

III.4. – Estrategia de Desarrollo Urbano.

Comprende la distribución territorial de los elementos urbanos, usos del suelo, y las actividades productivas en el Centro de Población de Tecate, conforme a la Estrategia de Desarrollo Regional que determinan otros niveles de Planeación, los Objetivos y Políticas de Desarrollo Urbano establecidas, así como las necesidades actuales y requerimientos de la población en las distintas etapas del presente Programa, orientando la expansión del área urbana con base en la opción de crecimiento seleccionada.

a.- Estrategia de Desarrollo Regional

Con el fin de consolidar la Estrategia de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Territorial para el Centro de Población de Tecate en su contexto regional conforme a lo que establecen entre otros niveles de planeación el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California, y el Programa Regional de Desarrollo Urbano del Corredor Tijuana-Rosarito 2000, se establecen los siguientes Lineamientos Estratégicos:

Sistema Urbano Estatal.-

- Consolidar a la Ciudad de Tecate como **Centro de Servicios Subregionales**, para proporcionar el Equipamiento necesario a la población de la localidad, así como a las comunidades rurales de La Rumorosa, Col. Luis Echeverría, y la Col. Nueva Hindú ubicados en su zona de influencia, en los servicios relacionados con la Salud, Educación Básica, Servicios Financieros y Administrativos.

Desarrollo Urbano - Regional.-

- Apoyar como vocación económica de la Ciudad de Tecate, la Industria Maquiladora y de Transformación de Alimentos de origen agrícola y forestal, así como la mineral no metálica, y de manufactura.
- Impulsar el crecimiento demográfico de la ciudad de Tecate, para que a partir de una tasa del 2.8 % observada entre 1995 y 2000, aumente su ritmo de crecimiento al 4.4 % anual del 2001 al 2010.
- Consolidar y apoyar a la Ciudad de Tecate y su región, para la ubicación de Instituciones públicas y privadas de carácter educativo, religioso, culturales, de descanso, de retiro, deportivo, y de salud, así como de centros de reunión, de alcance estatal e internacional, aprovechando las ventajas de su centralidad y localización fronteriza, clima benigno, su entorno natural, y tranquilidad.

Zona Metropolitana Tijuana – Tecate - Rosarito

- Considerar la Zona de Planeación Metropolitana que propone el Programa Regional del Corredor Tijuana-Tecate-Rosarito 2000, particularmente los sectores metropolitanos "El Carrizo" y "Tecate". El Sector "El Carrizo" deberá establecer las políticas de conservación y aprovechamiento en torno a la Presa, anticipando cualquier impacto negativo en esta área; y

el Sector "Tecate" coincide con el Límite de Centro de Población, y por lo tanto se aplicarán las Políticas que establezca su Programa de Desarrollo Urbano, aunque al mismo tiempo deberá incorporar estrategias de integración metropolitana.

- Constituir una zona sujeta a planeación de la conurbación entre los municipios de Tecate y Tijuana al Oeste del Límite de Centro de Población, extendiéndose hacia el límite entre ambos municipios, incluyendo la cuenca del Río Tecate.
- Promover la elaboración del Programa Regional de Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana Tijuana-Tecate-Rosarito.
- Promover la creación de la Comisión de Conurbación de Tijuana-Tecate-Rosarito, con la participación del Gobierno del Estado y los Ayuntamientos respectivos, en los términos que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.
- Promover la elaboración de un Programa Sectorial de Vialidad y Transporte de la Zona Metropolitana Tijuana-Tecate-Rosarito.
- Promover los proyectos de ampliación, mejoramiento y construcción de cruces fronterizos en coordinación con los grupos binacionales de planeación fronteriza
- Promover la construcción del Corredor Tijuana-Rosarito 2000.
- Promover el proyecto y construcción de la línea de ferrocarril Tecate-Ensenada, y el emplazamiento de la terminal en Tecate.
- Promover el proyecto de rehabilitación y operación de la línea del ferrocarril Tecate-Tijuana-San Diego.
- Prevenir el impacto en desarrollo urbano-regional de la construcción y operación de la planta automotriz Toyota.
- Promover el proyecto y ampliación de la carretera libre Tecate-Tijuana.
- Promover la construcción de entronques carreteros de la carretera de cuota Mexicali-Tijuana, con las carreteras libres Tecate-Ensenada, y Tecate-Tijuana.
- Promover la rehabilitación y óptimo aprovechamiento de las instalaciones construidas y destinadas en proyecto para la Penitenciaría del Estado.
- Promover la construcción del acueducto Mexicali-Tijuana II.
- Promover la elaboración de estudios geohidrológicos de la zona, para definir las políticas aplicables al aprovechamiento del recurso.
- Promover el proyecto y construcción de la Presa Las Auras

- Promover el proyecto y construcción de la hidroeléctrica de Tecate
- Promover la rehabilitación del acueducto El Carrizo-Cuchumá
- Promover el proyecto y construcción de la presa subterránea de Agua Fría
- Promover el saneamiento de los cuerpos de agua
- Promover el proyecto y construcción del acueducto de aguas tratadas Río Tecate-Valle Redondo
- Promover el proyecto wet land Tecate-Valle Redondo
- Promover la construcción y operación del relleno sanitario localizado al sur de Tecate, por la carretera Tecate-Ensenada.

b.- Estrategia de Desarrollo Urbano del Centro de Población.-

Comprende orientar la expansión y consolidación del área urbana, reordenar el espacio urbano, y apoyar el desarrollo de los componentes y elementos del desarrollo urbano del Centro de Población de Tecate, con base en los objetivos y políticas definidas, así como en las normas y criterios de dosificación y regulación de los aspectos básicos del desarrollo urbano; conforme a los siguientes Lineamientos Estratégicos:

Expansión Territorial.

- Orientar el crecimiento del área urbana conforme a la opción 1, misma que fue seleccionada considerando los factores de aptitud del suelo, integración urbana, factibilidad de servicios, tenencia y valor del suelo, e impacto ecológico.

Opción 1: Esta opción consolida las superficies disponibles del área urbana actual, y se extiende hacia algunas áreas inmediatas al Este, Sur, y al Oeste, aunque la superficie mayor de crecimiento se localiza al Suroeste del área urbana entre la carretera de cuota Mexicali-Tijuana, y la Carretera Tecate-Ensenada. Las áreas de crecimiento de esta opción suman 2,134 hectáreas dando como resultado un área urbana relativamente compacta, englobando como espacios de conservación algunos cerros y cauces de arroyos. Esta opción consolida el corredor industrial sobre la carretera libre Tecate-Tijuana, conforme a las tendencias de conurbación con el Municipio de Tijuana, y la conformación de la zona Metropolitana.

Estrategia de Crecimiento

La Ciudad de Tecate cuenta con una área urbana al 2001 de 2,233.9822 hectáreas, de las cuales 296.9095 has. no son áreas aptas para desarrollo urbano, por lo que se tiene una superficie urbana neta de 1,937.07 has. De esta superficie se encuentran disponibles 797.73 has. que representan el 41.18 % mismas que comprenden 473.0567 has de lotes baldíos trazados, y

324.6733 has. de grandes baldíos; por lo que sólo se encuentran ocupadas 1,139.34 has. que representan el 58.92 % de la superficie urbana neta.

Por otro lado, conforme a las proyecciones de crecimiento demográfico, la Ciudad de Tecate contará con una población de 155,942 habitantes al año 2022, por lo que requerirá de una superficie urbana de 4,426.9828 has. como horizonte de planeación a Largo Plazo, lo que significa una expansión del área urbana de 2,193.0006 has. en el período 2001-2022; Con necesidades de Reservas Territoriales para los períodos intermedios de 274.6176 has. a Corto Plazo (2001-2004), de 605.3958 has. a Mediano Plazo para el período 2004-2010, y de 1,312.9872 has. para el período del 2010 al 2022.

Por lo anterior, la Estrategia de Crecimiento, deberá considerar la ocupación del área urbana al corto y mediano plazos en forma simultánea hacia dentro para ocupar las 797.73 has. disponibles consolidando el área urbana actual, y una expansión hacia fuera del área urbana conforme a las Etapas de Crecimiento que suman 2,193.0006 has de Reservas Territoriales, hasta totalizar una superficie de 4,426.9828 has. orientándola conforme a la opción 1 seleccionada, principalmente al Sur y Suroeste de la localidad.

Reordenamiento Urbano

El área urbana de Tecate presenta problemas de desintegración provocados por barreras topográficas y cauces de arroyos y del Río Tecate que lo cruza en su parte media de oriente a poniente, presentando además deterioro ambiental de su cauce por contaminación del agua superficial y subterránea y del suelo, incompatibilidad de usos del suelo y riesgos por inundaciones y deslaves de los asentamientos y construcciones ubicadas en sus márgenes, así como daños a la infraestructura urbana. Por otro lado, la zona centro presenta problemas de congestionamiento vial, incompatibilidad de usos del suelo, deterioro de su entorno físico y calidad visual; y en general, la estructura urbana actual presenta problemas de desarticulación por la ubicación y falta de accesibilidad del equipamiento, agudizados por los problemas de desintegración señalados, y la falta de una estructura vial que comunique eficientemente a la ciudad, respondiendo a las necesidades y deseos de traslado de la población, al movimiento de bienes y servicios, y a las necesidades del sector productivo. Por lo anterior, se proponen los siguientes Lineamientos Estratégicos:

Desarrollo Urbano del Río Tecate

- Promover la elaboración de un Proyecto de Urbanización y Zonificación de los terrenos del cauce del Río Tecate que se rescaten de su canalización, integrándolo al contexto urbano conforme a un Esquema o Programa Parcial de Desarrollo Urbano, que incorpore en su área de estudio las colonias y áreas urbanas aledañas al Río Tecate.
- Reforzar la estructura vial de la ciudad, incorporando vialidades paralelas a la canalización, así como puentes sobre el Río Tecate, para continuar las principales vialidades de norte a sur, comunicando a las colonias y sectores urbanos de ambos lados del área urbana.
- Reforzar el equipamiento urbano a nivel ciudad y de las colonias aledañas al Río Tecate, utilizando los terrenos rescatados de su cauce por la canalización.

Rehabilitación del Centro Urbano

- Buscar alternativas para descongestionar el Centro Urbano de la Ciudad de Tecate, evitando el flujo vehicular por las Avenidas Juárez e Hidalgo del tránsito de paso de la carretera libre Mexicali-Tijuana, y del enlace carretero Mexicali-Tecate-Ensenada.
- Reorientar el flujo vehicular con destino a la Garita, hacia el oriente del Centro Urbano, sobre una vialidad a lo largo de la línea internacional.
- Promover la reubicación de industrias incompatibles con los usos comercial y habitacional, principalmente aquellas que provoquen problemas de contaminación atmosférica o por ruido; y las que manejen sustancias peligrosas, y constituyan elementos de riesgo por fugas, derrames, incendio o explosión.
- Normar y regular los letreros y anuncios en la vía pública y fachadas, con el fin de mejorar la calidad visual del entorno urbano.
- Proteger y rescatar los elementos arquitectónicos y el Patrimonio Histórico y Cultural de la ciudad de Tecate, con el fin de reforzar su identidad y carácter regional, en armonía con su entorno natural.

Bases para la Estructura Urbana

- Definir y delimitar los componentes para la organización del espacio urbano: Sectores, Distritos, Barrios o Colonias, y Unidades Vecinales, con base en la Estructura Urbana actual, y en los "Criterios de Estructuración Urbana", señalados en el Nivel Normativo.
- Definir una estructura vial jerarquizada, que articule los elementos de la Estructura Urbana, e integre al área urbana actual las reservas para crecimiento urbano.
- Definir la ubicación de los elementos para la concentración y prestación jerarquizada del Equipamiento Urbano: Centro(s), Subcentros, Corredores Urbanos, Concentraciones de Equipamiento, Centros de Barrio, y Centros Vecinales; considerando la Estructura Urbana actual, los "Criterios de Estructuración Urbana" del Nivel Normativo, la atención de las necesidades de la población en las diferentes etapas conforme a las Normas de Dosificación; así como los criterios para la "Regulación de los Aspectos Básicos del Desarrollo Urbano" del presente Nivel Estratégico.
- Definir la ocupación del suelo urbano, considerando los usos actuales, la dosificación de usos del suelo, y la clasificación de usos y destinos del suelo señalados en el Capítulo de "Dosificación Urbana" del Nivel Normativo, así como los parámetros de compatibilidad establecidos en el Capítulo de "Regulación de los Aspectos Básicos del Desarrollo Urbano" del presente Programa.