora aproximadamente, iniciando a las 6:00 a. m. y finalizando las rutas a las 10:00 p. m. Estas paradas son sitios formales con una zona de sombra con banca y área de bahía para el acceso del autobús. Los vehículos que transportan a los ciudadanos no cuentan con accesibilidad universal y cuentan con una capacidad máxima de 48 pasajeros.

Tabla 10. Rutas de transporte de la zona rural este

RUTAS DE TRANSPORTE EN EL ÁREA DE ESTUDIO				
RUTA	ORÍGENES Y DESTINOS	BARRIOS EN PDUCPTE 2020-2040	TIPO DE TRANSPORTE	KM DE RECORRIDO
Ruta 1 Hongo	Terminal de autobuses Tecate-Cereso del Hongo	13, 14, 15, 16, 17, 20, 34, 35, 36	Transporte masivo	93 km
Ruta 2 Hongo	Terminal de autobuses Tecate-La Rumorosa	13, 14, 15, 16, 17, 20, 34, 35, 36	Transporte masivo	135 km

Fuente: INPLADEM, elaboración propia en base al PDUCPTE 2020-2040.

Las condiciones de la infraestructura para la movilidad son limitadas, ya que sólo se cuenta con dos arterias principales; una considerada como de acceso controlado, de primer orden, (P1) ya que no cuenta con accesos hacia las comunidades, esta es la carretera de cuota Tijuana-Mexicali; y la otra vialidad considerada principal de segundo orden (P2) es la carretera libre federal número 2 Tijuana-Mexicali, ya que es el acceso principal hacia toda la zona de estudio, y la conexión a todas las vialidades que enlazan las comunidades de la delegación, estas son consideradas como colectoras o locales. En el área de estudio, se ubican sólo cuatro vialidades pavimentadas, estas son:

Vialidad de acceso a Cañadas del Sol con 3.40 km con pavimento de asfalto y el resto de terracería, la segunda calle es la Francisco Villa la cual cuenta con 600 mt lineales de pavimento de concreto hidráulico y el resto es de terracería; y las otras dos vialidades son las carreteras federales con pavimento de asfalto; ninguna de las cuatro vialidades





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

cuenta con banquetas o zonas que protegen al peatón para llegar a su destino. Estas vialidades aparentan haber sido diseñadas para vehículos motorizados, al no contar con los anchos requeridos, y no permiten el paso seguro de los peatones. Tampoco se cuenta con suficiente iluminación en la mayor parte de estas lo que obliga a las personas a realizar sus recorridos en vehículo particular.

Transporte público

Se registra una ruta de transporte público que cubre al área de estudio, siendo la ruta 2 de El Hongo, que conecta la zona con la ciudad de Tecate al oeste y al poblado de la Rumorosa al este.

Al igual que dos paradas de transporte público de cada lado de la carretera, pero a 6.7 km de distancia, dando un mal servicio a las personas que esperan y viven alejados de las paradas del transporte.

2.3.4 Infraestructura y servicios

La infraestructura más notoria e importante dentro de la zona, corresponde a un ducto de conducción de Petróleos Mexicanos (PEMEX) que cruza el área de estudio al norte con una longitud de 10 320 mt, el gasoducto al sur del área de estudio con una longitud de 10 760 mt, la red de transmisión de CFE que cruza sobre las carreteras de cuota y libre con longitud aproximada de 8 825 mt, al igual que torres de alta tensión que siguen la red, y finalmente el acueducto que sigue la carretera libre con una longitud aproximada de 9 187mt.

2.3.5 Equipamiento urbano

En general, la delegación tiene un déficit de todo tipo de equipamientos urbanos, para el área de estudio se reconocen de manera documental solo cuatro espacios de equipamiento, dos deportivos, un parque, al igual que la delegación de El Encinal cuenta





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

como parte del equipamiento de administración pública y la zona de depósito de residuos urbanos.

En la visita en campo se confirma la existencia de otros equipamientos en particular de educación, asistencia social y recreativo, dando un total de catorce elementos en total que se desglosan en la siguiente tabla:

Tabla 11. Equipamiento urbano en el área de estudio

SUBSISTEMA	ELEMENTO	NOMBRE
EDUCACIÓN	Jardín de niños	Sin conocimiento de nombre
	Jardín de niños	Sin conocimiento de nombre
	Primaria	Primaria Adelina López Murrieta
	Primaria	Primaria Francisco Villa
	Telesecundaria	Sin conocimiento de nombre
	Telesecundaria/preparatoria	Telesecundaria 72 / Preparatoria
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Delegación	Delegación Mi Ranchito
ASISTENCIA SOCIAL	Centro Comunitario	Sin conocimiento de nombre
	Dispensario Médico	Sin conocimiento de nombre
RECREACIÓN	Parque	Mi Ranchito (Ejido Chula Vista)
	Parque	Jardines del Rincón
	Parque	Sin conocimiento de nombre
DEPORTE	Modulo deportivo	Campo de beisbol Chula Vista
	Modulo deportivo	Canchas Felipe Ángeles

Fuente: INPLADEM, elaboración propia en base a visita de campo.

A pesar de que en el área de estudio se cuenta con 2 192 habitantes, para el análisis del equipamiento urbano existente y el requerido se tomará en cuenta la población que habita en toda la delegación, ya que el cálculo de los elementos considera una cobertura a partir de 2 500 habitantes. En Mi Ranchito se cuenta con 2 698 habitantes. Por lo que de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento de SEDESOL (1999), para una población de 2 500 a 5 000 habitantes la Jerarquía Urbana y Nivel de Servicio requerido es del tipo: Concentración Rural.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

De acuerdo a análisis de los elementos requeridos y los existentes, los resultados son los siguientes:

Tabla 12. Análisis de equipamiento urbano existente; subsistema "Educación"

SUBSISTEMA	ELEMENTOS INDISPENSABLES	MI RANCHITO (2 698 HAB)	DEFICIT / SUPERHABIT / CUMPLE
EDUCACIÓN	Jardín de Niños	2	CUMPLE
	Escuela Primaria	4	SUPERHABIT
	Telesecundaria	2	CUMPLE
	Preparatoria	1	CUMPLE

Fuente: INPLADEM. Elaboración propia en base al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, Tomo I

Con respecto a la Educación se puede deducir que se cumple con los elementos de equipamiento en el nivel básico de Educación; que son los jardines de niños, las escuelas primarias y las escuelas secundarias. A pesar de la existencia de una preparatoria, ésta no cuenta con instalaciones propias, para esto se utilizan las de la secundaria en el ejido El Encinal durante el turno de la tarde.

Tabla 13. Análisis de equipamiento urbano existente; subsistema "Recreación"

SUBSISTEMA	ELEMENTOS INDISPENSABLES	MI RANCHITO (2 698 HAB)	DEFICIT / SUPERHABIT / CUMPLE
RECREACIÓN	Plaza Cívica	0	DEFICIT
	Jardín Vecinal	0	DEFICIT
	Juegos Infantiles	1	DEFICIT

Fuente: INPLADEM. Elaboración propia en base al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, Tomo V

En cuanto a recreación, existen espacios de juegos infantiles, pero no son suficientes, ya que estos se encuentran en mal estado por la falta de atención y mantenimiento; en el predio de la delegación municipal existe un pequeño espacio de terracería que se utiliza como plaza cívica, sin embargo, esta no cumple con las características requeridas para su buen funcionamiento. Tampoco existen jardines vecinales.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Tabla 14. Análisis de equipamiento urbano existente; subsistema "Deporte"

SUBSISTEMA	ELEMENTOS INDISPENSABLES	MI RANCHITO (2 698 HAB)	DEFICIT / SUPERHÁBIT / CUMPLE
DEPORTIVO	Canchas de barrio	5	DEFICIT

Fuente: INPLADEM. Elaboración propia en base al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, Tomo V

Los elementos de canchas de barrio, por su número de habitantes no los requiere esta zona, sin embargo, por extensión territorial y por el recreo y actividad física de niños y jóvenes es imperante de la existencia de estas; en toda la delegación existen sólo tres, las cuales son insuficientes debido a la demanda de espacios públicos existente por parte de los vecinos de Mi Ranchito.

Tabla 15. Análisis de equipamiento existente; subsistema "Salud"

SUBSISTEMA	ELEMENTOS INDISPENSABLES	MI RANCHITO (2 698 HAB)	DEFICIT / SUPERHÁBIT / CUMPLE
SALUD	Centro de salud rural para población concentrada (SSA)	0	DEFICIT

Fuente: INPLADEM. Elaboración propia en base al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, Tomo II

En salud, existe un déficit mayor, ya que sólo se cuenta con dos pequeños dispensarios médicos que solo laboran un día a la semana y con horario limitado. No existen farmacias para abastecer el medicamento básico.

Tabla 16. Análisis de equipamiento urbano existente; subsistema "Administración Pública"

SUBSISTEMA	ELEMENTOS INDISPENSABLES	MI RANCHITO (2 698 HAB)	DEFICIT / SUPERHÁBIT / CUMPLE
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	Centro de Readaptación Social CERESO	0	DEFICIT
	Palacio Municipal	0	DEFICIT
	Ministerio Público Estatal	0	DEFICIT

Fuente: INPLADEM. Elaboración propia en base al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, Tomo VI

En este rubro, hay un déficit en su totalidad, ya que el CERESO existente en la zona se ubica en la delegación Luis Echeverría que se encuentra a unos kilómetros del área de estudio.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Las oficinas gubernamentales existentes son muy pequeñas, no cubren en su totalidad las necesidades que se requieren en la zona, las instalaciones utilizadas para este fin son propiedad del comisariado del ejido El Encinal; tampoco existen oficinas del ministerio público estatal.

Tabla 17. Análisis de equipamiento existente; subsistema "Asistencia Social"

SUBSISTEMA	ELEMENTOS INDISPENSABLES	MI RANCHITO (2 698 HAB)	DEFICIT / SUPERHÁBIT / CUMPLE
ASISTENCIA SOCIAL	Centro de Desarrollo Comunitario DIF	3	CUMPLE

Fuente: INPLADEM. Elaboración propia en base al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, Tomo II

En toda la delegación existen tres centros de desarrollo comunitario, pero no cumplen con las características requeridas para su buen funcionamiento; así mismo los centros comunitarios que actualmente están en funcionamiento sólo se desarrollan actividades para personas de la tercera edad.

Tabla 18. Análisis de equipamiento urbano existente; subsistema "Cultura"

SUBSISTEMA	ELEMENTOS INDISPENSABLES	MI RANCHITO (2 698 HAB)	DEFICIT / SUPERHÁBIT / CUMPLE
CULTURA	Biblioteca Pública Municipal	0	DEFICIT
	Casa de la Cultura	0	DEFICIT
	Centro Social Popular	0	DEFICIT
	Museo de Sitio	0	DEFICIT

Fuente: INPLADEM. Elaboración propia en base al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, Tomo I

En la Cultura, existe un déficit en el servicio de biblioteca municipal, no hay una casa de la cultura, ni un museo de sitio; el centro social popular podría considerarse como los salones ejidales, sin embargo, no son suficientes, ya que estos existen sólo en los ejidos sin considerar la cobertura de las comunidades alejadas de éstos.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Tabla 19. Análisis de equipamiento urbano existente; subsistema "Transporte"

SUBSISTEMA	ELEMENTOS INDISPENSABLES	MI RANCHITO (2 698 HAB)	DEFICIT / SUPERHÁBIT / CUMPLE
TRANSPORTE	Central de Autobuses de Pasajeros	0	DEFICIT

Fuente: INPLADEM. Elaboración propia en base al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, Tomo IV

Hay un déficit en cuanto al transporte público, ya que no hay rutas o un sistema de movilidad dentro de la delegación, tampoco se cuenta con una central de autobuses, sólo hay paradas de camión sobre la carretera libre federal núm. 2.; por lo que hacia los ejidos y comunidades internas las personas se tienen que trasladar en vehículo particular, bicicleta o de manera peatonal.

Tabla 20. Análisis de equipamiento urbano existente; subsistema "Abastos"

SUBSISTEMA	ELEMENTOS INDISPENSABLES	MI RANCHITO (2 698 HAB)	DEFICIT / SUPERHÁBIT / CUMPLE
ABASTOS	Rastro para bovinos	0	DEFICIT
	Rastro para porcinos	0	DEFICIT
	Rastro para aves	0	DEFICIT
	Almacén DICONSA	0	DEFICIT

Fuente: INPLADEM. Elaboración propia en base al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, Tomo III

No existe ningún tipo de rastro en la zona, sólo hay una granja que se dedica a producir huevo orgánico, tampoco se tiene conocimiento de la existencia de un almacén DICONSA, tampoco se localizó durante la visita a campo.

Tabla 21. Análisis de equipamiento urbano existente; subsistema "Comercio"

SUBSISTEMA	ELEMENTOS INDISPENSABLES	MI RANCHITO (2 698 HAB)	DEFICIT / SUPERHÁBIT / CUMPLE
COMERCIO	Plaza de usos múltiples (sobre ruedas)	0	DEFICIT
	Mercado Público	0	DEFICIT
	Tienda Rural DICONSA	1	CUMPLE

Fuente: INPLADEM. Elaboración propia en base al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, Tomo III

A pesar de que existen varias tiendas de abarrotes y tiendas de autoservicio, esto no es suficiente para la cobertura requerida, ya que los habitantes de la delegación se tienen





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

que trasladar a la ciudad de Tecate o a otras delegaciones para realizar las compras de los productos básicos. Existen puestos ambulantes que se instalan en la orilla de la carretera, pero tampoco es suficiente. Existe una tienda DICONSA en el ejido Felipe Ángeles, que se puede decir que cumple con la cobertura, a pesar de estar alejada de las comunidades más vulnerables.

Tabla 22. Análisis de equipamiento urbano existente; subsistema "Servicios Urbanos"

SUBSISTEMA	ELEMENTOS INDISPENSABLES	MI RANCHITO (2,698 HAB)	DEFICIT / SUPERHÁBIT / CUMPLE
SERVICIOS URBANOS	Cementerio	0	DEFICIT
	Comandancia de Policía	0	DEFICIT
	Basurero Municipal	0	DEFICIT
	Estación de Servicio PEMEX (gasolinera)	1	CUMPLE

Fuente: INPLADEM. Elaboración propia en base al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, Tomo VI

Existe un déficit muy grande para estos elementos, no existe un cementerio, el comisariado ejidal está en proceso de la donación de un predio para su implementación; no existe una comandancia municipal, también se espera la donación de un predio, y tampoco hay un basurero municipal, solo se cuenta con contenedores en la delegación de El Encinal a los que la ciudadanía tiene que acudir a dejar su basura en un horario específico. A pesar de que no es necesaria una estación de servicios, existe una gasolinera que cumple con la cobertura necesaria.

2.3.6 Imagen Urbana

De acuerdo al Reglamento de Imagen Urbana del municipio de Tecate (2018)⁵, el área de estudio se ubica en la zona cinco, el cual comprende los centros de población rural. Por su ubicación, las viviendas y otro tipo de construcciones carecen de algún tipo de diseño, no existe un equilibrio en el uso de sus materiales de construcción, ya que son

⁵ Publicado en el Periódico Oficial del Estado, Tomo CXXV el 15 de octubre de 2018, No. 17. Consultado en http://legismex.mty.itesm.mx/estados/ley-bcn/BC-RM-Tecate-ImagenUrb2018_10.pdf





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

variados, tampoco hay uniformidad en los colores de las viviendas; la mayoría de las vialidades son de terracería y las banquetas son inexistentes en toda la delegación, la calle Francisco Villa del ejido Chula Vista tiene un tramo de 0.60 km con pavimento de concreto hidráulico, así también en el acceso a los ranchos de Cañada del Sol y Cañada Verde existe un tramo de 3.40 km con pavimento de asfalto, en este tramo de vialidad si existe señalética vertical; en la comunidad de Jardines del Rincón existe nomenclatura sobre la calle principal y las calles perpendiculares a la misma.

2.4 Riesgos y vulnerabilidad

Riesgos geológicos

En el caso de los fenómenos de origen geológico, como sismos, deslizamientos, derrumbes, tsunamis, hundimientos, entre otros, se tiene lo siguiente:

En la base del Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2018-2036⁶, se registra la existencia de una regionalización sísmica alta en la gran mayoría del municipio y el 100 % del área de estudio, al igual que existe una fractura o falla que corre por el lado suroeste del área de estudio cruzando el polígono de aplicación número cuatro. No existen registros históricos de deslizamientos, hundimientos ni derrumbes.

Riesgos hidrometeorológicos

Para los riesgos de origen hidrometeorológicos se presenta lo siguiente del PMDU 2018-2036 para toda la zona del área de estudio:

Tabla 23. Riesgos hidrometeorológicos y su peligrosidad

RIESGO	GRADO DE PELIGRO
Inundación	Alto
Nevadas	Medio

⁶ Publicado en el Periódico Oficial del Estado, Tomo CXXVI, el 27 de septiembre de 2019, No. 42. Consultado en <https://www.desarrollourbanotecate.org/planes-y-programas/pmdu-2018-2036>





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Heladas (>120 días de heladas)	Alto
Temperatura mínima	Extrema
Sequía	Alto

2.4.1 Atlas de Riesgo

Que, de acuerdo con el Atlas de Riesgo Nacional, elaborado por el Gobierno de México y el Atlas de Riesgo Estatal elaborados por el Sistema Estatal de Protección Civil de Baja California y el Centro de Investigación Científica y de Educación Superior de Ensenada Baja California (CICESE); se identifica lo siguiente:

Tabla 24. Análisis del Atlas de riesgos para el área de estudio

ATLAS DE RIESGO	TIPO DE RIESGO	ANÁLISIS	
		RANGO A NIVEL ÁREA DE ESTUDIO	AFECCIÓN
Nacional (Publicado)	Sismo	Muy alto	Mitigable, de aplicarse las normas estructurales en la materia
	Sequías	Alto	Mitigable, implementando estrategias de arquitectura bioclimática
	Granizo	Bajo	No hay afectación
	Heladas	Alto	Mitigable, mediante sistema constructivo resiliente
	Nevadas	Medio	Mitigable, mediante sistema constructivo resiliente
	Susceptibilidad de laderas	Muy bajo	No hay afectación
	Por sustancias flamables	Medio	Mitigable, siempre y cuando almacene conforme a normas aplicables
	Tormentas de electricidad	Muy bajo	No hay afectación
	Incendio por factores humanos	Muy alto	Mitigable, siempre y cuando cuente con plan de contingencia y sistema contra incendios
	Peligro por incendio forestal	Medio	Mitigable, siempre y cuando cuente con plan de contingencia y sistema contra incendios





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

	Riesgo por incendios forestales	Bajo	Mitigable, siempre y cuando cuente con plan de contingencia y sistema contra incendios
ATLAS DE RIESGO	TIPO DE RIESGO	RANGO EN EL PREDIO	AFECTACIÓN
Estatal (Publicado)	Fallas de California	No hay afectación	Sin Afectación
	Fallas locales de Baja California	No hay Afectación	Sin Afectación
	Gasoducto derecho de vía	Si hay afectación	Interseca en la parte sur del área de estudio el derecho de vía
	Empresas que usan sustancias peligrosas	No hay afectación	Sin Afectación
	Inundaciones históricas (1970-2012)	No hay afectación	Sin Afectación
	Cuerpos de agua intermitentes	Si hay 4 cuerpos de agua	No genera problemática en la zona desarrollada
	Zonas vulnerables a tsunamis 5.00-10.00 mts	No hay afectación	Sin Afectación
	Vulnerabilidad a tsunamis 5.00 mts.	No hay afectación	Sin Afectación
	Deslizamientos (área no urbanizable)	No hay afectación	Sin Afectación
	Índice de peligros de incendios forestales.	Medio	Mitigable, siempre y cuando cuente con plan de contingencia y sistema contra incendios

Fuente: Elaboración propia en base a los Atlas de Riesgo Nacional, Estatal y Municipal.

2.4.2 Riesgos antropogénicos

La infraestructura que podría generar riesgos dentro del área de estudio sería el ducto de PEMEX, gasoducto y gasolineras o gaseras; así se debe de ver la zona de amortiguamiento que se debe cuidar para cada infraestructura.

Para el conducto de PEMEX se mantiene la zona de amortiguamiento de 1 km, para el gasoducto es de 250 mt y para la gasolinera son 300 mt.

También existe el riesgo por los incendios forestales, sobre todo en época de verano por las altas temperaturas que se pueden llegar a dar; y en otoño por los vientos Santana que soplan del sur de California.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

3. Características del proyecto específico

3.1 Proyecto específico del desarrollo

El polígono de crecimiento considerado para estas directrices, así como las seis áreas de aplicación requieren de más atención, los habitantes solicitan que se les dé seguimiento a las reuniones y compromisos que se han realizado entre ellos y administraciones gubernamentales pasadas. Se reconoce el trabajo colectivo que se hace desde las comunidades y se invita a las autoridades a trabajar de la mano con los habitantes y grupos locales para así generar los cambios necesarios en la delegación.

Por parte del comisariado ejidal, se hace la petición para el cambio de nombre de la delegación a “El Encinal”, ya que es ahí donde se ubica la mayor parte del equipamiento urbano existente en toda la delegación; como las oficinas administrativas del gobierno municipal, estatal y federal, que en realidad son instalaciones que el comisariado ejidal facilita; el club de la alegría, escuelas de nivel básico como kínder, primaria, secundaria y bachiller; de manera temporal se ubican las instalaciones de la Guardia Nacional, existe una gasolinera, comercios de varios giros, etc. En general en todas las comunidades y ejidos que componen la delegación, se tiene la necesidad de la implementación de los servicios básicos como la recolección de basura, espacios de equipamiento de tipo recreativo y áreas verdes; así también la introducción de infraestructura urbana.

Movilidad / Conectividad vial

En el tema de la conectividad, se requiere la implementación de una estructura vial adecuada con una movilidad segura facilitando la accesibilidad hacia las comunidades y ejidos, se demanda la colocación de nomenclatura en las calles, la implementación de un programa permanente de moto conformado en todas las vialidades, ya que en su mayoría son de terracería, introducción de una red de transporte público local, debido a que los habitantes de la delegación tienen que caminar hasta por una hora para llegar a la carretera a tomar el autobús y trasladarse hacia otras delegaciones o a la ciudad; también se hace necesaria la colocación de reductores de velocidad sobre la carretera





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

libre federal núm. 2 Tecate-Mexicali; a la altura del acceso a las instalaciones de la delegación municipal.

Infraestructura básica

En toda la delegación existe un problema por el desabasto del servicio de agua, a pesar de que existe una cisterna de la comisión estatal de servicios públicos en el fraccionamiento Jardines del Rincón, durante la visita a campo, se pudo observar que la mayoría de las viviendas cuentan con un contenedor cuadrado para agua de 1000 lt; también el drenaje y la falta de alumbrado público, son temas que se tienen que atender dentro de las comunidades. Aunado a la falta de los servicios básicos, es necesario también, un sitio de disposición final de residuos sólidos urbanos, ya que la recolección se hace dos días a la semana en la delegación municipal del Encinal donde se ubica un contenedor y los habitantes acuden a dejar su basura; debido a la inseguridad que se vive hoy en día, sólo es permitido dejar su basura hasta las 3:00 p. m.

Seguridad ciudadana

En materia de seguridad, es urgente contar con instalaciones de una sub comandancia de policía; se requiere de una estrategia de vigilancia para bajar los índices delictivos, asegurando la vocación de los elementos policiacos adscritos a la zona rural, ya que se da mucho la extorsión al ciudadano, se solicita la dotación de vehículos oficiales de policía para patrullar la zona, hay falta de programas de prevención del delito en centros escolares y deportivos ya que en estos puntos se puede ver la presencia de jóvenes involucrados en drogas y violencia.

Salud

En el tema de salud, actualmente existen dos dispensarios médicos para toda la delegación, ubicados en el ejido Chula Vista y en el fraccionamiento Jardines del Rincón, pero sólo se da atención un día a la semana y con un horario limitado; tampoco se cuenta con una ambulancia para los traslados hacia Tecate; lo que ha ocasionado que las personas tengan que realizarlos en sus vehículos particulares. Cuando están en operación los dispensarios médicos, no hay el medicamento necesario, tampoco existe





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

una farmacia en la zona, por lo que las personas se tienen que trasladar hasta Tecate en busca de su medicamento.

Equipamiento urbano

En cuanto a equipamiento urbano del tipo educativo, de acuerdo al diagnóstico realizado de los elementos básicos con los que debe contar la delegación, y debido a la demanda de población de jóvenes de 15 a 18 años, se tiene como resultado que se requiere de la construcción de elementos del nivel medio superior, ya que actualmente se utilizan las instalaciones de la escuela secundaria ubicada en el ejido El Encinal, durante el turno vespertino, siendo esto un factor de peligro para los jóvenes que acuden de manera peatonal desde otras comunidades; también para los estudiantes de todos los niveles es necesario implementar una biblioteca municipal debido a que no todos tienen la oportunidad de tener acceso a la señal de internet o no cuentan con equipo de cómputo en sus casas para buscar información y realizar sus tareas. Y siguiendo con la atención que se pretende dar a los niños y jóvenes, es indispensable el desarrollo de la cultura entre este sector de la población con la implementación de una casa de la cultura y un centro social cultural, ambos para el desarrollo de talleres de arte, como danza, canto, dibujo, pintura, cerámica, etc.

El equipamiento recreativo como los parques también tienen deficiencias ya que no se les aplica un mantenimiento constante, tienen maleza crecida, los juegos infantiles son inexistentes o están vandalizados, las canchas deportivas no están habilitadas con los elementos necesarios. Durante la segunda actividad de participación se hace mención que en un predio del ejido Felipe Ángeles, se iniciaron trabajos de construcción de un parque en el año 1996, se realizó acuerdo verbal entre los vecinos y los ejidatarios los cuales harían la donación de manera oficial, la cual nunca se consolidó, por lo que sólo se construyó una cancha de fútbol por parte del gobierno municipal. Es necesario que para los predios destinados como equipamiento urbano se realice el protocolo oficial para ser parte del gobierno municipal y se pueda tener acceso a recursos; dando continuidad a proyectos inconclusos.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Asistencia social

En el rubro de la asistencia social, hace falta un centro de desarrollo comunitario para la realización de actividades culturales, educativas y sociales, así como desarrollar acciones que fomenten la actividad física en la comunidad; así mismo para la atención a los adultos mayores con la reactivación del Club de la Alegría, que requiere de mantenimiento, y por otro lado, este espacio podría servir como albergue temporal durante la época de invierno para personas que quedan varadas en la zona por las lluvias y nevadas y para habitantes de la delegación que sufran algún percance en su vivienda.

Economía

Para contribuir a la economía de la delegación, se podrían desarrollar rastros de tipo porcino, bovino y de aves, este último a petición de un ciudadano del ejido El Encinal, ya que en la zona existe una granja donde se produce huevo orgánico, pero por la falta de apoyo local, éste sólo es comercializado fuera del municipio. Con una planeación adecuada se podría activar la economía, ya que se pueden proponer acciones relacionadas con este tipo de actividades.

Regularización de la tierra

Existen problemas de regularización de predios, por lo que se está dando la invasión a propiedad privada. Así mismo es indispensable que los predios donados por los ejidatarios para equipamientos, se hagan de manera formal y queden inscritos oficialmente a nombre del gobierno municipal.

Comunidades indígenas

En administraciones pasadas se ha tenido la intención de hacer uso de las instalaciones de la granja existente en el ejido El Encinal o del CECATI 21 para instalar alguna exhibición en la cual las comunidades indígenas puedan trabajar y comercializar sus productos. Para esto se requiere de la comunicación constante con los representantes de las comunidades Purépecha y Mixteca, que se ubican en la delegación.

Por la importancia de las necesidades existentes, en estas directrices se proponen las siguientes acciones:





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Atención a la ciudadanía:

- Atender a la población por parte de autoridades municipales, generando estrategias efectivas de comunicación, a fin de fomentar un sentimiento de inclusión hacia los habitantes de la zona rural, identificando oportunamente sus necesidades e inquietudes para convertirlas en estrategias de desarrollo urbano.
- Establecer un programa de seguimiento de propuestas y solicitudes ciudadanas, donde se establezcan metas, fechas y entregables, con el propósito de contar con indicadores que permitan evaluar el desempeño de los ejercicios de planeación participativa del desarrollo urbano.
- Generar un mapa actualizado de las comunidades incorporadas a la delegación Mi Ranchito con el propósito de visualizar la delimitación entre ejidos, fraccionamientos y parcelas.
- Implementar un sistema de transporte local que abarque toda la zona delegacional este del municipio.
- Propiciar el fortalecimiento de las comunidades indígenas, obteniendo el reconocimiento y la inclusión en acciones de mejoras de la delegación.
- Construir un centro de salud, para atención de los habitantes de la delegación, y sus alrededores.
- Fomentar la implementación y el mejoramiento de las redes de infraestructura y equipamiento urbano de la delegación.
- Elaborar normatividad que regule el desarrollo urbano de la delegación, con una planificación del suelo y sus usos.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

- Establecer estrategias de atención específica por parte de la Dirección de Seguridad Ciudadana para la prevención del delito, principalmente en centros escolares y áreas deportivas.
- Desarrollo de acciones de urbanización del tipo fraccionamiento habitacional; tales como el Rancho El Encanto y El Tamarindo.
- Mejorar la conectividad vial de la delegación, con pavimento hidráulico sobre las vialidades principales de segundo orden, que son las vialidades de acceso a los ejidos y comunidades de mayor densidad.
- Establecer un sistema de recolección de residuos sólidos
- Gestión para la implementación de establecimientos comerciales como farmacias y cadenas de mercados de autoservicio.

3.2 Características del conjunto

De acuerdo a las peticiones conformadas durante el proceso participativo, se mencionan las siguientes características para las acciones antes mencionadas, de cada comunidad representada.

Ejido Felipe Ángeles

- 1) Dar seguimiento a la construcción del proyecto de equipamiento recreativo y deportivo
 - Revisión de estatus de proceso de donación del predio donde ya se construyó una cancha de fútbol, como parte del proyecto integral de un parque y canchas; así como identificación de las vialidades que rodean el predio.
 - Tomar en cuenta la participación ciudadana en el diseño arquitectónico del espacio





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

- Identificar la nomenclatura de las calles, los habitantes no conocen el nombre de las vialidades

Ejido Chula vista

- 1) Mejorar las instalaciones, así como la atención del dispensario médico
 - Ampliar el horario y días de atención de consultas e implementar una atención de 24/7 para emergencias
 - Adquirir una ambulancia para atención de la zona este del municipio
 - Instalar una farmacia dentro del dispensario con el medicamento necesario
- 2) Identificar y mejorar los elementos deportivos que se han construido en el ejido
 - Elaboración de proyectos de integración de los espacios públicos existentes
 - Participación ciudadana en la elaboración de los proyectos
 - Construcción de cancha de usos múltiples en escuela primaria federal Lázaro Cárdenas
- 3) Desarrollar un sistema de motoconformado en las vialidades
 - Establecer un mantenimiento permanente sobre la calle principal y las calles locales
 - Instalación de alumbrado público
 - Instalación de nomenclatura en vialidades.

Ejido El Encinal

- 1) Desarrollar proyectos de equipamiento urbano de administración pública en predios donados por el comisariado ejidal
 - Construcción de una sub estación de Seguridad Ciudadana
 - Adquisición de unidades de seguridad para patrullar la zona
 - Construcción de instalaciones de la delegación municipal
 - Construcción del Banco de Bienestar
 - Construcción de oficinas de la Secretaría de Bienestar para atención a personas de la tercera edad





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

- Construcción de una Casa de la Cultura.
- 2) Desarrollo de un proyecto para este espacio recreativo.
 - Definir predio y hacer las gestiones necesarias para la adquisición a nombre del gobierno municipal.
 - Gestionar recursos para su construcción.
 - Contemplar espacios para áreas verdes y juegos infantiles
- 3) Construcción de un panteón municipal
 - Realizar donación formal por parte del comisariado ejidal
 - Realizar proyecto ejecutivo
 - Gestionar recursos para su construcción
- 4) Reforzar la conectividad vial
 - Pavimentación de la calle principal hasta las instalaciones de la telesecundaria
 - Implementar un sistema de mantenimiento con el motoconformado de vialidades de terracería.

Los Columpios y El Edén

- 1) Dar seguimiento al proyecto de introducción de agua potable
- 2) Instalación de alumbrado público
- 3) Colocación de contenedores de basura en la comunidad
- 4) Motoconformado de vialidades locales
- 5) Revisión por parte de las autoridades de invasiones en predios privados

Jardines del Rincón

- 1) Dar continuidad a la conectividad de la vialidad principal
 - Pavimentación concreto hidraulico de 8.00 kms de terracería
 - Colocación de alumbrado público
- 2) Regularización de predios
- 3) Introducción de agua potable y drenaje sanitario
- 4) Rehabilitación del actual centro comunitario





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

- Impartición de talleres culturales para niños y jóvenes
- Impartición de actividades físicas y recreativas para adultos y personas de la tercera edad

3.3 Conclusión

Con la implementación de los proyectos antes mencionados, se prevé que la delegación Mi Ranchito tenga un desarrollo ordenado en todos los aspectos, ya que los habitantes de la zona podrán contar con espacios públicos dignos, se podrán gestionar espacios de equipamiento de salud al alcance de todos, seguridad ciudadana con la instalación de una sub comandancia de policía y mejorando las condiciones de la zona con la disposición de alumbrado público sobre las vialidades. Es importante sacar el potencial de la zona en materia turística, creando una conectividad eficiente con zonas peatonales seguras y un sistema de transporte que apoye en la movilidad de las personas más vulnerables, que puedan desplazarse con facilidad en la delegación y zonas aledañas a ella. Esto conlleva a la introducción de infraestructura eficiente como la accesibilidad, pavimentación e introducción de drenaje sanitario y agua potable; el desarrollo de fraccionamientos con áreas verdes y su equipamiento adecuado para el estudio y recreación de niños y jóvenes.

4. Directrices estratégicas

4.1 Lineamientos generales de planeación

4.1.1 Área de aplicación de Directrices Generales

Las Directrices de desarrollo urbano de la delegación Mi Ranchito comprende un área de estudio de 84.08 km²; por esta atraviesa de este a oeste la carretera libre federal núm. 2 Mexicali-Tijuana, por lo que se ubica a la altura del km 100+540 al km 110+750, aproximadamente. También se ubica la carretera de cuota Tijuana-Mexicali, que corre de manera paralela a la carretera libre, y atraviesa la delegación por los ejidos de la zona





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

sur, para la conectividad entre la misma delegación existen siete puentes vehiculares, los cuales dan continuidad a las comunidades de la zona norte y las del sur.

Dentro del polígono de estudio se ubican los ejidos Chula Vista, Felipe Ángeles y El Encinal, las comunidades de Lomatova I y II, los fraccionamientos Jardines del Rincón, Ruta de las Misiones y El Encanto. También podemos encontrar ranchos y balnearios, los cuales son casas habitación y espacios turísticos que algunos están en proceso de desarrollo.

4.1.2 Disposiciones generales para los usos de suelo **Normas urbanas**

Las presentes directrices generales de desarrollo urbano establecen las siguientes normas de planificación y administración urbana, dependiendo de la tipología de proyecto ingresado para evaluación por la autoridad correspondiente. Esta tipología posee una estructura que ha sido homologada con el Sistema de Clasificación de Industrias de América del Norte (SCIÁN), publicado en 2018, lo cual se manifiesta en la matriz de compatibilidad, así como los usos y destinos del suelo que este instrumento propone, los cuales son: áreas especiales de conservación; áreas de aprovechamiento limitado; derecho de vía; infraestructura especial; actividad primaria; campestre; habitacional; mixto; comercios y servicios; equipamiento urbano; industria; especial; y ecoturismo. Asimismo, se considerarán normas específicas para espacios públicos y usos no previstos en el presente instrumento de planeación.

Áreas especiales de conservación

Serán aquellas áreas donde se deberá “proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales”. Por su parte, en un contexto de ecoturismo, el “área de conservación” se refiere a aquella “destinada a preservar en buen estado los elementos naturales y ecosistemas, indispensables para el equilibrio ecológico y el bienestar de la población animal y/o vegetal”.⁷

⁷ Norma Mexicana NMX-AA-133-SCFI-2013, Requisitos y especificaciones de sustentabilidad del ecoturismo.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

En la zonificación secundaria, han sido asignadas a zonas de arroyos y de aptitud física restringida por pendientes superiores a 35 % o cualquier otro factor perturbador que pueda implicar un riesgo o que posea servicios ambientales así demostrados en estudios e instrumentos derivados del ordenamiento ecológico.

Estas zonas no serán urbanizables en tanto no se presente un instrumento de planeación simplificada, debidamente autorizado por la autoridad municipal, previo dictamen técnico de congruencia emitido por la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, que demuestre su factibilidad técnica y social.

Para cualquier tipo de aprovechamiento de estos espacios que no implique una acción de urbanización, tales como acciones de edificación, modificaciones efímeras o actividades humanas, deberán ser congruentes con el correspondiente Plan de Manejo, el cual deberá ser autorizado por las autoridades en materia ambiental y técnica que correspondan según la competencia administrativa.

Las autoridades estatales y municipales, así como los particulares, podrán elaborar declaratorias de usos y destinos o de conservación, si así se determina necesario para administrar estas áreas de una manera más eficiente para salvaguardar los servicios ambientales, evitar el riesgo y las afectaciones a derechos fundamentales.

Áreas de aprovechamiento limitado

De acuerdo a la Ley, en los instrumentos de planeación urbana “se deberá establecer la obligación de las autoridades municipales, de asegurarse, previamente, a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano, del cumplimiento de las leyes estatales y federales, así como, de las normas para el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, en particular, las afectaciones y destinos para construcción de infraestructura vial, equipamientos y otros servicios de carácter urbano y metropolitano de carácter público.”⁸

⁸ Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Artículo 57, segundo párrafo.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

En el contexto de turismo ecológico, las áreas de aprovechamiento se definen como "áreas que presentan condiciones adecuadas para sostener el desarrollo de actividades productivas y sociales (como el turismo), con el fin de orientar la localización de éstas y el aprovechamiento racional y sustentable de los recursos naturales, de tal manera que se garantice la permanencia de dichas actividades y la preservación del ecosistema".⁹ Asimismo, en esta clasificación de uso de suelo entrarán los aprovechamientos no extractivos, los cuales se definen como "actividades directamente relacionadas con la vida silvestre en su hábitat natural que no impliquen la remoción de ejemplares, partes o derivados, y que de no ser adecuadamente reguladas pudieran causar impactos negativos de forma significativa sobre eventos biológicos, poblaciones o hábitat de las especies silvestres".¹⁰

En el proceso de elaborar la zonificación secundaria, se han establecido zonas contiguas a áreas especiales de conservación que requieren un tratamiento especial con limitaciones al aprovechamiento urbano, con el objetivo superior de salvaguardar servicios ambientales, pero donde se podrán permitir actividades económicas, acciones de urbanización y acciones de edificación de bajo impacto. Estas áreas recibirán la denominación de áreas de aprovechamiento limitado.

En dichas zonas, únicamente se podrán colocar actividades y usos que sean considerados de bajo impacto y cuya interacción con las áreas especiales de conservación sea bajo esquemas de planeación ambiental y paisajística estrictamente supervisadas por la autoridad municipal, con opinión técnica por parte del Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate (INPLADEM). Éstos serán congruentes con el Plan de Manejo, declaratoria o instrumento de planeación simplificada correspondiente.

⁹ Norma Mexicana NMX-AA-133-SCFI-2013, Requisitos y especificaciones de sustentabilidad del ecoturismo.

¹⁰ Norma Mexicana NMX-AA-133-SCFI-2013, Requisitos y especificaciones de sustentabilidad del ecoturismo.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Espacio público

Éste se define como “áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito”¹¹. La zonificación secundaria propuesta permite la creación de espacios públicos en cualquier superficie que cumpla con la normatividad aplicable.

Las normas de facto aplicables para el espacio público serán aquellas que ya están establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021. Adicional a esto, se deberán tomar en cuenta aquellos lineamientos de diseño que emita el Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal (INPLADEM) de Tecate, según la tipología de espacio público.

Derecho de vía

El derecho de vía constituye uno de los tipos de espacio público y su función es el libre tránsito de personas, bienes y servicios. Las normas de facto aplicables para derechos de vía serán aquellas que ya están establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, así como los lineamientos y principios de diseño que emanan del Manual de Calles Completas de SEDATU y las Normas Técnicas de Proyecto y Construcción de Vialidades del Estado de Baja California.

Para nuevos desarrollos y acciones de urbanización de tipo fraccionamiento o similar, deberá respetarse una distancia de no más de 150 metros entre intersecciones viales, con la finalidad de garantizar la conectividad, pudiendo éstas ser senderos o caminos vecinales si se trata de desarrollos campestres.

En la evaluación de proyectos de fraccionamientos y otras acciones de urbanización, no podrán ser destinadas como vialidades públicas aquellas superficies que presenten problemáticas en materia de aptitud física, inundaciones u otro tipo de deficiencias para la seguridad estructural de las infraestructuras. Cualquier proyecto que requiera hacer

¹¹ Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Artículo 3 Fracción XVIII.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

uso de superficies con estas características, no podrá ser autorizada sin los estudios técnicos y medidas de mitigación que lo terminen como factible.

Cualquier vía pública de jerarquía primaria o secundaria que vaya a ser construida o sustancialmente modificada deberá contar con un estudio de impacto urbano que incluya medidas y compromisos de ejecución, operación, mantenimiento, seguridad y el respectivo esquema financiero de aportación, donación o indemnización de los particulares cuya superficie será destinada.

Asimismo, las vías públicas deberán contar con una declaratoria de destino aprobada debidamente previa entrega al Ayuntamiento.

Equipamiento urbano

Éste se define como “el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto”¹². La zonificación secundaria propuesta permite la creación de equipamientos en cualquier superficie que cumpla con la normatividad aplicable, sean éstos de propiedad privada o pública.

Las normas de facto aplicables para el equipamiento serán aquellas que ya están establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022¹³, Equipamiento en los instrumentos que conforman el sistema general de planeación territorial. Clasificación, terminología y aplicación. Adicional a esto, se deberán tomar en cuenta aquellos lineamientos de diseño que emita el Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal (INPLADEM) de Tecate, según la tipología de espacio público.

Cualquier elemento o componente de equipamiento urbano en propiedad pública a ser implementado deberá contar con un estudio de impacto urbano que incluya medidas y compromisos de ejecución, operación, mantenimiento, seguridad y el respectivo

¹² Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Artículo 3 Fracción XVII.

¹³ Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de Agosto del 2022. Consultada en http://diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5651343&fecha=09/05/2022#gsc.tab=0





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

esquema financiero en caso de contar con la participación del sector privado. En el caso de equipamiento urbano en propiedad privada, será requerido también el estudio de impacto urbano sólo para aquellos de jerarquía o alcance superior a la de equipamiento barrial.

Infraestructura especial

La infraestructura se refiere a “los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los Centros de Población, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión”¹⁴, mientras que la denominación de -especial- se referirá a aquellas instalaciones que por alguna característica que posean, puedan ser consideradas como agentes perturbadores en un escenario de riesgo. Se tratará entonces de infraestructura de escala significativa (es decir, superior a la dotación de una única familia en el territorio) para el suministro de agua, su captación o almacenamiento, el drenaje, descargas, manejo de agua de lluvias, energía eléctrica, telecomunicaciones, manejo de residuos, servicios urbanos, o bien la dotación, transporte o expendio de combustible. También se considerarán proyectos que involucren la generación y transmisión de energías renovables como infraestructuras especiales.

Las normas serán únicamente aquellas que explícitamente existan, de carácter oficial y vigente, para cada uno de estas diferentes tipologías de acciones de urbanización.

Todas las infraestructuras especiales que vayan a ser construidas dentro del área de aplicación de las presentes directrices generales de desarrollo urbano deberán presentar un estudio de impacto urbano para su evaluación por el Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate, así como obtener el dictamen técnico de congruencia de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, previo a la autorización por parte de la autoridad municipal. Además, sin importar su escala o ubicación, deberán contar con un estudio de prevención de riesgos y un estudio de impacto social, el cual será evaluado por la dependencia correspondiente a nivel federal o estatal, además del Instituto de

¹⁴ Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Artículo 3 Fracción XXII.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate, el cual una vez emitida la evaluación, deberá incorporar dicha infraestructura especial en sus sistemas de información geográfica y pasará a formar parte del dominio público como proyectos en proceso de planeación, gestión o ejecución.

Ecoturismo

Podemos definir ecoturismo como “aquella modalidad turística ambientalmente responsable consistente en viajar o visitar espacios naturales relativamente sin perturbar, con el fin de disfrutar, apreciar y estudiar los atractivos naturales de dichos espacios; así como cualquier manifestación cultural del presente y del pasado que puedan encontrarse ahí, a través de un proceso que promueve la conservación, tiene bajo impacto ambiental y cultural e induce un involucramiento activo y socioeconómicamente benéfico de las poblaciones locales”¹⁵.

Los proyectos de uso de suelo ecoturístico serán implementados en concordancia a un Plan de Manejo, en donde deberán progresivamente cumplir con lo establecido en la Norma Mexicana NMX-AA-133-SCFI-2013, Requisitos y especificaciones de sustentabilidad del ecoturismo.

Actividades primarias

Dentro de esta definición de usos de suelo se considerarán a las actividades extractivas, agrícolas, vinícolas, silvícolas, de forestación, de floricultura, agropecuarias, agroindustriales y otras actividades contempladas en el Sistema de Clasificación de Industrias de América del Norte, asociadas a la extracción de materias primas o el aprovechamiento de especies con fines de alimentación u otro, sin contravenir la legislación específica en la materia.

Cualquier actividad primaria en el territorio deberá operar conforme a la normatividad aplicable y además registrarse ante la Dirección de Desarrollo Rural del Ayuntamiento,

¹⁵ Norma Mexicana NMX-AA-133-SCFI-2013, Requisitos y especificaciones de sustentabilidad del ecoturismo.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

la cual llevará un monitoreo de actividades con fines estadísticos y de medición de impactos ecológicos, económicos y sociales.

Se considerarán como actividades primarias especiales aquellas que implican la extracción de materiales y productos en el territorio natural o rústico, tales como la forestación, el aprovechamiento extractivo de especies animales y vegetales, la minería, la extracción de materiales pétreos o del suelo, de agua, combustibles naturales u otro similar, por lo que además de cumplir con los requerimientos que establezca la legislación internacional, federal o estatal en la materia, deberán presentar un estudio de impacto territorial urbano y un estudio de impacto social al Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate (INPLADEM), para su evaluación, previo a solicitar autorizaciones ante la Coordinación Coordinadora de Desarrollo Urbano del gobierno estatal y la Dirección de Administración Urbana del gobierno municipal.

Campestre

Las acciones de edificación que forman parte del uso de suelo campestre incluyen todo tipo de actividad humana de carácter rural, sea vivienda, trabajo, cultura, culto, recreación o educación, pero dentro de la estructura social de la comunidad o de la familia, no implicando o siendo requerida una interacción o vinculación con otras actividades económicas fuera de la comunidad en cuestión. Ejemplo de este tipo de edificaciones son rancherías para el autoconsumo, capillas en zona rural, casas de campo, zonas de acampar y otro tipo de actividades rurales que sea preferible denominar como “uso campestre” a las alternativas de “ecoturismo”, “actividades primarias” o “habitacional campestre”.

La dotación de servicios básicos en zonas con uso de suelo de reserva campestre será conforme a Planes de Manejo o el instrumento de planeación simplificada que corresponda, pero sólo mediante esquemas financiera y técnicamente sostenibles, por estar fuera de fraccionamientos planificados y autorizados para su incorporación al desarrollo urbano.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

En caso de propiedad ejidal o ejidos indígenas, la comunidad organizada podrá solicitar al Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate (INPLADEM) la asesoría correspondiente para elaborar un Plan Maestro Comunitario, donde se definan acciones y lineamientos propuestos en materia de arquitectura, diseño ambiental y del paisaje. Los resultados de este instrumento tendrán un carácter vinculante siempre y cuando no contravengan la normatividad urbana y ecológica vigente.

Habitacional

Toda edificación habitacional deberá priorizar el uso de materiales propios de la región y estar equipados con características de diseño que tiendan a garantizar la autosuficiencia en materia energética, de manejo de residuos, agua, resiliencia y adaptación al cambio climático.

Los desarrollos habitacionales se ajustarán a la siguiente clasificación y normas específicas:

Tabla 25. Clasificación de tipologías de desarrollos de vivienda

TIPO DE CLASIFICACIÓN	TIPOS DE DESARROLLOS	NORMAS ESPECÍFICAS
Por tipo de acción en materia de desarrollo urbano	Acción de edificación	Las que apliquen de acuerdo a la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, sus normas técnicas complementarias y el Reglamento de Edificaciones del Municipio de Tecate.
	Acción de urbanización	Las que apliquen de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California y un nuevo Reglamento de Fraccionamientos y demás acciones de urbanización del Municipio de Tecate.
	Acción de urbanización y edificación	Es aplicable lo anterior de manera acumulativa.
En caso de tratarse de acción de urbanización, por tipo de acción de urbanización	Fraccionamiento o subdivisión con nuevos lotes privados con o sin construcción de viviendas	Las que apliquen de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California y un nuevo Reglamento de Fraccionamientos y demás acciones de urbanización del Municipio de Tecate. Será requerido para cualquier acción de urbanización de más de 10,000 metros cuadrados, la evaluación en materia de impacto urbano a cargo de la autoridad municipal
	Re-lotificación o fusión con nuevos	Cuando un proyecto tenga superficie no apta para desarrollar, dicha superficie será subdividida y podrá ser propuesta como área verde adicional a la superficie mínima que establece la normatividad como





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

	lotes privados con o sin construcción de viviendas	donación obligatoria del 9%. Dicha superficie en ningún caso podrá ser ofrecida como parte de esa superficie ni como donación para equipamiento.
	Sin implicar fraccionamiento, subdivisión, re-lotificación o fusión	No se permitirán vialidades resultado de un fraccionamiento, en suelo no apto para urbanizar que se constate derivado de un análisis técnico y en campo. Por su parte, cualquier acción de urbanización o edificación que comprenda más de un predio o polígono y tenga contemplado albergar la misma actividad o proyecto, estará condicionado a la fusión.
Por régimen de propiedad	Particular	Se denominará como vivienda particular una pieza indivisible con una propia clave catastral y su correspondiente acreditación como propietaria. Se considerarán como viviendas informales aquellas que: no acrediten la propiedad; se ubiquen en zona de riesgo o en áreas especiales de conservación; impliquen invasión de la propiedad pública o privada de terceros.
	Ejido registrado	Los desarrollos en propiedad ejidal se deberán regir, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, por la planeación de usos y destinos del suelo derivadas de este programa y no podrán argumentar una no aplicabilidad de esta disposición por formar parte del territorio municipal.
	Ejido registrado indígena	Los ejidos indígenas también se regirán, en materia de desarrollo urbano, por lo dispuesto en este instrumento, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Cualquier desarrollo predominantemente habitacional en territorio ejidal indígena podrá llevarse a cabo siguiendo la tipología que prefiera la comunidad por usos y costumbres, no obstante, esto no podrá ser sin cumplir con los principios básicos de planeación y diseño de asentamientos humanos establecidos en la normatividad, con la finalidad de salvaguardar la salud pública, la integridad física de los miembros de la comunidad y sus derechos fundamentales.
	En régimen de condominio	No se permiten desarrollos en régimen de condominio superiores a 10,000 metros cuadrados de superficie de lote. Cualquier régimen de condominio que se pretenda realizar en una superficie superior, deberá tratarse como un acuerdo diferente y mediante el debido proceso de fraccionamiento. Además, queda prohibido desarrollar proyectos en régimen de condominios contiguos que no tengan por lo menos una vialidad pública que los conecte y delimite.
Por modalidad de construcción en referencia a la posición.	Horizontal	Se refiere a la vivienda de no más de 3 niveles de construcción superpuestos, incluyendo la planta baja.
	Vertical	Se refiere a la vivienda de 4 o más niveles de construcción superpuestos, incluyendo la planta baja. La vivienda horizontal o vertical que exceda los parámetros de altura convencionales, de acuerdo a la Ley de Edificaciones del Estado de Baja California, podrá ser autorizada siempre que se lleve a cabo un procedimiento de adquisición de derechos de desarrollo de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Tecate.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

	En sótano	Los sótanos de vivienda no formarán parte del conteo requerido para determinar si una vivienda es horizontal o vertical. Para edificaciones de vivienda, sólo se permitirán sótanos a no más de 6 metros de profundidad y éstos deberán ser resueltos con todas las previsiones y estudios técnicos de suelo correspondientes.
Por modalidad de familias ocupantes	Unifamiliar	Se denominará como unidad de vivienda unifamiliar a una pieza indivisible donde viva una familia o persona, independientemente de cualquier otro factor. Todos los desarrollos habitacionales con el objetivo de construir vivienda unifamiliar deberán prever mecanismos, en sus respectivos acuerdos, autorizaciones, planes maestros y reglamentos internos en su caso, para la adaptación retroactiva de infraestructura, crecimiento progresivo y emergencia de usos de suelo mixto.
	Multifamiliar	Se consideran como multifamiliares a conjuntos donde habita más de una familia nuclear en el mismo predio o polígono, viviendas dúplex y en general cualquier desarrollo donde habiten en unidades de vivienda multifamiliar, más de dos familias. Se denominará como unidad de vivienda multifamiliar a una pieza indivisible donde viva una familia o persona, dentro de un conjunto multifamiliar donde existan otras unidades con la misma propiedad. Todos los desarrollos de vivienda multifamiliar deberán contar con, por lo menos, un 30% de usos de suelo distintos al habitacional.
Por densidad de ocupación	D1.	Se podrán autorizar hasta 10 viviendas por hectárea, por aplicación directa.
	D2.	Se podrán autorizar hasta 30 viviendas por hectárea, por aplicación directa.
	D3.	Se podrán autorizar hasta 60 viviendas por hectárea, por aplicación directa.
	D4.	Se podrán autorizar hasta 90 viviendas por hectárea, por aplicación directa.
	D5.	Se podrán autorizar hasta 120 viviendas por hectárea, por aplicación directa.
	Densidad superior.	Se refiere a densidades superiores a las establecidas en este instrumento, ya sea por desarrollos que aspiran a una densidad superior a la permitida o por implicar una densidad mayor a D5. En todos los casos, requerirán estudio de impacto urbano debidamente evaluado por la autoridad municipal y el correspondiente pago por adquisición de derechos de desarrollo de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio de Tecate.
Por tipología urbana de la vivienda	Granjas familiares	Las granjas familiares deberán tener como mínimo una superficie de lote de 600 metros cuadrados. En ningún caso se podrán autorizar desarrollos de granjas familiares donde se trasladen los costos de dotación de infraestructura al sector público ni a los compradores finales. Éstos deberán ser cubiertos en su totalidad por el desarrollador.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

	Vivienda campestre	La vivienda campestre deberá tener como mínimo una superficie de lote de 300 metros cuadrados. En ningún caso se podrán autorizar desarrollos de vivienda campestre donde se trasladen los costos de dotación de infraestructura al sector público ni a los compradores finales. Éstos deberán ser cubiertos en su totalidad por el desarrollador.
	Vivienda progresiva	La vivienda progresiva, o vivienda incremental, es aquella diseñada para poseer en una primera etapa de implementación, equipamientos, infraestructura y características mínimas que eventualmente permitan su retro adaptación para un proyecto de vivienda que pueda ser reclasificado como vivienda urbana o suburbana. Los desarrollos de vivienda progresiva sólo podrán trasladar a las familias compradoras y al sector público, el incremento de la infraestructura y servicios. La vivienda progresiva puede ser clasificada también por características inmobiliarias, tal cual la vivienda urbana o suburbana.
	Vivienda urbana o suburbana, la cual se clasifica por sus características económicas inmobiliarias	Se trata de la vivienda que predominará en el territorio cuya vocación corresponde al transepto T3 (suburbana) y T4 (urbana). Los lotes deberán tener las dimensiones entre 120 y 300 metros cuadrados. Las dimensiones específicas dependen de su subclasificación según su caracterización económica e inmobiliaria. La vivienda urbana en todos los casos deberá resolver la dotación de servicios e infraestructura conforme a los planes y programas de desarrollo urbano y las autorizaciones correspondientes en materia de acciones de urbanización, a cargo del desarrollador. La vivienda suburbana en todos los casos deberá resolver la dotación de servicios e infraestructura básica de agua, drenaje y electricidad, a cargo del desarrollador.
Por características económicas inmobiliarias de la vivienda urbana o suburbana, de acuerdo a SOFTEC ¹⁶ .	Vivienda mínima	Costo a la venta de aproximadamente hasta \$160,000.00 M.N. Cuentan con "una o dos recámaras." ¹⁷
	Vivienda de interés social	Costo a la venta de aproximadamente hasta \$425,000.00 M.N. "Cocina, sala-comedor, 1 a 2 recámaras, 1 baño, 1 cajón de estacionamiento, escriturada con todos los servicios." ¹⁸
	Vivienda económica	Costo a la venta de aproximadamente hasta \$800,000.00 M.N. "Cuentan con una o dos recámaras. Casas y departamentos Cocina, sala-comedor, 1 a 3 recámaras, 1 baño, 1 cajón de estacionamiento, escriturada con todos los servicios." ¹⁹
	Vivienda media	Costo a la venta de aproximadamente hasta \$2,000,000.00 M.N. "Cuentan con una o dos recámaras. Casas y departamentos Cocina, sala-comedor, 2 a 3 recámaras, 1 ½ a 2 ½ baños, 1 a 2 cajones de estacionamiento, todos los servicios." ²⁰
	Residencial	Costo a la venta de aproximadamente hasta \$4,500,000.00 M.N. "Cuentan con una o dos recámaras. Casas y departamentos Cocina, sala-comedor, 3 a 4 recámaras, 3 a 4 baños, 2 cajones de

¹⁶ SOFTEC, 2021. Reporte DIME Tijuana, Dinámica de mercado inmobiliario: Clasificación Softec de la vivienda.

¹⁷ Ídem.

¹⁸ Ibidem.

¹⁹ Ibidem.

²⁰ Ibidem.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

		estacionamiento, cuarto de servicio, todos los servicios." ²¹
	Residencial plus	Costo a la venta de más de \$4,500,000.00 M.N. aproximadamente. "Cuentan con una o dos recámaras. Casas y departamentos Cocina, sala-comedor, 3 a 4 recámaras, 3 a 5 baños, 2 a 6 cajones de estacionamiento, cuarto de servicio, todos los servicios." ²²

Fuente: INPLADEM 2022, elaboración propia.

Adicionalmente, no podrán autorizarse fraccionamientos exclusivamente habitacionales con reglamentos internos, acuerdos y proyectos que arbitrariamente prohíban la posibilidad de generar usos de suelo mixto u otros usos a escala barrial, con la finalidad de no contravenir las políticas y principios que promueven la mezcla de usos de suelo²³.

Comercios y servicios

El Sistema de Clasificación de Industrias de América del Norte presenta una amplia gama de actividades económicas que pueden ser consideradas comercios y servicios. En términos generales, se trata de actividades del sector terciario, donde existe la transacción de productos artesanales, industriales, preparación de alimentos, intercambio o adquisición de servicios, sean estos técnicos, logísticos o profesionales.

Se busca que los comercios y servicios sean una actividad predominante en los corredores formados por las vialidades primarias que no son de acceso controlado y vialidades secundarias, dentro del área de aplicación de estas directrices generales de desarrollo urbano. La matriz de compatibilidad otorgará la máxima flexibilidad y las políticas municipales en materia de mejora regulatoria deberán tender a facilitar, mediante estrategias jurídicas y tecnológicas, la proliferación de este tipo de unidades económicas, por lo que este instrumento sólo retomará y reconocerá las normas

²¹ Ibidem.

²² Ibidem.

²³ Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Artículos 52 fracción I y 71 fracción 3.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

aplicables en el municipio, no obstante, fijando una postura de buscar la no sobre-regulación.

Industria

El municipio de Tecate lleva el lema de “Paraíso Industrial”. Sin embargo, lograr consolidar la industria de alto rendimiento y bajo impacto ambiental ha sido un reto en el territorio municipal. Los usos de suelo industriales tienden a generar el mayor número de empleos y la remuneración per cápita varía dependiendo del giro y del rango del empleado. Se propone que el área de aplicación promueva el desarrollo industrial, con especial énfasis en zonas de distritos especiales destinados a ello. En dicho distrito especial podrán establecerse actividades industriales con una evaluación compatible siempre y cuando no implique un alto riesgo a la población, a manera de zonificación opcional.

Para la evaluación de actividades industriales, se tomará en cuenta su característica como industria de baja, media o alta intensidad, o en su caso, de bajo, medio o alto riesgo.

Requerirán estudio de impacto urbano evaluado ante el Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate (INPLADEM) aquellos proyectos que: posean una superficie de construcción supere los 10 000 mt²; sean clasificados en la matriz de compatibilidad como industria de alta intensidad o de alto riesgo; y aquellas que específicamente se enuncie el requerimiento como condicionante en la matriz de compatibilidad o en alguna otra normatividad vigente.

Además, requerirán estudio de prevención de riesgo todas aquellas actividades que sean clasificadas como industria de alta intensidad o industria de alto riesgo en la matriz de compatibilidad.

Especial

El uso de suelo especial abarca las actividades que específicamente poseen normas y restricciones por su condición de riesgo, tal como la infraestructura especial, sin





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

embargo, son diferentes por estar claramente delimitados dentro de un predio o polígono catastral y no incidir en vía pública u otros derechos de vía.

Los usos especiales incluyen: estaciones de servicio de gasolinera o venta de gas, industrias que manejen y almacenen combustibles, aceites y lubricantes, estaciones de carburación de gas licuado de petróleo, espacios destinados al manejo o disposición de residuos, plantas de manejo de agua, aguas tratadas, descargas o energía eléctrica, generación de energía renovable, telecomunicaciones y las demás que así establezca la matriz de compatibilidad.

Todas las acciones de edificación o urbanización que impliquen uso de suelo especial requieren solicitar el inicio de la evaluación de un estudio de impacto urbano por parte del Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate (INPLADEM), como requisito para continuar su gestión ante la Coordinación Coordinadora de Desarrollo Urbano del gobierno estatal y la Dirección de Administración Urbana del gobierno municipal. El INPLADEM determinará, según el caso y la normatividad aplicable, aquellos proyectos cuya evaluación en materia de impacto urbano corresponderá exclusivamente al Gobierno del Estado, turnando a éste dichos casos para lo que según derecho sea procedente.

Mixto

La combinación de dos o más actividades cuya clasificación de uso de suelo sea diferente, en un mismo predio o polígono catastral, en donde además dichas actividades se presenten en una proporción superior a 2:1 entre cualquiera de sus componentes distintos, se le considerará un caso de uso de suelo mixto.

Los desarrollos de usos mixtos son preferenciales en la legislación urbana mexicana sobre aquellos que privilegiaban la separación de usos y zonas, debido a los altos costos sociales y distanciamiento de los centros de trabajo.²⁴

²⁴ Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Artículos 52 fracción I y 71 fracción 3.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Ninguna autorización, acuerdo de fraccionamiento o procedimiento relacionado con la autorización de acciones de edificación o urbanización, podrán prohibir los usos de suelo mixto. Únicamente podrán imponer restricciones encaminadas a asegurar una prevención de riesgos en los casos en que alguno de los componentes discretos de un proyecto de uso de suelo mixto sea clasificado como uso especial, infraestructura especial, o actividad primaria especial.

Para evaluar acciones de edificación o urbanización que sean casos de usos de suelo mixto, será necesario evaluar la compatibilidad de cada uno de los componentes que integran el uso de suelo, respecto a la zonificación secundaria y la matriz de compatibilidad.

Todas las vialidades primarias que no sean de acceso controlado, así como secundarias, deberán favorecer la consolidación de usos de suelo mixto con predominancia de equipamiento, comercios y servicios.

Usos no previstos

La complejidad del desarrollo urbano puede contribuir a que emerjan actividades y usos de suelo hasta ahora no previstos, por lo cual se establecerá como norma la aplicación del principio precautorio y el principio pro persona en la interpretación de este instrumento cuando dichos casos se presenten.

Entonces, todo uso no previsto no podrá ser por de facto autorizado, sino que también deberá ser estudiado y clasificado utilizando las técnicas y marcos normativos vigentes cuando se presente ese caso, a través de un estudio de factibilidad, el cual podrá ser elaborado o evaluado por el Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate (INPLADEM) y en su caso, para casos de gran impacto, éste podrá determinar la necesidad de actualizar este instrumento o crear uno nuevo con la colaboración de las áreas competentes del gobierno estatal y municipal.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

4.2.1 Zonificación primaria

La zonificación primaria se definió a partir de la delimitación de la zona por transectos que sirven de base para la compatibilidad del suelo, y la definición de 70 barrios propuestos; para ello se aplicaron seis niveles de transecto y un distrito especial.

Como se observa en el mapa número 9, la categorización de los transectos propuestos para las presentes directrices, se clasificó como a continuación se enlista:

- T0: Área natural
- T1: Aprovechamiento sustentable
- T2: Rural
- T3: Suburbano sustentable
- T4: Suburbano
- T5: Urbano
- DE: Distrito Especial

A partir de aquí y de acuerdo a la aptitud física ya mencionada podemos definir los usos del suelo para la zonificación primaria, y retomando lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población de Tecate, B.C. 2020-2040, de la siguiente manera:

T0 Área natural: aquellas donde no existe área urbana o de no aptas para el desarrollo. Deberán impulsarse programas y proyectos de conservación.

T1 Aprovechamiento rural o sustentable: aquellas donde existen actividades rurales o primarias y se deben idear mecanismos de operación de los recursos naturales con racionalidad, ideas para la restauración o la conservación.

T2 Rural o suburbano limitado: donde puede existir la urbanización progresiva o campestre, limitada por condiciones físicas de suelo y de requerimiento de servicios y equipamientos.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

T3 Suburbano sustentable: donde se deberán planear zonas suburbanas con todos los servicios y equipamientos, en las cuales se convive más con las áreas naturales y se conservan los espacios de aprovechamiento sustentable.

T4 Urbano genérico: donde se deberán planear zonas suburbanas con todos los servicios y equipamientos.

T5 Urbano central: donde se permitirán las actividades típicas de una ciudad media.

Distrito Especial: en donde se permitirá la actividad industrial, promoviendo que en su periferia existan usos mixtos para una adecuada movilidad.

De acuerdo a esto se propone una zonificación primaria con una superficie de área natural de 0.42 km²; aprovechamiento sustentable con una superficie de 5.97 km²; distrito especial con un área de 1.33 km²; zona rural o suburbano limitado con una superficie de 20.44 km²; un área de 33.87 km² de suelo suburbano sustentable y una superficie de 22.05 km².

Por lo que se observa en la zonificación primaria se está proponiendo desarrollar mayor suelo urbano y suburbano en la zona, ya que se aprecia una aptitud territorial adecuada para un futuro centro de población.

Como conclusión de la zonificación primaria se propusieron tres usos, urbanizable, No aprovechable/No urbanizable y Área aprovechable; en su mayoría se puede apreciar que el uso urbanizable predomina en el área de aplicación con una superficie de 77.69 km²; en segundo lugar, está el uso aprovechable, con una superficie de 5.97 km² y el uso no urbanizable con solo 0.42 km².

De aquí se parte para determinar las áreas que en la zonificación secundaria serán aptas para su urbanización y las áreas que deberán de conservarse.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

4.2.2 Estructura vial y movilidad

Para complementar el sistema vial existente, se propuso la creación de una nueva estructura vial, donde se tomó en cuenta el crecimiento que ha tenido la delegación Mi Ranchito en los últimos años, proponiendo un sistema vial con mayores intersecciones sobre los sectores 1 y 2 buscando un desarrollo horizontal sobre la carretera libre núm. 2 Tijuana-Mexicali.

Este sistema se compone por una red de vialidades primarias y secundarias propuestas, así como existentes con mejoras dependiendo de su ubicación. La clasificación de las vialidades se realizó siguiendo las especificaciones encontradas en el Manual de Calles de la SEDATU, esto con el fin de homologar las vialidades en todo el municipio ya que esta misma clasificación se siguen en el PDUCP-Te 2020-2040. Con esta clasificación se pueden conocer las necesidades de la zona, los anchos mínimos, velocidades y la señalización vial tanto vertical como horizontal requeridas. Como anexo, se presenta una tabla con las 331 vialidades que componen el sistema vial propuesto para el área de estudio, este listado cuenta con una vialidad primaria de primer orden y primaria de segundo orden, 49 vialidades primarias de tercer orden, 56 vialidades secundarias de primer orden, 83 vialidades secundarias de segundo orden y 136 vialidades secundarias de tercer orden. Donde el 35 % son adecuaciones a vialidades existentes.

4.2.3 Criterios de ocupación y utilización del suelo

Los criterios de ocupación y utilización del suelo se basarán en los conceptos del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), el cual se refiere a la máxima superficie del terreno que podrá ser ocupado por construcción; y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) que se refiere a la máxima utilización del lote y se obtiene dividiendo el área a edificar entre la superficie del terreno, y así obtener los metros cuadrados a edificar y los niveles permitidos.

En este caso no se establecerán coeficientes por zonas o por barrios, por lo que se deberán de definir estos parámetros en función de las dimensiones del predio.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Retomando el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tecate, B.C., 2020-2040 se sugiere en los transectos T1-T3 un COS máximo de 0.60; y para los transectos T4 y T5 como máximo 0.80.

Para el Coeficiente de Utilización del predio (CUS), se deberá de calcular en base al COS, cumpliendo con lo establecido en el Reglamento de Edificaciones para el municipio de Tecate en su artículo 23 que establece que la altura de cualquier edificio no deberá ser superior a la que resulte de calcular 1.75 veces su distancia al paramento vertical del alineamiento opuesto de la calle.

Cuando se desee incrementar estos parámetros, sin que esto implique una modificación al Programa ni cambio de uso de suelo será aplicable un mecanismo de Intensificación donde se evaluarán impactos urbanos y en caso de ser factible la edificación, podrá ser autorizada.

4.2.4 Zonificación secundaria

La zonificación secundaria se determinó a partir de la zonificación primaria, con esta zonificación secundaria se reconocen los usos y destinos específicos del suelo del área de aplicación de las presentes directrices de Desarrollo Urbano, estos serán los usos permitidos para el desarrollo de la zona previo acciones para cambios de usos conforme a la matriz de compatibilidad y a las acciones determinadas en las condicionantes propuestas para poder obtener un uso diferente al establecido.

Los usos que se determinaron se pueden observar en el mapa número 11, además a continuación en la tabla número 26 se muestra la relación de superficie por cada uno de los usos de suelo de la zonificación secundaria.

Tabla 26. Zonificación secundaria

USO DE SUELO ZONIFICACIÓN SECUNDARIA	ÁREA HA	ÁREA KM2	PORCENTAJE %
Actividad Primaria	75.22	0.75	0.89
Aprovechamiento limitado	294.04	2.94	3.49





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Comercio y Servicios	2.21	0.02	0.03
Derecho de Vía	280.30	2.80	3.45
Ecoturismo	546.03	5.46	6.49
Equipamiento	11.98	0.12	0.14
Especial	1.45	0.01	0.02
Habitacional	213.60	2.14	2.54
Industrial	11.03	0.11	0.13
Infraestructura	0.2	0.002	0.002
Infraestructura especial	77.82	0.78	0.92
Mixto	560.37	5.60	6.66
Reserva industrial	86.51	0.87	1.03
Reserva campestre	2 946.50	29.47	35.00
Reserva de derecho de vía	743.44	7.43	8.83
Reserva mixta	2 421.09	24.21	28.76
Área especial de conservación	137.02	1.37	1.63
TOTAL	8 408.81	84.08	100%

Fuente: INPLADEM 2022, elaboración propia.

Tabla 27. Corredores propuestos

VIALIDAD / CORREDOR	NOMENCLATURA	TIPO	BUFFER	SUPERFICIE HA	SUPERFICIE KM2	PORCENTAJE %
Avenida	P3-008 a P3-023	Comercial	50	78.02	0.78	0.93
Avenida	P3-014	Turístico	50	63.67	0.64	0.76
Carretera	P2-001	Comercial	50	86.29	0.86	1.03
Colectora	S2-002 a P3-022	Turístico	50	66.01	0.66	0.79
TOTAL				293.99	2.94	3.50

En cuanto a las densidades propuestas para este instrumento y de acuerdo al crecimiento que se detectó, y a la conectividad de la zona, se determinaron dos densidades





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

D1: Hasta 10 viv/ha.

D2: Hasta 30 viv/ha.

Como se puede observar en el mapa número 12, las densidades más altas se dan en los barrios localizados sobre la carretera federal No.2 Tijuana-Mexicali, ya que es el área donde se aprecia mayor desarrollo tanto de comercio, equipamiento y casa habitación.

Estas densidades pudieran modificarse siempre que se cumpla lo establecido y se detecte la factibilidad por el Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate.

4.2.5 Compatibilidad de usos de suelo

En cuanto a la afinidad de usos de suelos, se determinan en la Matriz de compatibilidad (Anexo 2) los usos que pueden ser compatibles ya que desarrollan funciones complementarias con los usos aledaños; usos no compatibles los cuales no podrán establecerse en determinadas zonas por presentar riesgos o molestias para los usos permitidos; y los usos condicionados, los cuales pueden ser complementarios para los usos de la zona siempre y cuando cumplan con algunas condicionantes de acuerdo a la matriz.

Las condicionantes a las que se puede sujetar la compatibilidad de usos se retoman de las aplicadas dentro de la matriz de compatibilidad del programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tecate, B.C. 2020-2040 y serán las siguientes:

C1: Estudio de impacto urbano

C2: Estudio de impacto vial

C3: Estudio de impacto social

C4: Estudio de prevención de riesgos

C5: Factibilidad de servicios

C6: Anuencia vecinal





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

C7: Análisis de usos compatibles en un radio de 50 m a la redonda; en caso de así determinarlo, la autoridad puede imponer cualquier otra Condicionante para determinar la factibilidad

C8: Dictamen o análisis de no ser zona de riesgo

C9: Dictamen o análisis de no afectación por declaratoria, moratoria o restricción

C10: Dictamen de congruencia de vialidad

C11: Para la zona del Poliducto se deberá respetar el derecho de vía, así como las distancias por normatividad para edificar.

Además de esto se están proponiendo corredores de uso mixto o comercial que dan la oportunidad de obtener compatibilidades de uso del suelo sobre estas vialidades; y corredores de uso turístico para impulsar sobre todo las zonas de balnearios y ranchos.

4.3 Estrategia de Desarrollo Urbano

Como estrategias de desarrollo y en consecuencia de las características generales del área de aplicación de las directrices de la delegación Mi Ranchito, se propone un crecimiento con densidad media, con un impulso al desarrollo de suelo suburbano, aprovechando las características territoriales de la zona, encaminado a la creación de un futuro centro de población en la delegación Mi Ranchito.

Aprovechando la aptitud del territorio y la existencia de un gran porcentaje de suelo rústico se deberá de promover el desarrollo de usos mixtos del suelo con equipamiento, vivienda, comercio y servicios; sin dejar de lado el desarrollo de la industria y los usos especiales, siempre cuidando la compatibilidad y la seguridad entre usos, fomentando así aparte una movilidad sustentable, el empleo y un acceso fácil y seguro a los servicios.

Se propone el respetar las áreas naturales establecidas en la zonificación y crear desarrollos a sus alrededores compatibles con estas, buscando mantener el equilibrio entre el desarrollo de la ciudad y la conservación de los espacios que se mantienen en





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

la zona rural de nuestro municipio y que cada vez son más visitadas por el turismo que busca aventura en zonas naturales, fomentando la protección del medio ambiente y de los recursos naturales del municipio.

Es indispensable prever la introducción de los servicios básicos de infraestructura en los asentamientos humanos existentes, por lo que se deberán de realizar proyectos y gestiones para la introducción de estos. Es importante también contemplar el acceso a la tecnología ya que es un derecho de los ciudadanos, por esto también se deben de realizar proyectos de esta índole.

Mantener la estructura vial jerarquizada propuesta, promoviendo que se respeten las secciones de las vialidades, en donde puedan transitar libres y seguros, peatones, ciclistas y automovilistas. Aunado a esto se deberá de implementar un transporte público adecuado que vaya progresando en conjunto con el crecimiento de la zona, previendo la infraestructura y equipamiento necesarios para esto.

Promover una imagen urbana que represente a la zona este del municipio, limpia y ordenada; y que le dé identidad a la zona, tomando en consideración el Reglamento de Imagen Urbana del municipio de Tecate y la demás normatividad aplicable; es importante e indispensable contar con la nomenclatura en buen estado y que cumpla con las normas vigentes, ya que por esta zona atraviesan las carreteras, libre federal núm. 2 y la autopista de cuota Tijuana - Mexicali.

Impulsar corredores comerciales y de uso turístico para promover el crecimiento económico de la zona, facilitando la creación de usos mixtos en estos corredores para impulsar una movilidad sustentable y la introducción de los servicios para que sean aprovechados por los pobladores de la delegación Mi Ranchito.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

5. Conclusiones y recomendaciones

Las Directrices Generales de Mi Ranchito, son un conjunto de estrategias que se deberán aplicar para que la zona pueda contar con una planeación adecuada y aprovechable del espacio, obteniendo un desarrollo urbano positivo, cumpliendo con la normatividad aplicable, por lo que se recomiendan las siguientes acciones.

- a. Que se cumpla con los parámetros dentro de las densidades propuestas de D1: Hasta 10 viv/ha y D2: Hasta 30 viv/ha.
- b. Promover el usos de suelo mixto, industrial y especial; cuidando la compatibilidad y seguridad entre cada uso.
- c. Al desarrollar alguna zona, se deberán respetar las áreas naturales establecidas por estas directrices, cuidando de hacer la planeación alrededor de éstas sin sufrir ninguna afectación.
- d. Es indispensable que se gestione la introducción de infraestructura de servicios básicos en la zona, así como en los desarrollos habitacionales que se están creando.
- e. En los corredores comerciales se podrá utilizar cualquier uso de suelo comercial o de servicios, siempre y cuando se cumpla con las condicionantes establecidas.
- f. Considerar la normatividad del Reglamento de Imagen Urbana del municipio de Tecate para la zona





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

6. Fuentes de consulta

- Cámara de Diputados H. Congreso de la Unión. (1917, 05 de febrero). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* (Última reforma publicada 28-05-2021 ed.). Mexico: Diario Oficial de la Federación. Obtenido de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>
- Cámara de Diputados H. Congreso de la Unión. (2016, 28 de noviembre). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano* (Última reforma publicada DOF 01-06-2021 ed.). México: Diario Oficial de la Federación. Obtenido de https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_010621.pdf
- Congreso del Estado de Baja California. (1953, 16 de agosto). *Constitución Política del Estado libre y soberano de Baja California* (Última reforma P. O. No. 8, Índice, 14-Feb-2021 ed.). Mexicali, B. C.: Periódico Oficial del estado de B. C. Obtenido de https://www.congresobc.gob.mx/Documentos/ProcesoParlamentario/Leyes/TOMO_I/20200214_CONSTBC.PDF
- Congreso del Estado de Baja California. (1994, 24 de junio). *Ley de Desarrollo Urbano del estado de Baja California* (Última reforma P. O. No. 10, Índice, 12-Feb-2021 ed.). Mexicali, B. C.: Periódico Oficial del estado de Baja California. Obtenido de https://www.congresobc.gob.mx/Documentos/ProcesoParlamentario/Leyes/TOMO_VII/20210212_LEYDESUR.PDF
- INPLADEM. (2021). *Informe Final de la Aplicación de Metodologías Cualitativo-Participativas para la elaboración del diagnóstico social participativo del Plan Municipal del Desarrollo de Tecate 2022-2024*. Tecate, B. C.
- INPLADEM. (2022). *Aplicación de Metodología Participativa de Mesa de Trabajo en delegación Mi Ranchito*. Tecate, B. C.
- NAU. (2016, 20 de octubre). *Nueva Agenda Urbana ONU-Hábitat III*. Quito, Ecuador: ONU. Obtenido de <https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-nueva-agenda-urbana-en-espanol>
- ONU. (1948). *Declaración Universal de los Derechos Humanos* (2015 Naciones Unidas ed.). ONU. Obtenido de https://www.un.org/es/documents/udhr/UDHR_booklet_SP_web.pdf
- ONU. (2015). *Objetivos de Desarrollo Sostenible*. Obtenido de https://www.pactomundial.org.mx/ods/?creative=474221264814&keyword=agenda%202030&matctype=p&network=g&device=c&gclid=CjwKCAjw8JKbBhBYEiwAs3sxN5PqlZ674dQ8aQvVBuG-G-ep3VowHLG0sANmLCmOxIDRHJS5uFp4AxRoCTkoQAvD_BwE
- ONU. (2015). *Objetivos del Desarrollo del Milenio*. ONU. Obtenido de <https://mdgs.un.org/unsd/mdg/Resources/Static/Products/Progress2015/Spanish2015.pdf>
- Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Tecate, B. C. (2007, 10 de agosto). Tecate, B. C.: Periódico Oficial del estado de B. C. Obtenido de <http://sidue.gob.mx/doctos/2013/normatividad/36.pdf>
- Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Tecate, B. C. (2018). Tecate, B. C.: Periódico Oficial del estado de Baja California. Obtenido de http://legismex.mty.itesm.mx/estados/ley-bcn/BC-RM-Tecate-ImagenUrb2018_10.pdf





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Reglamento Interno del Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate, B. C. (2019, 04 de octubre). Tecate, B. C.: Periódico Oficial del estado de B. C. Obtenido de https://sindicaturadetecate.gob.mx/transparencia/sindicatura/wordpress/PDFs/2019/Marco_Juridico/Reglamentos/12_12_REGLAMENTO_INTERNO_INPLADEM_2019.pdf





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

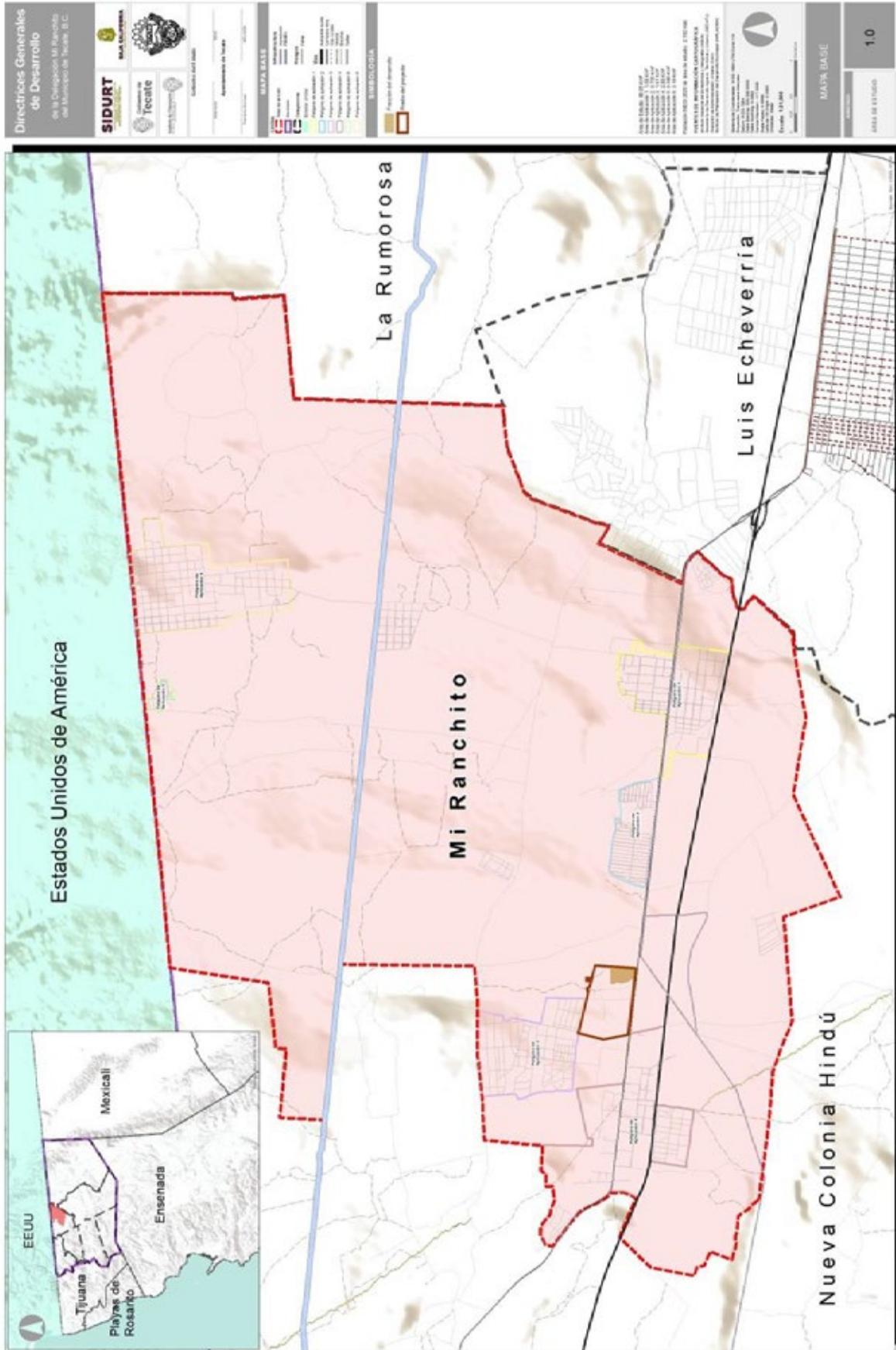
7. Anexos

- Mapas
- Matriz de Compatibilidad
- Desarrollo de fraccionamiento residencial “El Encanto” y construcción de plaza commercial.





Mapa 01. Localización y delimitación del área de estudio

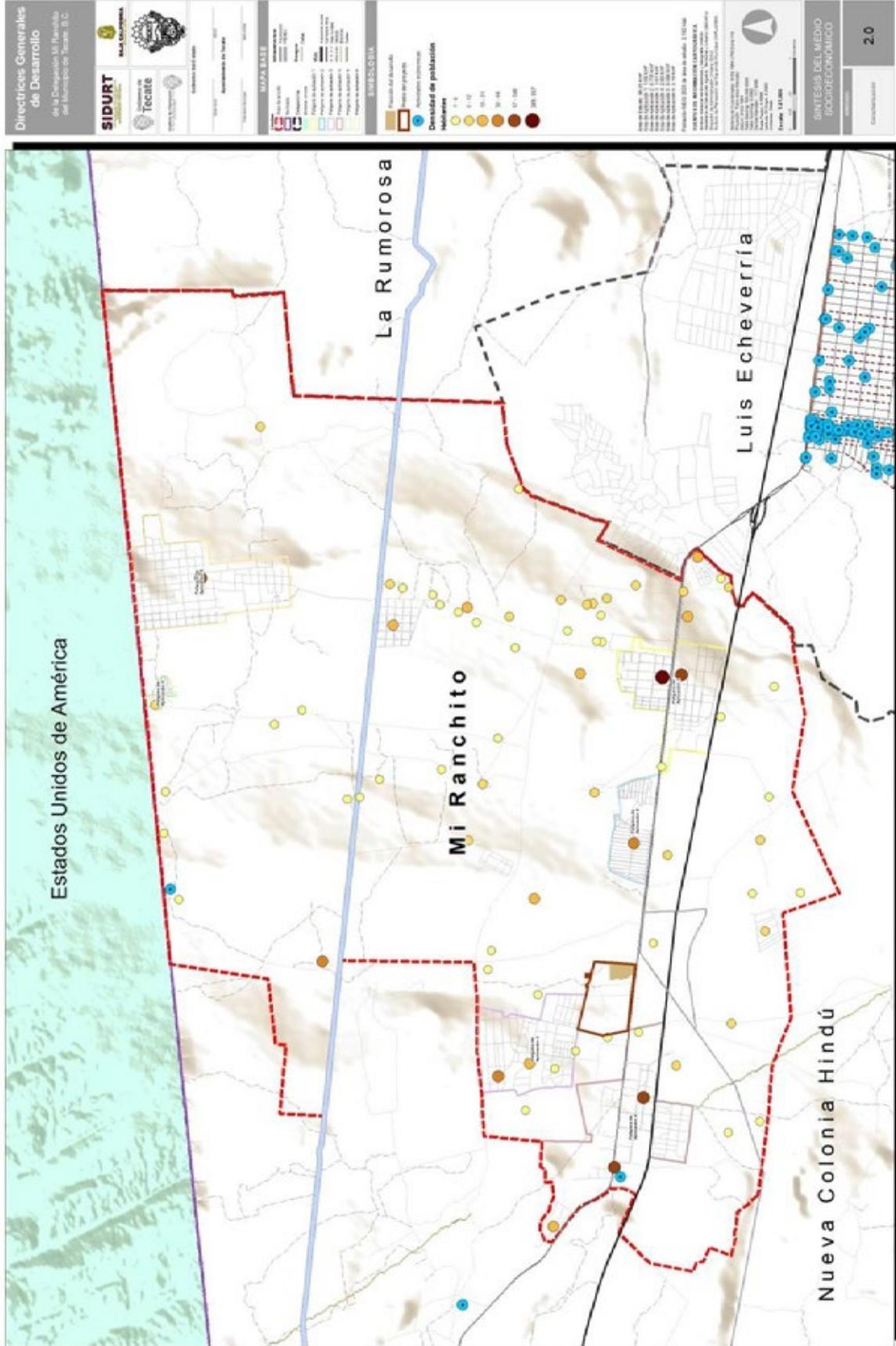


Fuente: INPLADEM 2022, elaboración propia con información de INEGI, DAU e INPLADEM





Mapa 02. Síntesis del medio socioeconómico

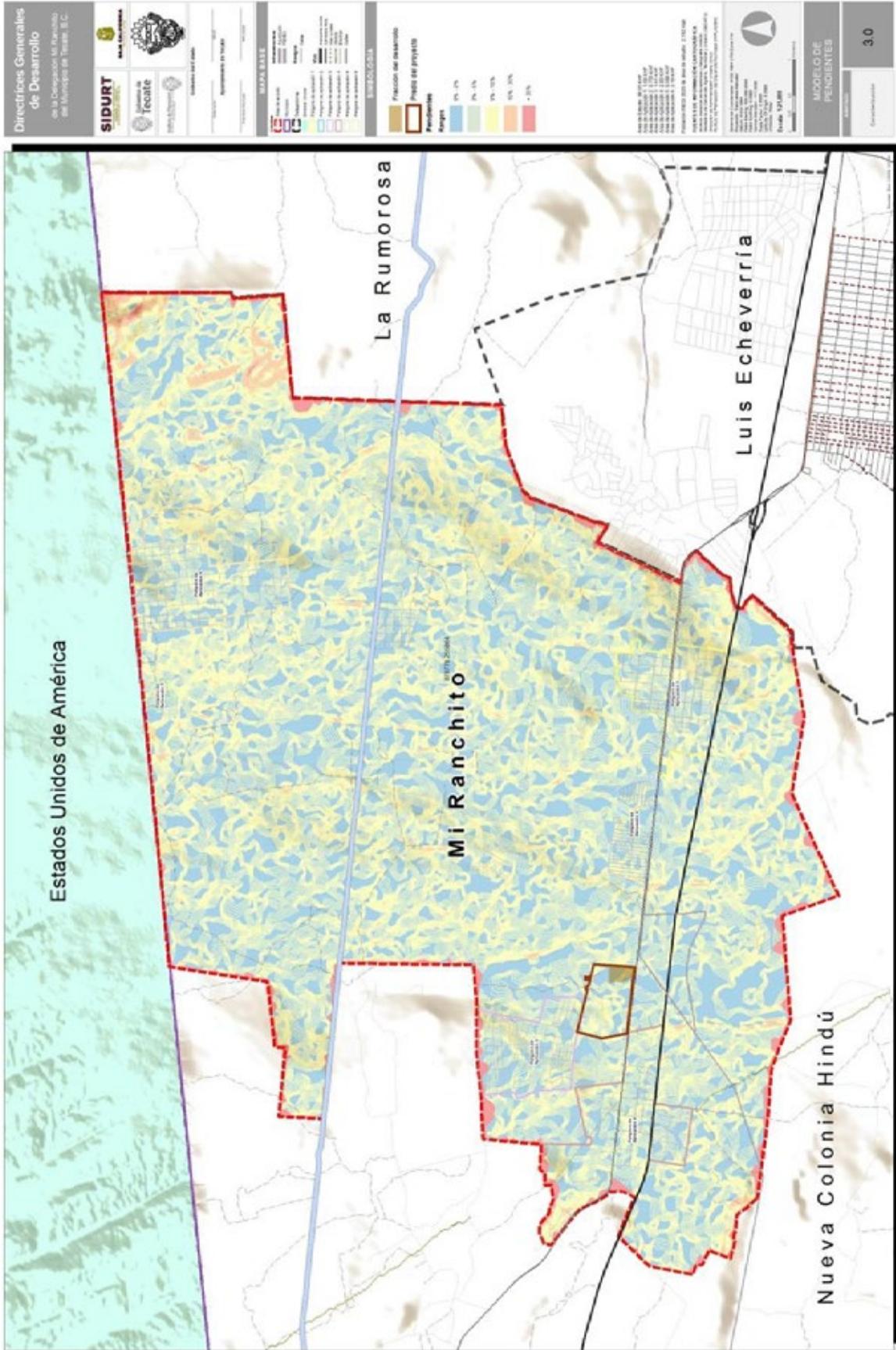


Fuente: INPLADEM 2022, elaboración propia con información de INEGI, DAU e INPLADEM





Mapa 03. Pendientes

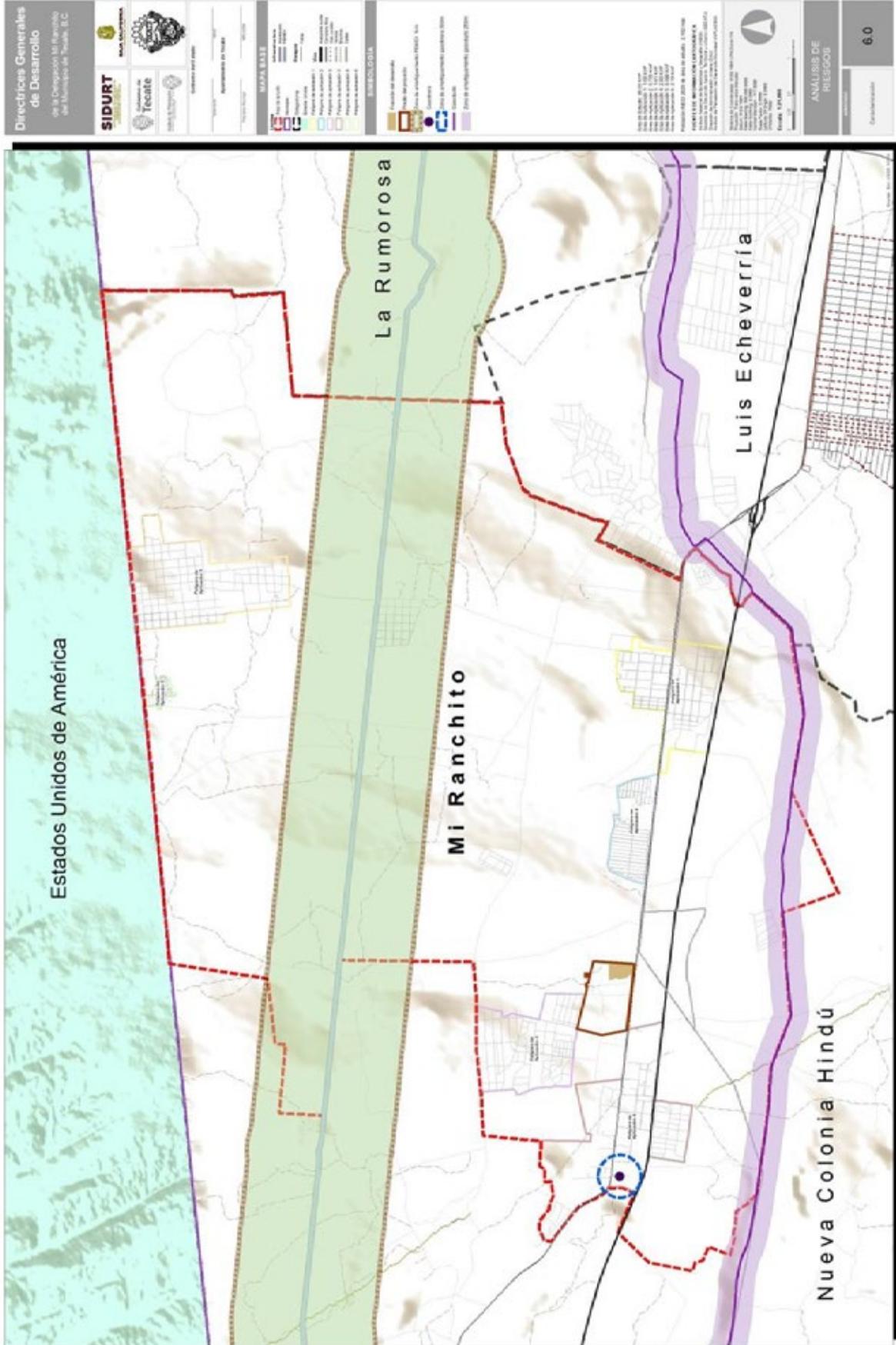


Fuente: INPLADEM 2022, elaboración propia con información de INEGI, DAU e INPLADEM





Mapa 06. Análisis de riesgos

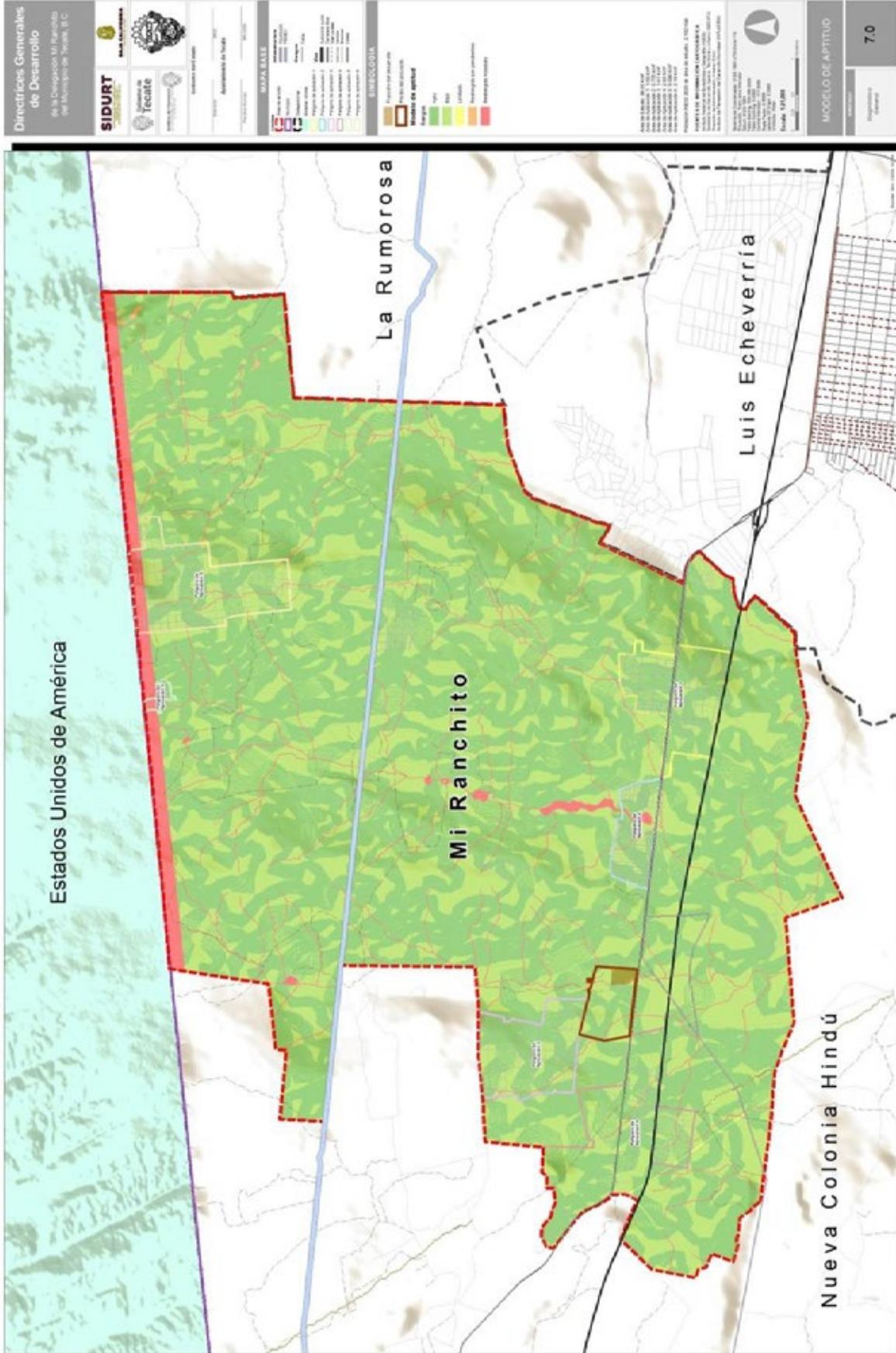


Fuente: INPLADEM 2022, elaboración propia con información de INEGI, DAU e INPLADEM





Mapa 07. Modelo de aptitud

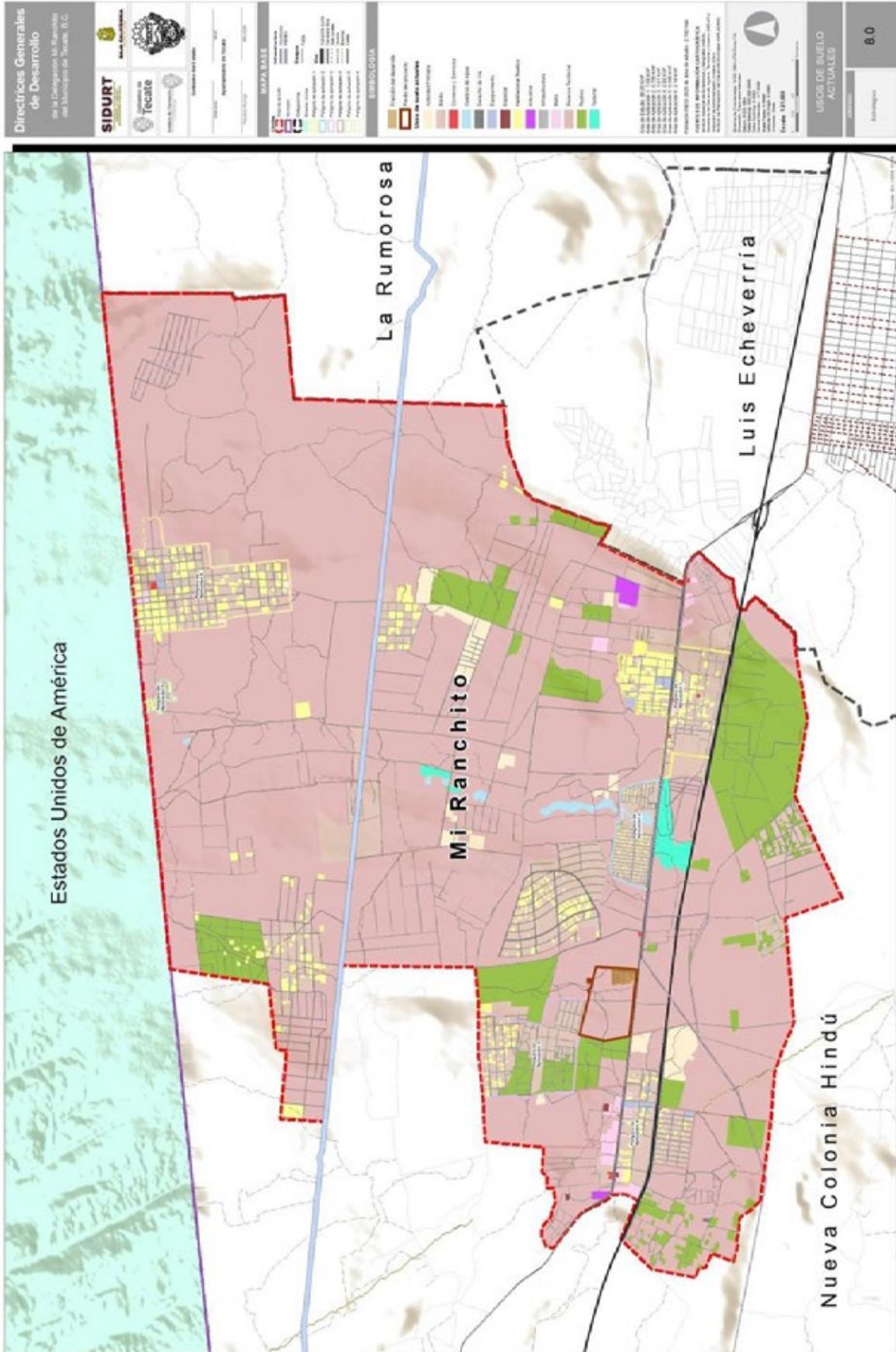


Fuente: INPLADEM 2022, elaboración propia con información de INEGI, DAU e INPLADEM





Mapa 08. Uso de suelos actuales

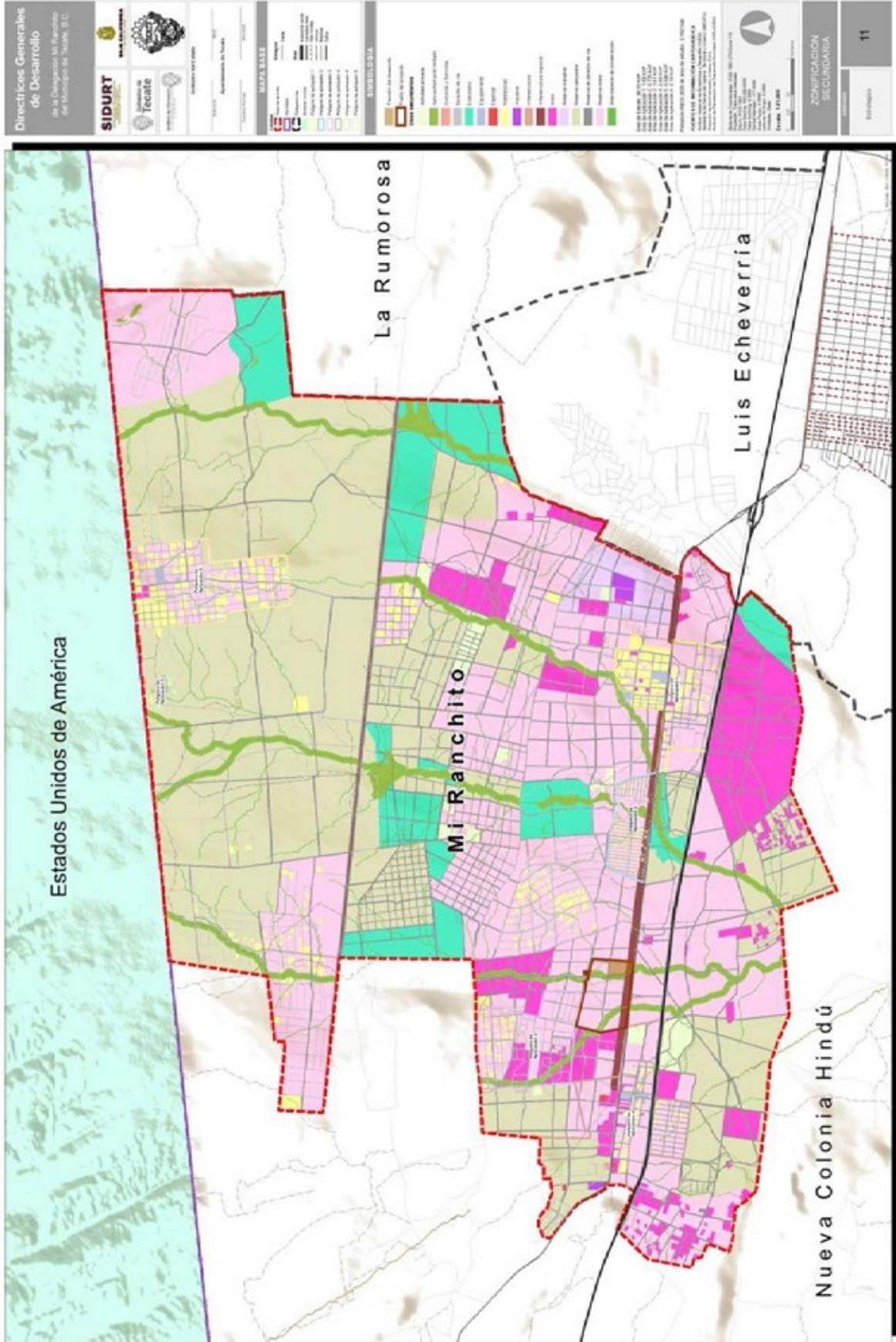


Fuente: INPLADEM 2022, elaboración propia con información de INEGI, DAU e INPLADEM





Mapa 11. Zonificación secundaria

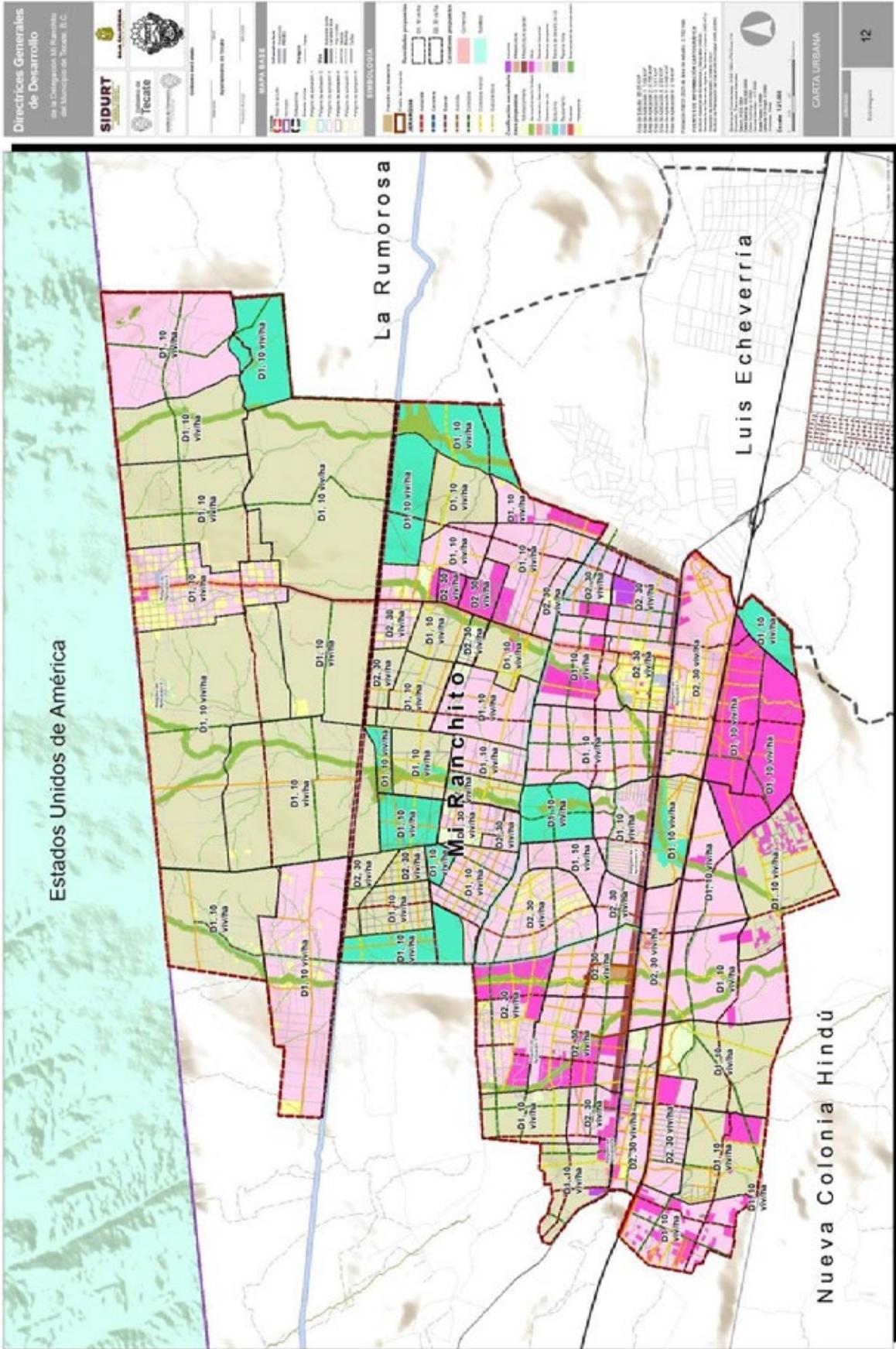


Fuente: INPLADEM 2022, elaboración propia con información de INEGI, DAU e INPLADEM





Mapa 12. Carta Urbana



Fuente: INPLADEM 2022, elaboración propia con información de INEGI, DAU e INPLADEM



Anexo 1. Matriz de Compatibilidad por Zonificación Secundaria				Barrios																Cuando incida en Corredores, Zonas o Distritos Especiales				
Barrios				1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70																				
Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria				Actividad Primaria	Aprovechamiento limitado	Área especial de conservación	Comercio y Servicios	Derecho de Vía	Ecológico	Equipamiento	Esparcimiento	Habitacional	Industrial	Infraestructura	Infraestructura especial	Mixto	Reserva industrial	Reserva campestre	Reserva de derecho de vía	Reserva mixta	Comercial	Turístico	Zona Especial Industrial	
Tipo de acción por uso genérico	Tipo de acción por uso específico	Clave de SCIAN 2018	Tipologías incluidas en el uso específico																					
Habitacional o Residencial General	Residencial rural o campestre	2361	Vivienda unifamiliar o multifamiliar campestre horizontal, cuartos o habitaciones rurales con materiales autóctonos o sistemas de construcción tradicionales	0	C8, C9	X	0	X	0	0	X	0	C4, C7, C8	0	C1, C3, C4	0	C4, C7, C8	0	X	0	0	C1	C8	
	Residencial turístico, densidad baja		0	C8, C9	X	C4, C7	X	0	0	X	0	C4, C7, C8	0	C1, C3, C4	0	C4, C7, C8	0	X	0	0	0	0	C8	
	Residencial o Habitacional Urbano, densidad baja		0	C8, C9	X	C4, C7	X	0	0	X	0	C4, C7, C8	0	C1, C3, C4	0	C4, C7, C8	0	X	0	0	0	C1	C8	
	Residencial o Habitacional Urbano, densidad media		C1	X	X	C4, C7	X	C1, C2, C7	C5, C7	C1, C7, C9, C11	0	C4, C7, C8	0	C1, C3, C4	0	C4, C7, C8	C1, C2, C5, C7	X	C5, C7	0	0	C1	C8	
	Residencial o Habitacional Urbano, densidad alta		C1	X	X	C1	X	X	C5, C7	C1, C7, C9, C11	0	C4, C7, C8	0	C1, C3, C4	0	C4, C7, C8	X	X	C1, C2, C5, C7	C1	C1, C2	C8	C8	
	Residencial o Habitacional Urbano, densidad muy alta o superior		C1	X	X	C1	X	X	C1, C5, C7	C1, C7, C9, C11	0	C4, C7, C8	C1, C2	C1, C3, C4	0	C4, C7, C8	X	X	C1, C2, C5, C7	C1	C1, C2, C5	C1, C8	C1, C8	
	Residencial o Habitacional en modalidad de vivienda progresiva		0	C8, C9	X	C1, C2, C5	X	0	C1, C2	C1, C7, C9, C11	0	C4, C7, C8	0	C1, C3, C4	0	C4, C7, C8	0	X	C1, C2	C8, C9	C1, C2, C5	C1, C8	C1, C8	
Tipo de acción por uso genérico	Tipo de acción por uso específico		Actividades incluidas en el uso específico (SCIAN 2018)																					
Actividades primarias e industrias extractivas	Bajo impacto	11	Agricultura Hasta 10 hectáreas	0	C6, C7, C8	X	C7, C8	C7, C8, C11	0	C7	C7, C11	C5, C6, C7, C9	X	0	C1, C3, C4	0	X	0	C7, C8, C11	0	C7	C7	C7, C8	
			Cria y explotación de animales Hasta 10 hectáreas	0	C6, C7, C8	X	C7, C8	C7, C8, C11	C7	C7	C7, C11	C5, C6, C7, C9	X	0	C1, C3, C4	0	X	C7	C7, C8, C11	0	C7	C7	C7, C8	
			Aprovechamiento forestal Hasta 10 hectáreas	0	C6, C7, C8	X	C7, C8	C7, C8, C11	0	C7	C7, C11	C5, C6, C7, C9	X	0	C1, C3, C4	0	X	0	C7, C8, C11	0	C7	C7	C7, C8	
			Pesca, Caza y Captura, Hasta 10 hectáreas	0	C6, C7, C8	X	C7, C8	C7, C8, C11	C4, C7	C7	C7, C11	C5, C6, C7, C9	X	0	C1, C3, C4	0	X	C4, C7	C7, C8, C11	0	C7	C7	C7, C8	
			Servicios de almacenamiento, Hasta 10 hectáreas	0	C6, C7, C8	X	0	C7, C8, C11	0	C7	C7, C11	C5, C6, C9	C4, C7	0	C1, C3, C4	0	C4, C7	0	C7, C8, C11	0	C7	C7	C1, C4	C1, C4
	Mediano impacto	11	Agricultura, más de 10 y hasta 50 hectáreas	0	C7, C8	X	C7, C8	C7, C8, C11	0	C7	C7, C11	C5, C6, C9	X	0	C1, C3, C4	0	X	0	C7, C8, C11	C5, C7	C7	C7	C7, C8	
			Cria y explotación de animales, más de 10 y hasta 50 hectáreas	0	C7, C8	X	C7, C8	C7, C8, C11	0	C7	C7, C11	C5, C6, C9	X	0	C1, C3, C4	0	X	0	C7, C8, C11	C5, C7	C7	C7	C7, C8	
			Aprovechamiento forestal, más de 10 y hasta 50 hectáreas	0	C7, C8	X	C7, C8	C7, C8, C11	0	C7	C7, C11	C5, C6, C9	X	0	C1, C3, C4	0	X	0	C7, C8, C11	C5, C7	C7	C7	C7, C8	
			Pesca, Caza y Captura, más de 10 y hasta 50 hectáreas	0	C7, C8	X	C7, C8	C7, C8, C11	C4, C7	C7	C7, C11	C5, C6, C9	X	0	C1, C3, C4	0	X	C4, C7	C7, C8, C11	C5, C7	C7	C7	C7, C8	C7, C8
			Servicios relacionados con las actividades agropecuarias y forestales.	0	C7, C8	X	C7, C8	C7, C8, C11	0	C1, C4, C7	C7, C11	C5, C6, C9	X	0	C1, C3, C4	0	X	0	C7, C8, C11	C5, C7	C7, C8	C7, C8	C7, C8	C7, C8
	Alto impacto	21	Extracción de petróleo y gas	C1, C4, C7	C7, C8	X	C7, C8	C7, C8, C11	C7, C8	C1, C4, C7	0	X	C7, C8	C1, C4, C7	C1, C3, C4, C7	X	C7, C8	C7, C8	C1, C4, C5, C7	C1, C4, C5, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C2, C7, C8	
			Minería de minerales metálicos y no metálicos, excepto petróleo y gas	C1, C4, C7	C7, C8	X	C7, C8	C7, C8, C11	0	C1, C4, C7	0	X	C7, C8	C1, C2, C4, C7, C8	C1, C3, C4, C7	X	0	C1, C2, C4, C7, C8	0	C7, C8, C11	C1, C4, C5, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C2, C7, C8
			Servicios relacionado con la minería	C1, C4, C7	C7, C8	X	C7, C8	C7, C8, C11	0	C1, C4, C7	C7, C8	X	C7, C8	C1, C2, C4, C7, C8	C1, C3, C4, C7	X	0	C7, C8, C11	0	C7, C8, C11	C1, C4, C5, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C2, C7, C8
			Almacenamiento con refrigeración	C7, C9	C7, C8, C9	X	C7, C8, X	C7, C8, C9	0	C7, C11	C7	0	C7, C11	C7	0	C1, C3, C4	0	0	C1, C2, C5, C7	X	C5, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C7
49312	Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas	C1, C7, C8	X	X	C7, C8, C9, C5	X	C7, C8, C9	0	C7, C11	C5, C6, C7	0	0	C1, C3, C4	0	0	C1, C2, C5, C7	X	C1, C4, C5, C7, C8	C1, C4, C5, C7, C8	C1, C4, C5, C7	C1, C7			
431	431	Comercio al por mayor de abarrotes, alimentos, bebidas, hielo y tabaco, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	C1, C2, C3	C7, C8	X	0	C7, C8	C1, C7	0	C7, C11, C7	C7, C8	0	C1, C3, C4	0	C7, C8	C1, C2, C7	C7, C8, C10, C11	C1, C2, C3	0	C1	C1, C7	C1, C7		
		Comercio al por mayor de productos textiles y calzados, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	C7, C8	C7, C8	X	0	C7, C8	C1, C7	0	C7, C11, C7	C7, C8	0	C1, C3, C4	0	C7, C8	C1, C2, C7	C7, C8, C10, C11	C1, C2	0	0	C1, C7	C1, C7		
		Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, de perfumería, artículos para el esparcimiento, electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	C7, C8	C7, C8	X	0	C7, C8	C1, C7	0	C7, C11, C7	C7, C8	0	C1, C3, C4	0	C7, C8	C7, C8	C7, C8, C10, C11	C1, C2	0	C1, C2, C3, C5	C1, C7	C1, C7	C1, C7	
		Comercio al por mayor de materias primas agropecuarias y forestales, para la industria y materiales de desecho, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	C1, C2	C7, C8	X	0	C7, C8	C1, C7	0	C7, C11, C7	C7, C8	0	C1, C3, C4	0	C7, C8	C1, C2, C5, C7	C7, C8, C10, C11	C1, C2	0	C1, C2, C3, C5	C1, C7	C1, C7	C1, C7	



Anexo 1. Matriz de Compatibilidad por Zonificación Secundaria				Barrios																Cuando incida en Corredores, Zonas o Distritos Especiales					
Tipo de acción por uso genérico	Tipo de acción por uso específico	Clave de SCIAN 2018	Tipologías Incluidas en el uso específico	Actividad Primaria	Aprovechamiento limitado	Área especial de conservación	Comercio y Servicios	Derecho de Vía	Ecoturismo	Equipamiento	Espectáculos	Habitacional	Industrial	Infraestructura	Infraestructura especial	Mixto	Reserva Industrial	Reserva campesino	Reserva de derecho de vía	Reserva mixta	Comercial	Turístico	Zona Especial Industrial		
				C1,C2	C7,C8	X	O	C7,C8	C1,C7	O	C7,C11	C7	C7,C8	O	C1,C3,C4	O	C7,C8	C7,C8	C7,C8,C10,C11	C1,C2	O	C1	C1,C7		
Comercios y Servicios Barriales (baja intensidad)		435	Comercio al por mayor de maquinaria, equipo y mobiliario para actividades agropecuarias, industriales, de servicios y comerciales, y de otra maquinaria y equipo de uso general, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																		
		436	Comercio al por mayor de camiones y de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																		
		437	Intermediación de comercio al por mayor, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																		
		461	Comercio al por menor de abarrotes, alimentos, bebidas, hielo y tabaco, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																		
		462	Comercio al por menor en tiendas de autoservicio y departamentales, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																		
		463	Comercio al por menor de productos textiles, bisutería, accesorios de vestir y calzado, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																		
		464	Comercio al por menor de artículos para el cuidado de la salud, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																		
		465	Comercio al por menor de artículos de papelería, para el esparcimiento y otros artículos de uso personal, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																		
		466	Comercio al por menor de enseres domésticos, computadoras, artículos para la decoración de interiores y artículos usados, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																		
		467	Comercio al por menor de artículos de ferretería, herrería y vidrios, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																		
		469	Comercio al por menor exclusivamente a través de internet, y catálogos impresos, televisión y similares, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																		
		491	Servicios postales, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																		
		492	Servicios de mensajería y paquetería, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																		
		531	Servicios Inmobiliarios		X	X	O6,C7,C8																		
		721	Servicios de alojamiento temporal		X	X	C5,C6,C7,C8																		
		511	Edición de periódicos, revistas, libros, software y otros materiales, y edición de estas publicaciones integrada con la impresión, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																		
		512	Industria fílmica y del video, e industria del sonido, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																		
		521	Banca central, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																		
		522	Instituciones de intermediación crediticia y financiera no bursátil, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																		
		523	Actividades bursátiles, cambiarias y de inversión financiera, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																		
	524	Compañías de seguros, fianzas, y administración de fondos para el retiro, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																			
	525	Sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro y fondos de inversión, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																			
	532	Servicios de alquiler de bienes muebles, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																			
	533	Servicios de alquiler de marcas registradas, patentes y franquicias, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza			X	O																			



Anexo 1. Matriz de Compatibilidad por Zonificación Secundaria				Barrios														Cuando incida en Corredores, Zonas o Distritos Especiales																																																			
Tipo de acción por uso genérico	Tipo de acción por uso específico	Clave de SCIAN 2018	Tipologías Incluidas en el uso específico	Actividad Primaria	Apropiamiento limitado	Área especial de conservación	Comercio y Servicios	Derecho de Vía	Escolarismo	Equipamiento	Esparcimiento	Habitacional	Industrial	Infraestructura	Infraestructura especial	Mixto	Reserva Industrial	Reserva campesina	Reserva de derecho de vía	Reserva mixta	Comercial	Turístico	Zona Especial Industrial																																														
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66
			Servicios profesionales, científicos y técnicos, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	C7, C8	C7, C8	X	O	C7, C8	C7	O	C7, C11	O	C7, C8	O	C1, C3, C4	O	C7, C8	O	C7, C8, C11	O	O	O	O	C1, C7																																													
			Corporativos, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	C7, C8	C7, C8	X	O	C7, C8	C7	O	C7, C11	O	C7, C8	O	C1, C3, C4	O	C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	O	O	C1	C1, C7																																														
			Servicios de apoyo a los negocios, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	C7, C8	C7, C8	X	O	C7, C8	C7	O	C7, C11	O	C7, C8	O	C1, C3, C4	O	C7, C8	O	C7, C8, C11	O	O	O	C1, C7																																														
			Servicios de preparación de alimentos y bebidas, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	C7, C8	C7, C8	X	O	C7, C8	O	O	C7, C11	C7	C7, C8	O	C1, C3, C4	O	C7, C8	C3	C7, C8, C11	O	O	O	C1, C7																																														
			Servicios de reparación y mantenimiento, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	C7, C8	C7, C8	X	O	C7, C8	C7	O	C7, C11	C6, C7	C7, C8	O	C1, C3, C4	O	C7, C8	C3	C7, C8, C11	O	O	O	C1, C7																																														
			Servicios personales, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	C7, C8	C7, C8	X	O	C7, C8	C7	O	C7, C11	O	C7, C8	O	C1, C3, C4	O	C7, C8	C7	C7, C8, C11	O	O	O	X																																														
			Asociaciones y organizaciones, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	C7, C8	C7, C8	X	O	C7, C8	C7	O	C7, C11	C7	C7, C8	O	C1, C3, C4	O	C7, C8	C7	C7, C8, C11	O	O	C7, C8	X																																														
			Hogares con empleados domésticos, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	O	C7, C8	X	O	C7, C8	C7	C7, C8	C7, C11	O	C7, C8	O	C1, C3, C4	O	C7, C8	O	C7, C8, C11	O	O	O	X																																														
			Comercio al por mayor de abarrotes, alimentos, bebidas, hielo y tabaco, Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7, C1, C2, C5	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C7	C5, C7, C11	C7	C7, C8, C5	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	O	C7, C8, C5	O	C7, C8, C11	O	O	O	C1, C2, C7, C10																																														
			Comercio al por mayor de productos textiles y calzado, Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7, C1, C2, C5	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C7	C5, C7, C11	C7	C7, C8, C5	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	O	C7, C8, C5	O	C7, C8, C11	O	O	C1	C1, C2, C7, C10																																														
			Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, de perfumería, artículos para el esparcimiento, electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca, Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7, C1, C2, C5	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C7	C5, C7, C11	C7	C7, C8, C5	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	O	C7, C8, C5	C7, C8	C7, C8, C11	O	O	C1	C1, C2, C7, C10																																														
			Comercio al por mayor de materias primas agropecuarias y forestales, para la industria y materiales de desecho, Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7, C1, C2, C5	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C7	C5, C7, C11	C7	C7, C8, C5	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	C7	C7, C8, C5	C7, C8	C7, C8, C11	O	O	C1	C1, C2, C7, C10																																														
			Comercio al por mayor de maquinaria, equipo y mobiliario para actividades agropecuarias, industriales, de servicios y comerciales, y de otra maquinaria y equipo de uso general, Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7, C1, C2, C5	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C7	C5, C7, C11	C7	C7, C8, C5	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	O	C7, C8, C5	C7, C8	C7, C8, C11	O	C7	C1	C1, C2, C7, C10																																														
			Comercio al por mayor de camiones y de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones, Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7, C1, C2, C5	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C7	C5, C7, C11	C7	C7, C8, C5	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	O	C7, C8, C5	C7, C8	C7, C8, C11	O	C7	C1	C1, C2, C7, C10																																														
			Intermediación de comercio al por mayor, Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7, C1, C2, C5	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C7	C5, C7, C11	C7	C7, C8, C5	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	O	C7, C8, C5	C7, C8	C7, C8, C11	O	O	C1	C1, C2, C7, C10																																														
			Comercio al por menor de abarrotes, alimentos, bebidas, hielo y tabaco, Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	O	C7	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	O	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	O	C7, C8	O	C7, C8, C11	O	O	C1	C1, C7																																														
			Comercio al por menor en tiendas de autoservicio y departamentales, Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	O	C7	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	O	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	O	C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	O	O	O	C1, C7																																														
			Comercio al por menor de productos textiles, bisutería, accesorios de vestir y calzado, Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	O	C7	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	O	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	O	C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	O	O	O	C1, C7																																														
			Comercio al por menor de artículos para el cuidado de la salud, Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	O	C7	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	O	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	O	C7, C8	O	C7, C8, C11	O	O	O	C1, C7																																														
			Comercio al por menor de artículos de papelería, para el esparcimiento y otros artículos de uso personal, Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	O	C7	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	O	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	O	C7, C8	O	C7, C8, C11	O	O	O	C1, C7																																														
			Comercio al por menor de enseres domésticos, computadoras, artículos para la decoración de interiores y artículos usados, Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	O	C7	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	O	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	O	C7, C8	O	C7, C8, C11	O	O	O	C1, C7																																														



Anexo 1. Matriz de Compatibilidad por Zonificación Secundaria				Barrios																Cuando incida en Corredores, Zonas o Distritos Especiales				
Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria				Actividad Primaria	Aprovechamiento limitado	Área especial de conservación	Comercio y Servicios	Derecho de Vía	Escolarizado	Equipamiento	Equipamiento	Habitacional	Industrial	Infraestructura	Infraestructura especial	Mixto	Reserva industrial	Reserva campestre	Reserva de derecho de vía	Reserva mixta	Comercial	Turístico	Zona Especial Industrial	
Tipo de acción por uso genérico	Tipo de acción por uso específico	Clave de SCIAN 2018	Tipologías incluidas en el uso específico																					
Comercio y Servicios en General	Comercios y Servicios Distritales y Urbanos (media intensidad)	467	Comercio al por menor de artículos de ferretería, llatapería y vidrios. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	0	C7	X	0	C7, C8	C1, C6, C7	0	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	0	C7, C8	0	C7, C8, C11	0	0	0	C1, C7	
		469	Comercio al por menor exclusivamente a través de internet, y catálogos impresos, televisión y similares. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	0	C7	X	0	C7, C8	C1, C6, C7	0	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	0	C7, C8	0	C7, C8, C11	0	0	0	C1, C7	
		491	Servicios postales. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	0	X	0	C7, C8	C1, C6, C7	0	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	C7	C7, C8	0	C7, C8, C11	0	0	0	C1, C7	
		492	Servicios de mensajería y paquetería. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	0	X	0	C7, C8	C1, C6, C7	0	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	C7	C7, C8	0	C7, C8, C11	0	0	0	C1, C7	
		531	Servicios Inmobiliarios	C7, C8	X	X	C6, C7, C8	C7, C8, C9	0	C7	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	0	C7, C8	0	X	0	0	0	0	X
		721	Servicios de alojamiento temporal	C1, C2, C5, C6, C7, C8	X	X	C1, C2, C6, C7, C8	C1, C2, C6, C7, C8, C9	C1, C2, C5, C6, C7, C8	C1, C2, C5, C6, C9	C2, C5, C7, C8, C11	C1, C5, C7	X	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C7, C8	C1, C7	X	0	X	0	0	0	0	X
		511	Edición de periódicos, revistas, libros, software y otros materiales, y edición de estas publicaciones integrada con la impresión. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	0	C7, C8	C1, C6, C7	C1, C2	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	0	C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	C2, C6	0	0	0	C1, C7
		512	Industria filmica y del video, e industria del sonido. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	0	C7, C8	C1, C6, C7	C1, C2	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	0	C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	C2, C6	0	0	0	C1, C7
		521	Banca central. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	0	C7, C8	C1, C6, C7	0	C5, C7, C11	C5, C6, C7	X	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	C7	X	C7, C8	C7, C8, C11	C2, C6	0	0	0	C1, C7
		522	Instituciones de intermediación crediticia y financiera no bursátil. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	0	C7, C8	C1, C6, C7	0	C5, C7, C11	C5, C6, C7	X	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	C7	X	C7, C8	C7, C8, C11	C2, C6	0	0	0	C1, C7
		523	Actividades bursátiles, cambiarias y de inversión financiera. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	0	C7, C8	C1, C6, C7	0	C5, C7, C11	C5, C6, C7	X	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	C7	X	C7, C8	C7, C8, C11	C6	0	0	0	C1, C7
		524	Compañías de seguros, fianzas, y administración de fondos para el retiro. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	0	C7, C8	C1, C6, C7	0	C5, C7, C11	C5, C6, C7	X	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	0	X	C7, C8	C7, C8, C11	C6	0	0	0	C1, C7
		525	Sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro y fondos de inversión. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	0	C7, C8	C1, C6, C7	0	C5, C7, C11	C5, C6, C7	X	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	0	X	C7, C8	C7, C8, C11	C6	0	0	0	C1, C7
		532	Servicios de alquiler de bienes muebles. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	0	C7, C8	C1, C6, C7	0	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	0	C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	C6	0	0	0	C1, C7
		533	Servicios de alquiler de marcas registradas, patentes y franquicias. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	0	C7, C8	C1, C6, C7	0	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	0	C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	C6	0	0	0	C1, C7
541	Servicios profesionales, científicos y técnicos. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7	X	0	C7, C8	C1, C6, C7	0	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	0	C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	0	0	0	0	C1, C7		
551	Corporativos. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7	X	0	C7, C8	C1, C6, C7	0	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	0	C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	0	0	0	0	C1, C7		
561	Servicios de apoyo a los negocios. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7	X	0	C7, C8	C1, C6, C7	0	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	0	C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	0	0	0	0	C1, C7		
722	Servicios de preparación de alimentos y bebidas. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7	X	0	C7, C8	C1, C6, C7	0	C5, C7, C11	C5, C6, C7	X	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	C7	X	C7, C8	C7, C8, C11	0	0	0	0	C1, C7		
811	Servicios de reparación y mantenimiento. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7	X	0	C7, C8	C1, C6, C7	0	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	C7	C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	0	0	0	0	C1, C7		
812	Servicios personales. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7	X	0	C7, C8	C1, C6, C7	0	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	0	C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	0	0	0	0	X		



Anexo 1. Matriz de Compatibilidad por Zonificación Secundaria				Barrios														Cuando incida en Corredores, Zonas o Distritos Especiales					
Usos de suelo establecidos en Zonificación Secundaria				Actividad Primaria	Apropiamiento limitado	Área especial de conservación	Comercio y Servicios	Derecho de Vía	Escolarismo	Equipamiento	Esparcimiento	Habitacional	Industrial	Infraestructura	Infraestructura (especial)	Mixto	Reserva Industrial	Reserva Campesino	Reserva de derecho de vía	Reserva mixta	Comercial	Turístico	Zona Especial Industrial
Tipo de acción por uso genérico	Tipo de acción por uso específico	Clave de SCIAN 2018	Tipologías Incluidas en el uso específico																				
		813	Asociaciones y organizaciones. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	O	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C7	C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	O	O	O	X
		814	Hogares con empleados domésticos. Con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C7, C8	C5, C7, C11	C5, C6, C7	C7, C8	C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	O	C7, C8	O	C7, C8, C11	O	O	O	X
		238	Trabajos especializados para la construcción	C7, C8	C7, C8	X	C7, C8	C7, C8	C7, C8, C9	C7, C8, C9	C5, C7, C11	C5, C6, C7	O	O	C1, C3, C4	C7	O	O	C7, C8, C11	O	C7	C7	C1, C7
		4931	Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas	O	C6, C7, C8	X	O	C7, C8, C11	O	C7	C1, C2, C5, C7, C8, C11	C1, C8, C7	O	C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	C7	O	C7, C8	X	O	C7	C7	C1, C7
Comercio y Servicios Regionales (alta intensidad)		431	Comercio al por mayor de abarrotes, alimentos, bebidas, hielo y tabaco. Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C7, C8	C5, C7, C11	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2	C1, C2, C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	C1, C2, C7	C1, C2	O	C1, C2, C7, C10
		432	Comercio al por mayor de productos textiles y calzado. Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C7, C8	C5, C7, C11	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2	C1, C2, C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	C1, C2, C7	C1, C2, C3	O	C1, C2, C7, C10
		433	Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, de perfumería, artículos para el esparcimiento, electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca. Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C7, C8	C5, C7, C11	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2	C1, C2, C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	C1, C2, C7	C1, C2, C3	O	C1, C2, C7, C10
		434	Comercio al por mayor de materias primas agropecuarias y forestales, para la industria y materiales de desecho. Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población	C1, C2	C7, C8	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C7, C8	C5, C7, C11	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2	C1, C2, C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	C7, C8	C1, C2, C3	O	C1, C2, C7, C10
		435	Comercio al por mayor de maquinaria, equipo y mobiliario para actividades agropecuarias, industriales, de servicios y comerciales, y de otra maquinaria y equipo de uso general. Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población	C1, C2	C7, C8	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C7, C8	C5, C7, C11	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2	C1, C2, C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	C7, C8	C1, C2, C3	O	C1, C2, C7, C10
		436	Comercio al por mayor de camiones y de partes y refacciones nuevas para automóviles, camionetas y camiones. Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población	C1, C2	C7, C8	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C7, C8	C5, C7, C11	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2	C1, C2, C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	C7, C8	C1, C2, C3, C10	O	C1, C2, C7, C10
		437	Intermediación de comercio al por mayor. Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población	C1, C2, C7, C8	C7, C8	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C7, C8	C5, C7, C11	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2	C1, C2, C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	C1, C2, C7	C1, C2, C3	O	C1, C2, C7, C10
		461	Comercio al por menor de abarrotes, alimentos, bebidas, hielo y tabaco. Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C1, C2, C7	C5, C7, C11	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2	C1, C2, C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	C1, C2, C3	C1, C2, C3	O	C1, C7
		462	Comercio al por menor en tiendas de autoservicio y departamentales. Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C1, C2, C7	C5, C7, C11	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2	C1, C2, C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	C1, C2, C3	C1, C2, C3	O	C1, C7
		463	Comercio al por menor de productos textiles, bisutería, accesorios de vestir y calzado. Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C1, C2, C7	C5, C7, C11	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2	C1, C2, C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	C1, C2, C3	C1, C2, C3	O	C1, C7
		464	Comercio al por menor de artículos para el cuidado de la salud. Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C1, C2, C7	C5, C7, C11	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2	C1, C2, C7, C8	C1, C2	C7, C8, C11	C1, C2, C3	C1, C2, C3	O	C1, C7
		465	Comercio al por menor de artículos de papelería, para el esparcimiento y otros artículos de uso personal. Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C1, C2, C7	C5, C7, C11	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2	C1, C2, C7, C8	O	C7, C8, C11	C1, C2, C3	C1, C2, C3	O	C1, C7
		466	Comercio al por menor de enseres domésticos, computadoras, artículos para la decoración de interiores y artículos usados. Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C1, C2, C7	C5, C7, C11	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2	C1, C2, C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	C1, C2, C3	C1, C2, C3	O	C1, C7
		467	Comercio al por menor de artículos de ferretería, platería y vidrios. Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población	C7, C8	C7, C8	X	O	C7, C8	C1, C6, C7	C1, C2, C7	C5, C7, C11	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2	C1, C2, C7, C8	C7, C8	C7, C8, C11	C1, C2, C3	C1, C2, C3	O	C1, C7
		469	Comercio al por menor exclusivamente a través de internet, y catálogos impresos, televisión y similares. Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población	C1, C7, C8	C1, C7, C8	X	O	C1, C7, C8	C1, C6, C7	C7	C5, C7, C11	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2	C1, C2, C7, C8	C1, C7, C8	C1, C7, C8, C11	O	C1, C2, C3	O	C1, C7
	491	Servicios postales. Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población	C1, C7, C8	C1, C7, C8	X	O	C1, C7, C8	C1, C6, C7	O	C5, C7, C11	C1, C2, C5, C7, C8, C11	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2	C1, C2, C7, C8	C1, C7, C8	C1, C7, C8, C11	O	C1, C2, C3	O	C1, C7	
	531	Servicios inmobiliarios	C7, C8	X	X	O	C6, C7, C8	C7, C8, C9	O	C7	C5, C7, C11	C1, C2, C6, C7	X	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2	X	O	X	O	O	O	X
	721	Servicios de alojamiento temporal	C1, C2, C6, C7, C8	X	X	O	C5, C6, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8	X	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2, C7	X	O	X	O	O	O	X	
	511	Edición de periódicos, revistas, libros, software y otros materiales, y edición de estas publicaciones integrada con la impresión. Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población	C1, C7, C8	C1, C7, C8	X	O	C1, C7, C8	C1, C6, C7	O	C1, C5, C7, C11	C1, C2, C6, C7	C2, C7, C8	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2	C2, C7, C8	C1, C7, C8	C1, C7, C8, C11	O	C1, C2, C3	O	C1, C7	



Anexo 1. Matriz de Compatibilidad por Zonificación Secundaria				Barrios															Cuando incida en Corredores, Zonas o Distritos Especiales					
Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria				Actividad Primaria	Aprovechamiento limitado	Área especial de conservación	Comercio y Servicios	Derecho de Vía	Escolarismo	Equipamiento	Equipamiento	Habitacional	Industrial	Infraestructura	Infraestructura especial	Mixto	Reserva industrial	Reserva campesina	Reserva de derecho de vía	Reserva mixta	Comercial	Turístico	Zona Especial Industrial	
Tipo de acción por uso genérico	Tipo de acción por uso específico	Clave de SCIAN 2018	Tipologías incluidas en el uso específico	C1, C7, C8	C1, C7, C8	X	O	C1, C7, C8	C1, C6, C7	C1, C2, C3, C7	C1, C5, C7, C11	C1, C2, C6, C7	C2, C7, C8	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C2	C2, C7, C8	C1, C7, C8	C1, C7, C8, C11	C1, C2, C3	O	C1, C7		
		512	Industria filmica y del video, e industria del sonido. Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población																					
		521	Banca central, Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población																					
		522	Instituciones de intermediación crediticia y financiera no bursátil, Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población																					
		523	Actividades bursátiles, cambiarias y de inversión financiera, Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población																					
		524	Compañías de seguros, fianzas, y administración de fondos para el retiro, Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población																					
		525	Sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro y fondos de inversión, Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población																					
		532	Servicios de alquiler de bienes muebles, Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población																					
		533	Servicios de alquiler de marcas registradas, patentes y franquicias, Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población																					
		541	Servicios profesionales, científicos y técnicos, Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población																					
		551	Corporativos, Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población																					
		561	Servicios de apoyo a los negocios, Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población																					
		722	Servicios de preparación de alimentos y bebidas, Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población																					
		811	Servicios de reparación y mantenimiento, Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población																					
		812	Servicios personales, Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población																					
		813	Asociaciones y organizaciones, Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población																					
		814	Hogares con empleados domésticos, Con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población																					
Industria Ligera o de bajo riesgo		311	Industria Alimentaria	X	C7	X	O	X	O	O	C7, C11	C4, C6	O	O	C1, C3, C4	C7	O	O	X	C1, C2, C3, C7, C11	C1, C7	C1, C7	O	
		313	Fabricación de insumos textiles y acabado de textiles	X	C7	X	O	X	O	O	C7, C11	C4, C6	O	O	C1, C3, C4	C7	O	O	X	C1, C2, C3, C7, C11	C1, C7	C1, C7	O	
		314	Fabricación de productos textiles, excepto prendas de vestir	X	C7	X	O	X	O	O	C7, C11	C4, C6	O	O	C1, C3, C4	C7	O	O	X	C1, C2, C3, C7, C11	C1, C7	C1, C7	O	
		315	Fabricación de prendas de vestir	X	C7	X	O	X	O	O	C7, C11	C4, C6	O	O	C1, C3, C4	C7	O	O	X	C1, C2, C3, C7, C11	C1, C7	C1, C7	O	
		316	Curtido y acabado de cuero y piel, y fabricación de productos de cuero, piel y materiales sucedáneos	X	C7	X	O	X	O	O	C7, C11	C4, C6	O	O	C1, C3, C4	C7	O	C4, C7	X	C1, C2, C3, C7, C11	C1, C7	C1, C7	O	
		323	Impresión e industrias conexas	X	C7	X	O	X	X	O	C7, C11	C4, C6	O	O	C1, C3, C4	C7	O	X	X	C1, C2, C3, C7, C11	C1, C7	C1, C7	O	
		327	Fabricación de productos a base de minerales no metálicos	X	C7	X	O	X	O	O	C7, C11	C4, C6	O	O	C1, C3, C4	C7	O	C4, C7	X	C1, C2, C3, C7, C11	C1, C7	C1, C7	O	
		337	Fabricación de muebles, colchones y persianas	X	C7	X	O	X	X	O	C7, C11	C4, C6	O	O	C1, C3, C4	C7	O	X	X	C1, C2, C3, C7, C11	C1, C7	C1, C7	O	
	Industria en general		312	Industria de las bebidas y del tabaco	X	X	X	C4, C7	X	X	C1, C3, C4, C11	C1, C7, C11	C4, C6, C7	O	C4, C7	C1, C3, C4, C7	C3, C4, C7	O	X	X	C1, C2, C3, C7, C11	C1, C3, C7	X	O
			321	Industria de la madera	X	C7	X	C4, C7	X	X	C1, C3, C4, C11	C1, C7, C11	C4, C6, C7	O	C4, C7	C1, C3, C4, C7	C3, C4, C7	O	C1, C2, C4, C7	X	C1, C2, C3, C7, C11	C1, C3, C7, C11	X	C1, C2, C4, C7, C11
		322	Industria del papel	X	C7	X	C4, C7	X	X	C1, C3, C4, C11	C1, C7, C11	C4, C6, C7	O	C4, C7	C1, C3, C4, C7	C3, C4, C7	O	C1, C2, C4, C7	X	C1, C2, C3, C7, C11	C1, C3, C7, C11	X	C1, C2, C4, C7, C11	
		331	Industrias metálicas básicas	X	C7	X	C4, C7	X	X	C1, C3, C4, C11	C1, C7, C11	C4, C6, C7	O	C4, C7	C1, C3, C4, C7	C3, C4, C7	O	C1, C2, C4, C7	X	C1, C2, C3, C7, C11	C1, C3, C7, C11	X	C1, C2, C4, C7, C11	
		332	Fabricación de productos metálicos	X	C7	X	C4, C7	X	X	C1, C3, C4, C11	C1, C7, C11	C4, C6, C7	O	C4, C7	C1, C3, C4, C7	C3, C4, C7	O	C1, C2, C4, C7	X	C1, C2, C3, C7, C11	C1, C3, C7, C11	X	C1, C2, C4, C7, C11	
		333	Fabricación de maquinaria y equipo	X	C7	X	C4, C7	X	X	C1, C3, C4, C11	C1, C7, C11	C4, C6, C7	O	C4, C7	C1, C3, C4, C7	C3, C4, C7	O	C1, C2, C4, C7	X	C1, C2, C3, C7, C11	C1, C3, C7, C11	X	C1, C2, C4, C7, C11	
		334	Fabricación de equipo de computación, comunicación, medición y de otros equipos, componentes y accesorios electrónicos	X	X	X	C4, C7	X	X	C1, C3, C4, C11	C1, C7, C11	C4, C6, C7	O	C4, C7	C1, C3, C4, C7	C3, C4, C7	O	C1, C2, C4, C7	X	C1, C2, C3, C7, C11	C1, C3, C7, C11	X	C1, C2, C4, C7, C11	
		335	Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica	X	X	X	C4, C7	X	X	C1, C3, C4, C11	C1, C7, C11	C4, C6, C7	O	C4, C7	C1, C3, C4, C7	C3, C4, C7	O	C1, C2, C4, C7	X	C1, C2, C3, C7, C11	C1, C3, C7, C11	X	C1, C2, C4, C7, C11	
		336	Fabricación de equipo de transporte	X	X	X	C4, C7	X	X	C1, C3, C4, C11	C1, C7, C11	C4, C6, C7	O	C4, C7	C1, C3, C4, C7	C3, C4, C7	O	C1, C2, C4, C7	X	C1, C2, C3, C7, C11	C1, C3, C7, C11	X	C1, C2, C4, C7, C11	
		339	Otras industrias manufactureras	X	X	X	C4, C7	X	X	C1, C3, C4, C11	C1, C7, C11	C4, C6, C7	O	C4, C7	C1, C3, C4, C7	C3, C4, C7	O	C1, C2, C4, C7	X	C1, C2, C3, C7, C11	C1, C3, C7, C11	X	C1, C2, C4, C7, C11	
Industria Pesada o de alto riesgo		324	Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón	X	X	X	X	X	X	C1, C3, C4, C11	C1, C7, C11	X	O	C1, C4, C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	X	O	C1, C2, C4, C7	X	C1, C2, C3, C7, C11	X	X	C1, C2, C4, C7, C11	
		325	Industria química	X	X	X	X	X	X	C1, C3, C4, C11	C1, C7, C11	X	O	C1, C4, C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	X	O	C1, C2, C4, C7	X	C1, C2, C3, C7, C11	X	X	C1, C2, C4, C7, C11	
		326	Industria del plástico y del hule	X	X	X	X	X	X	C1, C3, C4, C11	C1, C7, C11	X	O	C1, C4, C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	X	O	C1, C2, C4, C7	X	C1, C2, C3, C7, C11	X	X	C1, C2, C4, C7, C11	



Anexo 1. Matriz de Compatibilidad por Zonificación Secundaria				1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70														Cuando incida en Corredores, Zonas o Distritos Especiales					
Barrios				Actividad Primaria	Aprovechamiento limitado	Área especial de conservación	Comercio y Servicios	Derecho de Vía	Esclerofano	Equipamiento	Esparcimiento	Habitacional	Industrial	Infraestructura	Infraestructura especial	Mixto	Reserva industrial	Reserva campestre	Reserva de derecho de vía	Reserva mixta	Comercial	Turístico	Zona Especial Industrial
Tipo de acción por uso genérico	Tipo de acción por uso específico	Clave de SCIAN 2018	Tipologías incluidas en el uso específico																				
		488	Servicios relacionados con el transporte, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial	C2	C8, C10	X	O	C1	C1, C9	O	C7, C11	O	O	O	C1, C3, C4	O	O	C1, C10	C1, C2, C9, C11	O	C2, C10	O	O
		515	Radio y televisión, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial	C2	C8, C10	X	O	X	C1, C9	O	C7, C11	O	O	O	C1, C3, C4	O	O	C1	X	O	O	O	X
		517	Telecomunicaciones, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial	C2	C8, C10	X	O	X	C1, C9	O	C7, C11	O	O	O	C1, C3, C4	O	O	C1, C6, C7	X	O	C1, C6, C7	O	C1, C7
		518	Procesamiento electrónico de información, hospedaje y otros servicios relacionados, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial	C7	C7, C8	X	O	X	C1, C9	O	C7, C11	O	O	O	C1, C3, C4	O	O	C1, C6, C7	X	O	C1, C6, C7	O	X
		519	Otros servicios de información, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial	C7	C7, C8	X	O	X	C1, C9	O	C7, C11	O	O	O	C1, C3, C4	O	O	C1, C6, C7	X	O	O	O	C1, C7
		611	Servicios educativos, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial	C5, C7	C7, C8	X	O	X	C1, C9	O	X	O	X	O	C1, C3, C4	O	X	C1, C6, C7	X	O	C1	O	X
		621	Servicios médicos de consulta externa y servicios relacionados, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial	C7	C7, C8	X	O	X	C1, C9	O	X	O	C7, C8	O	C1, C3, C4	O	C7, C8	C1, C6, C7	X	O	C1, C2	O	X
	Equipamiento Barrial	622	Hospitales, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial	C7	C7, C8	X	O	X	C1, C9	O	X	O	X	O	C1, C3, C4	O	X	C1, C6, C7	X	O	C1, C2	O	X
		623	Residencias de asistencia social y para el cuidado de la salud, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial	C5, C7	C7, C8	X	O	X	C1, C9	O	X	O	X	O	C1, C3, C4	O	X	C1, C6, C7	X	O	C1	O	X
		624	Otros servicios de asistencia social, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial	C5, C7	C7, C8	X	O	X	C1, C9	O	X	O	X	O	C1, C3, C4	O	X	C1, C6, C7	X	O	C1	O	X
		711	Servicios artísticos, culturales y deportivos, y otros servicios relacionados, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial	C5, C7	C7, C8	X	O	X	C1, C7, C9	O	C7, C11	O	X	O	C1, C3, C4	O	X	C1, C6, C7	X	O	O	O	X
		712	Museos, sitios históricos, zoológicos y similares, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial	C5, C7	C7, C8	X	O	X	C1, C7, C9	O	X	C1, C3	X	O	C1, C3, C4	O	X	C1, C6, C7	X	O	O	O	X



Anexo 1. Matriz de Compatibilidad por Zonificación Secundaria				Barrios																		Cuando incida en Corredores, Zonas o Distritos Especiales			
Usos de suelo establecidos en Zonificación Secundaria				Actividad Primaria	Apropiamiento limitado	Área especial de conservación	Comercio y Servicios	Derecho de Vía	Escolarismo	Equipamiento	Esparcimiento	Habitacional	Industrial	Infraestructura	Infraestructura especial	Mixto	Reserva Industrial	Reserva campesina	Reserva de derecho de vía	Reserva mixta	Comercial	Turístico	Zona Especial Industrial		
Tipo de acción por uso genérico	Tipo de acción por uso específico	Clave de SCIAN 2018	Tipologías Incluidas en el uso específico																						
		931	Actividades legislativas, gubernamentales y de impartición de justicia, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial	C5, C7	C7, C8	X	O	X	C1, C9	O	X	C1, C3	X	O	C1, C3, C4	O	X	C1, C6, C7	X	O	C5, C7	O	X		
		932	Organismos internacionales y extraterrestres, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial	C5, C7	C7, C8	X	O	X	C1, C9	O	X	C1, C3	X	O	C1, C3, C4	O	X	C1, C6, C7	X	O	O	O	X		
		484	Autotransporte de carga, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana	C2, C7	C8, C10	X	C2	X	C1, C9	C2	C2, C11	X	C2	O	C1, C3, C4	O	C2	C1, C6, C7, C10	X	C2	C2, C10	C1, C2, C7	O		
		485	Transporte terrestre de pasajeros, excepto por ferrocarril, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana	C2, C7	C8, C10	X	C2	C1	C1, C9	C2	C2, C11	C2	C2	O	C1, C3, C4	O	C2	C1, C6, C7, C10	C1, C2, C9, C10, C11	C2	C2, C10	O	O		
		487	Transporte turístico, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana	C1, C5, C7	C8, C10	X	C2	C1	C9, C10	C2	C2, C7, C11	X	X	O	C1, C3, C4	O	X	C1, C6, C7, C10	C1, C10, C11	C2	C10	O	X		
		488	Servicios relacionados con el transporte, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana	C2, C7	C8, C10	X	C2	C1	C1, C9	C2	C2, C7, C11	X	C2	O	C1, C3, C4	O	C2	C1, C6, C7, C10	C1, C9, C10, C11	C2	C2, C10	C1, C2, C7	O		
		515	Radio y televisión, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana	C7	C8, C10	X	O	C1	C1, C9	O	C1, C7, C11	C1, C3	X	O	C1, C3, C4	O	X	C1, C6, C7	C1, C11	C1	O	C1, C7	X		
		517	Telecomunicaciones, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana	C7	C8, C10	X	O	C1	C1, C9	O	C7, C11	C1, C3	X	O	C1, C3, C4	O	X	C1, C6, C7	C1, C11	C1	C1	C1, C7	C1, C7		
		518	Procesamiento electrónico de información, hospedaje y otros servicios relacionados, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana	C7	C7, C8	X	C1, C2	C1	C1, C9	O	C7, C11	C1, C3	C2	O	C1, C3, C4	O	C2	C1, C6, C7	C1, C11	C1	C1	O	X		
		519	Otros servicios de información, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana	C7	C7, C8	X	C2	C1	C1, C9	O	C7, C11	C1, C3	C2	O	C1, C3, C4	O	C2	C1, C6, C7	C1, C11	C1	C1	O	C1, C7		
	Equipamiento Distrital y Urbano	611	Servicios educativos, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana	C1, C5, C7	C7, C8	X	C1, C2	X	C1, C9	O	X	C1, C2, C3, C5	X	O	C1, C3, C4	O	X	C1, C6, C7	X	C1, C2, C3, C5	C1	O	X		
		621	Servicios médicos de consulta externa y servicios relacionados, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana	C7	C7, C8	X	C1, C2	X	C1, C9	O	X	C1, C2, C3, C5	C2, C7, C8	O	C1, C3, C4	O	C2, C7, C8	C1, C6, C7	X	C1, C2, C3, C5	O	O	X		



Anexo 1. Matriz de Compatibilidad por Zonificación Secundaria				Barrios															Cuando incida en Corredores, Zonas o Distritos Especiales				
Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria				Actividad Primaria	Aprovechamiento limitado	Área especial de conservación	Comercio y Servicios	Derecho de Vía	Escolarizado	Equipamiento	Esparcimiento	Habitacional	Industrial	Infraestructura	Infraestructura especial	Mixto	Reserva industrial	Reserva campestre	Reserva de derecho de vía	Reserva mixta	Comercial	Turístico	Zona Especial Industrial
Tipo de acción por uso genérico	Tipo de acción por uso específico	Clave de SCIAN 2018	Tipologías incluidas en el uso específico	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70																			
Equipamiento en General		622	Hospitales, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana	C7	C7, C8	X	C1, C2	X	C1, C9	O	X	C1, C2, C3, C5	X	O	C1, C3, C4	O	X	C1, C6, C7	X	C1, C2, C3, C5	O	O	X
		623	Residencias de asistencia social y para el cuidado de la salud, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana	C1, C5, C7	C7, C8	X	C1, C2	X	C1, C9	O	X	C1, C2, C3, C5	X	O	C1, C3, C4	O	X	C1, C6, C7	X	C1, C2, C3, C5	C1, C5, C7	O	X
		624	Otros servicios de asistencia social, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana	C1, C5, C7	C7, C8	X	C1, C2	X	C1, C9	O	X	C1, C2, C3, C5	X	O	C1, C3, C4	O	X	C1, C6, C7	X	C1, C2, C3, C5	C1, C5, C7	O	X
		711	Servicios artísticos, culturales y deportivos, y otros servicios relacionados, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana	C1, C5, C7	C7, C8	X	C1, C2	C5	C1, C7, C9	O	C7, C11	C1, C2, C3, C5	X	O	C1, C3, C4	O	X	C1, C6, C7	C5, C11	C1, C2, C3, C5	O	O	X
		712	Museos, sitios históricos, zoológicos y similares, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana	C1, C5, C7	C7, C8	X	C1, C2	X	C1, C7, C9	O	C7, C11	C1, C2, C3, C5	X	O	C1, C3, C4	O	X	C1, C6, C7	X	C1, C2, C3, C5	O	O	X
		931	Actividades legislativas, gubernamentales y de impartición de justicia, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana	C1, C5, C7	C7, C8	X	C1, C2	X	C1, C9	O	X	C1, C2, C3, C5	X	O	C1, C3, C4	O	X	C1, C6, C7	X	C1, C2, C3, C5	C1	O	X
		932	Organismos internacionales y extraterritoriales, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana	C1, C5, C7	C7, C8	X	C1, C2	X	C1, C9	O	X	C1, C2, C3, C5	X	O	C1, C3, C4	O	X	C1, C6, C7	X	C1, C2, C3, C5	O	O	X
		482	Transporte por ferrocarril, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la PROY-NOM-002-SEDATU-2020, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	C2	C7, C8	X	C2	C1, C2	C1, C2, C5, C7	C2	C1, C2, C5, C7, C11	C1, C2, C5, C7	C2	O	C1, C3, C4	C2	C2	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C10, C11	C2	C2, C10	O	O
		484	Autotransporte de carga, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	C2	C7, C8	X	C2	C1, C2	C1, C2, C5, C7	C2	C1, C2, C5, C7, C11	X	C2	O	C1, C3, C4	C2	C2	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C10, C11	C2	C2, C10	C1, C2, C7	O
	485	Transporte terrestre de pasajeros, excepto por ferrocarril, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	C2	C7, C8	X	C2	C1, C2	C1, C2, C5, C7	C2	C1, C2, C5, C7, C11	X	C2	O	C1, C3, C4	C2	C2	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C10, C11	C2	C2, C10	O	O	
	488	Servicios relacionados con el transporte, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	C2	C7, C8	X	C2	C1, C2	C1, C2, C5, C7	C2	C1, C2, C5, C7, C11	X	C2	O	C1, C3, C4	C2	C2	C1, C2, C6, C7	C1, C2, C10, C11	C2	C2, C10	C1, C2, C7	O	



Anexo 1. Matriz de Compatibilidad por Zonificación Secundaria				Barrios														Cuando incida en Corredores, Zonas o Distritos Especiales																																																							
Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria				Actividad Primaria	Aprovechamiento limitado	Área especial de conservación	Comercio y Servicios	Derecho de Vía	Escolarizado	Equipamiento	Equipamiento	Habitacional	Industrial	Infraestructura	Infraestructura especial	Mixto	Reserva industrial	Reserva campestre	Reserva de derecho de vía	Reserva mixta	Comercial	Turístico	Zona Especial Industrial																																																		
Tipo de acción por uso genérico	Tipo de acción por uso específico	Clave de SCIAN 2018	Tipologías incluidas en el uso específico	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
Equipamiento Regional		491	Servicios postales, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	C1, C2, C5, C7	C7, C8	X	C1	X	C1, C2, C5, C7	C1, C2	C1, C2, C5, C7, C11	C1, C2, C7	X	C7	C1, C3, C4, C7	C1, C2	X	C1, C6, C7	X	C1, C2	O	O	C1, C7																																																		
		492	Servicios de mensajería y paquetería, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	C1, C2, C5, C7	C7, C8	X	C1	X	C1, C2, C5, C7	C1, C2	C1, C2, C5, C7, C11	X	C1, C4, C7	C7	C1, C3, C4, C7	C1, C2	C1, C4, C7	C1, C6, C7	X	C1, C2	O	O	C1, C7																																																		
		515	Radio y televisión, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	C1, C2, C5, C7	C7, C8	X	C1	C1, C2	C1, C2, C5, C7	C1, C2	C1, C2, C5, C7, C11	X	X	C7	C1, C3, C4, C7	C1, C2	X	C1, C6, C7	C1, C2, C11	C1, C2	O	O	X																																																		
		517	Telecomunicaciones, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	C1, C2, C5, C7	C7, C8	X	C1	C1, C2	C1, C2, C5, C7	C1, C2	C1, C2, C5, C7, C11	C1, C2, C7	X	C7	C1, C3, C4, C7	C1, C2	X	C1, C6, C7	C1, C2, C11	C1, C2	C1, C2, C3, C6, C7	O	O	C1, C7																																																	
		518	Procesamiento electrónico de información, hospedaje y otros servicios relacionados, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	C1, C2, C5, C7	C7, C8	X	C1	C1, C2	C1, C2, C5, C7	C1, C2	C1, C2, C5, C7, C11	C1, C2, C7	C1, C4, C7	C7	C1, C3, C4, C7	C1, C2	C1, C4, C7	C1, C6, C7	C1, C2, C11	C1, C2	C1	O	X																																																		
		519	Otros servicios de información, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	C1, C2, C5, C7	C7, C8	X	C1	C1, C2	C1, C2, C5, C7	C1, C2	C1, C2, C5, C7, C11	C1, C2, C7	C1, C4, C7	C7	C1, C3, C4, C7	C1, C2	C1, C4, C7	C1, C6, C7	C1, C2, C11	C1, C2	C1	O	C1, C7																																																		
		611	Servicios educativos, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	C1, C2, C5, C7	C7, C8	X	C1, C2, C5	X	C1, C2, C5, C7	O	X	C1, C2, C3, C5, C7	X	C7	C1, C3, C4, C7	C1, C2, C5	X	C1, C6, C7	X	C1, C2, C3, C5	C1, C2, C5, C7	O	X																																																		
		621	Servicios médicos de consulta externa y servicios relacionados, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	C1, C2, C5, C7	C7, C8	X	C1, C2, C5	X	C1, C2, C5, C7	O	X	C1, C2, C3, C7	C1, C2, C7, C8	C7	C1, C3, C4, C7	C1, C2, C5	C1, C2, C7, C8	C1, C6, C7	X	C1, C2, C3, C5	C1, C2, C5, C7	O	X																																																		
		622	Hospitales, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	C1, C2, C5, C7	C7, C8	X	C1, C2, C5	X	C1, C2, C5, C7	O	X	C1, C2, C3, C7	X	C7	C1, C3, C4, C7	C1, C2, C5	X	C1, C6, C7	X	C1, C2, C3, C5	C1, C2, C5, C7	O	X																																																		
		623	Residencias de asistencia social y para el cuidado de la salud, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	C1, C2, C5, C7	C7, C8	X	C1, C2, C5	X	C1, C2, C5, C7	O	X	C1, C2, C3, C7	X	C7	C1, C3, C4, C7	C1, C2, C5	X	C1, C6, C7	X	C1, C2, C3, C5	C1, C2, C5, C7	O	X																																																		
	624	Otros servicios de asistencia social, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	C1, C2, C5, C7	C7, C8	X	C1, C2, C5	X	C1, C2, C5, C7	O	X	C1, C2, C3, C7	X	C7	C1, C3, C4, C7	C1, C2, C5	X	C1, C6, C7	X	C1, C2, C3, C5	C1, C2, C5, C7	O	X																																																			
	711	Servicios artísticos, culturales y deportivos, y otros servicios relacionados, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	C1, C2, C5, C7	C7, C8	X	C1, C2, C5	C5	C1, C7, C9	O	C1, C2, C5, C7, C11	C1, C2, C3, C7	X	C7	C1, C3, C4, C7	C1, C2, C5	X	C1, C6, C7	C5, C11	C1, C2, C3, C5	O	O	X																																																			



Anexo 1. Matriz de Compatibilidad por Zonificación Secundaria				1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70																	Cuando incida en Corredores, Zonas o Distritos Especiales		
Barrios				Actividad Primaria	Aprovechamiento limitado	Área especial de conservación	Comercio y Servicios	Derecho de Vía	Escolarismo	Equipamiento	Equipamiento	Habitacional	Industrial	Infraestructura	Infraestructura especial	Mixto	Reserva industrial	Reserva campestre	Reserva de derecho de vía	Reserva mixta	Comercial	Turístico	Zona Especial Industrial
Tipo de acción por uso genérico	Tipo de acción por uso específico	Clave de SCIAN 2018	Tipologías incluidas en el uso específico																				
		712	Museos, sitios históricos, zoológicos y similares, culturales y deportivos, y otros servicios relacionados, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la PROY-NOM-002-SEDATU-2020, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	C1, C2, C5, C7	C7, C8	X	C1, C2, C5	X	C1, C7, C9	O	C1, C2, C5, C7, C11	C1, C2, C3, C7	X	C7	C1, C3, C4, C7	C1, C2, C5	X	C1, C6, C7	X	C1, C2, C3, C5	O	O	X
		931	Actividades legislativas, gubernamentales y de impartición de justicia, culturales y deportivos, y otros servicios relacionados, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	C1, C2, C5, C7	C7, C8	X	C1, C2, C5	X	C1, C2, C5, C7	O	X	C1, C2, C3, C7	X	C7	C1, C3, C4, C7	C1, C2, C5	X	C1, C6, C7	X	C1, C2, C3, C5	O	O	X
		932	Organismos internacionales y extraterritoriales, culturales y deportivos, y otros servicios relacionados, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	C1, C2, C5, C7	C7, C8	X	C1, C2, C5	X	C1, C2, C5, C7	O	C1, C2, C5, C7, C11	C1, C2, C3, C7	X	C7	C1, C3, C4, C7	C1, C2, C5	X	C1, C6, C7	X	C1, C2, C3, C5	O	O	X
Espacio Público en General	Espacio público de equipamiento		Todos los elementos de espacio público definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-001-SEDATU-2021, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial	O	C8	X	O	O	O	O	C1, C2, C5, C7, C11	O	O	O	C1, C3, C4	O	O	O	O	O	O	O	O
	Espacio Público de infraestructura		Todos los elementos de espacio público definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-001-SEDATU-2021, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana	O	C8	X	O	O	O	O	O	O	O	O	C1, C3, C4	O	O	O	O	O	O	O	O
	Espacio Público Natural		Todos los elementos de espacio público definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-001-SEDATU-2021, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal	O	C8	X	O	O	O	O	O	O	O	O	C1, C3, C4	O	O	O	O	O	O	O	O
Especial en General	Especial Barrial	468	Comercio al por menor de vehículos de motor, refacciones, combustibles y lubricantes, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza, así como las actividades, edificaciones y acciones de urbanización definidas como usos especiales en la normatividad local, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza; incluye estaciones de carburación, de servicio (gasolineras) y todo aquél elemento que maneje gas o generación de energía. Incluye usos relacionados con servicios funerarios, crematorios. Incluye espacios	C1, C7, C9	X	X	C1, C7, C9	X	X	C1, C7, C9	C7, C1, C11	C1, C7	C1, C7, C8	C1, C7, C9	C1, C3, C4, C7, C8	C1, C4, C7, C8	C1, C7, C8	C1, C7, C9	X	C1, C7, C9	O	O	C1, C7
		486	Transporte por ductos, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza, así como las actividades, edificaciones y acciones de urbanización definidas como usos especiales en la normatividad local, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	X	X	X	C2, C4	X	X	X	C1, C7, C10, C11	C1, C4, C7, C11	C1, C4, C7, C8, C11	C1, C8, C11	C1, C3, C4, C8, C11	C1, C4, C8, C11	C1, C4, C7, C8, C11	X	X	X	C1	C1	C1, C2, C7
	Especial Distrital y Urbano	468	Comercio al por menor de vehículos de motor, refacciones, combustibles y lubricantes, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; así como las actividades, edificaciones y acciones de urbanización definidas como usos especiales en la normatividad local, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; incluye estaciones de carburación, de servicio (gasolineras) y todo aquél elemento que maneje gas o generación de energía. Incluye usos relacionados	C1, C7, C9	X	X	C1, C7, C9	X	X	C1, C7, C9	C1, C2, C7, C8, C11	X	C1, C2, C7, C8	C1, C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	C1, C4, C7, C9	C1, C2, C7, C8	C1, C7, C9	X	C1, C7, C9	O	O	X
		486	Transporte por ductos, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; así como las actividades, edificaciones y acciones de urbanización definidas como usos especiales en la normatividad local, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	X	X	X	C2, C4	X	X	X	C1, C4, C8, C11	X	C1, C4, C7, C8	C1, C8, C11	C1, C3, C4, C8, C11	C1, C4, C8, C11	C1, C4, C7, C8	X	X	X	C1	C1	C1, C7



Anexo 1. Matriz de Compatibilidad por Zonificación Secundaria				Barrios																Cuando incida en Corredores, Zonas o Distritos Especiales																																			
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria				Actividad Primaria	Aprovechamiento limitado	Área especial de conservación	Comercio y Servicios	Derecho de Vía	Ecoturismo	Equipamiento	Equipamiento	Habitacional	Industrial	Infraestructura	Infraestructura especial	Mixto	Reserva industrial	Reserva campestre	Reserva de derecho de vía	Reserva mixta	Comercial	Turístico	Zona Especial Industrial																																
Tipo de acción por uso genérico	Tipo de acción por uso específico	Clave de SCIAN 2018	Tipologías incluidas en el uso específico																																																				
Especial Regional		468	Comercio al por menor de vehículos de motor, refacciones, combustibles y lubricantes, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; así como las actividades, edificaciones y acciones de urbanización definidas como usos especiales en la normatividad local, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población. Incluye estaciones de carburación, de servicio (gasolineras) y todo aquel elemento que maneje gas o generación de energía. Incluye usos relacionados con servicios funerarios, crematorios. Incluye espacios relacionados con gestión de residuos.	X	X	X	C1, C7, C9	X	C1, C7, C9	X	C1, C7, C11	X	C1, C4, C7, C8	C1, C2, C7, C8	C1, C2, C3, C4, C7, C8	C1, C4, C7, C9	C1, C4, C7, C8	C1, C7, C9	X	C1, C2, C7, C9	O	O	X																																
		2212	Transporte por ductos, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; así como las actividades, edificaciones y acciones de urbanización definidas como usos especiales en la normatividad local, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población	X	X	X	C2, C4	X	X	X	C1, C4, C8, C11	X	C1, C4, C7, C8, C11	C1, C8, C11	C1, C3, C4, C8, C11	C1, C4, C8, C11	C1, C4, C7, C8, C11	X	X	X	C1	C1	C1, C7																																
		562	Manejo de residuos y servicios de remediación	C1, C2, C3, C9	X	X	X	X	C1, C2, C3, C9	C1, C2, C3, C9	C1, C11	X	X	C1, C7, C8	C1, C3, C4, C7, C8	C1, C4, C7, C8	X	C1, C4, C7	X	C1, C4, C7, C8	C1, C4, C7, C8	C1, C4, C7, C8	C1, C4, C7, C8	C1, C4, C7, C8																															
Especial Lúdico		713	Servicios de entretenimiento en instalaciones recreativas y otros servicios recreativos	X	X	X	C7	X	O	O	C1, C11	X	X	C1	C1, C3, C4	C1, C3, C7	X	O	X	O	O	O																																	
Infraestructura en General	Infraestructura Barrial	2211	Generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, suministro de agua y de gas natural por ductos al consumidor final	X	X	X	C1, C7, C8, C9	C1, C7, C8, C9	C1, C7, C8, C9	C1, C7, C8, C9	O	C4, C7, C11	C1, C4, C7, C8, C11	C8, C11	C1, C3, C4, C8, C11	C4, C8, C11	C1, C4, C7, C8, C11	O	O	O	O	C1, C7	C1, C7																																
		23622	Edificación de inmuebles comerciales y de servicios	X	X	X	C7, C8, C9	C7, C8, C9	C7, C8, C9	C7, C8, C9	C1, C5, C7, C11	C7	C7	C7	C1, C3, C4, C7	O	C7	C1, C2, C7	X	O	O	O	C1, C7																																
	Infraestructura Distrital y Urbana	237	Construcción de obras de ingeniería civil, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	O	O	X	O	O	O	O	O	O	O	C1, C3, C4	O	O	O	O	O	C1	C1	C1, C7																																	
			Construcción de obras de ingeniería civil, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población	O	O	X	C1, C2	O	C1	O	O	O	O	O	C1, C3, C4	C2	O	C1	O	O	C1	C1	C1, C7																																
	Infraestructura Regional	2213	Construcción de obras de ingeniería civil, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población	O	O	X	C1, C2	O	O	O	O	O	C7	C1, C3, C4, C7	C2	O	O	O	O	C1	C1	C1, C7																																	
Captación, tratamiento y suministro de agua	C7, C8		C1, C7, C8, C9	X	C1, C7, C8, C9	C7, C8	C1, C7, C9	C1, C2, C3, C4, C9	C1, C2, C5, C7, C11	X	O	O	C7	C1, C3, C4, C7	C4, C7	O	X	X	X	X	X	C1, C7	C1, C7																																
Áreas Naturales en General	Área Natural con aprovechamiento recreativo	23621	Edificación de naves y plantas industriales	C1, C2, C4, C5, C7	X	X	C1, C2, C4, C5, C7	C1, C2, C5, C7	C1, C2, C4, C5, C7, C9	C1, C2, C3, C4, C9	C1, C2, C5, C7, C11	X	O	C7	C1, C3, C4, C7	C4, C7	O	X	X	X	X	C1, C7																																	
	Área Natural Protegida		Aquellos definidos en la NOM-001-SEDATU- 2021 con función de espacio público, cuenten o no con declaratoria de conservación, de área natural protegida o con una política de conservación o preservación ambiental en la normatividad de cualquier nivel de gobierno	O	O	X	O	O	O	O	X	O	O	O	C1, C3, C4	O	O	O	O	O	O	O	C1, C2, C7																																
			Aquellas que cuentan con declaratoria de conservación, de área natural protegida o con una política de conservación o preservación ambiental en la normatividad de cualquier nivel de gobierno	O	O	X	O	O	O	X	O	O	O	C1, C3, C4	O	O	O	O	O	O	O	X																																	





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Desarrollo de fraccionamiento residencial “El Encanto” y construcción de plaza comercial. (Anexo 3)

La acción de urbanización del fraccionamiento predominante residencial rústico de lujo con una etapa para construcción de plaza comercial, se ubica en la fracción A con una superficie de 70 000.353 m² del predio identificado con clave catastral 4XU-080-005, este polígono mayor cuenta con una superficie de 629 969.578 m², de acuerdo a escrituras presentada por el desarrollador se ubica sobre los km 78 y km 79 de la carretera libre federal núm. 2 Mexicali-Tecate, dentro de un predio mayor conocido como Rancho la Casita Manzana en la delegación Mi Ranchito, en Tecate Baja California. Sin embargo, durante la visita a campo se identificó que en realidad se encuentra sobre el km 106+470 al km km 107+310, aproximadamente; y el polígono destinado al desarrollo de “El Encanto” se ubica aproximadamente sobre los km 106+470 al km 106+670.

La fracción A colinda al norte y oeste con el resto del polígono mayor, al sur con camino de terracería sin nombre y la carretera libre federal núm. 2 Mexicali-Tecate; y al este colinda con predio rustico.

El rancho El Encanto se compone de un polígono de 63 ha., con una primera fase de 7 ha. para desarrollar, donde se ofertarán 48 lotes campestres de 200 m² y 45 de 500 m². Al mismo tiempo se contará con zonas verdes públicas y áreas deportivas.

El promotor lo describe como un “desarrollo residencial rústico de lujo que ofrece lotes de terreno y proyectos de casa habitación donde todos los elementos de la naturaleza están integrados a nuestros diseños”. En aspectos comerciales, describe para la fase 1: “Amenidades, casa club, alberca, lago, caseta de seguridad, servicios de agua, electricidad, drenaje, área comercial tales como (locales comerciales, restaurante, estación de servicios, etc). Todo esto ubicado al pie de la carretera libre federal Tecate-Mexicali.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

PLAN MAESTRO RANCHO EL ENCANTO

USO DE SUELO

LOTES CAMPESTRES

- LOTES 200m2
- LOTES 500m2

ZONA COMERCIALES

- PLAZA COMERCIAL

ZONA VERDES Y ESPACIOS LIBRES

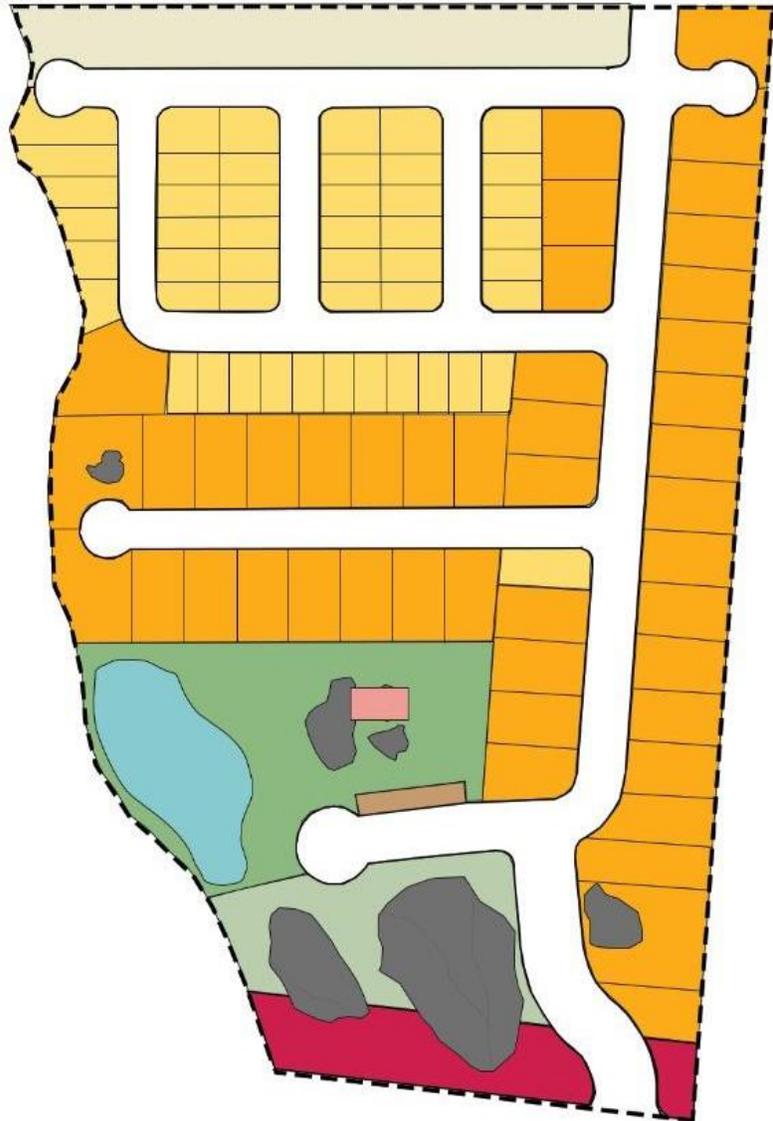
- ZONAS VERDES PUBLICAS
- ZONAS DEPORTIVAS
- LAGO
- CASA CLUB

EQUIPAMIENTO PUBLICO

- DONACION MUNICIPAL
- ESTACIONAMIENTO

RESERVAS

- RESERVAS
- PIEDRAS





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Evaluación de impactos urbanos del proyecto del Fraccionamiento “El Encanto” y medidas de mitigación

Se evalúa el impacto que tendrá el nuevo fraccionamiento El Encanto en la zona con el análisis de compatibilidad con lo propuesto en las Directrices Generales de Desarrollo Urbano y con el aumento a la demanda de los servicios urbanos que son; la electricidad, agua potable, drenaje y recolección de residuos sólidos urbanos. Esto último según tres escenarios de población distintos, el primero es la población actual en la zona de estudio, el segundo con la población actual y del proyecto propuesto del fraccionamiento y el tercero con las densidades propuestas según las Directrices Generales.

Cálculo de impactos:

- Para la electricidad se toma como base el uso de 3 000 kW/h por persona anual;
- Para el cálculo del servicio de agua se toma como 150 litros por persona diario;
- Para el drenaje se calcula el 90 % del agua potable usado; y
- Para los residuos se calcula con la generación promedio de residuos nacional de 1.3 kg por persona diario.

Escenario 1. Población actual

Se contabilizan 2 192 habitantes en la zona de estudio actual, así se calcula el siguiente impacto sobre los servicios urbanos:

- Electricidad: 6 576 000 kW/h por año.
- Agua potable: 328 800 litros diarios y 120 012 m³ anuales (120 012 000 litros).
- Drenaje: 295 920 litros diarios y 108 012 m³ anuales (108 010 800 litros).
- Generación de residuos: 2 849.6 kg diarios y 1 040.1 toneladas anuales (1 040 104 kg).

Escenario 2. Población actual y la del Encanto

Se toma la proyección que, de los 93 lotes del fraccionamiento se desarrolla mínimo una vivienda unifamiliar por cada lote, en los de 200 m² se toma el promedio de tres habitantes por vivienda y en los de 500 m² un promedio de seis habitantes, se daría un





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

aumento aproximado de 414 habitantes sobre la población existente, en total 2 606 habitantes. Así se calcula el siguiente impacto sobre los servicios urbanos:

- Electricidad: 7 818 000 kW/h por año.
- Agua potable: 390 900 litros diarios y 142 678.5 m³ anuales (142 678 500 litros).
- Drenaje: 351 810 litros diarios y 128 410.65 m³ anuales (128 410 650 litros).
- Generación de residuos: 3 387.8 kg diarios y 1 236.55 toneladas anuales (1 236 547 kg).

Escenario 3. Población actual y población propuesta

Bajo las densidades propuestas en las directrices se podrá ver un crecimiento a 93 892 habitantes potenciales en su máxima saturación. Así se calcula el siguiente impacto sobre los servicios urbanos:

- Electricidad: 281 676 000 kW/h por año.
- Agua potable: 14 083 800 litros diarios y 5 140 587 m³ anuales (5 140 587 000 litros).
- Drenaje: 1 263 420 litros diarios y 4 626 528.3 m³ anuales (4 626 528 300 litros).
- Generación de residuos: 122 059.6 kg diarios y 44 551.75 toneladas anuales (44 551 754 kg).

Compatibilidad con la carta urbana de las directrices

Usos propuestos

La acción del proyecto en su uso genérico es Habitacional Residencial y el uso específico Residencial Rural o campestre, los usos de la zonificación secundaria para el predio del proyecto son los siguientes:





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Tabla 28. Usos secundarios en el PREDIO DEL FRACCIONAMIENTO EL ENCANTO

USO PROPUESTO	SUPERFICIE M ²	SUPERFICIE HA	%
Reserva mixta	29 866.51	2.99	42.67
Reserva de derecho de vía	2 552.86	0.26	3.65
Infraestructura especial	14 010.95	1.40	20.02
Derecho de vía	12 795.43	1.28	18.28
Área especial de conservación	1 679.90	0.17	2.40
Aprovechamiento limitado	9 094.71	0.91	12.99
TOTAL	70 000.35	7.00	100

Fuente: INPLADEM 2022, elaboración propia.

La compatibilidad y condicionantes según la matriz son las siguientes:

- Reserva mixta - Compatible
- Infraestructura especial – Compatible condicionado (C1, C3 y C4)
- Área especial de conservación – No Compatible
- Aprovechamiento limitado – Compatible condicionado (C8 y C9)
- Derecho de vía - No Compatible
- Reserva de Derecho de vía – No Compatible

Transecto y Densidades propuestas

Se encuentra en el barrio 47 de las directrices con transecto propuesto como urbano y densidad propuesta D2 hasta 30 viviendas/hectárea.

El proyecto de fraccionamiento en cuestión es compatible con el transecto propuesto y queda con densidad de 13 viviendas por hectárea siendo compatible con la propuesta.

Corredores y zonas especiales

Parte del proyecto cae dentro de un corredor comercial propuesto sobre la carretera libre Tijuana-Mexicali, 3 665.48 m² (5.24 %) de superficie cae en este corredor, pero se encuentra que es compatible ya que el proyecto propone la zona comercial en esta zona.





Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate, B. C.
INPLADEM 2022

Medidas de mitigación

1. Deberá solicitar la factibilidad de servicios a CESPTE, CFE y a la Dirección de Obras y Servicios Públicos.
2. Deberá contar con Dictamen de congruencia.
3. Deberá contar con lo solicitado en materia de impactos al medio ambiente solicitado por la Dirección de Protección al Ambiente de Tecate.
4. Cumplir con lo establecido en el Estudio de Impacto Vial, elaborado por el INPLADEM Tecate, así como su Resolución.
5. Elaborar un Programa interno de disposición final de residuos sólidos, presentando bitácora y evidencia a la autoridad municipal competente.
6. Deberá cumplir con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California que establece el área de donación de 9 % para área verde y 3 % como donación municipal.
7. Al solicitar el dictamen de uso de suelo se deberá cumplir con las condicionantes enlistadas.

Recomendaciones

- Se recomienda contratar una empresa de seguridad para el fraccionamiento ya que se encuentra alejado de los servicios de seguridad ciudadana.
- Se recomienda como medida para solución a la demanda de agua el uso de cisternas.
- Se recomienda la elaboración de un estudio de imagen urbana que contemple las condiciones actuales del área de estudio, su naturaleza y características con la finalidad de que el fraccionamiento se incorpore de manera parcial a la zona.
- Usar vegetación nativa en las áreas verdes y jardines para minimizar la demanda de agua.





PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

CUOTAS EN VIGOR QUE SE CUBRIRÁN CONFORME A:

I.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES

1.- Suscripción Anual.....	\$	3,821.99
2.- Ejemplar de la semana.....	\$	64.41
3.- Ejemplar atrasado del año en curso.....	\$	76.46
4.- Ejemplar de años anteriores.....	\$	96.08
5.- Ejemplar de edición especial: Leyes, Reglamentos, etc.....	\$	137.58

II.- INSERCIONES

1.- Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales Y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por plana.....	\$	3,598.46
---	----	----------

No se estará obligado al pago de dicha cuota, tratándose de las publicaciones de: Acuerdos de Cabildo, Leyes de Ingresos, Tablas de Valores Catastrales, Presupuestos de Egresos, Reglamentos y Estados Financieros de los Ayuntamientos del Estado; excepto cuando se trate de **FE DE ERRATAS** a las Certificaciones de Acuerdos de Cabildo de los Ayuntamientos del Estado.

2.- Publicación a particulares por plana.....	\$	5,204.42
---	----	----------

Tarifas Autorizadas por los Artículos 18 y 29 de la Ley de Ingresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2023

INFORMACIÓN ADICIONAL

El Periódico Oficial se publica los días VIERNES de cada semana. Solo serán publicados los Edictos, Convocatorias, Avisos, Balances y demás escritos que se reciban en original y copia en la Secretaría General de Gobierno a más tardar **5 (cinco) días hábiles** antes de la salida del Periódico Oficial.

Subsecretaría de Gobierno de Tijuana
Calle Perimetral (Canada) #7125, 3a. Etapa,
Zona Urbana Río Tijuana
Tel: (664) 683-4885
Tijuana, B.C.

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO
Edificio del Poder Ejecutivo, Sótano
Calz. Independencia No. 994
Centro Cívico, C.P. 21000
Tel: (686) 558-1000 Ext: 1532 y 1711
Mexicali, B.C.

Delegación de Gobierno de Playas de
Rosarito
Av. José Haroz Aguilar #2004
Fracc. Villa Turística
Tel: (661) 614-9740 Ext: 2740
Playas de Rosarito, B.C.

Subsecretaría de Gobierno de Ensenada
Carretera Transpeninsular Ensenada-La Paz
#6500
Ex Ejido Chapultepec
Tel: (646) 172-3047 Ext: 3303
Ensenada, B.C.

**SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
CATALINO ZAVALA MÁRQUEZ**
**DIRECTOR
JUAN VALENTE LABRADA OCHOA**
**COORDINADOR
IZZA ZUZZET LÓPEZ MEZA**

Delegación de Gobierno de Tecate
Misión de Santo Domingo #1016
Fracc. El Descanso
Tel: (665) 103-7500 Ext: 7509
Tecate, B.C.

Consultas:

www.bajacalifornia.gob.mx
periodicooficial@baja.gob.mx
izlopez@baja.gob.mx

