

LEY DEL PLAN REGULADOR PARA LA CIUDAD DE TECATE BAJA CALIFORNIA

**Publicada en el Periódico Oficial No. 20,
de Fecha 20 de Julio de 1977, Tomo LXXXIV.**

CAPITULO I GENERALIDADES

ARTICULO 1o.- INTERES PUBLICO.

Se declara de interés público la ejecución de todo tipo de obras encaminadas a lograr la planificación urbana para la ciudad de Tecate, Baja California, así como a todas sus zonas de influencia.

ARTICULO 2o.- Para los efectos de la presente Ley, se entiende por planificación urbana:

El conocimiento científico útil del medio ambiente que rodea al hombre ya sea físico, económico, humano y político administrativo, encaminado al uso racional del mismo, para su mejoramiento y desarrollo, normado a través de un Plan Regulador que se realizará técnica y políticamente para obtener el bien de la comunidad en cuanto a condiciones de habitabilidad, trabajo, servicio social y de comunicaciones de todo género para obtener y preservar la armonía de la colectividad con el individuo.

ARTICULO 3o.- PLAN REGULADOR.

Se denomina Plan Regulador, a la expresión gráfica de las disposiciones técnicas sobre planificación urbana, cuyo objetivo tiende a lograr, que las diferentes zonificaciones y el uso de la tierras de las mismas, se desarrolle en una forma racional y científica, para obtener las mejores condiciones de habitabilidad para que su uso sea el adecuado y que las diferentes zonificaciones estén ligadas convenientemente a las necesidades de la comunidad a fin de que sus funciones operen con fluidez.

ARTICULO 4o.- Dentro del plan a que se refiere el Artículo anterior se considera que cada zona o centro urbano forma parte de la ciudad y que los factores geográficos, económicos, humanos y políticos de cada uno de ellas, determina el derecho integral de la misma y a la vez genera las siguientes funciones que comprenden:

- I.- El estudio y coordinación de la red de vías públicas.
- II.- La apertura, electrificación, ampliación, prolongación y mejoramiento de las vías públicas.
- III.- El fraccionamiento de los terrenos.
- IV.- La creación, ampliación o reservación de plazas, jardines, parques, estadios, campos deportivos y recreación, etc.

V.- La delimitación de las zonas de uso de la tierra.

VI.- De la determinación:

- a) Del uso de los bienes inmuebles de propiedad pública o privada cuando dicho uso afecte al interés público.
- b) De las alturas, volúmenes, materiales y tipo de construcción.
- c) De las superficies de construcción y espacios libres tratándose de edificios.
- d) De espacios libres tratándose de lotificaciones y relotificaciones.
- e) Del perímetro urbano de la ciudad.
- f) De las zonas de influencia de la ciudad.
- g) De las zonas apropiadas para el establecimiento de servicios públicos.
- h) De las zonas destinadas al comercio, industria, habitación, recreación y educación.
- i) De edificios públicos, destinados a escuelas, mercados rastos, cementerios y templos.
- j) De establecimientos para vehículos.
- k) De terminales de pasaje o carga.
- l) De líneas o estaciones de ferrocarril, autos o camiones.
- m) De zonas de abastos y almacenaje.

VII.- De la rectificación de los cauces o lechos de ríos, arroyos o canales en desuso, y demás zonas que pertenezcan al Gobierno Federal, Estatal o Municipal.

ARTICULO 5o.- NUEVOS CENTROS.

Todas aquellas áreas que no se encuentran consideradas dentro de la presente Ley del Plan Regulador, pero que deberán desarrollarse urbanísticamente en un futuro, se normarán por el Plan Regulador de la ciudad de Tecate y sus funciones deberán estar íntimamente ligadas al mismo.

CAPITULO II AUTORIDADES

ARTICULO 6o.- DEL EJECUTIVO DEL ESTADO.

I.- El Gobernador del Estado será la autoridad máxima del Plan Regulador de la ciudad de Tecate, Baja California.

II.- La Secretaría de Obras y Servicios Públicos del Estado, será la Dependencia que auxiliará al Gobernador Constitucional del Estado, por conducto de la Dirección de Planeación y Arquitectura para llevar a cabo el Plan Regulador, y tendrá las siguientes facultades:

- a) Investigar todo lo relativo a las características, económicas y sociales de la comunidad de Tecate y sus zonas de influencia, para desarrollar científicamente el Plan Regulador.
- b) Elaborar gráficas y planos de todos los aspectos investigados que son parte inherente del Plan Regulador a desarrollar una vez que éste sea aprobado por el Ejecutivo del Estado, y
- c) Vigilar por conducto de la Residencia de la Dirección de Planeación y Arquitectura en la ciudad de Tecate, el estricto cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley.

ARTICULO 7o.- DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES.

Las autoridades municipales auxiliarán el Plan Regulador en lo que corresponde a:

I.- La atención de los servicios públicos que se relacionan con el embellecimiento de la ciudad, anuncios, áreas verdes, mercados, cementerios, nomenclaturas, señalamientos viales, circulación de las vías y conservación y aseo de los mismos.

II.- No autorizar las obras de giros comerciales e industriales sin que previamente hayan sido autorizados por el Plan Regulador.

ARTICULO 8o.- Los organismos oficiales o privados que coadyuven directa o indirectamente a la realización de obras de urbanización y saneamiento en la ciudad de Tecate, se consideran autoridades auxiliares del Plan Regulador y procurarán coordinar sus programas de trabajo con la Dirección de Planeación y Arquitectura a fin de hacer efectivas las disposiciones de la presente Ley.

CAPITULO III ZONIFICACION

ARTICULO 9o.- ZONAS.

Conforme al Plan Regulador aprobado y para los efectos de la presente Ley, la ciudad de Tecate se divide en las siguientes zonas:

- I.- Zona Habitacional.
- II.- Zona Industrial.
- III.- Zonas Educativas.
- IV.- Zonas Comerciales.
- V.- Zona Industrial y Artesanal.
- VI.- Zona Turística Hotelera.

VII.- Zona Cívica.

VIII.- Parque Industrial.

IX.- Zonas Verdes.

X.- Areas Deportivas Recreativas.

XI.- Zonas de Recuperación de la Salud.

No se permitirá el uso mixto de la tierra salvo en los casos dispuestos por esta Ley.

ARTICULO 10.- Cada una de las zonas mencionadas en el Artículo anterior se reglamentarán particularmente y en cada una de ellas se señalarán modalidades especiales sobre los siguientes aspectos:

- 1.- Tipo de construcción.
- 2.- Número de pisos.
- 3.- Altura de los edificios y de los entresijos.
- 4.- Materiales con que debe construirse.
- 5.- De los diseños arquitectónicos.
- 6.- Zonificación por comercios o actividades dentro de cada zona.
- 7.- Distancias entre comercio de igual giro.
- 8.- Conservación, mantenimiento, mejoramiento y reparación de las edificaciones.
- 9.- Ocupación de la vía pública.
- 10.- Arcadas y portales.
- 11.- Normas y especificaciones contra incendios.
- 12.- Callejones de servicios.
- 13.- Mercados públicos o privados.
- 14.- Areas verdes.
- 15.- Terrenos baldíos.
- 16.- Condenación y demolición de edificios peligrosos.
- 17.- Zonas para estacionamiento de vehículos.

ARTICULO 11.- ZONA HABITACIONAL.

Se considera zona habitacional, todas aquellas áreas que no se encuentran en las zonas descritas en los Artículos siguientes, comprendidas dentro del plan de zonificación urbana y su uso denominado exclusivamente para habitación del individuo.

ARTICULO 12.- ZONA INDUSTRIAL.

Se entiende por zona industrial, todas aquellas áreas en las que se encuentran instalaciones cubiertas o descubiertas que se utilizan para la transformación de artículos materiales o artificiales, mediante tratamientos físicos, químicos, biológicos u otros, y cuyas necesidades de producción, infraestructura, transporte, áreas requeridas y personal, así como los aspectos de higiene y seguridad requieren tener una ubicación estratégica dentro de la ciudad actual y futura, la que se encuentra localizada en la parte Suroeste de la ciudad, y se delimita: Al Norte, con el libramiento Sur; al Sur, con una distancia de aproximadamente 1,500 metros sobre el Eje Carretero Tecate-Ensenada; al Este, con una distancia de aproximadamente 250 metros paralelo al Eje Carretera Tecate-Ensenada y al Oeste, con el Aeropuerto.

I.- Zona Centro.- Al Norte, con la Avenida Hidalgo; al Sur, con la vía de Ferrocarril al Este, con la zona comercial Cuauhtémoc y al Oeste, con la Calle Presidente Venustiano Carranza.

ARTICULO 13.- ZONAS EDUCATIVAS.

Se consideran zonas educativas, todas aquellas áreas que conforme al plan de zonificación urbana, se han señalado como tales, y que actualmente están ocupadas por instalaciones en donde se imparte enseñanza a cualquier nivel educativo ya sean oficiales o particulares, así como aquellas que en el futuro se establezcan y que exige la Ley de Fraccionamientos para nuevos desarrollos.

ARTICULO 14.- ZONAS COMERCIALES.

Se consideran zonas comerciales, todas aquellas áreas que conforme al plan de zonificación se han señalado como tales, las que se destinarán única y exclusivamente al desarrollo y fomento de actividades comerciales.

ARTICULO 15.- Las zonas comerciales a las que se refiere el Artículo anterior, está dividida en centros comerciales, calles y avenidas comerciales, y son las siguientes:

I.- Zona Centro Tradicional.- Al Norte, con la Línea Divisoria con los Estados Unidos; al Sur, con la Avenida Juárez; al Este, con la Calle Presidente Abelardo Rodríguez y al Oeste, con la Calle Presidente Plutarco Elías Calles.

II.- Zona Cuauhtémoc.- Al Norte, con la Avenida Hidalgo; al Sur, con la Vía del Ferrocarril; al Este, con la Calle Portes Gil y al Oeste, con los límites de la Cervecería Cuauhtémoc.

III.- Calle Presidente Abelardo Rodríguez.- Todos los lotes con frente a la Calle Abelardo Rodríguez, desde la Línea Divisoria Internacional hasta la Avenida Juárez.

IV.- Avenida Revolución.- Todos los lotes con frente a la Avenida Revolución, desde el entronque con la Carretera a Tijuana hasta la Calle Portes Gil.

V.- Avenida Juárez.- Todos los lotes con frente a la Avenida Juárez, desde la Calle 15 hasta la Calle Portes Gil.

VI.- Avenida Hidalgo.- Todos los lotes con frente a la Avenida Hidalgo, desde el entronque con la carretera a Tijuana hasta la Calle Portes Gil.

VII.- Carretera Tecate-Tijuana.- Todos los lotes con frente a la Carretera Tecate-Tijuana, desde el entronque con la Avenida Juárez hasta empezar el Rancho la Puerta.

VIII.- Avenida Pascual Orozco.- Todos los lotes con frente a la Avenida Pascual Orozco, desde la Calle Cuchuma, hasta la Línea Divisoria Internacional.

IX.- Todos los lotes con frente a la Calle Eufrasio Santana, desde la Vía del Ferrocarril hasta la Línea Divisoria Internacional.

X.- Calle Presidente Venustiano Carranza.- Todos los lotes con frente a la Calle Venustiano Carranza, desde la Compañía del Ferrocarril hasta la Línea Divisoria Internacional;

XI.- Calle Cuchuma.- Todos los lotes con frente a la Calle Cuchuma, desde la Avenida Antonio Villarremios hasta la Calle 18.

XII.- Calle Guadalajara.- Todos los lotes con frente a la Calle Guadalajara, desde la Calle Vicente Guerrero hasta la Línea Divisoria Internacional.

XIII.- Carretera Tecate-Mexicali.- Todos los lotes con frente a la Carretera Tecate-Mexicali, desde la Avenida Guadalajara hasta la Avenida Madero.

XIV.- Calle Guerrero.- Todos los lotes con frente a la Calle Guerrero, desde la Avenida Madero hasta la Avenida Morelos.

XV.- Avenida Juan Martínez "El Pípila".- Todos los lotes con frente a la Avenida Juan Martínez "El Pípila", desde el entronque con la Carretera Tecate-Ensenada hasta el entronque con el canal del Río Tecate.

XVI.- Calle Leona Vicario y General Pedraza.- Todos los lotes con frente a la Calle Leona Vicario y General Pedraza, desde la Avenida Juan Martínez "El Pípila" hasta la Calle Vicente Guerrero;

XVII.- Carretera Tecate-Mexicali.- Todos los lotes con frente a la Carretera Tecate-Mexicali, desde la Vía del Ferrocarril hasta la terminación del Fondo Legal propuesto.

XVIII.- Carretera Tecate-Ensenada.- Todos los lotes con frente a la Carretera Tecate-Ensenada, desde la Vía del Ferrocarril hasta la terminación del Fondo Legal propuesto.

XIX.- Calle Presidente Carranza.- Todos los lotes con frente a Calle Presidente Carranza, desde la Avenida Quinta hasta la Calle Guanajuato.

XX.- Avenida Quinta.- Todos los lotes con frente a la Avenida Quinta, desde la Calle Guillermo Prieto hasta la Calle Guanajuato.

ARTICULO 16.- Los futuros desarrollos urbanos deberán contar con áreas comerciales, tal como prevé el Reglamento de Fraccionamientos, las cuales, previo diseño deberá ser aprobado por la Dirección de Planeación y Arquitectura.

ARTICULO 17.- ZONA INDUSTRIAL ARTESANAL.

Se considera zona industrial artesanal, aquella área que conforme al Plan Regulador se ha señalado como tal, la que se destinará exclusivamente al desarrollo y fomento de productos artesanales.

No se permitirá, y está prohibido, el almacenaje de todas aquellas sustancias o materiales que por su naturaleza sean peligrosas por ser explosivas, inflamables o que despidan olores y humos que contaminen el medio ambiente.

ARTICULO 18.- La zona industrial artesanal a que se refiere el Artículo anterior, se localiza en una área la cual se encuentra delimitada como sigue:

ZONA 1.- Manzanas 23, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 14; 15 y 16 y los Lotes 1, 2, 3, 10, 11 y 12 de la Manzana 13 en la Colonia Cuauhtémoc.

ARTICULO 19.- ZONA TURISTICA HOTELERA.

Se consideran zonas turísticas hoteleras, todas aquellas áreas que conforme al Plan Regulador se han señalado como tales; estas zonas estarán ubicadas en los ingresos de las Carreteras a Tijuana, Ensenada y Mexicali, teniendo como limitantes el Fondo Legal.

ARTICULO 20.- ZONA CIVICA.

Se considera zona cívica, aquella área que conforme al Plan Regulador se ha señalado como tal, la cual estará destinada únicamente a todo tipo de actividades cívico-culturales y el establecimiento de las distintas dependencias Federales, Estatales y Municipales.

ARTICULO 21.- La zona cívica a que se refiere el Artículo anterior, se encuentra delimitada: Al Norte, con la Calzada Francisco Villa; al Sur, con la Calle Guanajuato; al Este, con la Carretera a Ensenada y al Oeste, con la Calle Presidente Venustiano Carranza.

ARTICULO 22.- PARQUE INDUSTRIAL.

Se considera Parque Industrial, aquella área que conforme al Plan Regulador se ha señalado como tal, la que se destinará exclusivamente para el fomento de industrias maquiladoras y almacenaje.

ARTICULO 23.- Esta zona se encuentra delimitada de la siguiente forma.- Al Norte, límite del Fondo Legal; al Sur, con la Carretera a Mexicali; al Este, con el límite del Fondo Legal y al Oeste, con la bifurcación de la Vía del Ferrocarril y la Carretera a Mexicali, estando ubicada en la parte Noreste de las ciudad.

ARTICULO 24.- ZONAS VERDES.

Se consideran zonas verdes, todas aquellas áreas dedicadas al esparcimiento, preservación ecológica y mejoramiento del medio ambiente conforme al Plan Regulador.

ARTICULO 25.- ZONAS DEPORTIVAS RECREATIVAS.

Se consideran zonas deportivas recreativas, todas aquellas áreas dedicadas a actividades deportivas y de recreación conforme al Plan Regulador.

ARTICULO 26.- ZONAS DE RECUPERACION DE LA SALUD.

Se entiende como zonas de recuperación de la salud, todas aquellas áreas que conforme al Plan Regulador se han señalado y que tienen como fin establecer y conservar la salud del individuo.

ARTICULO 27.- SISTEMA VIAL.

Se denomina sistema vial, a las diferentes calles o avenidas principales que ligan las diferentes zonas en que se divide la ciudad de Tecate y que se encuentran debidamente señaladas en el Plan Regulador.

La Residencia de la Dirección de Planeación y Arquitectura en la ciudad de Tecate, no permitirá se lleve a cabo ningún tipo de edificación que considere pueda interrumpir cualquiera de los ejes proyectados y señalados en el Plan Regulador.

ARTICULO 28.- DE LOS FRACCIONAMIENTOS.

Al autorizarse cualquier fraccionamiento por donde crece cualquiera de los ejes proyectados, se exigirá y será requisito indispensable para su autorización que el propietario del Fraccionamiento por su cuenta, construya el tramo del sistema vial que le corresponda, con las características y especificaciones que le señale la Secretaría de Obras y Servicios Públicos del Estado.

CAPITULO V

ARTICULO 29.- DEL REGLAMENTO.

El Ejecutivo del Estado está facultado como máxima autoridad del Plan Regulador de la Ciudad de Tecate, para crear, suprimir y delimitar las diferentes zonas del Plan Regulador, de conformidad con las condiciones que requiera el desarrollo de la Ciudad de Tecate y los estudios que realice la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, por conducto de la Dirección de Planeación y Arquitectura.

El Gobernador Constitucional del Estado está facultado para resolver las dudas que surjan sobre la interpretación y aplicación de esta Ley, así como para dictar los reglamentos y acuerdos necesarios, y en general proveer en la esfera de competencia de la Ley del Plan Regulador, todo lo que estime conveniente para el más exacto y eficaz cumplimiento de la misma.

ARTICULO 30.- Todas las láminas o planos donde se plasmen los datos obtenidos de la investigación de los aspectos físicos, sociales y económicos de la Ciudad de Tecate, los que serán publicados en folletos por separado, forman parte del Plan Regulador.

TRANSITORIOS:

ARTICULO 1o.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la presente Ley.

ARTICULO 2o.- La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial, Organo del Gobierno del Estado.

DADA en el Salón de Sesiones del H. Poder Legislativo, en la ciudad de Mexicali, Baja California, a los treinta días del mes de junio de mil novecientos setenta y siete.

LIC. PRAXEDIS PADILLA GONZALEZ,
DIPUTADO PRESIDENTE.
(Firmado)

MARGARITA ORTEGA VILLA,
DIPUTADO SECRETARIO.
(Firmado)

De conformidad con lo dispuesto por la Fracción I del Artículo 49 de la Constitución Política del Estado, mando se imprima, publique, observe y se le dé el debido cumplimiento.

Mexicali, Capital del Estado de Baja California, a los veinte días del mes de Julio de mil novecientos setenta y siete.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO,
LIC. MILTON CASTELLANOS EVERARDO
(Firmado)

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO,
LIC. RAFAEL MARTINEZ RETES.
(Firmado)