

III.5.- Regulación de Aspectos Básicos del Desarrollo Urbano.

Se refiere al conjunto de normas, criterios y lineamientos para el diseño urbano que deberán observarse tanto para el control urbano, como para la planeación y diseño de los desarrollos urbanos y fraccionamientos, criterios a los que deberán obligarse, por lo que se constituye este apartado, en un complemento de la Estructura Urbana Propuesta en lo referente a:

- Equipamiento Urbano.
- Sistema Vial.
- Infraestructura.
- Vialidad.
- Desechos Domésticos e Industriales.
- Tipologías de Vivienda.
- Imagen Urbana.

III.5.1.- Regulación de Equipamiento Urbano

En este apartado se tendrá como marco de referencia el Diagnostico del Nivel Antecedentes de este Programa, como pauta a seguir para los criterios, Lineamientos y normas para la dosificación del Equipamiento Urbano requerido en las reservas del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tecate, B.C. 2001-2022.

Para evaluar el Nivel de Servicios es indispensable considerar las normas de SEDESOL para identificar el déficit o superávit existentes. Estas normas se establecen en función de la población y las unidades de equipamiento básico, para establecer los requerimientos de suelo y prever las instalaciones correspondientes.

Con base en lo anterior se presentan a continuación las normas de dosificación de los elementos de equipamiento elaboradas por la SEDESOL; que en términos generales incluye aspectos de localización, área de influencia a escala urbana, aspectos propios del dimensionamiento del elemento de equipamiento en términos de la *UBS y su relación con los habitantes expresados en metros cuadrados construidos necesarios.

Los requerimientos de equipamiento en el Desarrollo Urbano, se proporcionan con diferente grados de especialidad, en función del grado de urbanización y los volúmenes de población demandante, así como en función de las instalaciones y espacios necesarios para proporcionarlos. Los manuales recomiendan una clasificación de cuatro escalas de dotación de equipamiento urbano que forman los conjuntos que integra la estructura urbana correspondiente al nivel general.

| Estructura Urbana | Población a servir |
|--------------------|------------------------------|
| Centro Vecinal | 6,000-8,000 |
| Centro de barrio A | 15,000 –Tipo B-25,000-30,000 |
| Sub-Centro Urbano | 100,000-Tipo C-30,000-35,500 |

*Unidad Básica de Servicio.

Los cuales para ser aplicados a las reservas serán realizados en función de 4 niveles que integran el subsistema educación tomando como base los rangos de población atendida así se tiene:

Subsistema Educación:

| Equipamiento / Destino | Rango de Población |
|------------------------|--------------------|
| Jardín de Niños | 8,000 – 10,000 |
| Primaria | 8,000 – 10,000 |
| Secundaria | 27,000- 40,000 |
| Bachillerato | 100,000 – 120,000 |

Con lo anterior se concluye en la siguiente escala para la estructura de Urbanización de Propuesta aplicable a las reservas de Tecate B.C.

| Escala | Población a servir | Estructura Urbana |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| U. Vecinal | 4,000 – 8,000 | Centro Vecinal |
| Barrio | 16,000 – 24,000 | Centro de Barrio |
| Distrito | 64,000 – 72,000 | Sub- centro Urbano |
| Centro de Población | 256,000 | Centro Urbano |

Con la escala vecinal establecida y la población que se considera alojar en el área urbana actual y propuesta para Tecate, se determina la dosificación de cada Centro Vecinal y centro de barrio, estableciendo el programa urbano para el centro vecinal y de barrio aplicable.

Centro Vecinal.- Agrupa el equipamiento básico para atender las necesidades de una población demandante de 4 a 8,000 habitantes, para el caso de Tecate. se consideran los siguientes elementos:

| Sub-Sistema | Elementos |
|-------------------|---|
| Educación | <ul style="list-style-type: none"> • Jardín de Niños • Primaria |
| Comercio | * Plaza para Tianguis o Mercado sobre ruedas |
| Recreación | <ul style="list-style-type: none"> • Jardín vecinal • Juegos Infantiles |

Centro de barrio: Agrupa el equipamiento para atender las necesidades de una población demandante de 16,000 a 24,000 habitantes y lo componen los siguientes elementos:

| Sub-Sistema | Elementos |
|--------------------------|----------------------------------|
| Educación | Secundaria. General |
| Cultura | Biblioteca central |
| Asistencia | Guardería Infantil |
| | Centro de Desarrollo Comunitario |
| Comercio | Mercado Público |
| Comunicación | Agencia de correos |
| Recreación | Parque de Barrio |
| Deporte | Centro Deportivo |
| Servicios Urbanos | Estación. de gasolina |

III.5.2.- Regulación del Sistema Vial.

El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tecate, B.C., se basa en normas y políticas establecidas por dependencias especializadas en el diseño vial así como en los criterios empleados en desarrollos similares hechos en la entidad o en el país, en lo que respecta a la estructura vial. A continuación se muestra las normas generales para el proyecto, dosificación y operación del sistema vial y del transporte, así como los criterios de jerarquización del esquema de vialidad.

Vialidad Primaria: Son Vías de acceso controlado con circulación rápida y continua, de altos volúmenes de tránsito cuyos orígenes y destinos están distantes. Cualquier intersección entre este tipo de vialidades es a desnivel, lo mismo que los cruces peatonales. La separación entre estas vialidades es de 5,000 a 3,000 mts. 1/

Vías principales: de circulación rápida para comunicación entre zonas distantes con altos volúmenes de tránsito, de uno o dos sentidos, para este último caso, deberán de contar con franja separadora central física o pintada. Los criterios a aplicar en este tipo de vialidad son:

- * a) Las calles locales no deberán tener comunicación directa a estas vías;
- * b) Las intersecciones deberán estar controladas por semáforo:
- c) En cruces importantes de peatones deberá haber semáforos peatonales.
- d) No se permite el estacionamiento en estas vialidades; y
- e) La separación entre estas vías es de 2,500 a 1,500 mts.

Vialidad Secundaria: Distribuyen el tránsito local a las vías principales y viceversa, sirven al tránsito de paso en una zona local. En estas calles deberán tomarse en cuenta las posibles zonas de estacionamiento, ascenso y descenso de pasajeros, y carga y descarga. Estarán conectadas a las vías locales y a las vías primarias; su separación es de 1,250 a 375 mts.

Vialidad Local: Las calles locales dan el acceso directo a las propiedades, deberán estar conectadas al sistema secundario, no debe haber movimiento de paso por ellas. El estacionamiento está permitido, su separación es de 312 mts. y menos.

Los siguientes cuadros son aplicables al P.D.U.C.P. de Tecate ya que plantean los tipos de usos compatibles para las vialidades primarias y los tipos de usos recomendables para las vialidades secundarias y locales.

Cuadro No.92.- Características y Funcionamiento de la Estructura Vial.

| Tipo de Vialidad | Función | Estacionamiento | Derecho de vía sin Construcción | Pavimento | Pendientes | Velocidad | Observaciones |
|------------------------------|--|---|---------------------------------|--|------------|-----------|--|
| Primaria | Proporciona Unidad de un área Urbana Continua tiene intersecciones para calles secundarias | 2.5-3 Km 3 a 5 Km | 30 A 36 M | 30 M máximo para 4 carriles, estacionamiento y camellón de dos sentidos | 4% | 60-80 | Requiere de Banquetas en área urbana 3 m alineamiento para construcción frentes la calle. 36 m Total |
| Secundaria | Circuito Distribuidor principal señalamiento vial para indicar ubicación y dirección de barrios. | 1-1.5 Km | 15 A 23 M | 18 M dos carriles de 3-4 m c/u por sentido de dos sentidos | 5% | 40-60 | Requiere de 1.80 m de banqueteta y líneas de Jardinería alineamiento de construcciones 34 M |
| Local | Calles Interiores colectoras. Señalamiento para indicar penetración a clusters dentro del barrio | 0.5-1 Km | 10 A 16 M | 12 M dos carriles de 3 M con estacionamiento lateral. 2 franjas de 3 m c/u 5% o una franja de 6 m (batería) de un sentido. | 5% | 50 | Requiere de 1.5 M de banqueteta, guarnición redondeada, áreas arboles y arriates. Alineamiento de construcción 16 M. |
| Penetración o Cluster | Calles de penetración sin salida con área al ex | Variable dependien do del lote promedio cada 50 M | 10 A 12 M | 9 M(24 para girar | 5-10 % | Lento | No debe tener mas de 150 M de Profundidad. La deseable es 60 M |

*1/SEDUE "Manual para a elaboración de programas sectoriales de vialidad y transporte" D.G.C.P. México 1982

1/ Dirección de estudios y Proyectos de la SAHOPE y Standard For Street Facilites y services National Committee on Public Urban Transportation,

En el siguiente cuadro se establecen los tipos de usos del suelo que deben generarse según el tipo de vialidad o caso contrario que vialidad debe de recomendarse para un determinado uso.

Cuadro No. 93 .- Compatibilidad del Sistema Vial Urbano con el uso del Suelo.

| Sistema | Componentes del Sistema Vial | Uso Compatibles | Usos Incompatibles | Conexión al sistema vial |
|------------|---|--|---|---|
| Primario | Red de acceso controlado (viaducto) | Industria Educación Comercio | Hospitales Mercados Habitacional | Vías Principales (Calzada y Avenida) |
| | Red de arterias primaria principales y menores. | Comercio Industria Ligera | Industria pesada Educación (jardín de niños) Habitacional | Vías de acceso controlado y vías principales (viaducto y calles) |
| Secundario | Vías colectoras (calles) | Habitacional Educación Recreación | Industria | Vías principales y vías colectoras (avenida calzada y calle) |
| | Vías Locales | Habitacional Industrial Recreación | Industria Mercado Trabajo | Vías principales y vías colectoras (avenida calzada y calle) |
| | Calles peatones y ciclistas | Habitacional Comercio Recreación | Industrial Educación | Vías Principales Vías Colectoras Vías Locales (Avenida, calzada, calle, callejuela, peatonal. |

1/SEDUE "Manual para a elaboración de programas sectoriales de vialidad y transporte" D.G.C.P. Mexico 1982.

El cuadro anterior es aplicable en su totalidad, debido al gran porcentaje de la población que necesita un equipamiento complejo, el cual en su mayoría se encuentra dentro de los elementos del cuadro.

Cuadro No. 94.- Compatibilidades del Equipamiento con la Estructura Vial

| Elementos \ Red Vial | Jardín de Niños | Primaria | Medio Básico | Medio Superior | Superior | Biblioteca | Museo | Teatro | Auditoria | Centro Social | Casa de la Cultura | Consultorio | Hospital General | Hospital de Especializaciones | Guardería o casa de cuna | Centros Juveniles | Orfanatorios o Asilos | Tiendas Conasupo | Mercado Público | Gasolinería | Rastro | Bodegas o Almacenes | Central de abastos | Correos | Telégrafo | Aeropuerto | Plaza | Jardín vecinal | Parque | Cancha Deportiva | Juegos Infantiles | Unidad Deportiva | Cementerios | Depósitos de basura | Estación de Bomberos | Administración Municipal | Comandancia de Policía | Administración Federal | Administración Estatal | Reclusorios | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|----------|--------------|----------------|----------|------------|-------|--------|-----------|---------------|--------------------|-------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|------------------|-----------------|-------------|--------|---------------------|--------------------|---------|-----------|------------|-------|----------------|--------|------------------|-------------------|------------------|-------------|---------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | Red de Acceso Controlado | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Arterias Primarias Principales (avs. Principales) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Arterias Primarias Menores (Avs. Secundarias) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vías colectoras (Calles Colectoras) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vías Locales (Calles Locales) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Calles Peatonales y Ciclopista | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Fuente:

| | |
|--|-----------------------------------|
| | Compatible |
| | Compatibilidad Restringida |
| | Incompatible |

Una vez establecidos los criterios de dosificación y ordenamiento vial, se presentan a continuación las secciones adecuadas según la jerarquía de la vialidad, recomendadas por el Reglamento de Fraccionamientos vigente, para fraccionamientos habitacionales de tipo interés social:

Anchos Mínimos para avenidas y calles

| | |
|--------------------|-----------|
| Calles Principales | 15 mts. |
| Otras Calles | 12 Mts |
| Banquetas | 1.50 mts. |

III.5.3.- Regulación de la Infraestructura

Los requerimientos del sistemas de agua potable para el Centro de Población de Tecate, deberán considerarse sobre la base de las Proyecciones de Población en sus distintas etapas, principalmente en función del uso habitacional y de las densidades propuestas que darán como resultado un número de habitantes por hectáreas a servir.

A.- Dotación de Agua Potable: De acuerdo al rango de consumos de agua potable registrados para la Ciudad de Tecate por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tecate, se tiene un consumo promedio de 210 litros por habitante por día en el mes de Febrero, a un consumo promedio de 390 litros por habitante por día en el mes de Agosto, por lo que se establece para la Ciudad de Tecate como una localidad de clima templado semi-seco, una dotación promedio de 300 lts/hab. por día. Para determinar el gasto, o volumen de agua requerido por la población en sus diferentes etapas, se emplea la formula:

$$\text{Gasto} = \frac{(211 \text{ litros/habitante} \times \text{día}) \text{ Población}}{86,400 \text{ segundos en 24 horas}} \times 1.2$$

$$Q = \frac{\text{dotación} \times \text{Población}}{86,400} \times 1.2$$

Para la construcción del Sistema de Agua Potable, se presenta la secuencia de actividades para la ejecución de obras y dotación de la infraestructura, lo que permite programar la satisfacción de las necesidades, conforme a las inversiones requeridas, y la disponibilidad de recursos.

- 01.- Elaboración de Proyectos y Presupuestos
- 02.- Gestión de la obras ante los organismos responsables
- 03.- Autorización de Proyectos, presupuestos y ejecución de partidas.
- 04.- Elección de la fuente de captación
- 05.- Sistema de conducción.
- 06.- Sistema de Regulación
- 07.- Sistema de Potabilización
- 08.- Líneas de conducción de agua potable
- 09.- Tomas domiciliarias.
- 10.- Instalaciones de medidores

B.- Requerimientos de Alcantarillado Sanitario: El volumen de aguas residuales del Sistema de Alcantarillado Sanitario, se estima en un 75% de la dotación de agua potable.

$$Q_d = 0.75 \text{ de } Q$$

A continuación se presenta, la secuencia de actividades para su dotación, con el objeto de orientar la toma de decisiones.

- 1.- Elaboración de Proyectos y presupuesto
- 2.- Gestión de las obras ante los organismos responsables
- 3.- Autorización de Proyectos, presupuestos y ejercicio de partidas.
- 4.- Colector o emisor central
- 5.- Red Primaria de Alcantarillado
- 6.- Conexiones Domiciliarias.

C.- Tratamientos de Agua Residuales: Las aguas negras deberán ser previamente tratadas para ser vertidas al cauce del Río Tecate, por lo que el afluente de la Planta de tratamiento deberá cumplir con la Norma Oficial Mexicana de Protección Ambiental NOM-001-ECOL-1996 "Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en Aguas y Bienes Nacionales", conforme al uso que se destinen.

Cuadro No. 95. - Límites Máximos permisibles para contaminantes básicos.

| Parámetros (miligramos por litro excepto cuando se especifique) | RIOS | | | | | |
|--|------------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------|
| | Uso en Riego Agrícola (A) | | Uso Público Urbano (B) | | Protección de Vida Acuática (C) | |
| | Promedio Mensual | Promedio Diario | Promedio Mensual | Promedio Diario | Promedio Mensual | Promedio Diario |
| Temperatura °C (1) | N.A. | N.A. | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Grasas y Aceite (2) | 15 | 25 | 15 | 25 | 15 | 25 |
| Materia Flotante (3) | Ausente | Ausente | Ausente | Ausente | Ausente | Ausente |
| Sólidos Sedimentables | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 |
| Sólidos suspendidos totales | 150 | 200 | 75 | 125 | 40 | 60 |
| Demanda Bioquímica de Oxígeno | 150 | 200 | 75 | 150 | 30 | 60 |
| Nitrógeno Total | 40 | 60 | 40 | 60 | 15 | 25 |
| Fósforo Total | 20 | 30 | 20 | 30 | 15 | 10 |

Nota (1) Instantáneo

(2) Muestra simple promedio ponderado

(3) Ausente según el método de prueba definido en la NMX-AA-006

N.A. no aplicable

(A), (B), (C):: Tipo de cuerpo receptor, según la Ley Federal de Derechos.

D.- Energía Eléctrica.- Para determinar las Normas de dotación de Energía Eléctrica en la Ciudad de Tecate, se consideraron los consumos promedio de las ciudades de la Zona Metropolitana Tijuana-Tecate-Rosarito, el tipo de desarrollo urbano-industrial, y el clima templado semi-seco de la región.

Cuadro No. 96.- Normas de Dotación de Energía Eléctrica por tipo de Uso del Suelo

| Uso del Suelo Habitacional | Superficie Util % | Por Vivienda | Carga en KVA por M2 | F.C. |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------|------------------------|------|
| HRU | | 6.0 | | 0.4 |
| HRM | | 4.5 | | 0.35 |
| HMU | | 4.5 | | 0.35 |
| HMM | | 4.0 | | 0.35 |
| HRM2 | | 3.5 | | 0.35 |
| Turístico, Comercio y Servicios | 70 | | 0.055 | 0.6 |
| Escolar | 30 | | 0.044 | 1.0 |
| Unidad de Primer Contacto y Clínica | 80 | | 0.022 | 0.8 |
| Hospital | 80 | | 0.044 | 0.8 |
| Edificios Público | 70 | | 0.044 | 0.8 |
| Areas Recreativas | 100 | | 0.006 | 1.0 |
| Parques y Jardines | | 5KVA/Ha | | 1.0 |

Requerimientos de Energía Eléctrica: La carga total se determina multiplicando los consumos por unidad, dependiendo el uso del suelo, conforme se indica en el cuadro de "Normas de dotación e Energía Eléctrica por tipo de Uso del Suelo", por el número de unidades del uso del suelo que se trate, y el resultado se multiplica por el factor de carga que se indica (Fc). En el caso del Uso Habitacional, se multiplica el número de viviendas, por el consumo medio por vivienda según su tipología, (5 KVA en promedio), por el factor de carga (0.35 en la mayoría de los casos) Para los demás usos se multiplica la superficie útil en metros cuadrados (m²), por la carga en KVA por m², y el resultado se multiplica por el factor de carga (F.c.) que se indica para cada uso urbano.

Carga Habitacional (C.H.) = (No. viviendas x consumo por vivienda) x F.c.

Carga Uso Turístico, Comercio y Servicios (C.T.C.S.)= (Sup.útil en m² x KVA en m²) x F.c.

Carga Uso "N" = (Sup. Útil en m² x KVA en m²) x F.c.

Carga Total= Suma de las cargas para cada Uso del Suelo

Para los Parques y Jardines se multiplica la superficie total del terreno, por una carga de 5 KVA por Hectárea, y el factor de carga (F.c.) es 1.0.

Una vez establecidas las cargas probables, y la carga total, se elabora un presupuesto de las obras a realizar conforme a la secuencia de actividades que se señala a continuación, con el fin de obtener el costo aproximado de la dotación del servicio de energía eléctrica.

- 1.- Elaboración de Proyectos y presupuestos
- 2.- Gestión de las obras ante los organismos responsables
- 3.- Autorización de Proyectos, presupuestos y ejercicio de partidas.
- 4.- Líneas de transmisión en alta tensión
- 5.- Sub-estación o ampliación.
- 6.- Instalación de transformadores
- 7.- Red de conducción
- 8.- Alimentación Domiciliaria.

III.5.4.- Regulación de los Desechos Domésticos e Industriales

A.- Desechos Domésticos.- Comprende las actividades de: Limpia y recolección domiciliaria de basura, traslado a los sitios de disposición, y su confinamiento mediante técnicas de Relleno Sanitario

Limpia y Recolección de Basura: De conformidad con las reformas al Artículo 115 Constitucional, corresponde a los Ayuntamientos la prestación del servicio de limpia y recolección de la basura, entre otras atribuciones y competencias que señalan la propia Constitución General de la República, La Constitución del Estado de Baja California, La Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Baja California, y demás ordenamientos jurídicos en materia de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano.

Para realizar las tareas de limpieza y recolección de los desechos domésticos, el Ayuntamiento de Tecate cuenta con el "Reglamento de Aseo Público y Protección al Ambiente para el Municipio de Tecate" publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 10 de Marzo de 1992; así como con el Departamento de Limpia o Aseo Público, dependiente de la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales.

Generación de Desechos Domésticos: Considerando el nivel de urbanización de la Ciudad de Tecate con una población de más de 50,000 habitantes, así como la actividades comercial, industrial y de servicios; y con base en los volúmenes que actualmente se generan, se determinó un promedio de generación de basura de 1 kilo por habitante por día.

Disposición de los Residuos Sólidos Municipales: Para determinar el sitio para la localización del relleno sanitario conforme al proyecto con que cuenta el Ayuntamiento de Tecate, se analizaron varias propuestas de ubicación con el fin de cumplir con la **Norma Oficial Mexicana para la Protección Ambiental NOM-083-ECOL-1996**, que establece las "**Condiciones que deben reunir los sitios destinados a la disposición final de los Residuos Sólidos Municipales**", publicada en el Diario Oficial de la Federación (D.O.F.) del 25 de Noviembre de 1996. (Aclaración: D.O.F. del 7 de Marzo de 1997); y su Manejo y Confinamiento se hará conforme a las Técnicas y Especificaciones para la Construcción y Operación de Rellenos Sanitarios de la SEDUE, o el **Proyecto de Norma Oficial Mexicana para la Protección Ambiental NOM-084-ECOL-1994** que establece las "**Especificaciones de Protección Ambiental para el Diseño, Construcción, Operación, Monitoreo y obras complementarias de Rellenos Sanitarios**", publicado en el Diario Oficial de la Federación del 22 de Junio de 1994.

B.- Desechos Industriales: Los Residuos Industriales por su Toxicidad al Ambiente, se clasifican en: Peligrosos, y No Peligrosos.

Residuos Peligrosos.- Conforme a La Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA), Corresponde a la Federación a través de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, y La Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), La Regulación y Control de los Residuos Peligrosos, quedando a cargo del Gobierno Estatal lo correspondiente a los residuos no peligrosos. Para la Regulación y Control de los Residuos Peligrosos, se cuenta con el **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de Residuos Peligrosos**, así como las siguientes **Normas Oficiales Mexicanas para la Protección Ambiental:**

- NOM-052-ECOL-1993: Listado de Residuos Peligrosos por su Toxicidad al Ambiente. (D.O.F. del 22 de Octubre de 1993)
- NOM-053-ECOL-1993: Determinación de Residuos Peligrosos por su Toxicidad al Ambiente (D.O.F. del 22 de Octubre de 1993)
- NOM-054-ECOL-1993: Incompatibilidad entre dos o más Residuos Peligrosos según NOM-052-ECOL-1993. (D.O.F. del 22 de Octubre de 1993)

- NOM-055-ECOL-1993: Confinamiento controlado de Residuos Peligrosos, excepto Los Radiactivos. (D.O.F. del 22 de Octubre de 1993)
- * NOM-056-ECOL-1993: Obras complementarias de un confinamiento controlado de Residuos Peligrosos. (D.O.F. del 22 de Octubre de 1993)
- NOM-057-ECOL-1993: Diseño, construcción y Operación de celdas de un Confinamiento Controlado para Residuos Peligrosos. (D.O.F. del 22 de Octubre de 1993)
- * NOM-058-ECOL-1993: Operación de un Confinamiento Controlado de Residuos Peligrosos. (D.O.F. del 22 de Octubre de 1993)
- NOM-087-ECOL-1995: Separación, Envasado, Almacenamiento, Recolección, Transporte, Tratamiento y Disposición final de los Residuos Peligrosos Biológico-Infeciosos que se generan en establecimientos que presten atención medica.

Residuos No Peligrosos.- Conforme a La Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Baja California (LEEPABC), corresponde a la Dirección General de Ecología en coordinación con los Ayuntamientos, la Regulación y Control para el Manejo y Disposición final de Residuos Sólidos No Peligrosos, como lo establece la propia Ley en los Artículos del 180 al 195.

III.5.5.- Regulación de las Tipologías de Vivienda

Para fines de diagnóstico y caracterización de sus condiciones físicas y socioeconómicas, la vivienda se clasifica en: Residencial, Media, Popular, y Precaria; Sin embargo, para efectos de regulación, normatividad y control del uso del suelo habitacional conforme a la Estructura Urbana propuesta por el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, la Vivienda se clasifica en primer término en **Unifamiliar** cuando se ubica una vivienda por lote con acceso directo a la vía pública, e instalaciones y servicios independientes, y en Vivienda **Multifamiliar**, cuando se ubican más de dos viviendas en un solo predio, que pueden compartir muros y otros elementos, instalaciones, y servicios.

A.- Vivienda Unifamiliar:

La Vivienda Unifamiliar a su vez, se clasifica conforme al Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California en: Residencial de Primer orden, Residencial, Residencial Tipo Medio, de Interés Social, Turística, Campestre, y Granjas, además de Vivienda en Colonias Populares construidas por particulares, y por Instituciones oficiales.

Los Fraccionamientos habitacionales conforme a su tipología de vivienda, deberán contar con las Obras de Urbanización, y cumplir con los Requerimientos de Zonificación, y las dimensiones mínimas de los elementos que se señalan en los siguientes cuadros:

Cuadro No.97. - Requerimientos de Obras de Urbanización para Fraccionamientos Habitacionales

| REQUERIMIENTOS | TIPO DE VIVIENDA | | | | | | |
|--|--------------------------------|-------------|---------------------------|-------------------|-----------|----------------|--------------|
| | RESIDENCIAL PRIMER ORDEN | RESIDENCIAL | RESIDENCIAL TIPO MEDIO | INTERES SOCIAL | TURISTICO | CAMPESTRE | GRANJAS |
| I.- OBRAS DE URBANIZACION | | | | | | | |
| a.- Abastecimiento de Agua Potable | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI |
| b.- Red de distribución de Agua | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO |
| c.- Acantarillado de aguas negras | SI | SI | SI | o Fosa Séptica | SI | o Fosa Séptica | Fosa Séptica |
| d.- Colector de Aguas Negras | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO |
| e.- Alcantarillado Pluvial | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO |
| f.- Sistema contra incendio | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO |
| g.- Guarniciones de Banquetas | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO |
| h.- Banquetas | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO |
| i.- Camellones | SI | SI | condicionado | condicionado | SI | condicionado | NO |
| j.- Instalaciones para Electrificación | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO |
| k.- Alumbrado Público | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO |
| l.- Parques y Jardines | SI | SI | SI | SI | SI | SI | No Especif. |
| m.-Escuelas | SI | SI | SI | SI | SI | SI | SI |

Cuadro No.98. – Requerimientos de Zonificación de Fraccionamientos Habitacionales

| REQUERIMIENTOS | TIPO DE VIVIENDA | | | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------|---------------|---------------------------|-------------------|-------------|--------------|-------------|
| | RESIDENCIAL PRIMER ORDEN | RESIDENCIAL | RESIDENCIAL TIPO MEDIO | INTERES SOCIAL | TURISTICO | CAMPESTRE | GRANJAS |
| I.- ZONIFICACION | | | | | | | |
| a.- Parques y Jardines | 3% Sup. Vend. | 3% Sup. Vend. | 3% Sup. Vend. | 3%Sup.Vend. | 3% Sup.Ven. | 3%Sup.Vend. | No Determ. |
| b.- Zona de Escuelas | 3% Sup. Vend. | 3% Sup. Vend. | 3% Sup. Vend. | 3%Sup.Vend. | 3% Sup.Ven. | 3%Sup.Vend. | % No Deter. |
| - Escuelas | Construir | Construir | Construir | Construir | Construir | Construir | Construir |
| c.- Comercios e Instalac. Especiales | 5% Sup. Vend. | % No Determ. | 5% Sup. Vend. | 5%Sup.Vend. | 5% Sup.Ven. | 5%Sup.Vend. | NO |
| d.- Area de Donación | 10% Sup. Vend. | 10% Sup. Vend | 10% Sup.Vend | 10% S. Vend. | 10% S.Vend | 10% S. Vend. | 10% S. Ven. |
| e.- Areas para Servicios Públicos | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO |
| - Vías Públicas | SI | SI | SI | SI | SI | SI | NO |

Cuadro No.99. – Requerimientos de Dimensiones Mínimas de Elementos de Fraccionamientos Habitacionales

| REQUERIMIENTOS | TIPO DE VIVIENDA | | | | | | |
|--|--------------------------------|-------------|---------------------------|------------------------|--------------|--------------|-------------------------------|
| | RESIDENCIAL PRIMER ORDEN | RESIDENCIAL | RESIDENCIAL TIPO MEDIO | INTERES SOCIAL | TURISTICO | CAMPESTRE | GRANJAS |
| III.- DIMENSIONES MINIMAS DE ELEMENTOS | | | | | Variables | Variables | |
| a.- Superficie del Lote | 450.00 m2 | 300.00 m2 | 225.00 m2 | 180.00 m2 120.00 m2 | 450-180 m2 | 450-180 m2 | 500-1000m2 (No Especific.) |
| b.- Frentes a Avenidas o Calles Principales | | | | | | | |
| - Ancho de Avenida o Calle | 30.00 m. | 25.00 m. | 18.00 m. | 15.00 m. | 30 a 15 m. | 30 a 15 m. | No especific. |
| - Frente de Lote | 17.00 m. | 15.00 m. | 12.50 | 10.00 m. | 17 a 10 m. | 17 a 10 m. | No especific. |
| c.- Frente a otras Avenidas y Calles | 15.00 m. | 12.50 m. | 10.00 m. | 8.00 m. 6.00 m. | 15 a 8 m. | 15 a 8 m. | |
| d.- Anchos Mínimos de Avenidas y Calles | | | | | | | |
| - Avenidas Principales | 30.00 m. | 25.00 m. | 18.00 m. | 15.00 m. | 30 a 15 m. | 30 a 15 m. | No especific. |
| - Calles Principales | 20.00 m. | 18.00 m. | 18.00 m. | 15.00 m. | 20 a 15 m. | 20 a 15 m. | No especific. |
| - Calles Secundarias | 15.00 m. | 15.00 m. | 15.00 m. | 12.00 m. | 15 a 12 m. | 15 a 12 m. | No especific. |
| - Calles de un sólo Sentido | 12.00 m. | 12.00 m. | 12.00 m. | 12.00 m. | 12 m. | 12 m. | No especific. |
| - Calles Privadas con Retorno | 12.00 m. | 12.00 m. | 12.00 m. | 12.00 m. | 12 m. | 12 m. | No especific. |
| - Radio mínimo de Retornos | 9.00 m. | 8.00 m. | 7.50 m. | No Det. | 9 a 7.5 m. | 9 a 7.5 m. | No especific. |
| - Banquetas en Avenidas | 4.50 m. | 3.50 m. | 2.50 m. | 1.50 m. | 4.5 a 1.5 m. | 4.5 a 1.5 m. | No especific. |
| - Banquetas en Calles Principales | 3.00 m. | 2.50 m. | 2.50 m. | 1.50 m. | 3 a 1.5 m. | 3 a 1.5 m. | No especific. |
| - Banquetas en Calles Secundarias | 2.00 m. | 1.50 m. | 1.50 m. | 1.50 m. | 2 a 1.5 m. | 2 a 1.5 m. | No especific. |

Con relación a las Colonias de Vivienda Popular construidas por particulares o por Instituciones Oficiales, contarán con Obras de Urbanización mínimas, y deberán cumplir con los requerimientos de zonificación, y las dimensiones mínimas de sus elementos, conforme a lo que se indica a los Fraccionamientos para la construcción de Vivienda de Interés Social.

B.- Vivienda Multifamiliar:

Comprende la ubicación de mas de dos Viviendas en un lote, adosadas en forma horizontal o vertical, con áreas y servicios comunes de infraestructura, áreas verdes, estacionamientos, y las demás que se señalen en los proyectos aprobados, conforme a la "Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Baja California". Este tipo de agrupamiento habitacional, se destina normalmente para Vivienda Residencial Media, Popular, y Turística.

Como una variante de este tipo de vivienda, se tiene *la Vivienda Dúplex*, que agrupa dos viviendas en un lote adosadas horizontal o verticalmente, con servicios de infraestructura comunes, estacionamiento privado, y acceso directo a la vía pública; Para vivienda tipo Residencial Media, Popular, y Turística.

III.5.6.- Regulación de Imagen Urbana (y Patrimonio Histórico). Los problemas de imagen urbana que presenta la ciudad de Tecate se deben a la insuficiencia de reglamentación al respecto, por lo que es necesario elaborar y actualizar los instrumentos que permitan regularizar y modelar la imagen de la ciudad.

En materia de Imagen Urbana en cuanto a reglamentación vigente solo se cuenta, para este municipio, con el Reglamento de la Ley Edificaciones del Estado, la cual es muy general en este renglón, por lo que es necesario que se elabore el Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Tecate.

Otros Municipios del Estado, como Mexicali, cuentan con el Reglamento de Imagen Urbana el cual pudiera servir como base, a las autoridades en materia de Tecate, para las autorizaciones de instalación de anuncios. Los criterios posibles de adoptar son los siguientes:

- 1.- La vía pública es el espacio destinado a el libre tránsito (banquetas, vialidades y los espacios de uso común por disposición de Ley) por lo que deberá estar desocupada de anuncios.
- 2.- Para la instalación de anuncios de piso estos se ubicaran dentro de la propiedad privada sin invadir la vía pública aérea.
- 3.- El predio donde se instale el letrero tendrá frente a una vialidad de tipo Primaria ó Secundaria.
- 4.- Dentro de cada predio solo es posible la instalación de un letrero y en ningún caso se colocará sobre construcción alguna.

5.- Las partes de sustentación, la estructura de soporte y los elementos de fijación ó sujeción deberán instalarse y fabricarse con materiales incombustibles, anticorrosivos que garanticen su estabilidad y seguridad.

Los anuncios se clasifican de la siguiente manera :

I.- En función del lugar donde se instalen.

- A) De edificio.- En fachadas, muros, bardas, escaparates y marquesinas.
- B) De piso.- Los que se instalen en los predios.
- C) De vehículo.- En unidades de transporte público ó privado, de carga ó pasajeros.

II.- Atendiendo a su duración:

- A) Transitorios.- Los relativos a eventos y festividades; los volantes, folletos y muestras de productos; los instalados en obras de construcción; así como los de campañas electorales y en general todo aquel que se instale por un término no mayor de 90 días naturales.
- B) Permanentes.- Los instalados en edificios y pisos: placas denominativas, puestos fijos ó ambulantes, vehículos del servicio público y particular, y en general todo aquel con duración mayor a 90 días naturales.

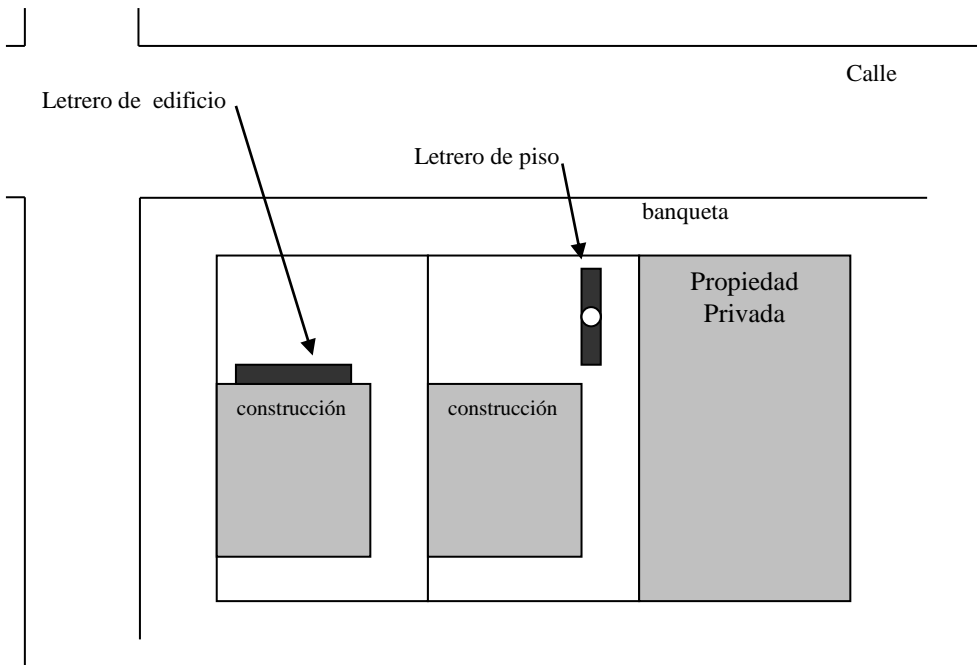
III.- Por sus fines:

- A) ***Denominativos.***- Aquellos que solo contengan el nombre, ó razón social de la persona física ó moral de que se trate, profesión ó actividad a que se dedique, ó la figura identificativa de una empresa ó establecimiento mercantil.
- B) ***De propaganda.***- Aquellos que se refieran a marcas, productos, eventos, servicios ó actividades análogas para promover su venta, uso ó consumo.
- C) ***Mixtos.***- Aquellos que contengan como elemento de mensaje publicitario, los comprendidos en anuncios denominativos y de propaganda.
- D) ***De carácter cívico, social y político.***

Para la autorización de instalación de letreros deberá de considerarse el tipo de vialidad que tenga el frente de el inmueble donde se instalara, por lo que a continuación se presenta la tabla de compatibilidad entre estos.

| TIPO DE VIALIDADES | PRIMARIA | SECUNDARIA | LOCAL |
|--|----------|------------|-------|
| TIPO DE LETREROS | | | |
| I.- En Función del Lugar donde se Instalen: | | | |
| A) De Edificio | | | |
| B) De Piso | | | |
| C) De Vehículo | | | |
| <i>Los Espacios Sombreados Señalan la Compatibilidad de Instalación de Letrero con Respecto a el Tipo de Vialidad.</i> | | | |

Ejemplos de instalación de letreros dentro de propiedad de privada.



Regulación para la Preservación del Patrimonio Histórico.

La reglamentación existente para la preservación de el Patrimonio Histórico se encuentra a nivel Federal en las disposiciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) ,y a nivel Estatal por lo dispuesto en la Ley Estatal del Patrimonio Cultural