

### **III.4.1.- Políticas de Desarrollo Urbano.**

Las Políticas de Desarrollo Urbano, tienen por objeto definir en general, los lineamientos y criterios a que deben sujetarse las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento urbano, del Centro de Población de Tecate, para que sirvan de guía en la formulación de la Estrategia de desarrollo de los elementos de la Estructura Urbana, y en la definición de los Programas de Desarrollo Urbano. Adicionalmente las Políticas de Desarrollo Urbano, contemplan acciones encaminadas a Impulsar, Consolidar, y Controlar algunas áreas o actividades estratégicas y prioritarias del Centro de Población de Tecate, conforme a los objetivos de desarrollo urbano planteados, y el cumplimiento de las Normas de dosificación y regulación aplicables.

Las Políticas de Desarrollo urbano se aplicarán en todo el Centro de Población, mismo que comprende el Area Urbana actual, las Reservas para crecimiento urbano, y demás áreas circunscritas dentro del Límite del Centro de Población.

#### **III.4.1.1. - Políticas de Crecimiento.**

Se definen como el conjunto de acciones tendientes a ordenar y regular la expansión física del área urbana del Centro de Población de Tecate. Las Políticas de Crecimiento se aplicarán a través de dos líneas de acción: Por saturación, y por Expansión territorial.

#### **Política de Crecimiento por Saturación**

Este crecimiento se dará a su vez de dos maneras: por densificación de las áreas urbanas, y por saturación de grandes baldíos.

La densificación se aplicará a las áreas urbanas que cuentan con baja densidad de ocupación, y por consiguiente gran cantidad de lotes baldíos dentro de la traza urbana, con algún servicio de infraestructura o equipamiento, donde conviene aumentar la densidad con el fin de optimizar la infraestructura y servicios con que cuenta; así como de hacer más rentable la introducción de los servicios faltantes.

La falta de control en el crecimiento de la mancha urbana de Tecate, ha ocasionado que dicho crecimiento se haya dado a saltos, ocupando terrenos fuera del área urbana, donde los terrenos son más baratos, pero no cuentan con factibilidad de servicios a corto o mediano plazo; quedando grandes extensiones sin desarrollar, que con el tiempo son rodeadas por el área urbana. El crecimiento por saturación de baldíos, comprende dar prioridad al desarrollo de los grandes baldíos intraurbanos, que cuentan con acceso a la infraestructura y servicios urbanos, conforme al uso que determine la Estructura Urbana propuesta.

## **Política de Crecimiento por Expansión Territorial**

La expansión del área urbana se orientará sobre las áreas aptas para crecimiento urbano que se determinaron conforme al análisis de aptitud del medio natural, así como hacia las áreas con factibilidad de dotación de infraestructura y servicios, conforme al análisis realizado de la infraestructura urbana; y las previsiones de crecimiento demográfico de Tecate para los horizontes del presente Programa de Desarrollo Urbano.

Asimismo, las Políticas de Crecimiento tienen tres modalidades: Crecimiento con Impulso, Crecimiento con Consolidación, y Crecimiento con Regulación o Control

### **- Crecimiento con Impulso**

Comprende el conjunto de acciones encaminadas a impulsar el desarrollo de algunas Areas, Sectores, y Proyectos prioritarios y estratégicos para el desarrollo urbano integral de Tecate.

Como Sector prioritario para el Desarrollo de Tecate, tenemos la industria manufacturera y maquiladora, y como actividades complementarias el Turismo, el Comercio y los servicios; y como áreas prioritarias para el desarrollo del sector industrial, la zona ubicada al Sur-oeste de la ciudad, sobre la carretera libre a Tijuana. Asimismo, para el desarrollo de las actividades de Comercio, Turismo y Servicios, tenemos la parte central del área urbana, y la zona ubicada al sur de la ciudad.

Como Proyectos prioritarios de apoyo al Desarrollo Urbano de Tecate, tenemos el Proyecto y urbanización del cauce del Río Tecate, y la ampliación de la Garita Internacional.

### **- Crecimiento con Consolidación**

Consiste en la dotación de los servicios de infraestructura necesarios, la reordenación del uso del suelo y el mejoramiento de lo existente. Se aplica a zonas que carecen de algunos servicios de infraestructura, densidad de ocupación y de población media, y que no se encuentran en franco deterioro.

### **- Crecimiento con Regulación y Control**

Comprende el conjunto de acciones orientadas a restringir o condicionar la localización de usos del suelo o actividades incompatibles con los usos dominantes, instalaciones de riesgo, o elementos de la estructura urbana, así como en zonas expuestas a riesgos por fenómenos naturales.

En el área urbana y su periferia, comprende las acciones para el control de asentamientos y usos incompatibles con los derechos de vía del poliducto de PEMEX y del gasoducto, de las líneas de transmisión de energía eléctrica de alta tensión de la Comisión Federal de Electricidad; así como en las zonas de riesgo e inestabilidad por fracturas, pendientes mayores del 30%, y

sujetas a deslaves y derrumbes, las zonas inundables del Río Tecate, y en los escurrimientos de los arroyos localizados en el área de estudio.

#### **III.4.1.2.- Políticas de Conservación.**

Se definen como el conjunto de acciones tendientes a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos del Centro de Población, incluyendo sus valores históricos y culturales.

Esta política se aplicará a las áreas condicionadas y no aptas para el desarrollo urbano conforme al análisis de aptitud territorial del medio natural realizado, donde se identificaron zonas y elementos con limitaciones para el desarrollo urbano, como áreas de inestabilidad o sujetas a deslizamiento, las áreas con pendientes pronunciadas, las áreas agrícolas en producción; y las áreas que cumplen una función ecológica como recarga de acuíferos, cuerpos de agua, cauces de arroyos y escurrimientos, áreas forestadas de encinos, y de refugio de fauna silvestre.

En el área urbana, esta política se aplicará a la zona del Centro Urbano de Tecate, donde se ubica el actual palacio Municipal y el Parque central, con el fin de proteger la fisonomía del entorno urbano, conservando su valor histórico, arquitectónico y cultural.

#### **III.4.1.3.- Políticas de Mejoramiento.**

Constituyen el conjunto de acciones tendientes a reordenar o renovar las zonas del Centro de Población de Tecate que cuentan con un incipiente desarrollo, o se encuentran deterioradas física o funcionalmente.

Dentro de estas acciones se contempla ampliar la cobertura de la infraestructura y los servicios de agua potable, drenaje sanitario, electrificación y alumbrado público entre otros, así como la dotación de Equipamiento urbano, vialidades y transporte público a las colonias populares con mayor población; y las que se definan como prioritarias conforme a la Estrategia de Desarrollo urbano, y la Estructura urbana propuestas.

Igualmente se aplicará a la zona central de Tecate, para reordenar los usos del suelo con base en criterios de compatibilidad, dada la gran cantidad y diversidad de actividades que se concentran en la zona; así como optimizar el aprovechamiento de la infraestructura, accesibilidad, la operación de la Garita Internacional, el flujo de visitantes, y los atractivos turísticos del Centro urbano.

( ver plano ES-PD-39)

**Plano: ES -PD- 39 Políticas de Desarrollo.**