

REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO DEL CENTRO DE POBLACION DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA

**Publicado en el Periódico Oficial No. 38,
del 3 de septiembre de 2010, tomo CXVII.**

CAPITULO I

TITULO I

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1. Las disposiciones de este Reglamento, son de orden público e interés social, y tiene por objeto fijar el procedimiento para llevar a cabo la planeación, regulación y zonificación del centro de población de Tijuana de conformidad a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

ARTÍCULO 2. El presente Reglamento tiene como finalidad:

- I. Establecer las normas conforme a las cuales el Ayuntamiento ejercerá sus atribuciones para zonificar el centro de población y determinar las correspondientes provisiones, usos, destinos de áreas y predios;
- II. Fijar normas básicas para planear el desarrollo, mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población;
- III. Determinar los usos del suelo, su clasificación y zonificación que serán aplicados en la planeación y programación de los centros de población;
- IV. Definir las disposiciones que regulen toda acción inmobiliaria que emprendan las entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, o los particulares con el fin de ejecutar las acciones que se determinen.

ARTÍCULO 3. Los Programas de Desarrollo Urbano, las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas, zonas y predios y moratorias, son de orden público e interés social, por lo que el ejercicio del derecho de

propiedad sobre los bienes inmuebles comprendidos en ellos será ejercido por su titular en forma compatible con el aprovechamiento determinado por las correspondientes declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos que se expidan.

ARTÍCULO 4. Los estudios, dictámenes, opiniones técnicas o acuerdo para autorizar los diferentes usos del suelo en zonas, predios y lotes, deberán ser compatibles con lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano, Directrices y Declaratorias de usos, destinos y reservas que de este se deriven; y cumplir con los requisitos y procedimientos que se señalan en la Ley, este reglamento y demás leyes y reglamentos aplicables en materia urbana.

ARTÍCULO 5. Los supuestos y casos aplicables que no estén previstos en este reglamento, serán resueltos por el Ayuntamiento previo dictamen de la Dirección con opinión del Instituto Municipal de Planeación.

ARTÍCULO 6. Se respetará toda zonificación, uso de suelo, norma o restricción establecida en la autorización de fraccionamientos y/o escrituras particulares de compra-venta inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado, que impongan condiciones más severas o específicas a las establecidas en este Reglamento, salvo que éstas hayan sido modificadas, derogadas o abrogadas, particularmente y específicamente en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población o por los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Sectoriales, Directrices Generales, Declaratorias de Usos Destinos y Reservas, así como en Moratorias.

ARTÍCULO 7. El Ayuntamiento de Tijuana podrá aprobar la suspensión temporal de la autorización de dictámenes de usos de suelo y constancias de zonificación para usos de suelo permitidos y constancia de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos de un determinado sector o zona a través de una moratoria en la que se definirá su vigencia y su fundamentación.

ARTÍCULO 8. Las áreas, zonas y predios del Centro de Población, cualquiera que sea su régimen jurídico, estarán sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana, dicten las autoridades conforme a este Reglamento y a las disposiciones que establezca el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana y Programas Parciales de Desarrollo Urbano que

deriven del mismo.

ARTÍCULO 9. No podrán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ningún acto, convenio o contrato que no se ajuste a lo dispuesto en los artículos 152, 153 y 154 de la Ley y este Reglamento.

ARTÍCULO 10. Los Notarios y cualesquiera otro fedatario solo podrán autorizar las escrituras públicas en que se cumpla lo dispuesto en el presente Reglamento, en las que se inserte el certificado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio sobre la existencia o inexistencia de las declaratorias y avisos o manifestaciones de que hablan dichos preceptos.

ARTÍCULO 11. Para efectos de este Reglamento además de los señalado en el artículo 6 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California se entiende por:

I. **Alineamiento:** La delimitación gráfica de cualquier predio con respecto a la línea divisoria en el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública existente o futura, cualquier otra restricción Municipal, Estatal o Federal;

II. **Anuencia de Propietarios Colindantes:** Carta de consentimiento de los propietarios

y/o vecinos colindantes y más cercanos a un predio, lote, inmueble o construcción, para que este funcione con un determinado uso, el cual es incompatible con la zona o

no cumple alguno o varios de los requisitos señalados en el presente Reglamento;

III. **Área de Amortiguamiento:** El área situada al interior de los lotes o predios con la finalidad de aminorar los impactos entre dos o mas zonas o usos del suelo;

IV. **Áreas de Cesión para Destinos:** Las que se determinen en todo Programa de Desarrollo Urbano conforme las normas urbanas de zonificación del municipio, para proveer los fines públicos que requiera la comunidad;

V. **Áreas emisoras o generadoras de derechos de desarrollo.** Son

aquellas localizadas en áreas urbanizables y no urbanizables, cuyo potencial de desarrollo se transfiere a otros predios, debido a las condicionantes y restricciones a las que están sujetas, por lo que ayudan a la protección de áreas de valor ambiental y ecológico, la conservación de sitios o edificios de interés histórico o cultural, y a la prevención de asentamientos humanos irregulares.

VI. **Áreas especiales de conservación:** que por sus características de valor Las tierras, aguas y bosques en estado natural científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas.

VII. **Áreas receptoras de Transferencia de Derechos de Desarrollo.** Son aquellas que se localizan en áreas urbanas consolidadas y no consolidadas en donde el PDUOT y los Programas de Desarrollo Urbano establecen aptitud para el desarrollo urbano y capacidad para densificación.

VIII. **Cambio de Uso del Suelo:** Procedimiento administrativo que se efectúa en términos de la legislación vigente, cuando a una determinada porción de terreno le ha sido asignado un uso en un programa en un momento determinado, y posteriormente es modificado para asumir otro distinto, como resultado de cambio o modificación a las condiciones que determinaron el uso asignado;

VII. **Carta Urbana:** Mapa rector que establece los usos, destinos y reservas de suelo en el centro de población, en donde se establecen las propuestas, estrategias y elementos que integran el sistema urbano de la ciudad;

VIII. **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie ocupada por la edificación; excluyendo de su cuantificación los distintos niveles y las áreas ocupadas por sótanos;

IX. **Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;

X. **Conservación:** Acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y patrimonio histórico-cultural del centro de población.

XI. **Crecimiento:** expansión de los límites de las áreas ocupadas con

edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población;

XII. Declaratoria de Usos, Destinos y Reservas: Son los actos de derecho público, que corresponde autorizar al Ayuntamiento y publicar al Ejecutivo Estatal, a fin de clasificar las áreas y predios de un centro de población, determinando los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las que se sujetará el aprovechamiento público, privado y social de los mismos;

XIII. Departamento de Control Urbano: Unidad Administrativa de la Dirección ubicada en las Delegaciones Municipales, con facultades administrativas y de servicios, de conformidad con la reglamentación en la materia;

XIV. Densidad de la Edificación: Características físicas referentes a volumen, tamaño y conformación exterior, que a edificación.

XV. Densificación: Proceso de incrementar la densidad;

XVI. Dirección: La Dirección de Administración Urbana;

XVII. Destino: el fin público a que se prevea dedicar determinada zona, área o predio dentro del centro de población;

XVIII. DOIUM: Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal;

XIX. Expansión Urbana: El crecimiento que implica la transformación de suelo rural a urbano, modificando su aprovechamiento y el régimen de propiedad de áreas y predios;

XX. IMPLAN: Instituto Municipal de Planeación;

XXI. Incorporación Municipal: procedimiento que permite declarar como suelo urbanizado a los predios rústicos o a los predios intraurbanos no incorporados, para darles las funciones asignadas en su respectivo Programa de Desarrollo Urbano, conforme a las declaratorias de usos y destinos correspondientes;

XXII. **Ley:** Ley de Desarrollo Urbano el Estado de Baja California;

XXIII. **Lote:** Fracción de un predio resultado de un fraccionamiento, incorporado al suelo urbano;

XXIV. **Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo:** Tabla derivada del Programa, en la que se identifica la compatibilidad entre cada uno de los usos del suelo

XXV. **Medidas de Seguridad:** Las encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones y obras, tanto públicas como privadas;

XXVI. **Mejoramiento:** acción tendiente a reordenar y renovar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo dentro del centro de población;

XXVII. **Moratoria:** Acto Administrativo en el que se da la suspensión temporal de la autorización de dictámenes de usos de suelo, constancias de zonificación para usos de suelo permitidos y constancia de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, el plazo y fundamentación de dicha suspensión la definirá el Ayuntamiento de Tijuana.

XXVIII. **Planeación del ordenamiento territorial:** Proceso permanente y continuo de formulación, programación, ejecución, control, fomento, evaluación y revisión del ordenamiento;

XXIX. **Plan Maestro de Integración Urbana:** Conjunto de metas, objetivos, políticas, criterios, estrategias y disposiciones su incorporación gradual al desarrollo urbano;

XXX. **Plan:** Plan Municipal de Desarrollo Urbano;

XXXI. **Predio Rústico Intraurbano:** Superficie de terreno, comprendido dentro de las áreas urbanizadas que no han sido incorporados al municipio, en los términos de la legislación estatal vigente;

XXXII. **Programa:** El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana Vigente;

XXXIII. **Propiedad Inmobiliaria:** La propiedad privada, pública, social y comunal;

XXXIV. **Reincorporación Municipal:** El acto de derecho público que tiene por objeto dar por concluida la acción urbanística de renovación urbana.

XXXV. **Servicios públicos:** Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;

XXXVI. **Secretaría.-** Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Tijuana;

XXXVII. **Sector urbano:** Subdivisión territorial del centro de población; XXXVIII. **SIDUE:** Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano del Estado;

XXXIX. **Subsector urbano:** Subdivisión territorial de distrito urbano;

XL. **Suelo urbano:** Todo aquel terreno que ha recibido la acción de urbanización y que es susceptible de ser incorporado o reincorporado al municipio;

XLI. **Suelo urbanizable:** Aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en el crecimiento del centro de población;

XLII. **Transferencia de Derechos de Desarrollo (TDD).** Es un mecanismo que permite transferir el potencial constructivo o de desarrollo de un terreno a otro con distinta ubicación y propiedad, y ayuda a evitar la edificación en áreas conflictivas o no aptas para desarrollo;

XLIII. **Urbanización:** Conjunto de obras que tiene por objeto mejorar las condiciones de vida, tanto de seguridad como de comodidad, comprendidas en una acción de urbanización, ajustadas a proyectos públicos y/o privados previamente aprobados por la autoridad;

XLIV. **Usos:** los fines particulares a que podrá destinarse determinada zona, área o predio del centro de población;

XLV. **UTP:** Unidad Territorial de Planeación

XLVI. **Vivienda Productiva:** Vivienda vertical u horizontal en uno o dos niveles donde se dedica una superficie en planta baja no mayor a 25 m² a alguna actividad comercial o de servicio de bajo impacto.

XLVII. **Zona:** Área con predominio de usos o destinos;

XLVIII. **Zona Mixta:** Área donde se mezclan usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles;

CAPITULO II

De las Autoridades, sus Facultades y los Órganos Auxiliares

ARTÍCULO 4. Son autoridades en materia de zonificación y usos de suelo municipal:

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Presidente Municipal;
- III. El Administrador de la Ciudad;
- IV. La Secretaría de Desarrollo Urbano,
- V. La Dirección de Administración Urbana;
- VI. Los Departamentos de Control Urbano de las Delegaciones Municipales, y
- VII. Las demás que establece la Ley.

ARTÍCULO 5. Son órganos y autoridades auxiliares en materia de zonificación y usos de suelo municipal:

- I. El Instituto Municipal de Planeación;
- II. La Dirección de Protección al Ambiente;
- III. La Dirección de Servicios Públicos Municipales;
- IV. La Dirección de Obras e Infraestructura Urbana Municipal;
- V. Los órganos auxiliares de participación social y de consulta en el Municipio establecidos en la Ley de Planeación del Estado de Baja California.

ARTÍCULO 6. Son atribuciones del Ayuntamiento, además de las establecidas por la Ley, las siguientes:

- I. Aplicar las restricciones al dominio de la propiedad inmobiliaria que imponga este Reglamento y demás disposiciones legales relativas;

- II. Proyectar las obras para impulsar el desarrollo urbano;
- III. Celebrar convenios en materia de desarrollo urbano con las administraciones públicas federales, estatales y las de otros municipios;
- IV. Participar en la elaboración de los Planes y Programas previstos en la Ley y en la Ley General de Asentamientos Humanos, cuando afecten el territorio del Municipio;
- V. Participar en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, en los términos que establezcan las leyes correspondientes, y
- VI. Participar en la Planeación Binacional Fronteriza en el ámbito de desarrollo urbano y regional en colaboración con las Administraciones Federales y Estatales.

ARTÍCULO 8. Corresponde al Presidente Municipal:

- I. Ejercer, por conducto de la Dirección, la inspección, control y vigilancia en la observancia de las disposiciones derivadas de este reglamento, aplicando las sanciones correspondientes a los infractores;
- II. Proponer al Ayuntamiento, los Planes y Programas de Desarrollo Urbano;
- III. Proponer al Ayuntamiento las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios dentro del municipio;
- IV. Celebrar convenios de coordinación con la Federación y el Estado para la realización de programas y acciones de inversión pública;
- V. Establecer las bases conforme a las cuales deberán llevarse a cabo los registros y autorizaciones de los peritos urbanos, de conformidad con el reglamento que se expida;
- VI. Emitir por conducto de la Dirección, los acuerdos y permisos que autoricen la utilización del suelo, de conformidad con lo dispuesto por las leyes y este reglamento;
- VII. Declarar en forma administrativa por conducto de la Dirección, la

revocación de permisos, licencias y autorizaciones, y

VIII. Las demás que le atribuyan expresamente las leyes, los reglamentos y acuerdos de Cabildo.

ARTÍCULO 9. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano:

I. Conducir y articular la elaboración de planes y programas estratégicos de planeación urbana, reordenamiento, control urbano, catastro, infraestructura urbana, urbanización y protección del medio ambiente del municipio, desde la perspectiva de un desarrollo sustentable;

II. Mantener actualizado un diagnóstico sobre el estado que guardan los servicios públicos, vivienda e infraestructura urbana y el déficit de los mismos;

III. Diseñar los mecanismos de coordinación para el desarrollo y planeación del Municipio, con la participación que corresponda al Gobierno del Estado y al Gobierno Federal, municipios vecinos y entidades federativas, en términos de las disposiciones aplicables;

IV. Promover e impulsar la realización de los planes y programas a cargo del Instituto Municipal de Planeación;

V. El seguimiento y evaluación de los planes y programas en materia de desarrollo urbano;

VI. Conducir y coordinar las acciones de la administración pública municipal centralizada, entidades descentralizadas y delegaciones del municipio en materia desarrollo urbano;

VII. Intervenir en la delimitación y determinación en los límites municipales, de centros de población, perímetro urbano, reserva territorial de crecimiento y áreas de preservación ecológica así como de provisiones para la fundación de nuevos centros de población;

VIII. Promover convenios de coordinación en materia de desarrollo urbano, con enfoque regional y binacional, y

IX. Las demás que expresamente le encomienden las leyes, reglamentos y

acuerdos del Ayuntamiento o le instruya el Presidente.

ARTÍCULO 10. Corresponde a la Dirección de Administración Urbana:

- I. Autorizar o negar en su caso, la licencia de uso del suelo mediante la emisión del dictamen técnico respectivo, relativos a predios y terrenos propiedad pública, privada, ejidal o comunal, ubicados dentro del centro de población;
- II. Inspeccionar, verificar y emitir opiniones y/o dictámenes técnicos a efecto de que los usos a que sean sometidos los predios, terrenos y áreas, cumplan con la normatividad;
- III. Asignar el uso del suelo a la clave catastral, respecto al dictamen de uso de suelo vigente;
- IV. Participar en la delimitación y determinación en los límites municipales, de centros de población, área urbana, reserva territorial de crecimiento y áreas de conservación ecológica así como de previsiones para la fundación de nuevos centros de población;
- V. Establecer las disposiciones para que la asignación de la zonificación y usos de suelo no contravenga el interés público;
- VI. Determinar e imponer las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes conforme a la Ley y los Reglamentos de la materia, y
- VII. Las demás que expresamente le encomienden las leyes, reglamentos y acuerdos del Ayuntamiento o le instruya el Presidente.

ARTÍCULO 11. A los órganos auxiliares les corresponde el despacho de los asuntos que les encomienden las leyes, reglamentos y acuerdos de la materia.

TITULO II

CAPITULO I

DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA REGULACION Y ZONIFICACION DE LOS USOS DE SUELO

ARTÍCULO 14. La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Centro de Población se realizará a través de los Programas de nivel Municipal señalados en el artículo 24 de la Ley y los instrumentos señalados en este reglamento.

ARTÍCULO 15. Los Programas y declaratorias de provisiones, usos, destinos, y reservas que de ellos se deriven, se elaborarán considerando las disposiciones de la Ley y este Reglamento; y serán publicados en forma abreviada en el Periódico Oficial del Estado y en dos diarios de circulación estatal.

ARTÍCULO 16. Los Programas se formularan y revisarán en consulta permanente con los organismos e instituciones representativas que integran la comunidad, de acuerdo a los mecanismos de participación establecidos en la Ley y la Ley de Planeación para el Estado de Baja California, en el ámbito estatal, a través de la Comisión Coordinadora del Desarrollo Urbano del Estado, y en el ámbito local, a través del Subcomité Sectorial de Desarrollo Urbano de la Comisión de Planeación y Desarrollo Municipal.

ARTÍCULO 17. De conformidad con el artículo 84 de la Ley solo se podrán expedir licencias, permisos y autorizaciones de acciones de urbanización y edificación, además de usos del suelo, para las áreas o predios que resulten afectados, si las solicitudes están de acuerdo con el Plan y Programas de Desarrollo Urbano o Declaratoria de Usos y Destinos. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho, salvo las excepciones que se señalen en este Reglamento.

ARTÍCULO 18. Cuando para la ejecución de los Planes, Programas y Declaratorias sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente proveerá la expropiación de la misma, de conformidad con la Ley de Expropiación del Estado.

ARTÍCULO 19. Para el seguimiento y evaluación de los programas la Dirección y las Delegaciones Municipales generarán reportes trimestrales que contengan información respecto de autorizaciones de cambio de uso de suelo.

La Secretaría evaluará cada año el cumplimiento de planes y programas y en su caso la información servirá de insumo para la actualización de los mismos, apoyándose en el IMPLAN para cumplir con este objetivo.

ARTÍCULO 20. Los propietarios de bienes inmuebles ubicados en una comunidad con las características enunciadas en el Capítulo Séptimo de la Ley, podrán proponer al Ayuntamiento la elaboración de un Programa Parcial Comunitario, para lo cual esta autoridad los asesorará en su propuesta a través del IMPLAN.

ARTÍCULO 21. El Programa Parcial Comunitario deberá contener además de las disposiciones que establece la Ley, las siguientes particularidades como mínimo:

- I. La fundamentación y motivación, en la que se deberán incluir los antecedentes, el diagnóstico integral, el pronóstico, así como la justificación técnico urbanística, para la elaboración del Programa;
- II. Determinar la imagen objetivo y visión;
- III. Definir la estrategia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, que deberá especificar las metas generales en cuanto al mejoramiento de la calidad de vida de la población de la zona.
- IV. Establecer el ordenamiento del territorio, a través de las declaratorias de usos y destinos de áreas y predios.
- V. Definir los proyectos viales
- VI. Establecer la organización y características del sistema de transporte;
- VII. Definir las políticas, acciones estratégicas y los instrumentos de ejecución;
- VIII. Determinar los lineamientos para la coordinación entre el Ayuntamiento y propietarios de bienes inmuebles;
- IX. Definir los instrumentos jurídicos, administrativos, financieros y de participación para llevar a cabo las acciones de urbanización enfocadas a la conservación y mejoramiento de la zona de estudio.

- X. Presupuestos de las acciones de urbanización;
- XI. Reglamento en su caso para la administración y operación en su caso de las acciones de urbanización y edificación definidas;
- XII. La información gráfica que se referirá a los siguientes aspectos:
- a) Información que muestre el estado actual del medio físico, aptitud territorial, riesgo y vulnerabilidad, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, tenencia de la tierra, imagen urbana;
 - b) La división de la zona en área urbanizada, áreas especiales de conservación y zonas especiales de desarrollo controlado;
 - c) Esquema de estructura territorial en el que se establezcan los usos de suelo, destinos y reservas de áreas y predios, el sistema de vialidad urbana existente y propuesto, el equipamiento urbano e infraestructura básica existente y propuesto;
 - d) Las áreas emisoras y receptoras de transferencia de derechos de desarrollo,
 - e) La propuesta de las etapas de desarrollo de acciones de conservación y mejoramiento, y
 - f) Proyectos ejecutivos de conformidad a lo que señale el Reglamento de Acciones de Urbanización y de la Ley de Edificación para el Municipio de Tijuana.

ARTÍCULO 22. Adicional a los instrumentos que señala el artículo 50 de la Ley, del Plan o los Programas de Desarrollo Urbano a nivel municipal se podrán desarrollar los Planes Maestros de Integración Urbana.

ARTÍCULO 23. El Plan Maestro de Integración Urbana solo podrá ser aprobado:

- I. Cuando sea desarrollado por perito en desarrollo urbano debidamente registrado ante el IMPLAN.
- II. Si se aplica en zonas de expansión o de renovación para el crecimiento urbano, cuando él o los predios pertenezcan a un solo propietario.
- III. Si la superficie que se pretende incorporar al desarrollo urbano no es mayor a 500 has.

IV. Cuando se emita opinión técnica favorable del IMPLAN, quien determinara la congruencia con la legislación, reglamentación y normatividad aplicable, y con los planes y programas de desarrollo urbano vigentes, previo a la emisión del dictamen de uso de suelo.

ARTÍCULO 24. El Plan Maestro de Integración Urbana deberá contener las siguientes particularidades como mínimo:

- I. Los antecedentes del Plan;
- II. La justificación técnica y legal del Plan
- III. Las políticas y los objetivos que se persiguen;
- IV. La delimitación de la zona que comprende;
- V. La descripción del estado actual de la zona o área, de sus aprovechamientos predominantes y de la problemática que presenta;
- VI. La estructura urbana propuesta en la que se integra la zonificación a que se refiere la Ley; incluyendo la estructura vial propuesta;
- VII. Las normas, criterios y/o guías técnicas aplicables a la conservación, crecimiento o mejoramiento de que se trate;
- VIII. Los proyectos ejecutivos que señala el Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, indicando las etapas y condiciones para su ejercicio, y
- IX. El Reglamento específico para su manejo.

ARTÍCULO 25. Los Programas Sectoriales en el ámbito del Centro de Población o de una parte de este para su desarrollo y aprobación correspondiente seguirá el procedimiento que establece la Ley.

ARTÍCULO 26. El Ayuntamiento podrá coordinarse con otros Ayuntamientos, con el Gobierno del Estado, con el Gobierno Federal o con los particulares para

la ejecución de sus programas sectoriales en el ámbito regional y metropolitano.

ARTÍCULO 27. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano a nivel de Centro de Población o de una parte de este serán formulados por el Ayuntamiento a través del IMPLAN, en los términos de la Ley.

ARTÍCULO 28. Cuando el Programa Sectorial de Desarrollo Urbano a nivel de Centro de Población o de una parte de este, aprobado por el Ayuntamiento, incluya obras que se proponga ejecutar mediante el sistema de plusvalía o el sistema de cooperación, con base en el Programa se procederá conforme a las disposiciones del Título Séptimo de la Ley.

En caso de incumplimiento, las autoridades responsables de ejecutar las acciones previstas en los Programas correspondientes, podrán gestionar ante la autoridad correspondiente se proceda a la expropiación por causa de utilidad pública e interés social de los predios, edificaciones e instalaciones en los términos de la Ley de Expropiación del Estado.

ARTÍCULO 29. Las declaratorias de usos, destinos y reservas que se deriven del programa de desarrollo urbano de centros de población, estarán de conformidad con lo señalado en el Título Cuarto Capítulo Tercero de la Ley.

ARTÍCULO 30. Las declaratorias de provisiones, usos, destinos y reservas contendrán lo establecido en el artículo 119 de la Ley, sin embargo y para tener una mayor fundamentación se desarrollarán los estudios técnicos que para el caso se consideren necesarios para fundamentar dichas declaratorias, mismos que deberán estar avalados por el IMPLAN.

ARTÍCULO 31. Aprobados y publicados los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, en los que se emitan medidas para la regulación de determinadas zonas, áreas o predios, las Directrices Generales que se hubieran emitido quedarán sin efecto.

ARTÍCULO 32. La Coordinación Intermunicipal y/o Subcomisión asegurará que para la determinación de la zonificación, usos de suelo y acciones de urbanización de las zonas de conurbación se cuente con Acuerdo del Ayuntamiento, previo a la aprobación de la Declaratoria correspondiente.

ARTÍCULO 33. Para el caso de un Programa de Orden Metropolitano, las medidas para la regulación de los usos y destinos y reservas que correspondan al Centro de Población de Tijuana deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento previa publicación del mismo.

TITULO III

NORMAS GENERALES DEL SUELO

CAPITULO I

De la Zonificación

ARTÍCULO 34. Para formular la zonificación que hace mención la Ley, se deberá subdividir un área en varias zonas que identificarán y determinarán los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, y la reglamentación de los usos y destinos de conformidad con los objetivos de los Programas de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 35. La zonificación, por su grado de detalle se clasifica en dos categorías:

Zonificación primaria: En la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, y se representa en la Estructura Territorial, siendo los instrumentos para desarrollarla los Programas de Desarrollo Urbano del Centro de Población para Tijuana, y;

Zonificación secundaria: En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación.

La zonificación secundaria será detallada en mayor grado, dependiendo del área de estudio, o la clasificación del programa de desarrollo urbano, y esta se

contempla dentro de la Estructura Urbana, siendo los instrumentos para desarrollarla los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

CAPITULO II

De la Estructura Territorial Utilización General del Suelo

ARTÍCULO 36. Para efecto de lograr un adecuado y equilibrado ordenamiento del Centro de Población, los Programas aplicarán la zonificación primaria sobre la Estructura Territorial. La zonificación primaria a su vez, está conformada por la estructura vial primaria, por áreas urbanas, áreas de reserva territorial, áreas de conservación y áreas de instalaciones especiales, para la interacción y operación para cumplir los objetivos de los Programa de Desarrollo Urbano, se establece la siguiente clasificación de áreas y zonas:

I. **Áreas Urbanizadas:** Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal de la población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del Ayuntamiento o que se encuentran en proceso de ser acordadas. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana; en estas se comprenden todas las zonas que contienen edificaciones contiguas o cuya densidad sea mayor a 4 viviendas por hectárea. Su delimitación será aquellas zonas que cuenten con estas características, pero que se encuentren dentro de una distancia no mayor a los 300 metros entre sí.

II. **Áreas de Reserva Urbana:** Las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población, a través de los instrumentos de planeación. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística, mismas que deberán estar contenidas en un programa parcial de desarrollo urbano;

III. **Áreas de Restricción a Infraestructura o Instalaciones Especiales :** Las áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y que es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y del buen funcionamiento de las

mismas;

IV. **Áreas Especiales de Conservación.** Se consideran Áreas Especiales de Conservación a los espacios naturales que se encuentran distribuidos a lo largo del Centro de Población de Tijuana, en donde se localizan ecosistemas frágiles, áreas de importancia ecológica, áreas de riesgo, y áreas de patrimonio cultural y natural, susceptibles de ser dedicados a la conservación¹, y en donde todo desarrollo urbano se encuentra condicionado a dicha función, que tienen posibilidad de generar transferencias de derechos de desarrollo.

ARTÍCULO 37. Para efectos de este Reglamento, las **Áreas Urbanizadas** se subdividen en:

I. **Áreas Incorporadas:** Comprendidas dentro del centro de población que han sido debidamente urbanizadas, es decir, que las autoridades municipales recibieron las obras de urbanización, o que estén contempladas ha formar parte del padrón de bienes inmuebles del Ayuntamiento como son las áreas de donación, de conformidad con Leyes y Reglamentos del Estado de Baja California;

II. **Áreas de Urbanización Progresiva:** Las que mediante la modalidad de la acción de urbanización por objetivo social, que realicen a través de los Ayuntamientos, Gobierno del Estado o de ambas autoridades, previstas en la Ley y Reglamentos Vigentes.

III. **Áreas de Renovación Urbana:** Son las que se refieren a las acciones físicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población; y las relativas al mejoramiento, saneamiento, reposición y complemento de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo aplicar la asignación al suelo urbanizado de nuevas modalidades o intensidades para su utilización, relaciones de propiedad y tenencia del suelo, que requerirá su reincorporación municipal.

ARTÍCULO 38. Para efectos de este Reglamento, las **Áreas de Reserva Urbana** se subdividen en:

I. **Áreas de reserva urbana a corto plazo:** Las pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas en los términos de la Ley y este Reglamento, mediante un

Acuerdo de Autorización y/o un Programa de Regularización, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades comprendidos en los ordenamientos antes mencionados;

II. Áreas de reserva urbana a mediano plazo: Aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica, de manera inmediata. Sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y de ser viables estas áreas se consideraran como reserva urbana a corto plazo. Las áreas de reserva urbana a mediano plazo podrán ser urbanizadas a través de la modalidad de la acción de urbanización por objetivo social, siempre que se cumplan con las obras mínimas a que señalan la Ley y Reglamentos en la materia ;

III. Áreas de reserva urbana a largo plazo: Las pertenecientes a la reserva urbana, potencialmente urbanizables pero que no cuentan con las obras de infraestructura básica y no es posible realizarlas inmediatamente, sin embargo, los interesados podrán solicitar, al Ayuntamiento que estudie la factibilidad de que a futuro lleguen a contar con las obras antes mencionadas, y

Las Áreas antes descritas estarán definidas en los Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

ARTÍCULO 39. Quienes promuevan cualquier acción de urbanización o edificación en las áreas comprendidas dentro del artículo anterior, deberán observar las disposiciones que el mismo establece. Salvo las reserva urbana a corto plazo requerirán, en su caso, de la elaboración del programa parcial de la zona avalado por el IMPLAN donde se ubique y sus respectivos estudios ambientales y urbanos, sancionados por la autoridad competente en la materia, donde se demuestre que la ejecución de las obras de urbanización contribuirán en beneficio de la calidad ambiental de áreas mencionadas.

En éstas áreas sólo se podrán autorizar usos que demanden grandes extensiones de espacios abiertos, tales como el habitacional campestre, institucional y para espacios verdes, abiertos y recreativos.

ARTÍCULO 40. Para efectos de este Reglamento, las **Áreas de Restricción a Infraestructura e Instalaciones especiales** se subdividen en:

I. **Áreas de restricción por derechos de paso de vías:** Corresponden a las franjas de terreno por donde pasan las vías públicas que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido y ampliación de las mismas, cuyo ancho de la franja será conforme se establezca en los planes y programas de desarrollo urbano correspondientes y se subdividen en:

Áreas de restricción para la vialidad: son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan a través de programas de desarrollo urbano correspondientes.

Áreas de restricción por nodo vial: es el área que se restringe para el diseño y construcción de un nodo vial, que se define en radio o superficie, dependiendo de la jerarquía de los viales que se interceptan y será determinada por el IMPLAN.

II. **Áreas de restricción de instalaciones ferroviarias:** Las referidas a las estaciones de ferrocarril de pasajeros y carga, con sus respectivos patios de maniobras, así como a las vías ferroviarias, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo, sobre la base de la Ley de Vías Generales de Comunicación y demás leyes, reglamentos y disposiciones en la materia, así como los Programas de desarrollo urbano;

III. **Áreas de restricción de instalaciones de aeropuerto:** Las referidas a las áreas de restricción de usos de suelo alrededor de los aeropuertos en relación a las alturas y otra de protección contra ruidos, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la autoridad correspondiente, sobre la base de la Ley de Vías Generales de Comunicación y demás leyes, reglamentos y disposiciones en la materia, así como los Programas de desarrollo urbano.

IV. **Áreas de restricción de instalaciones militares:** Las referidas a cuarteles y edificios del Ejército Mexicano, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de la Defensa Nacional,

sobre la base de las leyes y reglamentos en la materia. Así como los Programas de desarrollo urbano;

V. **Áreas de restricción de instalaciones de puertos fronterizos:** Las referidas a áreas de restricción de usos de suelo alrededor de los puertos fronterizos para el desarrollo de infraestructura estrategia para el tránsito de un país a otro de personas, vehículos privados y transporte de carga cuya construcción, operación, funcionamiento y mantenimiento debe ser acordada y evaluada por los tres órdenes de gobierno y de manera bilateralmente y deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que se señale al respecto y proyectos aprobados por los diferentes órdenes de gobierno.

VI. **Áreas de restricción de instalaciones de riesgo, usos especiales:** Las referidas a depósitos de combustible, gasoductos y redes de distribución de energéticos, estaciones de servicio y de carburación, gaseras, rellenos sanitarios, industrias de riesgo y alto riesgo y demás usos del suelo que entrañen riesgo o peligro para la vida o la salud en sus inmediaciones, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que se señale al respecto;

VII. **Áreas de restricción de instalaciones de readaptación social:** Las referidas a cárceles y edificios penitenciarios, cuyas instalaciones y áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto;

VIII. **Áreas de restricción de instalaciones de Rellenos Sanitarios:** Las referidas a áreas para el depósito de residuos sólidos cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que se señale al respecto;

IX. **Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de Agua Potable:**

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general a las vías públicas, y alrededor de instalaciones de agua potable, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho de la franja será conforme se establezca en los programas de desarrollo urbano correspondiente;

X. **Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de**

drenaje:

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras y drenaje de agua pluviales, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones complementarias, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, mantenimiento, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho de la franja será conforme se establezca en los programas de desarrollo urbano correspondiente;

XI. Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de electricidad:

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal en coordinación con la Comisión Federal de Electricidad, con relación al tipo de instalación, en los programas de desarrollo urbano;

XII. Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación:

Corresponden a las áreas, franjas a lo largo de las redes, por lo general las vías públicas y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalarán las autoridades municipales sobre la base de los criterios que precise el organismo operador, con relación al tipo de instalación;

XIII. Áreas de restricción por instalación de publicidad en la modalidad de espectaculares: corresponde a las áreas y franjas, por lo general sobre vías públicas y alrededor de anuncios espectaculares que se deben dejar libres de edificación para evitar riesgos y cuya franja de amortiguamiento señalaran las autoridades municipales.

ARTÍCULO 41. Para efectos de este Reglamento, las **Áreas Especiales de Conservación** se subdividen en:

I. **Áreas de riesgo** (conservación baja). Son aquellas predios en donde los

componentes naturales de conservación (agua, suelo, flora, fauna) no presentan una condición relevante o cobertura importante (menos del 25% de la superficie del predio), y por tanto no constituyen una limitante clave, por lo que el tipo de actuaciones que se permiten, dependerán más de las condiciones físicas del predio y la ocurrencia de fenómenos naturales que deriven en peligros permanentes o eventuales para los asentamientos humanos. En estas áreas se incluyen: las áreas inundables de arroyos y ríos, fallas geológicas, zonas de derrumbe o deslizamiento de tierras, erosión costera, inundación o tsunami.

II. **Áreas de patrimonio natural** (conservación media). Comprende aquellas áreas con elementos o componentes naturales (agua, suelo, flora, fauna) con un buen estado de conservación, en las que pueden apreciar espacios marinos, forestales, y agrícolas, elementos paisajísticos y ecológicos, como depresiones orográficas, promontorios, cerros, colinas y otras elevaciones que constituyan elementos naturales del territorio; áreas de belleza paisajística cauces de corrientes naturales, lechos de ríos, embalses superficiales, que por su vélelas, características y funciones que desempeñan, deban protegerse y conservarse.

III. **Áreas de ecosistemas frágiles** (conservación alta). Comprende todas las áreas forestales terrestres con vegetación nativa y ecosistemas marinos donde existe gran diversidad de especies, ecosistemas de especies frágiles de flora y fauna, endémicas con o sin estatus de protección, áreas de refugio, reproducción y observación de fauna silvestre, y procesos ambientales importantes, como recarga de acuíferos, elevaciones montañosas significativas, ríos, arroyos, humedales y manantiales y cualquier otro elemento natural que tenga un efecto regulador o de amortiguamiento sobre los efectos de cambio climático, preste cualquier tipo de servicio ambiental, mejore la salud ambiental o la calidad de vida de la población. Estas áreas se pueden encontrar tanto en la categoría de suelo rústico común, como en el de protección especial.

IV. **Áreas de protección a actividades productivas y terciarias.** Por su tamaño y trascendencia, estas áreas alcanzan a ser en sí mismas, elementos que deben ser conservados a razón de su influencia en la seguridad alimentaria y en la estructura territorial. Estas tienen lugar en el suelo no en el de "protección especial." Se refiere a es aprovechamiento agrícolas o forestales.

V. **Áreas de protección al patrimonio histórico y cultural.** Estas comprenden áreas que puedan ser consideradas como sitios de herencia cultural, sitios arqueológicos y paleontológicos, monumentos naturales e inmuebles que revistan de algún valor estético, histórico, o cultural que estarán bajo la protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas,

Artísticos e Históricos y del control del Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto de Cultura de Baja California. Estas tendrán lugar tanto en suelo urbanizable como no urbanizable, y estará sujeto a un tratamiento especial de conformidad con la legislación aplicable.

Las áreas de protección del patrimonio histórico cultural se subdividen con forme a las características que la Ley del Patrimonio Histórico y Cultural.

VI. **Áreas de protección a la fisonomía urbana.** Las áreas que no teniendo la clasificación de áreas de protección al patrimonio histórico o al patrimonio cultural, que contienen traza urbana y edificaciones de valor arquitectónico que pueden formar un conjunto fisonómico, por lo que su conservación es de interés municipal. Pueden encontrarse tanto en la categoría de suelo rústico no urbanizable como en la de suelo urbano.

Las áreas mencionadas en el presente artículo podrán ser emisoras para transferencias de potencialidades de desarrollo, en beneficio de las mismas, en los términos que el presente reglamento.

ARTÍCULO 42. Tanto en áreas urbanizables como en áreas especiales de conservación, el Programa de desarrollo urbano delimitará los polígonos de actuación y determinará objetivos y políticas específicos para cada una de ellas. Dentro de dichas áreas podrán establecerse polígonos de actuación, ajustándose a los programas parciales y los comunitarios, como sigue:

I. Las polígonos de actuación en el áreas urbanizables son:

a) **Áreas con potencial de desarrollo:** Las que corresponden a zonas que tienen grandes terrenos, sin construir, incorporados dentro del área urbana, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano, apoyados en el programa de fomento económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios;

b) **Áreas con potencial de mejoramiento:** Zonas habitacionales de población de bajos ingresos y de Comercio y Servicios con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad;

c) **Áreas con potencial de revitalización con opción a densificación:**

Aquellas que cuentan con infraestructura vial y de transporte y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo, recibir transferencias de potencialidades de desarrollo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad.

Se aplican también a zonas industriales, comerciales y de servicios deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser competitivos y evitar impactos ecológicos;

d) **Áreas de conurbación:** Las ubicadas en ambos lados del límite del Municipio. Su planeación y control urbano debe sujetarse a criterios comunes y su utilización tendera a mejorar las condiciones de integración entre ambos municipios;

e) **Área Metropolitana:** Reconocida en parte del Centro de Población, su planeación se dará de manera coordinada con los otros municipio que conforman la Zona Metropolitana y el Gobierno del Estado, su planeación deberá sujetarse a criterios de orden municipal, regional y binacional.

II. Los polígonos de actuación en áreas especiales de conservación serán las definidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

CAPITULO III.

Utilización del suelo y tipos básicos de zonas

ARTÍCULO 43. Las zonas primarias, y sus claves que las identifican, para integrar los

Programas de Desarrollo Urbano, son:

I. **Urbano, clave U:** las comprendidas al interior del área urbana y urbanizable, incluyendo:

a) **Habitacional:** es la destinada a la localización de vivienda como uso predominante o exclusivo, está destinado a la construcción de viviendas unifamiliares, y conjuntos habitacionales. Su delimitación y normatividad tiene por objetivo garantizar buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose

únicamente otros usos si son complementarios del habitacional.

b) **Industrial:** es aquella que comprende superficies dedicadas específicamente a actividades que en su mayor parte concentran actividades industriales, previstas para impulsar el desarrollo económico local y regional, incluyendo la industria de la transformación. Asimismo integra las superficies que presentan las características para ser reconocidas como tales. En esta se incluye el suelo dedicado a la actividad

c) industrial donde estas constituyen el uso dominante, así como también en zonas industriales situadas a lo largo de segmentos de las principales vialidades y con capacidad de configurar importantes fachadas urbanas, así como también polígonos específicamente caracterizados para dicha función

d) **Comercio y servicios:** comprende esta denominación el conjunto de suelo urbano dedicado al uso comercial y de servicios así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse en suelo urbanizable programado.

e) **Equipamiento urbano:** las zonas donde se concentra el conjunto de instalaciones y/o edificios y espacios de tipo público principalmente en donde se realizan actividades de tipo complementario a la habitación y trabajo.

f) **Mixta:** comprende aquellas en las que existe mezcla con actividades relativas al comercio y los servicios, así como con instalaciones de equipamiento urbano. Por su radio de influencia y nivel de servicio.

g) **Especial:** están dedicados alojar infraestructura e instalaciones estratégicas que requieren de una ubicación estratégica debido a las características del servicio que proporcionan

h) **Especial de conservación:** son las zonas que por sus características contienen ecosistemas frágiles, de importancia ecológica, o que son considerados áreas de riesgo y de patrimonio cultural y natural o por su importancia en la seguridad alimentaria y en la estructura territorial son susceptibles a ser conservados.

III. **Turística, clave T:** los aprovechamientos de los recursos naturales que en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma

predominante dedicadas a alojamientos temporales, vacacionales o recreativos, o bien a casas-habitación de fin de semana o temporada. Pueden estar dentro o fuera del área urbana., y se subdividen en las siguientes categorías:

- a) **Turístico-urbano, clave TU:** las comprendidas principalmente al interior del área urbana, que son susceptibles de un aprovechamiento más intenso sin menoscabo de los valores naturales y paisajísticos.
- b) **Turístico-costero, clave TE:** las que se localizan en zonas aledañas a la costa, dentro y fuera del área urbana, y en las que previo análisis del sitio, las áreas y grados de conservación de los elementos naturales de valor, principalmente paisajístico: y,
- c) **Turístico-campestre, clave TC:** las que en razón del alto valor de su medio natural se deben establecer, previo análisis del sitio, las áreas y grados de conservación de los elementos naturales de valor, así como el grado de compatibilidad que se puede obtener para usos de aprovechamiento turístico sin perturbar esos elementos. Pueden localizarse fuera del límite del área urbana y en áreas de conservación.

IV. **Actividades primarias:** las zonas donde no se han sufrido transformaciones y se desarrollan actividades para el aprovechamiento de los recursos naturales. Se clasifican en:

- a) **Actividades extractivas, clave AE:** las dedicadas a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción: y
- b) **Agropecuaria, clave AG:** las dedicadas a actividades relacionadas con el cultivo en el campo, así como a la cría de ganado mayor y menor y a la producción avícola y apícola.

Para los fines de los Programas de Desarrollo Urbano, se jerarquizará en función a los servicios que prestan a la región según las categorías estipuladas en este reglamento.

ARTÍCULO 44. Las zonas primarias, y sus claves que las identifican, para integrar los programas, son:

- I. Habitacional densidad baja, clave H1;

- II. Habitacional densidad media, clave H2;
- III. Habitacional densidad alta, clave H3;
- I. Industria de riesgo bajo o bajo impacto, clave I1;
- II. Industria de riesgo alto o alto impacto, clave I2;
- III. Comercial y de servicios barrial, clave CB;
- IV. Comercial y de servicios distrital, clave CD;
- V. Comercial y de servicios central, clave CC;
- I. Equipamiento vecinal, clave EV;
- II. Equipamiento barrial, clave EB;
- III. Equipamiento distrital, clave ED;
- IV. Equipamiento central, clave EC;
- V. Turístico campestre, clave TC;
- VI. Turístico densidad baja, clave T1;
- VII. Turístico densidad media, clave T2;
- VIII. Turístico densidad alta, clave T3;
- IX. Mixto barrial, clave MB;
- X. Mixto distrital, clave MD;
- XI. Mixto central, clave MC;
- XII. Especial, clave EE;
- XIII. Infraestructura, clave IN.
- XIV. Actividades primarias

a) Actividades extractivas, clave AE;

b) Agropecuario, clave AG;

ARTÍCULO 45. Las zonas secundarias, y sus claves que las identifican, para integrar los

Programas, son:

- I. Habitacional unifamiliar, densidad baja, clave H1-U;
- II. Habitacional multifamiliar horizontal, densidad baja, clave H1-H; III. Habitacional multifamiliar vertical, densidad baja, clave H1-V;
- IV. Habitacional unifamiliar, densidad media, clave H2-U;
- V. Habitacional multifamiliar horizontal, densidad media, clave H2-H;
- VI. Habitacional multifamiliar vertical, densidad media, clave H2-V;
- VII. Habitacional unifamiliar, densidad alta, clave H3-U;
- VIII. Habitacional multifamiliar horizontal, densidad alta, clave H3-H;
- IX. Habitacional multifamiliar vertical, densidad alta, clave H3-V;
- X. Industria ligera y/o de riesgo bajo, clave I-1;
- XI. Industria pesada y/o de riesgo alto, clave I-2;
- XII. Comercial y de servicios barrial intensidad baja, clave CB-1;
- XIII. Comercial y de servicios barrial intensidad media, clave CB-2;
- XIV. Comercial y de servicios barrial intensidad alta, clave CB-3;
- XV. Comercial y de servicios distrital intensidad baja, clave CD-1;
- XVI. Comercial y de servicios distrital intensidad media, clave CD-2;

- XVII. Comercial y de servicios distrital intensidad alta, clave CD-3;
- XVIII. Comercial y de servicios central intensidad baja, clave CC-1;
- XIX. Comercial y de servicios central intensidad media, clave CC-2;
- XX. Comercial y de servicios central intensidad alta, clave CC-3;
- XXI. Servicios a la industria y el comercio, clave S;
- XXII. Equipamiento vecinal, clave EV;
- XXIII. Equipamiento barrial, clave EB;
- XXIV. Equipamiento, clave ED;
- XXV. Equipamiento, clave EC;
- XXVI. Turístico campestre, clave TC;
- XXVII. Turístico-hoteler, densidad baja, clave TH-1;
- XXVIII. Turístico-hoteler, densidad media, clave TH-2;
- XXIX. Turístico-hoteler, densidad alta, clave TH-3;
- XXX. Mixto barrial intensidad baja, clave MB-1;
- XXXI. Mixto barrial intensidad media, clave MB-2;
- XXXII. Mixto barrial intensidad alta, clave MB-3;
- XXXIII. Mixto distrital intensidad baja, clave MD-1;
- XXXIV. Mixto distrital intensidad media, clave MD-2;
- XXXV. Mixto distrital intensidad alta, clave MD-3;
- XXXVI. Mixto central intensidad baja, clave MC-1;
- XXXVII. Mixto central intensidad media, clave MC-2;
- XXXVIII. Mixto central intensidad alta, clave MC-3;

XXXIX. Especial, clave EE;

XL. Equipamiento especial, clave EE; y,

XLI. Infraestructura, clave IN.

XLII. Actividades extractivas, clave AE;

XLIII. Agropecuario, clave AG;

XLIV. Granjas y huertos, clave GH;

XLV. Los tipos básicos de zonas, de acuerdo con el programa al que pertenecen, se sintetizan en el siguiente cuadro que forma parte de este reglamento.

Tipos Básicos de Zonas

ZONIFICACION PRIMARIA (Plan Municipal)		ZONIFICACION SECUNDARIA (Programa Parcial de Desarrollo Urbano)	
		H1 Habitacional densidad baja	H1-U Unifamiliar H1-H Multifamiliar horizontal H1-V Multifamiliar vertical
Habitacion al		H2 Habitacional densidad media	H2-U Unifamiliar H2-H Multifamiliar horizontal H2-V Multifamiliar vertical
		H3 Habitacional densidad alta	H3-U Unifamiliar H3-H Multifamiliar horizontal H3-V Multifamiliar vertical
I	Actividades productivas	I1 y/o riesgo bajo	I1 Industria ligera y riesgo bajo
		I2 a pesada y/o riesgo	I3 Industria pesada y riesgo alto

			alto		
	Comercio y Servicios	MB CB	Mixto barrial Comerc ial y de servicios Barrial	MB- 1;CB- 1 MB- 2;CB- 2 MB- 3;CB- 3	Intensidad baja Intensidad media Intensidad alta

		MD CD	Mixto distrital Comerc ial y de servicios Distrital	MD- 1;CD-1 MD- 2;CD-2 MD- 3;CD-3	Intensidad baja Intensidad media Intensidad alta
		MC CC	Mixto central Comerc ial y de servicios Central	MC- 1;CC-1 MC- 2;CC-2 MC- 3;CC-3	Intensidad baja Intensidad media Intensidad alta
E	Equipamiento	EV	Equipamiento o vecinal	EV	Equipamiento vecinal
		EB	Equipamiento o barrial	E	Equipamiento barrial
		ED	Equipamiento o	E	Equipamiento distrital

			distrital		
		EC	Equipamient o central		Equipamiento central
TC	Turístico campestre	TC	Turístic o campestre	TC	Turístico campestre
TE	Turístico costero	T1	Turístico densidad	TH-1	Turístico hotelero densidad
		T2	Turístic densida o d baja	TH-2	Turístico hotelero densidad baja
TU	Turístico urbano	T3	Turístic densida o d media	TH-3	Turístico hotelero densidad media
		T4	Turístic densida o d alta	TH-4	Turístico hotelero densidad alta
E	Especial	EE	Especia	EE	Equipamiento especial
IN	Infraestructu ra			IN	Infraestructura
AE	Actividades extractivas	AE	Actividades extractivas	AE	Actividades extractivas
AG	Agropecuari o	AG	Agropecuario	AG GH	Agropecuario Granjas y huertos

CAPITULO IV

Utilización General del Suelo - De la Estructura Urbana

ARTÍCULO 46. Para efecto de lograr un adecuado y equilibrado ordenamiento del territorio del Centro de Población y de las distintas áreas y zonas que lo componen, se define la estructura urbana como la interacción de diversos sistemas que se clasifican de la siguiente manera:

I. **Sistema de Patrones de Desarrollo:** Este sistema tiene por objeto

ordenar el espacio urbano en el municipio (organización espacial- edificación), a través de un conjunto de unidades jerarquizadas de acuerdo a su nivel de servicio o población a atender, con las cuales se pretende conservar el sentido de identidad y escala humana de los mismos.

Con relación a sus niveles de servicio se describen las siguientes categorías de unidades urbanas:

- a) **Unidad Básica:** también a esta unidad se le puede identificar como manzana, con un rango de población de acuerdo a lo que definan los programas de desarrollo urbano en específico.
- b) **Unidad Vecinal:** Es la célula primaria de la estructura urbana, con un rango de población de acuerdo a lo que definan los programas de desarrollo urbano en específico; también a esta unidad se le puede fraccionamiento.
- c) **Unidad de Barrio:** Es la célula fundamental de la estructura urbana, con un rango de acuerdo a lo que definan los programas de desarrollo urbano en específico, se integra generalmente a partir de cuatro unidades vecinales en torno a un centro de barrio; también a esta unidad se le puede identificar como subsector o UTP.
- d) **Sector Urbano:** Es la unidad urbana con un rango de población de acuerdo a lo que definan los programas de desarrollo urbano en específico, se integra generalmente a partir de cuatro unidades de barrio. También esta unidad se le puede identificar como Sector.
- e) **Distrito Urbano:** Es la unidad urbana con un rango de población de acuerdo a lo que definan los planes y programas de desarrollo urbano en específico de acuerdo a lo que definan los programas de desarrollo urbano en específico, que se integra generalmente a partir de cuatro unidades de barrio en torno a un subcentro urbano, también a esta unidad se le puede identificar como Delegación. y
- f) **Centro Urbano:** Corresponde al mayor nivel de jerarquía de los servicios urbanos dentro de la estructura urbana, y su área de influencia directa es la totalidad del centro de población, siendo su centro cívico el punto de mayor concentración de servicios y equipamiento urbano, y el lugar de ubicación de las principales funciones cívicas, de Autoridades Municipales, Estatales y Federales, así como funciones comerciales y de servicios diversos.

II. Sistema de Comunicaciones: Constituido por la infraestructura vial, ferroviaria y de transporte público integrado, en sus distintas modalidades, incluidas las previsiones de ciclo vías. Este sistema tiene por objeto contener los usos de suelo, comunicar y definir los diferentes centros, subcentros, subsectores y barrios, así como también establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades urbanas, permitiendo la circulación de las personas y bienes en el municipio y está integrada por los siguientes tipos de vialidades:

- a) Primarias de Acceso Controlado;
- b) Primarias; y
- c) Secundarias.

Estas estarán dispuestas a lo que establece el Reglamento de Vialidad para el Municipio de Tijuana, así como a los programas de desarrollo.

III. Sistema de Infraestructura e Instalaciones especiales y servicios: Tiene por objeto abastecer de los servicios fundamentales a la población específicamente de agua potable, drenaje, energía eléctrica, gas, almacenamiento y distribución de hidrocarburos, telecomunicación.

IV. Sistema de espacios abiertos: constituido por los parques y jardines públicos, referida a la totalidad del suelo urbano y urbanizable, se incluyen también en este sistema los espacios naturales.

Los sistemas antes descritos serán regulados en un ámbito general por este Programa y corresponderá a los Programas Parciales determinar las características para los sistemas a nivel subsector, de conformidad con los lineamientos generales establecidos en este Programa.

CAPITULO V

Clasificación y Definición de los Usos y Destinos del Suelo

ARTÍCULO 47. Para lograr los objetivos y propósitos del ordenamiento de sus asentamientos humanos y de la planificación urbana del Centro de Población,

los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, se clasifican y agrupan, de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que generen sobre el medio ambiente.

ARTÍCULO 48. La clasificación de los tipos genéricos y los *grupos de usos y destinos* que los integran, son:

I. **Habitacional:** comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra por los siguientes grupos:

a) **Vivienda campestre:** una casa-habitación dentro de un predio destinado para cultivos o granjas;

b) **Vivienda unifamiliar:** una casa-habitación por familia en cada lote individual;

c) **Vivienda multifamiliar horizontal:** viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote, independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica de que pueden estar aisladas, entrelazadas o adosadas en forma horizontal, o superpuestas en un número no mayor a dos unidades; y

d) **Vivienda multifamiliar vertical:** viviendas o departamentos agrupados en edificaciones cuyas unidades están superpuestas en un número mayor a dos unidades.

II. **Manufacturas y usos industriales:** se integran por los siguientes grupos:

a) **Manufacturas domiciliarias:** comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal normalmente familiar, cuya superficie de trabajo no exceda de 100 metros cuadrados, el número de empleados de cinco, y cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; prohibiéndose el uso y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos. Este tipo de establecimientos son pequeños talleres de bordados y tejidos, cerámica, calzado o piel exceptuando tenerías, ebanistería, productos alimenticios caseros, orfebrería, o similares;

b) **Manufacturas menores:** comprende establecimientos para la elaboración de productos que no requieren maquinaria especializada, no

exceden de 400 metros cuadrados ni de 20 empleados, no generando impactos nocivos se benefician de una ubicación en áreas centrales. Este tipo de establecimientos son: talleres de costura o ropa, encuadernación de libros, talleres de joyería, y similares;

c) **Actividades industriales de bajo impacto:** comprende los establecimientos industriales cuyo impacto referente a ruidos, olores, humos y polvos en las zonas adyacentes, y cuyo riesgo de incendio y explosión pueden controlarse y reducirse mediante normas de operación especiales; son también generadores de tráfico de carga. Deben excluirse los que requieran manejo de productos o sustancias inflamables o explosivos; y

d) **Actividades industriales de alto impacto:** comprende los establecimientos industriales cuyas actividades implican alto riesgo de incendio o explosión por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad de almacenamiento de las mismas. Igualmente dentro de este grupo se incluyen las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos de ruidos, olores, vibraciones, humos y polvos, y denso tráfico de carga.

Los criterios para precisar el riesgo alto, medio y bajo se indican en el presente reglamento.

III. **Comercios y servicios:** comprende las instalaciones dedicadas al comercio y a la prestación de servicios, se integra por los siguientes grupos:

a) **Comercios y servicios básicos:** los establecimientos comerciales y de servicios de consumo cotidiano para los vecinos de una zona habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal. Este tipo de servicios son generalmente dirigidos a las personas y a artículos domésticos; normalmente son de pequeña escala, aun cuando pueden presentarse en tamaños mayores, los cuales deben regularse por sus normas de intensidad de la edificación;

b) **Comercio y servicios especializados:** los establecimientos comerciales y de servicios que sirven a una amplia zona o a la totalidad del centro de población, ofrecen una gran variedad de productos, siendo generadores de tránsito vehicular y de carga, pero su impacto puede ser moderado a través de normas de operación y de densidad de la edificación;

c) **Centros de diversión:** los giros dedicados a actividades de diversión y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos auditivos, principalmente por la noche; demandan áreas especiales de estacionamiento,

son generadores de concentraciones públicas especialmente para adultos, por lo que debe evitarse su colindancia inmediata con zonas habitacionales, escolares y de centros de salud;

d) **Centros comerciales:** comprende la agrupación planeada de comercios en un conjunto, así como las tiendas de departamentos e institucionales y los grandes supermercados; son generadores de gran volumen de tránsito vehicular y peatonal, demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad directa deberá ser a través de arterias del sistema vial primario del centro de población, debiendo acompañar dentro de su programa parcial un estudio del impacto en el tráfico que provoquen y sus medidas de solución;

e) **Establecimientos comerciales y de servicios de mayor impacto:** por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan estos giros son generadores de tránsito vehicular y de carga y afectan la imagen urbana y el funcionamiento de otros tipos de actividades comerciales, por lo que no deben ser permitidos en áreas centrales ni de intensa actividad peatonal;

f) **Venta de vehículos y maquinaria:** comprende instalaciones que requieren de extensas superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tránsito, incluyendo vehículos de carga; y

g) **Comercio temporal:** comprende instalaciones provisionales que se colocan periódicamente sobre la vía pública o espacios abiertos; su autorización debe quedar condicionada en cada caso específico, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas habitacionales y comerciales circunvecinas; debiendo permitirse su ubicación exclusivamente en espacios abiertos tales como plazas y explanadas que no interrumpen el tráfico vehicular y peatonal.

IV. **Oficinas administrativas:** se integra por los siguientes grupos:

a) **Oficinas de pequeña escala:** comprende oficinas privadas individuales, no agrupadas en edificios de oficinas, en locales no mayores de 50 metros cuadrados; y

b) **Oficinas en general:** comprende todo tipo de oficinas de profesionistas, de empresas de negocios, agrupadas en edificios de despachos o en edificios corporativos, así como oficinas gubernamentales; siendo generadoras de tránsito vehicular que demandan áreas especiales de estacionamiento y vías de acceso adecuadas.

V. **Abastos, almacenamientos y talleres especiales:** sirven a una amplia zona o a la totalidad del centro de población, son generadoras de impactos negativos de ruidos, vibración, olores, humos y polvos, por lo que son incompatibles con usos habitacionales y otros tipos de actividades comerciales. Este tipo de establecimientos se integran por los siguientes grupos:

- a) **Talleres de servicios y ventas especializadas:** los que por su tipo de servicio, requieren de amplias naves o patios de almacenamiento al aire libre; y
- b) **Almacenes, Bodegas y ventas al mayoreo:** comprende todo tipo de almacenamientos, incluyendo ventas al mayoreo como centrales de abastos, exceptuando los productos clasificados como de alto riesgo.

VI. **Alojamiento temporal:** comprende instalaciones para alojamiento no permanente, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios, se integra por los siguientes grupos:

- a) **Alojamiento temporal restringido:** los establecimientos menores de hospedaje, no mayores de 15 cuartos, cuyos servicios complementarios se limitan a comedor y servicios propios como lavado y cocina. Excluye otro tipo de actividades distintas al uso habitacional. Este tipo de instalaciones son los siguientes o similares: casas de huéspedes, pensiones, mesones, posadas, mutualidades y fraternidades; y
- b) **Alojamiento temporal mixto:** los establecimientos de hospedaje que incluyen usos complementarios comerciales, restaurantes y de esparcimiento dentro del mismo edificio o conjunto. Este tipo de instalaciones son los siguientes o similares: hoteles, moteles y condo-hoteles de tiempo compartido.

VII. **Equipamiento urbano:** comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias, Se integra por los siguientes grupos:

- a) **Equipamiento urbano vecinal:** comprende instalaciones y/o edificios y espacios predominantemente de servicios básicos para los vecinos de una unidad habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales;
- b) **Equipamiento urbano barrial:** comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad que reúnan las siguientes características: que satisfagan

necesidades esenciales para el bienestar social de un barrio o fraccionamiento; que no generen impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentran ubicados;

c) **Equipamiento urbano distrital:** Instalaciones y/o edificios y espacios que generalmente forman núcleos de equipamiento de educación, comercio y servicios, cultura, salud servicios institucionales y culto en los que sirven a amplias áreas del centro de población; generando los centros distritales o subcentros urbanos

d) **Equipamiento central:** Instalaciones y/o edificios y espacios donde se ubica la principal concentración de equipamiento que sirve a la totalidad del centro de población, generando los centros urbanos.

VIII. **Especial:** Comprende instalaciones y/o establecimientos que a fin de desarrollar su actividad, generan condiciones significativas a las áreas circunvecinas, que requieren áreas restrictivas a su alrededor:

a) **Uso especial:** Requiere de una ubicación estratégica, debido a las características del servicio proporcionado, la frecuencia de uso por parte de la población, el tamaño de los módulos tipo propuestos y/o el impacto que pueden generar en el entorno urbano inmediato, entre otros aspectos.

b) **Instalaciones de infraestructura:** Comprende las instalaciones requeridas para centros generadores o controladores de la infraestructura urbana, tales como plantas potabilizadoras, tanques de almacenamiento o bombeo, plantas de tratamiento, subestaciones y similares.

IX. **Actividades agropecuarias:** comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia. Se integra por los siguientes grupos:

a) **Agropecuario extensivo:** los dedicados todo tipo de cultivos y pastizales;

b) **Establos:** las instalaciones propias para el acopio y cría de ganado mayor y menor; y

c) **Granjas y huertos:** las actividades de cultivo de árboles frutales y de hortalizas, así como granjas avícolas y apiarios, incluyendo la posibilidad de la edificación de una casa habitación o instalaciones necesarias para su cuidado y

mantenimiento.

X. **Aprovechamiento de recursos naturales:** comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio. Los grupos que lo integran son los siguientes:

a) **Actividades extractivas:** las actividades destinadas a la extracción de insumos para la industria de la construcción o de las artesanías.

La clasificación de los usos y destinos del suelo que se establece en este artículo, incluyendo una relación indicativa, no exhaustiva, de actividades o giros específicos, se sintetiza en el anexo de este reglamento.

ARTÍCULO 49. La zonificación determinará los usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados, así como los destinos y reservas de suelo para las diversas zonas, determinadas en los programas de desarrollo urbano; dichas zonas podrán ser:

a) **Para suelo Urbano:** Habitacional, Industrial, Equipamiento, Comercio, Servicios, Mixto, Turístico; entre otras, y

b) **Para suelo Urbanizable:** Habitacional, Industrial, Equipamiento, Comercio, Servicios, Mixto, Turístico; entre otras, y

c) **Para suelo Especial de Conservación:** Rescate Ecológico, Producción Rural-Agroindustrial, Conservación Ecológica, entre otras.

ARTÍCULO 50. En cada una de las zonas deberán ubicarse los usos o destinos bajo las siguientes categorías.

I. **Uso y/o destino predominante:** El o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona. Siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada, se entiende como uso predominante a la actividad que se presente en más del 60% del sector y/o subsector;

II. **Uso o destino compatible:** El o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida la ubicación en la zona señalada:

a) Los usos compatibles no deberán ser mayores al 21% del total de los

lotes en zonas habitacionales y del 40% en los demás tipos de zonas, pudiendo estar dispersos o concentrados, y

b) Para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos para la zona, y

III. Uso o destino condicionado: El o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

CAPITULO VI

De la Compatibilidad de los Usos de Suelo

ARTÍCULO 51. Para el análisis de la compatibilidad entre usos y destinos del suelo las principales variables que se utilizaran son:

- I. Tipo de actividad y actividades complementarias que generan normalmente: habitacional, industrial, comercio y servicios y recreativa;
- II. Intensidad de uso del suelo: intensivo o extensivo;
- III. Requerimiento de infraestructura para su funcionamiento: consumo de agua potable y energía eléctrica;
- IV. Tipo y cantidad de desechos que genera: humos, polvos, gases, líquidos y sólidos;
- V. Niveles de ruidos que genera ó tolera.
- VI. Tipo y frecuencia del Transporte que generan: carga de pasajeros, permanente, diario o eventual;
- VII. Necesidades de estacionamiento, y
- VIII. Características arquitectónicas y de imagen urbana.

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

ARTÍCULO 52. Para el análisis de la compatibilidad entre usos y destinos del suelo el mecanismo y los instrumentos que se deberán evaluar son:

- I. Identificación de Áreas y Zonas.
- II. Carta Urbana de Usos de Suelo de los Programas de Desarrollo Urbano.
- III. Matriz de compatibilidad de los Programas de Desarrollo Urbano.
- IV. Condicionantes a las que está sujeto el usos en determinado sector y/o subsector.
- V. Listado de Usos Genéricos.

ARTÍCULO 53. Los usos serán regulados mediante dos formas, Usos Predominantes y los Usos Complementarios.

Usos Predominantes: Los sectores y subsectores sujetos al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población se caracterizan por la existencia de un uso predominante, esto es, el que se presenta con mayor frecuencia. El uso predominante corresponde a la actividad que ocupará la mayor cantidad de suelo. Se entiende como uso predominante a la actividad que se presente en más del 60% del sector y/o subsector.

Usos Complementarios: Son aquellos que se apoyan o complementan mutuamente como son los servicios, la industria, el comercio y la vivienda. Es recomendable que los usos complementarios en cualquier tipo de zona, representen como mínimo 40% del sector y/o subsector. Además estos estarán sujetos a lo establecido por las matrices de compatibilidad.

ARTÍCULO 54. Para prevenir conflictos derivados de usos y destinos

incompatibles se establecen las siguientes categorías:

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

Usos Prohibidos: Son los que resultan incompatibles con el uso predominante dentro de la zona considerada; estos casos deben prohibirse en forma expresa

TITULO IV

NORMAS PARA EL CONTROL URBANO

CAPITULO I

Procedimientos, Normas y Disposiciones para Regular el Uso de Suelo

ARTÍCULO 55. Las reglas de ordenación y disposiciones normativas establecidas en este reglamento se referirán a:

- I. Restricciones y especificaciones para los aprovechamientos urbanos en suelo urbano y suelo de conservación;
- II. Zonificación, usos del suelo, tablas de compatibilidades de usos del suelo, destinos y reservas del suelo y uso del espacio urbano;
- III. Programas parciales;
- IV. Vía pública, alineamientos, zonas federales, derechos de vía, vialidades, circulación peatonal, afectaciones, restricciones, espacios públicos y la regulación de la imagen urbana en el espacio de la vía pública;
- V. Impacto urbano, zonas y usos riesgosos; VI. Impacto Vial;
- VII. Transferencia de potencialidades de desarrollo urbano; VIII. Equipamiento y servicios públicos;

IX. La intensidad de la construcción permitida, considerando: alturas de edificación, instalaciones permitidas por encima de esa altura, dimensiones mínimas de los predios, restricciones de construcción al frente, fondo y laterales y coeficientes de ocupación y utilización del suelo, y formas de manifestación de la imagen de la construcción en el espacio urbano y la vía pública;

X. Vivienda;

XI. Áreas de valor ambiental, barrancas y taludes; XII. Patrimonio cultural urbano;

XIII. Áreas, zonas, sitios e inmuebles de valor histórico, arqueológico y artístico o típicos y de conservación patrimonial;

XIV. Áreas de actuación;

ARTÍCULO 56. Las áreas se señalarán en los planos relativos al ordenamiento urbano, de los Programas y Directrices de Desarrollo Urbano, o en las Declaratorias correspondientes. Para representar en estos planos las distintas áreas, se identificarán la clave y subclave que les corresponda, al centro de las mismas; y el número que las especificaciones y en su caso el gráfico o traza propios, como establecen las disposiciones de este capítulo.

ARTÍCULO 57. Cuando existan solicitudes del sector público o privado para la densificación de un uso habitacional tanto en edificaciones existentes como para predios baldíos, para su autorización, el interesado deberá presentar al IMPLAN para su aprobación debidamente fundado técnicamente un estudio de impacto urbano y aquellos estudios y factibilidades de servicios, equipamiento e infraestructura que la autoridad o el IMPLAN considere necesarios, atendiendo a lo dispuesto a las disposiciones particulares para uso habitacional del presente reglamento y las establecidas en el Título V, Capítulo III, IV, V y VI del presente ordenamiento.

ARTÍCULO 58. En los casos que por su ubicación un predio tenga definida una parte como uso de suelo para Área Especial de Conservación y otro uso de suelo, este podrá solo darse factible para el desarrollo urbano y/o densificación, si la superficie de Área Especial de Conservación no representa más del 20% de la superficie total del predio o en su defecto se conserva el área definida con uso

de suelo de Área Especial de Conservación.

ARTÍCULO 59. Cuando existan solicitudes del sector público o privado para un cambio de uso y destino del suelo, para su autorización, el interesado deberá presentar ante la Dirección:

a) Estudio de impacto urbano aprobado por el IMPLAN, factibilidades de servicios como agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, telefonía y recolección de basura, equipamiento e infraestructura así como aquellos estudios técnicos Especializados relacionados a movimientos de tierras y las medidas estructurales de las edificaciones que garanticen la estabilidad y seguridad de las edificaciones ante posibles sismos y fenómenos físicos como fallas, fracturas, hundimientos, posibles deslizamientos o cualquier otro riesgo hidrometeorológicos y Antropogénicos, así como los de tipo urbano, imagen urbana, ambiental y de tipo socioeconómico que la autoridad o el IMPLAN considere necesarios que garanticen el que no se darán impactos negativos al contexto en donde se pretende desarrollar el cambio de usos de suelo, atendiendo a lo dispuesto a las disposiciones particulares de cada uso de suelo que establece el presente reglamento y las establecidas en el Título V Capítulo III, IV, V y VI del presente ordenamiento.

b) Aprobación por mayoría mediante dictamen de la Comisión Técnica integrada por representantes del sector académico, empresarial y de gobierno que designe la Junta de Gobierno del IMPLAN para los siguientes casos:

Los predios donde se pretenda desarrollar el cambio de usos de suelo sea mayor a 1000 metros cuadrados;

Usos de suelo industrial de alto riesgo.

Usos especiales: Centro de readaptación social, depósitos de desechos industriales, Gasoductos, oleoductos y similares, Rellenos sanitarios, Instalaciones militares y cuarteles, Deshuesadero (yonques), Centros de Acopio de Materiales Metálicos y Centros de Acopio de Materiales Metálicos con compactación de metales y derivados, estación de transferencia.

Instalaciones de Infraestructura como: Almacenamiento de Gas, Plantas termoeléctrica.

En el caso específico de las solicitudes de cambios de uso de suelo, la Comisión Técnica podrá solicitar al Perito Urbano que desarrolle el estudio de impacto

urbano hacer la exposición correspondiente ante dicha Comisión previo dictamen, a efecto de poder tener mejores elementos para su resolución.

Documento oficial en el que se dé cumplimiento mediante la compra de los derechos de transferencia en Áreas Especiales de Conservación de conformidad a lo establecido en el presente reglamento, con lo que el agente desarrollador o particular podrá transferir el equivalente constructivo a las zonas y predios que se determinen en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana y Programas Parciales de Desarrollo Urbano como predios o áreas receptoras.

ARTÍCULO 60. En ningún caso se podrá llevar a cabo el cambio de usos de suelo en zonas o áreas donde el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población o los Programas Parciales de Desarrollo Urbano definan al sector y/o subsector con uso de suelo para Área Especial de Conservación.

ARTÍCULO 61. En los casos que se desee hacer un cambio de usos de suelo dentro de un fraccionamiento ya autorizado, el interesado deberá presentar al IMPLAN para su aprobación debidamente fundado técnicamente un estudio de impacto urbano y aquellos estudios y factibilidades de servicios, equipamiento e infraestructura que la autoridad o el IMPLAN considere necesarios, así como la autorización por escrito de los propietarios de los lotes que conforman el fraccionamiento o de la asociación de vecinos o comité de vecinos formalmente establecida, en caso de que se encuentre a más del 50% de ocupación dicho fraccionamiento, en caso contrario únicamente con la aprobación por escrito del urbanizador a la fecha de la solicitud, para posteriormente solicitar la modificación al acuerdo de autorización del fraccionamiento, previa a la autorización de cualquier acción de urbanización o edificación que se genere por el cambio de usos de suelo.

ARTÍCULO 62. El IMPLAN emitirá opinión técnica a las propuestas de cambio de uso y destinos de suelo previo dictamen de usos de suelo emitido por parte de la Dirección, los usos y destinos que podrán presentar la propuesta de cambio de usos de suelo serán únicamente aquellos que se establecen en el presente reglamento.

ARTÍCULO 63. En los casos de ubicación de instalaciones y/o usos de suelo

especiales o no contemplados dentro de este reglamento, así como de aquellos proyectos estratégicos que se prevé tendrán un alto impacto en la estructura urbana de la ciudad el IMPLAN evaluará que se cumplan los criterios establecidos en los planes y programas de desarrollo urbano así como también deberá cuidar que se cumplan las políticas, lineamientos y estrategias tendientes a promover un desarrollo armónico y que se distribuyan equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano como lo establece la Ley. Los resultados que se determinen serán elaborados por escrito y presentados a la Dirección de Administración Urbana para su correspondiente seguimiento.

CAPITULO II

De las disposiciones de actuación para Áreas Urbanizadas

ARTÍCULO 69. Áreas Incorporadas: Solo se podrán emitir dictámenes de cambios de usos de suelo o densificación por la Dirección previo dictamen del IMPLAN y debiendo ser formalizado a través de la modificación al acuerdo de creación del fraccionamiento correspondiente.

ARTÍCULO 70. Áreas de Urbanización Progresiva: Solo se podrán emitir dictámenes de usos de suelo por la Dirección para este tipo de modalidades previo dictamen del IMPLAN, reconociéndose para ello las zonas que representen riesgo para los habitantes o amenaza a una área especial de conservación.

ARTÍCULO 71. Áreas de Renovación Urbana: Solo se podrán emitir dictámenes de usos de suelo para cambios de usos de suelo o densificaciones por la Dirección para este tipo de áreas previo dictamen del IMPLAN.

ARTÍCULO 72. Área de Transferencia de Derechos de Desarrollo: Las disposiciones para este tipo de áreas atenderán a lo dispuesto en este reglamento.

CAPITULO III

De las disposiciones de actuación para Áreas de Reserva Urbana

ARTÍCULO 73. Áreas de reserva urbana a corto plazo: Se atenderá a lo dispuesto en el presente reglamento.

ARTÍCULO 74. Áreas de reserva urbana a mediano plazo: Si se desea contar con acciones de urbanización en un plazo más corto podrán ser desarrolladas a cuenta de los interesados siempre y cuando se cuente con la factibilidad de servicios de las autoridades correspondientes y elaborado por el IMPLAN y aprobado por el Ayuntamiento el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y/o el Estudio de Integración Urbana de la zona, el área de estudio y el tipo de instrumento a desarrollar será definida por el IMPLAN, así mismo el promotor de la acción de urbanización deberá desarrollar por su cuenta las obras de infraestructura y de servicios necesarias que garanticen el correcto funcionamiento interno y externo del nuevo desarrollo y evite generar déficit de equipamiento, infraestructura o de servicios a la zona urbana más cercana, estos requerimiento deberán estar plasmados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y/o el Estudio de Integración Urbana de la zona.

ARTÍCULO 75. Áreas de reserva urbana a largo plazo: Si se desea contar con acciones de urbanización en un plazo más corto podrán ser desarrolladas a cuenta de los interesados siempre y cuando se cuente con la factibilidad de servicios de las autoridades correspondientes y elaborado por el IMPLAN y aprobado por el Ayuntamiento el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la zona donde se desee desarrollar las acciones de urbanización, el área de estudio será definida por el IMPLAN, así mismo el promotor de la acción de urbanización deberá desarrollar por su cuenta las obras de infraestructura y de servicios necesarias que garanticen el correcto funcionamiento interno y externo del nuevo desarrollo y evite generar déficits de equipamiento, infraestructura o de servicios a la zona urbana más cercana estos requerimiento deberán estar plasmados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y/o el Estudio de Integración Urbana de la zona.

ARTÍCULO 76. Áreas de reserva urbana de control especial: Para cualquier acción de urbanización dentro del Centro de Población tendiente a rescatar o evitar la continua degradación se deberá presentar un plan de rescate el cual deberá ser aprobado por el IMPLAN y la Dirección de Protección al Ambiente Municipal previa emisión por parte de la Dirección del dictamen de uso de suelo correspondiente.

CAPITULO IV

De las disposiciones para áreas de restricción a infraestructura o instalaciones especiales

ARTÍCULO 77. En las áreas de restricción por derecho de paso de vías, se establece una franja de servidumbre frontal al predio de acuerdo al tipo y jerarquía de vialidad y nodo vial propuesto que establece el Programa de Desarrollo Urbano, misma que deberá dejarse libre de cualquier tipo de construcción, para determinar dicha franja de servidumbre frontal el propietario deberá solicitar al IMPLAN opinión para determinar el ancho de la servidumbre en cuestión y la superficie requerida para el desarrollo del nodo vial correspondiente.

ARTÍCULO 78. En las áreas de restricción de instalaciones ferroviarias, se establece una franja de seguridad de 15 metros contados a partir del eje de la vía del ferrocarril del KM 0+000 (línea internacional) al KM +14.000 (Tercera Etapa del Río Tijuana) del Centro de Población de Tijuana, se establece una franja de seguridad y maniobras de 35 metros contados a partir del eje de la vía del ferrocarril del KM 14+000 al KM +49.000 del Centro de Población de Tijuana, los predios colindantes independientemente de su régimen de propiedad deberán respetar esta disposición y esta solamente se podrá utilizar para usos pasivos, estacionamiento propio de la actividad, zonas de carga y descarga. Dicha franja no podrá ser ocupada por ningún tipo de edificación a excepción de bardas perimetrales, en caso de que se hayan utilizado estos sitios sin el permiso correspondiente la autoridad responderá conforme lo establece la normatividad en la materia, solo en los casos que el predio colindante a las instalaciones ferroviarias se encuentre 3.00 metros sobre el nivel del eje de la vía de ferrocarril la franja de seguridad podrá ser menor de conformidad a lo que establezca la opinión del IMPLAN únicamente en el KM 0+000 al KM +14.000 del Centro de Población de Tijuana.

En el caso de los derechos de vía ferroviario no se podrán autorizar ningún tipo de uso de usos de suelo en el que se pueda llevar a cabo edificaciones propias o para el desarrollo de actividades correspondientes a un usos de suelo habitacional, comercio y servicios, mixto, turístico o industrial. Los predios colindantes independientemente de su régimen de propiedad deberán respetar esta disposición y esta solamente se podrá utilizar para usos pasivos,

estacionamiento propio de la actividad, zonas de carga y descarga. Dicha franja no podrá ser ocupada por ningún tipo de edificación.

ARTÍCULO 79. En las áreas de restricción de instalaciones militares, se establece una franja de seguridad de 100 metros contados a partir del límite de las instalaciones militares en los cuales no se permitirá el desarrollo de ningún usos habitacional y comercial, los predios colindantes independientemente de su régimen de propiedad deberán respetar esta disposición y esta solamente se podrá utilizar para usos pasivos.

ARTÍCULO 80. En las áreas de restricción de instalaciones aeropuerto, se reconocen dos áreas de restricción:

Una referente a la restricción de alturas y en la cual se establece que no podrán construirse edificios mayores a 10 metros en una zona de aproximación que determine el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población o el Programa Parcial.

Restricción por ruido se establece que no podrá construirse vivienda en una zona de aproximación que determine el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población o el Programa Parcial correspondiente.

ARTÍCULO 81. En las áreas de restricción de instalaciones de puertos fronterizos se establece una franja de 300 metros contados a partir del límite de la zona federal del puerto fronterizo en el que solo se podrán autorizar usos de suelo en congruencia a los proyectos aprobados para estas áreas y que no se contrapongan a los mismos.

En los casos en los que existan planes o programas de desarrollo urbano ya publicados y debidamente registrados ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio las autorizaciones correspondientes a cataran lo establecido en los mismos.

ARTÍCULO 82. En las áreas de restricción de instalaciones readaptación social, centros penitenciarios y/o cerezos, se acatara a las siguientes zonas de amortiguamiento y/o seguridad:

En una franja de seguridad de hasta 500 metros contados a partir del límite de las instalaciones de instalaciones readaptación social, centros penitenciarios y/o

cerezos, en dicha franja no se podrá autorizar ningún tipo de uso de suelo habitacional, comercial, mixto o industrial en cualquiera de sus modalidades únicamente se permitirá el uso agrícola forestal.

En una franja de seguridad a partir de 500 metros a 1500 metros contados a partir del límite de las instalaciones de instalaciones readaptación social, centros penitenciarios y/o cerezos se permitirá únicamente los usos siguientes: Reserva Ecológica, Hospitales Psiquiátricos, Granjas de Recuperación, Instalaciones Militares, Cuarteles de Policías, Academias de Policías, Procuradurías, Agencias del Ministerio Público, Oficinas de Protección Civil, Bomberos, Bases Caninas, Caballerizas e industria.

En una franja de seguridad a partir de 1500 metros a 2000 metros a partir del límite de las instalaciones de instalaciones readaptación social, centros penitenciarios y/o cerezos se permitirá únicamente los usos siguientes: Agrícola Forestal, Reserva Ecológica, Jardines o Plazas, Parque Urbano, Crematorios Panteones y Cementerios, Subestaciones Eléctricas.

En una franja de seguridad a partir de 2000 metros a 2500 metros a partir del límite de las instalaciones de instalaciones readaptación social, centros penitenciarios y/o cerezos no se permitirá los usos siguientes: cerrajerías, ferreterías, venta de solventes, inhalantes, tlapalería, ventas de armas blancas y deportivas, herrerías, plomerías, carpinterías, venta de lubricantes y combustibles.

Los predios que se ubiquen dentro de estas franjas de amortiguamiento y/o seguridad independientemente de su régimen de propiedad deberán respetar esta disposición, por lo que solamente se podrá aprobar este tipo de usos mediante el cumplimiento de la presente disposición y la aprobación del estudio de impacto urbano por parte del IMPLAN y la correspondiente autorización de la Dirección.

En los casos de instalaciones existentes esta restricción no aplicará.

ARTÍCULO 83. En áreas de restricción de instalaciones de Rellenos Sanitarios se establecerá una franja de seguridad de 500 metros contados a partir del límite del polígono de las instalaciones no se permitirá ningún tipo de uso habitacional, y en una franja de seguridad de 250 metros contados a partir del límite de las instalaciones solo se permitirá equipamiento urbano de tipo comercio; servicios urbanos; comunicaciones y transportes y administración

pública quedando prohibidos los equipamientos de tipo educación y cultura, recreación y deporte, abasto y asistencia social para el caso de infraestructura relacionada al relleno sanitario esta podrá ser factible previo dictamen del IMPLAN, los predios colindantes independientemente de su régimen de propiedad deberán respetar esta disposición.

En el caso de rellenos sanitarios y basureros donde ha concluido su vida útil se podrán destinar para equipamientos recreativos y deportivos una vez llevado a cabo la clausura oficial y desarrollado y puesto en operación el plan o programa de manejo correspondiente de acuerdo a lo establecido en el presente reglamento que permita garantizar las condiciones de seguridad para los usuarios y permita eliminar cualquier surgimiento de riesgo potencial para la comunidad.

ARTÍCULO 84. En las áreas de restricción de instalaciones y líneas de infraestructura estratégica, se establece para el caso de redes de distribución de energéticos (poliductos) una franja de 50 metros contados a partir del eje de la red en donde no se permitirá ningún tipo de uso habitacional, una franja de 20 metros contados a partir del eje de la red no se permitirá ningún tipo de usos urbano.

ARTÍCULO 85. Para el caso de gasoductos dentro del área urbana y teniendo en cuenta que las normas federales específicas que atienden a la ubicación y localización de redes de distribución de gas y sus construcciones complementarias dentro de zonas urbanas, no evalúan los efectos que se pueden generar en la organización espacial de las actividades y las relaciones funcionales de las estructuras urbanas y su funcionamiento urbano, se hace necesario establecer disposiciones normativas para la planificación y el ordenamiento de redes de distribución de gas en áreas urbanas, teniendo por objetivos los siguientes:

Garantizar la protección y seguridad de bienes y personas.

Establecer reglas para facilitar la introducción de instalaciones en áreas urbanas, que impidan la excesiva diversificación de líneas de suministro.

Unificar criterios de suministro y lograr una mayor eficiencia y racionalidad en el uso de las instalaciones existentes.

Proteger el medio ambiente y los derechos e intereses de consumidores y usuarios.

I. Clasificación básica de la red de instalaciones de gas.

El sistema de instalaciones comprende la red básica de gas que está integrada por:

Los gasoductos de transporte primario de gas natural a alta presión.

Las redes de transporte secundario.

Las redes de distribución comprenderán los gasoductos aquellos otros que, con independencia de su presión máxima de diseño, tengan por objeto conducir el gas a un único consumidor partiendo de un gasoducto de la red básica o de transporte secundario.

II. En concordancia con los planes y proyectos existentes a nivel municipal y la factibilidad técnica de diseño e ingeniería del proyecto, los solicitantes de autorización para instalaciones de gas y sus redes de distribución deberán acreditar:

a) Las condiciones técnicas y de seguridad, para lo cual deberá:

Delimitar su área de influencia.

Determinar el uso predominante, y nivel de ocupación y consolidación del sector urbano donde pretende instalarse

Determinar las vialidades y derechos de paso de otras instalaciones, tales como instalaciones eléctricas, tuberías de agua, vialidades, etc. que puedan ser utilizados.

Describir y evaluar los impactos urbanos, ambientales y sociales de las obras a desarrollar

Señalar las transformaciones que puedan generar cambios en la estructura urbana del área o subsector urbano de su inserción, que resulten del esquema de instalación de redes secundarias para la diversificación de los abastecimientos.

b) El adecuado cumplimiento de las condiciones de protección del medio ambiente para lo cual las empresas o titulares que soliciten autorización para la instalación de redes de distribución de gas, deberán además de lo señalado en las disposiciones reglamentarias de la ley y reglamentos en materia ambiental, deberán tener en cuenta las siguientes pautas generales de protección ambiental:

La política de la Empresa deberá ser la de observar y promover el respeto y la protección de la flora y fauna de las áreas en las que desarrollan las actividades;

Para el emplazamiento de instalaciones de gas, será requisito que los terrenos deban estar totalmente saneados, es decir, que no presenten problemas estructurales o de contaminación ambiental;

Se identificarán y describirán las categorías de usos permitidos y no permitidos dentro del área o sector de localización, en términos de lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano y en los planes de ordenamiento ecológico aplicables; d).- la instalación de infraestructura deberá estar alejada de las planicies de inundación de ríos o arroyos;

En el caso de cruces de cursos de agua y vías de comunicación, se deben confeccionar soluciones o “urbanizaciones especiales” para ase agua y vías de comunicación, priorizando la técnica del túnel y la perforación;

Se deben mitigar los impactos relacionados con aspectos ambientales, las modificaciones a la cobertura vegetal, geoformas y perturbaciones al sistema de hídrico superficial, deberán comprender acciones obligatorias de restauración ambiental de los sitios afectados, debiendo dar cumplimiento a las acciones de mitigación de impactos señaladas en la evaluación de impacto ambiental respectiva, y adoptar medidas compensación que puedan aplicar al área considerada. Las comunidades ribereñas serán particularmente evaluadas debido a la susceptibilidad que las caracteriza;

La contratista encargada de realizar las obras de instalación, será responsable del manejo de los residuos de manejo especial, como es el caso de los materiales producto de las excavaciones de zanjas, estos deberán disponerse conforme a lo que establece la Ley de Prevención y Gestión Integral de Residuos para el Estado de Baja California, quedando prohibido dejar zanjas abiertas;

La instalación de ductos debe realizarse en las áreas más estables desde el

punto de vista geológico, para analizar las condiciones geológicas del trazo de un ducto de gas, será imprescindible no cubrir los temas de protección ambiental, sino también los parámetros geotécnicos necesarios para programar con mejor eficiencia el cumplimiento de las tareas.

Asimismo, se consideran elementos constitutivos de la red de transporte todos aquellos activos de comunicaciones, protecciones, control, servicios auxiliares, terrenos, edificaciones y demás elementos auxiliares, necesarios para el adecuado funcionamiento de las instalaciones específicas de la red de transporte antes definida.

c) La adecuación del emplazamiento a los instrumentos de planeación del territorio, para lo cual las autorizaciones que sean otorgadas por las dependencias municipales competentes, se harán tomando en consideración las políticas y criterios de planificación que se establecen tanto del nivel Estatal como Municipal, sin perjuicio de lo que corresponda dictar a la legislación sectorial, o con las especificaciones de las normas oficiales correspondientes. Para determinar la introducción de nuevas infraestructuras y su trazo de distribución en sectores y áreas urbanas de la ciudad, se considerara lo siguiente:

Los criterios normativos para el trazado de la red de distribución de gas,

La condición de la infraestructura existente dentro del sector o subsector que corresponda, analizando el trazo de distribución de dichas infraestructuras para evitar posibles afectaciones a la funcionalidad del esquema urbano y a las condiciones de seguridad y servicio involucradas.

La delimitación del área de influencia, de acuerdo al procedimiento que se señala en las presentes disposiciones,

Los requerimientos establecidos en las normas oficiales respecto a las presiones de operación y otras cargas impuestas.

Para determinar el diseño y espesor de las tuberías, se procederá conforme a las disposiciones de las normas federales correspondientes.

El factor de diseño por densidad de población de acuerdo a la norma oficial mexicana correspondiente.

El conjunto de los recursos de la zona y nivel de ocupación urbana del sector o

subsector, de acuerdo a lo señalado en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

Para determinar los recursos de la zona y nivel de ocupación urbana del sector o subsector, se consideran tres posibles alternativas y el procedimiento siguiente:

a. Cuando la localización de la infraestructura y trazo del emplazamiento de las obras (incluidas ampliaciones de instalaciones ya existentes) tenga lugar en sectores urbanos no consolidados, donde la traza urbana no esté claramente definida o no exista, y en donde el nivel de ocupación urbana sea menor al 10% de la zona de influencia.

La determinación de aptitud general de los terrenos que no requieran obras especiales, salvo las referentes a su nivelación, relleno normal conforme a las determinaciones que establece la norma; en estos sectores, las instalaciones deberán quedar fuera de las cuencas hidrológicas importantes de recolección, cauces de ríos, drenajes de aguas superficiales, y zonas inundables, debiendo considerar las medidas técnicas e ingenieriles de estándar internacional que garanticen una solución adecuada.

La revisión y consideración de los límites de propiedad catastral a efecto de evitar el seccionamiento de lotes particulares que correspondan con la traza habitacional, para evitar la sobresaturación futura del sector con líneas de distribución, la afectación de predios particulares y el sobre costo de otras instalaciones o infraestructuras posteriores;

El trazo existente de los derechos de paso de vialidades y otras instalaciones de servicios, que se tengan definidos en el sector, o por definir. En estos sectores es factible la instalación de infraestructura de primer orden.

Los proyectos de urbanización de obras y determinaciones correspondientes establecidas en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano o que el gobierno municipal tenga contemplados desarrollar.

Cuando el emplazamiento de dicha infraestructura tenga lugar en sectores a consolidar con más del 10% y menos del 50% de ocupación,

Cuando el emplazamiento de las instalaciones tenga lugar en sectores de consolidación y mejoramiento con más del 50 % de ocupación.

b. Las actuaciones sobre zonas o sectores a consolidar, que cuentan con más

del 10% y menos del 50% de ocupación, se apegaran a las siguientes disposiciones:

Las actuaciones y trazos de las instalaciones de gas, no podrán modificar las previsiones establecidas en los planes y programas de desarrollo, debiendo efectuar las soluciones técnicas de detalle exigidas por las normas en función de las características del suelo, subsuelo y demás condiciones físicas de los terrenos; cuando la instalación de la infraestructura suponga la alteración o modificación de las determinaciones del plan o programa de desarrollo urbano, del régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados, se deberán establecer “urbanizaciones especiales” que funcional y de ordenamiento urbano, o proceder conforme a lo que establece la ley de desarrollo urbano, para hacer la modificación del plan o programa, en los términos que determine la autoridad competente. En estos sectores la localización de infraestructura de gas será preferentemente de tipo secundario; de requerirse la instalación de infraestructura primaria con diámetros de 30 pulgadas deberán estar ubicados fuera de los derechos de vía de otras instalaciones,

Se aplicara una distancia de separación de 25 metros desde el eje longitudinal del ducto a sectores destinados a fraccionamientos residenciales, conjuntos, unidades y condominios habitacionales o comerciales, escuelas, hospitales, iglesias, salas de espectáculos, campos deportivos, áreas recreativas, o cualquier otro lugar de reunión pública, aun cuando al momento del emplazamiento de las instalaciones existan únicamente edificaciones en la décima parte de los lotes adyacentes al trazo del ducto.

c. Para evaluar la pertinencia del emplazamiento de instalaciones de gas en zonas o sectores habitacionales o comerciales, con más del 50 % de ocupación, limitadas por la traza urbana de la ciudad, con obras e infraestructura existentes, que requieran complementarse con instalaciones complementarias, integradas a otras unidades operativas o territoriales, se deberá considerar lo siguiente:

En el caso de zonas o sectores donde se requieran redes de distribución o conexiones físicas de gas, entre sectores y subsectores, se procederá en primera instancia a un análisis de las actividades y formas de utilización del suelo en el sector o área de influencia del proyecto, a fin de establecer el estado actual de funcionamiento del entorno urbano, que permita la identificación de sectores o elementos afectados por las acciones del proyecto. Como complemento a dicho análisis el promovente deberá presentar un proyecto de diseño urbano que determine el área de influencia de las instalaciones de gas, y las determinaciones establecidas en los Planes y Programas de Desarrollo

Urbano.

En respuesta a su nivel de ocupación y aglomeración urbana, se procederá a la determinación de puntos donde existan cruces de avenidas y calles, zonas de tráfico pesado o intenso que puedan provocar afectaciones a las instalaciones, a fin de que se consideren las medidas técnicas e ingenieriles señaladas en la normatividad específica, u otras urbanizaciones especiales que fueran necesarias para evitar la afectación de las infraestructuras, por lo que el proyecto en cuestión deberá darse a conocer a otros organismos o compañías operadoras o concesionarias de servicios que operen dentro del sector.

Se identificarán todos los asentamientos humanos existentes analizando la ubicación de los mismos en la área de influencia, especificando su distancia al eje del gasoducto o ramal, e instalaciones complementarias. Para el caso específico de redes de distribución se deberá identificar la densidad de los asentamientos humanos sujetos a la instalación de la red, caracterización del tipo de instalación de acuerdo con su tipo de clasificación.

Cuando las obras programadas correspondan a ampliaciones de redes o instalaciones complementarias a ya existentes, se deberán analizar las características generales de las redes viales y, en especial, la existencia de puentes, redes primarias y secundarias, pavimentos existentes y proyectados. Se analizará la distribución espacial del equipamiento, la infraestructura y los servicios existentes o proyectados, que puedan ser afectados por las acciones del proyecto. Se enfatizará el análisis de aquellos que requieran cruces especiales, tales como: Líneas de alta tensión, colectores pluviales y acueductos, redes de infraestructura básica (agua potable, cloaca, gas, energía eléctrica, conducto pluvial, o sistemas alternativos correspondientes), vías de comunicación (caminos, autopistas, ferrocarriles, y otras vías transitables).

d) Las autorizaciones que sean otorgadas por las dependencias municipales competentes, se harán tomando en consideración la capacidad legal, técnica y económico-financiera para la realización del proyecto, para lo cual el promovente deberá presentar ante la autoridad los documentos correspondientes que acrediten dicha capacidad.

III. Las empresas titulares de las instalaciones, podrán obtener permiso para transformar y ampliar instalaciones existentes dentro de zonas urbanas, cumpliendo con las condiciones técnicas de seguridad que sean aplicables siempre que se garantice la no afectación del sistema urbano, para lo cual deberán presentar: Un proyecto de diseño urbano para disponer de

“urbanizaciones especiales” y gestionar por los titulares de las instalaciones la autorización correspondiente de la evaluación impacto urbano y un programa de ampliaciones proyectadas a corto plazo (un año) a mediano plazo (de 1 año a 3 años) a largo plazo de 3 años o más, mismo que deberá responder a los análisis de demandas del sector y considerando los aspectos técnicos siguiente:

En las áreas con tránsito intenso que tengan instalaciones subterráneas como ductos de agua líneas telefónicas, líneas de comunicación u otras clases de líneas, se establecerán “urbanizaciones especiales” para evitar la sobresaturación de líneas y el riesgo de operación.

Cuando se trate de ductos paralelos emplazados sobre la misma área de servidumbre, se dispondrá del doble de la distancia de seguridad aplicable en función del tipo de ducto o ramal existente o a instalar.

Cuando sea necesario proceder a la ampliación de las instalaciones de distribución para atender nuevas demandas de suministro de gas, se evaluará la conveniencia de diseñar y construir instalaciones compatibles para la distribución de gas natural.

Para determinar la ampliación de instalaciones de suministro, se considerará, la densidad, distribución y características de la población en el sector donde se proyecte la ampliación y la densidad de circulación de vehículos. Cuando por condiciones de tipo técnico, el emplazamiento tenga que ocurrir sobre un trazo determinado que “afecte” áreas o sectores urbanos mayormente ocupados, se establecerán “urbanizaciones especiales” que se atenderán mediante un proyecto de diseño urbano, que atenderá a las afectaciones del proyecto dentro de su área de influencia, considerando las proyecciones de ampliación futuras.

Para la delimitación del área de influencia de las instalaciones de gasoductos primarios, ramales secundarios e instalaciones complementarias dentro del sector o subsector urbano de que se trate, se considerarán las franjas de seguridad determinadas en función del diámetro de las tuberías; de acuerdo con lo señalado en las normas oficiales mexicanas correspondientes.

El emplazamiento de ductos de distribución de gas dentro de áreas restringidas o excluidas del desarrollo urbano, como es el caso de las áreas de conservación y preservación ecológica, puede ser factible, siempre que se cumpla con las disposiciones de las normas oficiales, las medidas de mitigación y compensación de impactos ambientales, las disposiciones que se marquen en los planes de manejo, y se adquieran derechos de desarrollo o servidumbres.

ambientarles.

La localización de las estaciones de medición y regulación, deberá cumplir con los lineamientos y distancias mínimas de protección que se establecen las normas oficiales mexicanas correspondientes.

Los caminos vecinales y vías pecuarias que son de uso común, no se utilizarán para instalación de ductos de distribución, debiéndose establecer una franja de 6 mts, contados desde el borde del camino hasta el centro del eje de la instalación.

Las servidumbres y autorizaciones de paso comprenderán, cuando proceda, la ocupación del subsuelo por instalaciones y canalizaciones a la profundidad y con las demás características que señalen los reglamentos municipales.

Las servidumbres y autorizaciones comprenderán igualmente el derecho de paso y acceso, y la ocupación temporal del terreno u otros bienes necesarios para atender a la vigilancia, conservación y reparación de las instalaciones y conducciones.

Las condiciones y limitaciones que deberán imponerse en cada caso por razones de seguridad se aplicarán con apego a los reglamentos municipales, las normas y disposiciones técnicas que para tal efecto se dicten.

En todos los casos, se tengan o no planes urbanos, normas de uso u ocupación del suelo y reglamentos para construcción, se considerarán las especificaciones normativas establecidas en las Normas Oficiales aplicables a la materia. Los titulares promoventes de las instalaciones serán responsables de atender cabalmente a las condiciones técnicas y de seguridad que resulten exigibles por la normatividad en la materia, las pautas de protección ambiental, las determinaciones normativas, de ordenamiento y planificación urbana, así como al correcto mantenimiento de las mismas.

Los titulares promoventes de instalaciones, tendrán obligación de comunicar a la dirección y protección civil, La iniciación del proyecto e inicio de las obras, en tiempo y forma, y señalar aquellas instalaciones cuyos servicios se tengan calificados como esenciales. La autoridad en materia de Protección Civil, dictará las medidas necesarias para la cobertura de riesgos potenciales para bienes y personas que puedan resultar afectados. La coordinación entre los promoventes y autoridades, deberá instrumentarse desde las primeras fases de del proyecto y se continuará y a lo largo de todo el proceso, mediante la firma de los acuerdos

correspondientes.

El gobierno municipal negará la autorización de uso de suelo, cuando:

No se cumplan los requisitos legales anteriormente señalados

Se incumpla con las disposiciones de planeación y ordenación de los usos del suelo del territorio municipal.

Cuando la distribución en una zona sea de baja calidad y se amenace la seguridad del servicio.

En situaciones donde pueda estar amenazada la seguridad de personas, bienes e integridad de la red de infraestructura, el gobierno podrá adoptar alguna de las siguientes medidas:

- a).-Limitar permisos de nuevas instalaciones;
- b).-Establecer obligaciones especiales en materia de seguridad; c).-Suspender temporalmente o modificar los permisos otorgados;
- d).-Aplicar cualesquier otra medida, que pueda ser recomendada por los otros organismos competentes que determinen su aplicación.

ARTÍCULO 86. En las áreas de restricción de instalaciones de agua potable se atenderá a lo dispuesto a las normas técnicas correspondientes que precise el organismo operador.

ARTÍCULO 87. En las áreas de restricción de instalaciones de drenaje se atenderá a lo dispuesto a las normas técnicas correspondientes que precise el organismo operador.

ARTÍCULO 88. En las áreas de restricción de instalaciones de electricidad se atenderá a lo dispuesto a las normas técnicas correspondientes que para el caso define la Comisión Federal de Electricidad.

ARTÍCULO 89. En las áreas de restricción de instalaciones de telecomunicaciones se atenderá a lo dispuesto a las normas técnicas

correspondientes que precise el organismo operador y a los planes y programas de desarrollo urbano, así mismo no se podrá autorizar ningún tipo de instalaciones de telecomunicaciones que demeriten la imagen urbana de una zona y/o edificios meritorio-histórico, por lo que será obligatorio en todos los casos el presentar ante la autoridad para su aprobación un diseño que mitigue el impacto visual de la estructura y materiales utilizados, lo anterior a través de la simulación de elementos arbóreos o en su caso elementos volumétricos de acuerdo a diseño arquitectónico de la edificación donde se desee instalar la estructura, mismos que deberán estar en constante mantenimiento y limpieza, por lo que se requerirá aprobación del estudio de impacto urbano del IMPLAN.

No se permitirá la instalación de infraestructura para telecomunicaciones en terrenos con usos de suelo habitacional donde se encuentre edificada vivienda.

ARTÍCULO 90. En las áreas de restricción de instalaciones de publicidad en la modalidad de espectaculares no se podrá autorizar ningún tipo de instalaciones de espectaculares que pongan en riesgo cualquier tipo de edificaciones, por lo que se establece un radio de seguridad de 50 metros como mínimo a partir del límite del predio donde se pretenda ubicar el espectacular a un predio con uso de suelo habitacional y comercial.

Así mismo no se deberán colocar en zonas con alto valor paisajístico o zonas especiales de conservación que reconozca los programas de desarrollo urbano de orden municipal.

Solo se podrán autorizar la instalación de espectaculares en predios con usos de suelo comercial cuando:

- a) Se contemplen dentro de la autorización inicial del uso de suelo de un centro comercial de nivel central.
- b) La publicidad sea exclusiva para el mismo centro comercial.
- c) El centro comercial deberá estar ubicado sobre vialidad primaria de conformidad al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana.
- d) La estructura no se encuentre sobre cualquier tipo de edificación, exclusivamente en un espacio abierto.
- e) Debe existir una franja de seguridad de 50 metros a un usos de suelo

habitacional.

CAPITULO V

De las disposiciones de actuación para áreas especiales de conservación

ARTÍCULO 91. Debido a que las áreas de riesgo se pueden implicar peligros potenciales para la población, y que se pueden encontrar tanto en suelo rústico común como de protección especial, califican de manera condicionada para diversas actuaciones que mejorarán la función y productividad del área, permitiendo así una mayor integración de servicios y facilitando actividades vinculadas al ocio compatibles con la naturaleza rústica del área, así como la realización de obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios que precisen localizarse en terrenos de dicha clase, en razón de las necesidades sectoriales correspondientes y bajo el cumplimiento de la legislación aplicable en materia de impacto urbano y ambiental. En áreas donde la planeación lo estime factible, también se podrán localizar, algunas actividades extractivas relacionadas con depósitos de arena y grava, las actuaciones en dichas áreas, serán aprobadas por el Ayuntamiento con apoyo de las instancias Estatales y Federales competentes, para evaluar y prevenir riesgos potenciales.

Para efecto de autorizar dichas actividades, y previo a ellas, el interesado, deberá elaborar los análisis del sitio y un programa de regeneración y manejo del área, para facilitar la recuperación de la cobertura vegetal y la adopción de medidas de protección pertinentes.

Para establecer áreas de protección en los cuerpos de agua, cauce y escurrimientos se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales, para lo cual la autoridad municipal solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo.

Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

ARTÍCULO 92. En las áreas de patrimonio natural, es factible realizar aprovechamientos agrícolas, forestales, mineros, actividades turísticas, deportivas y recreativas como pesca, ciclismo, paseo a caballo, rappel, montañismo, excursionismo, alta montaña, campismo, pernocta, observación de flora y fauna, espeleología, escalada en roca, visitas guiadas y no guiadas entre otras que se determinen específicamente en los programas de desarrollo urbano.

En áreas de carácter rústico común, pueden aplicar para algunas clases de equipamientos urbanos, los cuales se condicionarán a la evaluación de elementos urbanos y/o ambientales según sea el caso y a lo que establezca en programa de manejo correspondiente.

ARTÍCULO 93. En las áreas de ecosistemas frágiles, donde se requiere de un nivel de conservación alta, podrán otorgarse autorizaciones para realizar actividades similares a las señaladas en el presente reglamento, siempre y cuando se mantengan y garanticen las funciones relevantes que tienen dichas áreas. Las actividades relacionadas con el ecoturismo pueden tener lugar, siempre que se cumpla con los procedimientos y requisitos en materia de control de impactos ambientales, del mismo modo podrán desarrollarse actividades controladas de caza y pesca, reproducción de flora y fauna, educación ambiental, investigación científica y otras como filmación, video grabación y tomas fotográficas con fines comerciales cuya autorización quedara sujeta a las presentes disposiciones reglamentarias, y a la reglamentación específica establecida para cada una de estas actividades tanto en la legislación aplicable como en los programas de manejo correspondientes.

La determinación de las áreas a las que se hace mención en el presente artículo, dependerá de las características geohidrológicas del lugar, es especial la constitución del subsuelo y se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales. Para ello la autoridad municipal, además de las medidas de protección que disponga para el buen funcionamiento del acuífero y su recarga, solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo.

La conservación de las áreas que se establecen dentro del artículo 92 son de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Programa de Ordenamiento Ecológico, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

Tanto en el suelo urbano como en el de conservación, el Plan o Programa de desarrollo urbano delimitará polígonos de actuación y determinará objetivos y políticas específicos para cada una de ellas.

ARTÍCULO 94. En las áreas productivas de carácter primario, las actividades y usos compatibles, se establecerán conforme al Plan Municipal de Desarrollo Rural Sustentable, en base a las definiciones de las actividades que se realicen dentro de cada espacio o micro cuenca. La conservación de estas áreas por causas de utilidad pública, podrá requerirse por el propietario del predio o por parte de la comunidad asentada o beneficiada de su existencia, para ello, se requerirá de la definición previa del interés público o beneficio social otorgado mediante las declaratorias de destino correspondientes. La participación obligada del municipio en dicho procedimiento, quedará determinada para actividades localizadas dentro del suelo urbano o en el límite reconocido del centro de población. Estos espacios fungirán como áreas de compensación ambiental, y servirán para equilibrar el crecimiento urbano en predios o zonas rusticas del centro de población, en ellas aplicaran las trasferencias de derechos de desarrollo y demás instrumentos de conservación conforme a lo señalado en este Reglamento.

ARTÍCULO 95. En las áreas de protección al patrimonio histórico o cultural, no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, por estar bajo la protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos y estarán bajo el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto de Cultura de Baja California. La determinación específica del nivel de conservación al que anteriormente se hace referencia, deberá definirse mediante estudios en el sitio, los cuales deberán ser realizados por el propietario del predio para que pueda acceder a los esquemas de incentivos e instrumentos de mercado propuestos en este reglamento, tales como de servidumbres ambientales, la transferencia de derechos de desarrollo, o a operaciones con bonos de carbono, conforme a lo que establece el presente reglamento. En estas áreas es factible la aplicación de transferencia de derechos de desarrollo como herramienta para la conservación del patrimonio histórico, conforme al procedimiento que se señala en este reglamento.

ARTÍCULO 96. Las limitaciones sobre bienes comunes, servidumbres administrativas para el establecimiento y protección de tendidos de red, así

como las declaraciones formales y medidas administrativas, que han sido contempladas por la legislación sectorial y que tienen por objeto delimitar derechos de uso, tendrán lugar dentro de las áreas especiales de conservación, sujetándose al procedimiento jurídico aplicable, de conformidad con el régimen específico de conservación o protección al que aludan los programas de manejo o demás instrumentos aplicables.

ARTÍCULO 97. Los instrumentos de planeación que contendrán la definición de unidades de gestión ambiental y áreas especiales de conservación son: el Programa Municipal de Ordenamiento Ecológico, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de población de Tijuana, los programas parciales y comunitarios, en donde se definirán las políticas, usos y destinos aplicables.

ARTÍCULO 98. En las áreas especiales de conservación, se podrán realizar las actividades y aprovechamientos generales, conforme a lo que establezca el PDUCEP T siempre y cuando éstas, no entren en contradicción o conflicto con lo establecido de manera específica en los instrumentos de planeación ambiental y ordenamiento ecológico aplicables, ni con los planes de manejo respectivos.

CAPITULO VI

Normas para la Dosificación y Densificación del Uso de Suelo

ARTÍCULO 99. Para orientar los usos y destinos del suelo en forma congruente con los objetivos particulares de los Programas de Desarrollo, se deberán aplicar las tablas de valoración que en ellos se establezca, estas tablas deberán valorar como mínimo el equipamiento, la infraestructura, el medio físico, y la topografía, para determinar la densidad específica de cada predio.

ARTÍCULO 100. El procedimiento para el cálculo de las densidades será de acuerdo a los programas de desarrollo urbano, en donde se deberá considerar los siguientes puntos:

- I. Localizar el predio e identificar el subsector al que pertenece,
- II. Identificar las políticas, usos y destinos del suelo asignados por el

Programa de Desarrollo,

III. Identificar el uso o destino del suelo designado a la manzana, así como el tipo de densidad asignada.

IV. Aplicar las tablas de valoración del equipamiento, infraestructura, topografía y medio físico natural, con las que se determinará el rango de densidad potencial del predio, que se definirán dentro de los planes y programas de desarrollo.

V. Determinar los rangos de acuerdo con las tablas de valoración, para clasificar el predio dentro de la tabla de "Densidades Ponderadas".

CAPITULO VII

Normas para Regular las Envolventes de la Edificación

ARTÍCULO 101. Tienen como objetivo establecer las restricciones en las características volumétricas de las construcciones para crear las condiciones adecuadas de salubridad en los edificios, evitar la propagación de siniestros y lograr una densidad de imagen urbana determinada, siendo éstas las siguientes:

I. Altura Máxima Permitida.- Se expresa en número de pisos y metros respecto al nivel de la banqueta de acceso al predio.

II. Área de Restricción Frontal.- Tiene por objetivo garantizar la existencia de cajones de estacionamiento al interior del predio, ampliar la distancia entre los parámetros de una calle o lograr una imagen urbana específica.

III. Área de Restricción Posterior.- Tiene como propósito garantizar condiciones de salubridad, seguridad en las construcciones y privacidad.

IV. Área de Restricción Lateral.- Tiene como propósito atender aspectos de seguridad, servicios, climáticos, de salubridad, así como de imagen urbana.

V. Frente Mínimo.- Tiene como objetivo garantizar la existencia de área ajardinada en las banquetas y un mínimo de estacionamiento en la vía pública.

ARTÍCULO 102. Para el caso específico de proyectos integrales o importantes que contribuyan a la imagen urbana se deberá definir también los aspectos de volumetría, proporciones, ritmo, elementos arquitectónicos, texturas, colores y materiales de conformidad con lo que se establezca dentro de los programas de desarrollo urbano. Estos serán propuestos por los desarrolladores, para ser revisados y aprobados por la autoridad competente de acuerdo con lo especificado en el Capítulo de la Imagen Urbana del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Tijuana, Normas Específicas definidas en los programas de desarrollo urbano y este Reglamento.

CAPITULO VIII

Normas para Regular la Intensidad de los Usos del Suelo

ARTÍCULO 103. Las normas que regulan la intensidad en el uso de suelo son el Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) o proporción de la superficie del predio ocupada por construcciones; y el Coeficiente de Utilización del Uso de Suelo (C.U.S.) o proporción que expresa el número de veces que se puede construir la superficie del predio.

ARTÍCULO 104. Las características de las construcciones se sujetaran a los parámetros de intensidad de ocupación y utilización de acuerdo a las densidades de ocupación, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Sin tomar en cuenta los niveles subterráneos, entre el área del lote, no debiendo exceder del indicado para cada zona.

ARTÍCULO 105. Para la aplicación de coeficientes de ocupación y utilización del suelo, se tomará en consideración, la capacidad de carga y el potencial de riesgo existente en el sector, para minimizar los riesgos a la población ante la posible presencia de fenómenos naturales, tomando en consideración el plano que identifica los riesgos potenciales por factores físicos de los programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 106. Se podrán establecer normas especiales para un determinado

sector y/o zona del Centro de Población en relación a la intensidad de los usos de suelo de conformidad a los Programas de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 107. La superficie máxima construida en los predios será la que se determine de acuerdo con la Zonificación y las Intensidades de Uso del Suelo en los Programas de Desarrollo Urbano.

CAPITULO IX

Disposiciones Particulares para los Usos del Suelo

ARTÍCULO 108. Atendiendo a las actividades que desarrollan los habitantes en las edificaciones e instalaciones dentro del Centro de Población, los usos del suelo según su clasificación atenderán a lo siguiente:

Reglamentación de zonas habitacionales

ARTÍCULO 109. El uso habitacional se define en las modalidades de Unifamiliar y Multifamiliar.

ARTÍCULO 110. Habitacional Unifamiliar (HU): Es el predio en el que se ubica una vivienda que cuenta con instalaciones y servicios propios. Dentro de este se encuentra el Habitacional Campestre (HC), que viene a ser la ubicación de una vivienda con instalaciones y servicios propios, en zonas rurales.

ARTÍCULO 111. Habitacional Multifamiliar (HM): Es la ubicación de dos o más viviendas en un solo predio, que pueden compartir muros, instalaciones y servicios. Los usos multifamiliares subdividen en:

I. **Habitacional Multifamiliar Horizontal (HMH):** viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica que pueden ser aisladas, adosadas o superpuestas, estas últimas en un número no mayor a dos unidades, y

II. Habitacional Multifamiliar Vertical (HMV): viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades.

ARTÍCULO 112. La densidad del habitacional será establecida por tres rangos el bajo, medio y alto y se regulará conforme a la ubicación del uso habitacional, las especificaciones de la densidad serán las establecidas dentro de las tablas siguientes:

Habitacional Unifamiliar

HABITACIONAL UNIFAMILIAR				
	DENSIDAD		DENSIDAD	DENSIDAD
	BAJA		MEDIA	ALTA
	CAMPESTRE	HBU	HMU	HAU
Densidades Neta (hab/has)	20-25	81-115	134-174	213-238
Viviendas/Hectáreas	5-Apr	21-29	34-44	54-60
Superficie Mínima de Lote	1600	300	140	108
Frente Mínimo de Lote	40	15.00	10.00	6.00
Frente Mínimo de lote en calle principal	40	17.5	12.5	8.00
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.25	0.45	0.70	0.72
Coeficiente de utilización del suelo (CUS)	0.5	0.80	2.00	2.28
Altura máxima de edificación	9.00	7.50	9.00	9.00
Restricción Frontal	10.00	3.00	5.00	3.00
Restricción Posterior	10.00	3.00	3.00	3.00
% Jardinado en la restricción	80%	50%	40%	30%

Frontal				
---------	--	--	--	--

Campestre

HBU.- Habitacional Baja Unifamiliar

HMU.- Habitacional Media Unifamiliar

HAU.- Habitacional Alta Unifamiliar

	DENSIDAD BAJA		DENSIDAD MEDIA		DENSIDAD ALTA		ZONA DENSIFICACIÓN
	HBM1	HBM2	HMM1	HAM1	HAM1	HAMV2	HAMV3
Densidades neta (hab/has)	154	205	316	356	415	593	711
Viviendas/Hectáreas	39	52	80	90	105	150	180
Superficie Mínima de lote	300	450	180	225	140	130	180
Frente Mínimo de lote	15	20	12.50	15.00	8.00	12.50	15.00
Frente Mínimo de lote en calle Principal	17.50	25.00	15.00	17.00	12.50	15.00	17.50
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.5	0.66	0.63	0.59	0.63	0.41	0.70
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1	2.4	1.89	3.54	1.89	3.28	3.54
Altura máxima de edificación en metros	7.5	12.00	9.00	18.00	9.00	24.00	30.00
Restricción frontal	3.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	7.00
Restricción Posterior	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
% Jardinado en la restricción Frontal	50%	50%	30%	30%	20%	3.0%	20%

ARTÍCULO 113. Para el caso de densidades altas multifamiliares solo se podrán establecer densidades mayores al presente reglamento cuando:

I. Se ubiquen dentro del área urbana en sectores o zonas con una política de densificación definida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población y/o Programas

Parciales de Desarrollo Urbano.

II. Una vez aprobado por el IMPLAN el estudio de impacto urbano, obtenido

las factibilidades de servicios como agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, telefonía y recolección de basura, así como aquellos estudios técnicos especializados relacionados a las medidas estructurales de las edificaciones que garanticen la estabilidad y seguridad de los edificios ante posibles sismos y fenómenos físicos como fallas, fracturas, hundimientos, posibles deslizamientos o cualquier otro riesgo hidrometeorológicos y Antropogénicos, así como los de tipo urbano, imagen urbana, ambiental y de tipo socioeconómico que la autoridad requiera que permitan dar cumplimiento a la normatividad en la materia y garantizar que no se darán impactos negativos al contexto en donde se pretende desarrollar la densificación.

III. Se dé cumplimiento mediante la compra de los derechos de desarrollo de conformidad a lo establecido en el presente reglamento, con lo que el agente desarrollador o particular podrá transferir el equivalente constructivo a las zonas y predios que se determinen en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana y Programas Parciales de Desarrollo Urbano como predios o áreas receptoras.

ARTÍCULO 114. Para evitar peligros o riesgos a la población, cualquier uso habitacional deberá estar a una distancia no menor de:

- I. 10 metros de fuentes de radiación externa de más de 30 C;
- II. 10 metros de fuentes de más de 500 lúmenes con luz continua, o bien 200 lúmenes con luz intermitente;
- III. 10 metros de fuentes generadoras de polvos y humos que ensucien las cubiertas de las construcciones aledañas, o que estén fuera de los parámetros permitidos por la Norma Oficial Mexicana;
- IV. 50 metros de cualquier ducto de petróleo y sus derivados;
- V. 20 metros de una vía férrea;
- VI. 10 metros de vialidades primarias de acceso controlado;
- VII. 100 metros de canales de desagüe a cielo abierto;
- VIII. 30 metros de canales de ríos y arroyos canalizados, o del límite de la zona federal en estado natural;

- IX. 50 metros de la frontera salvo permiso de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y/o la autoridad correspondiente;
- X. 30 metros de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión;
- XI. 25 metros de zonas industriales ligeras o zonas de almacenamiento a gran escala de sustancias o materiales de bajo riesgo;
- XII. 25 metros de zonas de almacenamiento comercial de sustancias o materiales de bajo riesgo.
- XIII. 50 metros de zonas de industrias de riesgo en la modalidad de recicladoras.
- XIV. 100 metros de áreas dedicadas a las actividades relacionadas a la ganadería, a excepción de vivienda única dentro del predio donde se desarrolle la actividad.
- XV. 400 metros de un rastro municipal.
- XVI. 50 metros de corralones, deshuesadero (yonques)
- XVII. 200 metros de estaciones de transferencia
- XVIII. 50 metros de cualquier instalación de publicidad en la modalidad de espectaculares.
- XIX. 100 metros como mínimo de plantas de tratamiento de aguas residuales, dependiendo el tipo de proceso de tratamiento podrá ser mayor dicha distancia de conformidad al análisis que desarrolle el IMPLAN.
- XX. 50 metros de zonas de industriales o de almacenamiento de alto riesgo.
- XXI. 50 metros de talleres de reparación de maquinaria o de transporte pesado.
- XXII. 50 metros de centros de distribución de energéticos o derivados del petróleo (líquidos y gases) a partir de límite de la franja de aislamiento o amortiguamiento correspondiente y 300 metros de plantas de almacenamiento, recepción y distribución de gas o de sustancias derivadas del petróleo.

XXIII. 1000 metros de la cabecera de una pista de aeropuerto de mediano y largo alcance.

XXIV. 500 metros de sitios de disposición final para residuos sólidos municipales de tipo no peligroso.

XXV. (rellenos sanitarios y basureros)

XXV. 25 kilómetros de sitios destinados al confinamiento controlado de residuos peligrosos (excepto radiactivos) para poblaciones mayores de 10,000 habitantes con proyección al año 2010 y de 15 kilómetros para poblaciones entre 5,000 y 10,000 habitantes con proyección al año 2010, considerando los criterios señalados en la NOM-052-SEMARNAT-1993, NOM-053-SEMARNAT-1993 y NOM-054-ECOL-1993.

ARTÍCULO 115. En el caso de desarrollos de vivienda a gran escala se deberá promover la mezcla de usos de suelo en el que se promueva la vivienda productiva para generar usos de bajo impacto, entendiendo como usos de bajo impacto aquellos usos de comercio y servicios que no obstruyen la vía pública, no provoquen congestión vial, no arrojen al drenaje sanitario y pluvial sustancias o desechos tóxicos, no utilicen materiales peligrosos, no emitan humos, ni ruidos perceptibles por los vecinos, se ubiquen en planta baja con acceso directo a la vía pública y los procesos de comercialización que se desarrollen sean al menudeo.

ARTÍCULO 116. La superficie dentro de una vivienda para instalar comercio y servicio bajo la modalidad de vivienda productiva no deberá ser mayor de 25 m².

ARTÍCULO 117. Para el caso de desarrollos de vivienda masiva se deberá considerar como obligatorio la mezcla de usos de suelo bajo la siguiente modalidad:

Para desarrollos de 125 a 6250 viviendas se deberán destinar el 2% de las viviendas para vivienda productiva, para los casos donde exista una mayor cantidad de viviendas en IMPLAN determinará el porcentaje y ubicación correspondiente.

La ubicación de la vivienda productiva deberá estar acorde a los lineamientos

que establece el presente reglamento.

ARTÍCULO 118. Para el caso de sectores contruidos homogéneos en donde no existan programas parciales de desarrollo urbano ó se carezca de normatividad específica, se consideraran entre otros los siguientes lineamientos:

- I. Respetar los usos predominantes.
- II. Respetar las alturas dominantes y el número de pisos.
- III. Respetar el alineamiento dominante.
- IV. Ninguna construcción deberá obstruir la iluminación, visibilidad y ventilación natural indispensables de otra construcción edificada conforme a los reglamentos en vigor. Para toda edificación, la vista será libre a un ángulo de 45° del plano horizontal de las ventanas de su nivel más alto.

Reglamentación de zonas industriales

ARTÍCULO 119. La reglamentación de zonas industriales y manufactureras tiene por objeto promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población del espacio suficiente y en la localización adecuada de todos los tipos de actividades industriales propios del área y necesarios para el desarrollo económico de la comunidad.
- II. Asegurar que los espacios destinados para estas actividades reúnan las condiciones para los usos industriales y actividades relacionadas, así como proteger las áreas habitacionales regulando su ubicación en estas zonas.
- III. Proteger las características del contexto urbano, de manera que las actividades industriales que involucran potencialmente peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, se ubiquen en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo lineamientos contenidos en este Reglamento y en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM's) específicas de control, considerando la eficiencia de la producción.
- IV. Permitir que las actividades que no representen algún tipo de efecto potencialmente negativo al medio ambiente y que sean importantes para la

economía familiar de la población puedan ubicarse cercanas a zonas habitacionales, en zonas de usos mixtos, comerciales y de servicios.

ARTÍCULO 120. En este capítulo se establecen los lineamientos para permitir la adecuada ubicación de las actividades industriales dentro de las áreas urbanas, dichas actividades y su clasificación se establecen en el anexo 1 del presente reglamento. Estos lineamientos se definen a partir de los efectos que las actividades industriales pudieran ocasionar al medio ambiente, así como a los otros tipos de zonas comprendidas en el entorno urbano.

Para ello, el ayuntamiento a través de las entidades respectivas actuará en forma coordinada con las autoridades competentes en materia de protección ambiental y atenderán lo establecido en las normas y ordenamientos que en el ámbito federal y estatal resulten aplicables.

ARTÍCULO 121. Las instalaciones industriales existentes podrán constituir una zona industrial en su presente ubicación, siempre y cuando se observe el cumplimiento de los lineamientos señalados en este reglamento y en las *Normas Oficiales Mexicanas*.

ARTÍCULO 122. Todas las instalaciones ubicadas en las zonas industriales deberán cumplir con las *Normas Oficiales Mexicanas*, y los lineamientos estatales y municipales correspondientes en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, agua, ruidos, residuos peligrosos, residuos sólidos y líquidos, radiaciones, vibraciones y olores. Para lo cual deberán realizar el estudio requerido de impacto ambiental y de análisis de riesgo, cuando sea aplicable.

ARTÍCULO 123. Para fines de evitar problemas de compatibilidad y de riesgos potenciales, se clasifica la industria desde el punto de vista de las actividades que realiza y del tipo de sustancias y productos que maneja para su funcionamiento y diaria operación; de esta manera la clasificación y localización de industria responde a la naturaleza del riesgo potencial. Las zonas industriales se clasifican en las siguientes:

I. **Microindustria.** Se integra por actividades que, a través de la organización del trabajo y bienes materiales se dediquen a la transformación de

bienes, y ocupen directamente hasta quince trabajadores, presenta dos clasificaciones:

- a) **Actividades artesanales**, comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal normalmente familiar. Pueden estar situadas en zonas habitacionales y de servicios, siempre que se asegure la tranquilidad, seguridad y salud de los habitantes de la zona, en particular de los lotes contiguos.
- b) **Establecimientos menores**, comprende manufacturas pequeñas que no crean influencias nocivas trascendentales, podrán estar inmersos en las zonas de comercios y servicios. Son compatibles con zonas de usos mixtos, preferentemente en corredores urbanos. Este tipo de industria puede considerarse para su ubicación dentro de las zonas de Comercio-Servicios y Mixtos.

Estas dos no presentan ningún riesgo o afectación hacia su alrededor con respecto a su producción.

Las actividades que comprende la Microindustria no requieren de movimiento de carga pesada, además estas actividades no deben implicar riesgos de incendio, explosión, malos olores, vibraciones y similares; además:

En el caso de generar residuos peligrosos como aceites usados, solventes, lodos de pinturas, tintas, barnices etc. éstos se deberán disponer de acuerdo a la legislación ambiental federal vigente y contar con la supervisión y aprobación de la autoridad ambiental municipal.

II. **Industria de riesgo.** Se integra por establecimientos que para fines de evitar problemas de compatibilidad y de riesgos potenciales se clasifica desde el punto de vista de las actividades que realiza y del tipo de sustancias y productos que maneja para su funcionamiento y diaria operación; de esta manera la clasificación y localización de industria responde a la naturaleza del riesgo potencial.

a) **Industria de bajo riesgo o bajo impacto**, comprende los establecimientos industriales cuyo impacto referente a ruidos, olores, humos y polvos en las zonas adyacentes, y cuyo riesgo de incendio y explosión pueden controlarse y reducirse mediante normas de operación especiales; son también generadores de tránsito de carga. Deben excluirse los que requieran manejo de productos o sustancias inflamables o explosivos.

En esta industria el riesgo es bajo por manejar cantidades menores a la quinta

parte de la cantidad de reporte de una o más de las sustancias contenidas en los listados de actividades altamente riesgosas, fijado por la federación y publicados en el Diario Oficial de la Federación.

b) **Industria de alto riesgo o alto impacto**, comprende los establecimientos industriales cuyas actividades implican alto riesgo de incendio o explosión por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad de almacenamiento de las mismas.

Involucra materiales que por sus características de toxicidad, corrosividad, reactividad, inflamabilidad, explosividad y/o acción biológica (CRETIB), pueden ocasionar una afectación significativa al ambiente, a la población ó a sus bienes cuando se manejan en cantidades iguales o superiores a la *cantidad de reporte* expedidas por la *Secretaría de Gobernación* en los listados 1 y 2 vigentes sobre sustancias tóxicas y sustancia inflamables y explosivas respectivamente, y a los que posteriormente se expidan al respecto.

Igualmente dentro de este grupo se incluyen las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos de ruidos, olores, vibraciones, humos y polvos, y denso tránsito de carga.

ARTÍCULO 124. Las actividades que integran *Actividades artesanales* presentan las siguientes características, además de las citadas en el artículo 122:

I. El área de trabajo la constituye un cuarto perteneciente a una casa habitación, en el cual laboran uno o varios miembros de la familia.

II. El área de trabajo no debe de exceder del 40% de la superficie de construcción de la vivienda y el número de trabajadores no sea mayor de cinco.

III. En viviendas de interés social podrán instalarse en una superficie no mayor de 50 metros cuadrados, únicamente en el primer nivel y contando con acceso independiente al de la vivienda.

IV. Solo pueden almacenar cantidades muy reducidas de combustible y/o solventes, que sumados no excedan de 20 litros, envasados en recipientes adecuados para cada tipo de sustancia, estar etiquetados con el nombre del líquido contenido y con el código de peligrosidad correspondiente, se prohíbe el

uso y el almacenamiento de sustancias explosivas.

V. Los movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta.

VI. El nivel de ruido no deberán exceder de 68 decibeles de 6:00 a.m. a 22:00 hrs. y de 65 decibeles de 22:00 hrs. a 6:00 a.m., según la NOM-081-ECOL-1994, a partir del límite de la propiedad.

ARTÍCULO 125. Las actividades que integran los *Establecimientos menores* presentan las siguientes características, además de las citadas en el artículo 122:

I. Cuando se ubiquen dentro de una zona mixta con vivienda, la superficie a ocupar no podrá ser más del 40% de la superficie de construcción de la vivienda.

II. Solo pueden almacenar cantidades reducidas de combustible y/o solventes que sumados no excedan de 50 litros envasados en recipientes para este tipo de sustancias, y etiquetados con el nombre del compuesto y código de peligrosidad correspondiente, se prohíbe el uso y el almacenamiento de sustancias explosivas.

III. El nivel de ruido no deberán exceder de 68 decibeles de 6:00 a.m. a 22:00 hrs. y de 65 decibeles de 22:00 hrs. a 6:00 a.m. según la NOM-081-ECOL-1994, a partir del límite de la propiedad.

ARTÍCULO 126. Las actividades que comprende la *Industria de Riesgo (bajo riesgo y alto riesgo)* se podrán localizar en fraccionamiento de uso industrial o parque industrial, con oferta de terrenos urbanizados dotados de infraestructura, servicios municipales y servicios complementarios dependientes de la empresa que los administra y opera, debiendo apegarse a la NMX-R-046-SCFI-2005. También podrá hacerlo en terrenos urbanizados dotados de infraestructura, servicios y promoción para empresas nacionales y extranjeras.

Estas actividades industriales de riesgo requieren de una serie de medidas de protección y/o mitigación de efectos potenciales, sujetándose a las siguientes disposiciones:

I Contar con instalaciones de acuerdo a *Normas Oficiales Mexicanas*

aplicables;

II Establecer un programa de contingencias ambientales, que incluya la capacitación de personal en materia de prevención de siniestros y riesgo urbano;

III Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones; IV Elaborar un estudio de riesgo, de conformidad con la normatividad aplicable.

V Elaborar un plan de contingencia (Reglamento para la prevención, Control de los Incendio y Siniestros para la Seguridad Civil en el Municipio de Tijuana, Baja California);

VI Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señaladas en este reglamento; y

VII Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

VIII Solo se podrán autorizar las actividades clasificadas como microindustria y bajo riesgo fuera de un fraccionamiento industrial, en terrenos urbanizados que cuenten con la infraestructura y factibilidad de servicios necesarios.

IX Cuando se desarrolle fuera de un fraccionamiento industrial deberá ser complementado con usos de equipamiento enfocado a la salud, servicios asistenciales, deporte y recreación, la superficie requerida y la ubicación para equipamiento será definida por la Dirección previa opinión del IMPLAN.

X Debido a las implicaciones de riesgo que presentan las actividades industriales por las sustancias químicas que se manejan en ellas, no se permitirá la instalación de industrias, que no estén especificadas dentro de las matrices de compatibilidad que acompañan a los planes y programas.

XI Dentro de las zonas establecidas para uso industrial, la distribución, orientación y distancias entre las plantas o naves industriales obedecerá a una serie de criterios ligados a materiales de riesgo que se manejen internamente, o al tipo de industria que podrán albergar dichos establecimientos industriales, así como aspectos de seguridad e higiene, protección civil e infraestructura de apoyo en caso de emergencias, estos criterios serán evaluados y establecidos por las autoridades ambientales correspondientes.

XII Para la instalación de una actividad industrial que requiera de una franja de aislamiento, seguridad o que vaya a restringir la ubicación a futuros asentamientos, será obligatorio adquirir la propiedad afectada, pero está también estará regulada respecto a su utilización de acuerdo a este ordenamiento y/o a los criterios de la autoridad competente.

XIII La industria que se pretenda instalar tendrá la obligación de facilitar la información necesaria a las autoridades competentes, de manera que se permita una evaluación fidedigna de distancias de protección (franjas de amortiguamiento y de seguridad) y demás medidas necesarias a incorporar en el diseño y dotación de infraestructura de respuesta a emergencias, tanto de las industrias ya establecidas como los usos y destinos que se encuentren colindando a estas zonas.

XIV Cuando se desarrolle en superficies mayores a 10,000 metros cuadrados únicamente se podrá desarrollar bajo acuerdo de autorización de fraccionamiento.

XV Presentar autorizado el estudio de impacto vial;

XVI Prever las instalaciones necesarias para disminuir riesgos por incendio y explosión, y avaladas por la Dirección Municipal de Protección Civil y Bomberos.

XVII Cumplir con las demás disposiciones, ordenamientos, normas y reglamentos que los regulen para su ubicación, localización, operación y construcción.

ARTÍCULO 127. La *Industria de bajo riesgo* puede implicar algún peligro de fuego, incendio ó explosión, riesgos de contaminación ambiental ó para la seguridad ó la salud de la población por lo que además de lo citado en artículo 74 deberán cumplir:

I. Con las disposiciones para la prevención de incendios, o cuyo impacto nocivo a zonas adyacentes pueden controlarse y mitigarse mediante acondicionamientos sencillos a nivel de construcción y operación que afecten la circulación del tránsito peatonal, de carga o en el tránsito vehicular adyacente.

II. Las actividades industriales de este tipo pueden desarrollarse dentro de edificios completamente cerrados, siendo adecuados para crear una zona de

transición entre las zonas habitacionales o comerciales y otros usos industriales que involucran mayor grado potencial de emisiones y emergencias ambientales.

III. El uso habitacional debe quedar excluido dentro de estas zonas con el fin de proteger a las zonas habitacionales y asegurar la reserva adecuada de áreas para el desarrollo industrial.

ARTÍCULO 128. Las actividades que conforman la *Industria de alto riesgo* están sujetas a la autorización previa del Gobierno Federal y a los siguientes lineamientos para la prevención de siniestros y riesgos urbanos, cuando estos últimos no se contrapongan al dictamen de la autorización Federal:

I. Podrán localizarse en el área urbana siempre y cuando así lo establezcan los programas de desarrollo urbano y las respectivas matrices de compatibilidad. Sin embargo otros deberán estar en la periferia de la misma de forma aislada, que de igual forma estará establecido dentro de la matriz de compatibilidad de los programas.

II. Al interior del área urbana se podrán localizar en fraccionamientos de uso industrial o parque industrial, con oferta de terrenos urbanizados dotados de infraestructura, servicios municipales y servicios complementarios dependientes de la empresa que administra y opera dicho fraccionamiento industrial o parque.

III. En estas zonas no debe permitirse ningún uso habitacional ni de equipamiento comunitario y comercial, que impliquen concentración de personas ajenas a la actividad industrial. Así mismo tampoco debe existir una colindancia directa con zonas habitacionales y comerciales, siendo el distanciamiento entre los asentamientos humanos y las instalaciones que desarrollen estas actividades determinado en base a lo que la autoridad federal disponga como resultado del análisis de riesgo.

IV. Para evitar la proximidad con asentamientos humanos, el establecimiento (conjunto de establecimientos, planta y/o fraccionamiento industrial) considerado como de alto riesgo deberá contar con la delimitación de una franja perimetral de aislamiento (y/o de seguridad) no menor de 50 metros a partir del límite de la barda perimetral que establecen las Normas Oficiales Mexicanas, el máximo será determinado según los análisis de riesgo y normas técnicas aplicables.

V. La franja perimetral de seguridad podrá utilizarse para fines de forestación o de cultivo que no impliquen estancias prolongadas o usos intensivos que

impliquen alto flujo de personas.

VI. Las actividades que por su tamaño o naturaleza especial deban ubicarse en la periferia de la ciudad, lo harán a un mínimo de:

a) 1,700 metros de cualquier uso urbano

VII. Las actividades que por su tamaño o naturaleza especial solo se podrán autorizar si se ubican dentro de un fraccionamiento industrial, lo harán a un mínimo de 300 metros de cualquier uso habitacional.

VIII. Deberán sujetarse a las regulaciones de la Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA) para aquellas que manejan explosivos, y de la SEMARNAT de acuerdo con el caso.

IX. En el caso de productos altamente inflamables, explosivos y/o tóxicos, que son extraídos, transformados, almacenados, o distribuidos, se deberá prever al interior de las instalaciones de la planta, reserva de terreno para alojar su máximo crecimiento y capacidad de producción y/o almacenamiento, y a partir de lo cual podrá determinarse la distancia de localización de la barda perimetral, con apego a los requerimientos de construcción referidos en las Normas Oficiales Mexicanas.

X. Deberán inscribirse en el padrón de giros y actividades de riesgo a nivel municipal, presentando la descripción general del medio físico colindante, el tipo de actividades a desarrollar, las cantidades y sustancias que se utilizarán, y el plan de contingencias aprobado por la Dirección de Protección Civil.

XI. Cumplir con todas las disposiciones y normas en materia de prevención social, de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS).

Para la regulación de estas actividades el Ayuntamiento actuará en el ámbito de su competencia, y de conformidad con los acuerdos de coordinación correspondientes que se efectúen con las autoridades Federales y Estatales correspondientes.

ARTÍCULO 129. Los grupos de usos y destinos, según la clasificación establecida y permitidos en los distintos tipos de zonas industriales son los que se indican en la siguiente tabla:

Zona		Categoría	Grupos Permitidos
I-1	Industria ligera y de riesgo bajo	Predominante	Industria de bajo impacto, cumpliendo lineamientos de riesgo
		Compatible	Manufacturas menores
		Compatible	Almacenes, bodegas y Mayoreos
		Compatible	Talleres de servicios y ventas especializadas
		Compatible	Oficinas en general
		Compatible	Venta de vehículos y maquinaria
		Compatible	Comercio y servicios de impacto mayor
		Compatible	Comercio y serv. especial
		Compatible	Comercio y serv. básicos
		Compatible	Instalaciones de Infraestructura
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Equipamiento urbano general, sólo servicios urbanos.
			Industria de alto impacto, cumpliendo lineamientos de riesgo alto.
		Predominante	
		Compatible	Industria de bajo impacto
		Compatible	Espacios abiertos
		Compatible	Talleres de servicios y ventas especializadas
		Compatible	Manufacturas menores
		Compatible	Comercio y servicios de impacto mayor
		Compatible	Venta de vehículos y maquinaria
		Condicionado	Almacenes y bodegas, excluye mayoreos
			Infraestructura, sólo de servicio a la propia zona
I-	Industria pesada y de riesgo alto	Condicionado	Equipamiento urbano general, sólo servicios urbanos de
		Condicionado	

ARTÍCULO 130. Los grupos de usos señalados en el artículo anterior, cuyos giros o actividades específicas se enlistan en el presente reglamento en su anexo, deberán cumplir con los lineamientos técnicos descritos en el presente capítulo. En caso de conflicto entre las actividades listadas en los grupos de

usos y los lineamientos mencionados, prevalecerán estos últimos.

ARTÍCULO 131. Los predios o terrenos y las edificaciones e instalaciones ubicadas en las **zonas de industria de riesgo**, deberán cumplir con los siguientes lineamientos relativos a la densidad de la edificación:

Uso Industrial

	Microindustria		Industria	
	Actividades Artesanales y Establecimientos Menores	Industria de Bajo Riesgo	Industria de Riesgo	Industria de Alto Riesgo
Superficie Mínima de Lote	140 m ²	500-1500 m ²	5000 m ²	24000 m ²
Superficie Máxima de Lote	500 m ²	5000 m ²	24000 m ²	
Frente Mínimo de Lote	10.00 m	15.00 m	20.00 m	30.00 m
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.4	0.75	0.7	0.7
Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1	1.5	2.1	2.1
Altura Máxima de la Edificación	3.50 m	13.75 m	13.75 m	13.75 m
% de frente Jardinado	20%	20%	20%	20%
Restricción Frontal	5.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m
Restricción Lateral	2.00 m	2.00 m	2.00 m	5.00 m
Restricción Posterior	2.00 m	12.00 m	12.00 m	15.00 m

ARTÍCULO 132. El **control de residuos peligrosos** es competencia Federal. Estos residuos se identificarán y evaluarán mediante las pruebas y procedimientos establecidos en las *Normas Oficiales Mexicanas* NOM-CRP-001-ECOL/93, NOM-CRP-002-ECOL/93 y NOM-CRP-003-ECOL/93 y las que posteriormente se expidan al respecto, así como el reglamento aplicable y los requerimientos ante las dependencias federales correspondientes.

ARTÍCULO 133. Para efectos de **control en la disposición de residuos de naturaleza riesgosa** proveniente de establecimientos industriales de competencia municipal, la autoridad municipal competente en materia ambiental, solicitará presentar copia del manifiesto de generador de materiales peligrosos que expide la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) conforme a lo que establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y la NOM-052-ECOL-1993, como requisito para otorgarle la autorización de uso de suelo.

ARTÍCULO 134. Para los fines de **control de ruido** de este reglamento, se consideran las *Normas Oficiales Mexicanas* vigentes.

La medición de la intensidad y frecuencia de sonido se hará de acuerdo a las *Normas Oficiales Mexicanas* vigentes y, se emplearán los métodos de evaluación e instrumentos de medición señalados en las mismas.

En todas las zonas industriales, los niveles de presión de sonido resultantes de cualquier actividad, sea que ésta sea abierta o cerrada, no deberá exceder más allá de los límites de propiedad, los niveles de decibeles máximos permitidos.

ARTÍCULO 135. Para los fines de control de la contaminación de la atmósfera, las actividades que se establezcan en todas las zonas industriales, deberán cumplir con lo señalado en la *Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente* y el reglamento respectivo, así como con las *Normas Oficiales Mexicanas* aplicables al tipo de industria, y las disposiciones que las autoridades estatales y municipales emitan al respecto.

En todas las zonas industriales la emisión de contaminantes a la atmósfera deben ser reducidas y controladas, para asegurar una calidad del aire satisfactoria para el bienestar de la población y el equilibrio ecológico.

Las emisiones de gases, olores, así como de partículas sólidas y líquidas a la atmósfera que se generen por la fuente fija, no deberán exceder los niveles máximos permisibles de emisión e inmisión, por contaminantes y por fuentes de contaminación que se establezcan en las *Normas Oficiales Mexicanas* vigentes. Cuando dichas emisiones contengan materiales o residuos peligrosos, se requerirá para su emisión la previa autorización de las autoridades Federales.

ARTÍCULO 136. Para el propósito del control de vibración, en todas las zonas industriales, ninguna actividad deberá causar o producir una *vibración de estado permanente* más allá de los límites de su propiedad, con un desplazamiento que exceda de los permitidos, para las frecuencias fijadas, se atenderán los lineamientos que señalan las NOM's.

En todas las zonas industriales, ninguna actividad deberá causar o producir una *vibración de impacto* más allá de los límites de su propiedad, con un desplazamiento que exceda de los permitidos, para las frecuencias fijadas, establecidos en la siguiente tabla:

ARTÍCULO 137. Para los fines de control de aguas residuales, las actividades que se establezcan en todas las zonas industriales, deberán cumplir con lo señalado en la *Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente*, la *Ley de Aguas Nacionales* y el reglamento respectivo, así como con las *Normas Oficiales Mexicanas* aplicables y las disposiciones que las autoridades estatales y municipales emitan al respecto.

Las actividades industriales, en materia de control de aguas residuales, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos por cada tipo de zona:

I. En zonas de Industria de riesgo bajo o bajo impacto: las aguas residuales generadas, antes de cualquier tratamiento, cumplirán con todos los parámetros señalados en la NOM-CCA-031-ECOL/1993, a excepción de temperatura que podrá estar entre 40 y 50 °C, y pH entre 5 y 10;

II. *En zonas de industria de alto riesgo o alto impacto:* las aguas residuales generadas, antes de cualquier tratamiento podrán exceder alguno o varios de los parámetros señalados en la NOM-CCA-031-ECOL/1993

En todos los casos, deberán contar con un sistema de tratamiento adecuado a las características de las aguas residuales generadas para cumplir con la NOM-CCA-031-ECOL/1993 o la disposición que resulte aplicable según la normatividad antes señalada en el artículo anterior.

Reglamentación de zonas para actividades primarias

ARTÍCULO 138. Las **Actividades primarias** son aquellas que aprovechan los recursos de la naturaleza que no han sufrido una transformación previa, o bien, actividades que provienen de estas. la clasificación y listado detallado se presentan en el anexo 2 del presente reglamento, siendo en lo general su clasificación la siguiente:

I. **Agricultura**, comprende principalmente actividades relacionadas con la explotación de especies vegetales cultivados con el fin de obtener alimentos para consumo humano y animal, así como materias primas para la industria y con fines recreativos.

II. **Ganadería**, integra actividades dedicadas principalmente a la explotación de animales en todas sus fases, que incluye cría, reproducción, engorda y uso de ganado bovino, porcino, ovino, caprino, equino, de animales de piel con pelaje fino.

III. **Servicios relacionados con las actividades agrícolas**, son actividades dedicadas principalmente a proporcionar servicios de apoyo en el manejo y control de las actividades agropecuarias

IV. **Minería**, son aquellos dedicados a la extracción y explotación de minerales no metálicos, como la arena, la grava (materiales pétreos), así como actividades de beneficio como la trituración, pulverización y tratamiento a tierras y rocas.

ARTÍCULO 139. Las **Actividades Primarias** se podrán desarrollar siempre y cuando se consideren las medidas necesarias dictadas por la autoridad competente para el control del riesgo, la contaminación ambiental y el manejo de sustancias tóxicas, el impacto ambiental, y el impacto en la calidad visual o paisajística de las zonas.

I. Atender el transporte de residuos, recabar los permisos correspondientes de acuerdo al Reglamento de Limpia para el Municipio de Tijuana, B.C.

ARTÍCULO 140. Las actividades **Agricultura**, se podrá desarrollar dentro del área urbana solo en predios donde su uso es reconocido como de Especial de Conservación de conformidad al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población y Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 141. En las actividades de **Ganadería** se atenderá lo siguiente:

Los usos de manejo de ganado, corrales de engorda, establos, granjas y silos, sólo se podrán instalar en los sitios que se especifiquen dentro de los Programas de Desarrollo Urbano, debido a los malos olores y molestias que los ruidos puedan ocasionar a las áreas mixtas y a la vivienda.

ARTÍCULO 142. Las actividades de **Servicios relacionados con las actividades agrícolas**, atenderá lo siguiente:

Los usos de manejo de ganado, corrales de engorda, establos, granjas y silos, sólo se podrán instalar en los sitios que se especifiquen dentro de los Programas de Desarrollo Urbano, debido a los malos olores y posibles riesgos en las sustancias que se manejen y que puedan ocasionar impactos negativos a las áreas colindantes.

ARTÍCULO 143. Las actividades de **Minería**, atenderá lo siguiente:

Para la localización del sitio propuesto para la explotación de las actividades relativas al material derivado de las rocas que sea susceptible de ser utilizado como material de construcción, como agregado para la fabricación de estos o como elemento de ornamentación, se atenderán las siguientes disposiciones:

I En cauces de arroyos y sus áreas inundables atenderán lo señalado en la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento, y se requerirá de la autorización previa de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA).

II No deberá ubicarse en zonas que presenten problemas de fallas geológicas, hundimientos del terreno, sobreexplotación de agua subterránea y en predios considerados de alto valor ecológico, de producción agrícola o forestal.

III Queda prohibida la explotación de materiales pétreos en los predios en los que se hayan realizado actividades de restauración, en elevaciones morfológicas catalogadas como áreas especiales de conservación.

IV La ubicación del sitio deberá respetar como mínimo 3,000 metros

respecto a aeropuertos y zonas industriales;

- a) 2,000 metros del límite de cualquier asentamiento humano con respecto a zonas urbanas y centros de población;
- b) 1,000 metros respecto a la ubicación a líneas de energía eléctrica, líneas de transmisión de alta tensión, subestaciones eléctricas, estaciones termoeléctricas, líneas telefónicas aéreas o subterráneas, oleoductos, poliductos, gasoductos propiedad de Petróleos Mexicanos (PEMEX) o de particulares;
- c) 500 metros respecto a pozos de extracción de agua y zonas de recarga acuífera;
- e) 300 metros respecto a cuerpos de agua y zonas de inundación; y
- f) 150 metros de carreteras pavimentadas con transporte continuo de paso, así como 50 metros de caminos secundarios con respecto a vías ferroviarias y de comunicación.

ARTÍCULO 144. La ubicación del sitio propuesto para la explotación materiales pétreos con respecto a áreas especiales de conservación, deberá garantizar la no afectación a dichas áreas y sus ecosistemas, la no afectación de aquellas con características histórico culturales, con elementos de patrimonio natural, o de actividades productivas primarias.

- I. Su autorización se sujetara a lo que indique el programa de manejo del área especial de conservación respectiva, en caso de que éste lo permita.
- II. En estos casos, se deberá tramitar la autorización correspondiente ante las autoridades competentes en términos de la actividad y de su localización en contexto de la planeación de usos del suelo.
- III. En áreas donde existan especies nativas con algún estatus especial (en peligro de extinción, amenazadas, endémicas, raras o sujetas a protección especial, de acuerdo con la Norma Oficial Mexicana NOM-059-ECOL-2001 no se otorgaran autorizaciones de uso de suelo.

ARTÍCULO 145. Todos los interesados en extraer material, o propietarios de

bancos de materiales deberán elaborar a través de una empresa consultora con registro, los estudios correspondientes de impacto ambiental², topográficos, geológicos y geofísicos de acuerdo con los contenidos señalados en las guías que proporciona el Instituto Nacional de Ecología (INE), en donde se contenga un diagnóstico de afectaciones ambientales.

ARTÍCULO 146. En el diseño de explotación del banco de material pétreo se deberá considerar:

I. La delimitación física del predio autorizado para este uso de suelo con una cerca perimetral, con postes de concreto, tubos galvanizados o árboles que podrán plantarse paulatinamente a lo largo del tiempo de vida útil del proyecto.

II. Dejar una franja perimetral de amortiguamiento de 20 metros de terreno, como mínimo, al área de explotación del banco, en la cual se conservarán intactas la vegetación original y la capa edáfica. En dicha franja se deberán realizar los trabajos de reforestación para inducir el desarrollo de especies nativas de la zona o ecológicamente compatibles con la misma.

En la franja o zona de protección se deberán instalar bordos o estructuras de desvío de escurrimientos pluviales para favorecer la infiltración y purificación natural del agua y la recarga de acuíferos, en las zonas colindantes del banco de material.

El desmonte, limpieza y remoción de la vegetación únicamente se realizara en el área de explotación del banco, excluyendo la franja de seguridad de 20 metros (zona de protección), que se deberá conservar intacta, y las áreas que se utilicen para rehabilitación o conservación. Los troncos, ramas, raíces matorrales, producto del desmonte del predio, deberán ser triturados y utilizados dentro del predio para fertilización del suelo. Tanto la vegetación como la capa edáfica de suelo producto deberá colocarse en la parte más alta del terreno para su posterior depositación en las terrazas conformadas del banco y ser reutilizada en la etapa de reforestación o en la creación de áreas verdes.

IV. El diseño del área de explotación, se iniciara en la conformación de perfiles de corte a partir del límite interno de la franja de amortiguamiento. Los cortes al terreno se harán siguiendo la topografía del sitio para formar terrazas y así facilitar los trabajos de restauración gradual y su integración en el entorno.

V. La altura máxima del corte de taludes, variará de acuerdo a las

características físicas y mecánicas del material que en cada caso se trate; las cuales oscilarán entre los 12 y 18 metros, mismas que podrán ser modificadas de acuerdo a las condiciones particulares que en cada caso se presenten hasta en un $\pm 20\%$.

VI. Todos los taludes que queden después de la explotación deberán tener un ángulo menor o igual a 60 grados, llevándose a cabo, invariablemente, actividades de forestación previendo la adecuada plantación de especies arbóreas nativas de la zona.

VII. La extracción de materiales deberá ser uniforme sin dejar obstáculos ni montículos en el interior del banco que pudieran interferir con las acciones de nivelación y restauración.

VIII. Se deberán considerar los parámetros necesarios para garantizar que las instalaciones cuenten con una capacidad suficiente para contener el peor evento de precipitación pluvial registrado en la región para un intervalo de 24 horas con un horizonte de tiempo de 100 años.

IX. Se deberá establecer un programa de estabilización de taludes³, mediante la siembra de especies vegetales nativas de la región y de rápida propagación que pudieran ser susceptibles de sembrarse aún estando en operación el proyecto.

ARTÍCULO 147. El particular o promovente para la explotación de bancos de materiales pétreos deberá comprobar mediante estudios la zonificación interna del predio, las áreas donde el impacto ambiental del proyecto sea mínimo, y definiendo las áreas que permanecerán intactas o se aplicaran acciones de rehabilitación. Dichas áreas deberán compensar en superficie el área de extracción.

Cuando dentro del polígono, no exista suficiente superficie para cubrir el requerimiento de la compensación, podrá hacerse uso de la compra de *servidumbres ambientales*, de la *transferencia de derechos de desarrollo*, conforme a los procedimientos que se señala el presente reglamento.

ARTÍCULO 148. La empresa promovente una vez que cuente con la autorización deberá:

I. Presentar reportes anuales con seguimiento fotográfico del desarrollo del proyecto, en donde se observe claramente la adopción de las medidas preventivas, de mitigación y de restauración.

II. Contar con un letrero de tamaño visible a distancia en el banco de materiales, de acuerdo con la normatividad aplicable, donde se indique claramente el nombre del banco, nombre del propietario, número de autorización y material a explotar. De manera interna, deberá contar con señalización de áreas peligrosas, zona de voladuras y rutas de circulación correspondientes, para evitar accidentes.

Durante la vida útil del proyecto, se deberá realizar la estabilización de taludes formados, considerando un ángulo de óptima estabilidad del talud, esto con la finalidad de prevenir procesos erosivos y formar una estructura estable, donde sea posible, realizar actividades de recuperación.

III. Diseñar un programa de manejo de residuos que incluya botes de basura con recolección disposición periódica de ésta en sitios avalados por las autoridades locales competentes. Los residuos especiales o peligrosos que se generaren durante la operación del banco, deberán disponerse conforme lo establece la legislación en la materia.

IV. Contar con el Permiso General de la Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA) para uso, compra, consumo y almacenamiento de explosivos, los cuales se usarán única y exclusivamente para la explotación de la cantera autorizada.

V. Presentar el diseño de restauración de la zona afectada debiendo considerar:

- a) Conservación del suelo fértil;
- b) Programa de Recuperación y Restauración Ecológica del Área Impactada;
- c) Proyecto de Rescate Ecológico y Transplante de especies vegetales;
- d) Programa de Recuperación y Restauración Ecológica del Área Impactada;
- e) Restitución del Suelo;

- f) Desmonte y Limpieza;
- g) Despalme;
- h) Desechos;
- i) Ruido;

En áreas de restauración se deberá restituir al suelo, la capa vegetal que se retiró del sitio, para promover los procesos de infiltración y regulación de escurrimientos. El piso del banco deberá estar cubierto en su totalidad por una capa de suelo fértil de un espesor igual al que originalmente tenía, aplicando las medidas de ingeniería necesarias para no afectar la dinámica de los escurrimientos de aguas superficiales.

I. Implementar en la fase de abandono del proyecto, un plan de restauración de la zona, en el cual se indicarán las acciones necesarias para promover a largo plazo la recuperación de los terrenos.

ARTÍCULO 149. En el caso de actividades que se encuentran cercanas o dentro del área urbana, en conflicto con zonas habitacionales, será necesario que la autoridad ambiental municipal en coordinación con el estado y la federación, determinen las medidas de control aplicables o la suspensión y/o cancelación del permiso.

ARTÍCULO 150. El control de las afectaciones que pudieran derivar de dichas actividades, como la emisión de vibraciones, polvos y ruido, o la depositación de sedimentos en infraestructuras urbanas, corresponderá a la Secretaría de Protección al Ambiente del Estado, la cual en coordinación con las autoridades municipales, autorizara dichas actividades.

ARTÍCULO 151. Las ampliaciones al proyecto del sitio, sin la correspondiente autorización queda estrictamente prohibida. El propietario o encargado de la actividad, será el responsable de acatar las disposiciones técnicas y normativas aplicables al caso, y su omisión, se tendrá como acto de negligencia, con lo que se harán sujetos a las multas y sanciones conforme lo establece el Código Civil y Penal⁴.

Reglamentación de zonas de equipamiento urbano

ARTÍCULO 152. El uso y destino para equipamiento urbano, tiene la finalidad de prever la localización y dosificación óptima del equipamiento básico en las unidades urbanas que integran el municipio, a través de las siguientes acciones:

- I. Localizar el equipamiento en zonas estratégicas del centro de población, conformando núcleos o corredores de servicio, para las diferentes escalas urbanas, en función del volumen y periodicidad con que se demanden dichos servicios;
- II. Establecer los lineamientos normativos de características de la edificación, cantidad de equipamiento y usos de suelo que orienten a la acción concreta de los organismos e instituciones responsables de la dotación del equipamiento.

ARTÍCULO 153. La normatividad adoptada para el Equipamiento Urbano, se basa en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, editado por la SEDESOL, el Programa Sectorial de Equipamiento Urbano para el Municipio de Tijuana y las Normas Técnicas para la selección de terrenos para escuelas del Gobierno del Estado, como marco principal para una mejor dosificación y dimensionamiento del equipamiento requerido a futuro. En él se señalan las necesidades mínimas de suelo indispensable, su localización dentro de la estructura urbana actual y futura de la ciudad y se agrupan en centros de servicio como son los centros urbanos, subcentros y centro de barrio.

ARTÍCULO 154. Dependiendo del nivel de atención, éstos se ubicarán en: Centros Urbanos, Subcentros Urbanos, Centros de Barrio y Centros Vecinales. Asimismo dependiendo su clasificación y el nivel de atención se ubicarán de acuerdo a lo que se plantee en las matrices de compatibilidad y la carta urbana de usos y destinos del suelo propuestos, para lo cual se establece en el anexo 3 del presente reglamento la clasificación por subsistema de cada uno de los elementos y el nivel de atención al que atienden.

⁴ La prevención del daño a futuro, tiene sustento normativo en el artículo 1067 del Código Civil, en virtud del cual, surge responsabilidad por los actos que puedan causar daños a terceros, y que en el caso de un daño contra un bien de interés público, aplica cuando la disponibilidad del bien ha sido alterada, hecho que pone en peligro el goce y disfrute del mismo, por lo que se constituye en un daño al interés público (INE, 2000).

Se recomienda que en los **Centros Urbanos (CU)** se ubiquen: teatros, museos,

bibliotecas, administraciones de correos, telégrafos, plazas cívicas, palacios de gobierno y legislativo, tribunales de justicia federal y estatal, así como oficinas federales, entre otros.

Se ubican en los **Subcentros Urbanos (SU)**: bachilleratos, normal de maestros, auditorios, unidad de urgencias, centro de integración juvenil, casa hogar para ancianos, velatorio público, tienda institucional, bodega del pequeño comercio, sucursal de correos, oficina de telégrafos, unidad deportiva, gimnasio, alberca deportiva, comandancia de policía y estación de gasolina, entre otros.

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

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

Existen equipamientos que debido a su extensión requieren una localización Especial denominado **Equipamiento Regional (ER)**, como son las normales de maestros, universidades, hospitales, casas-cuna, orfanatorios, bodegas, almacenes de granos, centros de distribución de alimentos, granos y forrajes, terminales de: autobuses foráneos, autobuses urbanos, camiones de carga; parques metropolitanos, espectáculos deportivos, centrales de bomberos, cementerios, instalaciones para rehabilitación de menores. Fuera del área urbana, se sugiere se ubiquen los rastros, aeropuertos, basureros y reclusorios, entre otros.

ARTÍCULO 155. El equipamiento urbano es el conjunto de instalaciones y/o edificios y espacios predominantemente de uso público en el que se realizan actividades complementarias a la habitación, trabajo y desarrollo humano o bien, en las que las instituciones del sector público o privado proporcionan en su caso a la población servicios en el rubro de salud, educación, recreación, deporte, cultura, comercio y servicio, administración y seguridad, por su área de influencia o nivel de servicios (ver anexo) se clasifica en:

I. **Equipamiento vecinal:** Instalaciones y/o edificios y espacios predominantemente de servicios básicos para los vecinos de una unidad

habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales, debiendo reunir las siguientes características:

- a) Satisfacer las necesidades esenciales de los vecinos de un centro vecinal que cuente con un mínimo de 5000 habitantes y un máximo de 10,000 habitantes, pudiéndose localizar adecuadamente en dicha zona
- b) Desarrollar sus actividades de manera eficaz en la zona habitacional, sin que se vea afectada por impactos nocivos producidos por industrias o servicios generales
- c) Que no generen impactos negativos importantes a las zonas habitacionales vecinas, para lo cual se deberá adoptar las normas del sistema normativo de equipamiento urbano emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano o en su defecto las establecidas en el Programa Sectorial de Equipamiento Urbano del Municipio de Tijuana.

II. Equipamiento barrial: Instalaciones y/o edificios y espacios predominantemente para la educación, recreación, cultura, salud, servicios institucionales y culto para la totalidad del barrio, lo que genera los centros de barrio y corredores barriales debiendo reunir las siguientes características:

- a) Satisfacer las necesidades esenciales de los vecinos de un centro barrial que cuente con un mínimo de 10,000 habitantes y un máximo de 50,000 habitantes, pudiéndose localizar adecuadamente en vialidades secundarias de primer y segundo orden.
- b) Que no generen impactos negativos importantes a una zona habitacional barrial por tener una intensidad de atracción poblacional y de viajes, para lo cual se deberá adoptar las normas del sistema normativo de equipamiento urbano emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano o en su defecto las establecidas en el Programa Sectorial de Equipamiento Urbano del Municipio de Tijuana.

III. Equipamiento distrital: Instalaciones y/o edificios y espacios que generalmente forman núcleos de equipamiento de educación, comercio y servicios, cultura, salud servicios institucionales y culto en los que sirven a amplias áreas del centro de población; generando los centros distritales o subcentros urbanos debiendo reunir las siguientes características:

- a) Satisfacer las necesidades esenciales de uno o varios sectores del

centro de población en el que la cobertura sea para un mínimo de 50,000 habitantes y un máximo de 100,000 habitantes, pudiéndose localizar adecuadamente en una vialidad secundaria de primer orden o primaria.

b) Se deberá presentar un estudio de impacto vial e integración vial, así como de impacto ambiental cuando así lo estipule las normas y reglamentos.

c) Que no generen impactos negativos importantes a su entorno por tener una intensidad de atracción poblacional y de viajes, para lo cual se deberá adoptar las normas del sistema normativo de equipamiento urbano emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano o en su defecto las establecidas en el Programa Sectorial de Equipamiento Urbano del Municipio de Tijuana.

IV. Equipamiento central: Instalaciones y/o edificios y espacios donde se ubica la principal concentración de equipamiento que sirve a la totalidad del centro de población, generando los centros urbanos debiendo reunir las siguientes características:

a) Satisfacer las necesidades esenciales de varios sectores del centro de población que cuente con un mínimo de 100,000 habitantes y un máximo de 500,000 habitantes, por lo que son adecuadas que se ubiquen sobre arterias del sistema vial primario para facilitar la movilidad hacia otros sectores del centro de población.

b) Se deberá presentar un estudio de impacto vial e integración vial, así como de impacto urbano cuando así lo estipulen los programas de desarrollo urbano o el presente reglamento.

c) Que no generen impactos negativos importantes a su entorno por tener una intensidad de atracción poblacional y de viajes, para lo cual se deberán ubicar en adoptar las normas del sistema normativo de equipamiento urbano emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano o en su defecto las establecidas en el Programa Sectorial de Equipamiento Urbano del Municipio de Tijuana.

V. Equipamiento regional: Instalaciones y/o edificios y espacios que contienen equipamiento que tiene un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas que se ubiquen sobre arterias del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas de carreteras.

a) Satisfacer las necesidades esenciales del centro de población y de la

región con un nivel de atención mayor a 500,000 habitantes, pudiéndose localizar adecuadamente sobre vialidades primarias y primarias de acceso controlado.

b) Se deberá presentar un estudio de impacto vial e integración vial, así como de impacto urbano cuando así lo estipulen los programas de desarrollo urbano o el presente reglamento.

c) Que no generen impactos negativos importantes a su entorno por tener una intensidad de atracción poblacional y de viajes, para lo cual se deberán ubicar en adoptar las normas del sistema normativo de equipamiento urbano emitidas por la Secretaria de Desarrollo Urbano o en su defecto las establecidas en el Programa Sectorial de Equipamiento Urbano del Municipio de Tijuana.

ARTÍCULO 156. En función de las actividades o servicios específicos a que corresponden (ver anexo), se clasifican en: equipamiento para la educación y cultura; comercio y abasto; salud y asistencia social; comunicación y transporte; recreación y deporte; administración pública y servicios urbanos e infraestructura. Su localización está determinada en función de la población atendida y su radio de influencia.

ARTÍCULO 157. Para efecto de hacer operativo el funcionamiento del equipamiento en las unidades urbanas de nivel vecinal y barrial respectivamente, se establecen, los parámetros siguientes como requerimientos mínimos; en el entendido de que para determinar las características y dimensionamiento del equipamiento con nivel de servicio distrital, central y regional, se estará a la reglamentación del sistema normativo nacional de equipamiento urbano

(SEDESOL). Para el caso del subsistema de educación se apegará a lo establecido a la reglamentación local, a diferencia de los otros subsistemas que estarán sujetos a lo establecido por la SEDESOL, mientras no exista algún otro que atienda a todos en general.

ARTÍCULO 158. Para la dotación de equipamiento y servicios se deberán considerar los siguientes disposiciones:

I. Todo desarrollo urbano, industrial, comercial, o habitacional unifamiliar y

multifamiliar en fraccionamiento o en condominio, deberá prever las superficies necesarias para el equipamiento público e infraestructura necesaria, de acuerdo a las indicaciones de los programas de desarrollo urbano, y demás normatividad aplicable. Algunos de estos establecimientos por el tipo de materiales que utilizan se clasifican dentro de la microindustria, sin embargo, pueden estar ubicados dentro del comercio y servicios.

II. Cuando en la zona de influencia se requieran obras de infraestructura o equipamiento que rebasen las necesidades de la acción de urbanización por desarrollar, el urbanizador está obligado a realizarlas en su totalidad o a destinar el área requerida para su ubicación.

III. Las áreas recibidas por el Ayuntamiento, producto de donaciones municipales por acciones de urbanización podrán ser enajenadas a título oneroso siempre y cuando no se encuentren dentro de los sectores que identifican los programas con mayor déficit en materia de equipamiento, estas enajenaciones solo podrán darse para el uso de equipamiento urbano privado, si la zona producto de la donación ya ha sido cubierta podrán darse los intercambios de donaciones a zonas que cuenten con mayor déficit.

IV. Tratándose de zonas ya incorporadas que sean sujetas a obras de renovación urbana o de zonas por incorporarse y se requieran áreas para equipamiento mayores a las existentes debido a un incremento en la densidad, el déficit se cubrirá de acuerdo al Reglamento respectivo y a las Normas Técnicas aplicables y al párrafo anterior.

Reglamentación de zonas para uso de comercio

ARTÍCULO 159. La reglamentación de las zonas comerciales y de servicios tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

I. Dotar al Centro de Población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales, necesarias para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad.

II. Proteger tanto a las instalaciones comerciales como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales, así como restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tráfico pesado e

impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular, y

III. Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

ARTÍCULO 160. Las zonas comerciales y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

I. *Comercial y de servicios vecinal.* Las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para servicio de un núcleo vecinal, generando los centros vecinales.

II. *Comercial y de servicios barrial.* Las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para servicio de un núcleo de barrio, generando los centros de barrio.

III. *Comercial y de servicios distrital.* Las zonas que generalmente se desarrollan en forma de corredores urbanos o ejes de servicios, sobre los que se ubican actividades que sirven a amplias áreas del centro de población, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente.

IV. *Comercial y de servicios central.* Las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para servicio de la totalidad o un amplio sector del centro de población, generando los centros o subcentros urbanos, o desarrolladas en forma de corredores urbanos;

V. *Comercial y de servicios regional.* Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre arterias del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras; en ellas los usos habitacionales deben quedar excluidos.

VI. *Servicios a la industria y el comercio.* Son también zonas de alcance urbano y regional que se caracterizan por que su uso predominante lo constituyen las actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto; normalmente se localizan cercanas a zonas

industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas.

ARTÍCULO 160. Los establecimientos y actividades comerciales que conformen las zonas *comerciales y de servicios* atenderán las siguientes disposiciones:

I. Para su ubicación se atenderán las disposiciones de zonificación que señalen los planes y programas de desarrollo urbano así como los acuerdos de creación de las acciones urbanización (fraccionamientos).

II. Se respetará lo establecido dentro de las matrices de compatibilidad de los planes y programas de desarrollo urbano así como sus disposiciones que en ellos se establezcan.

III. En caso de impacto nocivo a zonas adyacentes deberán controlarse y mitigarse mediante acondicionamientos sencillos a nivel de construcción y operación que no afecten la circulación del tránsito peatonal, de carga o vehicular adyacente.

IV. Deberá respetar la tipología de la edificación de la zona (mínimo las fachadas).

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

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

a) Toda actividad deberá asegurar la independencia de su acceso respecto al resto del uso implantado sobre el mismo predio.

b) Para la definición de las condiciones de la edificación, siempre se atenderá, en el caso precedente a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, que se considerará dominante para dicho inmueble.

VII. En los casos en el que sea necesario para operar el comercio y/o servicio deberá contar con almacenamiento de alacenas y mercancías.

VIII. Cuando se desarrolle en superficies mayores a 10,000 metros cuadrados

únicamente se
podrá desarrollar bajo acuerdo de autorización de fraccionamiento.

IX. Deberá evitarse alterar el nivel de servicio de la vialidad y su infraestructura peatonal así como propiciar impactos negativos mediante:

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

X. Para el funcionamiento y operación de la actividad comercial se atenderá el Reglamento para el Funcionamiento de Giros Comerciales, Industriales y de Prestación de Servicios, además:

- a) Evitar actividades comerciales que generen contaminación (ruidos, olores, desechos, etc.)
- b) En caso de generar residuos peligrosos como aceites usados, solventes, Lodos de pinturas o barnices etc. estos se deberán disponer de acuerdo a la legislación ambiental federal vigente.
- c) Las actividades comerciales y de servicios en las que se les autorice la venta de bebidas con graduación alcohólica, estas serán complementarias al nivel y radio de influencia en que se ubiquen; debiendo atender a la normatividad correspondiente (Ley para la Venta de y el Reglamento.
- d) Deberá contar con áreas de estacionamiento tanto para los usuarios como para sus necesidades (empleados y vehículos para recepción o entrega de los productos del mismo comercio), atendiendo al requerimiento y disposiciones del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Tijuana, B.C., además de que dichas superficies no deberán ser modificadas y/o ocupadas para llevar a cabo ningún otro fin distinto u actividad que la guarda de vehículos temporal.
- e) Atender la demás normatividad aplicable.

ARTÍCULO 161. Los establecimientos que conforman una zona *comercial y de servicios vecinal* atenderán además de lo definido en el artículo 160, lo siguiente:

- I. Se ubicaran donde exista concentración de usos comerciales (corredor comercial o conjunto comercial) de abasto cotidiano para los vecinos de una zona habitacional.
- II. En los casos de vivienda horizontal bajo el régimen de propiedad en condominio se ubicaran únicamente en vivienda colindando a vía pública y que cuenten con área de carga y descarga colindando a la misma vivienda.
- III. La superficie del área de trabajo no debe exceder del 40% de la superficie de construcción y el número de trabajadores de cinco.
- IV. Su accesibilidad será principalmente peatonal o a través de vialidades locales, por lo que deberán ubicarse sobre vialidad de 15 metros de sección de derecho de vía como mínimo.
- V. En conjuntos habitacionales de tipo vertical solo se podrán autorizar en planta baja y colindando a corredor comercial.
- VI. En conjuntos habitacionales de tipo horizontal o vertical que estén autorizados bajo el régimen de propiedad en condominio se deberá contar con la autorización de la Asamblea de Condóminos.
- VII. Atendiendo a la Ley de Vivienda podrán autorizarse bajo el esquema de vivienda productiva, para fomentar proyectos de inclusión de actividades productivas y el desarrollo de actividades generadoras de ingreso orientadas al fortalecimiento económico de la población participante en ellos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones aplicables. Lo anterior, siempre y cuando los establecimientos se consideren de bajo impacto y cuya ubicación en el vecindario no genere ningún tipo de impacto negativo por lo que se consideran factibles de apertura los giros que se incluyan en el catalogo de giros del Sistema de Apertura Rápida de Empresas. [\(Reforma\)](#)

ARTÍCULO 162. Los establecimientos que conforman una zona *Comercial y de servicios barrial* atenderán además de lo definido en el artículo 160, lo siguiente:

- I. Son satisfactorios de consumo son del tipo diario-semanal.
- II. Únicamente podrán autorizarse actividades comerciales de tipo comercial y de servicios barriales en centros comerciales de superficies no mayores de 300 m².
- III. Su accesibilidad será a través de vialidades secundarias y colectoras, por lo que deberán ubicarse sobre una vialidad de 15 metros de sección de derecho de vía como mínimo.
- IV. Atendiendo a la Ley de Vivienda podrán autorizarse bajo el esquema de vivienda productiva, siempre y cuando los establecimientos se consideren de bajo impacto y cuya ubicación en el vecindario no genere ningún tipo de impacto negativo por lo que se consideran factibles de apertura los giros que se incluyan en el catálogo de giros del Sistema de Apertura Rápida de Empresas. (Reforma)

ARTÍCULO 163. Los establecimientos que conforman una zona *Comercial y de servicios distrital* atenderán además de lo definido en el artículo 160, lo siguiente

- I. Son adecuadas para ubicar los usos de comercio para el abasto semanal-mensual.
- II. Cuando la superficie del predio no sea mayor a 2,500 m², salvo dictaminarse en base a un estudio de impacto urbano que no representa un impacto negativo para los residentes del lugar.
- III. Su accesibilidad se da a través de vialidades primarias, por lo que deberán ubicarse sobre una vialidad de 34.50 metros de sección de derecho de vía como mínimo.
- IV. Atendiendo a la Ley de Vivienda podrán autorizarse bajo el esquema de vivienda productiva, siempre y cuando los establecimientos se consideren de bajo impacto y cuya ubicación en el vecindario no genere ningún tipo de impacto negativo por lo que se consideran factibles de apertura los giros que se incluyan en el catálogo de giros del Sistema de Apertura Rápida de Empresas, y
- V. Derogada.

ARTÍCULO 164. Los establecimientos que conforman una zona comercial y de servicios central atenderán además de lo definido en el artículo 160, lo siguiente:

I. Son principal concentración de usos para el comercio de la totalidad o un amplio sector del centro de población, generando los centros o subcentros urbanos, o desarrolladas en forma de corredores urbanos.

II. En estas zonas, por la afectación que provocan en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto.

III. Cuando la superficie del predio no sea mayor a 2,500 m², salvo dictaminarse en base a un estudio de impacto urbano que no representa un impacto negativo para los residentes del lugar. Su accesibilidad se da a través de vialidades primarias, por lo que se deberá ubicarse sobre una vialidad de 34.50 metros de sección de derecho de vía como mínimo.

IV. Para los Casinos (casas de juego con apuestas) o de cualquier establecimiento en los que medien apuestas de cualquier clase, así como de los denominados como Libros Foráneos o Centros de Apuestas Remotas, Salas de Bingo y de Juego o Sorteo de Números con Apuestas, al igual que para Galgódromos e Hipódromos, además de lo anterior, deberán obtener la opinión favorable del H. Cabildo de la ciudad para la instalación de establecimientos que pretendan ubicarse dentro de este municipio, ajustándose invariablemente a lo siguiente:

a).- Exhibir copia certificada del permiso federal vigente que al efecto hubiera otorgado la Secretaría de Gobernación o de la confirmación escrita de dicha Dependencia de que se requiere la opinión favorable del Ayuntamiento para el otorgamiento del permiso que se tramita ante la misma por el solicitante.

b).- En el caso de los establecimientos que operen electrónicamente juegos o sorteos de números con apuestas, deberán presentar la documentación que acredite la legal importación o estancia en el país, de las correspondientes terminales o máquinas electrónicas.

c).- En la ubicación de los predios en los que pretenda instalarse alguno de dichos establecimientos, deberán respetarse los siguientes lineamientos:

1.- En el área urbana de la Ciudad de Tijuana, no se permitirá la instalación de Casinos o de cualquier establecimiento en los que medien apuestas de cualquier clase, así como de los denominados como Libros Foráneos o centro de Apuestas Remotas, Salas de Bingo y de Juego o Sorteo de Números con Apuesta, en terrenos o locales menores de dos mil metros cuadrados, de cincuenta mil metros cuadrados para Galgódromos y de cien mil metros cuadrados para Hipódromos.

2.- El predio deberá de estar en una distancia mínima de doscientos metros de instituciones de educación básica, media superior, y de lugares de culto público

debidamente registrados ante la Secretaría de Gobernación.

3.- La distancia entre un establecimiento respecto de otro permisionario, no será menor a tres mil metros radiales, y de diez mil metros radiales tratándose de Galgódromos e Hipódromos.

d).- En ningún caso se autorizará la operación de máquinas que estén destinadas al entretenimiento o diversión, y que permitan al usuario de las mismas obtener mediante el azar o una combinación de azar y destreza, la entrega inmediata o posterior de premios en efectivo o en especie. [\(Reforma\)](#)

ARTÍCULO 165. La *Intensidad de Ocupación* será establecida por tres rangos el bajo, medio y alto y se regulará conforme a la ubicación del comercio:

I. La *intensidad baja* se aplicará para aquel comercio que se establezca dentro de las zonas establecidas como habitacional predominante y mixto, pero siempre y cuando sea factible o condicionado su localización y/o ubicación conforme las matrices de compatibilidad.

II. La *intensidad media* se aplicará cuando el comercio quiera establecerse dentro de los corredores comerciales y mixto determinados dentro de la carta urbana y estén permitidos conforme lo establezcan las matrices de compatibilidad.

III. La *intensidad alta* se aplicará únicamente para aquellas zonas establecidas dentro de la carta urbana como aptas para el comercio y mixto y estén permitidos conforme lo establezcan las matrices de compatibilidad.

ARTÍCULO 166. Las especificaciones de la intensidad para comercio serán las establecidas dentro de las tablas siguientes:

Comercio Vecinal

	INTENSIDAD BAJA	INTENSIDAD MEDIA	INTENSIDAD ALTA
Superficie máxima de lote	300 m ²	180m ²	140m ²

Frente mínimo del lote	10	8	6
Coeficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.53	0.58	0.63
Coeficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	1.06	1.16	1.26
Altura máxima de la edificación	7.5	7.5	7.5
% de frente ajardinado	50%	40%	30%
Restricción frontal	5.00m	3.00m	2.00m
Restricción posterior	3.00m	3.00m	3.00m

Nota: No aplica para el caso de usos de suelo comercial en vivienda productiva

Comercio Barrial

	INTENSIDAD BAJA	INTENSIDAD MEDIA	INTENSIDAD ALTA
Superficie máxima de lote	300m ²	225 m ²	180 m ²
Frente mínimo del lote	10	10	8
Coeficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.57	0.6	0.63

Coeficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	1.14	1.2	1.26
Altura máxima de la edificación	7.5	7.5	7.5
% de frente ajardinado	40%	30%	20%
Restricción frontal	5.00m	5.00m	5.00m
Restricción posterior	3.00m	3.00m	3.00m

Comercio Distrital

	INTENSI DAD BAJA	INTENSID AD MEDIA	INTENSI DAD ALTA
Superficie MINIMA de lote	450m ²	300m ²	225m ²
Frente mínimo del lote	12	12	12
Coeficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.7	0.8	0.8
Coeficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	2.1	2.4	3.2
Altura máxima de la edificación	11	11	15
% de frente ajardinado	30%	20%	20%
Restricción frontal	5.00m	5.00m	5.00m

Restricción posterior	3.00m	3.00m	3.00m
-----------------------	-------	-------	-------

Comercio Central

	INTENSIDAD BAJA	INTENSIDAD MEDIA	INTENSIDAD ALTA
Superficie MINIMA de lote	2500m ²	1500m ²	600m ²
Frente mínimo del lote	15	12	12
Coeficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.6	0.7	0.8
Coeficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	1.8	2.1	3.2
Altura máxima de la edificación	11	11	15
% de frente ajardinado	40%	30%	20%
Restricción frontal	5.00m	5.00m	5.00m
Restricción posterior	3.00m	3.00m	3.00m

ARTÍCULO 167. Las especificaciones de la intensidad para *servicios* serán las establecidas dentro de las tablas siguientes.

Servicio Barrial

	INTENSIDAD BAJA	INTENSIDAD MEDIA	INTENSIDAD ALTA
Superficie mínima de lote	225m ²	180 m ²	140 m ²
Frente mínimo del lote	10	10	8

Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.63	0.74	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	1.26	2.22	2.4
Altura máxima de la edificación	7.5	9	9
% de frente ajardinado	40%	30%	20%
Restricción frontal	5.00m	5.00m	5.00m
Restricción posterior	3.00m	3.00m	3.00m

Servicio Distrital

	INTENSIDAD BAJA	INTENSIDAD MEDIA	INTENSIDAD ALTA
Superficie mínima de lote	450m ²	300m ²	225m ²
Frente mínimo del lote	12	12	12
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.7	0.8	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	2.8	4	4.8
Altura máxima de la edificación	12	15	18
% de frente ajardinado	30%	20%	20%
Restricción frontal	5.00m	5.00m	5.00m
Restricción posterior	3.00m	3.00m	3.00m

Reglamentación de zonas Turísticas

ARTÍCULO 174. Los usos turísticos tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Salvaguardar la belleza y valor ambiental de los recursos naturales, como parte del atractivo de este tipo de zonas.
- II. Propiciar el aprovechamiento adecuado del potencial de desarrollo que pueden tener sitios de atractivo natural, previendo distintos tipos de zonas que respondan a las características naturales del área.
- III. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes regulando la densidad de la población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, y
- IV. Proteger las zonas turísticas contra riesgos urbanos y tráfico pesado ocasionados por usos incompatibles.

ARTÍCULO 175. Las zonas turísticas podrán ser desarrolladas bajo tres modalidades generales: Como Usos Turísticos Urbanos, Usos Turísticos Costeros (UTC) o como Usos Turísticos Rurales (UTR).

ARTÍCULO 176. Los Usos Turísticos Urbanos serán regulados a través de las disposiciones contenidas en la modalidad de alojamiento de Comercio y Servicios.

ARTÍCULO 177. Dentro de los Usos Turísticos Costeros (UTC) se podrán tener Desarrollos Turísticos Integrales y Servicios Turísticos de Descanso y Esparcimiento.

ARTÍCULO 178. Las zonas con UTC's con desarrollos turísticos integrales, aplican en áreas donde el uso del suelo y las características naturales y/o artificiales junto con las actividades existentes permiten el desarrollo de usos turísticos dedicados a alojar instalaciones y actividades tales como hoteles, moteles, albergues, condo-hoteles, condominios, vivienda residencial turística, villas, suites, vivienda secundaria de carácter no permanente, casas rodantes y semifijas, campamentos, campos de golf, restaurantes, cafeterías, bares, tiendas, corredores comerciales, áreas de convenciones para eventos nacionales e Internacionales, ferias entre otras.

En este tipo de Desarrollo se tiene que realizar una zonificación turística de usos predominantes, y una identificación de los distintos servicios turísticos a ofrecer; mismos que deberán cumplir las condiciones y características determinadas dentro de este reglamento y demás normatividad específica en la materia.

ARTÍCULO 179. Las zonas con UTC's con Descanso el Servicio y esparcimiento, aplica a zonas que por sus características naturales, distancia a poblaciones urbanas y vías de comunicación principal, se identifican como áreas rurales y semirurales, y que por lo mismo se prestan para disponer instalaciones y servicios para la recreación y el esparcimiento del turista local o visitante. Este puede incluir infraestructura hotelera y de tipo residencial de baja densidad, espacios para acampar y excursionar, espacios para casas rodantes, restaurantes, cafeterías, entre otras instalaciones que sirvan para apoyar actividades de ecoturismo, agroturismo, turismo deportivo, el turismo de salud, religioso etc. con requerimientos de densidades bajas localizados en ranchos y áreas rurales.

ARTÍCULO 180. La zonificación para la autorización de usos del suelo dentro de la franja costera, se hará con base en la siguiente subdivisión: Litoral Costero, Zona de Acantilado, Zona de Playa, Zona de Rivera, en donde se permitirán las siguientes actividades:

- I. Dentro de la **franja del litoral costero**, se restringirá la ubicación de usos especiales y condicionados. En el caso de que se requiera la ubicación de instalaciones especiales que por la naturaleza de sus actividades o tipo de infraestructura requieran cercanía con el mar, se deberá alejar una distancia de 150 metros de la zona de acantilados, para evitar la alteración drástica de la zona, efectos de contaminación y salvaguardar la calidad ambiental, la vegetación nativa de la zona y los recursos naturales costeros.
- II. En la **zona de acantilados**, no se permitirán usos que obstruyan visuales, modifiquen su estructura, función o carácter, ó que alteren hábitats o comunidades de flora y fauna marinos suscritos a ellos, solo podrán utilizarse como sitios de parada ó miradores.
- III. En la **zona de playa** no se permitirán vehículos motorizados circulando o estacionados, salvo en aquellas zonas que no resulten afectadas y como parte de un evento previamente autorizado por las autoridades

competentes, con el consenso de los habitantes de la zona. Los accesos a la playa, deberán definirse, mantenerse y mejorarse con base en las delimitaciones topo hidrográficas y en el “Plan de Ordenamiento de la Zona Costera” que determinará el Comité Estatal y Subcomité Municipal de Zona Costera, o en su caso por ZO.FE.MA.T, la Secretaría de Turismo conjuntamente con las autoridades Municipales.

- IV. En la **zona de ribera**, se permitirá el desarrollo de actividades deportivas, previo a un esquema de delimitación de la zona, la cual deberá ser identificada y demarcada por Subcomité Municipal de Zona Costera y deberá quedar Ordenamiento de la Zona Costera” así como es deportivas o hidro vehículos que podrán utilizarse y las medidas de seguridad y protección para los usuarios de esa zona.

ARTÍCULO 181. Las zonas con UTC's, estarán sujetas a las siguientes disposiciones:

1. La autorización de los usos dentro de estas zonas, se orientará a impulsar y consolidar en desarrollo de usos ya existentes, observando estricto apego a las disposiciones marcadas para las zonas homogéneas, a efecto de mantener y elevar la calidad y servicio en dichas zonas.
2. En las zonas que comprenden el litoral costero, se evitara la proliferación desordenada de construcciones y la especulación privada, mediante la confección de un inventario de lotificaciones urbanas en zona litoral (federal).
3. En la zona de acantilados, no se permitirán usos que obstruyan visuales, modifiquen su estructura, función o carácter, ó que alteren hábitat o comunidades de flora y fauna marinos suscritos a ellos, solo podrán utilizarse como sitios de parada ó miradores.
4. En la aprobación de desarrollos Turísticos integrales, se deberá considerar previamente un análisis de oferta turística local, que el desarrollador tendrá que elaborar con apoyo de la autoridad local en materia de Turismo.
5. Para el caso de autorizaciones en materia de Servicios Turísticos Recreativos, será necesario que los prestadores de servicios turísticos, se apegan a los programas existentes de turismo, ofreciendo opciones para el

turismo local, a través de los acuerdos a que se refiere el artículo 11 de la Ley Federal de Turismo.

6. La zonificación de los usos y destinos del suelo dentro de la franja costera considerará la estrategia de ordenamiento ecológico y territorial del corredor turístico Tijuana –Ensenada, y deberá ser propuesta a mayor detalle dentro de un Programa Parcial para esa zona además que el “Plan de Ordenamiento de la Zona Costera” contempladas dentro de estos ordenamientos como este Programa.
7. Las actividades permitidas dentro en la franja costera se apegarán a los lineamientos y normatividad aplicable en materia de Turismo, Protección al ambiente, de imagen urbana, preservación del paisaje, que tienen como propósito conservar las condiciones naturales y paisajistas existentes a lo largo de los 14 Km de franja costera pertenecientes a Tijuana y elevar su potencial turístico.
8. Dentro de la franja del litoral costero, se restringirá la ubicación de usos especiales y condicionados. En el caso de que se requiriera la ubicación de instalaciones especiales que requieran cercanía con el mar, se deberá alejar una distancia de 150 metros de la zona de acantilados, para evitar la alteración drástica de la zona, efectos de contaminación y salvaguardar la calidad ambiental, la vegetación nativa de la zona y los recursos naturales costeros.
9. La localización de instalaciones especiales, que necesariamente requieran pasar ó utilizar parcialmente secciones de la zona costera, deberá respetar la zonificación y ordenamientos señalados en el Programa Parcial o el “Plan de Ordenamiento de la zona Costera” que deberá expedirse conforme a lo anterior, definiendo las zonas que podrían resultar afectadas, los sitios de conexión o acceso a instalaciones interiores.
11. Cualquier instalación que en general se ubique dentro de la zona costera, deberá respetar la topografía del terreno; para proponer cambios en ésta, se deberán realizar estudios técnicos costeros que determinen la no afectación a la dinámica de la zona de playa, a su estabilidad y a los aspectos de paisaje natural.
12. En el caso del emplazamiento de proyectos como la construcción de muelles, atracaderos, rompeolas y demás construcciones que quieran ubicarse sobre cualquier sección de la franja costera, deberán presentar los

estudios costeros y oceanográficos necesarios que garanticen la no afectación a la dinámica costera y del comportamiento oceanográfico de las corrientes, así como la integridad de la construcción y de la inversión.

13. El dragado ó extracción de arena en la zona de playa está prohibido, sin previa autorización condicionada a la presentación del estudio de impacto ambiental costero que determine su factibilidad.
14. Las acciones de limpieza y vigilancia de la zona costera en general, quedarán establecidas en términos de los acuerdos de coordinación entre los tres niveles y en términos del funcionamiento de los Subcomités Municipales para la zona costera.
15. Queda prohibido el desarrollo urbano en la primera duna de playa a lo largo del litoral y por debajo del nivel máximo de mareas, sobre zonas inundables periódicamente
16. Los prestadores de servicios turísticos que se localicen formalmente en cualquiera de estas zonas, deberá registrarse ante la autoridad competente y aportar la información estadística que se le solicite sobre la naturaleza de los servicios otorgados, número de visitantes etc. para apoyar el sistema de calificaciones por destinos integrados a la red en evaluación de sitios turísticos previstos en la Ley de Turismo y su reglamento en la materia.
16. En la zona de playa no se permitirán vehículos motorizados circulando o estacionados, salvo aquellos que brinden servicios de vigilancia y atención a emergencias en aquellas zonas donde previamente se hallan autorizado actividades que cumplan con las medidas de protección ambiental señaladas por las autoridades competentes, con el consenso de los habitantes de la zona. La limitación de uso de embarcaciones, vehículos automotores y otros elementos, serán establecidos por el organismo administrador de la zona federal, con base en estudios que determinen lo conducente.
17. Queda prohibida la apertura de canales marítimos, construcción de infraestructura de protección, sin la autorización previa de las autoridades y sin el soporte de estudios técnicos costeros u oceanográficos.
18. La definición de proyectos que impliquen la modificación a las condiciones de entorno costero o del transporte sedimentario, tales como marinas y otras entradas de agua construidas artificialmente, requerirán la definición de un horizonte de estudio como mínimo de cinco años; aunque

esta cifra estará sujeta a los resultados de los estudios técnicos de prefactibilidad y de la necesidad de revisión o evaluación por parte de las diferentes instancias competentes. Los documentos que servirán de base para la planificación a largo plazo de esta clase de proyectos son: el Plan Director y el Plan Estratégico del proyecto, cuyo contenido específico hará énfasis en los siguientes aspectos. Análisis de necesidades, tráfico portuario, y ventajas comparativas que ayuden a justificar las obras propuestas, en este se deberá contener un análisis de distintas alternativas. El plan estratégico, contendrá la enumeración de propósitos y objetivos del proyecto, la orientación que debe tomar la gestión de las obras propuestas para lograr un conjunto de actuaciones dentro del periodo temporal de estudio. Ambos documentos se apoyan en la elaboración de estudios técnicos y establecerán las consideraciones a seguir para alcanzar unos objetivos ambientales, sociales, comerciales, etc., aplicables al área.

19. Las acciones de limpieza y vigilancia de la zona costera en general, quedarán establecidas en términos de los acuerdos de coordinación entre los tres niveles y en términos del funcionamiento de los Subcomités Municipales para la zona costera.
20. Las declaratorias de zonas de uso turístico serán formuladas conjuntamente con la Secretaría de Turismo y la de Desarrollo Social, con la participación del gobierno municipal.
21. Los propietarios de ranchos con establecimientos para hospedaje, campamentos y paradores de casas móviles, podrán suscribir acuerdos de coordinación, convenios de concertación o apoyo con dependencias públicas estatales o municipales, así como con los sectores social y privado para realizar acciones conjuntas en beneficio de la actividad turística de que se trate.
22. En la zona de ribera, se permitirá el desarrollo de actividades deportivas, previo a un esquema de delimitación de la zona, la cual deberá ser identificada y demarcada por el Comité de Playas Limpias y deberá quedar establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Zona Costera, en el cual se especificará el tipo de embarcaciones deportivas o hidrovehículos que podrán utilizarse en esta zona y las medidas de seguridad y protección para los usuarios de las mismas.
23. Los hoteles, moteles, albergues, campamentos, paradores de casas rodantes, restaurantes, cafeterías y otros similares que se encuentren en

áreas designadas para uso turístico rural, deberán responder a las capacidades de acogida para flujo de visitantes, y respetar los lineamientos y criterios establecidos en este y otros ordenamientos legales, o definidos por las autoridades competentes en la materia para su adecuada incorporación.

24. El desarrollo de actividades culturales, de promoción al patrimonio cultural, agropecuarias, de pesca artesanal, cabalgatas, caminatas, colectas entre otras, ligadas a los servicios turísticos, deberán contar con dimensiones adecuadas en zonas y espacios para la disposición de instalaciones, tomando en cuenta las características de la flora, la fauna silvestre, su sensibilidad conductual y fragilidad en el medio ambiente, y tomando en cuenta las previsiones pertinentes en cuanto al control y mitigación de impactos ambientales.
25. De acuerdo con lo establecido en los artículos 17 y 18 de la Ley Federal de Turismo, los establecimientos de hospedaje, para campamentos y paradores de casas móviles deberán obtener su inscripción en el Registro Estatal de Turismo o en las oficinas de las dependencias u órganos estatales y/o municipales de turismo, desarrollo urbano y ecología, para el cumplimiento de las disposiciones fijadas en la materia en términos de densidades y usos.
26. Dependiendo del tipo de zona turística de que se trate, la densidad hotelera podrá ser de tres tipos: alta, media y baja, definida a partir del número de cuartos por hectárea (ctos/ha), y estará acompañada de restricciones en altura y área libre según cada caso.
27. Los hoteles, condo-hoteles y condominios de alta densidad, se pueden ubicar dentro de zonas para desarrollos turísticos integrales en la zona del Litoral Costero, y la Zona de Acantilado, en áreas con vistas panorámicas y seguras, la categoría del servicio es de 5 estrellas o de Gran Turismo, con la asignación de servicios integrados.
28. El Residencial Turístico, se establecerá dentro de la zonificación secundaria de usos del suelo y complementariamente al de tipo hotelero, cubriendo al máximo la demanda turística en su modalidad de unifamiliar o condominal, y establecida en entorno a áreas recreativas turísticas de pequeña escala o capacidad, y se clasifica también en 2 tipos, definidos por la densidad de viviendas por hectárea (viv/ha), acompañadas con restricciones de altura y área libre para cada caso. De tal forma, la zonificación secundaria turístico-residencial queda conformada por:

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

ARTÍCULO 182. La Intensidad y Densidad para el Uso Turístico Costero

Turístico Hotelero

	DENSIDAD BAJA	DENSIDAD MEDIA	DENSIDAD ALTA
Densidad máxima	30 CTO/HAS	120 CTO/HAS	180 CTO/HAS
Superficie mínima de lote	5000 m ²	3000 m ²	2500 m ²
Frente mínimo del lote	50.00m	40.00m	30.00m
Coeficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.35	0.4	0.45
Coeficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	1.4	4.8	7.2
Altura máxima de la edificación	15.00 m	36.00m	45.00m
Restricción frontal	10.00m	10.00m	10.00m
% ajardinado en la restricción	40%	40%	30%

frontal.			
----------	--	--	--

Turístico Residencial

	Densidad baja	Densidad media	
	Campestre	Vivienda unifamiliar	Condominio
Densidad máxima de habitantes/ hectárea	20	138	230
Densidad máxima viviendas/ hectárea	4	33	56
Superficie mínima de lote	1600 m²	300 m²	450 m²
Frente mínimo del lote	40.00 m	12.50m	20.00m
Frente mínimo del lote en calles principales	40.00 m	15.00m	- -
Coeficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.25	0.45	0.6
Coeficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	0.5	0.8	2.4
Altura máxima de la edificación	7.5m	7.5m	45.00m
Restricción frontal	10.00m	3.00m	3.00m

% ajardinado en la restricción frontal.	80%	50%	40%
---	-----	-----	-----

ARTÍCULO 183. El Turismo Rural, se refiere a las actividades de carácter turístico-recreativo que se realizan en áreas rurales y semirurales donde existen recursos ecológicos que pueden utilizarse para apoyar dichas actividades, y tiene como fin ayudar a diversificar la oferta turística y recreativa, proporcionando otros espacios que no sean solamente los destinos de playa tradicional.

ARTÍCULO 184. El Turismo Rural es aquel que se presenta en áreas naturales, alejadas de la poblaciones urbanas y con presencia de recursos ecológicos en buen estado de conservación, que ofrezcan oportunidades para desarrollar diferentes variantes, particularmente el concepto de ecoturismo, agroturismo, turismo deportivo, el turismo de salud, religioso entre otros, que implican el desarrollo de actividades culturales, de promoción al patrimonio cultural, actividades agropecuarias, de pesca artesanal, caminatas, colectas, clases de equitación y excursiones a caballo, alquiler de los caballos, entre otras.

ARTÍCULO 185. De acuerdo con su ubicación el Servicio Turístico Rural podrá manejar dos tipos de densidades: media y baja, definidas en base a la dimensión y carácter del servicio que se quiera otorgar, asignando un número de cuartos por hectárea (ctos/ha), el cual se acompañará de restricciones de altura y área libre para cada caso, como se establece en la siguiente tabla:

Turístico Rural

	DENSIDAD BAJA	DENSIDAD MEDIA
Densidad máxima	30 CTO/HAS	120 CTO/HAS
Superficie mínima de lote	5000 m ²	3000 m ²
Frente mínimo del lote	50.00m	40.00m
Coeficiente de ocupación del suelo (C.	0.35	0.4

O. S.)		
Coeficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	1.4	4.8
Altura máxima de la edificación	15.00 m	36.00m
Restricción frontal	10.00m	10.00m
% ajardinado en la restricción frontal.	40%	40%

ARTÍCULO 186. Dentro del Turismo Rural, se podrá dar el Uso Turístico Residencial, el cual se establecerá dentro de la zonificación secundaria de usos del suelo y complementariamente al de tipo hotelero, cubriendo al máximo la demanda turística en su modalidad de unifamiliar campestre, y establecida en entorno a áreas recreativas turísticas de pequeña escala o capacidad, definidas por la densidad de vivienda por hectárea (viv/ha), acompañadas con restricciones de altura y área libre para cada caso. De tal forma, la zonificación secundaria turístico-residencial para la zona rural queda conformada por la Densidad Baja tipo Campestre: Residencias, villas, para estancias con mayor duración que las hoteleras. Se propone para establecer condiciones adecuadas para el desarrollo de vivienda unifamiliar residencial, villas residenciales y suites. La intensidad y Densidad para este tipo de uso será conforme a la siguiente tabla:

Turístico Residencial

	DENSIDAD BAJA
	Campestre
Densidad máxima de habitantes/ hectárea	20
Densidad máxima viviendas/ hectárea	4
Superficie mínima de lote	1600 m²

Frente mínimo del lote	40.00 m
Frente mínimo del lote en calles principales	40.00 m
Coeficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.25
Coeficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	0.5
Altura máxima de la edificación	45.00m
Restricción frontal	10.00m
% ajardinado en la restricción frontal.	80%

ARTÍCULO 187. En todo proyecto turístico, y debido a los efectos negativos que éstos pueden acarrear (afectación a comunidades por aculturación, daños al ambiente, a recursos históricos, etc.) Se deberá determinar la capacidad de carga o acogida que cada región o zona tenga para controlar la afluencia de visitantes, y la aplicación de sistemas de gestión ambiental como una medida de planeación y control.

ARTÍCULO 188. En el caso de proyectos Turísticos Rurales, y previo a cualquier autorización sobre uso de suelo, se requerirá la presentación de un proyecto de diseño particular, adecuado a la zona o región que se pretenda desarrollar, mismo que como mínimo deberá contener:

- I. Un área protegida o cuasi protegida que limite en lo posible el espacio.
- II. Número de sujetos turísticos aceptable que mantenga la capacidad de carga del sistema.
- III. Instalaciones especiales de alojamiento y alimentación para los turistas de acuerdo con el tipo de actividad o producto turístico que se pretenda ofrecerse.
- IV. Rutas generales, de acceso y de recorridos libres.

- V. Formular en lo posible un proyecto con principios sustentación para preservar el legado histórico, cultural y natural del área.

Adicionalmente, el diseño del proyecto podrá integrar información relativa a:

- I. Representar un programa que pueda implementarse y niveles de desarrollo programados.
- II. Acciones de apoyo para perpetuar el patrimonio CULTURAL HISTORICO Y NATURAL del área.
- III. Bases para valorar dicho patrimonio mediante la aplicación de habilidades y conocimientos.
- IV. Desarrolla en la población local el orgullo de su propio patrimonio, lo cual mejora las relaciones con los huéspedes y las habilidades en el servicio.
- V. La forma en que el proyecto ayuda a perpetuar el estilo de vida y los valores locales.
- VI. Representa una aproximación al desarrollo del turismo sostenible porque respeta y enfatiza el patrimonio del área y confiere autoridad a sus pobladores para interpretar los valores de su propio patrimonio, ante los visitantes y desarrollar un turismo con bases auténticas.

ARTÍCULO 189. Para determinar La "capacidad de acogida" o "capacidad de carga" se podrán utilizar los dos tipos de factores que la Organización Mundial de Turismo (OMT) utiliza para determinar la capacidad de carga o acogida, en donde se podrá utilizar la fórmula establecida por Bullón en 1985:

1. Los factores medioambientales que incluyen:
 - Dimensión de la zona y espacio utilizable
 - Fragilidad del medio ambiente
 - Características de la Fauna

- Topografía y cobertura vegetal
 - Sensibilidad conductual de ciertas especies
2. Y los factores sociales que consideran:
- Pautas de observación
 - Oportunidades de observación por los turistas
 - Opinión de los visitantes
 - Disponibilidad de instalaciones.

Reglamentación de zonas con Usos Especiales

ARTÍCULO 190. Las **zonas de usos especiales** y de infraestructura urbana son aquellas que por su importancia, dimensión, radio de cobertura, y grado de riesgo requieren un tratamiento especial y una zonificación particular.

ARTÍCULO 191. Los Usos y Destinos Especial, se clasifican de la siguiente manera:

1. Instalaciones de Infraestructura
2. Usos Especiales

ARTÍCULO 192. La localización de los usos antes mencionados se determina especial porque se requiere de una ubicación estratégica, debido a las características del servicio proporcionado, la frecuencia de uso por parte de la población, el tamaño de los módulos tipo propuestos y/o el impacto que pueden generar en el entorno urbano inmediato, entre otros aspectos. Su ubicación será definida dentro de las matrices de compatibilidad de los programas de desarrollo urbano y bajo las consideraciones establecidas en el presente reglamento.

ARTÍCULO 193. Para **Corralones** no se deberán ubicar dentro de zonas habitacionales o mixtas con habitacional, o no colindar con vivienda, queda limitada la instalación de estos en sitios naturales con alto potencial paisajístico y en áreas especiales de conservación, deberá contar con estudio integración vial y área de maniobras para grúas dentro del predio.

ARTÍCULO 194. Para **Deshuesadero, Yonques, Centros de Acopio de Materiales Metálicos y Centros de Acopio de Materiales Metálicos con compactación de metales y derivados** no se deberán ubicar dentro de zonas habitacionales o mixtas con habitacional, o no colindar con vivienda, deberá contar con franja de amortiguamiento de 15 metros dentro del polígono a desarrollar y delimitada con barda mínima de 2.40 metros de altura, queda limitada la instalación de estos en sitios naturales con alto potencial paisajístico y en áreas especiales de conservación reconocidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población y/o Programas Parciales de Desarrollo Urbano, deberá contar con estudio integración vial y área de maniobras para grúas y/o vehículos de carga dentro del predio.

ARTÍCULO 195. Para **Estaciones de Transferencia**, se podrán ubicar en zonas industriales, queda condicionada la instalación de este tipo de estaciones en otros sitios solo si se cumple con una distancia de 300 metros a cualquier uso habitacional, se prohíbe en áreas de comercio y servicios, turísticas, equipamiento, naturales con alto potencial paisajístico y en áreas especiales de conservación reconocidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población y/o Programas Parciales de Desarrollo Urbano, deberá contar con estudio integración vial y área de maniobras para camiones de carga dentro del predio. Solo se podrán ubicar

ARTÍCULO 196. Para **Incineración de Residuos Peligrosos industriales y Biológicos infecciosos**, solo se podrán ubicar en zonas industriales y a una distancia de 500 metros de cualquier zona habitacional, queda limitada la instalación de estos en sitios naturales con alto potencial paisajístico y en áreas especiales de conservación reconocidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población y/o Programas Parciales de Desarrollo Urbano, deberá contar con estudio integración vial y área de maniobras para camiones de carga dentro del predio.

ARTÍCULO 197. Para las **Gasolineras** (Estaciones de Servicio): Establecimientos de Venta, Almacenamiento y Autoconsumo de Gasolina y Diesel, se acatará a las disposiciones que establece el Reglamento de zonificación y usos del suelo para las acciones de edificación conservación y operación de estaciones de carburación y de servicio de productos derivados del petróleo.

ARTÍCULO 198. Para los **Centros de Carburación:** Estaciones de Gas L.P. con almacenamiento fijo para venta, estas son de sistema fijo y permanente para almacenar y trasegar gas L.P., que mediante instalaciones apropiadas haga el llenado de recipientes montados permanentemente en vehículos que lo usen para su propulsión. Deberán apegarse a los Reglamentos, Leyes y Las Normas Oficiales Mexicanas, para el caso del Centro de Población de Tijuana no deberán colindar con usos de suelo habitacionales.

ARTÍCULO 199. Para las Plantas, Almacenamiento y/o Distribución de Hidrocarburos (Gas L.P., Petróleo, Gas Natural y Butano), se establecen las siguientes disposiciones:

1. La localización, construcción, remodelación, acondicionamiento y restricciones, así como su operación se encuentra condicionada por requerimientos de orden local como federal.
2. Para efecto de las disposiciones Federales se deberá cumplir con las Normas Oficiales

Mexicanas (NOM's) aplicables. En tanto aplique para lo local se atenderá a las siguientes disposiciones:

- a) Para que la Dirección de Administración Urbana (DAU) esté en posibilidad de emitir dictamen de factibilidad (usos de suelo, acción de urbanización y edificación) para estos usos, será el Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) quien evalúe las propuestas respecto a la trayectoria de ductos y ubicación de la infraestructura complementaria.
- b) El promotor del proyecto presentará tanto para transporte, procesamiento y comercialización del gas natural, así como de los proyectos complementarios y/o adjuntos (terminal de regasificación de gas natural, plantas generadoras de energía, desalinizadoras, plantas de tratamiento de aguas negras), un programa integral con información relativa a:

Estudio de impacto urbano.

Programa de contingencia (avalado por la Dirección de Protección Civil).

Programa de capacitación, amortiguamiento, así como medidas de seguridad preventivas y correctiva que apliquen conforme a la normatividad vigente.

Programa con los procedimientos generales para el mantenimiento del gasoducto.

3. Las propuestas para gasoductos deberán diseñarse de conformidad con todas las Normas Mexicanas aplicables y con el código para gas internacionalmente reconocido de la American Society of Mechanical Engineers, ASME B31.8 "Sistema Distribución de Gas".
4. Sobre la sección y/o trayecto de derecho de vía de ductos y poliductos de derivados del petróleo:
 - o Queda prohibido el desarrollo urbano Q
 - o Queda prohibido el tránsito de vehículos o maquinaria pesada sobre su tendido sin control o autorización previa por parte de la autoridad competente Q
 - o Queda prohibido la excavación a cualquier profundidad cercana a las tuberías Q
 - o Se tendrá especial cuidado en el tipo de especies de árboles que se planten en su cercanía. S

4. Salvaguardar una franja de 150 metros en zonas costeras.

ARTÍCULO 200. Una de las condiciones para el cambio de uso de suelo para la instalación de Planta y/o almacén de hidrocarburos (petróleo, gas natural y butano) y Centro de distribución de gas, planta de tratamiento de aguas negras, independientemente del estudio de impacto urbano será la autorización de la Comisión Técnica que la junta de Gobierno del Instituto Municipal de Planeación determine.

ARTÍCULO 201. Para las plantas de almacenamiento y/o Distribución de

Hidrocarburos se deberá salvaguardar una franja de 350 metros de cualquier usos habitacional, por lo que si existen terceros afectados por esta disposición que no esté contemplado en los programas, dado que se presentó el sustento técnico a través de un estudio de impacto urbano, solo se podrá dar la autorización para el dictamen de usos de suelo, siempre y cuando se cuente con la anuencia de los propietarios colindantes.

ARTÍCULO 202. Para las Plantas, Estaciones y Subestaciones Eléctricas, se deberán apegar a las Normas Oficiales Mexicanas y al Reglamento de la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y a sus especificaciones técnicas.

ARTÍCULO 203. Las Torres, Mástiles y Antenas, estarán sujetas para la localización, construcción, remodelación, acondicionamiento y restricciones, así como su operación se encuentra condicionada por requerimientos de orden local como federal. Para efecto de las disposiciones federales se deberá cumplir con aplicables, La ley Federal de Telecomunicaciones. En tanto que para lo local se atenderá al Reglamento para la regulación, instalación, construcción y operación de estaciones terrenas y estructuras de telecomunicación del Municipio de Tijuana, el presente reglamento y a las siguientes disposiciones:

1. El interesado deberá presentar ante el Instituto Municipal de Planeación el estudio de impacto urbano, mismo que será evaluado o en su caso elaborado por este Instituto.
2. Queda limitada la instalación de estos en sitios naturales con alto potencial paisajístico y en predios de usos habitacional.
3. Toda instalación de telefonía móvil o de similar servicio de radiocomunicación, y elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, requerirán para su puesta en marcha de licencia municipal de funcionamiento así como cumplir con las normas oficiales y el Reglamento regulación, instalación, construcción y operación de estaciones terrenas y estructuras de telecomunicación del municipio de Tijuana.

Reglamentación de zonas con Usos Mixtos

ARTÍCULO 204. Las **Zonas Mixtas** –zonas con usos mixtos- son la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y se generan a través de corredores urbanos y en parte o en la totalidad de las unidades territoriales según se defina en los programas correspondientes.

ARTÍCULO 205. Para aquellas localidades que por su categoría concentran una diversidad de usos de suelo, que por la escala no pueden precisarse en los programas de desarrollo urbano de centros de población, podrán utilizar la técnica de consignar "zonas mixtas" en los esquemas de ordenamiento de dichos programas, debiendo desglosar detalladamente tales usos y compatibilidades en los programas parciales de desarrollo urbano y de acciones de urbanización.

ARTÍCULO 206. Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderá a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establezca dentro de los programas de desarrollo urbano, considerando la **similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad** que corresponda a la zona mixta en que se localice, pudiendo generarse zonas mixtas y predios con uso mixto. Por su nivel de servicio se clasifican en:

- a) **Mixto barrial:** las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios barriales; generalmente se constituyen alrededor de los centros de barrio, y sus vialidades principales.
- b) **Mixto distrital:** las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios; generalmente se constituyen alrededor de los subcentros urbanos o en corredores urbanos distritales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente.
- c) **Mixto central:** las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclándose con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población; generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, o en corredores centrales (corredores comerciales), donde por razones de

impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto.

- d) **Mixto regional:** Las zonas donde la habitación queda excluida, dado que las actividades que se ubican tienen un alcance e impacto que rebasa el propio centro de población, generalmente se constituyen en corredores del sistema vial primario.

ARTÍCULO 207. Las Zonas Mixtas podrán clasificarse por el tipo de uso en:

1.- Habitacional y como complementario y/o compatible el Uso Comercial y de Servicios; 2.- Habitacional y como complementario y/o compatible el Uso Industrial (Microindustria); 3.- Industrial y como complementario el Uso Comercial y de Servicios.

ARTÍCULO 208. Disposiciones generales para Zonas Mixtas:

1. Regirse además de lo que señalen los planes y programas, por la zonificación asignada mediante los acuerdos de creación de urbanización de los que han sido objeto.
2. Ser compatibles de acuerdo a las matrices de compatibilidad y/o a las disposiciones generales.
3. Cuando en un mismo predio se desarrollen dos o más actividades, cada una cumplirá con las condiciones establecidas para su uso respectivo.
4. Para la definición de las condiciones de edificación, siempre se atenderá, en el caso precedente, a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, mismo que se considerará dominante para dicho inmueble.
5. No alterar el nivel de servicio de la vialidad, ni de la infraestructura peatonal conforme a la jerarquía de la vialidad y su integración vial, mediante:
 - Maniobras de carga y descarga
 - Maniobras de estacionamiento al interior.
 - Ocupación de la servidumbre frontal
 - Almacenamiento de alacenas y mercancías
6. Las superficies de estacionamiento requeridas no deberán ser modificadas

- y/o ocupadas para llevar a cabo ningún otro fin distinto u actividad que la guarda de vehículos.
7. Cuando al tratarse de un uso y destino condicionado, éste deberá dar cumplimiento además de las condicionantes establecidas a la resolución emitida por la autoridad, una vez que se haya evaluado el estudio de impacto urbano que elaborará un perito en la materia de planeación del desarrollo urbano.
 8. Cuando al encontrarse colindante o dentro de un predio de uso habitacional, podrá establecerse siempre que no altere la comodidad, el bienestar y la calidad de vida de los vecinos.
 9. Delimitar el predio mediante bardas, cuidando el confort, la comodidad y seguridad de las colindancias inmediatas.
 10. En caso de existir el rechazo social, se deberá considerar el consenso de los vecinos propietarios en un radio adecuado y dando prioridad a los vecinos inmediatos.
 11. Como uso complementario tanto el local comercial y el uso de servicios, sólo podrán ubicarse en la planta baja de los inmuebles con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos y de los programas de desarrollo urbano correspondientes.
 12. Toda actividad deberá asegurar la independencia de su acceso respecto al resto del uso implantado sobre el mismo predio.
 13. -Estos podrán establecerse siempre y cuando se den dentro de las zonas establecidas para ellos y preferentemente en las cabeceras de manzana, además de no afectar a terceros y cumplir con las normas y reglamentos relacionados (Usos de suelo, Edificación, Rótulos y Anuncios, entre otros).
 14. Las actividades comerciales con venta de bebidas con graduación alcohólica deberán apegarse a la normatividad correspondiente, y únicamente podrán ser autorizadas aquellas que sean complementarias al comercio básico.
 15. Respetar la tipología de la edificación de la zona (mínimo las fachadas).
 16. Para lo anterior se entenderá por predominante la actividad que se presente en al menos el 60% del fraccionamiento, mientras que en el 40% restante

habrá actividades compatibles a dicha actividad.

ARTÍCULO 209. Las Zonas Mixtas de **Habitacional y como compatibles o complementario el uso Comercial y de Servicios**, tienen la finalidad de estas áreas es planear el uso mixto en las unidades habitacionales, reuniendo en estos terrenos aquellos servicios básicos necesarios por la comunidad. Se *podrán manifestar en:*

- 1.- Corredores comerciales y de servicios
- 2.- Vivienda Productiva
- 3.- Centros Comerciales
- 4.- Inmersos en zonas habitacionales bajo Régimen en Condominio de nueva creación;
- 5.- Inmersos en zonas habitacionales bajo Régimen en Condominio ya consolidadas;
- 6.- En zonas habitacionales consolidadas ya sean Colonias y/o Fraccionamientos
- 7.- En el caso de fraccionamientos de nueva creación y/o residenciales

ARTÍCULO 210. Las Zonas Mixtas de **corredores comerciales y de servicios**, estarán dispuestos a lo siguiente:

- 1.- Se entenderá como tal cuando la actividades comerciales predominan en una proporción mayor al 60% y su vocación sea evidentemente comercial y de servicios.
- 2.- Solo se podrán ubicar en zonas aledañas a los corredores comerciales y circundantes a los subcentros urbanos, con participación del comercio de 60 al 75 % del total de la acera.
- 3.- Considerar las compatibilidades que conforme a las características geométricas y de operación de las vialidades que conforman el corredor se establecen en las tablas de Características Físicas de las Vialidades, así como a las matrices de compatibilidad de los Programas de Desarrollo Urbano.
- 4.- Ser con un nivel de servicio MIXTO DISTRITAL O CENTRAL.

5.- Ubicarse sobre vialidades de 34.50 metros de sección de derecho de vía como mínimo.

ARTÍCULO 211. Las Zonas Mixtas de **Centros Comerciales**, estarán dispuestos a lo siguiente:

- 1.- Se entenderá como tal cuando conforme un acuerdo de fraccionamiento o programa parcial de urbanización le sea asignado uso de suelo comercial.
- 2.- La superficie del predio no sea mayor a 2,500 m² salvo dictaminarse en base a un estudio de impacto urbano que no representa un impacto negativo para los residentes del lugar.
- 3.- Ser con un nivel de servicio MIXTO DISTRITAL O CENTRAL.
- 4.- Ubicarse sobre vialidades de 34.50 metros de sección de derecho de vía como mínimo.

ARTÍCULO 212. Las Zonas Mixtas ***Inmersos en zonas habitacionales bajo Régimen en Condominio de nueva creación***, estarán dispuestos a lo siguiente:

- 1.- Se entenderá como tal cuando el uso y/o actividad se dé en un Régimen de Propiedad en Condominio), siempre y cuando cumpla con lo que marca la Ley de Régimen de Propiedad en Condominios para el Estado de Baja California y el Reglamento correspondiente y su Reglamento interno del mismo Régimen.
- 2.- Considerar en los proyectos de Régimen en Condominio Habitacional, espacios dispersos de manera que sean accesibles las diferentes actividades comerciales y de servicios de nivel vecinal para satisfacer las necesidades básicas de los habitantes de la zona, evitando la proliferación innecesaria de actividades comerciales.
- 3.- No podrán modificarse los usos de vivienda, solo podrán establecerse en las áreas autorizadas para usos comerciales en el régimen autorizado, las cuales se encuentran señaladas dentro de las memorias descriptivas de los mismos.
- 4.- Ser de un nivel de SERVICIO y/o COMERCIAL VECINAL

- 5.- Ubicarse sobre vialidades de 15 metros de sección de derecho de vía como mínimo.
- 6.- Para poder establecer un comercio y/o servicio dentro de unidades habitacionales bajo el régimen de condominio estas deberán ser en plantas bajas de las viviendas y edificios, con entrada independiente, en cabecera de manzana y colindando a vías públicas.

ARTÍCULO 213. Las Zonas Mixtas ***Inmersos en zonas habitacionales bajo Régimen en Condominio ya consolidadas***, estarán dispuestos a lo siguiente:

Cuando el uso y/o actividad se dé en un Régimen en Condominio ya consolidado solo podrá realizarse si cumple con lo que marca la Ley de Régimen en Condominios para el Estado de Baja California y su Reglamento correspondiente y el Reglamento interno del mismo Régimen.

Si la unidad del condominio forma cabeceras de manzana, podrá modificar su uso bajo las siguientes condiciones:

- 1.- Obtener el visto bueno de la Asamblea de Condóminos.
- 2.- Ser de un nivel de SERVICIO y/o COMERCIAL VECINAL.
- 3.- Ubicarse sobre vialidades de 15 metros de sección de derecho de vía como mínimo.
- 4.- Delimitar el predio mediante bardas, cuidando el confort, la comodidad y seguridad de las colindancias inmediatas.
- 5.- Evitar actividades comerciales que generen contaminación (ruidos, olores, desechos, etc.).

ARTÍCULO 214. Las Zonas Mixtas en ***zonas habitacionales consolidadas ya sean Colonias y/o Fraccionamientos***, estarán dispuestos a lo siguiente:

- 1.- Regular la mezcla de usos comerciales y de servicios con la del uso habitacional, en una proporción no mayor al 15% como máximo del total de predios de una acera considerada, de manera que el uso habitacional predomine sobre el comercial y de servicios.

- 2.- Podrán establecerse en zonas donde exista cobertura de nivel de servicio de COMERCIO Y SERVICIO VECINAL exclusivamente y preferentemente en cabeceras de manzana.
- 3.- Preferentemente ubicarse en predios con superficies mayores a los 180m².
- 4.- Ubicarse sobre vialidades de 15 metros de sección de derecho de vía como mínimo.
- 5.- Evitar los usos que generan almacenamiento.
- 6.- Las maniobras de carga y descarga serán al interior del predio.

ARTÍCULO 215. Las Zonas Mixtas en el caso de **fraccionamientos de nueva creación y/o residenciales**, estarán dispuestos a lo siguiente:

- 1.- Considerar en los proyectos de fraccionamientos espacios dispersos de manera que sea accesible para el habitante de la zona los comercios e instalaciones especiales. La finalidad de estas áreas es evitar el uso mixto en el fraccionamiento, reuniendo en estos terrenos aquellos servicios básicos y necesarios por la comunidad, tales como supermercados, centros recreativos, tiendas de abarrotes, etc.
- 2.- No se podrá modificar el uso asignado como habitacional en el acuerdo de fraccionamiento o programa parcial de urbanización.
- 3.- Únicamente se ocupara el 2% de la superficie vendible para áreas comerciales de nivel Barrial, previamente definidas y autorizadas en el acuerdo respectivo del fraccionamiento.
- 4.- Ubicarse sobre vialidades de 15 metros de sección de derecho de vía como mínimo.
- 5.- Únicamente podrán autorizarse actividades de tipo comercial y de servicios barriales en centros comerciales de superficies no mayores de 800m².
- 6.- Evitar la edificación e instalación de tiendas de departamentos o "ancla" (COMERCIAL CENTRAL) inmersos en las unidades vecinales menores a las de Barrio.

- 7.- Previa la autorización para edificación o uso de suelo de centros comerciales en estas zonas, se deberá contar con un estudio de impacto urbano aprobado por el IMPLAN.
- 8.- Toda instalación de servicios educativos o recreativos que pretenda instalarse fuera del área destinada para equipamiento, quedara sujeta al resultado del estudio de impacto urbano elaborado por un perito en materia de planeación del desarrollo urbano.

ARTÍCULO 216. Las Zonas Mixtas con ***Uso Habitacional y como complementario el uso Industrial (Microindustria)***, estarán dispuestos a lo siguiente:

Estos podrán establecerse única y exclusivamente dentro de los corredores comerciales, siempre y cuando sean de tipo de Microindustria y cumplan con los siguientes requisitos:

- 1.- Estos podrán ser de tipo de Actividades Artesanales y/o Establecimientos Menores que han sido ya preestablecidos en el apartado de Industria de los programas de desarrollo urbano correspondientes.
- 2.- Establecerse en predios mayores a 120 m².
- 3.- Los Establecimientos menores podrán establecerse preferentemente en cabeceras de manzana.
- 4.- Ubicarse vialidades de 15 metros de sección de derecho de vía como mínimo. 5.- No compartir el predio con otra actividad.
- 6.- Contar con el área de estacionamiento para visitas, personal y transporte de la empresa al interior del predio, solo si la actividad lo requiere.
- 7.- Contar con su área de maniobras para carga y descarga al interior del predio.
- 8.- Delimitar el predio mediante bardas, cuidando el confort, la comodidad y seguridad de las colindancias inmediatas.
- 9.- Considerar el consenso de los vecinos inmediatos en sus colindancias y a los segundos de estos y dando prioridad a los vecinos inmediatos.

- 10.- Para el caso de más de 10 empleados, contar con áreas de comedor y esparcimiento para empleados dentro del predio, evitando con esto con la ocupación de la vía pública.
- 11.- Para los usos de Establecimientos Menores la edificación debe estar aislada en relación a los predios vecinos, cuando el inmueble colindante tenga destino actual de vivienda.
- 12.- Se tomaran en cuenta aquellas definidas en el presente reglamento en el apartado de usos industriales.

ARTÍCULO 217. Las Zonas Mixtas con ***Uso Predominante Industrial y Complementario el Uso Comercial***, estarán dispuestos a lo siguiente:

Dentro de los centros industriales bajo régimen en condominio deberán respetarse los usos autorizados para cada unidad, con el propósito de uniformizar los usos y destinos en sus áreas autorizadas.

- 1.- Puede considerarse el complementario tales bancos, tiendas de autoservicio, alimentos en un área establecida para ellos.
- 2.- Podrá existir el SERVICIO A LA INDUSTRIA Y EL COMERCIO.
- 3.- El uso habitacional debe quedar excluido dentro de estas zonas con el fin de proteger a las zonas habitacionales y asegurar la reserva adecuada de áreas para el desarrollo industrial.
- 4.- Ser con un nivel de servicio COMERCIAL BARRIAL.
- 5.- Ubicarse sobre vialidades de 27.50 metros de sección de derecho de vía como mínimo.

ARTÍCULO 218. Las Zonas Mixtas con ***Uso Predominante Comercial y Complementario el Uso Industrial***, Se podrán manifestar de la siguiente manera:

1. Dentro de centros comerciales
2. Dentro de corredores comerciales

Dentro de centros comerciales, queda prohibido el establecimiento de industrias a menos que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Las industrias deberán ser de tipo Establecimientos Menores.
- b) Ubicarse sobre vialidades de 27.50 metros de sección de derecho de vía como mínimo.
- c) Tener su área de carga y descarga propia para el establecimiento.
- d) Tener su área de estacionamiento tanto para empleados como para las personas que asistan al centro comercial.
- e) En un área que no sea de riesgo para los asistentes al centro comercial.
- f) Para el caso de más de 10 empleados, contar con áreas de comedor y esparcimiento para empleados dentro del predio, evitando con esto con la ocupación de la vía pública.

ARTÍCULO 219. La conjunción del sistema vial con la estructura urbana del municipio, permite establecer los usos del suelo en una forma ordenada, incluyendo las zonas de usos mixtos, asociando la intensidad y la utilización del suelo a la jerarquía vial, definiéndose, además de los nodos o centros de equipamiento, el establecimiento de los Corredores Urbanos, cuya jerarquía es la siguiente:

- I. Corredor de Barrio, ubicado sobre vialidades colectoras;
- II. Corredor de Distrito, ubicado sobre vialidades colectoras;
- III. Corredor de Centro de Población, ubicado sobre vialidades de acceso controlado y principales, y
- IV. Corredor Regional, ubicado sobre vialidades regionales.

Dentro de corredores comerciales, queda prohibido el establecimiento de industrias a menos que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Estos podrán establecerse única y exclusivamente dentro de los corredores comerciales, siempre y cuando sean de tipo microindustria y cumplan con los siguientes requisitos:
- b) El tipo de industria dentro de un corredor comercial serán Establecimientos Menores.
- c) Establecerse en predios mayores a 200 m².
- d) Podrán establecerse preferentemente en cabeceras de manzana.
- e) No compartir el predio con otra actividad.
- f) Ubicarse sobre vialidades de 34.50 metros de sección de derecho de vía como mínimo.
- g) Contar con el área de estacionamiento para visitas, personal y transporte de la empresa al interior del predio.
- h) Contar con su área de maniobras para carga y descarga al interior del predio.
- i) Delimitar el predio mediante bardas, cuidando el confort, la comodidad y seguridad de las colindancias inmediatas.
- j) Evitar actividades comerciales que generen contaminación (ruidos, olores, desechos, etc.)
- k) Para el caso de más de 10 empleados, contar con áreas de comedor y esparcimiento para empleados dentro del predio, evitando con esto con la ocupación de la vía pública.
- l) Para los usos de microindustria, la edificación deberá ser aislada en relación a los predios vecinos, cuando el inmueble colindante tenga destino actual de vivienda.

TITULO V

CAPITULO I

De los derechos de transferencia en Áreas Especiales de Conservación

ARTÍCULO 220. Para el establecimiento y manejo de las áreas especiales de conservación, se tomarán en consideración las presentes disposiciones reglamentarias, los instrumentos que se señalan en el Art. 60 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente, así como los principios y las demás disposiciones jurídicas establecidas en la Ley de Aguas Nacionales, Ley Estatal de Protección al Ambiente, el Reglamentos Municipal Protección al ambiente y demás normas aplicables en la materia.

ARTÍCULO 221. Los instrumentos de planeación que contendrán la definición de unidades de gestión ambiental y áreas especiales de conservación son: el Programa Municipal de Ordenamiento Ecológico, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de población de Tijuana, Programas Parciales y Comunitarios, en donde se definirán las políticas, usos y destinos aplicables (referir el artículo del Reglamento donde se trata el contenido de los Programas Parciales y Comunitarios de Desarrollo Urbano).

ARTÍCULO 222. Debido al interés público y social de las áreas especiales de conservación, estas deberán mantenerse inalterables en tanto no se expidan las declaratorias de usos y destinos y las normas de planificación urbana correspondientes que determinen la utilización que podrá darse a estas áreas.

ARTÍCULO 223. Las áreas especiales de conservación ubicadas en predios sujetos a un régimen específico de protección o regeneración, incluyen las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales y medidas administrativas, que de conformidad con la legislación, tengan por objeto la conservación de la naturaleza, la flora, fauna, agua o suelo comprendidos en espacios forestales, paisajísticos y ecológicos que estén sujetos a medidas de conservación o regeneración, incluyen los cauces de corrientes naturales continuas y discontinuas, las riberas de ríos, lechos de lagos, lagunas, humedales y embalses superficiales y los demás terrenos que se estime necesario proteger.

ARTÍCULO 224. En las áreas especiales de conservación, se podrán realizar las actividades y aprovechamientos generales, conforme a lo que establezca el PDUCPT siempre y cuando éstas, no entren en contradicción o conflicto con lo

establecido de manera específica en los instrumentos de planeación ambiental y ordenamiento ecológico aplicables, ni con los planes de manejo respectivos. (El listado de actividades permitidas queda referido en el PDUCPT).

ARTÍCULO 225. La transferencia de derechos de desarrollo (TDD) aplicará en determinadas zonas y áreas del territorio, las cuales se identifican como áreas generadoras y receptoras de derechos de desarrollo que se establezcan dentro de las distintas topologías de programas aplicables al centro de población de Tijuana.

ARTÍCULO 226. La identificación de áreas emisoras o generadoras de derechos de desarrollo, se establecerá en los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial y ecológico aplicables, y podrán ser de tipo ambiental o de carácter histórico cultural.

ARTÍCULO 227. La designación formal y registro de las áreas generadoras y receptoras de derechos de desarrollo, se hará por solicitud directa del propietario del predio o por solicitud consensuada de la comunidad, mismos que deberán solicitar su registro en el Ayuntamiento ante el Administrador de la ciudad, quien en coordinación con las instancias competentes establecerá los mecanismos y condiciones requeridas para cada caso.

ARTÍCULO 228. Las áreas emisoras o generadoras de derechos de desarrollo definidas en el presente Reglamento, podrán transferir su potencial constructivo o de desarrollo, hacia otras áreas o predios donde el PDUCPT o Programas Parciales y Comunitarios reconozca capacidad de desarrollo o pretenda incentivar su densificación, estas serán conocidas como áreas receptoras de transferencia de derechos de desarrollo.

ARTÍCULO 229. La determinación del potencial transferible en las áreas o predios emisores, se efectuara a través del Instituto Municipal de Planeación, quien procederá a dar trámite para la autorización y registro ante la Dirección del Catastro Municipal y la Dirección de Administración Urbana, en donde se ingresara el valor al predio, previamente determinado, por el Consejo Municipal de Catastro, con base en la determinación del potencial transferible que emita el IMPLAN, para tramitar su registro formal para ofertar el potencial constructivo

del predio.

ARTÍCULO 230. Para que propietarios de los predios susceptibles al intercambio de derechos puedan acceder a estos mecanismos y sus beneficios, se sujetaran a los procedimientos y condiciones previas que se definen en este Reglamento.

ARTÍCULO 231. Los propietarios de predios emisores de derechos pueden seguir utilizando su predio en los usos reconocidos en el PDUCP T, Programas Parciales y Comunitarios y podrán obtener retribución económica por la venta de dichos derechos, de acuerdo con lo que establece el presente Reglamento. El propietario de dichas áreas o predios, podrá vender sus derechos en más de una ocasión, siempre y cuando existan áreas receptoras que lo soliciten.

ARTÍCULO 232. La transferencia de derechos de desarrollo, inicia con la identificación de las áreas que son susceptibles de otorgar o recibir derechos de desarrollo, de acuerdo con lo señalado en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 233. Mediante la compra de los derechos de desarrollo, el agente desarrollador o particular, podrá transferir el equivalente constructivo a las zonas y predios que se determinen en el PDUCP T y Programas Parciales y Comunitarios como predios o áreas receptoras.

ARTÍCULO 234. Los desarrolladores privados o propietarios de áreas receptoras de transferencia de derechos de desarrollo, podrán celebrar acuerdos y contratos entre sí para la transferencia de derechos de desarrollo, previa autorización del Ayuntamiento. La firma de estos convenios o contratos de transferencia entre el propietario de predio emisor y el propietario de predio receptor, obliga al segundo a pagar el valor equivalente del potencial transferible al propietario del predio emisor, conforme al valor determinado por las instancias competentes. Para este efecto, el convenio suscrito deberá especificar:

- a) Propósito o fin de transferencia (ambiental o histórica cultural).
- b) Localización y características de los predios emisores (especificación de localización, superficie, usos actuales del suelo, condiciones jurídicas del predio, tipo de vegetación, estado de conservación o deterioro ambiental, y demás información relevante.),

- c) Potencial transferible expresado en número de viviendas por unidad de superficie y monto económico total del potencial transferible.
- d) Localización y descripción de características de los predios receptores adquirientes de los derechos (superficie, uso y densidad actual y propuesta, condiciones generales de localización de servicios, población cercana,) y especificación de sitios donde aplicara el potencial transferible adquirido.
- e) Compromisos que adquieren tanto el propietario del predio receptor como el propietario del predio generador con el Ayuntamiento para la conservación y mejoramiento del predio generador, especificando el monto o porcentaje que se destinara para dicho propósito, con base en el monto total fijado al potencial transferible.
- f) Carta de cesión de los derechos de desarrollo del predio generador al predio receptor.

El adquiriente de los derechos turnará copia del convenio de transferencia al Administrador de la ciudad, el Instituto Municipal de Planeación, la Dirección de Protección al Ambiente, la Dirección de Administración Urbana y del Catastro Municipal para su autorización e inscripción formal en el registro catastral. El incumplimiento de los términos de los contratos por cualquiera de las partes, dará lugar a sanciones en términos de los procedimientos legales, civiles, administrativos y penales que resulten aplicables. (revisar sanciones aplicables del código civil).

ARTÍCULO 235. Del monto económico recibido por concepto de la venta del potencial de desarrollo o constructivo, el propietario deberá destinar un porcentaje a la conservación y mantenimiento de las condiciones ambientales del área emisora, la regeneración de vegetación, el mantenimiento del área o de edificios históricos, según sea el caso, de conformidad con lo señalado en el siguiente artículo.

ARTÍCULO 236. Los propietarios de predios no urbanizables de áreas rústicas sujetas a protección especial, además de los derechos y obligaciones establecidas por las disposiciones normativas y de planeación urbana aplicable a la materia, tendrán las siguientes.

l).- El propietario tiene derecho a conocer las disposiciones y actos fijados sobre los predios de su propiedad⁵, por lo que además de los medios que se establecen en la legislación aplicable para dar a conocer esta información, podrá

solicitar sin costo a la autoridad municipal, la información relativa a la disposición de usos y destinos de que sean susceptibles los terrenos de su propiedad.

II).- Tiene el derecho de que la autoridad, con antelación haga de su conocimiento los proyectos de obras e infraestructuras que puedan tener afectaciones directas o indirectas a los predios de su propiedad, que no solo atiendan al pago de indemnizaciones como lo establece la ley, sino la protección de los mismos.

III).- El propietario tendrá la obligación de respetar el uso de suelo o destino previsto por los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial⁶, de acuerdo con lo señalado en el presente reglamento, absteniéndose de realizar cualquier actividad o acto que pueda tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire, o la pérdida de estos espacios.

IV).- El propietario tendrá derecho al uso o aprovechamiento elementos naturales o escénicos que se encuentren dentro de las áreas o predios de su propiedad o en su subsuelo, y podrá recibir el pago por concepto de dicho uso o aprovechamiento no extractivo; pudiendo realizar construcciones y obras de apoyo a dichas actividades, siempre que se encuentren previstas o reconocidas en los planes de manejo respectivos, en el PDUCPT y demás instrumentos locales de planeación y ordenamiento territorial aplicables, que legitimen o atribuyan expresamente las obras y actividades de interés del propietario. En todo caso, los trabajos y obras precisas estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación aplicable en razón de la materia.

V).- El monto de las cuotas que se podrán cobrar por concepto de las actividades señaladas en la fracción anterior, se establecerá conforme a los servicios que en específico otorgue el área o predio, una vez que el propietario lo solicite al Ayuntamiento, conforme al procedimiento que se señala en el presente Reglamento.

VI).- Los residentes permanentes que se encuentren dentro de las áreas especiales de conservación, así como los menores de 6 años, discapacitados y de la tercera edad quedaran exentos de pago de cuotas siempre que cuenten con documentos de propiedad o con el aval del legítimo propietario.

VII).- El propietario o titular realizara el pago de derechos ante el Ayuntamiento, conforme lo que establezca la ley de ingresos y actividades mercantiles, por concepto de actividades o servicios recreativos que se otorguen a sus predios.

VIII).-El propietario estará obligado a destinar un porcentaje del monto

económico recibido por concepto de cuotas, aplicación de incentivos, transferencia de derechos de desarrollo, renta de servidumbres y otros, para la rehabilitación y mantenimiento de las condiciones ambientales del predio. El monto específico o porcentaje que aplicara para acciones de mantenimiento de las condiciones del predio,

IX).- El propietario podrá solicitar, ayuda económica cuando el costo de la reposición de la vegetación u obras requeridas en los terrenos que forman parte de sus obligaciones, exceda de

Cuando el Programa Parcial aprobado por el Ayuntamiento, incluya acciones de conservación y mejoramiento que requieran la participación de personas o instituciones particulares, se procederá a notificarles su contenido, así como las obligaciones específicas que de ellos se deriven para que les den cumplimiento (Artículo 63 de la LDUEBC).

⁶ Los cambios de uso de suelo, no aplicaran a zonas o áreas destinadas a la conservación o la preservación ecológica.

la mitad del valor del predio en su conjunto⁷ para que dependiendo del monto, apliquen para obras que no rebasen el valor indicado y cuya ejecución sea obligación del propietario, siempre que su situación socioeconómica no se lo permita, o cuanto se efectúe cesión de terrenos al patrimonio del Ayuntamiento.

X).- El propietario podrá realizar convenios con propietarios de otros terrenos cuando se tenga colindancia con otros terrenos o áreas que tengan condición de bienes de dominio público, para efecto de aumentar el valor de transferencia.

XI).- El propietario tendrá la obligación de conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones adecuadas para evitar riesgos de erosión, incendio o cualquier otra perturbación medioambiental, haciendo uso de los instrumentos e incentivos que para tal fin se provean por parte de las autoridades competentes.

XII).- El propietario deberá efectuar las labores de reforestación y regeneración de espacios naturales, y en su caso, reponer aquella afectada por actividades humanas no autorizadas, utilizando para ello, parte de los recursos obtenidos por concepto de la transferencia de derechos, por cuotas, renta de servidumbre ambiental, o cualquier otro que resulte aplicable.

XIII).- Será obligación del propietario, evitar daños a la seguridad o la salud

pública de terceros, derivadas de condiciones de deterioro o abandono de sus predios, debiendo realizar los trabajos de forestación destinados a restaurar la vegetación y prevenir la erosión del suelo y la contaminación ambiental, establecer obras de defensa que sean necesarios para salvaguardar la seguridad de la población y prevenir asentamientos humanos ilegales en predios de su propiedad. En caso de que este no cuente con los recursos necesarios permitirá que sea el Ayuntamiento quien lo haga, a través de sus órganos competentes conforme a los acuerdos o convenios previos realizados con el Ayuntamiento para tal fin.

XIV).- Los actos, convenios o contratos relacionados con la utilización de áreas de conservación que contravengan las presentes disposiciones reglamentarias, así como los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refieren los Artículos 127 y 128 de la LDUEBC, quedaran sin efecto. La nulidad a que se refiere el Artículo 138 de la LDUEBC, será declarada por las autoridades administrativas en el ámbito de sus respectivas competencias.⁸

ARTÍCULO 237. Para los casos específicos y especiales que no estén considerados en el mecanismo antes mencionado será la Administración de la Ciudad y el IMPLAN quien defina lo procedente con auxilio de las dependencias que así lo decida el Administrador de la ciudad.

CAPITULO II

De los Planes de Manejo

ARTÍCULO 238. Los Planes o Programas de Manejo se establecen para efecto de prevenir y controlar los procesos de degradación en las áreas especiales de conservación, aplican para cada área de conservación en particular, y deberá ser presentados ante la autoridad por el

⁷ Los valores unitarios de suelo son propuestos cada año a partir de lo establecido en la ley y los reglamentos respectivos. El Consejo de Catastro, de acuerdo al procedimiento señalado por la normatividad vigente, se integra y evalúa las propuestas de valores unitarios a través de la propuesta de zonificación de valores homogéneos del territorio municipal. Al ser aprobada la propuesta se integra para ser aprobada por la Cámara de Diputados del Estado de Baja California (PMDU, 2009).

⁸ En caso de que los propietarios o poseedores no cumplan con las obligaciones, las autoridades responsables de ejecutar las acciones previstas en los Planes y Programas correspondientes, podrán gestionar ante el Ejecutivo del Estado se proceda a la expropiación por causa de utilidad pública e interés social de los predios, edificaciones e instalaciones en los términos de la Ley de la materia. Artículo 64 de la

LDUEBC.

Propietario del predio o consejo de cuenca y desarrollados por especialistas responsables del manejo del área y estar firmado por uno o varios profesionales registrados, quienes dejarán clara su responsabilidad y el alcance de su asistencia técnica.

ARTÍCULO 239. Para la definición de contenidos y alcances de las acciones del plan de manejo, el presente Reglamento, reconoce tres tipos de prácticas, a las cuales deberá hacer referencia en el programa de manejo, dependiendo del tipo de área donde aplique, estas son:

- Prácticas de conservación y/o recuperación obligatoria. De acuerdo con dicho reglamento, estas prácticas aplicaran en áreas o zonas donde los procesos de degradación de la vegetación y los suelos tienden a ser progresivos implicando el surgimiento de riesgos potenciales.
- Prácticas de conservación y/o recuperación voluntaria. Estas prácticas aplicaran en predios privados que forman parte del sistema de áreas especiales de conservación municipal, donde el propietario o posesionario de la tierra, opta por adoptar medidas de no remoción del suelo, vegetación o cultivos y acceder a incentivos económicos de conservación.
- Prácticas de conservación y/o recuperación experimental. Estas prácticas se destinan a determinadas prácticas de manejo y recuperación de especies de flora o fauna, capacidad productiva del suelo, a fin de establecer esquemas de manejo y aprovechamiento más apropiados y rigurosos.
- Los planes de manejo regularan las actividades factibles, en función de la capacidad de carga y de los objetivos de conservación del espacio, así como la posibilidad de admitir actividades del sector primario, otros usos compatibles con los objetivos de conservación.
- El Plan de manejo tiene que contener un estudio de la viabilidad de los sectores económicos y tiene que identificar y señalar la zonificación interna y las medidas para el fomento y la promoción del espacio. Igualmente deberá establecer la estrategia de comunicación y los mecanismos de información y asesoramiento a la población afectada.
- En función de las características de cada una de las categorías de áreas especiales de conservación que se señalan, en el plan de manejo tendrán

que establecerse zonas diferenciadas de acuerdo con la siguiente clasificación:

- Zonas de exclusión. Están constituidas por aquellas áreas con mayor calidad biológica o que contengan los elementos bióticos o abióticos más frágiles, amenazados o representativos. El acceso a estas zonas tiene que ser regulado atendiendo únicamente a finalidades científicas, educativas o de conservación.
- Zonas de uso limitado o condicionado. Integran aquellas áreas con una alta calidad biológica o elementos frágiles o representativos en las cuales los objetivos de conservación admiten un uso público reducido con medios tradicionales, sin instalaciones permanentes.
- Zonas de uso compatible. Tienen que delimitarse con esta denominación las zonas en que las características del medio natural permitan la compatibilización de la conservación con los usos agrarios, forestales, ganaderos, cinegéticos y pesqueros tradicionales así como usos educativos, recreativos y otros complementarios compatibles con los objetivos de conservación.
- Zonas de uso general. Constituidas por aquellas superficies que, en razón de la menor calidad relativa dentro del espacio natural protegido, o por su capacidad de admitir un mayor número de visitantes, puedan servir para la ubicación de instalaciones, actividades y servicios que redunden en beneficio de las comunidades locales integradas o próximas al espacio natural.

ARTÍCULO 240. Los planes de manejo deberán contener al menos, los siguientes aspectos:

- La zonificación del espacio interno de acuerdo con las disposiciones de los instrumentos de planeación (Programa de Desarrollo Urbano, Plan de Ordenamiento Ecológico Municipal) con la delimitación de los usos prioritarios en cada zona.
- Las normas de regulación de usos y actividades, para el caso de que sea necesario completar las definidas en los instrumentos de planeación.
- Los criterios y las normas generales de protección, gestión y mejora de los valores naturales, especialmente en cuanto al

aprovechamiento de los recursos naturales.

- La estrategia de comunicación para difundir los valores naturales del espacio.
- El programa económico-financiero.
- La concreción de medidas que impulsen la calidad de vida de las poblaciones afectadas, así como, si procede, de las medidas de compensación y de incentivación conforme a lo que establecen las Leyes en la metría.
- En los casos del ámbito marino el Plan de Manejo tiene que establecer los criterios básicos para que el órgano competente elabore, en colaboración con la Dirección Municipal de Protección al Ambiente el correspondiente plan de ordenamiento y manejo de zona costera.
- Las necesidades económicas para el ejercicio inmediatamente posterior a la entrada en vigor del plan de manejo.

ARTÍCULO 241. Durante el procedimiento de aprobación del plan de manejo, no podrán llevarse a cabo actos que impliquen la transformación del área, que pueda imposible o dificultar de forma importante la consecución de los objetivos del plan. Una vez iniciado el procedimiento de elaboración y aprobación del plan de manejo no podrá otorgarse ninguna autorización, licencia o concesión para llevar a cabo actos de transformación y aprovechamiento del área, hasta que no se produzca su aprobación por parte de la Dirección Municipal de Protección al Ambiente en un plazo máximo de tres meses, después del cual si no se ha emitido resolución, se entenderá como favorable. En el caso de que el plan resulte favorable, se condicionara al cumplimiento de medidas dirigidas a minimizar los posibles efectos negativos de la actuación. Aprobado el Plan de manejo, si en un plazo de dos años el promotor no ha realizado las medidas señaladas, la autorización del mismo quedara sin efecto; No obstante, por causas justificadas en el expediente la autoridad municipal, podrá acordar una prórroga por un plazo máximo de dos años.

ARTÍCULO 242. Los planes de manejo una vez aprobados por la autoridad competente, deberán publicarse e inscribirse en el registro público de la

propiedad y el comercio.

ARTÍCULO 243. El procedimiento para dar inicio al proyecto de plan de manejo, corresponde a la Dirección Municipal de Protección al Ambiente y el IMPLAN, el plan deberá apoyarse en un estudio completo de los valores y condiciones ambientales, naturales y ecológicas del área.

ARTÍCULO 244. Una vez elaborado, el plan de manejo se abrirá un período de revisión, consulta y participación con las organizaciones y/o entidades reconocidas por la Ley con atribuciones en la materia, y con las institucionales y organizaciones de la sociedad civil para garantizar el cumplimiento de los intereses públicos y sociales, de objetivos del programa y las Leyes aplicables.

ARTÍCULO 245. El periodo de revisión publica será como mínimo, de un mes, la apertura de este período deberá anunciarse por medio de los boletines y medios oficiales disponibles, anuncios escritos o de medios informativos.

ARTÍCULO 246. Finalmente, el proyecto de plan de manejo, se someterá a aprobación de las autoridades y organismos participantes, para dar trámite a su registro. Para la modificación de los planes de manejo se aplicara el mismo procedimiento que para su aprobación. Los planes de manejo serán objeto de revisión cada seis años.

ARTÍCULO 247. Las actuaciones previstas en los planes de manejo se desarrollaran mediante programas anuales de ejecución aprobados por el titular del organismo competente en la gestión y la administración ambiental de los espacios naturales protegidos.

ARTÍCULO 248. El seguimiento de estas prácticas podrá ejercerse por conducto de los Consejos de Administración de Cuencas Rurales, los Comités Municipales y Delegacionales de Protección al Ambiente, por parte de los propietarios directos y los productores rurales, conforme a lo que establece la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado y la Ley General de Desarrollo Rural Sustentable, y el presente Reglamento.

TITULO VI

DE LAS CONSTANCIAS Y DICTAMENES Y PROCEDIMIENTOS PARA AUTORIZAR EL USO DE SUELO

CAPITULO I De las Constancias

ARTÍCULO 249. Para los efectos del presente reglamento, las constancias son:

- I. **Constancia de zonificación para usos del suelo permitidos.-** En ella se hace constar si un uso específico está permitido o prohibido para determinado inmueble, y también cuáles son todos los usos del suelo permitidos para el mismo,
- II. **Constancia de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.-** tienen por objeto reconocer cuáles son los derechos de usos del suelo que tienen los propietarios o poseedores de un inmueble, edificación o instalación, con anterioridad a la entrada en vigor de los Programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 250. Los interesados en obtener las constancias a que se refiere el artículo anterior deberán presentar ante la Dirección o la Delegación Municipal que corresponda, solicitud que contenga los datos y la documentación siguiente:

- I. Nombre, denominación o razón social del o de los solicitantes y, en su caso, del representante legal, para lo cual se agregarán los documentos que acrediten su personalidad;
- II. Domicilio del inmueble a que se refiera la solicitud, incluyendo la delegación a que corresponde;
- III. Croquis de ubicación específico con puntos de referencia y superficie del predio de que se trate;
- IV. Comprobante de pago de los derechos correspondientes;
- V. Copia del Impuesto Predial vigente y al corriente de sus obligaciones fiscales;

VI. Copia de identificación oficial, y

VII. En el caso de las constancias de acreditación de uso del suelo, adicionalmente se deberá presentar copia y original para su cotejo (este en caso de ser requerido) de dictamen de usos del suelo expedido que haga constar el uso del cual se pretenden acreditar derechos.

ARTÍCULO 251. El Ayuntamiento procurará los mecanismos necesarios para que sea en forma electrónica la solicitud del trámite, la presentación de los requisitos y la resolución y/o autorización correspondiente.

Cuando el trámite se realice en forma electrónica, la información que los particulares proporcionen por esa vía, tendrán validez legal desde el momento mismo en que capturen o suban documentos, como si se tratase de su firma autógrafa. En lo que corresponde a las resoluciones y/o autorizaciones que los servidores públicos hagan por medio de la plataforma electrónica que se disponga, tendrá validez legal como si se tratase de su firma autógrafa. Lo anterior, en los términos del Reglamento del Uso de Medios Electrónicos del Ayuntamiento de Tijuana. [\(Reforma\)](#)

ARTÍCULO 252. Las constancias de zonificación tendrán su vigencia mientras no se modifique el uso de suelo previsto en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano de donde derivan.

Las constancias de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos tendrán vigencia indefinida.

ARTÍCULO 253. La Dirección de Administración Urbana expedirá las constancias de zonificación y las de acreditaciones de uso de suelo por derechos adquiridos, dentro de un plazo no mayor de 1 día hábil respectivamente, contados a partir del día siguiente de la presentación de la solicitud. [\(Reforma\)](#)

CAPITULO II

De los Dictámenes de Usos de Suelo

ARTÍCULO 254. El Dictamen de uso del suelo tiene como finalidad regular la

compatibilidad de usos de acuerdo con lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano, en las Declaratorias correspondientes, y en la Zonificación establecida en este reglamento.

ARTÍCULO 255. Para la realización de obras públicas y privadas, así como para la utilización o uso de predios, incluyendo los usos temporales, es obligatorio obtener previamente las licencias de Uso de Suelo.

ARTÍCULO 256. El dictamen de uso del suelo se expedirá dentro de los plazos que a continuación se describen, y estos serán, contados a partir del día siguiente a la fecha de presentación de la solicitud ante la Dirección, siempre que reúnan todos los requisitos.

- I. Cuando el uso no requiera la presentación de algún estudio, el dictamen se expedirá dentro de 5 días hábiles atendiendo lo antes descrito,
- II. Cuando el uso requiera presentar estudio de impacto, el dictamen se expedirá dentro de 10 días hábiles atendiendo lo antes descrito, siempre que se cuente con los dictámenes aprobatorios de los estudios de impacto urbano, vial y/o ambiental, y
- III. Para aquellos usos que se encuentren dentro de un programa de simplificación administrativa, se estarán a los plazos que en ellos se hayan establecido en los Reglamentos correspondientes.

(Reforma)

ARTÍCULO 257. El dictamen de uso del suelo tendrá una vigencia igual a la de los Programas de Desarrollo Urbano de donde se hayan derivado.

ARTÍCULO 258. Requisitos para solicitar Dictamen de Uso de Suelo:

- I. Para los usos que no requieren de la elaboración de algún estudio de impacto urbano y/o vial, deberán presentar lo siguiente:
 - a) Llenar solicitud expedida por la Dirección;
 - b) Documento que acredite la propiedad tales como: Escrituras,

Contrato de Compraventa o contrato de alguna dependencia reguladora, o copia de contrato privado de arrendamiento y/o comodato;

- c) Recibo del Impuesto Predial y/o clave catastral correcta;
- d) Croquis de localización bien detallado con referencias (Calles. Av., Iglesias, Rampas, Etc.), y
- e) Resolución de la manifestación de impacto ambiental emitida por la Dirección de Medio Ambiente y Ecología, dependiendo del uso solicitado.
- f) Demás requisitos que se establezcan en otra reglamentación, atendiendo a la materia de que se trate.

II. Para los usos que si requieren de la elaboración de algún estudio de impacto urbano, vial y/o ambiental, deberán presentar lo siguiente:

- a) Presentar los numerales antes descritos;
- b) Presentar dictamen de resolución del Estudio de Impacto Urbano emitido por el IMPLAN si se haya requerido la elaboración de éste;
- c) Presentar dictamen de resolución del Estudio de Impacto Vial emitido por la Dirección de Obras y la DOIUM, si se haya requerido la elaboración de éste;

El Ayuntamiento procurará los mecanismos necesarios para que sea en forma electrónica la solicitud del trámite, la presentación de los requisitos y la resolución o autorización correspondiente. Cuando el trámite se realice en forma electrónica, la información que los particulares proporcionen por esa vía, tendrán validez legal desde el momento mismo en que capturen o suban documentos, como si se tratase de su firma autógrafa. En lo que corresponde a las resoluciones o autorizaciones que los servidores públicos hagan por medio de la plataforma electrónica que se disponga, tendrá validez legal como si se tratase de su firma autógrafa. Lo anterior, en los términos del Reglamento del Uso de Medios Electrónicos del Ayuntamiento de Tijuana, Baja California. [\(Reforma\)](#)

ARTÍCULO 259. Cuando las solicitudes que presenten los interesados no contengan los datos o no cumplan con los requisitos aplicables, la autoridad deberá prevenir a los interesados, por escrito por una sola vez o por medio de la plataforma electrónica que se disponga para el trámite, para que subsanen la omisión dentro del plazo de 5 días hábiles. Si transcurrido el plazo correspondiente sin desahogarse la prevención, se desechará el trámite.
(Reforma)

ARTÍCULO 260. Los dictámenes o constancias previstas en este Reglamento se expedirán previo pago de los derechos de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio.

ARTÍCULO 261. En las delegaciones se expedirán dichos trámites con excepción de los dictámenes de usos de suelo que requieran de estudios de impacto urbano y de aquéllas que se refieran a los inmuebles que estén situados en territorio de dos o más delegaciones del Municipio, las cuales serán expedidas exclusivamente por la Dirección.

ARTÍCULO 262. Las resoluciones definitivas deberán estar fundadas y motivadas en forma clara, concisa y congruente con lo petitionado, y con los dictámenes que se hayan emitido por otra dependencia o institución para esta resolución, y se expondrán los puntos resolutivos sobre las cuestiones sometidas a consideración de la autoridad así como aquellas otras derivadas del expediente.

CAPITULO III

De los Estudios de Impacto Urbano

ARTÍCULO 263. Previo al dictamen de uso de suelo, estarán sujetos a la elaboración de un estudio de impacto urbano, sólo aquellos usos habitacionales, que impliquen la densificación o el cambio de uso del suelo respecto a lo que determina este reglamento, la carta urbana y los planos de zonificación que se hagan acompañar a los Programas de Desarrollo Urbano, así como también todos aquellos que deseen realizar acciones de urbanización y edificación como: introducción de redes de infraestructura de cabeza, desarrollo de vialidades que estén consideradas como primarias y sus respectivos nodos, infraestructura

binacional equipamientos de alto impacto y los proyectos estratégicos entre otros los que a continuación se mencionan, siendo estos los siguientes:

1. Uso Industrial considerado de Alto Riesgo
2. Fraccionamientos Industriales
3. Fraccionamientos y/o Conjuntos habitacionales de media y alta densidad.
4. Centros comerciales y turísticos de nivel central y regional.
5. Centros de espectáculos deportivos, central y regional.
6. Área de ferias y exposiciones permanentes a nivel distrital.
7. Instituciones de educación superior de nivel central y regional.
8. Centro de convenciones de nivel central y regional.
9. Conjuntos hospitalarios de nivel distrital, central y regional.
10. Conjuntos administrativos públicos y privados de nivel, distrital, central y regional.
11. Usos especiales (plantas y/o almacén de hidrocarburos y centros de distribución de gas, y planta de tratamiento de aguas negras)
12. Relleno sanitario, inmuebles de Readaptación Social, Instalaciones Militares y Cuarteles, Estaciones de Transferencia, Deshuesadero (Yonkes).
13. Antenas, Almacenamiento de Gas, Plantas Termoeléctricas.
14. Casino (casa de juegos con apuestas) o de cualquier establecimiento en los que medien apuestas de cualquier clase, así como de los denominados como Libros Foráneos o Centros de Apuestas Remotas, Salas de Bingo y de Juego o Sorteo de Números con Apuesta, Galgódromos e Hipódromos.
15. Aquellos que por las características propias de las actividades concentren una alta cantidad de usuarios que representen posibles impactos negativos al contexto inmediato donde se pretende desarrollar el uso de suelo correspondiente.

16. Aquellos que la autoridad considere necesario. [\(Reforma\)](#)

ARTÍCULO 264. Los estudios de impacto urbano deberán estar debidamente firmados por un Perito en Desarrollo Urbano y contener como mínimo:

- I. El Resumen del estudio donde se plantee la propuesta, su localización general el contenido del estudio, los profesionales involucrados y los alcances del mismo. Los antecedentes del tema de estudio, los estudios previos realizados, la justificación del tema, su congruencia con las políticas del plan o programa correspondiente conforme a la zona, los objetivos generales y particulares, el planteamiento de la problemática, La descripción de la obra o actividad proyectada, que deberá contener su ubicación; la superficie de terrenos requerida; y una estimación de los programas de construcción, de montaje de instalaciones y de operación correspondientes; el tipo de actividad; una estimación de los volúmenes de producción previstos en los casos que aplique, de las inversiones necesarias, y la clase y cantidad de recursos de la Ciudad y/o de iniciativa privada que habrán de requerirse, tanto en la etapa de construcción como del de operación de la obra o en la del desarrollo de la actividad, la delimitación del área de estudio, la caracterización del área de estudio, la metodología utilizada, el marco teórico y referencial en que se sustenta;
- II. Para efectos de análisis del proyecto se deberá incluir al menos con el anteproyecto de la obra o actividad, pudiendo ser esta un esquema que incluya: Planta de conjunto, Emplazamiento o sembrado de la obra y/o actividad, Alzados, e Inserción del anteproyecto en el Contexto urbano y/o Esquema Volumétrico;
- III. La caracterización del contexto ambiental e identificación de los impactos o riesgos en el área de estudio y la elaboración del modelo de aptitud, el IMPLAN solicitara estudios especializados de geofísica en los casos que el proyecto considere movimiento significativos de volúmenes de tierras y el manejo de pendientes superiores al 20%;
- IV. El estudio deberá considerar una Zonificación Interna de Riesgo del proyecto apoyada en la información que establecen los planes y programas de desarrollo urbano y los estudios especializados existentes;

- V. La descripción de los impactos de la obra proyectada y sus repercusiones, en su contexto socioeconómico y urbano en relación con los Planes y Programas vigentes para la zona;
- VI. En el caso de que cualquiera de los impactos a que se refiere la fracción anterior muestre resultados que incidan negativamente, las alternativas para evitar o, en su caso, minimizar dicha incidencia;
- VII. La identificación del costo beneficio socioeconómico de la obra; VIII. La elaboración del modelo de vocación;
- IX. En el Contexto Urbano se deberán identificar los usos de suelo actuales y potenciales en el área de estudio, las tendencias de desarrollo, la tipología y calidad de vivienda de ser el caso y/o de los usos colindantes, los requerimientos del suelo;
- X. La construcción del modelo de localización correspondiente al usos solicitado, donde se incluya el diagnóstico y valoración de la infraestructura y el equipamiento urbano, la valoración del suelo, la tenencia de la tierra, la valoración de las distancias a los centros de trabajo, el comercio y servicios y mancha urbana, impacto vial;
- XI. En el caso de cambios de densidad (densificación) se deberá presentar como mínimo las tablas de valoración que establece el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población y/o Programas Parciales de Desarrollo Urbano en términos de equipamiento, de infraestructura, de medio físico, y de topografía;
- XII. La mención sobre la compatibilidad con otras actividades de la zona;
- XIII. Cuando sea el caso, la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, por posible afectación a edificios y monumentos históricos, arqueológicos o artísticos;
- XIV. El estudio de imagen urbana, de conformidad con los Planes y Programas;
- XV. Las conclusiones y recomendaciones del estudio por apartado y las conclusiones finales, y
- XVI. El nombre, firma, domicilio y teléfono del Perito en Desarrollo Urbano

responsable que realice el estudio, así como el documento oficial en que se acredite tal calidad.

ARTÍCULO 265. Para el caso de densificaciones de vivienda vertical en zonas ya consolidadas se deberá considerar dentro del estudio de impacto urbano análisis de lineamientos de imagen urbana como mínimo los siguientes:

- I. Alturas
- II. Estilos Arquitectónicos en la zona donde se pretenda desarrollar la densificación.
- III. Alineamientos Horizontales
- IV. Estructura de calles en la zona
- V. Fisiografía
- VI. Análisis de sombras
- VII. Flora
- VIII. Estructuras o Edificios Históricos y/o artísticos
- IX. Espacios públicos abiertos cercanos.
- X. Normatividad relacionada a la imagen urbana existente para el desarrollo de edificaciones en la zona.

ARTÍCULO 266. Los estudios de impacto urbano deberán ser elaborados por un Perito en Desarrollo Urbano responsable, cumpliendo con lo dispuesto en este Reglamento y demás disposiciones aplicables. En tanto no exista la figura del Perito en Desarrollo Urbano podrá ser elaborado por especialistas en la materia y/o profesionales con probada experiencia, debiendo anexar la currícula de quien elabore los mismos para obtener la aprobación del IMPLAN.

ARTÍCULO 267. Los estudios serán revisados, aprobados y certificados por el IMPLAN, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquél en que se presente el estudio y se haga el pago correspondiente por concepto de análisis ante el Instituto, el Instituto definirá el nivel de análisis y área de estudio de éste. El costo por la revisión de los Estudios, se establecerá en base a un tabulador previamente autorizado por la Junta de Gobierno del IMPLAN.

CAPITULO IV

De los Peritos en Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 268. Para ser Perito en desarrollo urbano, se requiere:

- I. Contar con cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: arquitecto, ingeniero, licenciado en asentamientos humanos, en urbanismo, o en economía urbana;
- II. Conocer la normatividad de la materia;
- III. Contar con un mínimo de tres años de experiencia probada en materia de desarrollo urbano, o desempeñando un cargo a fin, a partir de la expedición de su cédula profesional,

ARTÍCULO 269. Los Peritos en Desarrollo Urbano se deberán registrar ante el IMPLAN, este registro tendrá una vigencia de 2 años, el costo del registro de estos Peritos se deberá establecer en base a un tabulador previamente autorizado por la Junta de Gobierno del IMPLAN.

ARTÍCULO 270. Los Peritos en Desarrollo Urbano, tendrán las siguientes responsabilidades:

- I. Los Estudios de Impacto Urbano que ellos elaboren deberán ser congruentes con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes.
- II. La información que utilicen para la elaboración de los Estudios de Impacto Urbano, deberá ser fidedigna y comprobable.
- III. Para poder actualizar su registro dentro del padrón del IMPLAN, deberán

asistir a los cursos de actualización que este Instituto realice en materia de desarrollo urbano, y tengan que ver con información que pueda ser utilizadas para la elaboración de los mismos estudios.

CAPITULO V

De los Estudios de Impacto Vial

ARTÍCULO 271. Previo a cualquier acción urbanística, proyecto de edificación e infraestructura, tanto públicos como privados, que conforme a sus características de funcionamiento y operación influirán en el comportamiento vial actual y futuro en una zona determinada, que por su naturaleza o magnitud de sus efectos en el contexto urbano, se prevé que presentarán impactos significativos de alcance zonal, urbano, regional, y sobre todo cuando se pretendan ubicar en la red vial primaria (primaria de acceso controlado o primaria), corredores principales o cuando así lo determine la autoridad correspondiente y deberá elaborarse un Estudio de Impacto Vial, conforme a lo que establecen para el caso las Normas Técnicas de Proyecto y Construcción para Obras de Vialidades del Estado de Baja California, Normas Técnicas Complementarias que en su caso mejoren las existentes y éste Reglamento.

ARTÍCULO 272. El IMPLAN dictaminará el Estudio de Impacto Vial, en lo que respecta a la forma en que la utilización del suelo afecta la estructura vial establecida en los Planes y Programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 273. La Dirección de Obras y Urbanización Municipal (DOIUM) y la Dirección de Seguridad Pública podrán entregar a los peritos que acrediten estar inscritos en el padrón, información sobre los puntos considerados como conflictivos y de accidentes vehiculares de manera que integren éstos a los estudios de impacto e integración vial.

ARTÍCULO 274. Algunas de las acciones de urbanización y/o edificación que requieren la elaboración de un estudio de impacto vial, que podrán formar parte del estudio de impacto urbano cuando se requiera éste, como parte integral del proyecto ejecutivo, son las siguientes:

1. Centros comerciales de nivel distrital, central, regional e industriales.

2. Centros de espectáculos públicos, como estadios y plazas de toros.
3. Conjuntos universitarios y de educación superior.
4. Centros Educativos Integrales.
5. Conjuntos hospitalarios y centros médicos.
6. Conjuntos administrativos públicos y privados.
7. Centros de exposiciones y ferias permanentes.
8. Torres de oficinas, apartamentos y usos mixtos.
9. Fraccionamientos, conjuntos habitacionales de media y alta densidad.
10. Aquellos que por las características propias de las actividades concentren una alta cantidad de usuarios que represente posibles impactos negativos a la infraestructura vial del contexto inmediato donde se pretenda desarrollar el uso de suelo correspondiente.
11. Otros que por su ubicación específica representen fuente de conflicto con la vialidad de la zona así como su nivel de servicio (NDS).

ARTÍCULO 275. El contenido de los estudios de impacto vial, para que sean evaluados por la parte que le corresponde al IMPLAN y a la DOIUM, deberán contener como mínimo:

I.- Aforos vehiculares y peatonales en días y horas representativas y de mayor demanda en función de los usos del suelo.

II.- Estimación del tráfico generado en función del uso del suelo, situación física de la vialidad, infraestructura de apoyo al tránsito (velocidad, mobiliario urbano y vial, semáforos, señalización, banquetas, alumbrado, etc.), operación del transporte colectivo en el momento del estudio.

III.- Evaluación de las condiciones de la vialidad mediante análisis de **capacidad y nivel de servicio**.

IV.- Usos del suelo actuales y futuros de manera que se visualice un pronóstico

de crecimiento de los flujos viales.

V.- Estimación de la **tasa vehicular** aplicable a la zona del tráfico total, incluyendo el tránsito inducido, el tránsito generado y el tránsito pronóstico mediante:

- 1.- Definición de sección de derecho de vía,
- 2.- La definición de su **integración vial** a la red vial primaria, y
- 3.- Las demás acciones que se desprendan del análisis de manera que permita la circulación vial a la zona o desarrollo en cuestión.

VI.- Análisis de la congruencia con las acciones propuestas con el contenido en el presente ordenamiento, con el Plan Maestro de Vialidad y Transporte y demás normatividad aplicable.

VII.- Geometría del lugar y secciones transversales de las vías.

VIII.- Condiciones y operación del estacionamiento dentro y fuera de la zona.

ARTÍCULO 276. Para la elaboración de los estudios de impacto vial, se deberán considerar los elementos como mínimo la tasa vehicular, nivel de servicio y capacidad pudiendo aplicar una simulación de flujos vehicular.

CAPITULO VI

De los Peritos en Vialidades

ARTÍCULO 277. Los estudios de impacto vial podrán ser elaborados por el IMPLAN o un Perito en Vialidades responsable, cumpliendo con lo dispuesto en este Reglamento y demás disposiciones aplicables. En tanto no exista la figura del Perito en Vialidades podrá ser elaborado por especialistas en la materia y/o profesionales con probada experiencia, debiendo anexar la currícula de quien elabore los mismos. Los estudios serán revisados y aprobados por el IMPLAN para los casos de proyectos en vialidades regionales, intermunicipales y primarias dentro del municipio de Tijuana, para el caso de proyectos en vialidades secundarias o locales serán revisados y aprobados por la DOIUM en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquél en que se presente el estudio ante la DOIUM.

ARTÍCULO 278. Para ser Perito en Vialidades responsable, se requiere:

- I. Contar con cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: arquitecto, ingeniero civil, ingeniero en ingeniería de tránsito,
- II. Conocer la normatividad de la materia;
- III. Contar con un mínimo de tres años de experiencia probada en materia de vialidades, o desempeñando un cargo a fin, a partir de la expedición de su cédula profesional, y

ARTÍCULO 279. Los Peritos en vialidades se deberán registrar ante el IMPLAN, este registro tendrá una vigencia de 2 años, el costo del registro de estos Peritos se deberá establecer en base a un tabulados que haya sido previamente autorizado por la Junta de Gobierno del IMPLAN.

ARTÍCULO 280. Los Peritos en vialidades, tendrán las siguientes responsabilidades:

- I. Los Estudios de Impacto vial que ellos elaboren deberán ser congruentes con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, las Normas técnicas en la materia.
- II. La información que utilicen para la elaboración de los Estudios de Impacto Vial, deberá ser fidedigna y comprobable.
- III. Para poder actualizar su registro dentro del padrón del IMPLAN, deberán asistir a los cursos de actualización que este Instituto realice en materia de desarrollo urbano y vial, y tengan que ver con información que pueda ser utilizadas para la elaboración de los mismos estudios.

CAPITULO VII

Del Silencio Administrativo

ARTÍCULO 281. En el caso de que la autoridad competente omita responder a

una solicitud fundada sin el retiro del dictamen realizado por el Perito, operará la afirmativa ficta en los términos establecidos por este Reglamento.

ARTÍCULO 282. Se entenderán negadas por silencio administrativo las solicitudes presentadas en los términos que fija el procedimiento administrativo, en los siguientes casos:

- I.- Constancia de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos;
- II.- Solicitudes de dictamen de uso de suelo cuando se refieran a obras de impacto urbano y ambiental, o de construcciones riesgosas, calificadas como tales por los reglamentos de la materia u ordenamientos establecidos dentro de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano;
- III.- Solicitudes de modificación de los planes y programas de desarrollo urbano; y
- IV.- Solicitudes de licencias de construcción o urbanización que se pretendan ejecutar en suelo de conservación.

ARTÍCULO 283. Un extracto de las resoluciones obtenidas por las vías señaladas en los dos artículos anteriores, deberán publicarse en un mural de las oficinas administrativas, de las que hayan surgido, que sea visible al público dentro de los 15 días hábiles a partir de la fecha en que la autoridad, en cumplimiento del procedimiento administrativo correspondiente, las declare.

ARTÍCULO 284. Cuando por el silencio de la autoridad en los términos señalados en los artículos anteriores, el interesado presuma que ha operado en su favor la afirmativa ficta, deberá solicitar para la plena eficacia del acto presunto, en un término de hasta diez días hábiles, la constancia de que ha operado esta resolución ficta.

Para la constancia de afirmativa ficta, el interesado deberá recabar y presentar el formato correspondiente en la Dirección de Administración Urbana, al que necesariamente deberá acompañar, el acuse de recibo de la solicitud no resuelta. Dentro de las 48 horas siguientes a que el órgano de control reciba la solicitud de constancia, deberá remitirla al superior jerárquico de la autoridad omisa, quien en un término no mayor de cinco días hábiles, contados a partir de

que reciba el formato correspondiente, deberá proveer lo que corresponda, debiendo enviar en todos los casos, copia de lo proveído, al órgano de control respectivo.

La constancia que se expida hará una relación sucinta de la solicitud presentada y del procedimiento seguido, de la fecha de iniciación y de vencimiento del plazo con que contó la autoridad competente para dictar su resolución y la manifestación de que ha operado la afirmativa ficta.

Cuando el superior jerárquico niegue la expedición de la constancia solicitada, tendrá que fundar y motivar dicha negativa en su resolución.

Cuando se expida al interesado una constancia, que genere el pago de contribuciones o derechos de conformidad con la Ley de ingresos, el superior jerárquico deberá señalar al interesado el pago de los mismos, tomando en consideración para su determinación, los datos manifestados en la solicitud respectiva, así como la naturaleza del acto.

La constancia de afirmativa ficta, producirá efectos legales de resolución favorable; y es deber de todas las personas y autoridades reconocerla así.

Si la constancia no fuese emitida en el plazo que señala este artículo, la afirmativa ficta será eficaz; y se podrá acreditar mediante la exhibición de la solicitud del trámite respectivo y de la petición que se hizo de la constancia o el dictamen ante el superior jerárquico. Dicha omisión será considerada como una falta grave que deberá ser sancionada, en los términos de la Ley de Responsabilidades, u otras leyes o reglamentos que regulan la materia.

ARTÍCULO 285. Todo interesado podrá desistirse del procedimiento administrativo que promueva, cuando sólo afecte a sus intereses; en caso de que existan varios interesados, el desistimiento sólo operará respecto de quien lo hubiese formulado.

ARTÍCULO 286. El desistimiento deberá ser presentado por escrito; ya sea por el interesado o su representante legal; y para que produzca efectos jurídicos tendrá que ser ratificado por comparecencia ante la autoridad competente que conozca del procedimiento. Dicha ratificación deberá efectuarse dentro de los tres días hábiles siguientes a la presentación del desistimiento.

ARTÍCULO 287. La caducidad del procedimiento administrativo operará de oficio en los siguientes casos:

- I. Cuando se trate de procedimientos administrativos iniciados de oficio, a los tres meses, contados a partir de la última actuación administrativa; y
- II. Cuando se trate de procedimientos administrativos iniciados a petición del interesado, procederá sólo si el impulso del particular es indispensable para la continuación del procedimiento; y operará a los tres meses contados a partir de la última gestión que se haya realizado.

ARTÍCULO 288. La declaración de caducidad no procederá cuando el interesado haya dejado de actuar en virtud de haberse configurado la afirmativa ficta.

ARTÍCULO 289. Transcurridos los términos y condiciones que señalan las fracciones I y II del artículo 281 de este Reglamento, la autoridad competente acordará el archivo del expediente.

La caducidad no producirá por sí misma la prescripción de las acciones del particular, ni de la Administración Pública, pero los procedimientos caducados no interrumpen ni suspenden el plazo de la prescripción.

CAPITULO VIII

De las Responsabilidades de los Servidores Públicos

ARTÍCULO 290. Incurren en responsabilidad los servidores públicos en los siguientes casos:

- I. Autorizar o dar curso a documentos, contratos o convenios que contravengan lo dispuesto en este Reglamento, a los Planes y Programas, Declaratorias, Decretos y Resoluciones Administrativas relativas al Desarrollo Urbano de la Entidad, y otras disposiciones legales aplicables en la materia;

- II. Faltar a la obligación de guardar secreto respecto de los asuntos que conozcan, revelar los datos confidenciales o aprovecharse de ellos, y
- III. Exigir a los particulares, bajo el título de colaboración u otra semejante, cualquier prestación pecuniaria o de otra índole no prevista en este Reglamento y demás disposiciones relativas.

Lo anterior sin perjuicio de las sanciones de tipo penal en que puedan incurrir.

ARTÍCULO 291. Los responsables se sancionarán de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Baja California.

CAPITULO IX

De los Recursos

ARTÍCULO 292. Contra los actos y acuerdos administrativos que dicten o ejecuten las autoridades municipales con motivo de la aplicación del presente ordenamiento, los particulares podrán interponer recursos administrativos en los términos de la normatividad vigente.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente reglamento entrará en vigor al momento de su publicación, y se publicara en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, así como también deberá publicarse en la Gaceta Municipal y/o en un periódico local de mayor circulación para el conocimiento de los vecinos.

SEGUNDO. Las autorizaciones de usos del suelo, con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, de los planes, programas de desarrollo urbano y declaratorias, podrán continuar en los términos que fueron concedidas.

TERCERO. El Instituto Municipal de Planeación elaborará las guías para la elaboración de estudios de impacto urbano, integración urbana, análisis de lineamientos de imagen urbana y paisaje, en su modalidad de general y específico, a que hace referencia en este Reglamento, en un término de 180 días hábiles a partir de la entrada en vigor de este mismo ordenamiento.

CUARTO. Se podrán autorizar los cambios de usos de suelo y densificaciones

sin el cumplimiento a lo establecido en el del inciso C, del artículo 59 del presente reglamento en tanto no esté oficializado el mecanismo en el que se dé cumplimiento mediante la compra de los derechos de transferencia en Áreas Especiales de Conservación. Por lo que tendrá un máximo de seis meses el Ayuntamiento de Tijuana para oficializar dicho mecanismo

QUINTO. Se abrogan todas las disposiciones que se contrapongan a este Reglamento.

REFORMAS

ARTÍCULOS 164 y 263.- Fue reformado por acuerdo de cabildo publicado en el Periódico Oficial número 57, de 27 diciembre de 2010, tomo CXVII, sección I.

ANEXO 1: Actividades industriales

- a) El uso industrial de tipo Microindustria está integrado por las siguientes **Actividades Artesanales**:

Industria alimentaria

- Conservación y deshidratación de frutas y verduras.
- Elaboración de pan, pasteles y otros productos de panadería.
- Elaboración gelatinas, flanes, tamales.
- Preparación de guisos y salsas.

Fabricación de insumos textiles

- Taller de confección de productos bordados y deshilados (servilletas, manteles, rebozos, etc.)

Fabricación de productos de cuero, piel y materiales sucedáneos

- Fabricación de calzado con corte de piel y cuero.

Otros

- Encuadernación de libros

- b) Los **Establecimientos menores** son:

Fabricación de prendas de vestir

- Taller de confección de ropa sobre medida, costurería, sastrería

Otras industrias manufactureras

- Fabricación de artículos de joyería.

Servicios de reparación y mantenimiento

- Taller de reparación y mantenimiento de automóviles (ligeros):
 - o Cambio de aceite y engrasado; Carrocería e instalación de cristales; lavado de motor; mecánica en general; radiadores; sistema eléctrico; transmisiones, suspensiones, amortiguadores y muelles; frenos, clutch, y mofles; alineación y balanceo; afinación, carburadores y rectificación; aire acondicionado; alarmas, auto detallado e instalación de auto estéreos; etc.

- Taller de reparación y mantenimiento de camiones o Los mismos que los anteriores

- Reparación menor de llantas (llantera).

- Lavado de vehículos

- Lavado de camiones

Otros

- Talleres de

- o Hojalatería

- o Tapicería

- c) Los establecimientos industriales que forman parte del grupo de la **Industria de bajo riesgo o bajo impacto**, se especifican en la sección:

Industria alimentaria

- Panificadora: panificación industrial.

Industria de la bebida y el tabaco

- Elaboración de productos de tabaco.

Fabricación de insumos textiles

- Confección y tejido de alfombras y tapetes, y a la confección, a partir de tela comprada, de cortinas, blancos y similares.

Fabricación de prendas de vestir

- Confección de gorras, sombreros, guantes, etc.
- Confección de ropa a partir de tela, cuero, piel y materiales sucedáneos: uniformes, trajes típicos, etc.
- Fabricación de calcetines, medias y similares.
- Tejido de otras prendas de vestir de punto, como ropa interior, suéteres, blusas, chalecos, falda, pantalones.

Fabricación de productos de cuero, piel y materiales sucedáneos

- Fabricación de maletas, bolsos de mano, artículos de talabartería, estuches, carpetas, billeteras, mochilas, suelas y otros artículos de cuero y piel, naturales y regeneradoras, y de materiales sucedáneos.

Industria de papel

- Fabricación de pañales desechables, toallas sanitarias, papel higiénico, pañuelos desechables y otros productos sanitarios similares.
- Fabricación de papelería (cuadernos, blocs, libretas, rollos de papel para máquinas registradoras, tarjetas, sobres) a partir de papel y cartón producidos en otro establecimiento.
- Fabricación de producto de cartón para empaque y embalaje (cajas, botes, vasos y platos de cartón) a partir de cartón producido en otro establecimiento.

Impresión e industrias conexas

- Impresión, por contrato, de libros, periódico y revisitas.

Industria de plástico y del hule

- Fabricación de otros productos de hule (globos, guantes, suelas, topones y

concesiones).

Fabricación de productos a base de minerales no metálicos

- Fabricación de vidrio plano, templado, inastillable y otros vidrio laminado; espejos; envase y artículos de vidrio de usos comercial, estructura, doméstico y ornamental; fibra de vidrio y vidrio automotriz.

Fabricación de productos metálicos

- Fabricación de alambre y productos de alambre a partir de alambre producido en otro establecimiento, como clavos y cuerdas sin aislar, alambre de púas, telas, cercas, clavos, grapas, tachuelas, resorte, etc.
- Fabricación de calderas, tanques y envases metálicos.
- Fabricación de herrajes y cerraduras.
- Fabricación de herramientas de mano metálicas sin motor (desarmadores, martillo, llaves para tuercas, carreterillas de mano, cuchillo, navajas, tijeras de mano, sierras de mano, alicatas, hojas para seguetas) y utensilios de cocina metálicos (coladeras cucharones, baterías de cocina).
- Fabricación de productos de herrería (puertas, ventanas, escaleras, productos ornamentales o arquitectónicos de herrería y cancelería de baño), cortinas de acero, corrales y cercas metálicas, ductos, canaletas y juegos infantiles mecánicos.
- Fabricación de otros productos metálicos (baleros, válvulas metálicas, artículos y accesorios de baño, artículos de plomería, bombas, cajas fuertes, cajas de seguridad, empaques y mangueras metálicas, baleros, etc.
- Maquinado de piezas metálicas para maquinaria y equipo en general; y a la fabricación de tornillos, tuercas, remaches y similares.
- Recubrimiento de piezas metalizas por medio de la anodización, el cromado, el galvanizado, el chapeado y otros; grabado de metales; pulimiento y esmerilado de piezas metálicas.

Fabricación de equipo de cómputo, comunicaciones y otros electrónicos

- Fabricación de equipo de aparatos y equipos de transmisión y recepción de

comunicaciones telefónicas, de radio, televisivas, telegráficas, por cable, microondas o vía satélite.

- Fabricación de equipo de audio y video (televisores, radios, etéreos, videocaseteras, reproductores de sonido, amplificadores, ecualizadores, sintetizadores, videocámaras, micrófonos).
- Fabricación de equipo de componentes electrónicos (circuitos, capacitores, conectores, bobinas, etc.).
- Fabricación de equipo de computación (unidades de almacenamiento, impresoras, lectores ópticos y magnéticos, monitores).
- Fabricación de equipo de instrumentos de medición y regulación (instrumentos y equipo para análisis, ensayos y pruebas de laboratorio).

Fabricación de equipo de generación eléctrica y aparatos eléctricos

- Fabricación de aparatos de línea blanca (refrigeradores, hornos convencionales, lavadoras, secadora de ropa, etc.).
- Fabricación de aparatos electrodomésticos (ventiladores, licuadoras, tenazas de cabello, humidificadores, utensilios de cocina eléctricos, hornos eléctricos, aspiradoras).
- Fabricación de equipo de generación y distribución de energía eléctrica (motores eléctricos, transformadores, tableros de control, etc.).

Fabricación de focos, lámparas o tubos de luz fluorescente, incandescente, de halógeno, de descarga gaseosa o de vapor de sodio; de reflectores, linternas, lámparas ornamentales, candiles y accesorios de iluminación doméstica, comercial e industrial.

- Fabricación de otros equipos y accesorios eléctricos (acumuladores y pilas, cables de conducción eléctrica, (contactos, interruptores de caja, cajas distribuidoras tomacorriente, fusibles, clavijas, aislantes, etc.) y otros accesorios (electrodos, carbones y crisoles de carbón o grafito, recargadores de baterías, etc.).

Fabricación de equipo de transporte



Fabricación de equipo aeroespacial.

- Fabricación de equipo ferroviario.
- Fabricación de otro equipo de transporte (motocicletas, bicicletas, otros).
- Fabricación de partes para vehículos automotores (motores, equipo eléctrico y electrónico, sistemas de dirección, de transmisión y frenos).
- Fabricación de piezas metálicas as y partes para vehículos automotrices.
- Fabricación o ensamble de automóviles, camionetas de carga y de pasajeros, autobuses, camiones y tracto camiones, así como la fabricación de chasises.

Fabricación de muebles y productos relacionados

- Fabricación y ensamble de muebles para cocina; para oficina y estantería.

Otras industrias manufactureras

- Fabricación de anuncios (toldos luminosos, carteleras espectaculares, anuncios electrónicos, de neón, etc.).
- Fabricación de artículos y accesorios para escritura, pintura, dibujo y actividades de oficina: lápices, plumas, plumones, cintas entintadas para máquinas de escribir, para impresoras y sumadoras, engrapadoras, etc.
- Fabricación de equipo y material de uso médico, dental y para laboratorio.
- Fabricación de juguetes.
- Fabricación y artículos deportivos.
- Fabricación y ensamble de instrumentos musicales; fabricación de cierres, botones y otros accesorios para costura; velas y valedoras; sombrillas, bastones, maniqués, cajas musicales, etc.

Servicios de almacenamiento

- Almacenamiento de productos que no requieren de instalaciones especiales

para su conservación.

- Almacenamiento de productos agropecuarios.
- Almacenamiento, en cámaras frigoríficas y refrigeradores, de artículos que por su naturaleza requieren este tipo de instalaciones.
- Almacenamiento, guarda o conservación de bienes y mercancías.

Manejo de desechos y remediación

- Manejo de desechos peligrosos y servicios de remediación a zonas dañadas por desechos peligrosos (confinamiento de desechos peligrosos y la rehabilitación y limpieza de zonas contaminadas).
- d) Los establecimientos industriales que forman parte del grupo de la **Industria de alto riesgo o alto impacto**, se especifican en la sección:

Industria alimentaria

- Elaboración de productos de molinería, malta, almidones, aceites, grasas vegetales y cereales.
- Elaboración y refinación de azúcar de caña.

Industria de la bebida y el tabaco

- Elaboración de agua.
- Elaboración de bebidas alcohólicas.
- Elaboración de cerveza.
- Elaboración de refrescos.
- Purificación de agua.

Industria de la madera

- Fabricación, a partir de madera aserrada, de productos de madera para la

construcción: puertas, ventanas, contraventanas, marcos para ventanas, fibras, entrepaños, parques, duelas, cancelos, zoclo, mamparas, armarios (closets).

- Fabricación, a partir de madera aserrada, de productos de uso industrial: como bastidores, palos para escoba, carretas, taquetes, mangos para herramienta, partes torneadas de madera y otros productos de uso industrial.
- Fabricación de laminados y aglutinados de madera: triplay, chapa, contrachapa y tableros, etc.
- Fabricación de productos de madera de uso doméstico; utensilios domésticos: cucharas, utensilios, charolas.
- Fabricación de productos de materiales trenzables: corcho, vara, carrizo, mimbre.

Fabricación de productos derivados del petróleo y carbón

- Coquización y fabricación de otros.
- Fabricación de otros productos derivados del petróleo (aceites y grasas lubricantes de uso automotriz e industrial)
- Producción de asfalto y sus mezclas para pavimentación y techado; bloques de asfalto para pavimento; compuestos de asfalto o alquitrán con otros materiales; fieltros y láminas saturados con asfalto en rollo o en diversas formas, lisos o con gravilla.
- Refinación de petróleo crudo.

Industria química

- Fabricación de explosivos.
- Fabricación de fertilizantes, pesticidas y otros agroquímicos.

Fabricación de jabones, detergentes, limpiadores, perfumes, cosméticos y otras preparaciones de tocador.



Fabricación de productos farmacéuticos.

- Fabricación de otros productos químicos (tintas para impresión; explosivos; cerillos; resinas; películas para fotografía; agentes químicos (catalizadores, dispersantes, emulsificantes); extracción y procesamiento de aceites esenciales de usos industrial; etc.
- Fabricación de pinturas, recubrimientos, adhesivos y selladores (barnices, lacas y esmaltes, adhesivos o pegamentos, selladores, impermeabilizantes, etc.).

Industria de plástico y del hule

- Fabricación de espumas y productos de poliestireno (vasos, platos, tableros y productos para embalaje).
- Fabricación de otros productos de plástico (botellas, botellones y frascos de plástico; artículos para el hogar; para uso industrial; etc.).
- Fabricación de productos de plástico a partir de resinas plásticas (bolsas, perfiles, tubos, conexiones, envase, contenedores, etc.).
- Fabricación y revitalización de llantas; de bandas y mangueras de hule, de uso industrial y doméstico; etc.

Fabricación de productos a base de minerales no metálicos

- Fabricación de abrasivos; de productos de piedra por medio del corte, dimensionado, pulido y acabado de piedras como el mármol, la canteras, el ónix y el granito; fibrocemento; materias aislante de fibra de vidrio; etc.
- Fabricación de artículos de asbesto.
- Fabricación de cal, yeso y productos de yeso como tabla roca, plafones, paneles acústicos, columnas, moldura, estatuillas, figura decorativas de yeso y otros productos arquitectónicos de carácter ornamental.
- Fabricación de cementos para la construcción (gris, blanco y los especiales); concreto y productos de concreto preesforzado (trabes, puentes y vigas).
- Fabricación de productos a base de arcillas: alfarería, porcelana y loza

(vajillas, floreros, macetas, etc.); de muebles y accesorios para baño, y de productos refractarios y productos para la construcción (losetas, mosaicos, pisos, ladrillos, celosías, etc.).

Industrias metálicas básicas

- Afinación, refinación y laminación-refinación de cobre, níquel, oro, plata, bronce y otros metales no ferrosos; y a liposucción de sus aleaciones (para producir planchas, perfil, alambre, etc.).
- Moldeo por fundición de piezas a partir de hierro y acero producidos en otros establecimientos, y de piezas de metales no ferrosos.
- Fabricación a partir de hierro y acero producidos en otros establecimientos, de láminas, perfiles, alambrón, clavos, varillas, ángulos y otros
- Refinación de alúmina y a la producción primaria de aluminio, aleaciones y formas primarias de aluminio, y a la fabricación de laminados, tubos, perfiles, ángulos u otros productos de laminación secundaria del aluminio.

Fabricación de maquinaria y equipo

- Fabricación de aire acondicionado, calefacción y de refrigeración industrial y comercial.
- Fabricación de aparatos fotográficos (cámaras, accesorios y aparatos de proyección)
- Fabricación de máquinas fotocopadoras
- Fabricación y ensamble de maquinaria, equipo y sus partes para las actividades industriales y comercial (tractores, exclusoras de concreto, máquinas para cortar y cepillar, taladrar, ensamblar, laminar, etc.; máquinas de coser, tortilladoras, molinos, equipo de mantenimiento automotriz, etc.).

ANEXO 2: Actividades que integran a los diferentes Usos de Comercio.

- a) Los establecimientos que integran a las zonas de Comercio **Vecinal** son los siguientes: Abarrotes, misceláneas.

Tiendas especializadas:

- Aguas frescas, paletas y helados.
- Dulcería.
- Expendio de agua.
- Expendios de libros y revistas.
- Farmacias.
- Fruterías y legumbres.
- Leche, productos lácteos y embutidos
- Joyería y relojes.
- Mercería y bonetería
- Óptica.
- Panadería, pasteles y repostería, expendio de pan
- Papelería, librería y artículos escolares.
- Piñatas

- b) Los establecimientos que integran a las zonas de Comercio **Barrial** son los siguientes:

Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:

Centro comercial
Mercado sobre
ruedas Tianguis o

Tiendas especializadas:

- Accesorios de seguridad industrial y domestica
- Alfombras.
- Artesanías.
- Artículos de limpieza.
- Artículos de plástico y/o madera.
- Artículos deportivos.
- Artículos fotográficos.
- Artículos religiosos.
- Artículos de dibujo.
- Artículos para manualidades.
- Artículos y accesorios para cómputo.
- Artículos y accesorios para diseño y pintura artística. Bazares y antigüedades.
- Boutique.
- Carnicería.
- Cristalería.
- Compra-venta aparatos ortopédicos.
- Disqueras.
-

- Expendio de nixtamal.
- Expendio de pan.
-
- Equipo de accesorios y computación.
- Establecimientos con venta de bebidas con graduación alcohólica en envase cerrado:
 - o Abarrotes
 - o Agencia, Subagencia
 - o Deposito
 - o Expendio
 - o Mercado
 - o Tienda de autoservicio
 - o Tienda de conveniencia.
- Expendio de billetes de lotería y sorteos varios.
- Florería y artículos de jardinería.
- Juguetería.
- Herrajes en general.
- Implemento y equipos para gas doméstico.
- Instrumentos musicales.
- Lencería.
- Línea blanca y aparatos eléctricos mascotas y acuarios.
- Mobiliario y equipo de oficina.
- Perfumería y cosméticos.
- Productos naturistas.
- Refacciones y accesorios para autos.
-

Regalos, bases de madera para regalo

- Ropa, uniformes escolares
- Semilla y granos alimenticios, especias
- Telas
- Telefonía e implementos celulares.
- Tortillería.
- Trofeos, reconocimiento de cristal y metálicos.
- Vivero.
- Zapatería

c) Los establecimientos que integran a las zonas de Comercio **Distrital** son los siguientes:

Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:

Tiendas especializadas:

- Agencia de autos.
- Alfombras, cortinas y similares
- Artículos para decoración.
- Ataúdes
- Bodega de alimentos con venta al menudeo
- Bodega de alimentos con venta al mayoreo.
- Cafetería con lectura de internet.
- Camiones y camionetas de cara, remolques, semiremolques, etc.

- Cimbra y andamios
- Distribuidora de papel y cartón.
- Envases, papel, y cartón para empaque
- Equipo de sonido y video.
- Equipo hidráulico
- Establecimientos con venta de bebidas con graduación alcohólica en envase cerrado: o Bodega
 - o Licorería
 - o Supermercado
- Ferretería de artículos especializados y maderería.
- Ferretería y materiales eléctricos.
- Fertilizantes
- Instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario
- Losetería y accesorios.
- Maquinaria y equipo agropecuario, forestal y para la pesca: equipo de partes y refacciones de tractores, forrajes, molinos etc.
- Maquinaria y equipo de usos general.
- Maquinaria y equipo para la construcción: equipo especializados partes y refacciones para excavadoras, trascabos, revolvedoras, compresoras, etc.
- Maquinaria y equipo para la industria: equipo partes y refacciones para la construcción e industria manufacturera.

Maquinaria y equipo para otros servicios y para actividades comerciales, básculas, hornos, baterías para restaurantes, etc.

- Medicamentos veterinarios y alimentos para animales. Mobiliario, equipo e instrumental médico y de laboratorio.
- Motocicletas
- Mueblerías.
- Pintura: laca, barnices, impermeabilizantes y recubrimientos para industria. Tabaquería.
- Telecomunicaciones, fotografía y cinematografía.
- Tiendas departamentales (línea blanca, muebles, deportes, perfumería discos, libros juguetería).

d) Los establecimientos que integran a las zonas de Comercio **Central** son los siguientes:

Se excluyen los giros del comercio vecinal y se incluyen los giros del comercio barrial y distrital más los siguientes:

Tiendas especializadas:

- Accesorios de seguridad industrial y doméstica.
- Cajas de cartón materiales de empaque.
- Concretera.
- Materiales metálicos: lingotes, estructuras, perfiles tubulares, láminas de acero, galvanizados, canales soleras, etc.
- Productos de asfalto, láminas de acrílico, de asbesto, de cartón, aislantes térmicos, tabla roca, varilla, etc.

ANEXO 3: Actividades que integran a los diferentes Usos de Servicios

- a) Los establecimientos que integran a las zonas de **Servicio Vecinal** son los siguientes:

Tienda Especializada:

■ Alimentos preparados:

- o Antojitos mexicanos y cenaduría.
- o Cafetería.
- o Cenaduría
- o Cocina económica
- o Coctelera
- o Menudería
- o Taquería
- o Tortería
- o Yogurt

■ Asociación de vecinos, organización civil. Caseta telefónica.

■ Cerrajería.

■ Coctelera.

■ Despachos, agencias, oficinas privadas y estudios no mayores a 50m².
Estética, peluquería, salón de belleza, manicurista y pedicurista.

-
- Productos de repostería
- Reparación de bicicletas.
- Reparación de calzado y artículos de piel y cuero.
- Reparación y mantenimiento de aparatos eléctricos para el hogar.
- Reparación y mantenimiento de otros artículos: instrumentos musicales, relojes juguetes, cámaras fotográficas, etc.

b) Los establecimientos que integran a las zonas de **Servicios Barriales** son los siguientes: Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes:

Tiendas especializadas:

- Academias.
- Agencia aduanal.
- Agencia de viajes.
- Alquiler de instrumentos musicales.
- Alquiler de ropa, disfraces, vestuarios artísticos, etc.
- Baños públicos: regaderas, vapor, sauna y baño turco.
Bases de madera para regalos.
- Centro de acondicionamiento físico (instalaciones deportivas especializadas en algún deporte: tenis squash, fútbol, gimnasia, aerobics, boxeo).
- Centro de planificación familiar, servicios de cirugía ambulatoria,
dispensario médico. Centro religioso, templo.
- Colocación de pisos.
- Consultorio de medicina especializada.
Consultorio de medicina general. Consultorio dental.

- Despachos, agencias, oficinas privadas y estudios.
- Elaboración de anuncios, lonas, rótulos y toldos luminosos.
- Escudos distintivos de metal y similares.
- Escuelas comerciales y secretariales.
- Escuelas de computación.
- Escuelas de oficios. Escuela de artes.
- Escuela de deportes: natación, artes marciales, futbol, yoga, gimnasia.
- Establecimientos con venta de bebidas con graduación alcohólica en envase abierto:
 - o Billares
 - o Fonda, lonchería
 - o Restaurant
 - o Restaurant bar
- Equipos neumáticos e hidroneumáticos
- Escudos y distintivos de metal y similares
- Escuela de arte
- Escuela de computación
- Escuela de deporte
- Escuela de oficios
- Escuela de idiomas
- Escuelas comerciales y secretariales
- Estacionamiento público y pensión para automóviles (ligeros)
- Estética de animales domésticos.
- Estudio fotográfico
- Fontanería.
- Fotocopiado, fax y afines
- Galería de arte.

Imprenta

Instituciones o uniones de crédito, fideicomisos, seguros y fianzas, aseguradoras, bolsa de valores, centro cambiario.

Instalaciones de bancos e instalaciones bancarias. Instalación y mantenimiento de áreas verdes Juegos mecánicos, electromecánicos y electrónicos Laboratorio de análisis clínicos

Laboratorio de análisis clínicos veterinarios.

Laboratorios médicos y de diagnóstico (rayos X y ultrasonido) Lavandería

Molino de nixtamal

Oficina de telefonía tradicional.

Oficina telegrafía y telecomunicaciones alambicas. Oficina de celulares y telecomunicaciones inalámbricas. Oficina de telecomunicaciones vía satélite.

Oficina de servicios profesionales.

Otros consultorios: psicología, terapeutas, optometrista, nutriólogos, etc. Pensiones y casas de huéspedes.

Pista de patinaje Planchaduría, tintorería Pulido de pisos.

Renta de equipo de sonido. Renta de videos

Reparación de equipo de cómputo, fotográfico, parabrisas, sinfonías, muebles, instrumentos musicales, relojes, etc.

Reparación de lavadoras y

- secadoras. Reparación de motocicletas.
 -
 - Reparación de tapicería de muebles para el hogar. Revelado de fotografías
 -
 - Sanitarios públicos y boleras
 - Servicio de limpieza de inmuebles.
 -
 - Servicio de instalación y mantenimiento de aéreas verdes.
 -
 - servicios educativos: clases de manejo, de personalidad, superación personal, modelaje, etc.
 -
 - Tapicería
 -
 - Telecomunicaciones vía satélite
- c) Los establecimientos que integran a las zonas de **Servicios Distritales** son los siguientes: Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:
- Adiestramiento de mascotas.
 - Agencia de autos con taller de reparación.
 - Alberca.
 - Área de ferias y exposiciones.
 - Alfombras, cortinas y similares.
 - Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas, etc.,
 - Banco de órganos y sangre.
 - Cabaña
 - Campamento y albergue recreativo

- Casas de juego electrónico y videojuegos.
- Cervecería.
- Cines.
- Club deportivo (instalaciones deportivas especializadas en algún deporte: alberca, baño sauna y de vapor, tenis squash, fútbol, gimnasia, aerobics, boxeo).
- Cocina industrial.
- Cremación, incineración, embalsamiento
- Distribución de agua.
- Discoteca.
- Edición de periódicos, revista y otras publicaciones.
- Establecimientos de venta de bebidas con graduación alcohólica en envase abierto:
 - o Bar terraza.
 - o Bar turístico.
 - o Billar
 - o Café cantante.
 - o Cantina
 - o Centro de espectáculos
 - o Discoteca
 - o Hotel
 - o Motel
 - o Restaurante de autoservicio

o Restaurante bar

- Estacionamiento de vehículos carga.
- Feria en juegos mecánicos.
- Funeraria, velatorio
- Gimnasio deportivo.
- Hotel-motel.
- Hotel con servicios integrados (restaurante, bar, centro nocturno, spa, centro de negocios).
- Instalación de vidriería.
- Juegos mecánicos, electromecánicos y eléctricos.
- Lienzo charro.
- Limpieza de alfombras y muebles y cortinas.
- Pensiones
- Pista de carritos.
- Pista de patinaje.
- Productora discográfica.
- Reparación y mantenimiento de básculas, aparatos eléctricos, frigoríficos, máquinas de tortillas, aire acondicionado, elevadores, automotrices, equipo de sonido.
- Renta de maquinaria y equipo de construcción. Renta de vehículos.
- Sala de ping pong, tiro al blanco, campo de golf en miniatura. Salón de fiestas infantiles.
- Servicio de báscula para transporte.
- Servicio de grúas.
- Servicios de limusinas.

- Servicio de mensajería y paquetería.
- Servicios de mudanzas.
- Servicios funerarios velatorio y embalsamamiento.
- Transmisión de programas de radio y televisión.
- Venta de boletos para transporte de pasajeros.

d) Los establecimientos que integran a las zonas de **Servicios Centrales** son las siguientes:

- Aduana.
- Auditorio para eventos masivos.
- Autódromos, Campo de golf.
- Casino (casa de juego con apuestas) o de cualquier establecimiento en los que medien apuestas de cualquier clase, así como de los denominados como Libros Foráneos o Centros de Apuestas Remotas, Salas de Bingo y de Juego o Sorteo de Números con Apuesta. (Reforma)
- Centro de convenciones.
- Centro de espectáculos.
- Espectáculos deportivos:
 - Galgodromo. Hipódromo.
 - Plaza de toros
 - Rodeo
- Establecimientos con venta de bebidas con graduación alcohólica en envase abierto:
 - Centro de espectáculos
 - Estadio deportivo
- Grabaciones de audio y video.
- Parque con instalación recreativa: de diversiones, acuáticos y temáticos.

Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California

- Producción de películas cinematográficas y videos.
- Producción de programas de televisión
- Productora discográfica
- Producción de programación de canales para sistema de televisión por cable o satelitales.
- Zoológico.

ANEXO 4: Actividades que integran a los diferentes Usos destinados a Equipamiento Urbano

- a) Los elementos que conforman los subsistemas de **Comercio y Abastos** son:

Vecinal:

Tiendas Institucionales

Barrial:

Tiendas Institucionales

Distrital:

Mercado público

Central:

Mercado de abastos

- b) Los elementos que conforman los subsistemas de **Educación y Cultura** son:

Vecinal:

Jardín de Niños Primaria

Secundaria General

Secundaria Tecnológica

Barrial:

Biblioteca

Escuela Especial para Atípicos,

Capacitación para el Trabajo

Telesecundaria

Bachillerato General Bachillerato
Tecnológico Seminarios, Conventos

Distrital:

Escuela Técnica Normal
de Maestros Museo Local

Jardín Botánico Biblioteca Municipal
Teatro

Central:

Licenciatura General o Tecnológica Posgrado

Biblioteca Regional, Hemeroteca

Auditorio,

Museo regional

Teatro

Casa de la Cultura

- c) Los elementos que conforman los subsistemas de **Salud y Servicios Asistenciales** son:

Vecinal:

Unidad de Urgencias y Puesto de Socorro

Barrial:

Casa Cuna y/o Guardería Infantil

Distrital:

Hospital de Medicina Familiar Hospital de Especialidades

Orfanatorio, Hogar de Indigentes y/o Hogar de Ancianos Centro

de Integración Juvenil

Central:

Centros Antirrábicos Hospital General

Regional:

Hospital Regional de Especialidades

- d) Los elementos que conforman los subsistemas de **Deporte y Recreación** son:

Vecinal:

Plaza Cívica, Explanadas
Jardín Vecinal

Juegos Infantiles Canchas
Deportivas

Barrial:

Parque de Barrio, Viveros Unidad o Centro Deportivo
Centro Comunitario

Distrital:

Parque Urbano

Ciclopistas

Central:

Ciudad Deportiva

- e) Los elementos que conforman los subsistemas de **Administración Pública y Servicios Urbanos** son:

Vecinal:

Caseta de Policía

Barrial:

Oficinas de Gobierno Municipal y Estatal
Comandancia o Subdelegación de Policía Central o
Subestación de Bomberos Subdelegación municipal

Distrital:

Ministerio Público Estatal y/o Federal
Juzgados Civiles y/o Penales
Oficinas de Gobierno Federal
Delegación Municipal.

Sede Diplomática

Central:

Palacio Municipal Embajada, Consulado

Emergencias y Protección Civil

- f) Los elementos que conforman los subsistemas de **Comunicación y Transporte** son:

Vecinal:

Agencia y/o Sucursal de Correos
Oficina de Telégrafos

Barrial:

Administración de Correos
Administración de Telégrafos
Estación de Taxis:

1. Sitios
2. Apeadero

Distrital:

Terminal de Transporte Urbano (Autobús) y de Camiones de
Carga
Estación de Taxis:

1. Cierres de circuito
2. Lanzaderas

Helipuerto o Hidropista

Central:

Terminal de Transporte Foráneo

Regional:

Terminal Aérea

Terminal de Ferrocarril

ANEXO 5: Actividades primarias Agricultura

- Acuacultura
- Cultivo de frutales y nueces
- Cultivo de granos y semillas oleaginosas, legumbres y cereales
- Cultivo en invernaderos y viveros, y floricultura
- Floricultura a cielo abierto; en invernadero; agricultura protegida, invernadero Otros cultivos

Ganadería

- Apicultura: explotación de colmenas, recolección de miel, colmenas, jalea real, propoleo y otros productos de abejas.
- Ganadería estabulada para ganado bovino lechero
- Manejo y cría avícola para carne: Manejo y cría de aves para la producción de huevo fértil y para plato; etc.
- Manejo y cría de bovinos par carne: cría de ganado.
- Manejo y cría de Ovinos y Caprinos
- Manejo y cría de Porcinos
- Cunicultura Manejo y cría de animales de piel con pelaje fino
- Caza y Captura. Ranchos Cinegéticos, UMAS Unidades de Manejo Ambiental Sustentable Acopio y cría de ganado mayor y menor.

Minería

- Extracción y aprovechamiento de minerales no metálicos: Arena, grava, arcilla y otros para la construcción

Servicios relacionados con las actividades agropecuarias y ganaderas

- Alquiler de maquinaria y equipo.
- Empacado de carne de ganado y de aves de corral
- Rastros; Sala de Matanza
- Servicios de fumigación agrícola.
- Servicios de preparación de suelo, fertilización, etc.
- Servicio y Asistencia Técnica Agropecuaria: Servicios veterinarios, Graneros venta de artículos para ganadería, granos etc.
- Servicios, Instalación y Mantenimiento de Sistemas de Riego: Instalación de infraestructura hidráulica, desazolve de pozos, perforación de pozos.

ANEXO 6: Usos Especiales

a) Uso especial

- Centro de readaptación social
- Corralón
- Depósitos de desechos industriales
- Deshuesadero (yonques)
- Estación de auto abasto o especial
- Estación de servicio
- Estación de transferencia
- Gasoductos, oleoductos y similares
- Instalaciones militares y cuarteles
- Marina turística Panteones y cementerios
- Rellenos sanitarios

b) Instalaciones de infraestructura

- Almacenamiento de gas
- Antena, estructura
- Estaciones de bombeo
- Estación terrena
- Plantas de tratamiento
- Plantas potabilizadoras
- Plantas termoeléctrica
-

Subestaciones eléctricas

- Tanques de almacenamiento de agua.

REFORMAS

ARTÍCULOS 161, 162, 163, 251, 253, 256, 258, 259.- Fueron reformados por Acuerdo de Cabildo, publicado en el Periódico Oficial No. 6, del 6 de febrero del 2015, Índice, Tomo CXXII.

ARTÍCULOS 164 y 263 y el inciso d) del Anexo 3.- Fueron reformados por Acuerdo de Cabildo, publicado en el Periódico Oficial No. 57, del 27 de diciembre del 2010, sección I, Tomo CXVII.