



SAHARA PROPERTIES, S. DE R.L. DE C.V.
PROPIETARIO DEL PREDIO
SOLICITANTE
PRESENTE.-



**DIRECCION DE
CONTROL URBANO**

DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA Y ECOLOGIA
DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
NUMERO DE OFICIO: EXP/110 US/110/ 2019
ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO
FECHA: A 30 de Abril de 2019

Por medio del presente y en seguimiento a la solicitud US/110/2019, recibida por esta Dirección, en la cual se solicita **DICTAMEN** para **FRACCIONAMIENTO TURISTICO ECOLOGICO DENOMINADO SAHARA (con superficie de predio de 131,907.29m²)**, en predio ubicado en Carretera Libre Tijuana-Ensenada Primo Tapia, KI-430-000 Y KI-431-000 de este Municipio de Playas de Rosarito, B. C.

Una vez analizados los lineamientos del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Primo Tapia, Municipio de Playas de Rosarito B.C, 2007-2030 (PDUCP-PR) publicado en el Periódico Oficial número 51 del Estado de B. C., el 26 de Noviembre de 2010, las variables urbanas que inciden en la zona así como la inspección física al predio se encontraron los siguientes Puntos:

1. El predio se encuentra dentro del Poblado Primo Tapia del Municipio de Playas de Rosarito, y dentro de la mancha urbana del centro de población establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Primo Tapia del Municipio de Playas de Rosarito B. C 2007-2030.
2. En la Carta de Estructura Urbana Propuesta para el año 2007-2030 del PDUCP-PT, el predio se clasifica con uso de suelo **SECTOR 1, USO DE SUELO HABITACIONAL.**
3. En el Punto 3.3. zonificación del espacio urbano USO DE SUELO POR DISTRITO, este predio se localiza dentro del **BARRIO 2.8**
4. En el punto 3.8.7. modalidades de utilización del uso del suelo en la Tabla No. 107 compatibilidades por Sectores este predio se ubica en el Sector 1 el uso de suelo es habitacional turístico, **CONDICIONADA.**
5. El Nivel Antecedentes del PDUCP-PT establece en el tema de Aptitud Territorial lo siguiente:
 - a) **Áreas aptas para el desarrollo urbano:** Los grandes baldíos en general, que presentan pendientes menores del 10%.
 - b) **Áreas aptas con costos moderados:** Zonas con pendientes del 10 - 20%.
 - c) **Áreas aptas a costos extraordinarios (condicionadas):** Las zonas con pendientes entre el 20 y 30%.
 - d) **Áreas no aptas para el desarrollo urbano:** Son las áreas no urbanas localizadas en los **cauces** de los escurrimientos de arroyos y en zonas con pendientes mayores del 30%, además de las zonas próximas a fallas.
6. El Nivel Normativo en el punto 2.2.3. Normas y criterios de vivienda, establece una Clasificación de Usos y Destinos del Suelo, el uso Habitacional lo definió como las áreas urbanas o predios donde la población realiza la función de habitar áreas urbanas ocupadas por viviendas como uso predominante. Clasifica el uso habitacional en:
 - a) **Vivienda Unifamiliar:** Es la vivienda ocupada por una familia que se encuentra sembrada en un lote dentro de un fraccionamiento.
 - b) **Vivienda Multifamiliar:** Es un conjunto horizontal o en edificio vertical con varias viviendas en apartamentos por piso, se ubica en el predio en el que se comparte comunitariamente el área de estacionamiento y las áreas libres. Cada unidad esta bajo el régimen de copropiedad o condominio.
7. En base al punto 3.8.7 del PDUCP-PT, Modalidades de utilización del suelo, la tabla No. 103, usos para densidades unifamiliares indica:
 - a) Turístico de 22 viv./ha.; COS de 0.5 y CUS de 1.0; superficie terreno por vivienda 450 m²; viviendas de 2 niveles.
 - b) Densidad Baja de 22 a 33 viv./ha.; COS de 0.5 y CUS de 1.0; superficie terreno por vivienda 450 m² y 300 m²; viviendas de 2 niveles.
 - c) Densidad Media de 44 a 55 viv./ha.; COS de 0.7 y CUS de 1.8; superficie terreno por vivienda 225 m² y 180 m²; viviendas de 2-3 niveles
 - d) Densidad Alta de 83 viv./ha.; COS de 0.7 y CUS de 1.2; superficie terreno por vivienda 120 m²; viviendas de 2-3 niveles.
8. En base al punto 3.8.7 del PDUCP-PT Modalidades de utilización del suelo, la tabla No. 105, Densidades de construcción por tipo de Fraccionamientos multifamiliares indica:





VII AYUNTAMIENTO DE
PLAYAS DE ROSARITO
Horizonte de Posibilidades

DIRECCION DE ADMINISTRACION URBANA Y ECOLOGIA
DEPARTAMENTO DE USO DE SUELO
NUMERO DE OFICIO: EXP/110 US/110/ 2019
ASUNTO: DICTAMEN DE USO DE SUELO
FECHA: A 30 de Abril de 2019

NOTA IMPORTANTE:

EL PRESENTE OFICIO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCION, NI DE OPERACION Y EN EL CASO DE FALSEDADE DE INFORMACION RECIBIDA EN LOS DOCUMENTOS DE PROPIEDAD O CUALQUIER INFORMACION, AUTOMATICAMENTE ESTE OFICIO QUEDA ANULADO.

QUEDA ESTRICTAMENTE PROHIBIDO, LA COMERCIALIZACION, VENTA DE TERRENOS Y/O CUALQUIER TRASLACION DE DOMINIO, HASTA QUE EL DESARROLLO CUMPLA CON LAS ETAPAS PREVISTAS EN EL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 16 DE DICHO ORDENAMIENTO, ASI COMO PARA LOS EFECTOS LEGALES A LOS QUE HAYA LUGAR.

Para cualquier modificación que surja con fines de mejorar el inmueble, el proyecto deberá de apegarse a las especificaciones técnicas Leyes y Reglamentos que rigen el Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, así como el cumplimiento de las licencias respectivas para los servicios públicos, debiendo estar autorizadas por las dependencias correspondientes.

Sin otro particular quedo de usted.

Atentamente
"Horizonte de Posibilidades"

Aldo Lopez Tamez

Director de Administración Urbana y Ecología
H. VII. Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B. C.

H. AYUNTAMIENTO DE
PLAYAS DE ROSARITO

DECLARADO
29 MAY 2019

DIRECCION DE CONTROL
URBANO

Lezmar Armando Lozano Márquez
Jefe del Departamento de Usos de Suelo
H. VII. Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B. C.

