

II.4- Umbrales y Etapas de desarrollo.

Umbrales

Como resultado del análisis de la aptitud territorial y de la dinámica urbana actual, se desarrollan las alternativas de crecimiento y consolidación definidas por medio del análisis de umbrales. Los umbrales para la ciudad de Tecate son de dos tipos de consolidación y de crecimiento. Se definen seis umbrales para la localidad.

Primer Umbral de Consolidación

- Áreas urbanizadas ocupadas y semiocupadas que requieren de los servicios básicos para su desarrollo.
- Grandes baldíos que se ubican en el área urbana que cuentan con factibilidad de servicios o que se ubican próximos al área urbana y cuentan con fácil acceso.
- Áreas lotificadas desocupadas.

Segundo Umbral de Crecimiento

- Áreas no urbanizadas próximas a integrarse al área urbana actual.
- Áreas con pendientes adecuadas y moderadas para el desarrollo urbano.

Tercer Umbral de Crecimiento

- Áreas condicionadas por su topografía y próximas al área urbana.
- Áreas condicionadas y moderadas de difícil acceso.

Cuarto Umbral de Crecimiento.

- Incluye áreas aptas para el desarrollo y alejadas del área urbana.

Quinto Umbral de Crecimiento.

- Áreas alejadas del área urbana actual, condicionadas al desarrollo urbano con difícil acceso y delimitadas por barreras naturales no aptas al desarrollo.

Sexto Umbral de Crecimiento.

- Áreas alejadas del área urbana actual al Este, Sureste y Oeste con alto potencial turístico y con difícil acceso.

(Ver Plano NO-UD-36)

La compatibilidad de uso de los umbrales se presenta en el siguiente cuadro:

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE UMBRALES

<div style="color: magenta;">USOS</div> <div style="color: magenta;">CARACTERÍSTICAS DE LOS UMBRALES</div>		USOS URBANOS										TURISMO													
		HABIT		COMERCIO			INDUSTRIA		EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS			HABIT		EQUIPAMIENTO											
		VV. ALTA DENSIDAD	VV. MED. DENSIDAD	VV. BAJA DENSIDAD	DE BARRIO	VEGINAL	C. COMERCIAL	BLANCA	NOCTIVA	ALMAC. Y BODEGAS	EDUC. BASICA	EDUC. MEDIA SUP.	EDUC. SUPERIOR	RECREACION Y DEP.	SERV. ADMITIVOS.	SALUD	SEGURIDAD	VV. ALTA DENSIDAD	VV. MED. DENSIDAD	VV. BAJA DENSIDAD	ALOJAMIENTO	ALIMENTACION	DIVERSION	SERV. GENERALES	RECREACION
I	UMBRAL DE CONSOLIDACION Y CRECIMIENTO • AREAS URBANIZADAS OCUPADAS Y SEMI OCUPADAS QUE REQUIEREN DE LOS SERVICIOS BASICOS PARA SU DESARROLLO. • GRANDES BALDIOS QUE SE UBICAN EN EL AREA URBANA QUE CUENTAN CON FACTIBILIDAD DE SERVICIOS O QUE SE UBICAN PROXIMOS AL AREA URBANA Y CUENTAN CON FACIL ACCESO. • AREAS LOTIFICADAS DESOCUPADAS.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
II	UMBRAL DE CRECIMIENTO • AREAS NO URBANIZADAS PROXIMAS A INTEGRARSE AL AREA URBANA ACTUAL. • AREAS CON PENDIENTES MODERADAS Y CONDICIONADAS PARA DESARROLLOS URBANOS Y TURISTICOS.	●	⊖	○	⊖	⊖	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○
III	UMBRAL DE CRECIMIENTO • AREAS CONDICIONADAS POR SU TOPOGRAFIA PROXIMAS A INTEGRARSE AL AREA URBANA. • AREAS CON PENDIENTES MODERADAS PERO CON DIFICIL ACCESO.	●	●	⊖	⊖	⊖	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○
IV	UMBRAL DE CRECIMIENTO • INCLUYE AREAS APTAS PARA EL DESARROLLO Y ALEJADAS DEL AREA URBANA.	●	⊖	○	●	●	●	●	●	●	●	●	⊖	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
V	UMBRAL DE CRECIMIENTO • AREAS ALEJADAS DEL AREA URBANA, CONDICIONADAS AL DESARROLLO URBANO. • AREAS CON DIFICIL ACCESO Y DELIMITADAS POR BARRERAS NATURALES NO APTAS AL DESARROLLO.	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	○	⊖	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○
VI	UMBRAL DE CRECIMIENTO • AREAS ALEJADAS DEL AREA URBANA ACTUAL AL ESTE, SUROESTE Y OESTE CON ALTO POTENCIAL TURISTICO Y CON DIFICIL ACCESO.	●	⊖	○	●	●	●	●	●	●	●	○	⊖	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○
	AREAS NO APTAS • AREAS CONDICIONADAS POR SU TOPOGRAFIA Y DELIMITADAS POR BARRERAS NATURALES NO APTAS AL DESARROLLO. • DERECHOS DE VIA C.F.E., PEMEX Y CARRETERAS.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○

○ ALTA COMPATIBILIDAD ⊖ MEDIA COMPATIBILIDAD ● BAJA COMPATIBILIDAD ● NO COMPATIBLE

Plano NO-UD-36 Umbrales para el Desarrollo Urbano.

Etapas de Desarrollo.

Las etapas de desarrollo se determinan en función de las características fisiográficas de las áreas por desarrollar, jerarquizando y apoyando el desarrollo de los espacios de acuerdo a la demanda de suelo y atendiendo los umbrales de crecimiento. Las etapas servirán para regular la ocupación del suelo y optimizar los servicios de infraestructura, equipamiento, vialidad, asimismo, indican las áreas prioritarias a desarrollarse de acuerdo a una secuencia progresiva, que comprende tres períodos a partir del año 2001. El Horizonte global de desarrollo urbano cubre el periodo 2001-2022. Para la definición de las etapas de desarrollo del presente programa se consideraron los siguientes parámetros:

- 1.- En primer lugar, las áreas de crecimiento se agrupan en tres rubros según los usos a albergar: urbanos, grandes equipamientos (predestinados) y áreas a conservar (no aptas al desarrollo urbano y de preservación).
- 2.- El crecimiento de los usos urbanos están sujetos al incremento poblacional de cada período, mientras que las actividades productivas (industria), la vialidad, el equipamiento predestinado y las áreas no aptas no dependen de la expansión del Area Urbana y las características físicas del suelo.
- 3.- La dosificación en el tiempo de los usos urbanos se basa en la aplicación de las ***densidades normativas*** (con un incremento paulatino) y a la aplicación de distintos ***grados de saturación del suelo*** que también se propone incrementarlos en cada etapa.

Como puede verse, para los usos urbanos en la hipótesis de Crecimiento, la densidad bruta se incrementa de 27.92 hab/ha. hasta 31 hab/ha. al 2022.; en tanto, la hipótesis de saturación indica que el uso urbano tenderá de 70% hasta alcanzar un 85%. Los incrementos en las superficies de los equipamientos regionales, usos predestinados, vialidades, etc., se obtienen al aplicar un porcentaje proporcional a la superficie de usos urbanos por cada período.

Primera Etapa (2001-2004). En esta se pretende incorporar al desarrollo reservas intraurbanas mediante la ocupación de áreas baldías y a un incremento de la densidad de las áreas ocupadas actualmente. Es una etapa de consolidación del área que procura la optimización del suelo y la infraestructura. Se considera también una superficie para crecimiento del área urbana hasta alcanzar 2,461.8522 has.

Segunda Etapa (2004-2010). En este periodo se establece la expansión de la mancha urbana y la determinación de zonas específicas para el comercio, la industria y los servicios regionales. La superficie estimada para crecimiento es de 416.1803 has.

Tercera Etapa (2010-2022). Para esta etapa se calcula que la ciudad necesitara una superficie adicional para crecimiento de 1,075.1918 has, que albergara una población de 79,657 hab. De esta forma, el Area Urbana al año 2022 se estima alcanzará 4,426.9828 has.