

# 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 CXXIX Mexicali, Baja California, 24 de junio de 2022. No. 42**

**Índice**

## SECCIÓN I

### PODER EJECUTIVO ESTATAL

#### **SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO**

**ACUERDO DEL EJECUTIVO** relativo a las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Predio con Clave Catastral CG-Q51-572 del "Valle De Guadalupe", Ensenada, B.C., para Uso Habitacional Tipo Granja, Fraccionamiento Monte Roca.....







GOBIERNO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
DE BAJA CALIFORNIA

EJECUTIVO

**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, ASÍ 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, a 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 establece tres principales políticas de Desarrollo "Política y Gobierno", "Política Social" y "Economía", y dentro de la Política Social establece como Programa de Desarrollo Urbano y Vivienda, donde se señala que tanto en ciudades de la frontera norte como en polos de desarrollo turístico, para aminorar el contraste entre zonas con hoteles de gran lujo, desarrollos urbanos exclusivos y colonias marginadas, se realizarán obras de rehabilitación y/o mejoramiento de espacios públicos, y en materia de vivienda social será una prioridad, y se realizarán miles de acciones de mejoramiento, ampliación y sustitución de vivienda.

**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, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 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.





GOBIERNO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
DE BAJA CALIFORNIA

EJECUTIVO

**QUINTO.** - Que el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, publicado con fecha del 26 de junio del 2020 en el Diario Oficial de la Federación, 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 2022-2027, establece como uno de los fines de la actual Administración Estatal, contribuir al 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, en su componente "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, con el propósito de lograr planes, programas estatales, regionales, metropolitanos actualizados, 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 Población de Baja California.

**OCTAVO.** - Que el Plan Estatal de Desarrollo, 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 para el predio a dictaminar que se localiza en la Unidad de Gestión Territorial UGT-2 Tijuana, Rosarito, Tecate y Ensenada, y que cuenta con una política general de Aprovechamiento con Consolidación y una estrategia específica ACu Consolidación Urbana, señala como criterios generales de desarrollo urbano para dichas políticas que son compatibles las modalidades de uso de suelo: habitacional, comercial, equipamiento e infraestructura para el crecimiento urbano; y que es prioritario la densificación de las áreas urbanas, y aplican los criterios de desarrollo urbano establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano.

**NOVENO.** - Que en términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, a fin de contar con las bases para la urbanización del predio con clave catastral CG-Q51-572 del "Valle De Guadalupe", Ensenada, B. C., inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, con Partida 5346093 de fecha 06 de julio del 2021, toda vez que no se encuentra incluido en un Programa de Desarrollo Urbano o lineamientos específicos aplicables conforme a los cuales sean autorizados los usos del suelo, localización y





GOBIERNO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
DE BAJA CALIFORNIA

EJECUTIVO

construcción de edificaciones y modificación o introducción de servicios de infraestructura, se elaboraron las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Predio con Clave Catastral CG-Q51-572 del "Valle De Guadalupe", Ensenada, B. C., para Uso Habitacional Tipo Granja, Fraccionamiento Monte Roca, para el anteproyecto de la acción de urbanización denominada Fraccionamiento Monte Roca; cuyos objetivos específicos son los de establecer de acuerdo con la vocación del área y las disposiciones legales aplicables, los usos del suelo y determinar el tipo de actividades que se pueden desarrollar; conformar la integración de la zona con los núcleos urbanos cercanos; y generar un instrumento que sirva a la planeación urbana y contribuir a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la zona, con especial énfasis en el acceso a los servicios y los equipamientos requeridos.

**DÉCIMO.-** 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 19 de agosto de 2021, se 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 PRIMERO.-** 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 del Estado 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 SEGUNDO.** - 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, el Secretario General de Gobierno deberá para su validez firmar los acuerdos que emita el Ejecutivo del Estado y ser publicados en el Periódico Oficial 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 del Predio con Clave Catastral CG-Q51-572 del "Valle De Guadalupe", Ensenada, B. C., para Uso Habitacional Tipo Granja, Fraccionamiento Monte Roca, en el Periódico Oficial del Estado y en las páginas





GOBIERNO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
DE BAJA CALIFORNIA

EJECUTIVO

institucionales de internet de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, y del Ayuntamiento del municipio de Ensenada, Baja California.

**SEGUNDO.-** Las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Predio con Clave Catastral CG-Q51-572 del "Valle De Guadalupe", Ensenada, B. C., para Uso Habitacional Tipo Granja, Fraccionamiento Monte Roca, 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 la ciudad de Ensenada, participarán en la planeación, ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos 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 del Predio con Clave Catastral CG-Q51-572 del "Valle De Guadalupe", Ensenada, B. C., para Uso Habitacional Tipo Granja, Fraccionamiento Monte Roca, e inscribese dicho instrumento en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, en la Partida 5346093 con fecha 06 de julio del 2021, 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 Ensenada, 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 Ensenada para su conocimiento, copia de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Predio con Clave Catastral CG-Q51-572 del "Valle De Guadalupe", Ensenada, B. C., para Uso Habitacional Tipo Granja, Fraccionamiento Monte Roca, y Registro Alfanumérico o padrón catastral urbano, del Municipio, así como las cédulas catastrales, 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 al Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano para





GOBIERNO DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO  
DE BAJA CALIFORNIA

EJECUTIVO

su conocimiento, copia de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Predio con Clave Catastral CG-Q51-572 del "Valle De Guadalupe", Ensenada, B. C., para Uso Habitacional Tipo Granja, Fraccionamiento Monte Roca, 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 Ensenada, Baja California, de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Predio con Clave Catastral CG-Q51-572 del "Valle De Guadalupe", Ensenada, B. C., para Uso Habitacional Tipo Granja, Fraccionamiento Monte Roca, 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 primero de junio de dos mil veintidós.

  
MARINA DEL PILAR AVILA OLMEDA  
GOBERNADORA DEL ESTADO



  
CATALINO ZAVALA MÁRQUEZ  
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO  
DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL  
"VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C. PARA USO  
HABITACIONAL TIPO GRANJA,  
FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA**



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

**INTRODUCCIÓN**

**1. ANTECEDENTES**

- 1.1 Objetivos
- 1.2 Marco Jurídico
- 1.3 Contexto de Planeación
- 1.4 Delimitación de la zona de estudio

**2. DIAGNÓSTICO GENERAL**

- 2.1 Medio físico natural
  - 2.1.1 Clima
  - 2.1.2 Edafología y geología
  - 2.1.3 Topografía
  - 2.1.4 Hidrología
  - 2.1.5 Vegetación y uso de suelo
  - 2.1.6 Fauna
- 2.2 Medio socioeconómico
  - 2.2.1 Características de la población
  - 2.2.2 Tendencias de crecimiento poblacional
  - 2.2.3 Actividades económicas
- 2.3 Medio físico transformado
  - 2.3.1 Usos del Suelo
  - 2.3.2 Equipamiento
  - 2.3.3 Infraestructura
- 2.4 Riesgos y Vulnerabilidad
  - 2.4.1. Atlas Nacional de Riegos en México
  - 2.4.2 Atlas de Riesgos del Estado de Baja California



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE  
CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

2.4.3 Atlas de Riesgos Naturales del Municipio de Ensenada

**3. MARCO NORMATIVO**

3.1. Objetivos de planeación urbana

3.2. Normas o criterios de planeación urbana.

**4. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

4.1 Habitacional Tipo Granjas

4.1.1 Características generales del proyecto de urbanización

4.1.2 Contenido del Proyecto de Urbanización

4.2 Equipamiento e Infraestructura

**5. DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO**

5.1 Lineamientos Generales, Zonificación de Usos del Suelo

5.2 Equipamiento e infraestructura

5.3 Compatibilidad de usos de suelo

5.3.1 Matriz de compatibilidades

5.3.2 Normas complementarias

**6. MEDIDAS DE MITIGACIÓN**

**7. REFERENCIAS**

7.1 Índice de Tablas

7.2 Índice de Figuras

7.3 Bibliografía

**8. ANEXOS**

8.1. Deslinde

8.2. Oficio de factibilidad de uso del suelo

8.3. Planos



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

### INTRODUCCIÓN

El Valle de Guadalupe al ser una de las principales áreas vinícolas del país cuenta con una gran afluencia de turistas nacionales e internacionales lo que la convierte no solo en una fuente económica importante por su producción vinícola, sino también turística, lo que provoca a su vez una gran necesidad de alojamientos de alto nivel para poder hospedar al turismo que llega a la región lo que motiva el buscar alternativas de hospedaje y de residencia.

Los destinos turísticos, como el Valle de Guadalupe, Ensenada, B. C., tienen una tendencia verde que se impone en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, pues muchos de ellos se están dedicando a restaurar y cuidar las zonas naturales protegidas. En parte, debido a las nuevas leyes de construcción y, sobre todo, por la demanda de parte de los usuarios que desean vivir experiencias más naturales y culturales de la zona turística que visitan, sin la necesidad de dañar al medio ambiente.



EL VALLE DE GUADALUPE ESTÁ NOMINADO EN 2020 BEST WINE REGION POR BEST READERS CHOICE DE ESTADOS UNIDOS. (foto de México desconocido)

La planificación debe tener una función de no agresión con la naturaleza, entender que no existen terrenos planos, que la tierra está llena de montañas las cuales no se necesitan aplanar, y que las casas se pueden diseñar dependiendo el contexto que los rodea. "Ya no se tienen que hacer ciudades sustentables, tenemos que hacer proyectos restaurativos, no se tiene que invadir el campo con la ciudad", - Alejandro D' Acosta-. Y en la transparencia de gobierno se deben de regular las propiedades para hacer que los promotores hagan sus desarrollos con forme a la normativa.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

En Baja California y de acuerdo al Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte de Ensenada, B. C., el auge de la vitivinicultura y producción olivarera del Valle de Guadalupe donde se localiza el predio del presente estudio urbano, ha venido presentando incrementos anuales en los flujos de visitantes e incrementando la duración de sus visitas, esto ha impulsado de manera paralela un crecimiento en el deseo por vivir en la zona de estudio, generando así la llegada de un segmento poblacional definido como los "neorrurales", el cual se compone por todas aquellas personas que abandonan la ciudad y se dirigen al campo con un proyecto de vida alternativo.

Agricultores y artesanos podrían ser denominados neocampesinos y neoartesanos y en un tercer grupo que no es especializado, dedicado a diferentes actividades, podrían entrar las derivadas del turismo de la región y las actividades de las vinícolas como el desarrollo urbano del Fraccionamiento Tipo Granja que se propone en el presente estudio urbano.

La Planeación y Regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano se llevan a cabo a través de lo que establece la normatividad urbana nacional, estatal y municipal; y cuando se desean llevar a cabo construcciones, fraccionamientos, cambios de uso o destino de suelo o cualquier acción de urbanización dentro o fuera de los centros de población, la legislación urbana del estado establece los casos donde es necesario la presentación de un estudio que demuestre la factibilidad y congruencia de la acción de urbanización con los diferentes planes y programas de desarrollo urbano y las normas para su construcción.

Las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Predio con clave catastral CG-Q51-572 del "Valle de Guadalupe", Ensenada, B. C., para uso Habitacional tipo Granja, *Fraccionamiento Monte Roca*, dan cumplimiento a las disposiciones contenidas en el artículo 4 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y en el artículo 1 y la fracción IV del artículo 20 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, las cuales consideran los siguientes principios de política pública:

- a) **Equidad e inclusión.** Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo con sus preferencias, necesidades y capacidades;



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

- b) **Derecho a la propiedad urbana.** Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;
- c) **Coherencia y racionalidad.** 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; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;
- d) **Todas las acciones de urbanización** en áreas y predios que generen la transferencia de suelo rural a urbano, las fusiones, subdivisiones y fraccionamiento de terrenos, los cambios en la utilización de éstos, así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a cumplir con las disposiciones de la legislación urbana, siendo obligatoria su observancia tanto para las entidades públicas como para los particulares; y
- e) **En ausencia de Programas de Desarrollo Urbano** o de lineamientos específicos aplicables a determinadas áreas y predios, 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.

Actualmente no se ofrecen especificaciones que permitan atender las necesidades de administración y control del desarrollo del Predio con clave catastral CG-Q51-572 del "Valle de Guadalupe", Ensenada, B. C., lo que origina la necesidad de subsanar esta falta de disposiciones por medio de las presentes Directrices Generales de Desarrollo Urbano.

El proceso actual de transformación que se observa en los predios colindantes al área de aplicación y la zona de estudio es producto del impulso a las estrategias de desarrollo económico y de vivienda en el Municipio de Ensenada. Esto ha generado una alta presión sobre zonas rurales y semirurales. En los últimos años, esta transformación de áreas ha dado lugar a proyectos como el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano – Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte del Municipio de Ensenada, Baja California, que ha repercutido en la ampliación de las periferias de los asentamientos urbanos, la cual se origina sin regulación y planificación que permita la estructuración de los componentes urbanos y la dotación de la infraestructura básica



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

requerida, de manera que se puedan ofertar servicios, movilidad e integración vial entre otros factores que surgen de la competitividad de cada poblado del Valle de Guadalupe del Municipio de Ensenada.

Los usos del suelo en el valle requieren de instrumentos normativos para ordenarlos, principalmente los relacionados con las actividades agroindustriales o de transformación, el de los asentamientos urbanos, la imagen visual de la carretera y las zonas de desarrollos campestres, (vitivinícolas y olivos, procesamiento de cítricos y envasado de frutas y hortalizas), desarrollo urbano (pobladitos que ya existen, ranchos o rancherías, fraccionamientos, desarrollos campestres), infraestructura urbana, ganadería intensiva con uso de forrajes de bajo consumo de agua, minería extractiva (arenas), para que el valle no sea transformado y pierda su carácter rural, donde los terrenos con pendientes medias conocidos como piedemonte, donde hay casas habitación, rancherías y algunos campos de uvas colindantes, se regule el cambio de uso de suelo, las construcciones tipo cabaña rodeadas de vegetación natural o cultivos y para incrementar el cultivo de uvas u olivos, bajo prácticas especiales que no alteren demasiado el paisaje natural, ni ocasionen erosión o impactos mayores.

La ausencia de instrumentos específicos de planeación para el control del crecimiento urbano en estas áreas, como los planes de desarrollo urbano y la normatividad específica en materia de zonificación en predios fuera del área de aplicación del Programa Sectorial mencionada, ha dado como resultado que se tengan que elaborar instrumentos de carácter supletorio que permitan el ordenamiento urbano, y así evitar los desequilibrios del desarrollo y la agudización de conflictos sociales, económicos y políticos.

En respuesta a la situación actual el área de aplicación del predio otorgará al Ayuntamiento en términos de sus atribuciones y funciones otorgadas, a través de las presentes Directrices, el instrumento regulador a fin de que el Gobierno del Estado, las autoridades municipales, la iniciativa privada y la sociedad en general, puedan disponer de un instrumento de planeación y regulación que contribuya a promover las nuevas oportunidades de desarrollo, considerando y mejorando el ordenamiento urbano habitacional de los pobladitos y las actividades de turismo rural contiguas al predio, representando una alternativa que concilia las actividades agropecuarias actuales y la conservación del paisaje, en esta zona del Municipio de Ensenada.

Es necesario hacer énfasis en los esquemas de desarrollo integral y en acciones que regulen e induzcan el desarrollo en forma más estructurada que satisfagan las necesidades mínimas para el desarrollo urbano propuesto en la región. Por lo tanto, el propósito fundamental de las **Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Predio con clave catastral CG-Q51-572 del "Valle de Guadalupe", Ensenada, B. C., para**



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

**uso Habitacional tipo Granja, Fraccionamiento Monte Roca**, es sentar las bases y requisitos para reorientar el crecimiento y el desarrollo de la zona. Y dar cumplimiento a la factibilidad otorgada por la Dirección de Administración Urbana, Ecología y Medio Ambiente, del XIII Ayuntamiento de Ensenada de Baja California, mediante oficio No. DUS/141/2020 de fecha 1 de julio del 2020, mediante el cual establece que la zona donde se ubica el predio, es compatible para el desarrollo turístico, bajo esquemas de sustentabilidad en la modalidad de uso del suelo: habitacional turístico y servicios turísticos; el uso agroindustrial es compatible y la regulación se enfoca al uso eficiente del agua, así como observar la normatividad estatal y municipal, así como la opinión técnica y dictamen técnico de congruencia emitido por las autoridades estatales correspondientes. (ver anexo)

Y de acuerdo con a los artículos 150 fracción II y 167, los cuales señalan que el otorgamiento de permisos y autorizaciones para realizar acciones de urbanización es competencia de los ayuntamientos, salvo cuando se trate de acciones de urbanización que se ubiquen fuera de los límites de los Centros de Población definidos en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano o no estén contempladas dentro de los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, o no existan Programas de Desarrollo Urbano, la Secretaría (SIDURT), aprobará los estudios que demuestren su factibilidad y congruencia con los diferentes Planes y Programas de Desarrollo Urbano, elaborando los solicitantes un anteproyecto.

Por último y lo más importante es que el estudio del área de aplicación que se presenta de acuerdo a la normatividad mencionada, contribuye a planificar el Valle de Guadalupe del siglo XXI, y apoya a trabajar de manera más estrecha que nunca con las administraciones públicas centrales y locales, ya que sólo mediante esta estrecha colaboración con los gobiernos, será posible mejorar el medio ambiente con estos proyectos. La forma en que se materialice esta colaboración con el gobierno adoptara distintas formas y que el desarrollo urbano que propone este estudio apoyara a través de la solución propia de infraestructuras locales y servicios públicos y continuar con los fundamentos económicos del Valle de Guadalupe, que estructuren y realicen un seguimiento detenido de las visiones urbanísticas del gobierno.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

## 1. ANTECEDENTES

En el valle de Guadalupe se detectan tres polos principales de población, El Porvenir es el núcleo urbano del ejido del mismo nombre y ha tenido un crecimiento pausado, sin embargo, concentra la mayoría de los servicios públicos de la zona. Francisco Zarco con pobladores que se dedican a trabajar las tierras. Y el tercer asentamiento, el poblado de Villa de Juárez más conocido por el nombre de su delegación: San Antonio de las Minas, de origen irregular y se expropió para legalizarlo en 1963; Además están las localidades de Lucio Blanco y la colonia Mixteca que se conformó con jornaleros llegados del interior del país para trabajar en los viñedos de la región.

También se encuentran otros asentamientos, la colonia Artículo 115 Constitucional, la ampliación de la colonia Artículo 115 y la muy reciente colonia San Judas. Los poblados principales están separados por propiedades privadas, muchas de ellas de tipo campestre, así como propiedades ejidales dispersas a lo largo de todo el valle. Las localidades con poca población tienen una tendencia a fraccionar terrenos y venderlos en pequeñas parcelas de campo, sobre todo a personas ciudadanas que buscan construir casas de descanso y cuyos propietarios no se dedican a las labores del campo.

Uno de los principales conflictos del Valle, es el que se da entre autoridades y sectores e intereses personales, lo cual favorece la falta de regulación y control en el proceso de ordenamiento relacionado con el proceso de ordenar el uso del suelo. Por lo cual el presente estudio del área de aplicación presenta una solución a esta falta de regulación proponiendo una forma de participar en su ordenamiento y minimizar dichos conflictos.

Las *Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Predio con clave catastral CG-Q51-572-del "Valle de Guadalupe", Ensenada, B. C., para uso Habitacional tipo Granja, Fraccionamiento Monte Roca*, prevén la integración del predio con las áreas colindantes que componen la región del Valle, con una perspectiva de promoción y de canalización de la inversión público-privada, de acuerdo con el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte del Municipio de Ensenada (Región del Vino), B.C. no afectando las áreas dedicadas al cultivo de la vid y producción de vino.

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

- La vocación de usos de suelo;



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

- Influencia que ejercerá la acción de urbanización dentro del desarrollo y crecimiento del Valle de Guadalupe.
- Obras de infraestructura para el abastecimiento de agua, energía, saneamiento entre otros;
- Vialidades de comunicación de integración a las zonas que conforman la región;
- Evaluación del equipamiento regional; y
- En general, la infraestructura para la acción de urbanización.

Para la eficacia de este proceso se considera, entre otros, los siguientes componentes: la zonificación del sitio y el área, impacto de planes generales o específicos, y las tendencias de zonificación, uso de suelo, los centros urbanos anexos del sector público y privado.

Así mismo establecer una propuesta de una zonificación considerando los programas y planes en vigor para que cumpla con los requisitos de las actuales corrientes de desarrollo públicas y privadas en los ámbitos municipal, estatal, regional, y nacional, lo cual es necesario instituir a fin de que la propuesta territorial pueda ser manifestada con carácter formal a la inversión y desarrollarla en su máximo potencial.

Por la gran diversidad de áreas, zonas y subcentros urbanos, agrícolas, recreativos, turísticos, así como paisajes naturales de gran trascendencia, la región posee el potencial para desarrollar y ordenar las actividades turísticas; por lo tanto, se plantea una política urbana que tenga por esencia:

1. Elaborar un Estudio de Desarrollo Urbano que establezca de lineamientos específicos aplicables al predio, 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.
2. Proponer una estructura con implicaciones de desarrollo urbano que integre:
  - El ordenamiento integral del área de aplicación propuesta en el estudio.
  - Las medidas necesarias para la dotación de los servicios de infraestructura y equipamiento.
  - El respeto de los valores escénicos predominantes en el territorio.
  - El mejoramiento de la comunicación terrestre
  - La conservación y protección del medio ambiente.
  - El marco jurídico y administrativo de la planeación estatal y municipal para consolidar las acciones relacionadas con la construcción de obras.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

- La consolidación de la inversión de capital para el desarrollo general de la región en materia habitacional, comercial, industrial, turística y servicios de apoyo.

En consecuencia, las Directrices Generales de Desarrollo Urbano facilitarán la promoción integral del territorio, dotando a la autoridad municipal y a los sectores participantes, el planteamiento y definición de una política de desarrollo urbano-regional, acorde con las expectativas de crecimiento y desarrollo económico que se distinguen para el territorio. Dicha política permitirá inducir, realizar y fortalecer en los ámbitos público y privado las obras y servicios necesarios para que el predio se integre a la región hacia un desarrollo dinámico e integral.

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

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

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



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

## **1.1 OBJETIVOS**

### **Objetivo general**

El presente instrumento tiene como objetivo implementar acciones de planeación y ordenamiento, que ayuden a regular y controlar el crecimiento que se está presentando actualmente en el área de aplicación.

A su vez, establecer los lineamientos específicos aplicables al predio, conforme a los cuales serán autorizados los usos del suelo, localización y construcción de edificaciones y modificación o introducción de servicios de infraestructura básica, así como en las propuestas de anteproyecto de acciones de urbanización, a efecto de que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía promover el ordenamiento de su territorio, el uso racional del suelo, su medio ambiente, la prevención de desastres y la realización de acciones de urbanización eficientes en un marco de sostenibilidad y desarrollo económico.

### **Objetivos específicos**

1. Establecer de acuerdo con la vocación del área y las disposiciones legales aplicables, los usos del suelo y determinar el tipo de actividades que se pueden desarrollar.
2. Conformar la integración de la zona con los núcleos urbanos cercanos.
3. Promover la inversión privada, para integrar y operar proyectos de desarrollo urbano que permitan incorporar el Predio al contexto de desarrollo del Municipio y de la región; y
4. Generar un instrumento que sirva a la planeación urbana y contribuir a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la zona, con especial énfasis en el acceso a los servicios y los equipamientos requeridos.

Actualmente, en El Valle de Guadalupe, del Municipio de Ensenada se tiene una dinámica generada por la necesidad de suelo apto para el crecimiento urbano, por lo que se encuentran en proceso proyectos y obras que modifican el contexto urbano para revertir esta carencia.

## **1.2 MARCO JURIDICO**

La normatividad Federal, reconoce el Derecho a la Ciudad como un principio rector de la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, y lo define como la obligación del Estado de garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centro de población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE  
CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

urbano y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia.

En el marco de los tratados internacionales a los cuales se ha adherido México, como la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible, en especial el Objetivo 1: "Poner fin a la pobreza en todas sus formas en todo el mundo", en específico la meta 1.4, la cual reconoce la relevancia de garantizar que todos los hombres y mujeres, en particular los pobres y los vulnerables, tengan los mismos derechos a los recursos económicos, así como acceso a los servicios básicos, la propiedad y el control de las tierras y otros bienes, la herencia, los recursos naturales, las nuevas tecnologías apropiadas y los servicios financieros, incluida la microfinanciación.

Así mismo, el Objetivo 11: "Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles"; en específico las metas 11.1, 11.3, 11.7, 11.a y 11.b, las cuales para 2030, resaltan la importancia de asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles, así como de mejorar los barrios marginales; de aumentar la urbanización inclusiva, sostenible y la capacidad para una planificación y gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos; de proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y la niñez, las personas de edad y las personas con discapacidad; de apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales mediante el fortalecimiento de la planificación del desarrollo nacional y regional y finalmente de aumentar sustancialmente el número de ciudades y asentamientos humanos que adoptan y ponen en marcha políticas y planes integrados para promover la inclusión, el uso eficiente de los recursos, la mitigación del cambio climático y la adaptación a él y la resiliencia ante los desastres;

A continuación, se presentan los instrumentos jurídicos vigentes que dan sustento legal a los objetivos de este documento:

### **1.2.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**

En sus artículos 25, 26, 27, 73 y 115 se establecen los principios de planeación y ordenamiento de los recursos naturales; la responsabilidad de la nación en el ordenamiento de los asentamientos humanos.

Dentro de estos artículos también se da la facultad al Congreso de la Unión para expedir leyes que promuevan la concurrencia de los tres órdenes de gobierno en materia de asentamientos humanos. Además, establece las facultades de la



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE  
CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

Federación, el Estado y los municipios para llevar a cabo acciones en materia de planeación del desarrollo urbano.

**1.2.2 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

En los artículos 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 11 se establece la concurrencia de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos.

Define al desarrollo urbano como el proceso de planeación y regulación de los centros de población, para cuya regulación prevé la necesidad de elaborar planes y programas de desarrollo urbano por los municipios.

Establece que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben 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. Califica de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.

**1.2.3 Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente**

En los artículos 17, 19, 23, 99 y 135, se especifica la obligatoriedad de este instrumento en el esquema de planeación nacional del desarrollo; además de mandar la existencia de un equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales. Indica la relevancia de los programas de ordenamiento ecológico para los planes y programas de desarrollo urbano y vivienda. Señala que el establecimiento de usos, reservas y destinos, en los planes de desarrollo urbano, deberá de seguir los criterios ecológicos para la preservación y aprovechamiento sustentable del suelo; así como que los criterios para prevenir y controlar la contaminación del suelo se deberán de considerar dentro de la ordenación y regulación del desarrollo urbano.

**1.2.4 Ley General de Protección Civil**

Los artículos 14 y 84 establecen que el Sistema Nacional es un conjunto orgánico y articulado de estructuras, relaciones funcionales, métodos, normas, instancias, principios, instrumentos, políticas, procedimientos, servicios y acciones, que establecen corresponsablemente las dependencias y entidades del sector público entre sí, con las organizaciones de los diversos grupos voluntarios, sociales, privados y con los Poderes Legislativo, Ejecutivo y Judicial, de los organismos constitucionales



***DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.***

autónomos, de las entidades federativas, de los municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, a fin de efectuar acciones coordinadas, en materia de protección civil.

Y señala que la construcción, edificación, realización de obras de infraestructura y los asentamientos humanos que se lleven a cabo en una zona determinada requieren de elaborar un análisis de riesgos y, en su caso, definir las medidas para su reducción, tomando en consideración la normatividad aplicable y los Atlas municipales, estatales y el Nacional.

#### **1.2.5 Constitución Política del Estado libre y soberano de Baja California**

En su artículo 82 establece que son facultades y obligaciones de los ayuntamientos, formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así mismo señala que para el mejor desempeño de las facultades que le son propias, así como para la prestación de servicios públicos y el ejercicio de las funciones que le son inherentes, los ayuntamientos tendrán a su cargo el agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales; sin embargo, actualmente éstos servicios están a cargo de las Comisiones Estatales de Servicios Públicos.

#### **1.2.6 Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California**

En sus artículos 1, 2, 10, 11, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 110, 111 y 112, señala que los Programas y Declaratorias que expidan las autoridades competentes conforme a sus normas, son de orden público e interés social. El objeto de esta ley es el de establecer las normas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos, destinos de áreas y predios.

Señala las atribuciones del estado y ayuntamiento en materia de desarrollo urbano; establece la correspondencia de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado (COCODEUR): En ausencia de Programas de Desarrollo Urbano o de lineamientos específicos aplicables a determinadas áreas y predios, 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. También especifica que la planeación del desarrollo urbano en el Estado estará a cargo del Gobernador a través de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial (SAHOPE, SIDUE), la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado y los Ayuntamientos.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

Se señala que, a través de los instrumentos de ordenación del territorio previstos en esta ley, se llevarán a cabo las políticas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente.

**1.2.7 Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California**

Dentro de sus artículos 1, 15, 29 y 40, se establece que es el objetivo de esta ley el de establecer las bases para definir los principios mediante los cuales se habrá de formular, conducir y evaluar la política ambiental en el Estado, así como los instrumentos y los procedimientos para su aplicación, prevenir el deterioro ambiental, de manera que sea compatible la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas, así como preservar y proteger la biodiversidad, establecer, regular y administrar las áreas naturales protegidas (ANP).

Menciona también que dentro de la planeación del desarrollo estatal y municipal deberá incorporarse lo ambiental como una de sus dimensiones; además de que los programas de ordenamiento ecológico deberán ser considerados en los programas de desarrollo urbano estatal y municipal; y para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, establece que en la determinación de usos de suelo que definan los programas de desarrollo urbano, se considerarán las condiciones topográficas, climatológicas y meteorológicas, para asegurar la adecuada dispersión de contaminantes.

**1.2.8 Ley de protección Civil y Gestión Integral de Riesgos del Estado de Baja California**

El artículo 141 establece que en el Atlas Estatal de Riesgos y en los respectivos Atlas Municipales de Riesgos, deberán establecerse los diferentes niveles de peligro y riesgo, para todos los fenómenos que influyan en las distintas zonas. Dichos instrumentos deberán ser tomados en consideración por las autoridades competentes, para la planeación urbana y el establecimiento de políticas de desarrollo y acciones de prevención; así como para la autorización o no de cualquier tipo de construcciones, obras de infraestructura o asentamientos humanos.

**1.2.9 Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California**

En los artículos 1, 15, 19, 30 y 48, establecen que se entiende por Fraccionamiento Tipo Granja, que la autoridad Municipal de conformidad con la Planificación Regional del Estado de Baja California, fijará las zonas en que puedan establecerse fraccionamientos y el tipo de los mismos; de acuerdo con las clasificaciones del Reglamento, y que se autorizarán fraccionamientos habitacionales, de cualquier tipo, que queden fuera del perímetro de los de las ciudades, siempre y



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

cuando el fraccionador resuelva por su cuenta lo relativo a todos los servicios públicos. Y no se autorizarán fraccionamientos que no se ajusten al Plan y a falta de éstos, los fraccionamientos se autorizarán con la tendencia al mejoramiento de la vecindad. Y señala que un Fraccionamiento Tipo Granjas, es aquel que además de alojar casas habitacionales los lotes son suficientemente grandes para destinarlos al desarrollo de actividades agropecuarias, tales como siembra de hortalizas, árboles frutales, plantas avícolas, colmenas, criaderos de cerdos, engordas de ganado y otros.

Derivado de lo anterior los artículos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado dan atribuciones para elaborar las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Predio con clave catastral CG-Q51-572 del "Valle de Guadalupe", Ensenada, B. C., para uso Habitacional tipo Granja, *Fraccionamiento Monte Roca*, en específico con sustento en el Artículo 20 Fracción IV de la Ley, donde se otorgan atribuciones a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano para establecer las directrices conforme a las cuales se autoricen los usos del suelo para la modificación o introducción de infraestructura básica en los centros de población.

Y con ello cumplir con la planeación, fundación, regulación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos que constituyen acciones fundamentales previstas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y constituyen la base del presente documento que establecerá las bases generales y requisitos mínimos requeridos para ordenar y regular el crecimiento urbano contenidas en las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Predio con clave catastral CG-Q51-572 del "Valle de Guadalupe", Ensenada, B. C., para uso Habitacional tipo Granja, *Fraccionamiento Monte Roca*.

Adicionalmente, la aplicación de estas disposiciones corresponde al Ayuntamiento de Ensenada en el ejercicio de sus competencias, de manera concurrente con la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado y demás instancias de carácter estatal o federal en el ámbito de sus respectivas competencias.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

### 1.3 CONTEXTO DE PLANEACION SOCIAL

El crecimiento urbano de la ciudad de Ensenada y sus alrededores, así como el crecimiento agroindustrial aunado a la sobreexplotación del Acuífero de Guadalupe, ejercen una fuerte presión antropogénica en la región de Valle de Guadalupe, poniendo en riesgo su vocación agrícola que lo caracteriza históricamente.

Ante la presión del desarrollo, se han llevado a cabo acciones por el Gobierno del Municipio de Ensenada y el Gobierno del Estado de Baja California, para la ejecución oficial de instrumentos de planeación urbana y ambiental en la zona de estudio del área de aplicación, que se invocan en el apartado de antecedentes de planeación.

El objeto principal de los instrumentos de planeación es proponer y aplicar políticas y usos de suelo que coadyuven en la regulación del uso del suelo, de las actividades productivas sectoriales y de los asentamientos humanos, para contribuir al desarrollo sustentable en favor de las comunidades asentadas en esta región, además de promover el equipamiento urbano, la permanencia de las actividades agrícolas, y el aprovechamiento sustentable y la conservación de los recursos naturales.

Conforme a la Planeación Federal, Estatal y Municipal, las **Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Predio con clave catastral CG-Q51-572 del "Valle de Guadalupe", Ensenada, B. C., para uso Habitacional tipo Granja, Fraccionamiento Monte Roca**, al igual que el "Programa Sectorial de Desarrollo Urbano Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte del Municipio de Ensenada, Baja California" se localizan en la Unidad de Gestión Territorial UGT-2 Tijuana, Rosarito, Tecate y Ensenada. El estudio del área de aplicación se apoya principalmente en los lineamientos establecidos en los siguientes instrumentos de planeación:

#### 1.3.1 Plan Nacional de Desarrollo

En su Política Social establece la necesidad de construir un país con bienestar, cuyo objetivo más importante del gobierno de la Cuarta Transformación es que la población de México esté viviendo en un entorno de bienestar. Y que la construcción de la paz y la seguridad, los proyectos regionales y los programas sectoriales que opera el Ejecutivo Federal están orientados a ese propósito sexenal. Señala como objetivo primordial de gobierno, que la población viva en un entorno de bienestar, satisfaciendo las necesidades de las presentes generaciones sin comprometer la capacidad de las futuras, generando en la sociedad conciencia ambiental y cuidado del entorno en el ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano, garantizando un futuro habitable y armónico.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

Y el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano que deriva del Plan Nacional de Desarrollo Señala que el ordenamiento y la planeación territorial debe ser base del bienestar de las personas y el uso eficiente del suelo; con un crecimiento ordenado de los asentamientos humanos y los centros de población; además de consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad; fomentando siempre el acceso a la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas, dignas y de acuerdo con estándares de calidad internacional.

**1.3.2 La propuesta del Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano**, establece dentro de sus Objetivos Prioritarios el "Transitar a un modelo de desarrollo urbano orientado a ciudades sostenibles, ordenadas y equitativas que reduzcan las desigualdades socioespaciales en los asentamientos humanos", el cual se orienta a la atención del desarrollo urbano nacional a través de un enfoque territorial en dos problemáticas principales: dispersión o expansión física desequilibrada, desprovista de una adecuada cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos de calidad, y la falta de estructuración interna de las ciudades, desarticulada y sin una mezcla de usos del suelo compatible; con carencias en la dotación de espacio público, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y movilidad urbana sustentable; las cuales se circunscriben en los ámbitos de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de las ciudades, y establece como estrategia prioritaria el elaborar e implementar proyectos que atiendan de forma integral las principales problemáticas urbanas y ambientales en materia de espacio público, equipamiento y movilidad, para lo cual señala como acción puntual, el elaborar e implementar proyectos que atiendan de forma integral las principales problemáticas urbanas y ambientales en materia de espacio público, equipamiento y movilidad;

**1.3.3 Plan Estatal de Desarrollo de Baja California**

Establece que debe ser un Estado que logre el bienestar y la calidad de vida de su población, garante del estado de derecho en todos los ámbitos de la vida pública, que ofrece a sus habitantes las condiciones estructurales favorables, con un respeto irrestricto al entorno y sus recursos naturales, para que cuenten con herramientas autogestoras para alcanzar su potencial y propósitos de vida; y que logre reducir las asimetrías y desigualdades sociales, en un marco de respeto a los derechos humanos y a los objetivos del desarrollo sostenible".

Es un instrumento que permite planear responsablemente el desarrollo de la entidad. Mediante la política pública 4, «Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial», se busca garantizar el bienestar de la población y el ejercicio efectivo de los Derechos Humanos, sociales, económicos, culturales y ambientales, mediante el ordenamiento



***DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.***

del territorio para una eficiente administración urbana; así como la disponibilidad de suelo y propiedad regularizada, vivienda y equipamiento para toda su población.

#### **1.3.4 Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California**

Considera las tendencias en la protección del medio ambiente, el desarrollo urbano y regional, las actividades económicas y la interacción fronteriza; Promueve e impulsa la reforma urbano-regional que demanda el desarrollo de Baja California con visión a 20 años.

Las políticas y estrategias que ofrece el Plan constituyen la base del esquema del desarrollo regional de Baja California. en cuanto al Eje Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio, establece que el ordenamiento territorial, incluye el uso racional y equilibrado del territorio a nivel Estado y al interior de sus ciudades, lo que implica propiciar la accesibilidad y movilidad de toda su población de una manera eficiente, lo que se entiende como la infraestructura social que ayuda a disminuir la disparidad de oportunidades acercando a la gente a servicios básicos como salud, educación y otros equipamientos.

#### **1.3.5 Programa de Ordenamiento Metropolitano Tijuana-Tecate-Playas de Rosarito**

Este Programa es un instrumento de regulación y gestión para el desarrollo regional donde se definen los proyectos estratégicos que tiendan a potenciar y consolidar el espacio metropolitano; para promover y ejercitar esquemas de colaboración intermunicipal que contribuyan al desarrollo sustentable de la región, haciendo hincapié en la necesidad de una intensa participación público-privada, con nuevos esquemas de acciones compartidas entre el gobierno y la sociedad en general.

#### **1.3.6 Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California**

Este instrumento busca contar con un Modelo de Ordenamiento Ecológico actualizado, con la finalidad de instrumentarlo para regular o inducir los usos y las actividades productivas, enfocado en la protección del medio ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, para que, de esta manera, se pueda fomentar un óptimo equilibrio del territorio, orientado a un desarrollo sostenible.

#### **1.3.7 Plan Estratégico Municipal de Ensenada**

En el Eje Urbano metropolitano: Dignificación de las localidades urbana y rurales, establece como objetivo consolidar los centros urbanos sostenibles, resilientes y garantizar su conexión en una red funcional y como estrategia señala la necesidad de garantizar y gestionar infraestructura y equipamientos óptimos, eficientes e incluyentes



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

que satisfagan las demandas de los pobladores de las ciudades y principales poblados del municipio.

**1.3.8 Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Ensenada**

En su eje 3 Desarrollo Territorial establece como objetivo el impulsar un ordenamiento urbano, armónico y compatible con el medio ambiente en observancia estricta con el Desarrollo Urbano y señala como estrategia mejorar las condiciones del municipio, para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos conforme a estrategias y planes determinados. Y en el eje 5 Desarrollo Sustentable establece como objetivo establecer normas que faciliten el aprovechamiento de las vocaciones del municipio, para que sea reflejado en el bienestar de la ciudadanía, y como establece como estrategia vincular a los diversos actores económicos del municipio para incrementar las posibilidades de desarrollo de la población.

**1.3.9 Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte de Ensenada, B.C.**

Controlar el desarrollo de actividades en la Región del Vino al norte del Municipio de Ensenada, mediante la aplicación del estricto ordenamiento ecológico y territorial, contribuyendo con ello a generar prosperidad para sus habitantes; señala que los Estudios de Impacto Urbano deberán hacer énfasis en las medidas de incorporación vial, solución integral de servicios, ahorro de agua, así como las relativas a la conservación de las áreas agrícolas, incorporación y mejora al paisaje.

Los impactos negativos que arrojen los estudios de impacto urbano, como consecuencia de las acciones de edificación y/o urbanización a realizar, serán resueltos por el desarrollador y/o interesado mediante una propuesta de solución, conforme a la normatividad correspondiente. Algunos de los aspectos que se analizarán como mínimo en el EIU, son: Población, Riesgos físicos y antropogénicos, Paisaje natural e imagen urbana Medio ambiente, Comunicaciones y transporte, Vialidades, Equipamiento y servicios públicos, Actividades económicas, y Edificación.

**1.3.10 Programa de Ordenamiento Ecológico del Corredor San Antonio de las Minas-Valle de Guadalupe**

Regula e induce el uso del suelo y las actividades productivas bajo un esquema de diversificación productiva y el Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial (MOET) de esta región, que permitiera regular e inducir el uso del suelo y las actividades productivas bajo un esquema de diversificación productiva, con lineamientos específicos para el manejo de recursos naturales, en la perspectiva de compatibilizar el



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

aprovechamiento, la conservación y la protección de los recursos naturales con el incremento en la calidad de vida de la población local.

#### 1.4 DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

La delimitación de la zona de estudio del área de aplicación fue definida con base a los principales polígonos de propiedad objeto de estas directrices. La zona está conformada por áreas que colindan al Norte con él; en el límite Este, con la región del Valle de Guadalupe; al Sur, con el Centro de y al Oeste, zona cerril.

El área de aplicación comprende una superficie total de **50,000 metros cuadrados** y presenta una variedad de paisajes, los cuales incorporan terrenos montañosos, valles y lomeríos, así como los asentamientos humanos en la zona de estudio.

La demarcación del territorio objeto de la zona de estudio propuesto para el área de aplicación de las **Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Predio con clave catastral CG-Q51-572--del "Valle de Guadalupe", Ensenada, B. C., para uso Habitacional tipo Granja, Fraccionamiento Monte Roca**, se plantea de acuerdo con la ubicación que se especifica en el plano general, y los límites quedan determinados de la siguiente manera (figura 1 y tabla 1):



FIGURA 1 DELIMITACION DE LA ZONA DEL ESTUDIO



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

**Polígono de la zona de estudio**

Superficie = 206.38 hectáreas

Vértices y coordenadas del polígono

VÉRTICE	X	Y
AE-01	539238	3553230
AE-02	538317	3552570
AE-03	539360	3551140
AE-04	539493	3551470
AE-05	539568	3551360
AE-06	539800	3551040
AE-07	539926	3550870
AE-08	540329	3551130
AE-09	539899	3551620
AE-10	539943	3551660
AE-11	539895	3551720
AE-12	539909	3551730
AE-13	539877	3551870
AE-14	539942	3552180
AE-15	539894	3552260
AE-01	539238	3553230

**TABLA 1 DELIMITACION DE LA ZONA DE ESTUDIO**



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

## **2. DIAGNÓSTICO GENERAL**

El valle de Guadalupe es producto de una colaboración humana con la naturaleza; destaca la orografía de sus laderas con vegetación nativa, los paisajes naturales que lo singularizan y a la escasa y, por tanto, preciada agua y voluble cuenca hidrográfica. Si la agroindustria vitivinícola y el agroturismo son la vocación del suelo del valle de Guadalupe, es importante considerar la densidad poblacional de los poblados y la infraestructura rural de tal manera que su aprovechamiento no transforme el valle ubicando adecuadamente las zonas urbanas con las áreas verdes agrícolas.

Para mantener el paisaje, se deben tomar en cuenta esquemas de desarrollo, sin propiciar la construcción de grandes hoteles que no puedan sostenerse por sí solos, que no se comprometan considerablemente los recursos del valle, y generar espacios rurales sustentables y, por lo tanto, muy agradables que mejoren la calidad de vida, muestra de convivencia como comunidad y naturaleza.

El zona de estudio de las *Directrices Generales de Desarrollo Urbano del Predio con clave catastral CG-Q51-572 del "Valle de Guadalupe", Ensenada, B. C., para uso Habitacional tipo Granja, Fraccionamiento Monte Roca*, al igual que la zona del Valle de Guadalupe, se caracteriza como un área, que abarca una gran variedad de características topográficas, vegetativas y en general fisiográficas, preponderantemente de cerros y sierras como principales topoformas, lo cual propicia la mitigación del desarrollo intensivo de actividades antropogénicas o económicas que amenacen las condiciones naturales y procesos ambientales de los ecosistemas.

### **2.1 MEDIO FÍSICO NATURAL**

El valle de Guadalupe comprende una extensión de 66,353 hectáreas y es un valle de origen fluvial a través del cual corre el arroyo Guadalupe y se encuentra flanqueado por cerros entrecortados por diversas cañadas, los cuales alcanzan altitudes de 600 metros al noroeste y hasta de 1300 metros al sureste.

Por lo anterior el área de aplicación dentro de la zona de estudio y al igual que el Valle de Guadalupe, presenta como principales rasgos naturales los conformados por cerros entrecortados por diversas cañadas conformando así un valle de origen fluvial que se conoce como "Valle de Guadalupe". Dentro del mismo se identifican dos subcuencas, la más importante en términos de superficie dentro de la zona de estudio del área de aplicación es la subcuenca de Guadalupe que abarca las delegaciones de El Porvenir y Francisco Zarco aproximadamente, ver Figura 2.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

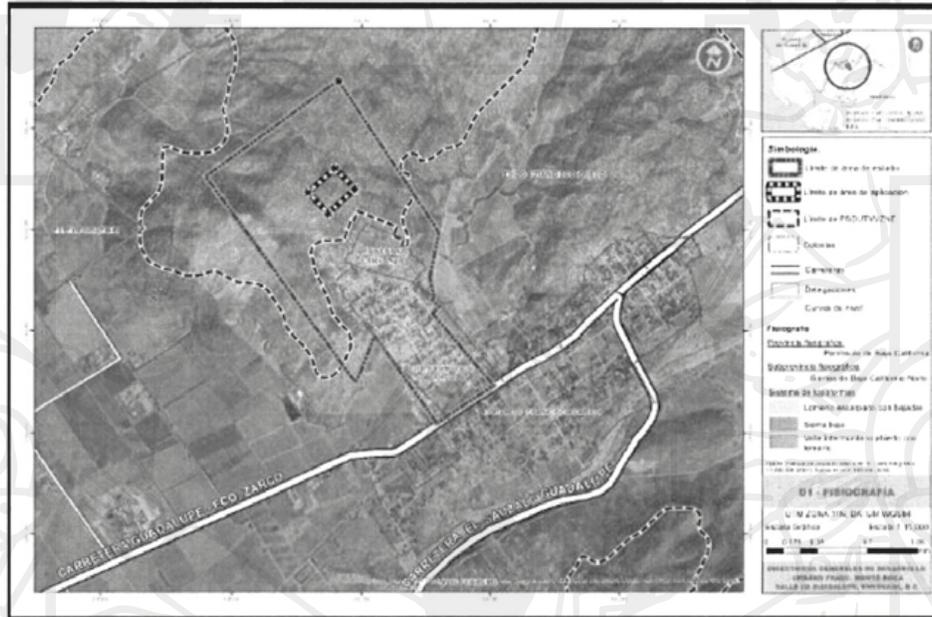


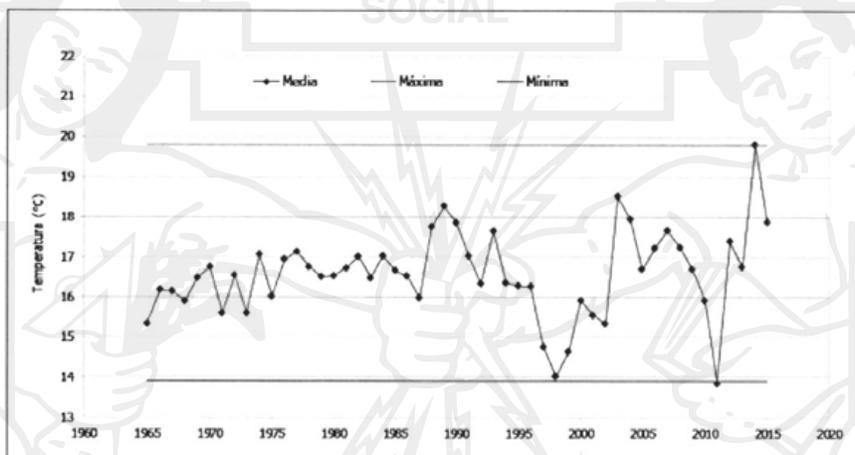
FIGURA 2 FISIOGRAFIA DE LA ZONA DE ESTUDIO

**2.1.1 Clima**

La zona de estudio del área de aplicación se caracteriza por tener un clima seco templado con lluvias de invierno, generalmente escasas. La Secretaría de Protección al Ambiente (SPA, 2017) registra para la zona temperaturas medias anuales entre 16.1 y 16.5o C. De acuerdo con los datos recolectados por el observatorio meteorológico del Centro de Investigación Científica y de Educación Superior de Ensenada (CICESE) en la Estación Valle de Guadalupe, la temperatura promedio en el año 2018 fue de 17. 6° C, con un promedio máximo anual de 24.5°C y una mínima promedio anual de 12.1°C.

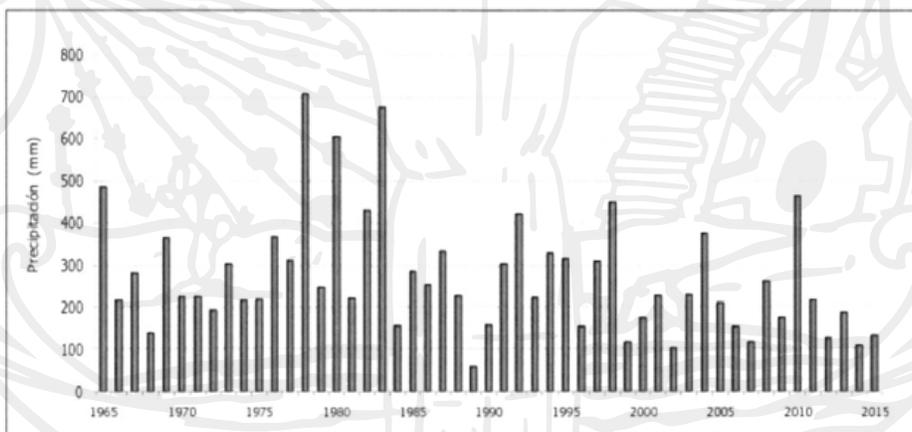


**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**



**TABLA 2 TEMPERATURAS MEDIAS ANUALES REGISTRADAS EN DIEZ ESTACIONES CLIMATOLÓGICAS Y SU RELACIÓN CON LOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS REGISTRADOS.**

La precipitación media anual en la zona de estudio del área de aplicación es en general baja, oscilando entre los 150 y 250 mm con lluvias en invierno y principalmente durante el mes de diciembre, sin embargo, se observan eventos extraordinarios de sequía donde se han registrado precipitaciones anuales acumuladas menores a los 100 mm y avenidas extraordinarias que han superado los 300 mm principalmente asociadas al fenómeno de "El Niño".



**TABLA 3 PRECIPITACIÓN MEDIA ANUAL REGISTRADA EN LAS DIEZ ESTACIONES CLIMATOLÓGICAS DE LA REGIÓN.**



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

### **2.1.2 Edafología y geología**

En el valle de Guadalupe existen rocas que corresponden a los eventos tectónicos que se dieron en la península asociados a la formación del batolito peninsular. En la planicie y el arroyo se presenta aluvión, que es material recientemente depositado. Las laderas de la porción noroeste y sureste son graníticas. En las laderas sureste se presentan cerros de rocas sedimentarias y hacia la porción noroeste rocas ígneas. También pueden encontrarse algunos afloramientos de gabro asociado a las rocas graníticas, así como algunos afloramientos de diorita.

La estratigrafía permite conocer la edad geológica relacionándola con los eventos de la época con la finalidad de determinar las condiciones de formación de los paisajes geológicos actuales, estos paisajes en la zona de estudio del área de aplicación al igual que en el Valle de Guadalupe se encuentran dominados por la formación ígnea (rocas ígneas intrusivas y extrusivas), y en el Valle de Guadalupe por aluvión. Esta descripción se realizó con base en INEGI (1972 y 1976).

Las rocas metamórficas más comunes, producto de la acción dinamotérmica de las intrusiones batolíticas cretácicas, son: esquisto, gneis y la unidad denominada complejo metamórfico, constituida por gneis, pizarra, esquisto, filita y en menor medida anfíbolita, estas se encuentran en la parte alta de la subcuenca Guadalupe, así como formaciones de roca ígnea extrusiva ácida.

La roca ígnea intrusiva ácida se presenta bordeando al aluvión del valle y en la Sierra Blanca. Los tipos de rocas presentes en la zona de estudio del área de aplicación corresponden a eventos tectónicos que se dieron en la península asociados a la formación del batolito peninsular, que a partir de un proceso de intemperismo y erosión del material que conforma los cerros, se depositó aluvión, material presente en la planicie y el arroyo Guadalupe.

En la Figura 3, se muestran los elementos geológicos que conforman la zona de estudio del área de aplicación, donde al igual que el poblado Francisco Zarco se ubican sobre un suelo tipo aluvial (Qal), que es óptimo para desarrollar actividad agrícola. El poblado Francisco Zarco hacia el norte está flanqueado por roca ígnea intrusiva tipo tonalita K (Tn) y al noreste por roca ígnea intrusiva tipo granodiorita K (Gd); en la zona de la Subestación de Comisión Federal de Electricidad (CFE), contigua a la carretera, presenta una porción de roca ígnea intrusiva tipo gabro T (Ga), y al este de la subestación, está presente roca ígnea intrusiva tipo granodiorita K (Gd).

El suelo del valle es arenoso y no presenta estratos bien diferenciados. Estas superficies son claras y se parecen bastante a la roca de origen, cuando no son profundos. Al este del valle se presentan suelos rocosos, poco profundos y su capacidad para uso agrícola está condicionada por su profundidad y pedregosidad. El suelo de los cerros que



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

rodean al valle tiene una capa superficial oscura, suave, rica en materia orgánica y en nutrientes. Son suelos frágiles y delgados por lo que si se cultivan en la inclinación de las pendientes medias (piamontes), especialmente en las laderas, se erosionan con mucha facilidad por el riego, sobre todo si no se practica el terracedo.

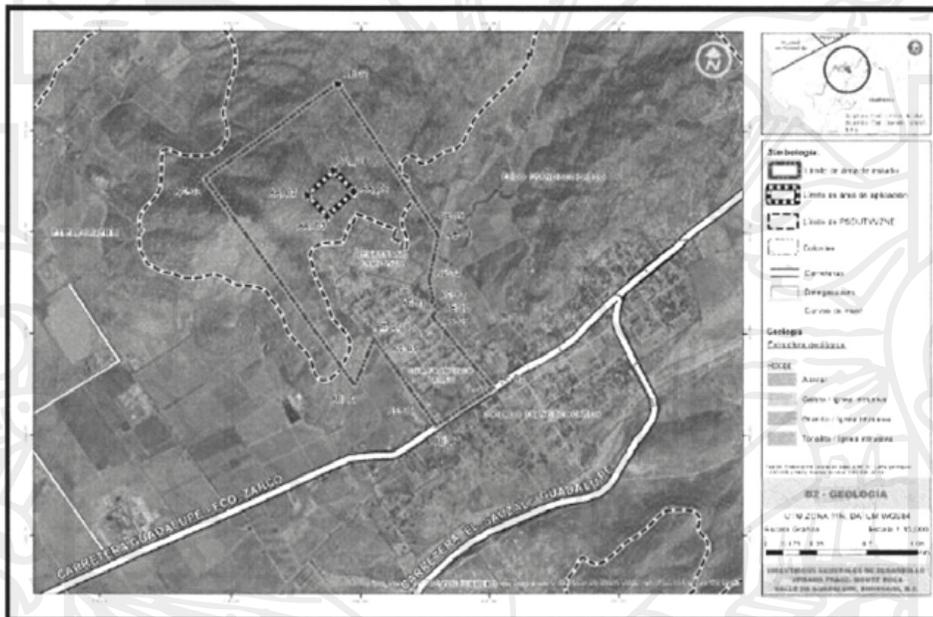


FIGURA 3 GEOLOGIA DE LA ZONA DE ESTUDIO

En cuanto a la edafología, los suelos Litosoles presentan una profundidad menor de 10 cm. Su pH oscila entre 6 y 8.3; se encuentran en la mayor parte en sierras, cerros y lomeríos, asociados a regosoles y feozems, en algunos lugares presentan una textura gruesa (en las partes más altas). Su escasa profundidad y pedregosidad impiden su utilización agrícola.

Las asociaciones en donde predomina el tipo de suelo primario Litosol, se encuentran en el al norte de la zona de estudio del área de aplicación, y principalmente al norte del poblado Francisco Zarco, en la zona cerril, se presenta este tipo de suelo, que tienen una capa superficial oscura, suave y rica en materia orgánica y en nutrientes, son suelos frágiles y escasos, que si se cultivan en la inclinación de las pendientes medias (piamontes), especialmente en laderas, por efecto del riego y lluvia se erosionan con mucha facilidad sino se practica el terracedo ver Figura 4.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

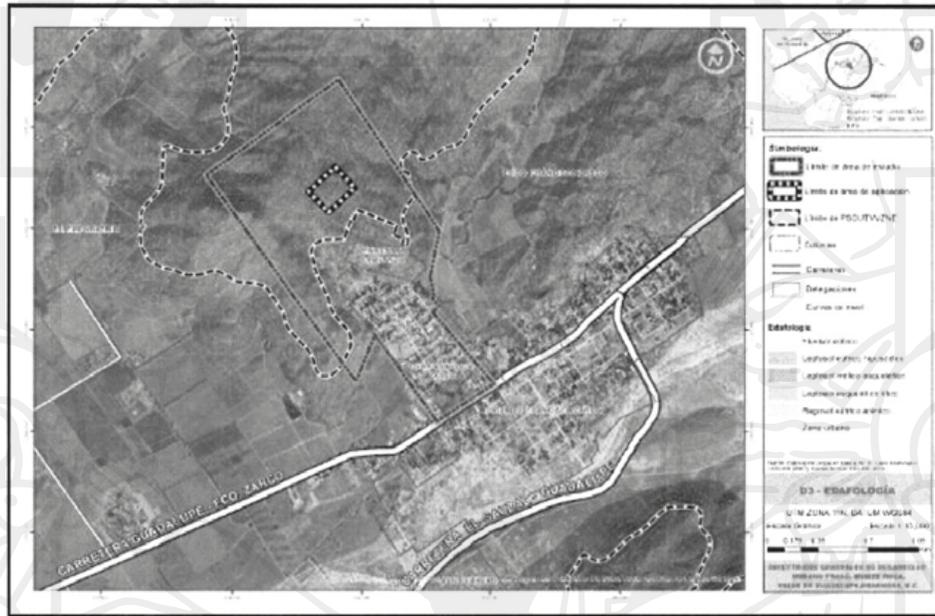


FIGURA 4 EDAFOLOGIA DE LA ZONA DE ESTUDIO

**2.1.3 Topografía**

La zona de estudio del área de aplicación cuenta con accidentes topográficos como lo son las sierras, lomeríos y cañadas o en general terrenos de pendiente fuerte o escarpada al igual que El Valle de Guadalupe que se encuentra flanqueado por cerros entrecortados por diversas cañadas, que alcanzan altitudes de 600 m al noroeste.

El valle es básicamente una planicie, las pendientes son medias en la base del Piamonte y de cañadas, y muy abruptas en los cerros, de igual manera para Francisco Zarco, parte del poblado se ubica sobre un suelo aluvial con pendientes de 0-7°, y que se incrementan hacia el norte del poblado con pendientes de 8° a mayores de 20°, ver Figura 5.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

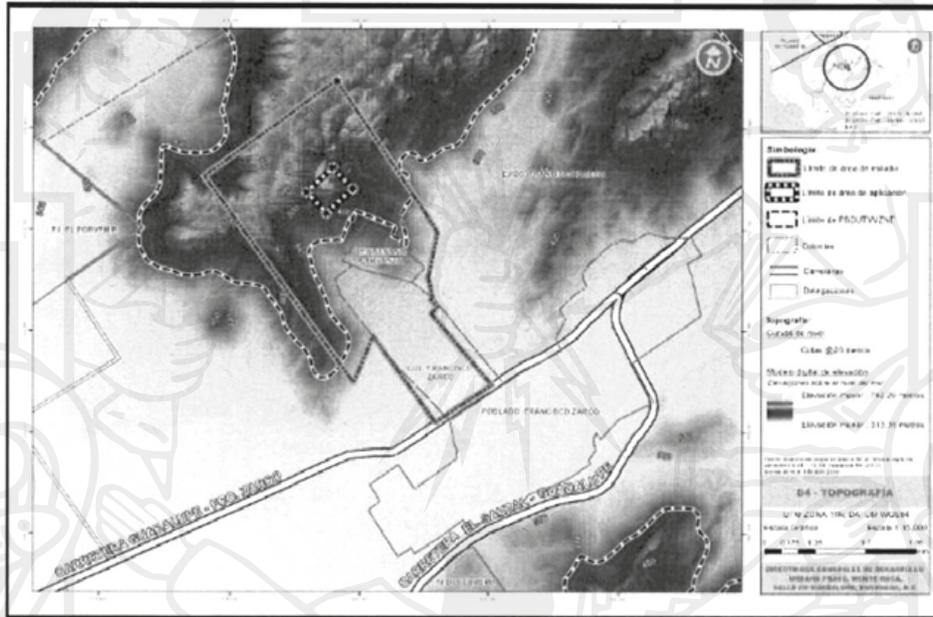


FIGURA 5 TOPOGRAFIA DE LA ZONA DE ESTUDIO

#### 2.1.4 Hidrología

La zona de estudio del área de aplicación pertenece a la Región Hidrológica de Baja California Noroeste (Ensenada) "RH01" la cual tiene una extensión territorial continental de 28,492 km<sup>2</sup> y un total de 16 cuencas hidrológicas. Esta región comprende corrientes de carácter internacional y desemboca en el Océano Pacífico. Presenta una amplia red hidrológica formada por ríos y numerosos arroyos, la mayoría intermitentes.

La principal cuenca que comprende la superficie la zona de estudio del área de aplicación es la cuenca "C" Río Tijuana-Arroyo de Maneadero, la cual contiene a las subcuencas: Arroyo de Maneadero, Ensenada, Río Guadalupe, Arroyo El Descanso, Río Las Palmas y Río Tijuana. Debido a las escasas de lluvias en los últimos años, los escurrimientos superficiales son mínimos además de una lenta recuperación de acuíferos que están sobreexplotados.

En la zona de estudio del área de aplicación se localizan las subcuencas "B" Ensenada y "C" Río Guadalupe, las cuales son clasificadas como de tipo ocasional con caudal significativo en épocas de lluvia. Los usos primordiales del agua superficial son pecuario, doméstico y en menor escala el agrícola ver Figura 6.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

Con respecto a la hidrología subterránea, la zona de estudio del área de aplicación se encuentra sobre los acuíferos de Guadalupe, Ensenada y una fracción del acuífero de La Misión. Todos ellos se encuentran con déficit.

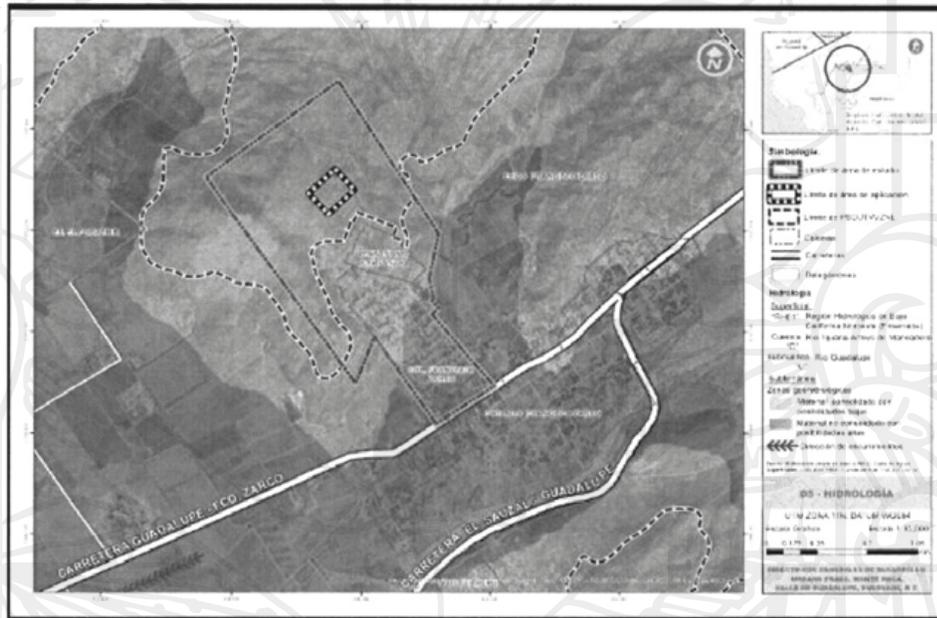


FIGURA 6 HIDROLOGIA DE LA ZONA DE ESTUDIO

**2.1.5 Vegetación y uso de suelo**

El predio al igual que el Valle en cuanto a cobertura de suelo y vegetación, el chaparral es dominante a lo largo de toda el área en cuestión, regularmente asociadas a accidentes topográficos como lo son las sierras, lomeríos y cañadas o en general terrenos de pendiente fuerte o escarpada. Fuera de esta, es evidente la concentración de la actividad agrícola ya sea de riego o temporal ubicada en el suroeste del área, así como en mucho menor proporción algunos parches en las mesetas, ver Figura 7.

El paisaje de esta zona es uno de sus más grandes potenciales, además el predio al igual que el Valle en cuanto a cobertura de suelo y vegetación, el chaparral es dominante a lo largo de toda el área en cuestión, regularmente asociadas a accidentes topográficos como lo son las sierras, lomeríos y cañadas o en general terrenos de pendiente fuerte o escarpada. Fuera de esta, es evidente la concentración de la actividad agrícola ya sea de riego o



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

temporal ubicada en el suroeste del área, así como en mucho menor proporción algunos parches en las mesetas de los ejidos San Marcos e I. Zaragoza junto con pastizales inducidos.

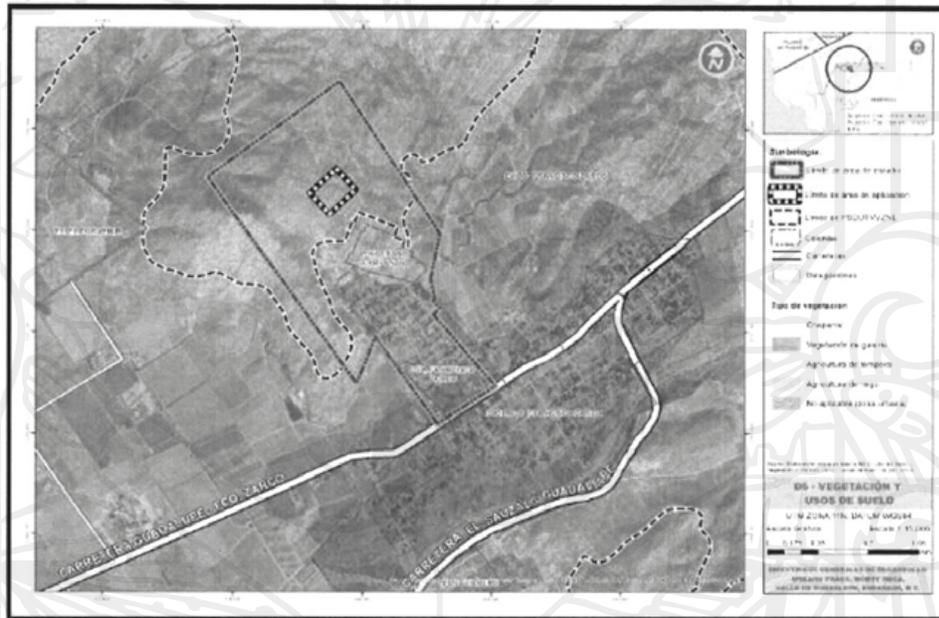


FIGURA 7 VEGETACION Y USOS DEL SUELO DE LA ZONA DE ESTUDIO

**2.1.6 Fauna**

La Región del Vino queda comprendida en el distrito faunístico San Dieguense, que ocupa la porción noroeste de Baja California. El área tiene como característica ecológica determinante la heterogeneidad espacial, que se observa a todas las escalas. Es decir, hay una diversidad de paisajes que traen como consecuencia un alto valor estético y ecológico. Además, como cuenca, posee gran cantidad de ecosistemas riparios, los cuales han sido altamente valorados para la conservación de la fauna, porque funcionan como corredores migratorios que permiten el tránsito de una variedad de especies afines con elementos y componentes de otras regiones (Leopold, 1977). La fauna silvestre potencial de la Región del Vino está integrada por 109 especies, de las cuales 44.95 % son mamíferos, 49.54 % aves, 3.67 % reptiles y 1.83 % anfibios (Tabla 4).



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

Grupo taxonómico	Número de especies potenciales en la Región del Vino	Porcentaje (%)	Especies en riesgo (NOM-059-SEMARNAT-2001)
Anfibios	2	1.83	0
Reptiles	4	3.67	1
Aves	54	49.54	3
Mamíferos	49	44.95	1

**TABLA 4.- CANTIDAD Y PORCENTAJE DE ESPECIES, POR GRUPO DE FAUNA TERRESTRE DE LA REGIÓN NORTE, ASÍ COMO DE ESPECIES EN RIESGO**

La distribución de los mamíferos está influenciada por el tipo de suelo, el clima y la vegetación. Esta última les provee alimento, protección y refugio. Por ello, la transformación de la vegetación natural en campos agrícolas, zonas ganaderas o urbanas tienen como consecuencias la modificación de la estructura de la vegetación, cambios en la consistencia del suelo y del microclima y un empobrecimiento en la diversidad de recursos alimenticios; además, todas estas modificaciones actúan favoreciendo a pocas especies y desplazan a las más sensibles. (Ceballos y Galindo, 1984).

Las aves son el grupo de vertebrados que muestra una mayor riqueza y diversidad en la zona. La lista potencial de aves consta de 54 especies, integradas en 19 familias. De estas aves 37 son especies residentes y 17 están presentes sólo durante los pasos migratorios o invernantes.

La lista de reptiles consta de cuatro especies, que incluyen tres saurios y una serpiente. Son especies terrestres. El patrón de actividad es primordialmente de marzo a octubre, seguido de un periodo de inactividad durante el invierno, en el que permanecen enterrados en el suelo o refugiados bajo piedras o en madrigueras de otras especies. De los reptiles, las lagartijas son las más conspicuas y con mayor número de especies en la región, debido a que ocupan lo mismo zonas húmedas que secas.

La lista de anfibios consta de dos especies, ambas son anuros y están incluidas en dos familias. Estas especies dependen de zonas húmedas adecuadas para la reproducción, aunque las fases adultas pueden ser muy terrestres, siempre que se den ciertas condiciones de temperatura y humedad ambiental. En la Región del Vino son muy pocos los lugares que cuentan con agua permanente. Aun los cursos de agua son estacionales, por lo que es un recurso valioso para el hombre y la fauna de esta zona. Más aún, para los anfibios que dependen del agua superficial, no sólo para subsistir, sino porque en ésta se lleva a cabo la primera fase de su ciclo vital y tal característica los hace vulnerables a todo tipo de actividad humana (Grismer, 2002).



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

## **2.2 MEDIO SOCIOECONÓMICO**

El Valle de Guadalupe fue descubierto en 1795 por el alférez español Idelfonso Bernal. Su nombre se debe a la Misión de Nuestra Señora de Guadalupe que los franciscanos establecieron en el año de 1834. Los frailes conducidos desde la ciudad de México por Fray Félix Caballero, aprovechando las condiciones de la tierra y del clima, iniciaron el cultivo de la vid, el albaricoque, la pera y el olivo, que en ese entonces contaba con aproximadamente 400 habitantes nativos.

En 1840 la misión fue destruida por indígenas de la región y el valle pasó a manos del gobierno hasta que, envuelto en la invasión de Estados Unidos, la dejó en manos de una empresa colonizadora rusa. Al inicio del siglo XX (1900-1910), el presidente Porfirio Díaz acordó una concesión con algunas familias rusas provenientes de Estados Unidos por 50 años, para ocupar lo que hoy es Francisco Zarco quienes retomaron la producción del vino. En 1958, tras el asalto a las tierras por mexicanos provenientes de Mexicali en su mayoría, se recuperó lo que hoy es Francisco Zarco.

### **2.2.1 Características de la población**

En 2010, la población del Valle de Guadalupe era de 7,867 habitantes, de los cuales el 66% (5,203) se encontraba en un entorno rural y el restante 34% (2,664) en condiciones urbanas. Los tres núcleos de población importantes son: Francisco Zarco, San Antonio de las Minas (Villa de Juárez) y Ejido El Porvenir, siendo Francisco Zarco el poblado donde se concentra la mayoría de la población de esta zona con 2,664 habitantes, seguido del ejido El Porvenir con 1,416 y finalmente San Antonio de las Minas con 947 habitantes (INEGI, 2010; Secretaría de Fomento Agropecuario, 2015). El 36.48% de la población en esta zona es económicamente activa y el grado promedio de escolaridad es de 7.1 años (Secretaría de Fomento Agropecuario, 2017). De acuerdo con proyecciones de CONAPO para esta zona, se estima que para el 2025 habrá 42 mil habitantes en esta región (IMIP).

El Programa Sectorial estima que en el Valle de Guadalupe aproximadamente 833 personas (10.5% de la población total) de las 7917 registradas en 2010 viven en localidades menores a las 3 viviendas y aproximadamente 2,106 personas (26.6% del total) viven fuera de los tres centros de población (Francisco Zarco, El Porvenir y San Antonio de las Minas).

Esta condición se refleja en las tasas de crecimiento de localidades menores a 200 habitantes observadas de 1990 al 2010, la cual presenta una tasa de 1.4% mientras que para localidades de más de 200 habitantes la tasa es de 1.5%, esta ligera diferencia tiene fuertes implicaciones en términos espaciales toda vez que implica un crecimiento uniforme prácticamente en toda la zona de estudio del área de aplicación impactando fuertemente en la transformación del paisaje mediante el decremento de zonas de vegetación natural e inducida, incremento en la construcción de caminos sin planeación de los mismos así como el incremento en la complejidad logística para la dotación de servicios públicos básicos. Se observa una concentración de este fenómeno en el área de El Porvenir, Rancho San Marcos



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

y en la parte este y norte de San Antonio de las Minas. De acuerdo con lo anterior INEGI estableció que el Poblado Francisco Zarco en el año 2005 contaba con una población total de 2,891 habitantes, y para el año 2010 contaba con una población de 2,664 habitantes.

Actualmente la Zona del Valle de Guadalupe de acuerdo al censo de población 2020, cuenta con una población total de 12,332 habitantes, distribuidos en cuatro principales asentamientos humanos, Francisco Zarco con una población de 4366 habitantes, Artículo Ciento Quince con una población de 1578 habitantes, El Porvenir con 1,806 habitantes y San Antonio de las Minas con 1,394 habitantes que concentran aproximadamente el 74 % de la población del Valle.

LOCALIDAD	1990	1995	2000	2005	2010	2020
FRANCISCO ZARCO (ARTICULO 115)	2625	2715	3131	2891	2664	4366 1578
SAN ANTONIO DE LAS MINAS	813	538	543	494	947	1394
EJIDO EL PORVENIR	1218	1220	1642	1609	1416	1806
POBLACION DISPERSA	-	-	-	-	2,840	3188
<b>TOTAL</b>	<b>4656</b>	<b>4473</b>	<b>5316</b>	<b>4994</b>	<b>7867</b>	<b>12332</b>

Fuente: INEGI (1990, 1995, 2000, 2005, 2010 Y 2020).

**TABLA 5 POBLACIÓN EN EL VALLE DE GUADALUPE**

**2.2.2 Tendencias de crecimiento poblacional**

El poblado Francisco Zarco colinda al norte con zona cerril y al sur con el arroyo Guadalupe, y tuvo su inicio con la concentración de pobladores dedicados al trabajo de las tierras y de algunos propietarios, situación que llevo al Gobierno del Estado a expropiar terrenos mediante decreto de fecha 17 de agosto de 1959.

Este decreto fue modificado por el "Acuerdo de Expropiación del Gobierno del Estado de Baja California" del 14 de agosto de 1974 publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 24, Tomo LXXXI de fecha 31 de agosto de 1974, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Partida 1321, Folios 38/40, Tomo VI, Sección de Resoluciones Judiciales y Administrativas del 14 de noviembre de 1974, mediante el cual se expropia una superficie de 186-04-61.89 hectáreas a favor del desaparecido Instituto de Vivienda del Estado, que transfiere estos terrenos en favor de la actual Inmobiliaria del Estado de Baja California. En el año 1974, cuando se publicó el decreto el poblado Francisco Zarco tenía un censo total de 657 predios, sin embargo, en la temporada de lluvias de 1978-1979, una tormenta provocó una crecida extraordinaria del Arroyo Guadalupe, que afectó un gran número de predios.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

Posteriormente, Inmobiliaria del Estado, incorporó un segundo polígono hacia el norte para ampliar el poblado, en un área de Piamonte con superficie de 28-81-66.85 hectáreas. En la actualidad Inmobiliaria del Estado ha propuesto la ampliación del poblado en un tercer polígono con una superficie de 13-53-61 hectáreas al noreste. En Francisco Zarco, El Porvenir e Ignacio Zaragoza, de acuerdo con la tasa de crecimiento para el periodo obtenida de los datos censales, la población que había venido en decremento 2000 al 2010, para la década del 2010 al 2020 creció un 64%.

Y de acuerdo con los datos de población del Censo de INEGI 2020 y las áreas con concentración de asentamientos humanos identificadas en el Programa Sectorial, los principales poblados cuentan con densidad de Francisco Zarco 14, hab/ha, Artículo Ciento Quince 20 hab/ha, El Porvenir 14 hab/ha y San Antonio de las Minas 4 hab/ha.

### **2.2.3 Actividades económicas**

El Programa Sectorial también señala que de manera similar a la observada en la dispersión de los asentamientos humanos se encuentra la actividad económica en general, que por la naturaleza de la vitivinicultura se establece la actividad agrícola e industrial de manera dispersa (ajustándose a las zonas agrícolas), sin embargo debido a la diversificación de giros observada en el Valle de Guadalupe, que parte de la producción primaria y transformación a los servicios turísticos, así como por la ocupación de nuevas unidades económicas principalmente turísticas y comerciales, se observa por ejemplo que únicamente el 27.3% de los servicios de alojamiento temporal se ubiquen dentro de los centros de población, principalmente en San Antonio de las Minas, seguido de El porvenir y por último en Francisco Zarco. El resto de la actividad turística y comercial se localiza de manera dispersa observándose aglutinamientos hacia el sur de El Porvenir, en el tramo carretero Francisco Zarco-El Porvenir, así como en San Antonio de Las Minas y sus alrededores (principalmente hacia el noroeste de San Antonio de las Minas).

#### **2.2.3.1 Principales sectores económicos del Valle de Guadalupe Municipio de Ensenada**

La agricultura en el Valle de Guadalupe tiene antecedentes de cultivos de origen mediterráneo europeo, por contar con un clima tipo mediterráneo que propicia el cultivo de vid, olivo, cítricos, diversos frutales, algarrobo, y hortalizas como berenjena, chile morrón, flores, maíz, tomate, papa, alfalfa y hierbas de olor.

El incremento de parcelas para el cultivo de vid ha permitido el desarrollo de un sector agroindustrial vitivinícola de importancia regional y nacional, que aporta con el 90% en la producción de vino nacional, actividad que ha impulsado la imagen internacional del estado de Baja California y de México. Por otra parte, en los últimos años, se ha impulsado la venta de terrenos en parcelas y fraccionamientos rústicos.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

La mayoría de las empresas vinícolas se ubican en la Delegación Francisco Zarco, sobre la planicie aluvial donde se realizan actividades agrícolas, cerca del cauce del arroyo Guadalupe.

#### **2.2.3.2 Producción de Vino**

En el Valle de Guadalupe, se encuestan 15 casas viticultoras, el 80% de las empresas son pequeñas, con una planta laboral de 11 a 49 empleados, el resto son empresas medianas con 50 a 250 empleados, el 40% de las empresas con una antigüedad de entre 11 a 20 años. Señalan que en los últimos 10 años esta industria ha tenido un crecimiento muy significativo. Así mismo, las 15 empresas destinan su producción al mercado local y nacional, sólo 5 de ellas al mercado internacional (Estados Unidos y Europa).

De acuerdo con el estudio de la Secretaría de Protección al Ambiente del Estado de Baja California, SPA, 14 empresas pretenden incrementar en un 80% la producción en los próximos 3 a 5 años y el 20% restante en menos de 3 años. La empresa restante mantendrá su producción, ya que es suficiente para abastecer a su mercado. El consumo de vino se ha visto incrementado desde 1998, con un crecimiento promedio de 7% anual; para el año 2009 incrementó hasta 11%, y la meta es posicionarse en el mercado nacional con un incremento del 12% para el periodo 2010-2012.

Bajo este contexto, al aumentar el consumo del vino a nivel nacional, se presume el incremento en la producción de uva, con la consecuente demanda de la superficie de cultivo y del recurso hídrico, que lleva implícito el cumplimiento de la legislación, entre ellas la ambiental y la urbana, así como de los instrumentos regulatorios de planeación, por el cambio de uso de suelo forestal a uso agrícola y la concesión de los volúmenes de agua otorgadas por la CONAGUA, que en el caso del Valle de Guadalupe se torna complejo, debido a que el agua es un recurso limitado, que proviene del acuífero Guadalupe, cuyos registros de que se encuentra sobreexplotado datan desde hace cerca de 30 años (SARH, 1977).

#### **2.2.3.3 Población económicamente activa por sector**

##### **Turismo**

En los noventa, por iniciativa de la Secretaría de Desarrollo Económico, Secretaría de Fomento Agropecuario y Secretaría de Turismo del Estado, se impulsó el denominado Clúster del Vino en la zona de estudio del área de aplicación, para las actividades asociadas a la producción agrícola, y enlazadas a la producción del vino, actualmente conocido como la Ruta del Vino.

En los últimos años, se han impulsado las actividades de turismo recreativo, ecoturismo, hotelería, y gastronomía, aunado a lo anterior, la promoción de eventos artísticos culturales se ha incrementado en la época de festividades de la Vendimia que se realiza



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

anualmente por los vitivinicultores y habitantes del Valle de Guadalupe durante la cosecha de la vid, con conciertos de talla nacional e internacional que han propiciado la demanda de estas actividades artístico-culturales en el valle.

**Comercios y servicios**

En el Valle de Guadalupe existen varios hoteles y una amplia gama de restaurantes campestres y cocinas gourmets, que combinan propuestas culinarias de reconocidos chefs de la región y la degustación de vinos, además de una gama de servicios y comercios como tiendas de autoservicios, de suplementos agrícolas y veterinarios, mercados, abarrotes, farmacias, ferreterías, gasolineras, balnearios, entre otros, que están distribuidos en las distintas localidades de las delegaciones.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

### 2.3 MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

En los valles de la Región del Vino el uso del suelo predominante es el agrícola. En menor medida, en los poblados predomina el uso para la vivienda y el comercial. Los lomeríos, las zonas cerriles y de sierra son terrenos sin intervención humana.

El Desarrollo urbano de los poblados de Valle Guadalupe presentan diferencias, San Antonio de las Minas cuenta con un encinal y una zona riparia en el arroyo San Antonio que lo cruza de norte a sur; El Porvenir se ubica en la planicie y rodeado de zonas agrícolas; Francisco Zarco se encuentra aledaño al arroyo Guadalupe y presenta zonas cerriles y planicies agrícolas.

De manera general, la imagen urbana de los poblados es poco atractiva, con edificaciones sin tipología representativa, calles sin banquetas y la mayoría sin pavimento que provoca dispersión de polvos y partículas, además del rezago en la cobertura de servicios públicos básicos como la red de abastecimiento de agua potable, el sistema de drenaje para conducir aguas negras y plantas para su tratamiento y reciclaje, y el sistema de recolección, manejo y disposición final de residuos.

El predio por desarrollar se localiza en el Valle de Guadalupe el cual se localiza 25 Km al norte de la ciudad de Ensenada y 85 Km al sur de la ciudad de Tecate. El acceso al área de aplicación por vía terrestre es a través de la carretera Federal No. 3 que comunica con las ciudades de Tecate y Ensenada, la cual tiene conexión con la carretera Federal No. 1 y un tramo carretero entre la localidad de Francisco Zarco y la zona conocida como "El Tigre". El carácter de la zona es eminentemente rural con localidades de densidades bajas.

En el tramo carretero de Francisco Zarco-El Tigre se localiza El Porvenir (con 1,416 habitantes y una densidad de 1.097 Hab/Ha). En la localidad de Francisco Zarco se observa un trazo regular, pero lotes de superficie menor y con una densidad de 24 viv/ha. A su vez las unidades económicas del giro turístico se encuentran muy asociadas a los tramos carreteros, así como a vialidades principalmente de terracería, concentrándose en San Antonio de las Minas al sur del poblado de Francisco Zarco.

#### Uso de suelo

La zona donde se plantea realizar la acción de urbanización es una zona rural, en donde no existe actividad económica, y la urbanización en sus áreas aledañas es escasa y dispersa, en su mayoría concentrada en los centros de población cercanos. Y de acuerdo con el **Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de Los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte del Municipio de Ensenada (Región Del Vino) (PSDUTRV, 2018)**, el predio donde se ubica la acción de urbanización no cuenta con un uso de suelo actual.

Al sur de la zona de estudio del área de aplicación, se ubica el asentamiento urbano Francisco Zarco, poblado principal aledaño al entronque carretero y el asentamiento



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

conocido como Subestación CFE (Comisión Federal de Electricidad); acorde a los resultados, el poblado Francisco Zarco en el periodo 2006-2010 presenta un incremento de 284.15 hectáreas, registrándose 153.49 has en 2006 y 437.64 has en 2010.

La superficie urbana definida para el poblado Francisco Zarco en el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte de Ensenada, B.C. del año 2010 se mantiene similar en el 2015, siendo posible observar, mediante el análisis espacial, que la superficie urbana del poblado se densificó, ya que presentó un mayor número de casas habitación y comercios. El crecimiento del Poblado en sus orígenes conto con predios habitacionales de 1,700 a 1900 metros cuadrados, aproximadamente, posteriormente en el año de 1980 tuvo un crecimiento con predios habitacionales de 350 a 510 metros cuadrados, siendo su tendencia de crecimiento hacia el norte del poblado.

El asentamiento Subestación CFE, en el periodo 2006-2010 incrementó 37.51 has, pasando de 57.39 has a 94.9 has; de 2010-2015 presentó un incremento de 0.95 has. De manera conjunta, el poblado Francisco Zarco y el asentamiento Subestación CFE, en el periodo 2006-2015 de 9 años, tuvieron un incremento aproximado de 322.66 has.

La presión comercial en el Valle de Guadalupe ejercida por empresas inmobiliarias para la promoción de hoteles y complejos habitacionales turísticos, ha traído como resultado el incremento en el cambio de uso de suelo forestal a uso agrícola o bien de uso agrícola a uso urbano, lo cual representa una competencia para las actividades agrícolas y vitivinícolas por la pérdida de predios con vocación preferentemente agrícola, y por el incremento en la demanda de agua para uso urbano, además de las afectaciones al paisaje característico del valle vinícola, apreciado y reconocido por los habitantes de la entidad y por el turismo nacional e internacional, y en muchos casos, sin contar con autorización para el cambio de uso de suelo y en materia de impacto ambiental que emiten las autoridades ambientales.

En la región se encuentran desde pequeños restaurantes campestres familiares hasta refinada cocina regional e internacional, sin olvidar sitios para acampar, ranchos, centros artesanales, museos, hoteles boutique, cultura indígena y sitios naturales. Se estima que alrededor de 160 mil personas visitan la Ruta del Vino cada año, 30 mil durante las Fiestas de la Vendimia y las restantes en recorridos por las casas vinícolas de los diferentes Valles. A lo largo de la Ruta del Vino se cuenta con una oferta de hospedaje que no supera las 100 habitaciones, la mayoría en pequeños establecimientos, algunos de estos, de la categoría denominada boutique. (La ruta del vino de Baja California, 2011)

Es importante recalcar, que el desarrollo y crecimiento del Poblado Francisco Zarco es de los asentamientos humanos que menos afectan las políticas de Protección más restrictivas en lo referente a la ubicación de asentamientos humanos, desarrollo de actividades productivas y aprovechamiento de recursos naturales, incluidos el desmonte para uso agrícola y vinícola, ya que se ubica en las unidades de gestión ambiental menos



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

vulnerables, y los "nuevos usos urbanos" resultan compatibles con las actividades permitidas en los Lineamientos Ecológicos establecidos para la política de Protección, y como se aprecia en las estrategias establecidas en el Programa Sectorial vigente PSDUTVVZN.

#### **Imagen urbana**

El Valle de Guadalupe es una región agrícola con una peculiaridad ambiental al poseer diversos ambientes físicos que son dados por su ubicación, orografía, tipo de suelo y vegetación, que les confiere particularidades climáticas y atributos ecológicos que propician el desarrollo de actividades económicas de importancia, además, sus paisajes son contrastantes por las montañas, cerros, cañones, planicies, zonas agrícolas, viñedos y poblados que conjuntamente dan su característico tinte al valle.

La zona de estudio del área de aplicación al igual que el Programa Sectorial presenta una pérdida de la calidad de la imagen urbana por diversos motivos como el nulo apego a la normatividad establecida en cuanto a edificaciones, colores, materiales, fachadas, aprovechamiento del ambiente natural, etc. Se identifica por ejemplo una gran cantidad de residuos sólidos dispersos en tiraderos o fuera de viviendas particulares, construcción de bardas, exceso de anuncios, establecimiento de espectaculares, falta de cordones de banqueta, falta de camellones, entre otros.

#### **Tenencia de la tierra**

En el Valle de Guadalupe es posible encontrar diversas formas de tenencia de la tierra, (como la zona de estudio), predios en posesión privada como son ranchos, rancherías y zonas urbanas; terrenos propiedad de la nación como en ciertos cauces de arroyos y zonas cerriles; terrenos bajo régimen ejidal y de comunidades indígenas.

En la zona norte se ubican los poblados Francisco Zarco, Ignacio Zaragoza y San Antonio Necua en la Delegación Municipal Francisco Zarco; al centro oeste el poblado El Porvenir con una serie de núcleos de asentamientos dispersos dentro de la Delegación Municipal El Porvenir; en la zona sur se localiza el poblado San Antonio de las Minas (Villa de Juárez) en la Delegación Municipal de San Antonio de las Minas; estos polos poblacionales están separados por una serie de pequeñas y grandes propiedades privadas, así como comunales y ejidales.

En el Valle se observa la dispersión de asentamientos humanos irregulares fuera de las zonas urbanas, que se promueven con la sola venta del predio, ya sean predios agrícolas en desuso o predios ejidales o privados, construyendo viviendas aisladas o conglomerados de viviendas sin servicios y sin regulación por parte de las autoridades ambientales, representando focos de contaminación dispersos porque carecen de servicios público básicos, donde las letrinas y los pozos de absorción que provocan contaminación del subsuelo, sustituyen al sistema de drenaje sanitario.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

### 2.3.1 Equipamiento

Los elementos que conforman el equipamiento instalado en las cabeceras de las delegaciones municipales de la región de Valle de Guadalupe se muestran en la Delegación Municipal Francisco Zarco es la cabecera delegacional que cuenta con mayor equipamiento e infraestructura instalada, pero al igual que las otras cabeceras delegacionales, no es suficiente para atender la conducción y distribución del agua potable; para manejo de residuos urbanos, especiales y peligrosos; para conducción y tratamiento de aguas residuales domésticas y agroindustriales, además de la falta de equipamiento e infraestructura relacionada con la educación, seguridad pública, recreación, esparcimiento, de protección civil, entre otras necesidades de equipamiento e infraestructura.

Derivado del aumento de la diversificación de la actividad turística en el Valle de Guadalupe, impulsada inicialmente por lo que se conoce como enoturismo, así como de la oferta gastronómica impulsada por este flujo turístico, así como la gran cantidad de productos de tipo mediterráneo principalmente producidos en el Valle de Guadalupe y regiones aledañas.

Actualmente la oferta gastronómica continúa creciendo en volumen y reconocimiento, de manera que ha sido posible diversificar aún más la oferta turística, incluyendo nuevos eventos de tipo cultural, deportivo, recreativo o masificando los ya tradicionales como las fiestas de la vendimia.

EQUIPAMIENTO / INFRAESTRUCTURA	DELEGACIÓN		
	FRANCISCO ZARCO	EL PORVENIR	SAN ANTONIO DE LAS MINAS
Estación de bomberos	X	X	X
Hospital	X	X	X
Edificio de la delegación municipal	X	X	X
Subestación eléctrica de la CFE	X		
Museo	X		
Antena transmisora	X		X
Planta de tratamiento de CESPE	X		

Elaboración propia: Secretaría de Protección al Ambiente de Gobierno del Estado de Baja California, para el PAERV-VG (2015)

**TABLA 6 EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA INSTALADA EN LA DELEGACIÓN FRANCISCO ZARCO.**

### 2.3.2 Infraestructura

La zona de estudio del área de aplicación al igual que el Programa Sectorial derivado del efecto de la fragmentación de asentamientos humanos, actividades económicas y vialidades, se producen fenómenos como una baja eficiencia en la cobertura de servicios



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

básicos como acceso a la red hidráulica, drenaje, recolección de basura, seguridad pública, así como dificultades para acceder al equipamiento escolar, hospitalario, recreativo y de esparcimiento. La dispersión de asentamientos humanos produce decaimiento de la calidad de vida conforme incrementa la exclusión, marginación y mayor desigualdad social, ver Figura 8.



FIGURA 8 INFRAESTRUCTURA DE LA ZONA DE ESTUDIO

**2.3.2.1 Agua potable**

La zona de estudio del área de aplicación al igual que el Valle de Guadalupe se caracteriza por su dependencia a fuentes externas de abastecimiento de agua potable para las localidades. De acuerdo con el Programa Sectorial, la dependencia del agua sobre su acuífero para el sostenimiento de todo tipo de actividad antropogénica se ha demostrado mediante diversos estudios y por experiencia de sus pobladores que la disponibilidad de agua se ve comprometida, disminuye por temporadas o en casos extremos se deja de extraer de los pozos, o en su defecto deben profundizar más los mismos.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

De manera paralela, se observa una disminución en la calidad del agua, debido a factores diversos, pero principalmente asociados a la intrusión salina (riesgo de todo acuífero costero sobreexplotado), sin embargo, a este fenómeno se suma la percolación de sustancias nocivas asociadas a la mala disposición de aguas residuales, así como fertilizantes e insecticidas, situación agravada toda vez que se ve comprometida la descarga asignada al uso ambiental (salida subterránea y evapotranspiración). Esta problemática se adiciona, interactúa y acentúa con los efectos del cambio climático (como sequías intensas y eventos climático-meteorológicos extraordinarios).

En el área de aplicación al igual que el valle de Guadalupe el agua potable como indicador de marginación presenta porcentajes superiores a los de nivel estatal y municipal, tanto en el ámbito urbano como rural, estos reflejan bajas coberturas en el servicio de agua potable (57.5% de las viviendas rurales y 33% de las urbanas) y a pesar de que las actividades económicas restantes a las vitivinícolas requieren muy poca agua en relación a la agricultura es estratégica hacer un uso racional en términos de optimizar su uso en cuanto al valor y empleo que se genera, buscando siempre maximizar las ganancias y empleos totales generados en el Valle de Guadalupe. El Arroyo Guadalupe, suministra el vital líquido a la ciudad de Ensenada, con un 42 por ciento, así como a los poblados de Francisco Zarco, El porvenir y San Antonio Nécua.

Por lo anterior la toma de conciencia sobre el origen, uso responsable y comportamiento del recurso hídrico se vuelven de vital importancia para mantener el adecuado manejo del agua de forma sustentable, no solo a corto plazo sino para situaciones futuras. De igual manera la propuesta de medidas para que los sistemas humanos puedan diseñar estrategias a mediano y largo plazo ante los eventos provocados por el crecimiento urbano, como el presente estudio que promueve la conservación del medio ambiente y la sustentabilidad en el uso y reúso de los recursos mediante prácticas que permitan explotar el suelo y el agua de forma consiente, sin tener que llevar al límite los mantos acuíferos de donde se extrae el líquido para poder elaborar los vinos de la región.

#### **2.3.2.2 Alcantarillado sanitario**

En el área de aplicación al igual que el valle de Guadalupe el drenaje como indicador de marginación presenta porcentajes superiores a los de nivel estatal y municipal, tanto en el ámbito urbano como rural, estos reflejan bajas coberturas de drenaje (17.1% de las viviendas rurales y 7.7% de las urbanas) principalmente en el área de El Porvenir, seguido de San Antonio de las Minas y finalmente en Francisco Zarco.

Las áreas urbanas que entran dentro de la zona de estudio del área de aplicación no cuentan con alcantarillado sanitario.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

### **2.3.2.3 Pavimentación**

La mayoría de las áreas urbanas colindantes a la zona de estudio del área de aplicación carecen de vialidades pavimentadas; las de carácter privado no cuentan con pavimento, mientras que en las poblaciones cuentan sólo con vialidades de acceso, a estos problemas se suma la baja tasa de mantenimiento vial de los pavimentos.

La zona de estudio del área de aplicación no cuenta con vialidades pavimentadas, a excepción de las carreteras acceso a esta superficie.

### **2.3.2.4 Electricidad**

La zona de estudio del área de aplicación cuenta con suministro de electricidad debido a las fuentes generadoras de electricidad que la rodean.

## **2.4 RIESGOS Y VULNERABILIDAD**

### **2.4.1 El Atlas Nacional de Riesgos en México**

Elaborado por el Gobierno Federal y aprobado por el Centro Nacional de Desastres Naturales-CENAPRED, de acuerdo a los agentes perturbadores clasifica los riesgos de origen geológico, hidrometeorológico, químico, sanitario y socioorganizativo, se muestran dentro del Sistema de Información Geográfica sobre Riesgos; que por la ubicación geográfica del territorio nacional, se encuentra sujeto a gran variedad de fenómenos que pueden causar desastres, como es el caso de la fuerte actividad sísmica y volcánica con que cuentan las tres cuartas partes del país, los constantes embates de huracanes cuyos efectos en términos de marejadas y vientos, se resienten principalmente en las lluvias intensas que pueden causar inundaciones y deslaves no sólo en las costas sino también en el interior del territorio, y en sentido opuesto, la escasez de lluvia se resiente en diversas regiones que, cuando se mantiene por periodos prolongados, da lugar a sequías que afectan la agricultura, la ganadería y la economía en general.

Asociados a la escasez de lluvia están los incendios forestales que se presentan cada año en la temporada de secas. Otro tipo de desastre se genera directamente por las actividades humanas y principalmente por la actividad industrial que implica frecuentemente el manejo de materiales peligrosos, estos se han definido como desastres antrópicos (causados por el hombre) o tecnológicos; de la misma manera la progresiva industrialización, aunada a las carencias socioeconómicas, da lugar a los accidentes por el manejo, transporte y disposición de productos peligrosos.

El Atlas Nacional de Riesgos establece que el estudio del fenómeno lleva a la determinación del peligro (o amenaza) que existe en determinado sitio, pero que la



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

estimación del riesgo implica conocer las posibles consecuencias del fenómeno y éstas dependen de las características físicas de los asentamientos humanos y de la infraestructura existente, pero también del grado de preparación que existe en la zona para enfrentar y aminorar los efectos de los fenómenos.

Por lo tanto el Atlas sólo proporciona información sobre los posibles peligros y sobre la incidencia de los fenómenos a nivel regional y poca es la información que incorpora sobre los efectos locales; por lo tanto dado que los diagnósticos de riesgo se plantean en términos de las probabilidades de los distintos factores que influyen en él, y proporciona una visión de conjunto sobre la distribución geográfica de los peligros, en el entendido de que los estudios de riesgo deberán ser producto de esfuerzos específicos para cada tipo de fenómeno y para cada localidad, y para su detalle requiere de considerar los Atlas estatales y, sobre todo, los Atlas municipales;

#### **2.4.2 Atlas de Riesgos del Estado de Baja California**

Documento elaborado por el Gobierno del Estado y aprobado por el Centro Nacional de Desastres Naturales-CENAPRED de acuerdo a su metodología, mediante el cual se identifican y localizan a través de avanzados Sistemas de Información Geográfica, los principales riesgos a los cuales están expuestas las regiones del Estado, tales como la identificación de factores de peligros geológicos; la regionalización sísmica del Estado, la identificación de deslizamientos en zonas habitables; peligro por Tsunamis; inundaciones históricas, identificación de peligros químicos, e identificación de peligros de incendios forestales todos señalados en los planos que sintetizan y se establecen los riesgos potenciales, identifica que a nivel Regional, que el Municipio de Ensenada para el Proyecto requieren de un análisis más particular de las áreas donde se pretenda realizar alguna actividad urbana; y

#### **2.4.3 Atlas de Riesgos Naturales del Municipio de Ensenada**

Documento elaborado por el Ayuntamiento de Ensenada y la Universidad Autónoma de Baja California, el cual tiene como objetivo el identificar el tipo de riesgo natural al que están expuestas las personas, sus bienes materiales y entono, a efecto de proporcionar a las autoridades información sobre las zonas amenazadas por peligros naturales derivados de fallas, sismicidad, tsunamis, derrumbes, huracanes, nevadas, sequias e inundaciones, para facilitar la toma de medidas preventivas; especificando que cerca del área de influencia del proyecto se encuentran segmentos de fallas geológicas y casi toda la costa del centro de población es una zona susceptible a inundaciones. Sin embargo, en lo general se determina que la zona de estudio del área de aplicación donde se localiza el uso del suelo a desarrollar no está afectada por peligros de tales riesgos.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

**Riesgo ambiental**

El riesgo se puede definir desde varios puntos de vista y enfoques, y conceptualizarse como la probabilidad de que un evento adverso ocurra durante un periodo determinado de tiempo, o resulte de una situación particular, pero de manera general, una definición completa de riesgo tiene que comprender el concepto de exposición a un peligro, o sea el objeto o actividad con el potencial de ocasionar un perjuicio o causar un daño.

El riesgo ambiental se refiere a la probabilidad de que se produzca un daño o catástrofe en el medio ambiente por efecto de un fenómeno natural o una acción humana con consecuencias negativas, y se identifican como riesgos naturales y riesgos antropogénicos.

Los riesgos naturales son aquellos fenómenos en los que intervienen la dinámica y los materiales del interior de la tierra o de la superficie de ésta denominados geológicos (sismos, inestabilidad de laderas, hundimientos y agrietamientos del terreno, etc.); así como los que se generan por la acción violenta de los agentes atmosféricos llamados hidrometeorológicos (inundaciones, frentes fríos, heladas, sequías, erosión, etc.), y dada las características de la vegetación de la región, los incendios. En la región del Valle de Guadalupe la actividad sísmica es escasa, se han detectado algunos sismos de magnitud menor a los 3.5 grados aparentemente orientados a las fallas normales presentes en la región.

Los riesgos antropogénicos están relacionados con actividades humanas que involucran el manejo de sustancias tóxicas, inflamables y explosivas. Los riesgos naturales que se manifiestan en la entidad son de tipo geológicos, hidrometeorológicos e incendios forestales, identificados recientemente mediante la elaboración del Atlas de Riesgos y Peligros del Estado de Baja California (POEBC, 2014).

El poblado Francisco Zarco, en su parte norte y noreste, presenta una probabilidad muy baja de incendios en áreas con agricultura de riego, en contraste con la zona cerril y de cañones adyacentes, donde la probabilidad es muy alta, por la presencia de chaparral, que es un tipo de vegetación nativa que poseen alta flamabilidad por contener tallos leñosos y hojas resinosas.

La Subestación CFE y sus alrededores, presenta una probabilidad de ocurrencia de incendios muy alta, por su ubicación en la ladera del cerro con presencia de vegetación de chaparral. En el poblado El Porvenir, la probabilidad es muy baja, porque en sus alrededores se practica la agricultura de temporal y de riego.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

### **3. MARCO NORMATIVO**

Los macro desarrollos urbanos o turísticos y el desarrollo local del Valle de Guadalupe, se presenta en zonas que requieren programas de planeación actualizados y de inversiones cuantiosas en infraestructura, que deben programarse con la participación conjunta del sector privado y el sector público. Para atender la diversidad de intereses que intervienen en la cuestión urbana, se promueve la creación de instrumentos de planeación urbana y cumplir con los objetivos y lineamientos o criterios que contienen, de los cuales los que aplican al predio en estudio, los siguientes:

#### **3.1. Objetivos de planeación urbana**

Cumplir con los objetivos de planeación urbana sustentable vigentes, con la finalidad de apegarse a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano respecto a la conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos y el aprovechamiento razonable de los recursos naturales y al mismo tiempo su protección y conservación.

#### **3.2. Normas o criterios de planeación urbana.**

Las normas o criterios de planeación urbana están contenidos dentro de instrumentos de ordenación y desarrollo urbano que aplican a la zona de estudio del área de aplicación a nivel Estatal y Municipal siendo estos:

##### **3.2.1 Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California**

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano, establece normas y criterios para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano en el Estado procurando la protección del medio ambiente, el desarrollo urbano y regional, las actividades económicas y la interacción fronteriza; establece un Modelo de Ordenamiento Territorial que considera la demanda de recursos hidráulicos en la zona donde se ubica el Valle de Guadalupe y la necesidad de fuentes alternas, así como el uso cada vez mayor de aguas recicladas para los servicios urbanos, para la participación de las actividades agrícolas y desarrollar la industria de alta tecnología. Asimismo, se prevé una mayor convivencia con el fortalecimiento y consolidación de los servicios, el comercio y la reconversión industrial; este esquema de actividades en el Estado y favorece la concentración urbana y una tendencia a la metropolización.

En el Modelo de Ordenamiento Territorial, especifica que predio en estudio se localiza en la Unidad de Gestión Territorial UGT-2 Tijuana, Rosarito, Tecate y Ensenada, dentro de la cual señala como Criterios generales de desarrollo urbano que caracterizan el potencial y aptitud para el desarrollo de las actividades productivas, en base a las políticas adoptadas en el modelo de ordenamiento territorial; para cada política particular, se muestra la



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

tendencia y los usos del suelo que tienen compatibilidad con los objetivos propios del desarrollo urbano y regional sustentable.

Estos criterios de desarrollo urbano permiten el análisis de compatibilidad de usos del suelo al nivel de las unidades territoriales del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en los casos que, por la tipología del uso del suelo, se requiera un estudio específico, se realizará de acuerdo con los alcances del Programa Regional o local que aplique en la zona.

El Valle de Guadalupe en el Modelo de Ordenamiento Territorial, se ubica en la unidad territorial Artaim, política de Aprovechamiento con Regulación turístico, agroindustrial, minero, para la cual señala como Criterios generales de desarrollo urbano por política particular, que existe compatibilidad para el desarrollo turístico bajo esquemas de sustentabilidad en la modalidad de uso del suelo: habitacional turístico y de servicios turísticos. El uso agroindustrial es compatible, así como actividades industriales que impulsen los aspectos productivos. Se tiene aptitud para las actividades agrícolas y pecuarias, la regulación se enfoca al uso eficiente del agua, proponer sistemas que permitan el uso eficiente del agua.

Y establece que en las áreas que cuenten con Programas Regionales de Desarrollo Urbano, Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población o lineamientos específicos de usos del suelo, se aplica la normatividad y los criterios de desarrollo urbano establecidos en los instrumentos de planeación regional o local; y en cuanto a los usos del suelo para las Acciones de Urbanización de Alcance Estatal, las Acciones de Urbanización fuera de los límites de Centro de Población y las obras de infraestructura regional, para la aprobación del uso del suelo se requiere el Dictamen Técnico de Congruencia expedido por el Estado, los estudios de Manifiesto de Impacto Ambiental, de impacto urbano, la solución propia de la infraestructura y lo establecido por la normatividad federal, estatal y municipal.

**3.2.2 Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte de Ensenada, B.C.**

El Programa Sectorial, derivado de sus estrategias para el ordenamiento y desarrollo urbano sustentable establece una serie de lineamientos y líneas de acción para la ocupación del suelo que pueden ser aplicadas a la zona de estudio del área de aplicación, y que se describen a continuación:

*Lineamientos normativos generales del Programa Sectorial*

La zonificación establecida para el Programa Sectorial se determina a nivel primario y tiene el objeto de mejorar las condiciones de vida de los habitantes de la zona de estudio del área de aplicación y lograr el desarrollo ordenado del territorio, siendo los que aplican al área de aplicación:



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

1. La expansión de las actividades existentes, el aprovechamiento de los recursos naturales y el desarrollo de nuevas actividades deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada y someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ante la autoridad competente y en los términos previstos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
2. El desarrollo urbano se sujetará a lo dispuesto por la legislación aplicable a las edificaciones que deberán cumplir con lo estipulado en el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada, Baja California.
3. Cualquier acción de urbanización y/o edificación, que por sus dimensiones o giro represente posible alta impacto sobre el medio natural o construido, requerirá previamente de Estudio de Impacto Urbano, de impacto ambiental y de riesgo; a evaluar y dictaminar por las autoridades correspondientes. Se deberá hacer énfasis en las medidas de incorporación vial, solución integral de servicios, ahorro de agua, así como las relativas a la conservación de las áreas agrícolas y de incorporación al paisaje.
4. Los programas y proyectos de ampliación y mejora del equipamiento e infraestructura urbana y regional, deberá considerar las siguientes condiciones:
  - El desarrollo de las actividades será congruente con el nivel y tipo de desarrollo urbano y turísticos permitidos.
  - La construcción y operación de un relleno sanitario se realizará previa justificación técnica de la selección del sitio y su autorización de acuerdo con las disposiciones legales en la materia.
  - La construcción y operación de infraestructura deberá respetar el aporte natural de sedimentos hacia las partes bajas de cuenca.
  - No deberán generar conflictos con otras actividades previamente establecidas. Se deberá de informar a los vecinos sobre las características del equipamiento o infraestructura a construir.
5. No se permite la instalación y operación de desarrollos inmobiliarios y turísticos que impliquen altos consumos de agua.
6. Se prohíbe la instalación de industria diferente a la agroindustrial que procese productos que se generen en la región. Únicamente se permite el establecimiento de agroindustria para el proceso de los productos que se generen en el área de aplicación del Programa Sectorial, condicionada a:
  - El uso de espacios destinados al uso agrícola, de conformidad con lo dispuesto en el presente ordenamiento.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

- La instrumentación de programas de ahorro y uso eficiente del agua.
- Contar con sistemas adecuados para el tratamiento y reúso de aguas residuales.
- Contar con los sistemas adecuados para el manejo y disposición final de residuos generados en la actividad.

*Lineamientos específicos por uso de suelo.*

Los lineamientos específicos que aplican al área de aplicación están en función de la zona donde se ubique el proyecto o actividad dentro del mapa relativo a la Estrategia de Ordenamiento Territorial del área de aplicación Programa Sectorial. El área de aplicación de estas Directrices se localiza fuera del Programa Sectorial, pero pueden aplicar:

1. Se permite la infraestructura de bajo impacto armonizada con el mantenimiento de los procesos y las características propias del sitio.
2. Se prohíbe la remoción de árboles de cualquier tipo o la construcción en lechos secos de arroyos;
3. Se permiten las actividades de investigación, educación ambiental y turismo alternativo bajo programas de manejo; asimismo se permite la extracción de agua para consumo humano directo condicionado a obtener los permisos correspondientes por las autoridades competentes.

*Disposiciones específicas para la imagen urbana.*

1. Todo proyecto de edificación deberá preservar la imagen de la zona y/o mejorarla, integrándose al contexto urbano de la misma, debiendo cumplir con los lineamientos de imagen urbana de este Programa y con las disposiciones establecidas en los reglamentos de edificación y/o el de fraccionamientos vigentes.
2. Todo sistema de alumbrado deberá cumplir con lo estipulado en el Reglamento para la Prevención de la Contaminación Lumínica en el Municipio de Ensenada, Baja California.
3. Anuncios, espectaculares, publicidad y señalamientos:
  - En tanto no exista un Reglamento que regule la imagen urbana del valle, queda prohibido la construcción de espectaculares, carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios y se eliminarán los existentes sobre edificios y espacios públicos o privados incluyendo la que se pinte o forme con elementos naturales del territorio, tales como rocas, árboles, laderas, etc.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

- La publicidad exterior queda limitada a mostrar información del valle respecto a la denominación social de personas físicas o morales, asociaciones o colectivos, actividades comerciales, mercantiles, profesionales, de información general, turística, culturales, recreativas y de ocio.
  - La señalética que se encuentre dentro del derecho de vía de la Carretera Federal No. 3 o Carretera Estatal deberá contar con el permiso y apegarse a la normatividad establecida por la SCT o del estado, la que corresponda.
4. Carreteras:
- El alumbrado público deberá ser limitado al estrictamente necesario y cumplir con los lineamientos del Reglamento de la Contaminación Lumínica para el municipio de Ensenada, B.C.
  - Las instalaciones de telecomunicación no podrán estar localizadas dentro del área de la vista escénica de la carretera, a menos que estén situadas y diseñadas de manera que sean parcialmente invisibles a simple vista; sean diseñadas para aparecer como una característica del entorno y no bloquee o perturbe vistas escénicas o estén arquitectónicamente integradas a los edificios existentes de manera que sean imperceptibles.
  - El diseño de edificios visibles desde la carretera deberá ser de tal manera que minimice su visibilidad y se evite el uso de superficies reflejantes que puedan ocasionar deslumbramientos.
5. Antenas de comunicación. Las estructuras de soporte de las antenas de comunicación deberán estar sujetas a las siguientes condiciones:
- Para su instalación deberá de contar con la autorización correspondiente.
  - No se permitirá ningún tipo de anuncio y/o publicidad en las partes que contenga el diseño total de la instalación de la antena.
6. Deberán procurarse conservar las características físicas y ambientales de la topografía, evitando alteraciones y transformaciones de montañas, cerros, lomas, valles, cañadas y cañones y zonas de riqueza ambiental y paisajística.
7. Dentro de los núcleos de población, todos los proyectos ejecutivos de los Programas de mejoramiento urbano o rehabilitación de inmuebles, así como los de obras nuevas, tanto públicas como privadas, deberán incluir propuestas para la conservación o el incremento de las áreas verdes.
8. Los propietarios de terrenos baldíos deberán mantener limpio el terreno.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

9. En ningún caso se permitirán alteraciones que tiendan a degradar las áreas verdes, como tampoco se autorizará que se corten árboles en el interior de los predios o en la vía pública, sin que medie por ello una razón plenamente justificada y autorización Estatal, Municipal y Federal.
10. Respecto a los elementos para delimitar la propiedad, estos no deben de ser opacos en más de un 50% y deberán tener un carácter rural.

*Disposiciones específicas para residuos*

1. Todos los asentamientos humanos deberán contar con la infraestructura necesaria para el acopio y manejo de los residuos sólidos urbanos.
2. Se prohíbe obstruir el libre cauce de los escurrimientos, así como las descargas de aguas negras y residuales, tirar basura y desechos de cualquier tipo en cañadas y arroyos.
3. Queda prohibida la disposición final de residuos de manejo especial, residuos peligrosos y residuos sólidos urbanos y/o basura en sitios no autorizados.
4. Queda prohibida la quema de residuos a cielo abierto.
5. Todo asentamiento humano, en tanto no cuente con sistema de drenaje sanitario, deberá conducir sus aguas residuales de origen doméstico hacia fosas sépticas, que cumplan con la NOM-006-CNA-1997, y en caso de no ser viable por capacidad, espacio o tipo de terreno, deberá cumplir con la NOM-003-SEMARNAT-1997 que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reúsen en servicios al público y con las disposiciones legales vigentes en la materia.
6. En el desarrollo de actividades se promoverá el ahorro de agua potable y el reúso de aguas grises.

*Disposiciones específicas para vialidades.*

1. Se prohíbe la utilización del derecho de vía de carretera estatal o federal para estacionamiento de vehículos, salvo que se trate de un estado transitorio de emergencia.
2. Fuera de los polígonos considerados como Condicionado al Desarrollo y Asentamiento Humano Tipo I y II, la Carretera Federal No. 3 y la Carretera Estatal se consideran en el Programa Sectorial como Corredores Rurales. Se permitirá dentro



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

de estos corredores un rango muy limitado de actividades compatibles con el contexto rural y agrícola del valle con el fin de preservar el paisaje natural, propiciar el turismo y regular las actividades que normalmente suceden a margen de carretera en un contexto rural, bajo las siguientes condicionantes:

*Disposiciones específicas para riesgo*

1. Todas las acciones que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o conjuntos habitacionales, para la subdivisión o parcelación de la tierra, para el cambio de Usos del suelo o en autorizaciones de impacto ambiental, se deberá asegurarse que no se ocupen áreas de alto riesgo, lo cual será dictaminado por las autoridades de Protección Civil. De ser así, antes de otorgar licencias y autorizaciones se realizará un estudio de prevención de riesgo en los términos de las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General de Protección Civil y las normas oficiales mexicanas que se expidan y demás normas aplicables. En ningún caso podrán asignarse usos o aprovechamientos urbanos o asentamientos humanos en zonas de alto riesgo. En tales zonas estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra o edificación de carácter permanente.
2. No se permite actividad u obra de urbanización y/o edificación, que pretenda realizarse en terrenos vulnerables o susceptibles a la inestabilidad física, o a sufrir el efecto de fenómenos meteorológicos, sismos, u ocasionar daños físicos a terceros.
3. No se permite el desarrollo urbano en aluviones naturales recientes, profundos o superficiales, o todo tipo de relleno artificial en barrancos y terraplenes no consolidados, y sensibles a efectos de resonancia.
4. No se permite el desarrollo urbano en terrenos sobre-hidratados que, al licuar y abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga; o terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles asentamientos diferenciales.
5. No se permite el desarrollo urbano en el interior u orillas de los cauces de arroyos. La prohibición incluye el estricto respeto a la franja de protección, determinada por el registro máximo de caudal en sus superficies o secciones, en los últimos 20 años y con una distancia mínima de 15 metros de esta cota.

*Disposiciones específicas para el aprovechamiento de los recursos naturales.*

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



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

2. Se prohíbe la extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna bajo estatus de protección, salvo autorización expresa de la autoridad competente.
3. En trabajos de restauración, se debe de dar preferencia a la vegetación nativa.
4. En ningún caso se autorizarán obras que puedan lesionar a las especies vegetales características de la región y microclima; debiéndose fomentar aquellas que dentro de sus proyectos contemplen la arborización o la reproducción de especies aptas para la región.
5. Los propietarios u ocupantes de inmuebles quedarán obligados a mantener y cuidar de los árboles ubicados en el espacio público frente a sus predios.
6. Los aprovechamientos de materiales pétreos, establecidos en los cauces de arroyos, sin excepción, deberán contar con el título de concesión correspondiente y estar sujetos a la autorización en materia de impacto ambiental emitida por la autoridad competente.
7. En la consolidación de bordos y márgenes de ríos, arroyos y cuerpos de agua se aplicarán técnicas mecánicas específicas para la estabilización del suelo, donde se deberán utilizar especies de vegetación riparia como fijadores del suelo.

*Matriz de compatibilidad y mezcla de usos*

La regulación del uso de suelo requiere verificar la cobertura de los lineamientos generales, específicos, particulares, así como el cumplimiento en términos de compatibilidad que se establece en la Matriz de Compatibilidad la cual se orienta a evitar conflictos derivados de usos incompatibles y establecer condicionantes para aquellos que pudieran generarlos.

Usos compatibles con el uso de suelo

- **HABITACIONAL.** Espacio previsto básicamente para alojar vivienda. Agrupa a todos aquellos predios o áreas dedicadas a uso predominantemente habitacional de cualquier característica. Deberá contar con las condiciones de habitabilidad, servicios públicos y confort necesarios para tal fin y preservarse libre de mezclas incompatibles. Para el tipo Campestre: se refiere a la vivienda unifamiliar aislada, complementada con actividades agropecuarias tales como la horticultura, apicultura, fruticultura, o similares, con fines productivos o de recreo.
- **TURÍSTICO.** Espacio previsto para alojar actividad económica dirigida a generar recursos para el fortalecimiento de la economía, y producir beneficios directos a la población,



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

mediante la prestación de servicios destinados a satisfacer las necesidades de los Turistas. Para el recreativo: Modalidad de turismo tradicional que propicia el descanso o como una manera de satisfacer necesidades propias del ser humano.

- **INDUSTRIA.** Espacio previsto para alojar actividades económicas de manufactura y transformación de productos y bienes de consumo, referidas al sector secundario. Para la Agroindustria: Industria dedicada a la transformación de productos procedentes del sector primario (agricultura, ganadería, actividad forestal, la pesca, caza y captura), para la elaboración de materias primas y productos intermedios
- **USOS ESPECIALES.** Espacio destinado a alojar edificios e instalaciones únicas o poco comunes que contienen alguna función indispensable para el interés público y de servicio a la comunidad.

### **3.2.3 Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California.**

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

El Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California (POEEBC), ubica al Valle de Guadalupe en las Unidades de Gestión Ambiental (UGAS) 2, 8 y 3, específicamente en los polígonos 2.a, 8.c, y 3.a, respectivamente. En la UGA 2a, aplica la política ambiental de Aprovechamiento Sustentable con el objeto de mantener la integridad funcional del territorio, proporcionando criterios de regulación ecológica para que la utilización de los recursos naturales genere el menor impacto al medio ambiente, evitando poner en peligro el equilibrio de los ecosistemas, que pueda provocar un deterioro ambiental.

Las UGAS 8.c y 3.a, están reguladas por la política ambiental de Conservación, que aplica en áreas para la conservación de las actividades económicas tradicionales sustentables que representan una fuente de ingresos de interés para sus habitantes y son compatibles con la conservación de los ecosistemas, sus recursos naturales y con políticas derivadas de otros niveles de planeación o de ordenamiento territorial que se determinen de acuerdo con los programas locales o regionales aplicables.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

De los "nuevos usos" comercial, forestal, ranchería, y extractivo, es importante señalar, que resultan compatibles con las actividades permitidas en los Lineamientos Ecológicos establecidos para la política Aprovechamiento con Control.

Por otro lado, en las 3 Unidades de Gestión Ambiental con política de Aprovechamiento con Impulso, el uso de suelo identificado como "poblado" en el año 2006, es similar al "uso urbano" identificado en 2015; se incorpora el uso ranchería, ambos compatibles con las actividades permitidas bajo la política de Aprovechamiento con Impulso, y que aplica en unidades con asentamientos humanos como en los poblados El Porvenir y Francisco Zarco.

El Ordenamiento Ecológico es un proceso dinámico, y uno de sus ejes principales para llevarlo a cabo es tener debidamente delimitado el territorio a ordenar, realizando una regionalización para dividirlo en áreas más pequeñas, que para el presente estudio del área de aplicación se denominan unidades de paisaje (UP) y son la mínima expresión de la división del territorio.

En atención a los objetivos se plantean estrategias generales con un fuerte compromiso a favor del medio ambiente, de la protección de la calidad del agua, aire y suelo, de la conservación de la biodiversidad, de la gestión integral de los residuos sólidos, de la prevención y control de riesgos, del uso de energías renovables, de la mitigación y adaptación al cambio climático, las cuales vinculadas entre sí, son la base para la consolidación y promoción del ordenamiento ecológico y territorial, siendo los criterios de Regulación Ecológica para los usos del suelo:

**UGA: 2.a**

**1. SUBURBANO:**

- El territorio de los centros de población destinado a la creación de nuevas viviendas e infraestructura asociada deberá ser abierto preferentemente a grupos de fraccionamientos para intervenir de manera ordenada.
- Cada fraccionamiento suburbano deberá mantener en su perímetro una franja de vegetación nativa de al menos 5 metros zonas de ancho que estará conectada a la vegetación de los predios colindantes para permitir la conectividad entre los ecosistemas.
- Previo al desmonte del predio, se realizará un rescate de flora y fauna; los ejemplares de plantas serán reubicados en hábitats propicios en el perímetro del predio y en sus áreas para jardines y los de fauna en hábitats similares a los que ocupan comúnmente y que no estén afectados por las actividades humanas.
- Se buscará densificar la vivienda en centros de población a través de la creación de construcciones verticales que minimicen los cambios de uso del suelo y permitan una



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

mayor superficie sin construcción para la recarga de acuíferos, jardines e instalaciones de recreación.

**2. TURISMO:**

- La determinación de la densidad de uso turístico (cuartos de hotel, condominios, tráiler parks, marinas, campos de golf, etc.) se basará en las capacidades del municipio para proveer bienes y servicios a los desarrollos y a población asociada que estará laborando en estos.
- Se evitará la introducción de especies exóticas consideradas como invasoras, de acuerdo con el listado de la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO).
- La altura máxima para las cabañas ecoturísticas será de 2 niveles o 5 metros para la edificación principal.

**3. HUELLA ECOLOGICA:**

- Toda edificación sustentable debe satisfacer al menos un 10 % de la demanda energética total del edificio con energías renovables, ya sea generada en la propia edificación o fuera de esta.
- El calentamiento de agua de uso sanitario a base de equipos que utilicen radiación solar debe demostrar su rendimiento y eficiencia térmica conforme a la normatividad aplicable.
- La edificación puede estar diseñada con criterios bioclimáticos que favorezcan la iluminación natural dentro del edificio, logrando una buena distribución y organización de los espacios.
- El diseño del sistema hidráulico de la edificación debe lograr una reducción en el consumo de agua de al menos 20%.
- Las edificaciones deben contar con un medidor de agua por cada unidad de edificación, con el fin de cuantificar su consumo y aprovechamiento.
- En ningún caso se debe descargar agua en la calle, ésta debe ser utilizada, almacenada o reinyectada al subsuelo de acuerdo con la normatividad aplicable.
- Los edificios de obra nueva deben disponer de espacios, mobiliario y medios adecuados para la disposición de residuos separados en al menos 3 fracciones; orgánicos, inorgánicos valorizables (aquellos cuya recuperación está más difundida; vidrio, aluminio, PET, cartón, papel y periódico) y otros inorgánicos.
- Los elementos naturales (árboles y vegetación) del área verde deben aprovecharse, como elementos que pueden ayudar a mejorar las condiciones ambientales de la edificación.

**4. CONSERVACIÓN:**



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

- Los humedales y cuerpos de agua superficiales presentes en los predios deberán ser incorporados a las áreas de conservación.
- Los predios colindantes con los humedales deberán tener áreas de vegetación, referentemente nativa, que permitan el tránsito de la vida silvestre hacia otros manchones de vegetación.
- Se promoverá la creación de Unidades de Manejo de Vida Silvestre como una alternativa productiva y de conservación.

**5. HIDROLOGICO:**

- En los nuevos proyectos de desarrollo urbano, agropecuario, suburbano, turístico e industrial se deberá separar el drenaje pluvial del drenaje sanitario.
- El drenaje pluvial de techos, previo al paso a través de un decantador para separar sólidos no disueltos, podrá ser empleado para la captación en cisternas, dispuesto en áreas con jardines o en las áreas con vegetación nativa remanente de cada proyecto.
- El drenaje pluvial de estacionamientos públicos y privados, así como de talleres mecánicos deberá contar con sistemas de retención de grasas y aceites.
- En los hoteles ecoturísticos y recreativos se debe contar con sistemas eficientes para el uso del agua, la captación de agua pluvial, el tratamiento de aguas residuales y el manejo de residuos sólidos, así como con sistemas de generación de energía alternativa.
- Las cabañas campestres deben contar con sistemas de captación y almacenaje de agua pluvial.
- Las viviendas deben contar con sistemas de captación y almacenaje de agua pluvial.

**6. CAMINOS:**

- En la planeación de la construcción de nuevas vías de comunicación (camino, vías ferroviarias, puertos, aeropuertos) se deberá dar preferencia a la ampliación en lo existente, en vez de crear nuevos trazos.

**7. AGRICULTURA:**

- Se debe sustituir el riego rodado, por infraestructura de riego más eficiente (por goteo o aspersión). Estos dispositivos funcionarán como la vía de aplicación de fertilizantes y plaguicidas necesarios para optimizar las cosechas.
- Se promoverá el uso de cercas vivas, como una franja de al menos 1 m de espesor en el perímetro de los predios agrícolas, con especies arbóreas (leguminosas) y arbustivas nativas (jojoba, yuca, otras)
- Los terrenos de agricultura de temporal que cuenten con una calidad edafológica y una pendiente suficiente para que sea rentable su riego, deberán incorporarse a esta actividad a través de la mejor tecnología de riego por goteo.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

**3.2.4 Programa de Ordenamiento Ecológico del Corredor San Antonio de las Minas-  
Valle de Guadalupe (POE San Antonio-Valle de Guadalupe)**

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

La zona de estudio del área de aplicación se localiza dentro de este Modelo de Ordenamiento Ecológico, siendo las principales políticas ambientales son:

• **Conservación.**

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

1. Siempre se favorecerán las construcciones campestres (casas solas de un piso, rodeadas de vegetación natural o cultivos; parcelas para vitivinicultura o turismo alternativo).
2. Con esta política se admite el uso extractivo artesanal de recursos naturales renovables en áreas puntuales y bajo un programa de manejo.
3. Se permiten las actividades de investigación, educación ambiental y turismo alternativo bajo programas de manejo; asimismo se permite la extracción de agua para consumo humano directo.

• **Protección.**

Bajo esta política se hace énfasis en el mantenimiento del ambiente natural, donde se desfavorece la construcción de infraestructura de cualquier tipo.

1. Se favorece la creación de áreas especiales de protección que pueden ser privadas, ejidales, comunales, de gobierno estatal o municipal.
2. Con esta política, para áreas puntuales, definidas en un programa de manejo específico, se admiten el uso extractivo artesanal y controlado de recursos naturales renovables, y se permiten las actividades de investigación, educación ambiental y turismo alternativo.
3. Bajo esta política no se permite la extracción del agua, suelo, arenas o materiales pétreos.

Los Lineamientos generales del POE San Antonio-Valle de Guadalupe que aplican son:



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

1. La expansión de las actividades existentes, el aprovechamiento de los recursos naturales y el desarrollo de nuevas actividades, deberán someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental ante la autoridad competente y en los términos previstos en las disposiciones legales vigentes en la materia.
2. Las instalaciones y equipamientos complementarios no deberán generar conflictos con otras actividades previamente establecidas.
3. En el manejo y disposición final de los residuos generados en obras de construcción, en actividades productivas y en actividades domésticas, se cumplirá con las disposiciones legales establecidas para la prevención y gestión integral de residuos sólidos urbanos, residuos peligrosos, y residuos de manejo especial.
4. Todos los asentamientos humanos deberán contar con la infraestructura necesaria para el acopio y manejo de los residuos sólidos urbanos.
5. Queda prohibida la disposición final de residuos industriales, residuos de manejo especial, residuos peligrosos y residuos sólidos urbanos y/o basura en sitios no autorizados.
6. Queda prohibida la quema de residuos industriales, residuos de manejo especial, residuos peligrosos y residuos sólidos urbanos y/o basura a cielo abierto.
7. Todos los asentamientos humanos, en tanto no cuenten con sistema de drenaje sanitario, deberán conducir sus aguas residuales de origen doméstico hacia fosas sépticas, que cumplan con las disposiciones legales vigentes en la materia.
8. Las actividades productivas que generen aguas residuales en sus procesos deberán de contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales.
9. Quienes realicen actividades de tratamiento de aguas residuales, deberán reutilizar las aguas tratadas para riego de áreas verdes.
10. En el desarrollo de actividades se promoverá el ahorro de agua potable y el reúso de aguas grises.

**Desarrollo urbano**

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



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

1. El desarrollo urbano, se sujetará a lo dispuesto en los Criterios de Desarrollo Urbano vigentes.
2. En el desarrollo de obras y actividades se cumplirá con lo establecido en los programas de ordenamiento territorial y ecológico.
3. Cualquier acción u obra de urbanización y/o edificación de gran importancia (centros comerciales, central camionera, central de abasto, parques agroindustriales, conjuntos habitacionales) que, por sus dimensiones, su giro o su incidencia sobre el medio natural o construido, requerirá de estudios previos de impacto ambiental.
4. Todo proyecto de edificación deberá preservar la imagen de la zona y/o mejorarla, integrándose al contexto urbano de la misma, debiendo cumplir con las disposiciones establecidas en los Reglamentos de Edificación y de Fraccionamientos vigentes.
5. Toda actividad u obra de urbanización y/o edificación, que pretenda realizarse en terrenos vulnerables o susceptibles a la inestabilidad física, o a sufrir el efecto de fenómenos meteorológicos, sismos, u ocasionar daños físicos a terceros, deberá presentar ante la autoridad competente los estudios técnicos específicos que cada caso requiera.
6. Toda actividad u obra de urbanización y/o edificación, que pretenda desarrollarse en terrenos arriba de la cota 300, podrá hacerlo siempre y cuando sea apto para el desarrollo y lo permita la política de la Unidad de Gestión correspondiente, y el desarrollador invierta en infraestructura para conducir el agua arriba de dicha cota y este sujeto a la capacidad de las fuentes de abastecimiento.
7. No se permite el desarrollo urbano en antiguos brazos o lechos secos de arroyos.
8. No se permite el desarrollo urbano en aluviones naturales recientes, profundos o superficiales, o todo tipo de relleno artificial en barrancos y terraplenes no consolidados, y sensibles a efectos de resonancia.
9. No se permite el desarrollo urbano en terrenos sobrehidratados que, al licuar y abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga; o terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles asentamientos diferenciales.
10. No se permite el desarrollo urbano en el interior u orillas de los cauces de arroyos. La prohibición incluye el estricto respeto a la franja de protección, determinada por el registro máximo de caudal en sus superficies o secciones, en los últimos 20 años y con una distancia mínima de 15 metros de esta cota.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

11. No se permite el desarrollo urbano en terrenos sobre depresiones del relieve, altamente inundables por la impermeabilización de suelo durante periodos intensos o constantes de lluvias.
12. Los programas y proyectos de ampliación y mejora del equipamiento e infraestructura urbano y regional, deberá considerar las siguientes condiciones:
  - En la dosificación, cobertura y radio de influencia de los servicios y equipamiento deberá considerarse lo establecido en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL.
  - El desarrollo de las actividades de comercio y servicios será congruente con el nivel y tipo de desarrollo urbano y turísticos permitidos.
  - La construcción y operación de un relleno sanitario, se realizará previa justificación técnica de la selección del sitio y su autorización de acuerdo con las disposiciones legales en la materia.
  - La construcción y operación de infraestructura deberá respetar el aporte natural de sedimentos a la parte baja de la microcuenca.

**Desarrollo turístico alternativo**

1. Se permiten las actividades de investigación y turismo alternativo bajo programas adecuados y en concordancia con la legislación vigente aplicable en la materia.
2. El desarrollo de proyectos ecoturísticos se permitirá en áreas que, de acuerdo con la evaluación de su capacidad de carga, presenten vocación para esta actividad.
3. En el desarrollo de proyectos ecoturísticos se deberán elaborar programas de educación ambiental dirigidas a las comunidades locales y a los visitantes nacionales y extranjeros.
4. El desarrollo de proyectos con actividades tales como: caminatas, cabalgatas, ciclismo de montaña, se deberán realizar en concordancia con las recomendaciones legales aplicables en la materia y bajo un estudio de impacto ambiental que permita identificar su viabilidad en las zonas determinadas para tal fin.
5. No se permite la realización de carreras fuera de caminos u "off road", ni por caminos o brechas ya establecidas, ni por nuevos.
6. No se permite la instalación y operación de desarrollos inmobiliarios y turísticos que impliquen altos consumos de agua.

**Desarrollo agrícola**

1. No se permite la expansión de áreas pobladas y urbanas hacia zonas con alta productividad agrícola.
2. No se permite el cambio de uso de suelo en las zonas de alta productividad agrícola.
3. Las unidades de producción agrícola estarán sujetas a un programa de manejo de tierras.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

4. En los predios dedicados a agricultura intensiva y plantaciones, se deberán elaborar un inventario de suelos y un programa de monitoreo de las condiciones de este recurso.
5. Las quemas para reutilización de terrenos se realizarán bajo la autorización de la autoridad competente.
6. Se fomentará la aplicación de métodos alternativos para control de plagas (control biológico y físico).
7. Con el objeto de evitar antagonismos entre actividades productivas y usos del suelo, en el desarrollo agroindustrial, se deberá considerar lo siguiente:
  - Impulsar y fomentar el establecimiento de la agroindustria, únicamente para el proceso de los productos que se generen en el área de ordenamiento.
  - El uso de espacios destinados para el desarrollo agroindustrial, de conformidad con lo dispuesto en el presente ordenamiento.
  - La instrumentación de programas de ahorro y uso eficiente del agua.
  - Contar con sistemas adecuados para el tratamiento y reúso de aguas residuales.
  - Contar con los sistemas adecuados para el manejo y disposición final de residuos generados en la actividad.

**Recursos naturales**

1. Se permite el aprovechamiento de los recursos naturales mediante el estudio de impacto ambiental y su programa de manejo autorizados.
2. Se deberán establecer zonas de amortiguamiento para las Áreas Especiales de Conservación.
3. Se prohíbe la extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna bajo estatus de protección, salvo autorización expresa de la autoridad competente.
4. Se permite la restauración con vegetación nativa.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

#### **4. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

La oferta turística de desarrollos habitacionales tipo granja en la zona es escasa, debido principalmente a la lejanía y carencia de Infraestructura, sin embargo, la visión del inversionista se centra en la oportunidad de crear un sitio de descanso bajo un concepto ecoturístico acorde a las políticas de desarrollo propuestas en el contexto de planeación nacional, regional y local.

Los paisajes naturales de la zona hacia la zona del valle, principalmente hacia el área agrícola logran una combinación panorámica de incalculable valor, la topografía del predio permite un óptimo aprovechamiento de este, a la vez se preservan áreas de conservación ecológica integrándose algunas especies en el propio fraccionamiento.

Su cercanía a la localidad del poblado Francisco Zarco le permite satisfacerse de recursos, bienes y mercancías, a las ves de mantener una independencia y privada; además su colindancia directa con la Carretera Federal No. 3 Tecate-Ensenada y Carretera Estatal Francisco Zarco – El Tigre que facilita la integración del desarrollo, los atributos anteriormente descritos son sin duda un fuerte atractivo y para lo que promete ser un interesante destino ecoturístico en la región.

Por su posición geográfica y sus vocaciones regionales, la Zona donde se localiza la propuesta del proyecto dispone de importantes ventajas en los diferentes sectores, producción primaria, industria de la transformación, servicios, investigación, innovación y desarrollo, que favorecen el desarrollo económico sustentable.

En este sentido se define que el concepto del proyecto de fraccionamiento habitacional tipo granja que se presenta es congruente con los instrumentos de planeación que rigen el desarrollo urbano de la zona en la que se ubica el polígono de Interés, ya que cumple con los requerimientos que en estos se plantean, principalmente no afecta las áreas agrícolas ni las zonas naturales prioritarias. Es importante señalar que el concepto que se oferta es un producto esencialmente dirigido para personas con un nivel socioeconómico medio. Se trata de un fraccionamiento habitacional tipo granja que por su diseño y características se autodenomina ecológico, la infraestructura será dotada por el urbanizador dado que en la zona no se cuenta con ella, al igual sucederá con los servicios de recolección mismo que será organizado por la administración del fraccionamiento.

##### **4.1 Habitacional Tipo Granjas**

El proyecto de urbanización "Fraccionamiento Tipo Granja" se realizará de acuerdo con la normatividad urbana que le aplica y al Reglamento Estatal de Fraccionamientos, y en el cual los predios además de alojar casas habitación en lotes suficientemente grandes, se



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

destinarán para el desarrollo de actividades de cultivo como la siembra de La Vid (cepa o parral) fruto (uva) con el que se podrán elaborar vinos dentro los predios del desarrollo.

De acuerdo a la normatividad urbana que aplica al predio se establece que los fraccionamientos industriales, los campestres y las Granjas se ajustarán a las condiciones que para esos casos particulares se establece el Reglamento de Fraccionamientos del Estado, como lo es que fraccionador resuelva por su cuenta lo relativo a todos los servicios públicos, especialmente satisfacer plenamente los servicios de dotación de agua potable y energía eléctrica, y a falta de un Programa de Desarrollo Urbano los fraccionamientos se autorización con la tendencia al mejoramiento de la vecindad en que se deseen construir.

De acuerdo con lo anterior y de acuerdo con la Zonificación establecida por el Programa Sectorial que aplica al Poblado Francisco Zarco es de Uso del Suelo de Asentamiento Humano 1 (AH1), y dado que es el desarrollo más próximo a la ubicación del Predio a desarrollar, siendo congruente con el Poblado el predio contara con el mismo uso.

El proyecto presupone tan solo un desarrollo de espacios para vivienda tipo granja, los cuales son del tipo habitacional unifamiliar, de la superficie del predio será destinado a la actividad agrícola y a zonas de protección y conservación. Se plantea el desarrollo de una zona de eventos y otra de Hotel boutique rustico de hospedaje, complementarán el fraccionamiento conforme a la normatividad: las áreas verdes, las áreas de equipamiento urbano y escolar, las áreas de donación y las vialidades y derechos de paso.

Los lotes contendrán las siguientes áreas:

- Áreas de viviendas.
- Áreas de eventos vinícolas.
- Áreas para Hotel Boutique Rustico.
- Áreas de Conservación.
- Áreas de Donación Municipal.
- Áreas de Donación Estatal.

Los aspectos que se integraran al proyecto son:

- La consideración de las condiciones climáticas, hidrológicas y los ecosistemas del entorno, aprovechando el máximo rendimiento con el menor impacto.
- La eficacia y moderación en el uso de los materiales de construcción, ponderando los de bajo contenido energético frente a los de alto contenido energético, así como materiales fabricados en la región.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

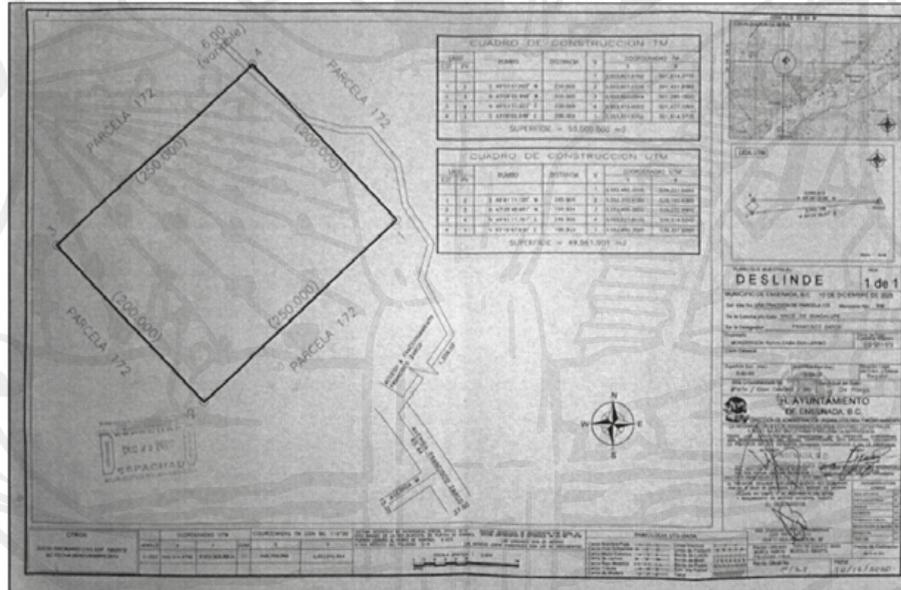
- La reducción del consumo de energía.
- El cumplimiento de los requisitos de confort de no la normatividad aplicable.

**4.1.1 Características generales del proyecto de urbanización Polígono del área de aplicación, ver Figuras 9 y 10.**

- Superficie = 5.0 hectáreas
- Vértices y coordenadas del polígono.

VÉRTICE	X	Y
A	539,019.5469	3,552,475.7577
B	539,203.4747	3,552,630.9155
C	539,351.6698	3,552,482.3499
D	539,167.7420	3,552,327.1921
A	539,019.5469	3,552,475.7577

**TABLA 7 CUADRO DE CONTRUCCION DEL DESLNDE DEL ÁREA DE APLICACIÓN**



**FIGURA 9 DESLINDE DEL ÁREA DE APLICACIÓN**



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

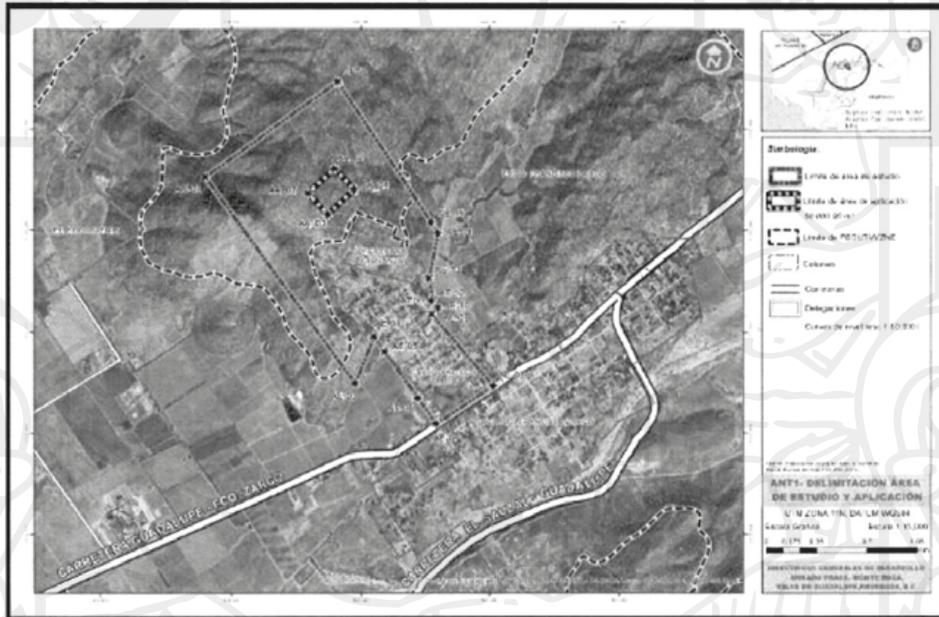


FIGURA 10 ÁREA DE APLICACIÓN

**4.1.2 Contenido del Proyecto de Urbanización**

Esta zona se encuentra fuera del alcance de la infraestructura, se presentan erosión por escurrimientos, aunado a ellos existe déficit de equipamientos por lo que es necesario trasladarse al Centro de Población de Ensenada para atender las necesidades de la población.

El proyecto del fraccionamiento cumplirá con las densidades y coeficientes establecidos por el Programa Sectorial PSDUTRV, y para lo cual se brindan a través de las herramientas de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano del presente Estudio Urbano del área de aplicación, y dicha intensidad no genera impactos urbanos significativos, y que los impactos generados son debidamente mitigados a través de acciones que promueven la sustentabilidad y la integridad urbana con los elementos que rodean la propuesta de desarrollo.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

#### **4.2 Equipamiento e Infraestructura**

Es importante aclarar que el proyecto considera que precisamente el riego de todas las áreas verdes y de los cultivos dentro de los lotes habitacionales se realizará con agua tratada de la planta de tratamiento de agua residuales del desarrollo, por lo que se estima no consumir agua potable.

De la infraestructura con la que contará el proyecto se propone 1 vía de acceso por carretera estatal, agua potable rodada por medio de camiones cisterna (pipas), energía eléctrica del tipo fotovoltaico, plantas de tratamiento individuales por cada predio, recolección de basura privado, etc.

Las vialidades se conformarán de terracería, el acceso principal se realizará a través de Carretera Federal No. 3 Tecate-Ensenada y Carretera Estatal Francisco Zarco – El Tigre; el agua se obtendrá a través de agua rodada por medio de camiones cisterna (pipas), Cisternas individuales de material sólido para cada lote con generadores atmosféricos de agua; por la ubicación del predio, no se cuenta con la factibilidad de que el organismo operador (CESPE) le pueda dar servicio, por ello es que se plantea la utilización de plantas de tratamiento paquete, que tratarán las aguas residuales generando una descarga de agua que podrá ser utilizada para el riego en las áreas verdes y agrícolas, no se incluye en proyecto línea telefónica.

El desarrollo servirá como ejemplo a futuros hoteles para formar un compromiso de preservación del atractivo del espacio y generar una conciencia del equilibrio entre el desarrollo urbano y el entorno, mejorando el medio ambiente de la región. Así mismo ayudara a promover al Valle de Guadalupe junto con sus actividades y lugares de importancia, como lo son los recorridos al interior de las vinícolas, el Museo del Vino, sus Restaurantes, y sus fiestas de vendimias, fortaleciendo La Ruta del Vino.

De esta manera la propuesta del Desarrollo Urbano a través de este estudio de impacto urbano del área de aplicación, pretende demostrar no solo que es congruente con las disposiciones normativas en materia urbana que aplican al a Región del Vino, sino que su planteamiento pretende ser congruente con el espíritu agrícola, vitivinícola, y turístico de la región, a través de la propuesta de acciones que permiten, no solo mitigar los impactos ambientales y urbanos de la acción de urbanización, si no que se integran la vida y espíritu mismo del Fraccionamiento y de sus habitantes.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

## **5. DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO**

Es importante aclarar que en lo particular el polígono de aplicación de este proyecto se encuentra fuera del límite del centro de población y del Área de aplicación del Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte de Ensenada, B. C., sin embargo atinadamente las autoridades municipales y estatales eligen que se realice una justificación técnica a través de un Estudio de Impacto Urbano, que defina las estrategias y medidas que se deben adoptar para que los distintos usos de suelo y los proyectos de inversión puedan coexistir armoniosamente.

La trascendencia y alcance de este estudio se centra en que podrá ser empleado como instrumento de análisis para tomar una determinación respecto al uso de suelo, a la vez que permitirá definir la alternativa bajo la que es factible llevar a cabo la transformación del suelo rural a urbano, de forma que se puedan prever y mitigar impactos negativos que pueda ocasionar el proyecto.

El instrumento aplicable para elaborar el análisis del presente proyecto son Las directrices generales de desarrollo urbano se orientan a ordenar el crecimiento en las áreas con mayor aptitud territorial para los usos futuros productivos y los que son viables de consolidarse en la región, y son un instrumento de planeación urbana que establecen en forma expedita las modalidades de desarrollo urbano de las áreas o zonas del territorio estatal que no cuentan con lineamientos o planeación urbana específica de usos del suelo, vialidades y sus compatibilidades, que promuevan y den factibilidad a la realización inmediata de obras o proyectos de impacto regional o estatal, y que servirán de base para orientar la posterior elaboración de los documentos de planeación establecidos en la legislación urbana para dichas áreas o zonas.

### **5.1 Lineamientos Generales**

Respecto a lo que se señala en los capítulos anteriores, es necesario tener el Estudio de Riesgo del desarrollo urbano a realizar el cual visualice aspectos de protección y/o mitigación ante factores de riesgos perturbadores localizables, los cuales están inmersos en el medio y con ello plantear medidas u obras adicionales que aporte seguridad tanto de los habitantes del desarrollo como de zonas externas y próximas a este.

Se requiere aprobación del Manifiesto de Impacto Ambiental del desarrollo en sus fases pretendidas así mismo se deberá prever las acciones por revertir en la etapa de construcción por cada etapa planeada para el desarrollo. Es importante asegurar las obras de infraestructura de cabeza, particularmente los pavimentos y señalética para acceso al desarrollo, así mismo los equipamientos de agua potable y alcantarillado



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

sanitario deberán probarse antes de revestir con carpetas con el fin de evitar alteraciones y cambios que afecten a terceros. La factibilidad de servicios para conexión de alimentación se facilitará de la siguiente forma:

Dado que no se cuenta en la zona con Infraestructura el proyecto requiere de ser autosuficiente en este aspecto, dotando de sistemas alternativos preferentemente de carácter ecológico que permitan solventar las necesidades de los habitantes futuros del desarrollo. Relativo al agua potable y el Alcantarillado y la energía eléctrica se propone un sistema de captación a partir de celdas solares que podrán ser implementadas igualmente en cada predio.

Los organismos sujetan la factibilidad de otorgar el servicio al proyecto y realizar la conexión bajo el régimen de aportaciones, y los costos de las obras deberán ser aportadas por el proyecto. Así mismo para requerir el servicio el proyecto deberá sujetarse al proceso tramitológicos según necesidades específicas que se requieran. respecto a los servicios públicos de Alumbrado y banquetas del desarrollo deberán estar construidas con niveles y especificaciones técnicas adecuadas al proyecto.

#### **Zonificación de Usos del Suelo**

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

Respecto a la zonificación primaria, para el **PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.**, conforme en forma homogénea con el Programa Sectorial, el Uso de Suelo es de Asentamiento Humano 1 (AH1) para la instalación de desarrollos de tipo granja turística, que fomenten el ecoturismo, aun cuando cabe la posibilidad de que a través de un estudio detallado de impacto ambiental y vocación del suelo, como es el caso, pudiera emplazarse un complejo que integre actividades como campismo, ciclismo de montaña, recorridos a pie, cabalgatas, etc., y una concentración de espacios para casas rodante e instalaciones mínimas para hospedaje, ver Figura 11.

Este desarrollo deberá Incluir alternativas para la dotación de agua potable y especialmente para el tratamiento de aguas residuales que no deberán ser vertidas al



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C., PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

mar. Así mismo Los proyectos turísticos autosuficientes se propone en las zonas con desarrollo a mediano y largo plazo, que se promuevan con soluciones de la infraestructura y los servicios urbanos independientes con inversión y financiamiento de los propios desarrollos habitacionales tipo granja.

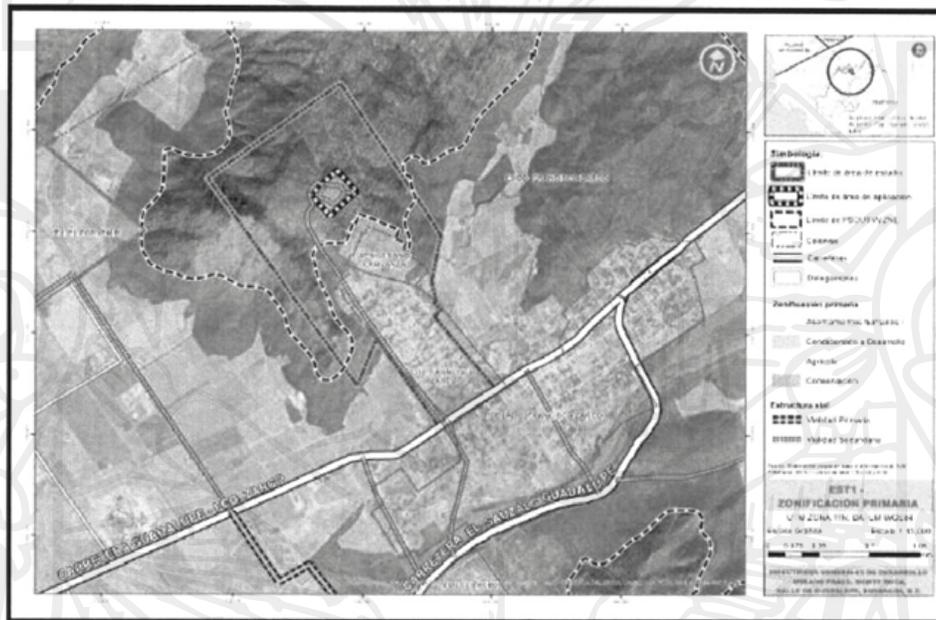


FIGURA 11 ZONIFICACION PRIMARIA DEL ÁREA DE APLICACION

## 5.2 Equipamiento e infraestructura área de aplicación

Sé establece que una condicionante importante para determinar la implementación de este proyecto de urbanización es la cobertura de equipamientos, el proceso para determinar el requerimiento de equipamientos, se deriva del Sistema Normativo para Equipamiento Urbano de la SEDESOL, en este se establecen una serie de variables que indican la ubicación cobertura y la superficie requerida, sin embargo cabe aclarar que para el análisis del equipamiento en la zona de estudio del área de aplicación se tomó en cuenta el equipamiento básico existente en el poblado del Francisco Zarco, dado que se trata de un uso habitacional-tipo granja turístico habitualmente utilizado como segunda residencia.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

### **5.3 Compatibilidad de usos de suelo**

La regulación de los usos de suelo para la zona donde se ubica la acción de urbanización, de atribución municipal, se normará por el actual PSDUTRV. Si bien este programa solo define usos de suelo ("zonificación secundaria") dentro de los límites de los centros de población ubicados en la región de aplicación, para el resto del área rural define una "Zonificación Primaria", que tiene como finalidad "aprovechar de manera razonable los recursos naturales del entorno y al mismo tiempo su protección y conservación con el objetivo de mejorar las condiciones de vida de los habitantes de la zona de estudio y lograr un desarrollo ordenado en el territorio, y que se subdivide a su vez en seis tipos: Asentamiento Humano (AH), Área Urbanizable (AU), Conservación (CO), Condicionado al Desarrollo (CD), Agrícola (AG) y Protección (P)", en el predio donde se ubica la acción de urbanización se pueden observar colindante al mismo el primero AH, el cual es el uso que se le dará al predio.

De conformidad con las especificaciones del PSDUTRV el tipo de "Zonificación Primaria" Asentamiento Humano 1 (AH1) es el área destinada al aprovechamiento del suelo para actividades urbanas, que en este caso por sus condiciones geográficas favorece la actividad. En estas zonas se permiten además desarrollos de mínima densidad que no infrinjan con las actividades urbanas y que no deterioren de manera importante el paisaje. La construcción de vivienda se puede solo bajo ciertos lineamientos conforme a la matriz de compatibilidad.

#### **5.3.1 Matriz de compatibilidades**

Asentamientos Humanos 1 (AH1). Conforme a las definiciones del PSDUTRV, son las áreas urbanas, así como los asentamientos rurales, siendo las primeras en aquellas donde ya se cuenta con servicios, infraestructura y equipamiento que a su vez cubren a las poblaciones rurales, incluye los centros de población como Francisco Zarco. Este tipo de zonificación primaria no se ubica dentro del predio, pero es el más cercano.

Conforme a la tabla de compatibilidad del PSDUTRV, la compatibilidad y los usos permitidos y condicionados, se aprobarán las propuestas de lotificación de la Acción de Urbanización los Usos mencionados, que se le da al predio Asentamientos Humanos 1 (AH1).

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

- Compatibles (identificados mediante una O), que expresan la ubicación urbana recomendable o conveniente.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

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



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD Y MEZCLA DE USOS DEL PROGRAMA SECTORIAL DE DESARROLLO URBANO - TURÍSTICO DE LOS VALLES VITIVINÍCOLAS DE LA ZONA NORTE DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA		Compatible	O			
		Condicionado	C:#			
		Incompatible	X			
C-1	Condicionado a Estudio de Impacto Urbano, Ambiental y de Riesgo	AH I Asentamiento Humano Tipo I				
C-2	Condicionado a tratamiento de aguas residuales, grasas	AH II Asentamiento Humano Tipo II				
C-3	Condicionado a medidas de incorporación al paisaje	CD Condicionado al Desarrollo				
C-4	Condicionado a realizar toda actividad dentro de local cubierto	AG Agrícola				
C-5	Condicionado a tratamiento y reúso de aguas y realizar toda la actividad dentro de local	CO Conservación				
C-6	Condicionado a realizar toda la actividad dentro de local					
C-7	Condicionado a los lineamientos específicos para zonas agrícolas					
C-8	Condicionado a la normatividad establecida en el Acuerdo de Autorización del Fraccionamiento en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado					
C-9	Condicionado a los Lineamientos Generales de Desarrollo Urbano					
C-10	Condicionado a los Lineamientos Específicos en Zona Agrícola					
C-11	No se autorizará hasta que se introduzca infraestructura hidráulica de carácter regional					
C-12	Se realizará previa justificación técnica de la selección del sitio y su autorización de acuerdo a las disposiciones legales en la materia					
Cualquier uso no especificado en el Programa o esta matriz, así como el uso de suelo Condicionado al Desarrollo y proyectos que puedan tener un alto impacto, se sujetará a la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano						
CLAVE	USO ESPECÍFICO, ACTIVIDAD O GIRO	ZONIFICACIÓN PRIMARIA				
		AH I	AH II	S	SE	SO
<b>H HABITACIONAL</b>						
HU-1	UNIFAMILIAR	O	C-8	C-1	C-7	X
HM-1	MULTIFAMILIAR	C-1	C-8	X	X	X
HC-1	CAMPESTRE	O	C-II	C-1	C-7	C-1
<b>T TURÍSTICO</b>						
T1	RECREATIVO					
T1.1	PARQUE ACUÁTICO, BALNEARIO	C-11	C-11	C-11	C-11	C-11
T1.2	CENTRO VACACIONAL	O	X	C-1	C-1	X
T2	ECOTURISMO					
T2.1	OBSERVACIÓN, TALLER DE EDUCACIÓN AMBIENTAL	O	O	O	O	O
T3	DE AVENTURA					
T3.1	SENDERISMO	O	O	O	O	O
T3.2	CABALGATA	O	O	O	O	O
T4	RURAL					
T4.1	TALLER GASTRONÓMICO, TALLER ARTESANAL, FOTOGRAFÍA	O	O	O	O	O
T5	EVENTO MASIVO					
T5.1	CONCIERTO	X	X	C-1	C-1	C-1
<b>I INDUSTRIA</b>						
I1	INDUSTRIA					
I1.1	DE BAJO RIESGO	X	X	X	X	X
I1.2	DE RIESGO	X	X	X	X	X
I1.3	DE ALTO RIESGO	X	X	X	X	X
I2	AGROINDUSTRIA					
I2.1	RELATIVA A AGRICULTURA	O	O	O	O	C-2
I2.2	RELATIVA A GANADERÍA	X	X	C-9	C-9	C-9
<b>ES EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS</b>						
ES1	COMERCIO Y SERVICIOS					
ES1.1	EXPOSICIÓN TEMPORAL	O	O	X	O	X
ES1.2	SALDOS O SEGUNDA	C-4	C-4	X	X	X
ES1.3	TIANGUIS O MERCADO SOBRE RUEDAS	O	O	X	X	X
ES1.4	ACTIVIDAD ARTESANAL	C-4	C-4	C-2	X	X
ES1.5	ESTABLECIMIENTO MENOR, REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO	O	O	C-1	X	X
ES1.6	ABARROTES O TIENDA DE CONVENIENCIA	O	O	O	X	X
ES1.7	ALIMENTOS PREPARADOS O RESTAURANTE	O	O	C-1	C-2	X
ES1.8	LAVADO DE VEHÍCULOS	C-5	C-5	C-5	X	X
ES1.9	AGENCIAS DE INHUMACIONES, FUNERARIA	C-6	X	X	X	X
ES1.10	OFICINA O DESPACHO	O	O	O	X	X
ES1.11	TIENDA ESPECIALIZADA	O	O	X	X	X
ES1.12	SERVICIOS FINANCIEROS	O	O	X	X	X
ES1.13	CENTRO COMERCIAL	O	X	X	X	X
ES1.14	MERCADO PÚBLICO/SUPERMERCADO	O	X	X	X	X
ES1.15	ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN MODALIDAD DE TRAILER PARK	X	X	X	X	X
ES1.16	CASA DE HUESPEDES	O	O	C-1	X	X
ES1.17	HOTEL O MOTEL	O	O	C-1	C-10	X



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

CLAVE	USO ESPECÍFICO, ACTIVIDAD O GIRO	ZONIFICACIÓN PRIMARIA				
		AH I	AH II	DO	MO	CO
<b>EDUCACIÓN Y CULTURA</b>						
ES2	JARDÍN DE NIÑOS	O	O	X	X	X
ES2.1	ESCUELA PRIMARIA	O	O	X	X	X
ES2.2	ESCUELA SECUNDARIA	O	O	X	X	X
ES2.3	ACADEMIA O INSTITUTO TÉCNICO	O	O	X	X	X
ES2.4	ESCUELA PREPARATORIA, BACHILLERATO	O	O	X	X	X
ES2.5	LICENCIATURA GENERAL	O	X	X	X	X
ES2.6	FACULTAD PARA POSGRADO	O	X	X	X	X
ES2.7	BIBLIOTECA O HEMEROTECA	O	O	X	X	X
ES2.8	MUSEO	O	X	X	X	X
ES2.9	TEATRO O CASA DE LA CULTURA	O	X	X	X	X
ES2.10		O	X	X	X	X
<b>SAUD Y SERVICIOS ASISTENCIALES</b>						
ES3	UNIDAD DE URGENCIAS, PUESTO DE SOCORRO	O	O	O	X	X
ES3.1	CONSULTORIO, DISPENSARIO, VETERINARIA	O	O	O	X	X
ES3.2	CLÍNICA	O	O	X	X	X
ES3.3	HOSPITAL	O	O	X	X	X
ES3.4	HOSPITAL DE ESPECIALIDADES	O	O	X	X	X
ES3.5	ESTANCIA INFANTIL	O	O	X	X	X
ES3.6	ORFANATORIO, ALBERGUE, ASILO	O	O	O	X	X
ES3.7	CENTRO DE INTEGRACIÓN JUVENIL	O	X	X	X	X
ES3.8		O	X	X	X	X
<b>DEPORTE Y RECREACIÓN</b>						
ES4	PLAZA CÍVICA, EXPLANADA	O	O	X	X	X
ES4.1	JARDÍN VECINAL, JUEGOS INFANTILES	O	O	O	X	X
ES4.2	CANCHAS DEPORTIVAS	O	O	O	X	X
ES4.3	PÁRQUE, VIVERIO	O	O	O	X	X
ES4.4	SALÓN DE FIESTAS	O	O	X	X	X
ES4.5	CENTRO DEPORTIVO, CENTRO COMUNITARIO	O	O	O	X	X
ES4.6	CINE	O	X	X	X	X
ES4.7		O	X	X	X	X
<b>ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>						
ES5	MINISTERIO PÚBLICO	O	X	X	X	X
ES5.1	OFICINAS DE GOBIERNO MUNICIPAL, ESTATAL, FEDERAL	O	O	X	X	X
ES5.2	DELEGACIÓN MUNICIPAL	O	X	X	X	X
ES5.3		O	X	X	X	X
<b>SERVICIOS URBANOS</b>						
ES6	CASETA DE POLICÍA	O	O	O	O	X
ES6.1	COMANDANCIA DE POLICÍA	O	O	O	X	X
ES6.2	ESTACIÓN DE BOMBEROS	O	O	O	X	X
ES6.3	PANTEÓN	O	O	O	X	X
ES6.4	EMERGENCIAS Y PROTECCIÓN CIVIL	O	O	O	X	X
ES6.5		O	O	O	X	X
<b>COMUNICACIONES Y TRANSPORTES</b>						
ES7	OFICINA DE CORREOS, TELEGRAFOS Y/O TELÉFONOS	O	X	X	X	X
ES7.1	HELIPUERTO	X	X	X	C-1	X
ES7.2	TERMINAL DE TRANSPORTE FORÁNEO DE PASAJEROS	O	X	X	X	X
ES7.3	AEROPISTA	X	X	X	C-1	X
ES7.4		X	X	X	C-1	X
<b>USOS ESPECIALES</b>						
UE	ESTACIÓN DE SERVICIO (GASOLINERA)	C-1	X	X	C-1	X
UE.1	CENTRO Y/O ALMACÉN DE HIDROCARBUROS	X	X	X	X	X
UE.2	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	O	O	O	O	O
UE.3	TORRE, MASTIL, ANTENAS	C-3	C-3	C-3	C-3	C-3
UE.4	GENERADOR EÓLICO	O	O	O	O	O
UE.5	PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	O	O	O	O	O
UE.6	ESTACIÓN DE BOMBEO	O	O	O	O	O
UE.7	RELLENO SANITARIO Y/O PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS	X	X	X	C-12	C-12
UE.8	OBRA HIDRÁULICA	O	O	O	O	O
UE.9		O	O	O	O	O

**TABLA 8 MATRIZ DE COMPATIBILIDADES**

**Lineamientos específicos para Asentamiento Humano I (AH I) Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de Los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte del Municipio de Ensenada (Región Del Vino), PSDUTRV.**

1. Se deberá propiciar la densificación en los polígonos establecidos como Asentamiento Humano I en el mapa de Estrategia de Ordenamiento Territorial de este Programa y de acuerdo con los lineamientos en materia de densidades establecidos en el mismo,



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la estructura vial. Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios.

2. La densidad para el uso habitacional unifamiliar es de hasta 49 viviendas por hectárea, COS: 0.75 y CUS: 1.5, máximo dos niveles, condicionada a la factibilidad de servicios de electrificación, agua potable, alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas residuales por parte de los organismos operadores que correspondan.

3. Se permite el uso habitacional multifamiliar con una densidad máxima de 135 viviendas por hectárea, COS: 0.80 Y CUS: 3.2 condicionado a que previo a su edificación se elabore un Estudio de Impacto Urbano que justifique técnicamente las densidades pretendidas en relación con las capacidades de cobertura de servicios, equipamiento, infraestructura vial y paisaje.

4. Se permite el desarrollo de proyectos turísticos en armonía con el medio circundante con una densidad de hasta 100 cuartos para hospedaje por hectárea, COS: 0.75 y CUS: 1.5, máximo dos niveles, condicionados a la factibilidad de servicios de electrificación, agua potable, alcantarillado sanitario y tratamiento de aguas residuales.

5. Se permite la edificación de equipamiento e infraestructura, armonizados con las características propias del sitio y el respeto a los procesos naturales.

6. Todas las vías públicas tendrán como mínimo 12 metros de paramento a paramento. A solicitud de los interesados y previo dictamen de la autoridad las vialidades menores a 10 metros que sean de tipo cerradas o con recorridos menores a 150 m, se reconocerán en los planos oficiales como servidumbres de paso legales o, si lo están, en régimen de condominio y deberán ser mantenidas por los habitantes de los predios colindantes o condóminos.

7. Se fomentarán los espacios peatonales a través de cruces señalizados, banquetas y andadores de 3.00 m de ancho como mínimo e iluminación adecuada.

8. Las ciclopistas deberán contar como mínimo con 1.50 m de ancho por sentido con la posibilidad de acceso vehicular de emergencia.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

9. No se autorizará en ningún caso el establecimiento en las vías públicas de elementos permanentes o provisionales que impidan el libre tránsito peatonal o vehicular; tales como casetas de vigilancia, guardacantones, cadenas u otros similares.

10. Dentro de las zonas urbanas y caminos rurales tienen preferencia de paso los peatones, ciclistas, caballerías, es decir, en general el transporte no motorizado bajo el reconocimiento y respeto a la siguiente jerarquía: personas con movilidad limitada y peatones, usuarios de transporte no motorizado, usuarios del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte de carga y usuarios de transporte particular.

11. Todos los asentamientos humanos deberán contar con infraestructura para el acopio y manejo de residuos sólidos.

12. En el revestimiento de caminos, andadores y estacionamientos se requiere el uso de materiales que permitan la infiltración del agua pluvial al subsuelo y un drenaje adecuado.

13. Se prohíbe el revestimiento de calles sin la previa introducción de la infraestructura de agua y drenaje sanitario.

14. Todas las redes de agua potable y de alcantarillado sanitario deberán habilitarse conforme a las Normas Técnicas para Proyectos de Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario para el Estado de Baja California en coordinación con la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Ensenada.

15. Las redes eléctricas y de voz y datos de nueva creación deberán ser subterráneas, procurando en lo posible que las redes existentes se rehabiliten e instalen así mismo de manera subterránea. Para el efecto se utilizarán la Especificación CFE DCCSSUBT para **Código de Demanda de Construcción de Sistemas Subterráneos** en coordinación con la Comisión Federal de Electricidad y las Normas TELMEX para la Canalización de Redes Subterráneas en coordinación con Teléfonos del Noroeste (TELNOR).

16. En la reforestación de áreas urbanas deberá de utilizarse vegetación de bajo consumo de agua, adecuada a las características de la región.

17. Las descargas de aguas residuales de uso doméstico que no formen parte de un sistema municipal de alcantarillado, se deberán conducir hacia fosas sépticas, que cumplan con las disposiciones legales aplicables.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

18. En los desarrollos urbanos y turísticos, se deberán establecer medidas para la conservación o compensación de por lo menos el 25% de cubierta vegetal nativa representativa de la región.

19. Se permite el cambio de uso de suelo de terrenos forestales, previa autorización del estudio técnico justificativo, que demuestre que no se compromete la biodiversidad, ni se provocará la erosión de los suelos, ni el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación.

20. Se permiten las modificaciones a las geofomas de los elementos naturales como el corte, nivelación y relleno, de acorde a las guías de diseño establecidas en este Programa.

21. El uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público se sujetará a lo siguiente:

- Se deberá asegurar el acceso equitativo, universal y libre circulación de todas las personas;
- En caso de tener que utilizar suelo destinado a Espacio Público para otros fines, se tendrá que justificar mediante la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares.
- En el caso de acciones de densificación, se deberá habilitar espacio público adicional que cubra la necesidad de la nueva población a albergar en el polígono sujeto a la densificación.
- Los predios cedidos en base a la normatividad aplicable por fraccionadores y desarrolladores para ser destinados a áreas verdes y equipamientos, no deberán ser residuales, estar ubicados en zonas inundables o de riesgos, o presentar condiciones topográficas más complicadas que el promedio del fraccionamiento o conjunto urbano.

### **5.3.2 Normas complementarias**

Cumplimiento con las disposiciones normativas que regulan la Zonificación del Desarrollo, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California en su artículo 161, indica que para la autorización de los fraccionamientos se deberán cumplir con las condiciones siguientes: (...)

"I. Que el uso de suelo propuesto no sea diferente al previsto en los Programas de Desarrollo Urbano aplicables a las declaratorias respectivas;



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

II. Que no se afecten las zonas arboladas, de preservación ecológica, paisajística, o que, por sus características topográficas, hidrológicas o geológicas, sean riesgosas para la ejecución de acciones de urbanización;

III. Que las modificaciones topográficas no alteren las condiciones naturales de escurrimiento y características propias de la naturaleza del suelo de tal manera que afecten negativamente a la zona de influencia;

IV. Que no se afecten las zonas arqueológicas, monumentales, históricas o cualquier elemento que integre el patrimonio cultural;

V. Que se respeten las especificaciones de dimensionamiento, equipamiento, y obras de urbanización mínimas marcadas en el Reglamento correspondiente para los predios resultantes;

VI. Que se respeten las densidades de población y construcción propuestas en los Programas Parciales y de Desarrollo Urbano de Centro de Población;

VII. Que se respete el ambiente, el equilibrio y armonía de la zona y que la demanda de servicios se pueda satisfacer con las redes existentes o mediante la realización de las obras necesarias para dotar de equipamiento y servicios a los predios resultantes".

El artículo 18 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California indica respecto a las limitaciones en los municipios que (...) "No se permitirá la creación de nuevos poblados o fraccionamientos en los municipios sin tener la seguridad de que pueden dotarse de los servicios públicos indispensables, tales como una comunicación adecuada, abastecimientos permanentes de agua potable, drenaje y energía eléctrica" (...); en su artículo 19 con respecto a las limitaciones en las ciudades que indica (...) "No se autorizarán fraccionamientos habitacionales, de cualquier tipo, que queden fuera del perímetro de los fundos legales de las ciudades, salvo que el fraccionador resuelva por su cuenta lo relativo a todos los servicios públicos" (...) y exceptúa (...) "Quedan exceptuados de ésta limitación que se señala en el primer párrafo del presente Artículo, los fraccionamientos industriales, los campestres y las Granjas y se ajustarán a las condiciones que para esos casos particulares se establece en el presente Reglamento" (...); y en su artículo 20 con respecto a la limitaciones en los poblados que indica (...) "La limitante para el caso de fraccionamientos en los poblados, será el poder satisfacer plenamente los servicios de dotación de agua potable y energía eléctrica" (...).

En virtud de que la acción de urbanización propuesta proveerá todos los servicios necesarios para el desarrollo, como son el suministro y distribución de agua, drenaje y tratamiento de aguas residuales, alumbrado público, suministro de energía eléctrica, y vialidades, aún y cuando se clasifica como un Fraccionamiento Tipo Granja, da cumplimiento con las condicionantes de esta normatividad.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

Respecto a lo que se señala en los capítulos anteriores, es necesario tener Estudio de Riesgo del desarrollo el cual visualice aspectos de protección y/o mitigación ante factores de riesgos perturbadores localizables, los cuales están inmersos en el medio y con ello plantear medidas u obras adicionales que aporten seguridad tanto de los habitantes del desarrollo como de zonas externas y próximas a este.

Se requiere Aprobación del Manifiesto de Impacto Ambiental del desarrollo en sus fases pretendidas así mismo se deberá prever las acciones por revertir en la etapa de construcción por cada etapa planeada para el desarrollo.

Es importante asegurar las obras de infraestructura de cabeza, particularmente los Pavimentos y Señalética para acceso al desarrollo, así mismo los equipamientos de agua potable y alcantarillado sanitario deberán probarse en su caso antes de revestir con carpetas con el fin de evitar alteraciones y cambios de programa que afecten a terceros.

La factibilidad de servicios para conexión de alimentación se facilitará de la siguiente forma:

CESPE: Red de Agua Potable; esta será conectada al tanque regulador del proyecto previa revisión de ampliación de infraestructura de alimentación existente. Alcantarillado Sanitario: el organismo regulador, sujetará que la descarga de conexión del servicio deberá conectarse por medio de un subcolector desde el proyecto hasta el colector existente.

CFE; El organismo sujeta la factibilidad de otorgar el servicio al proyecto y realizar la conexión bajo el régimen de aportaciones, y los costos de las obras deberán ser aportadas por el proyecto. Así mismo para requerir el servicio el proyecto deberá sujetarse al proceso tramitológicos según necesidades específicas que se requieran.

Respecto a los servicios públicos de Alumbrado y banquetas del desarrollo deberán estar construidas con niveles y especificaciones técnicas adecuadas al proyecto.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

**6. MEDIDAS DE MITIGACION**

Los Impactos Urbanos se referirán a aquellos aspectos de medio físico transformado que modifican a través de una acción de urbanización o de edificación, el estado original y la calidad de vida de los residentes de una zona. Por lo que es necesario que tanto el promotor de un proyecto como la comunidad afectada o beneficiada tomen medidas para adoptar o mitigar los efectos que se ocasionan al Contexto Urbano, al medio ambiente, a las actividades económicas, la prestación de un servicio, las comunicaciones y el transporte.

Es importante señalar que no se identifican impactos significativos a la vialidad generado con motivo de los viajes de los residentes de desarrollo, que afecte el nivel de servicio de esta, debido a la densidad tan baja que se propone para el proyecto. Uno de los principales atractivos con los que cuenta el predio a desarrollar, son sin duda los atributos paisajísticos su localización y accesibilidad, además de la plusvalía que ofrece al predio su colindancia con las fuentes de empleo cercanas.

Como consecuencia de la implementación del uso de suelo, es necesario apearse a las disposiciones normativas que señala el programa regional, así como a los lineamientos en materia de desarrollo urbano vigentes y observar las siguientes:

Parte de los Impactos a los que se refiere la propuesta del Uso del Suelo Habitacional Tipo Graja Turístico, es deduciendo por una parte y como ejemplo lo que se asimilara en el Estudio de Manifiesto de Impacto Ambiental, el cual se aplicara según la solicitud por parte de la Dirección de Ecología del Municipio de Ensenada y la cual está en proceso de revisión. Bajo la visualización que envuelven las variables para este proyecto, en las etapas de revisión y procesos de autorizaciones, este se proyecta con características transformadas e impactadas al medio natural puesto que el lote en conjunto de sus polígonos adyacentes se trabajara en limpieza de capa vegetal y esta se visualiza que mantiene el relieve libre de vegetación.

Además, se deduce a lo que respecta al aprovechamiento de los recursos urbanos con que cuenta el área de aplicación dentro del estudio, en este se procura preferentemente que las acciones de urbanización y edificación sean incorporadas de manera sustentable a los activos de la ciudad. Con este fin, es necesario visualizar los elementos existentes que ayuden a prever y balancear las variables actuales, así mismo la intervención en los procesos legales urbanos, que mitiguen los impactos indeseables y que favorezcan los efectos que procuren un mejor desarrollo social, económico y ambiental local.

Los impactos del proyecto Inmobiliario los podemos valorar desde dos puntos de vista, el primero son los que implican impactos socioeconómicos y el segundo son



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

aquellos que aportan efectos de percepción socioambiental, tanto durante el período de construcción como en el de operación.

La utilidad de los espacios donde se requieran servicios para un conjunto habitacional tipo granja turístico, requerirán facilitar y dotar a este de los equipamientos tanto de recreación como esparcimiento el cual forma parte del ambiente armónico de una sociedad en su conjunto.

**Impacto Socioeconómico**

Conforme a los alcances definidos previamente para analizar los impactos al Contexto Social que se desprenden de la implementación del fraccionamiento, se señala que únicamente se Identificarán los beneficios sociales atribuibles al proyecto, los grupos de interés local son aquellas personas u organizaciones que reciben algún Impacto directo del proyecto.

Por área de impacto directo nos referimos al espacio geográfico que recibe algún tipo de alteración como consecuencia de las actividades del proyecto, como serian: la alteración de la superficie del terreno, el agua, en la calidad del aire, la transformación del ecosistema, etc., los impactos sociales directos son casi nulos como consecuencia del tipo de Desarrollo habitacional:

- El aumento demográfico en el área
- La disminución de los recursos naturales como el agua y la tierra.
- La alteración de la infraestructura vial, productiva o de servicios, entre otros.

Los impactos indirectos son aquellos producidos por la reacción de la comunidad ante el desarrollo del proyecto, algunas de ellas:

- Desarrollo de percepciones positivas o negativas con relación al proyecto peligros y oportunidades que éste representa.
- Inmigración de otras personas atraídas por las oportunidades de empleo y transformación de las costumbres., los modos de vida y los valores culturales de los pobladores de la zona.

Algunos de los beneficios atribuibles al proyecto se identifican como sigue:

- La creación de empleos durante el desarrollo del proyecto.
- La introducción de infraestructura hidrosanitaria, propia del fraccionamiento.
- Mejorar la comunicación carretera y acercar el transporte a la zona.
- El desarrollo de equipamiento y la donación de áreas para equipamiento urbano.
- La creación de áreas verdes.
- El establecimiento del comercio y servicio para cubrir las necesidades de la zona y la generación de empleos implícita.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

- Plusvalía de los predios colindantes al proyecto.
- El desaliento de los asentamientos irregulares.

Dentro del esquema de planeación urbano se puede definir que el proceso de incorporación del proyecto (para este caso el Inmobiliario), no impacta a los recursos urbanos con que cuenta la ciudad. Si estos "recursos" (denominado Infraestructura o equipamiento urbano) son factibles, representan una oportunidad de aprovechamiento, tanto para los asentamientos humanos (organismo) como para el promotor del mismo, y en este caso se denomina el impacto urbano favorable.

Por otro lado, si estos recursos no son factibles, alguno de los actores, tanto el gobierno o el promotor (en este caso) tendrán que intervenir en las obras requeridas y que la ciudad no tiene contempladas. En este caso el Impacto urbano es favorable. Cualquier proceso de incorporación urbana generalmente se realiza de manera natural, esto conforme más se apegue a las condiciones previstas en los instrumentos de planeación vigentes, siendo el primer recurso a impactar por parte de toda acción de urbanización, el correspondiente al uso de suelo.

#### **Impacto Socioambiental**

La creación de un fraccionamiento tipo granja se desprende comúnmente a partir de un polígono de tipo de propiedad ya sea esta privada, ejidal, comuna lo forme parte de los terrenos de la nación; este terreno es origen privado. El objetivo primordial de este proyecto entre otros, es contribuir con la base económica de la región, proporcionando una estructura urbana que permita la diversificación de la economía, propiciando el crecimiento ordenado y eficiente, en donde se disminuyan los costos de infraestructura, se promuevan sistemas sostenibles, se protejan los subsistemas ecológicos y se utilicen racionalmente los recursos naturales, generándose en la zona turística acorde a los lineamientos estratégicos de los instrumentos de planeación.

Por este motivo, este estudio del área de aplicación prevé la posibilidad de que en un futuro la implementación del uso habitacional tipo granja turístico-ecológico no modifique de manera anárquica y genere impactos negativos a la zona. Por otra parte, la elaboración de una adecuada predicción del crecimiento en esta zona nos permite identificar posibles déficits apriori, ya que, a mayor densidad de población, mayor será la demanda de servicios, pero esto a su vez traerá consecuencias positivas para la zona de estudio del área de aplicación, ya que las obras de infraestructura y equipamiento que se realicen por parte del desarrollador traerán beneficios a la misma.

La etapa de incorporación urbana de un proyecto inmobiliario genera invariablemente efectos sobre el medio físico que se perciben fácilmente por medio de los sentidos. Es necesario por tanto evitar los que potencialmente ofrezcan afectaciones y potenciar los que mejoren la percepción del entorno. Dentro de las características



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

visualizadas, se observan otros desarrollos similares cerca de proyecto los cuales han generado impacto en el aspecto visual principalmente, y estos no generan otros factores reversibles al medio, por lo que al tratar de revertir este factor el cual el proyecto en particular deberá mantener la planeación ordenada de sus etapas: construcción y operación; para evitar generar una acumulación de contaminantes al medio, desde la primera etapa, Construcción; podrían ser ruidos por máquina y equipo, iluminación no controlada, polvos o partículas suspendidas en el ambiente y otros factores que la misma construcción genera, así mismo en la segunda etapa; operación se deberá prever que los inquilinos no salgan afectados con los factores externos señalados.

Es interesante hacer notar que la prevención de la contaminación y sus indeseables efectos se encuentra contenida en las disposiciones de las leyes, reglamentos y normatividad vigentes, por lo que solo se requiere respetarlas y, en su caso, hacerlas respetar. Lo importante a conocer al respecto, es que para obtener una licencia de construcción necesariamente se deberá contar previamente con la Licencia Ambiental municipal y/o con la Resolución en Materia Ambiental estatal, además de haberse acreditado un Responsable Director de Obra que responda por la correcta aplicación de las disposiciones ambientales y de seguridad e higiene, que protejan tanto a los involucrados en la construcción, como a posibles terceros.

Resumen de Impactos y medidas de mitigación para las etapas de: Gestión, Construcción y Operación. (ver tabla #)



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

**PROGRAMA DE MONITOREO DE MITIGACIÓN**

ETAPA	IMPACTO	MITIGACION
<b>GESTION</b>	LEGAL Y SEGURIDAD EN LA POBLACIÓN	GESTIÓN DE TRAMITOLOGÍA CONSIDERANDO TIEMPOS Y COSTOS POR TRÁMITES REQUERIDOS.
		CONTAR CON LICENCIA AMBIENTAL EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN DE ECOLOGÍA MUNICIPAL.
		CONTAR CON UN ESTUDIO DE RIESGOS PARA EL PROYECTO, ASÍ MISMO CUMPLIR CON LAS PROPUESTAS PARA MINIMIZAR RIESGOS QUE ESTABLEZCA EL MISMO ESTUDIO PROPUESTO
<b>CONSTRUCCION</b>	PREPARACIÓN DEL TERRENO	CONTAR CON UN SISTEMA DE RECOLECCIÓN, ALMACENAMIENTO, REÚSO Y DISPOSICIÓN FINAL DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS GENERADOS EN EL SITIO.  SE DEBERÁ INSTALAR CONTENEDOR DE BASURA GENERAL ASI COMO RESIDUOS SÓLIDOS O PELIGROSOS.
	GENERACIÓN DE PARTICULAS Y POLVO	SE MINIMIZARÁN LOS POLVOS GENERANDO RIEGOS DE SER NECESARIO, DE ACUERDO CON LAS CONDICIONES DEL TERRENO Y ESTA DEBERÁ SER CON AGUA TRATADA PREFERENTEMENTE.
	GENERACIÓN DE RUIDO	MINIMIZAR EFECTOS CONTAMINANTES POR EFECTO DE RUIDO, POR MEDIO DE UTILIZACIÓN DE EQUIPO APROPIADO CON TIEMPOS ÓPTIMOS.
	ALTERACIÓN DE ESPACIO.	GENERAR TODAS LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN DENTRO DEL PREDIO (NO INVADIR VÍA PÚBLICA)
	OBRAS DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO	DEBERÁN CUMPLIR LAS DISPOSICIONES QUE ORGANISMOS REGULADORES SUJETAN, ESTO DEBERÁ SER BAJO CONSIDERACIONES DE NORMAS DE DISEÑO QUE ESTABLECEN LOS FACTORES O ELEMENTOS REQUERIDOS.
<b>OPERACIÓN</b>	EQUIPAMIENTO	DOTAR DE EQUIPAMIENTO BÁSICO A LA INFRAESTRUCTURA LA CUAL FACILITE A LOS SERVICIOS PÚBLICOS EL USO FÁCIL, PRACTICO Y SEGURO EN CASO DE REQUERIRLO (HIDRANTES, ACCESOS, MEDIDORES DE ALUMBRADO, OTROS)
	SEÑALAMIENTO Y DISPOSITIVOS	DOTAR DE SEÑALÉTICA VIAL REGLAMENTARIA SEGÚN LA PROPUESTA TÉCNICA ESTA DEBERÁ SER INSTALADA DE ACUERDO CON LA CALIDAD Y REQUISITOS QUE SE SEÑALEN.

TABLA 9. PROGRAMA DE MONITOREO DE MITIGACIÓN.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

**Conclusiones:**

Por lo último se considera favorable la acción de urbanización para Fraccionamiento Habitacional Tipo Granja para los lotes habitacionales contando con las siguientes consideraciones finales:

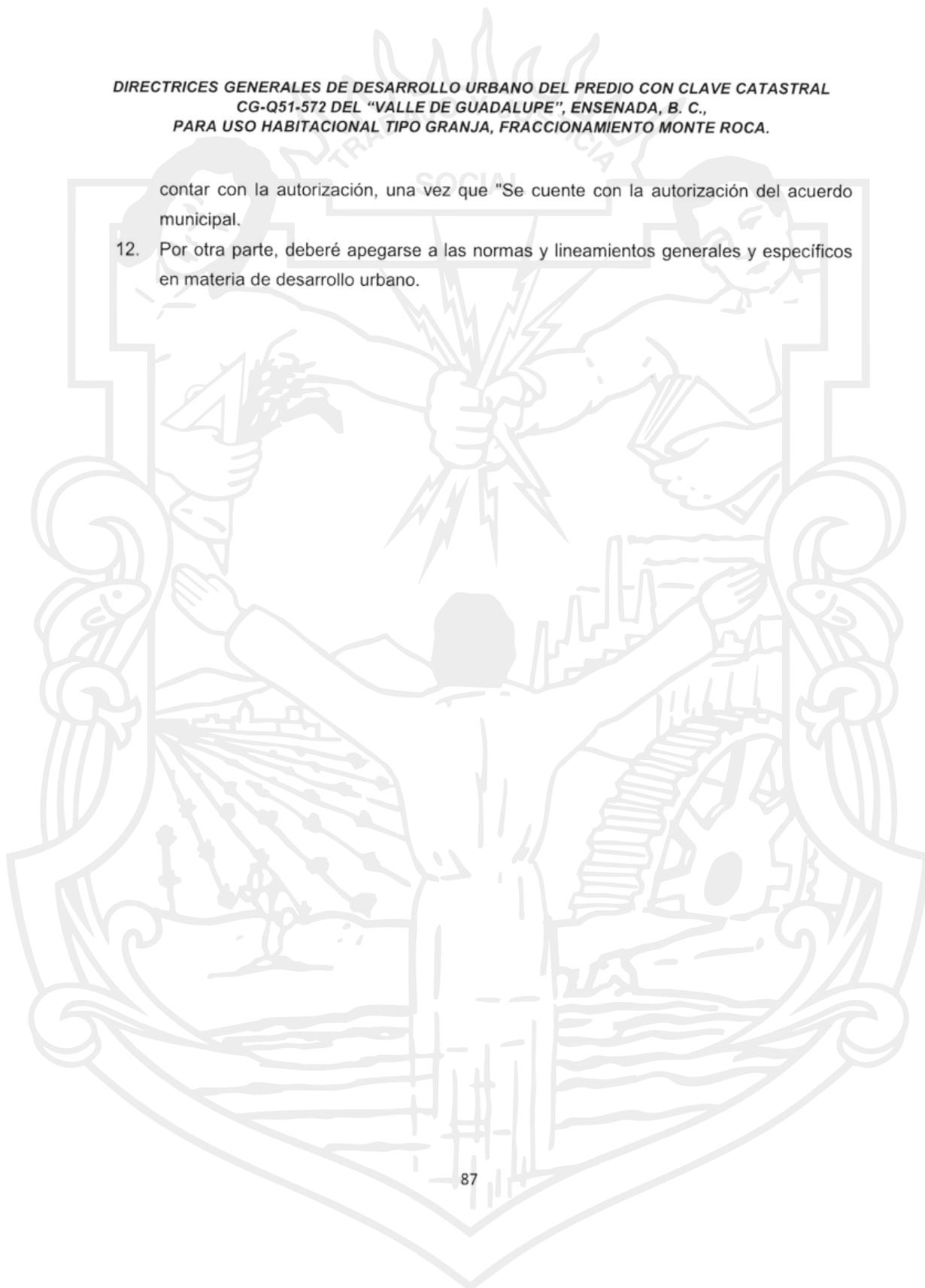
1. Se deberán diversificar los servicios turísticos, de forma tal que el proyecto coadyuve en el desarrollo de la zona.
2. Deberá prever el acceso a través de vías públicas, ciclo vías o accesos peatonales.
3. Se recomienda construir protecciones que prevengan la captación y filtración de sólidos y controlen las aguas pluviales, evitando con ello la afectación a los predios colindantes.
4. Será necesario conservar franjas verdes (taludes) en aquellas zonas producto de los movimientos de tierra, con objeto de retener posibles deslizamientos de materiales en áreas con pendientes que condicionen el polígono.
5. El proyecto planteado logrará ser sustentable una vez que sea autosuficiente en cuanto a la dotación del equipamiento que proporcione mejores condiciones de habitabilidad a sus residentes entre ellos:
  6. El proyecto de edificación se sujetará a las disposiciones de los artículos 141, 148 y 195 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, así como las aplicables de la Ley de Edificaciones del Estado y Reglamento respectivo, independientemente de la modalidad de vivienda y régimen de propiedad de que se trate.
  7. Se recomienda la elaboración de Estudios Geotécnicos. El alcance de estos estudios para proyectar y construir en zona de lomas incluirá la ubicación del predio dentro de la zonificación estratigráfica de la ciudad. En el caso de que se opte por realizar rellenos, el estudio definirá el tratamiento de la superficie que los recibirá, las obras de ingeniería a realizar incluyendo las de contención y retención, así como el banco que proveerá los materiales.
  8. Se deberá gestionar anuencia ambiental de la autoridad correspondiente.
  9. Se deberán obtener las factibilidades para los servicios de agua, potable, alcantarillado y energía eléctrica, aun cuando estos servicios sean de tipo alternativo.
  10. Se deberán obtener las licencias de acciones de urbanización y edificación en caso de que se opte por el desarrollo de vivienda.
  11. La propaganda que se realice con fines de comercialización de predios Igualmente debe



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

contar con la autorización, una vez que "Se cuente con la autorización del acuerdo municipal.

12. Por otra parte, deberá apegarse a las normas y lineamientos generales y específicos en materia de desarrollo urbano.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

## **7. REFERENCIAS**

### **7.1 ÍNDICE DE TABLAS**

Tabla 1. Delimitación de la zona de Estudio

Tabla 2. Temperaturas medias anuales registradas en diez Estaciones Climatológicas y su relación con los mínimos y máximos registrados.

Tabla 3. Precipitación media anual registrada en las diez estaciones climatológicas de la región.

Tabla 4. Cantidad y porcentaje de especies, por grupo de fauna terrestre de la región norte, así como de especies en riesgo.

Tabla 5. Población en El Valle de Guadalupe

Tabla 6. Equipamiento e infraestructura instalada en la Delegación Francisco Zarco.

Tabla 7. Cuadro de construcción del deslinde del área de aplicación.

Tabla 8. Matriz de compatibilidades.

Tabla 9. Programa de monitoreo de mitigación.

### **7.2 ÍNDICE DE FIGURAS**

Figura 1. Delimitación de la zona de estudio.

Figura 2. Fisiografía de la zona de estudio.

Figura 3. Geología de la zona de estudio.



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

Figura 4. Edafología de la zona de estudio.

Figura 5. Topografía de la zona de estudio.

Figura 6. Hidrología de la zona de estudio.

Figura 7. Vegetación y Usos del Suelo de la zona de estudio.

Figura 8. Infraestructura de la zona de estudio.

Figura 9. Deslinde del área de aplicación.

Figura 10. Área de aplicación.

Figura 11. Zonificación Primaria del área de aplicación.

### 7.3 BIBLIOGRAFIA

- Diario Oficial de la Federación (5 febrero 1917). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Diario Oficial de la Federación (28 de noviembre de 2016). Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Diario Oficial de la Federación (28 de enero 1988). Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente
- Diario Oficial de la Federación (6 de junio 2012). Ley General de Protección Civil
- Periódico Oficial del Estado de Baja California (16 de agosto 1953). Constitución Política del Estado libre y soberano de Baja California



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

- Periódico Oficial del Estado de Baja California (25 junio 2008). Ley de Planeación para el Estado de Baja California.
- Periódico Oficial del Estado de Baja California (24 de junio 1994). Ley de Desarrollo urbano del estado de Baja California.
- Periódico Oficial del Estado de Baja California (30 de noviembre 2001). Ley de Protección al Ambiente para el estado de Baja California.
- Periódico Oficial del Estado de Baja California (24 de junio 1994). Ley de Edificaciones para el Estado de Baja California
- Periódico Oficial del Estado de Baja California (8 de septiembre 2017). Ley de Protección Civil y Gestión Integral de Riesgos del Estado de Baja California
- Periódico Oficial del Estado de Baja California (10 de abril 1971). Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California
- Periódico Oficial del Estado de Baja California (30 de noviembre 2007). Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Ensenada;
- Diario Oficial de la Federación (12 julio 2019). Plan Nacional de Desarrollo
- Propuesta del Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Periódico Oficial del Estado de Baja California (6 de marzo 2020). Plan Estatal de Desarrollo de Baja California
- Periódico Oficial del Estado de Baja California (5 de abril 2010). Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California
- Periódico Oficial del Estado de Baja California (3 de julio 2014). Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

- Periódico Oficial del Estado de Baja California (23 octubre 2020). Plan Estratégico Municipal de Ensenada.
- Periódico Oficial del Estado de Baja California (13 de marzo 2020). Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Ensenada.
- Periódico Oficial del Estado de Baja California (14 de septiembre 2018). Programa Sectorial de Desarrollo Urbano-Turístico de los Valles Vitivinícolas de la Zona Norte de Ensenada, B.C.
- Periódico Oficial del Estado de Baja California (8 de septiembre 2006). Programa de Ordenamiento Ecológico del Corredor San Antonio de las Minas-Valle de Guadalupe.
- Sistema de Información Geográfica Municipal, Instituto Municipal de Investigación y Planeación de Ensenada, B.C.
- Población de los Municipios de Baja California 2013-2030, COPLADE, Baja California.
- Páginas Web:  
Google Earth (Imágenes Satelitales)  
Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)  
Méxicodesconocido.com.mx
- Secretaría de Protección al Ambiente (2017). Programa Ambiental Estratégico de la Región Vitivinícola del Valle de Guadalupe, municipio de Ensenada, Baja California, México.



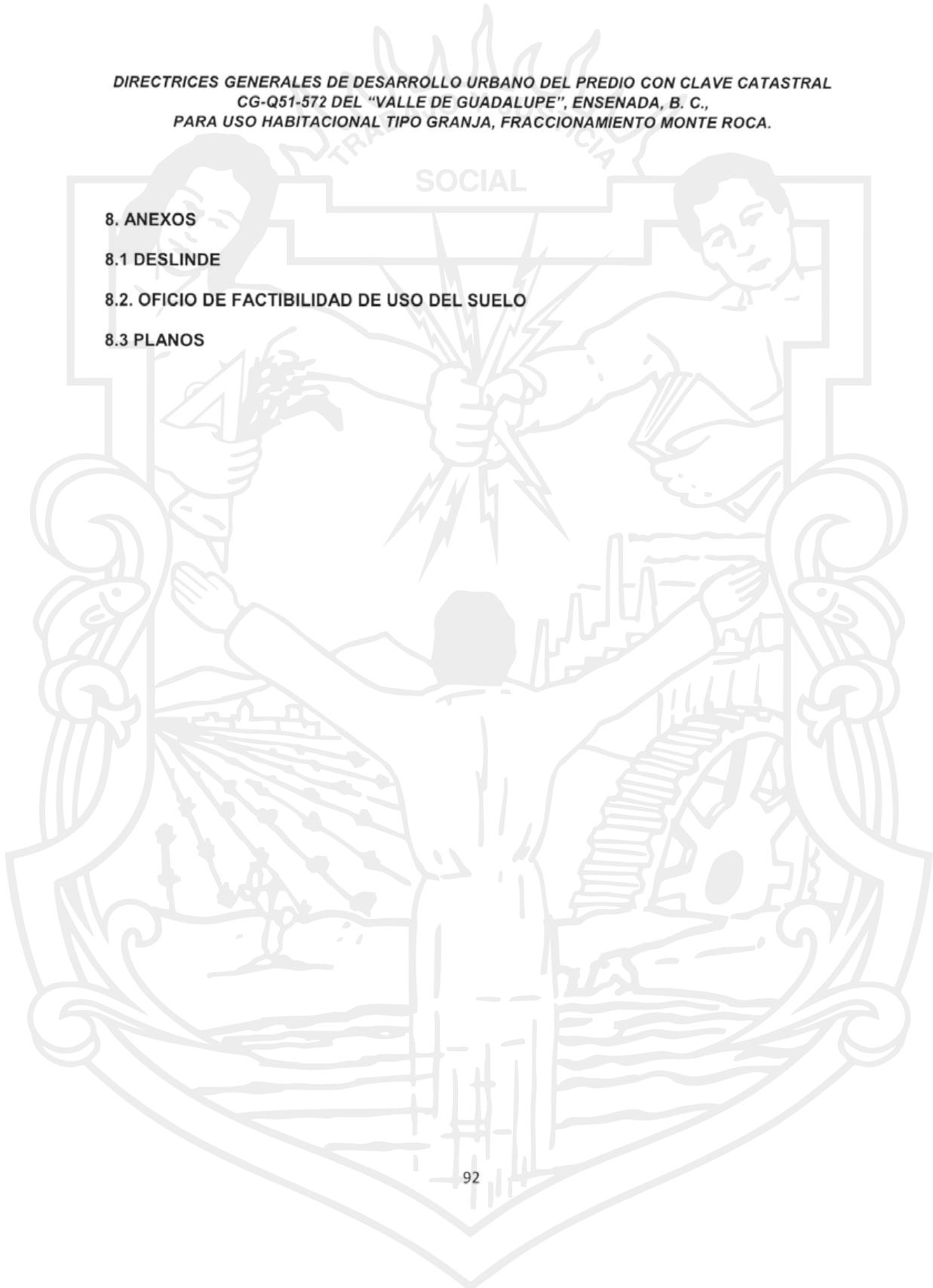
**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**

**8. ANEXOS**

**8.1 DESLINDE**

**8.2. OFICIO DE FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO**

**8.3 PLANOS**



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**



8.1 DESLINDE





**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**



**8.2. OFICIO DE FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO**





**ENSENADA**  
XXIII AYUNTAMIENTO  
"EL COMPROMISO ES DE TODOS"

DIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
URBANA, ECOLOGÍA  
Y MEDIO AMBIENTE

Ensenada, B. C a 1 de julio del 2020

Oficio No. DUS / 141 / 2020

**C.ARQ. SERGIO MARTINEZ ARRIAGA  
PRESENTE**

Anteponiendo un cordial saludo y en atención a su escrito recibido el día 19 de junio del 2020 en esta Dirección a mi cargo, en el que solicita Constancia de Uso de Suelo, en relación al predio inmerso en la Parcela 172 de la Colonia Agrícola y Ganadera del Valle de Guadalupe en la Delegación de Francisco Zarco, en este Municipio de Ensenada, B.C., con superficie de 5-03-18.97 Has.

Al respecto le informo que conforme a la Estructura Urbana propuesta por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California 2009-2013, publicado en el Periódico Oficial de fecha 05 de abril del 2010, el predio se ubica dentro de la Unidad de Gestión Territorial 2 (UGT-2) Conurbación Tijuana, Rosarito, Tecate y Ensenada con una Política General de Aprovechamiento con Consolidación (AC), y una Política particular de Aprovechamiento con Regulación Turístico Agroindustrial Minero (ARTaim).

Existe compatibilidad para el desarrollo turístico bajo esquemas de sustentabilidad en la modalidad de uso del suelo: habitacional turístico y de servicios turísticos. El uso agroindustrial es compatible, así como actividades industriales que impulsen los aspectos productivos. Se tiene aptitud para las actividades agrícolas y pecuarias, la regulación se enfoca al uso eficiente del agua, proponer sistemas que permitan el uso eficiente del agua. En la extracción de materiales pétreos para la construcción (bancos de material), no se debe alterar la hidrología superficial, ni realizarse en zona de fallas geológicas, asimismo, observar lo establecido por la normatividad estatal y municipal. El desarrollo de la actividad minera en las Areas Naturales Protegidas se sujeta a lo establecido en la normatividad federal y en el Plan de Conservación y Manejo, así como a la opinión técnica y dictamen de congruencia emitidos por las autoridades estatales correspondientes.

Cabe señalar que una vez definida la actividad a desarrollar, para la autorización de la misma, será necesario un Dictamen de Congruencia emitido por la SIDURT. Sin otro particular, quedo de Usted para cualquier aclaración adicional al respecto.

**ATENTAMENTE**

07 JUL 2020

**C.ING. HECTOR VILLALOBOS BUELNA**  
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA, ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE  
XXIII AYUNTAMIENTO DE ENSENADA, B.C.

CCP. Expediente  
LGGU/10g  
CTRL002247



Carr. Transpeninsular 6500 A Ex Ejido  
Chapultepec Ensenada, B.C. 22785



ensenada.gob.mx



**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**



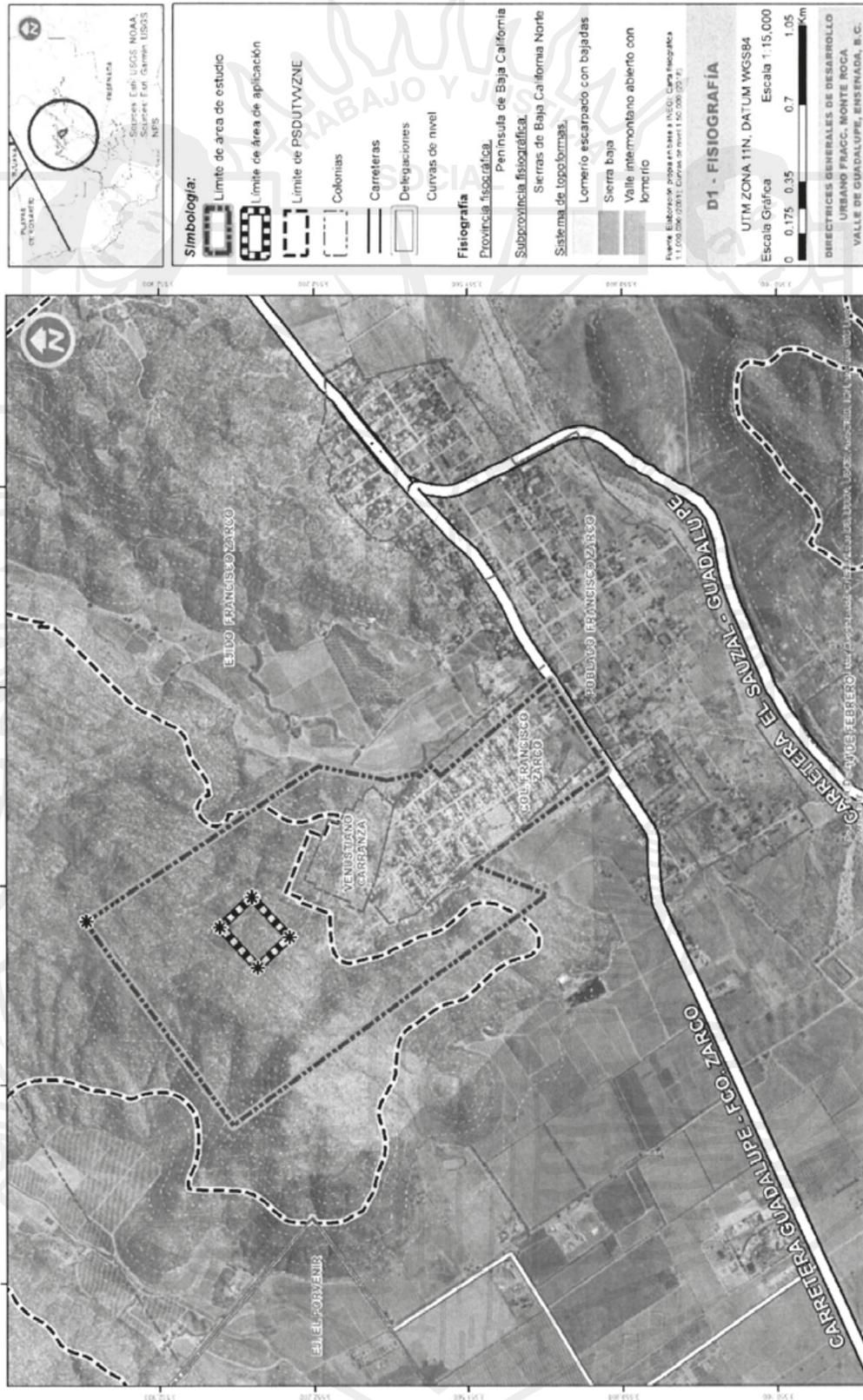
8.3 PLANOS

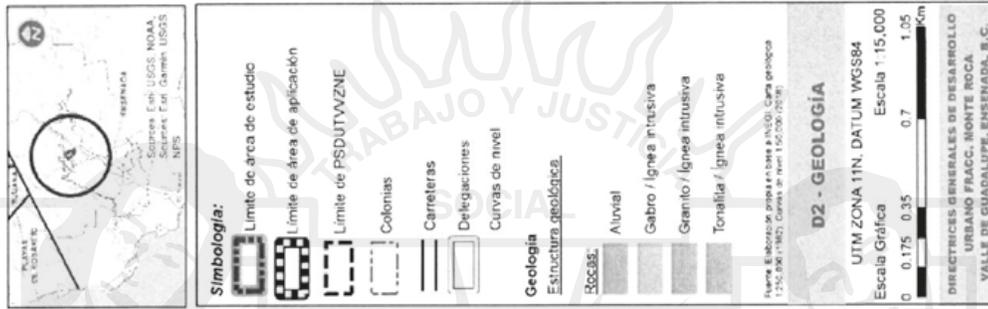


**DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO DEL PREDIO CON CLAVE CATASTRAL  
CG-Q51-572 DEL "VALLE DE GUADALUPE", ENSENADA, B. C.,  
PARA USO HABITACIONAL TIPO GRANJA, FRACCIONAMIENTO MONTE ROCA.**





















**PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA**

**CUOTAS**

EN VIGOR QUE SE CUBRIRÁN CONFORME A:

**I.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES:**

- 1.- Suscripción anual:.....\$ 3,548.73
- 2.- Ejemplar de la semana:.....\$ 59.81
- 3.- Ejemplar atrasado del año en curso:.....\$ 70.99
- 4.- Ejemplar de años anteriores:.....\$ 89.22
- 5.- Ejemplar de edición especial: Leyes, Reglamentos, etc.....\$ 127.75

**II.- INSERCIONES:**

- 1.-Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por plana:.....\$3,417.08

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:.....\$4,942.08

**Tarifas Autorizadas por los Artículos 18 y 30 de la Ley de Ingresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2022**

**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 Rio 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: 558-10-00 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 y  
(661) 614-9704 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**

Consultas:

[www.bajacalifornia.gob.mx](http://www.bajacalifornia.gob.mx)  
[periodicooficial@baja.gob.mx](mailto:periodicooficial@baja.gob.mx)  
[izlopez@baja.gob.mx](mailto:izlopez@baja.gob.mx)

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

