

21.2 Matriz de Compatibilidad

USO	ACTIVIDAD	ZONIFICACIÓN											
		HDB	HDA	MX	C	CT	IND	CH	SU	RU	CAG	CIU	CAM
HABITACIONAL	CAMPESTRE HASTA 4 VIVIENDAS/HA	O	O	X	X	X	X	X	O	O	O	X	C-03
	UNIFAMILIAR BAJA HASTA 21 VIVIENDAS/HA	O	O	O	O	X	X	O	O	X	X	X	X
	UNIFAMILIAR MEDIA HASTA 32 VIVIENDAS/HA	C-01	C-01	O	C-01	X	X	C-01	C-01	X	X	X	X
	UNIFAMILIAR ALTA HASTA 49 VIVIENDAS/HA	C-01	C-01	O	C-01	X	X	C-01	C-01	X	X	X	X
	MULTIFAMILIAR BAJA HASTA 32 VIVIENDAS/HA	O	O	O	C-01	X	X	C-01	X	X	X	X	X
	MULTIFAMILIAR MEDIA HASTA 70 VIVIENDAS/HA	C-01	C-01	O	C-01	X	X	C-01	X	X	X	X	X
	MULTIFAMILIAR ALTA HASTA 135 VIVIENDAS/HA	C-01	C-01	O	C-01	X	X	C-01	X	X	X	X	X
	MULTIFAMILIAR ALTA MAYOR A 135 VIVIENDAS/HA	X	X	C-02	X	X	X	X	X	X	X	X	X
INDUSTRIAL	ACTIVIDAD ARTESANAL	X	X	X	O	O	O	X	X	C-04	X	X	C-05
	MICROINDUSTRIA	X	X	X	O	O	O	X	X	C-04	X	X	X
	TALLER MECÁNICO	X	X	X	O	X	O	X	X	C-04	X	X	X
	TALLER CARROCEÍA Y PINTURA	X	X	X	O	X	O	X	X	C-04	X	X	X
	INDUSTRIA DE BAJO RIESGO	X	X	X	X	X	O	X	X	X	C-06	X	X
	PESQUERA O ACUACULTURA	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
	FÁBRICA DE HARINA DE PESCADO	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
	FÁBRICA DE HIELO	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
	YONKES O DESHUESADEROS	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
	PROCESADORA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA DE RIESGO (EXPLOSIÓN, CONTAMINACIÓN O EXTRACCIÓN)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C-07
AGROINDUSTRIA	X	X	X	X	X	O	X	X	X	O	X	X	
COMERCIO Y SERVICIOS	TIANGUIS O MERCADO SOBRE RUEDAS	X	X	X	C-08	X	X	X	X	C-08	X	X	X
	TIENDA DE BARRIO	C-	C-	O	O	O	O	X	O	O	X	X	X
	TIENDA DE CONVENIENCIA O MINIMERCADO	C-	C-	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X
	MERCADO, SUPERMERCADO O CENTRO COMERCIAL	X	X	O	O	O	X	O	X	X	X	X	X
	MERCADO DE ABASTOS	X	X	X	O	X	X	X	X	X	O	X	X
	BODEGA O ALMACÉN	X	X	X	O	X	O	X	X	X	O	X	X
	ALIMENTOS PREPARADOS	C-	C-	O	O	O	O	O	O	O	X	X	O
	DESPACHO, OFICINA PRIVADA O ESTUDIO	C-	C-	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X
	SERVICIOS FINANCIEROS, BANCOS	X	X	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X
	LAVADO DE VEHICULOS	X	X	O	O	X	O	X	X	X	X	X	X
	FUNERARIA	X	X	X	O	X	O	X	X	X	X	X	X
CREMATORIO	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	
TURISMO	HOTELES Y MOTELES	X	X	O	O	O	X	O	X	X	X	X	X
	HOTELES Y MOTELES MAYOR A 500 HUÉSPEDES/HA	X	X	C-12	X	C-12	X	X	X	X	X	X	X

PROYECTO PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE ENSENADA 2020 – 2030

USO	ACTIVIDAD	ZONIFICACIÓN											
		HDB	HDA	MX	C	CT	IND	CH	SU	RU	CAG	CIU	CAM
SERVICIOS URBANOS	PUNTO VERDE	X	X	O	O	O	O	X	O	O	X	X	X
	RECICLADORA	X	X	X	O	X	O	X	O	O	X	X	X
	ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA	X	X	X	O	X	O	X	X	C-10	X	X	X
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	ESTACIONAMIENTO AUTOMÓVILES A NIVEL Y MULTINIVEL	X	X	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X
	PENSIÓN DE CAMIONES O TRACTOCAMIONES	X	X	X	X	X	X	X	C-10	C-10	X	X	X
	ALMACENAMIENTO DE CONTENEDORES	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C-11
USOS ESPECIALES	ESTACIÓN DE CARBURACIÓN GAS LP	X	X	X	C-13	X	O	X	C-13	C-13	X	X	X
	ESTACIÓN DE SERVICIO (GASOLINERA)	X	X	X	C-13	C-	O	X	C-13	C-13	C-13	X	C-13
	TORRE, MÁSTIL O ANTENA	X	X	C-14	O	C-14	O	X	C-14	C-14	X	X	C-14

Claves

O	Usos Compatibles	HDB	Habitacional Densidad Baja	CT	Comercial Turístico	RU	Rural
X	Usos Incompatibles	HDA	Habitacional Densidad Alta	IND	Industrial	CAG	Conservación Agrícola
C-n	Usos Condicionados a Condicionante n	M	Mixto	CH	Centro Histórico	CIU	Conservación Intraurbana
		C	Comercial	SU	Suburbano	CAM	Conservación Ambiental

Condicionantes

- C-01 Sujeto a demostrar capacidad de estructura urbana mediante dictaminación por parte del Implan de Estudio de Impacto Urbano modalidad Ponderación de Densidades. Densidad máxima 135 viviendas por hectárea (500 habitantes por hectárea).
- C-02 Sujeto a demostrar capacidad de estructura urbana y contar con transferencia de derechos de desarrollo y/o contraprestación fiscal a través del predial a favor del Ayuntamiento en función de la diferencia de densidades y de CUS, mediante dictaminación por parte del Implan de Estudio de Impacto Urbano modalidad Incorporación Urbana.
- C-03 Sujeto a dictaminación por parte del Implan de estudio de impacto urbano modalidad incorporación urbana que demuestre estrategia de incorporación al paisaje con al menos el 50 por ciento del predio arbolado o con vegetación nativa, contar con derechos de agua, la introducción de infraestructura de agua, drenaje, tratamiento de aguas residuales, reuso de aguas tratadas, electrificación subterránea, acceso, movilidad y prestación de servicios con cargo al proyecto. Se prohíbe justificar el abastecimiento de agua por medio de camión cisterna (pipa) y utilizar letrinas o fosa séptica sin oxidación del efluente con calidad de reuso.
- C-04 Sujeto a evitar colindancia con uso de suelo habitacional y a contar con resolución favorable en Materia de Impacto Ambiental.
- C-05 Solo actividad relacionada con el turismo y a contar con resolución favorable en Materia de Impacto Ambiental.
- C-06 Sujeto a dictaminación por parte del Implan de estudio de impacto urbano modalidad incorporación urbana que demuestre implementación de industria de alto valor agregado, ecológicamente comprometida, que utilice infraestructura verde y cumpla con la norma mexicana NMX-R-046-SCF1-2015 Parques Industriales-Especificaciones. Limitado a franja al oeste de la Carretera Federal No. 1 (Transpeninsular) Tramo Ensenada – Maneadero y al norte de la Carretera Estatal Maneadero – La Bufadora.
- C-07 Solo la previamente autorizada.
- C-08 Sujeto a dictaminación por parte del Implan de estudio de impacto de movilidad y seguridad vial, limitado a solo un día por semana.
- C-09 Limitado a hijos de trabajadores al servicio de la industria.
- C-10 Sujeto a colindar con vialidad regional o primaria y a contar con resolución favorable en Materia de Impacto Ambiental.
- C-11 Solo en la zona que se determine como puerto seco en la zona conocida como El Tigre.
- C-12 Sujeto a demostrar capacidad de estructura urbana y contar con transferencia de derechos de desarrollo y/o contraprestación fiscal a través del predial a favor del Ayuntamiento en función de la diferencia de densidades y de CUS, mediante dictaminación de Estudio de Impacto Urbano modalidad Incorporación Urbana.
- C-13 Sujeto a colindar con vialidad regional o primaria, a evitar colindancia con uso de suelo habitacional y a contar con resolución favorable en Materia de Impacto Ambiental.
- C-14 Sujeto a adoptar camuflaje como medida de integración al paisaje.

Actividades condicionadas

- AC-01 Centro de Atención Logística al Transporte, limitado a predios de la Administración del Sistema Portuario Nacional (Asipona) destinados para Equipamiento en el Subsector BS2 y a habilitado de pavimento para incorporación vial a carretera federal.

Actividades prohibidas

- AP-01 Almacenamiento de contenedores y/o pensión de tractocamiones en zonas habitacionales.
- AP-02 Industria en zona Habitacional y/o que genere ruido y/o olores y/o carezca de resolución estatal en materia de impacto ambiental vigente.
- AP-03 Comercio que genere ruido y/o olores y/o basura y/o actividades y/o maniobras de carga/descarga en la vía pública y/o que carezca de resolución en materia de impacto ambiental vigente.
- AP-04 Industria o Comercio que utilice la vía pública para estacionamiento y/o maniobras en reversa.
- AP-05 Estaciones de servicio (gasolineras) o estaciones de carburación que colinden con uso de suelo Habitacional o en vialidades secundarias o terciarias.