

## **1.8. - Estructura Urbana Actual y Diagnóstico por Sector.**

La conformación urbana de la ciudad de Tecate ha sido determinada a lo largo del tiempo por las carreteras que la atraviesan y los elementos naturales que iban siendo absorbidos por la misma: arroyos, Río Tecate, cerros “La Panocha”, “El Caracol”, “La Nopalera” y “Cuchumá”.

En un principio la ciudad se establece en base a un sistema lineal a lo largo de las carreteras federal no. 2 (sentido norte-sur). Siendo estas dos vialidades las únicas vías de comunicación de la ciudad con el resto del estado, el cruce obligado de vehículos dio la pauta para el establecimiento de una serie de comercios y servicios que fueron conformando la zona comercial actual (zona centro) y los corredores comerciales a lo largo de las avenidas que conectan a las carreteras.

Actualmente el área urbana de la ciudad de Tecate alcanza una superficie de 2,238.6767 has. y sus límites son:

Al Norte: Línea internacional.

Al Sur: Autopista Tecate-Tijuana y las colonias Maclovio Herrera, Alfonso Garzón, Lomas de Sta. Anita y Lombardo Toledano.

Al Este: Colonias Andalucía y Rancho La Paleta.

Al Oeste: Colonias Colinas del Cuchumá, El Encanto y Rincón Tecate.

Como puede verse el único límite preciso de la ciudad lo constituye la línea internacional, en tanto que no ha sido contenida por ningún elemento artificial o natural hacia los otros puntos cardinales, incluso la autopista, a pesar de ser un fuerte borde, ya ha sido rebasada.

La ciudad está estructurada por los dos ejes viales principales que la atraviesan: Av. Juárez (complementado por la Av. Hidalgo en el sentido este-oeste) y Av. Pascual Ortiz Rubio (norte-sur), ambas se conectan a las carreteras federales 2 y 3 respectivamente. Estos dos ejes que iniciaron la conformación lineal de la ciudad, en la actualidad funcionan como distribuidores primarios entre los diversos sectores urbanos. El concepto lineal se ha perdido puesto que la ciudad se ha expandido en todas direcciones, y aunque los accesos dependen en buena medida de los ejes mencionados, la gran mayoría de las áreas ocupadas no dan frente a ellos. Lo anterior da la pauta para identificar en Tecate una estructura urbana basada en ejes distribuidores, pero incompleta ya que adolece de vías secundarias de apoyo. Tan solo pueden identificarse algunas calles colectoras y de acceso a diversas colonias en la ciudad como la Av. Revolución al noroeste, las avenidas Mixcoac y Misión de Mulegé al este, las avenidas Carranza y Federico Benítez que sirven de acceso a colonias como Loma Alta, Braulio Maldonado, Morelos y Benito Juárez entre las más importantes.

El Río Tecate se está convirtiendo de un elemento separador en un medio de estructuración de la ciudad. La canalización del cauce y la construcción de vialidades paralelas ofrecen una alternativa al tráfico este-oeste de la ciudad, a la vez que rescatan terrenos para nuevos desarrollos. Sin embargo aun existen zonas divididas por el cauce al este y oeste de la ciudad ya que un bajo porcentaje de la longitud del río dentro del área urbana se ha canalizado.

Precisamente, el Río Tecate determina el primer acercamiento a la estructura de sectores en la ciudad, demarcando una zona norte que mezcla usos comerciales, industriales y habitacionales de nivel medio y residencial con rangos de ocupación de 81 a 100% y altos niveles de servicios; y una zona sur predominantemente habitacional media y popular, con bajo nivel de ocupación ( 0-10 %) y deficiencias en la dotación de servicios.

En conjunción con el cauce del río, las vías primarias que se conectan a las carreteras federales establecen los límites de los sectores urbanos que conforman la ciudad de Tecate\*:

- A. Sector al oeste del centro de población, fuera de la mancha urbana actual que integra grandes áreas aptas para desarrollo y centros campestres (spa) y recreativos como Rancho La Puerta.
- B. Sección noroeste de la mancha urbana que limita al sur con la Av. Juárez y al este con el acceso a la garita, con uso predominante habitacional con tipología media y residencial con altos niveles de urbanización.
- C. Sección noroeste de la mancha urbana delimitada al sur por la Av. Juárez y la carretera federal no. 2 de uso predominantemente habitacional y corredor de usos mixtos (industriales y comerciales) sobre la carretera. Destaca en este sector el parque industrial Tecate.
- D. Sector ubicado al extremo este del centro de población fuera de la mancha urbana actual que se caracteriza por incluir áreas susceptibles de desarrollar adyacente a la carretera federal, y otras áreas moderadas hacia la parte central y norte. Integra zonas cerriles y el cauce del Río Tecate.
- E. Sector central de la ciudad delimitado por la Av. Juárez y Bulevar Ferrocarril, que incluye el casco histórico (centro tradicional) y los corredores urbanos Juárez e Hidalgo. Integra la diversidad de usos comerciales, equipamiento e industria que tienen su impacto y nivel de servicio de toda la ciudad.
- F. Sector ubicado en el extremo oeste de la mancha urbana delimitado al norte por la carretera federal no. 2 y al sur por la autopista. Integra el tramo del Río Tecate (sin canalizar) dentro y fuera del área urbana que constituye una sección con grandes posibilidades de conservación y aprovechamiento recreativo por la baja ocupación habitacional adyacente. Integra la ocupación irregular (ladrilleros sobre la carretera federal no. 2 y la concentración de almacenes en el extremo oeste del centro de población

---

\* Hay que aclarar que si bien la sectorización identifica características homogéneas dentro de la estructura urbana de la ciudad, la necesidad de incorporar la totalidad del Centro de población al análisis del medio transformado, conlleva a extender la sectorización hasta cubrir estos límites; lo cual permite bosquejar el crecimiento y vocaciones de desarrollo fuera del área urbana actual.

- G. Sector predominantemente habitacional delimitado al sur por la autopista y al este por la carretera federal no. 3. Vivienda media y popular con niveles aceptables de servicios urbanos y un grado de ocupación del 81 al 100%.
- H. Sector predominantemente habitacional de carácter popular delimitado al sur por la autopista, al norte y este por el cauce del Río Tecate y al oeste por la carretera federal no. 3 incluye el cerro de la Nopalera y parte de la zona montañosa al sur de la ciudad por lo que su grado de ocupación es del 41-80%. Niveles de servicios regulares a deficientes, conforme se desarrolla la vivienda hacia el sur. En la sección colindante al río se localiza la más importante concentración de equipamiento recreativo de la ciudad
- I. Sector al este de la ciudad delimitado al norte por la carretera federal no. 2, y al sur por el cauce del Río Tecate. La colindancia con la carretera presenta una mezcla de usos comerciales, industriales y de almacenaje. La vivienda tipo popular es el uso predominante aunque el sector está seccionado por cerros.
- J. Conformar la parte suroeste del centro de población incluyendo el aeropuerto y el nuevo fraccionamiento de interés social dentro del área urbana. Presenta grandes áreas aptas al desarrollo urbano, aunque con deficiencias en cuanto a la integración con el resto de la ciudad ya que el sector está delimitado al norte por autopista.
- K. Sector sureste del centro de población que incluye las colonias Alfonso Garzón y Lombardo Toledano y algunos asentamientos irregulares adyacentes a la autopista que delimita este sector al norte. Este sector se caracteriza por lo abrupto de su topografía por lo que las áreas desocupadas tienen una aptitud moderada y condicionada. La ocupación habitacional existente adolece de servicios de infraestructura por las mismas condiciones físicas. (*Ver plano DI-EUA-34*)

**Plano DI-EUA-34 Estructura Urbana Actual**