

Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Órgano del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California.



Eugenio Elorduy Walther

Gobernador del Estado

José María Valdéz Morales

Director

Autorizado como correspondencia de segunda clase por la Dirección General de Correos el 25 de Marzo de 1958.

Las Leyes y demás disposiciones obligan por el solo hecho de publicarse en este periódico.

Tomo CXIV

Mexicali, Baja California,

27 de Abril de 2007.

No. 18

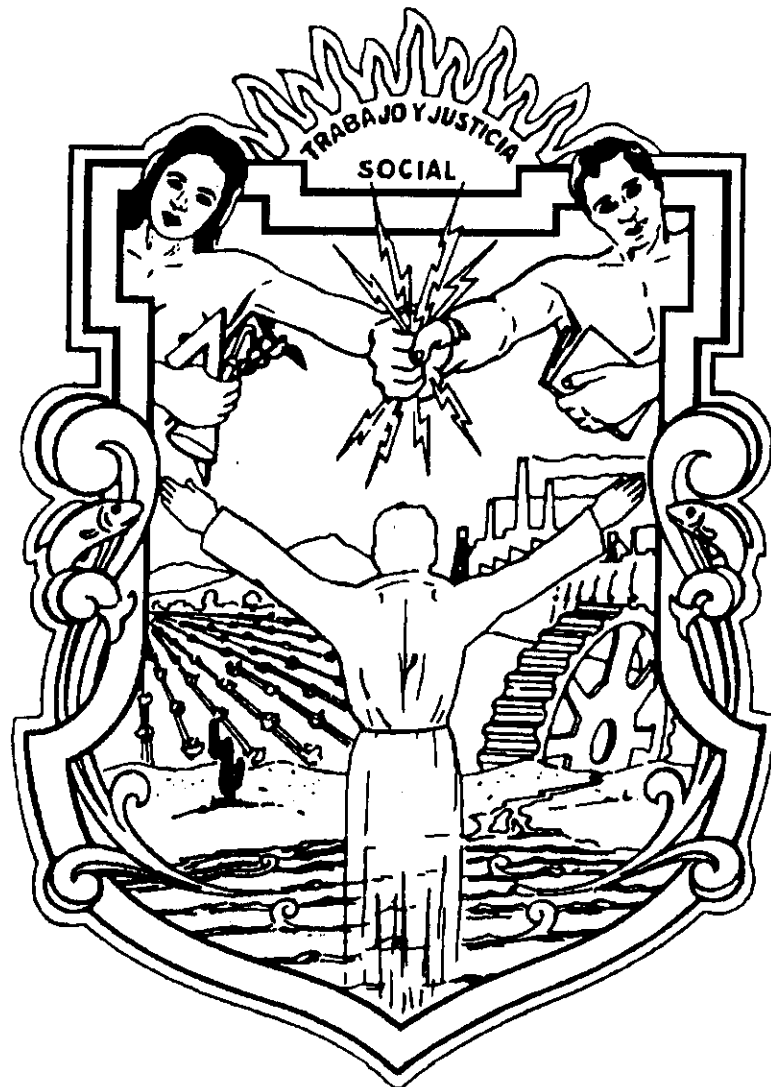
Indice

SECCION III

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO, mediante el cual se aprueba la publicación de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano de la Zona Valle Redondo del Centro de Población de Tijuana, B.C.



EUGENIO ELORDUY WALTHER GOBERNADOR DEL ESTADO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 49 FRACCIÓN I, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA; Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 3 Y 9, DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; 10 FRACCIÓN IX Y 20 FRACCIÓN IV, DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; Y

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO.- Que el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, constituyen el marco jurídico fundamental conforme al cual los tres órdenes de gobierno, con la participación de la sociedad, dentro de un esquema de concurrencia y responsabilidades compartidas, enfrentan la problemática de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del país.

SEGUNDO.- Que el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2002-2007, es el documento rector del quehacer gubernamental y de los lineamientos que determinan la visión, misión y fines de cada una de las acciones del Gobierno Estatal, y se concreta mediante la aportación y reunión de esfuerzos, y a través de la participación de cada uno de los interesados en orientar y transformar hacia la realidad, los propósitos que en conjunto se plantean.

TERCERO.- Que en este sentido, el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2002-2007, determina que el desarrollo urbano debe impulsar una intensa vinculación entre los sectores público y privado, que permita garantizar dentro de un marco de sustentabilidad, el desarrollo ordenado e integral de la sociedad, con infraestructura, reservas territoriales y dotación de agua suficiente para atender las demandas de crecimiento del Estado.

CUARTO.- Que el desarrollo urbano sustentable, se centra en la planeación e infraestructura para el desarrollo, determinándose como agentes de transformación la planeación y administración del desarrollo urbano; desarrollo de vivienda y reservas territoriales; infraestructura y equipamiento así como la dotación de agua y saneamiento.

QUINTO.- Que esta Administración Pública plantea como estrategia general, impulsar el desarrollo urbano prioritariamente con sentido humano y ambiental, para favorecer el crecimiento ordenado a fin de que los habitantes tengan disponibilidad de los servicios básicos y de comunicación en donde viven; y establece como objetivo específico formular y desarrollar proyectos técnicos con factibilidad financiera en el rubro de infraestructura de comunicaciones y transportes, equipamiento urbano y servicios, en congruencia con los instrumentos de planeación urbana regional, promoviendo e incentivando la coinvertión entre los sectores público y privado.

K P

SEXTO.- Que con el objeto de contar con un instrumento conforme al cual los Municipios, el Estado, y los habitantes de la entidad, participen eficazmente en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, el Ejecutivo Estatal, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, elaboró y aprobó el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California, mismo que fue publicado en el Periódico Oficial del Estado el 8 de octubre del 2004, apegándose a los objetivos, políticas y metas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2002-2007.

SÉPTIMO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tijuana B. C. 2002 - 2025 (PDUPT), publicado en el Periódico Oficial del Estado el 13 de diciembre de 2002, establece como objetivo general orientar el crecimiento urbano de Tijuana con eficiencia y equidad, además de promover su desarrollo con una perspectiva de calidad de vida para la población, y que no cuenta con los programas parciales necesarios de la Zona Valle Redondo de Tijuana que atiendan la incorporación de reservas territoriales para atender las necesidades de suelo urbano de la población y fomentar el desarrollo ordenado y promover los proyectos para las vialidades primarias de integración con la zona metropolitana.

OCTAVO.- Que el eficaz cumplimiento de los objetivos de la planeación y regulación de los asentamientos humanos, particularmente los relacionados con el desarrollo urbano de las áreas y predios de la Zona Valle Redondo del Centro de Población de Tijuana, B. C. deben cimentarse en un correcto ejercicio de las atribuciones que de acuerdo con la legislación vigente tienen respectivamente a su cargo las distintas dependencias y entidades de la administración pública, estatal y municipal, así como una adecuada coordinación entre sí, y de éstas con los particulares.

NOVENO.- Que bajo este contexto y de acuerdo a que corresponde a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, dictaminar sobre los diversos Programas Municipales de Desarrollo Urbano y ante la ausencia de lineamientos específicos aplicables a determinadas áreas y predios de la Zona Valle Redondo de Tijuana, B. C., de conformidad con el artículo 20 fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, en sesión celebrada el 3 de abril del año 2007, aprobó la emisión de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano de la Zona Valle Redondo del Centro de Población de Tijuana, B. C. conforme a las cuales se llevará a cabo la coordinación, control, vigilancia, autorización y ejecución de los usos del suelo, localización y construcción de edificaciones y modificación o introducción de servicios de infraestructura básica en las áreas y predios de la Zona Valle Redondo del Centro de Población de Tijuana, B. C., así como las propuestas de anteproyecto de acciones de urbanización, para que las autoridades correspondientes y la población en general cuenten en forma oportuna y suficiente con los medios de información a fin de que ajusten sus acciones a las previsiones de las directrices y se incorporen solidaria y responsablemente, a las tareas dirigidas al desenvolvimiento armónico e integral del Estado de Baja California

DÉCIMO.- Que la planeación y programación en esta materia constituye un proceso permanente orientado a redefinir y fortalecer los instrumentos jurídicos, administrativos y operativos en consonancia con una realidad social dinámica y cambiante; con este propósito, y

de acuerdo con los principios establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se establecen las Directrices Generales de Desarrollo Urbano de la Zona Valle Redondo del Centro de Población de Tijuana, B. C. lineamientos conforme a los cuales las autoridades competentes en el Estado y los habitantes del mismo, participen eficazmente en las tareas mencionadas de las áreas y predios del corredor citado; por lo que se emite el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO.- Se aprueba la publicación de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano de la Zona Valle Redondo del Centro de Población de Tijuana, B. C., conforme a las cuales el Gobierno del Estado y el Gobierno Municipal de Tijuana, participarán en la planeación, ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos, por lo que, todas las acciones e inversiones públicas que se ejecuten en el territorio de la Zona Valle Redondo del Centro de Población de Tijuana, B. C. de Tijuana, B. C., deberán ajustarse a los lineamientos generales y demás disposiciones previstas o derivadas de las Directrices Generales que se publican mediante el presente Acuerdo.

SEGUNDO.- Las Directrices Generales de Desarrollo Urbano de la Zona Valle Redondo de Tijuana, B. C., tienen carácter obligatorio para los sectores público, social y privado, respecto a los lineamientos generales que de dichas Directrices Generales se deriven, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Publíquese las Directrices Generales de Desarrollo Urbano de la Zona Valle Redondo del Centro de Población de Tijuana, B. C. en forma abreviada, en el Periódico Oficial del Estado, y en dos diarios de mayor circulación en la entidad.

TERCERO.- Quedan sin efecto las Directrices Generales de Uso del Suelo de la Zona Especial de Desarrollo Urbano Controlado "Valle Redondo", de la Ciudad de Tijuana, B. C. publicadas en el Periódico Oficial del Estado el 12 mayo del 2000 y las Directrices de Uso del Suelo de la Zona el Gandul-Toyota Delegación la Presa Rural, del Centro de Población de la ciudad de Tijuana, B. C., publicadas en el Periódico Oficial del Estado el 20 de Septiembre de 2002.

CUARTO.- Remítase al Congreso del Estado para su conocimiento, copia de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano de la Zona Valle Redondo del Centro de Población de Tijuana, B. C. e inscribese en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, dentro de

los veinte días siguientes a la entrada en vigor del presente Acuerdo. Así mismo pongase a consulta en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, y en las dependencias Municipales que designe el Ayuntamiento de Tijuana, Baja California, según corresponda a su nivel de aplicación.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 49 fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, imprímase y publíquese el presente Acuerdo para su debido cumplimiento y observancia.

Dado en el Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, a los nueve días del mes de abril del año dos mil siete.

GOBERNADOR DEL ESTADO


EUGENIO ELORDUY WALTHER

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO


BERNARDO H. MARTINEZ AGUIRRE

SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO


ARTURO ESPINOZA JARAMILLO

X



DIRECTRICES GENERALES PARA LA REGULACIÓN Y ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE CRECIMIENTO "VALLE REDONDO" TIJUANA, B.C.



MARZO 2007

INDICE GENERAL

INTRODUCCION

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

BASES JURIDICAS

OBJETIVOS

DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO

CARACTERISTICAS GENERALES DEL AREA DE ESTUDIO

CRITERIOS DE ORGANIZACIÓN ESPACIAL

POLITICAS DE DESARROLLO URBANO

DISPOSICIONES GENERALES DE ORDENAMIENTO Y REGULACION URBANA

DISPOSICIONES POR SUBSECTOR

DIRECTRICES GENERALES PARA LA REGULACION Y ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE CRECIMIENTO "VALLE REDONDO" TIJUANA, B.C.

INTRODUCCIÓN

Las normas de ordenamiento urbano y regulación que se integran, son de orden público e interés social; se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, desglosados en el artículo 3º de la Ley General de Asentamientos Humanos.

Se mencionan dos aspectos importantes dentro de esta normatividad:

a) Las normas de control del aprovechamiento o utilización del suelo en las áreas y predios que integran y delimitan el área de aplicación.

b) Las normas aplicables a la acción urbanística, a fin de regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se proyecten y realicen en el mismo.

Las presentes directrices establecen las bases generales y requisitos para regular la integración y desarrollo, de los subsectores 23.4, 23.5, 23.6, 24.1, 24.2, 24.5, 24.6, 24.7, 24.8, 27.1, 27.2, 27.3, 27.4, 27.5, 28.1, 28.5, 28.6 y 28.7 localizados al Noreste de la ciudad en la zona denominada Valle Redondo y que se encuentran definidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana¹, (PDUCPT) en éstos se definen aspectos normativos aplicables a los usos de suelo, la accesibilidad, la dotación de infraestructura, y en general para cada una de las políticas de desarrollo urbano aplicables a dichos sectores, en donde el actual PDUCPT no ofrece especificaciones que permitan atender las necesidades de administración y control del desarrollo.

El proceso actual de transformación que se observa en la periferia de Tijuana, producto del impulso a las estrategias del desarrollo económico y de desarrollo de vivienda en el Estado, han generado una alta presión sobre zonas rurales y semirurales. En los últimos años, esta transformación de áreas en Tijuana, ha dado lugar a proyectos como el corredor Tijuana-Rosarito que ha repercutido en la ampliación de la periferia urbana, la cual está ocurriendo sin una planificación urbanística integradora, que permita la estructuración de los componentes urbanos y la dotación de la infraestructura básica requerida, para que se puedan ofertar servicios, mano de obra, integración vial, conexión a mercados internacionales, y otras ventajas comparativas de localización.

Por otro lado, la ausencia de instrumentos específicos de planeación para el control del crecimiento urbano en estas áreas, como los planes parciales y la normatividad específica en materia de zonificación, ha dado como resultado que se tengan que elaborar instrumentos de carácter supletorio, más específicos, que permitan un mayor ordenamiento urbano, evitar los desequilibrios del desarrollo y la agudización de conflictos generados sociales, económicos y políticos.

¹ Publicado en el Periódico Oficial del Estado con fecha 13 de Diciembre del 2002.

Ante esta situación es claro que se debe hacer énfasis en los esquemas de desarrollo integral y en acciones que regulen e induzcan el desarrollo en forma más estructurada con las necesidades de la ciudad y la región. De ahí que las presentes directrices tengan como propósito fundamental sentar las bases y requisitos mínimos para reorientar el crecimiento de estos sectores y potenciar el desarrollo de esta zona.

En respuesta a esta problemática, el XVIII Ayuntamiento a través del Instituto Municipal de Planeación en términos de sus atribuciones y funciones otorgadas, se dio a la tarea de elaborar las presentes directrices, a fin de que el Gobierno del Estado, las autoridades municipales, la iniciativa privada y la sociedad en general, puedan disponer de un instrumento de planeación y regulación que coadyuve a disminuir las disparidades de servicios y captar las nuevas oportunidades de desarrollo para estas áreas.

ANTECEDENTES Y JUSTIFICACION

El programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento territorial 2001-2006, Ubica a Tijuana dentro de lo que se ha denominado "Zona Metropolitana Transfronteriza" dado que en el proceso de crecimiento se involucran ciudades de los Estados Unidos. Esta dimensión binacional, obliga a la consideración de esquemas interrelacionados e intercomunicados que permitan el flujo e intercambio de bienes y servicios pero también la necesidad de revisar los aspectos claves que determinan su adecuado funcionamiento e impacto productivo dentro de la región.

Las disparidades en la planeación y suministro de infraestructura, y las disposiciones actuales que se establecen en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana (PDUUPT) limitan las oportunidades de acceder a suelo apto para el desarrollo, que demanda el crecimiento de vivienda y la instalación de nuevas actividades productivas que requieren la urbanización de áreas territoriales en plazos no previstos en el señalado programa.

Actualmente, los subsectores 23.4, 23.5, 23.6, 24.1, 24.2, 24.5, 24.6, 24.7, 24.8, 27.1, 27.2, 27.3, 27.4, 27.5, 28.1, 28.5, 28.6 y 28.7 localizados en la zona de "Valle Redondo" en Tijuana, presentan limitaciones de uso dada la condición derivada de la existencia de actividades riesgosas, la carencia de infraestructura básica de servicios y la falta de conectividad con la infraestructura vial disponible. Esta condición otorgo al sector 27 el carácter de "Zona de Desarrollo Controlado"; con lo que los predios localizados en el mismo, se han visto afectados y limitados en su posibilidad de incorporar otros usos y lograr un mayor desarrollo económico y social.

Existen diversos antecedentes y gestión de trámites realizados para la solicitud de permisos de actividades de diversa índole con la intención de localizarse dentro del área de estudio; por ejemplo la instalación de un relleno sanitario, la habilitación de sitios para almacenamiento de residuos industriales no peligrosos, localización de recicladoras industriales, centrales de abasto, parques industriales, entre otros usos, que no se han podido concretar de manera efectiva por la falta de infraestructura, las limitaciones impuestas con la localización de las plantas de almacenamiento de gas, pero principalmente, por la falta de formulación de una política definida que permita la integración de estrategias, proyectos y acciones de desarrollo en esta zona.

En septiembre del 2001 la Cámara Mexicana de la Industria de la construcción (CMIC) delegación Tijuana, presento una propuesta para el desarrollo urbano de la zona de Valle Redondo, como una inquietud de los miembros de la delegación Tijuana para promover el ordenamiento de esa zona, en donde se reconocen las siguientes limitantes del desarrollo:

- La falta de reserva de suelo accesible tanto por precio como por dotación de servicios
- Los problemas de irregularidad en tenencia de la tierra
- La falta de infraestructura de cabecera y servicios
- Problemas topográficos y de zonas de riesgo
- La falta de control urbano
- El déficit de vivienda

La necesidad de estas directrices se fundamentan en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado para revertir las actuales limitaciones que aplican a la zona que no han permitido generar áreas con posibilidades para la urbanización y el establecimiento de actividades productivas asociadas con la industria de bajo riesgo, el comercio y equipamientos urbanos, que coadyuven en la consolidación de la base económica de la región, mediante una estructuración urbana que permita la diversificación de la inversión y el establecimiento de opciones de empleos mejor remunerados².

Las presentes directrices consideran la definición de aspectos administrativos aplicables a la zonificación de los usos de suelo permitidos, condicionados, y prohibidos, disposiciones para permitir la accesibilidad e integración vial, la dotación de infraestructura, equipamiento, servicios básicos y otros espacios funcionales, que permitan:

- Inscribir estrategias, programas y proyectos relacionados con el desarrollo regional
- Disminuir los costos de infraestructura;
- Propiciar un sistema de comunicación y transporte que permita integrar de una mejor manera, las relaciones, flujos y necesidades urbano-regionales generadas en este espacio territorial, y
- Proteger los recursos y ambientes naturales de valor ecológico.

Para la definición de estas directrices, se retoman las políticas que establece el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana (PDU CPT 2002-2025) en lo que corresponde a las políticas de crecimiento y desarrollo urbano, mejoramiento, conservación y prevención de riesgos para estos sectores.

BASES JURIDICAS

Actualmente en Valle Redondo se tiene una dinámica generada por la necesidad de suelo apto para el crecimiento urbano, por lo que se encuentran en proceso proyectos y obras que modifican el contexto urbano, para la realización de estas acciones y con fundamento en los Artículos 75, 76 y 77 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado que da atribuciones para la revisión de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, se determinó revisar y actualizar los lineamientos de planeación de la zona; se elaboran las Directrices Generales de Desarrollo Urbano de Valle Redondo Tijuana, Baja California con sustento en el Artículo 20 Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado que da atribuciones a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano para establecer Directrices Generales conforme a las cuales se autoricen los usos del suelo, para la modificación o introducción de infraestructura básica en los centros de población.

El Artículo 11, fracción XIX, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, establece que son atribuciones del Ayuntamiento el "Expedir los reglamentos y Las disposiciones administrativas que fueren necesarias, de conformidad con los fines señalados en los Artículos 27 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las bases normativas que expida el Congreso del Estado y las disposiciones de la presente Ley";

La ley de Planeación del estado de Baja California, por su parte incorpora las directrices de desarrollo urbano.

La planeación, fundación, regulación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos constituyen acciones fundamentales previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y la Ley de Asentamientos Humanos y se retoman para constituir las presentes directrices que establecerán las bases generales y requisitos mínimos requeridos para ordenar y regular el crecimiento urbano de los sectores que integran la zona de Valle Redondo, en esta ciudad de Tijuana, B. C.

Estas directrices, modifican las determinaciones del actual Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana³, teniendo carácter transitorio en tanto las actualizaciones al actual programa de Desarrollo Urbano, no tengan carácter oficial, o en tanto no se elabore el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Valle Redondo.

³ Publicado en el Periódico Oficial el 13 de Diciembre de 2002.

Adicionalmente, las disposiciones se apoyan en la Ley Estatal de Protección al Ambiente, el Reglamento Municipal en materia ambiental y en las Normas Oficiales Mexicanas relacionadas con los temas de que son objeto estas directrices. La aplicación de estas disposiciones corresponde al Ayuntamiento de Tijuana en el ejercicio de sus competencias, de manera concurrente con la SIDUE y demás instancias de carácter estatal o federal en el ámbito de sus respectivas competencias.

OBJETIVOS

Las presentes directrices son de observancia general y obligatoria y tienen como objetivo general:

El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres, así como la ejecución de acciones de urbanización eficientes.

Objetivos específicos

1. Establecer de acuerdo con la vocación del área y las disposiciones legales aplicables, la zonificación primaria de los usos del suelo y determinar el tipo de actividades que se pueden desarrollar.
2. Conformar un sistema de enlace interurbano que logre la integración de la zona con los núcleos urbanos de la ciudad y la región.
3. Determinar las principales infraestructuras de carácter local y regional de interés público, en especial la red vial primaria y secundaria como eje articulador del crecimiento económico y social.
4. Fomentar el desarrollo industrial acorde con la aptitud del territorio, la dotación de infraestructura y las condiciones ambientales.
5. Constituir un sistema de equipamiento eficiente para dar apoyo a las actividades productivas y elevar el acceso a servicios de la población.
6. Fijar los requisitos técnicos a que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en predios privados y carácter público, a fin de que se satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad, accesibilidad e imagen urbana.
7. Promover la inversión privada, para integrar y operar proyectos de desarrollo urbano que permitan incorporar la zona conocida como Valle Redondo al contexto de desarrollo tanto de la ciudad como de la región.
8. Propiciar el desarrollo de las condiciones necesarias para orientar la distribución, consolidación y desarrollo de nuevos núcleos urbanos.
9. Determinar las áreas susceptibles para la aplicación de políticas de protección ambiental que contribuyan al mantenimiento de funciones ambientales de carácter local, regional y binacional.

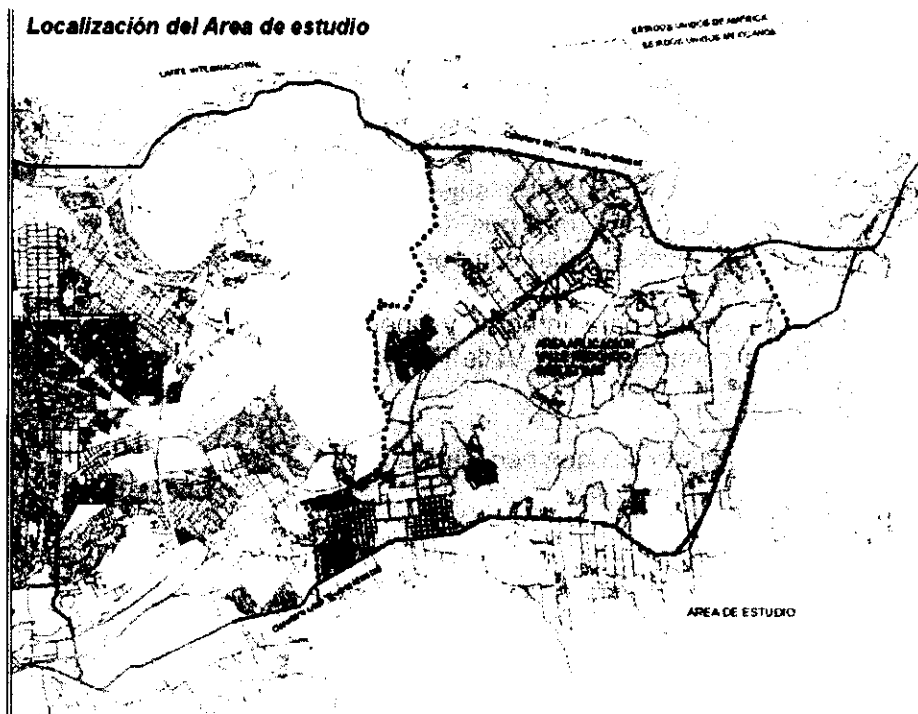
En suma, se trata de generar un instrumento que sirva a la planeación urbana y al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la zona, con especial énfasis en el acceso a los servicios y los equipamientos requeridos.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Para la definición del área de estudio y efectos que se persiguen con este documento, se definieron dos polígonos de análisis, ambos polígonos se encuentra localizados al Este de la ciudad, en la zona conocida como "Valle Redondo", dentro de los límites no urbanizados del Centro de Población de Tijuana, dentro de las delegaciones la Presa y Presa Rural. El primer polígono define el área general de estudio, que abarca una superficie de 9,464.64 Has. determinadas a partir de los límites político administrativos que comprenden en la parte Norte el límite internacional con Estados Unidos, en la parte Sur, el límite con el sector 24 en la zona Ejidal Maclovio Herrera, Rojo Gómez y Ejido Ojo de Agua; hacia el Este con el polígono de la zona conurbada de Tecate, y hacia el Oeste con los sectores 22 y 23 de la carta urbana. En esta zona se sitúan algunos de los principales componentes y elementos que tienen influencia sobre el polígono de aplicación de las disposiciones normativas.

Dentro del polígono del área de estudio, se establece un segundo polígono de análisis de detalle que se identifica como el área de aplicación de las directrices, el cual tiene una superficie que comprende 5,695.52 Has que representa un porcentaje del 58.93% del total de la superficie del área de estudio. Este polígono se delimitó a partir del paso de la carretera de cuota y carretera libre Tijuana – Mexicali, al Norte y Sur respectivamente, hacia el Este con el límite del polígono de conurbación con Tecate, y hacia el Oeste con barreras físicas de las elevaciones montañosas del Cerro san Isidro que bordean el área de estudio y las colonias Maclovio Herrera, Rojo Gómez y Ejido Ojo de Agua. La figura 1 muestra la delimitación del área de estudio.

Figura 1 Localización del Área de Estudio



Fuente IMPlan, 2007

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA DE ESTUDIO.

Medio Físico Natural:

El área de estudio abarca 9,957.462 Has aproximadamente, limita al Norte con la frontera internacional entre México y los Estados Unidos, al Noroeste con el Cerro San Isidro, al Noreste con el polígono del área conurbada de Tecate, y al sur con las laderas del Cerro el Macho. La zona se ubica en promedio a 250 msnm de altitud y se caracteriza por una extensa planicie, rodeada de pendientes suaves.

El área de estudio comprende dos zonas geomorfológicas: la cordillera montañosa "San Isidro" que se extiende al Norte del área de estudio, y la zona del pediplano o llanura sedimentaria. La cordillera montañosa está formada principalmente por rocas ígneas y metamórficas, presenta paisajes abruptos, con fuertes pendientes y alturas que varían de los 220 msnm hasta los 800 msnm a la altura del Cerro el Cuchumá.

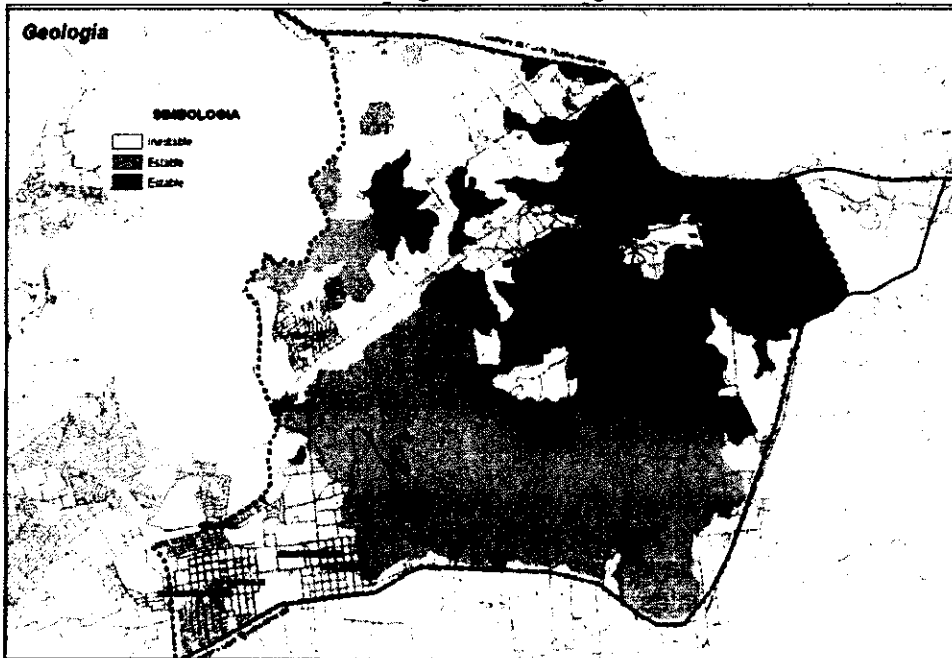
El denominado "valle" se constituye en una planicie de sedimentación que se ubica entre los afloramientos de roca ígnea que forman parte del batolito peninsular y elevaciones montañosas de rocas metas volcánicas. Hacia la parte baja del pediplano, desembocan varios arroyos de tipo secundario y terciarios los cuales acarrearán aguas de escurrimientos pluviales en época de lluvias, esta agua drena por el extremo oeste en dirección a la Presa Abelardo L. Rodríguez.

Las unidades geológicas que se identificaron dentro del área de estudio son: a) Granito del Cretácico, b) Andesita con Toba intermedia del Cretácico, c) Andesita del Terciario Superior, d) Toba ácida del Terciario Superior, e) Aluvión del Cuaternario, f) Conglomerado del Cuaternario y g) Arenisca del Plioceno.

Al Norte de la zona se localizan las rocas pre-batolíticas existentes son ígneas volcanoclásticas, sedimentarias y metamórficas del paleozoico y mesozoico inferior, las rocas batolíticas son ígneas intrusivas de composición granítica y cuarzodiorítica, formadas en el mesozoico superior (cretácico medio), y las rocas post-batolíticas son sedimentarias clásticas y volcánicas pertenecientes al cretácico superior, al terciario y al cuaternario. En las proximidades de los afloramientos ígneos afloran conglomerados que han sido interpretados como depósitos fluviales del Eoceno, los cuales tienen correlación con un sistema fluvial que se extendía desde Sonora hasta la costa de California antes de la apertura del Golfo de California (Mc Donough y Abbott, 1989) y que se extienden al sur hasta la zona de Valle de las Palmas.

Al Sur de la zona de estudio se ubican grandes masas de afloramiento del batolito peninsular que constituyen los Cerros El Carmelo y Grande. Véase cuadro de unidades geológicas.

Figura 2 Geología



Fuente: IMPlan, 2007

Cuadro 1: Superficies por tipo de geología

Rango	Área de Estudio		Área de Aplicación	
	Superficie (Has)	Porcentaje	Superficie (Has)	Porcentaje
1 Inestable <input type="checkbox"/>	3247.972	32.64	2082.200	36.55
2 Estable* <input checked="" type="checkbox"/>	3980.791	40.00	1863.074	32.71
3 Estable** <input checked="" type="checkbox"/>	2722.821	27.36	1750.246	30.74
Total	9951.584	100%	5695.520	100%

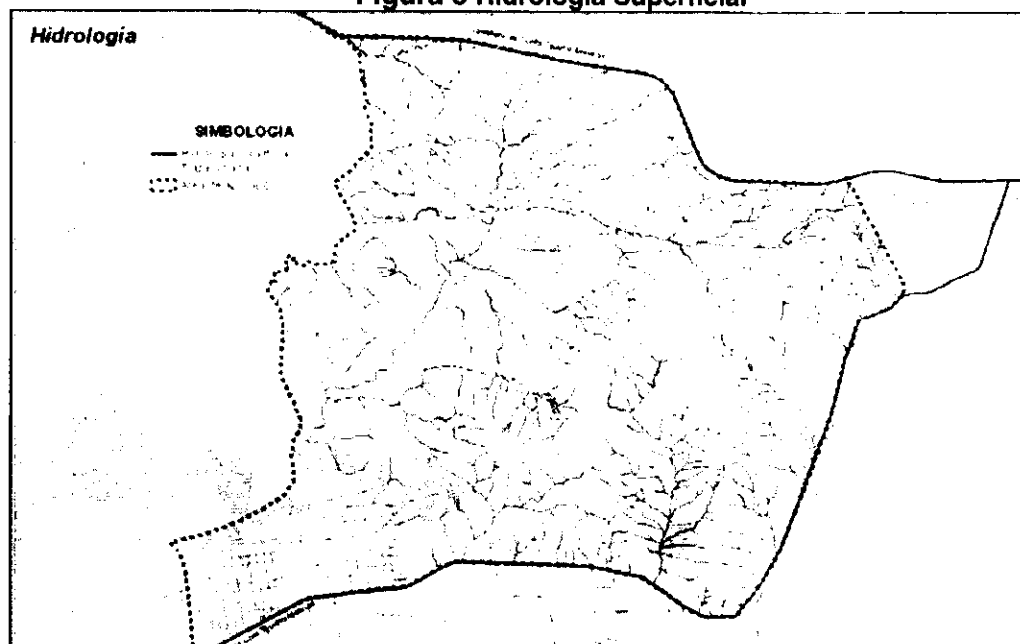
* Afloramientos batolíticos

** Rocas ígneas muy duras

Red Hidrográfica.

El drenaje superficial forma la cuenca donde nace el arroyo El Matanuco con rumbo general Suroeste y descarga sus aguas en la margen derecha del río Tijuana, justo abajo de la cortina de la presa Abelardo L. Rodríguez, esta red de escurrimientos superficiales es alimentada por pequeños arroyos que conducen aportaciones pluviales provenientes de la parte alta de la cordillera montañosa localizada al Norte y Este de la zona de estudio. Hacia el límite Sur del área de estudio, fuera del polígono de aplicación, se encuentra el arroyo el Florido, al cual fluyen aportaciones de la presa el Carrizo que fluyen en la misma dirección que el Matanuco la Figura 3 muestra la red hidrográfica de la zona.

Figura 3 Hidrología Superficial



Fuente: IMPlan, 2007.

Topografía.

Las pendientes que se registran en el área de estudio y en el área de aplicación, se agrupan en los siguientes rangos para conocer la aptitud para el desarrollo y su factibilidad de uso urbano.

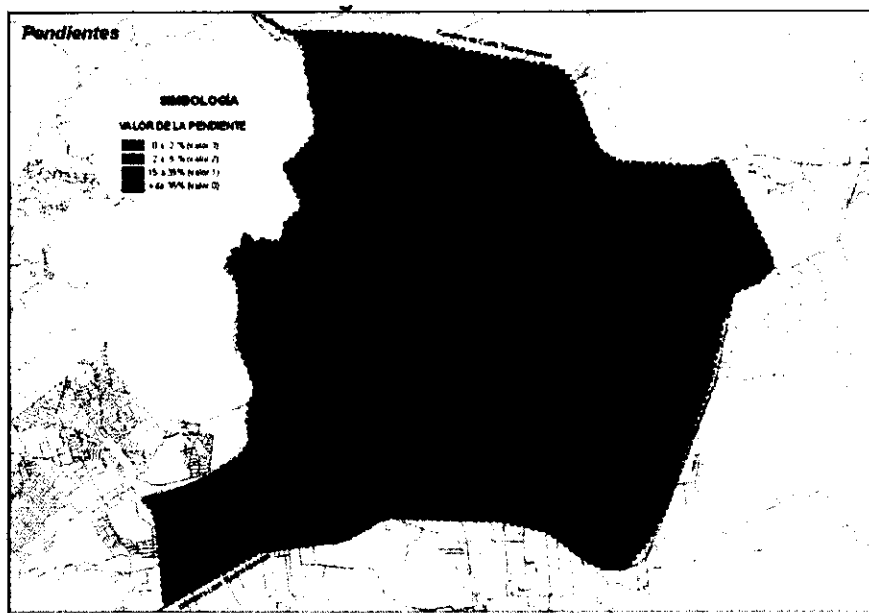
Cuadro 2: Superficies por rangos de pendiente

Rango	Clase	Área de Estudio		Área de Aplicación	
		Superficie (Has)	Porcentaje	Superficie (Has)	Porcentaje
0 al 2 5 al 15	Aptas	3576.866	35.92	2283.875	40.10
2 al 5%	Óptimas	1237.288	12.42	877.099	15.40
15 al 35%	Condicionadas	3626.018	36.42	1967.125	34.54
Mayor al 35%	No aptas	1515.656	15.22	567.423	9.96
Total		9,955.828	100%	5,695.522	100%

Para el área de estudio, se presentan como predominantes los rangos de pendientes del 2 al 5% seguidas de 0 a 2% se localizan principalmente dentro del pediplano que se localiza en la parte Norte del área de aplicación y a lo largo del sistema de arroyos; las de 15 a 35 se encuentran localizadas en algunas zonas cercanas a las laderas de cerros y formaciones montañosas, principalmente en los lomeríos y en algunas cañadas y laderas, que alcanzan rangos mayores a 35 % en las zonas cercanas a las cúspides.

Del análisis de las pendientes resultantes en el área de estudio y del área de aplicación, se concluye que aproximadamente el 90.04% de la superficie localizada dentro del área de aplicación corresponde a suelo susceptible a ser incorporado al desarrollo urbano. (Véase Figura 4 y Plano No.4 de pendientes).

Figura 4 Pendientes



Fuente: IMPlan, 2007.

Clima y Lluvia

Por su localización, la zona presenta características de clima y precipitación muy similares al resto del municipio, salvo en lo que respecta a las condiciones de circulación de vientos y condiciones de humedad, las cuales pueden variar por efecto de las áreas montañosas que bordean la zona.

Vegetación

La vegetación que se encuentra en la zona de estudio, se caracteriza por presentar un alto grado de impacto en las áreas que cuentan con mayor accesibilidad. La composición dominante está definida por la asociación de matorral y chaparral, que actualmente presentan alto nivel de disturbio, siendo factible su regeneración en áreas que se ubican por encima de la cota 250 msnm. Algunos trabajos realizados en el área han permitido identificar cerca de 90 especies de plantas, de las cuales 12 especies se detectaron como sensibles dado a su estatus de protección en los Estados Unidos y en México, sobresaliendo de esta lista el *ferocactus viridescens*, *cupressus forbesii* y *ceanothus otayensis*, siendo ésta última endémica. Estas especies fueron encontradas en las áreas que bordean el cerro San Isidro y Rancho Ackerman, sitios que han sido identificados como prioritarios para su conservación.⁴

Desde el punto de vista de su fauna, el área de estudio forma parte de un importante corredor natural entre los distritos faunísticos San Dieguense y San Pedro Mártir. Abarca desde el nivel del mar hasta los 1,200 msnm donde colinda con la sierra de San Pedro Mártir. Este corredor

⁴ Iniciativa Binacional de Conservación de las Californias, PRONATURA 2004.

permite el tránsito y paso de fauna de Estados Unidos a México y viceversa, pero dicho tránsito se ve impedido por las construcciones, los cercos fronterizos y las carreteras. Sin embargo, existen algunas áreas donde aún es posible el tránsito de fauna como es el caso del Cerro Cuchuma Tecate Peak, El Remolino-Marrón Valley y San Isidro-Otay Mountains., además de algunos sitios que permiten su paso, como la parte baja de los puentes de la carretera de cuota Tijuana-Tecate y los puentes que se construyeron para paso de vehículos locales sobre esta carretera, así como los grandes tubos que se colocaron para permitir el drenaje pluvial.

El siguiente listado refiere una lista de las especies de flora y fauna identificadas en el área de estudios.

Lista de especies de flora referidas al área de estudio

Lista de especies de flora referidas al área de estudio					
Natural	AGNACEAE	<i>Yucca elipii</i>	Luchugilla	Our Lord's Candle	G4
	ANACARDIACEAE	<i>Machonia lucida</i>	Larriaco	Laurel surrac	G4
	ANACARDIACEAE	<i>Rhus coccinea</i>	Larriaco	Sugar bush	G4
	ASTERACEAE	<i>Baccharis glabrata</i>	Guatarraca	MJM FIRE	
	ASTERACEAE	<i>Baccharis arborescens</i>	Herba del pascero	Desert broom false willow	G6
	ASTERACEAE	<i>Viguiera biennis</i>	Margarita	S.D. Ca. Viguiera	G4
	BRASSICACEAE	<i>Sisymbrium nigrum</i>	Mostacillo	Black Mustard	
	BRASSICACEAE	<i>Lepidium alpinum</i>	Ajupillo chillo	Virginia pepperweed	G6
	CACTACEAE	<i>Opuntia littoralis</i>	Nopal de la costa	Coastal prickly-pear	G7
	CACTACEAE	<i>Opuntia littoralis</i>	Cholla de la costa	Coastal cholla	G7
	CACTACEAE	<i>Ferocactus wislizeni</i>	Recreo	Barrel Cactus	G4 NOM-059-ECOL-2003 (A)
	CACTACEAE	<i>Mammillaria elata</i>	Estragula	Rain-hat cactus	
	CAPRIFOLIACEAE	<i>Sambucus mexicana</i>	Sauco	Mexican elderberry	
	ERICACEAE	<i>Arctostaphylos glauca</i>	Marsarda	Marsarda	G6
	ERICACEAE	<i>Vaccinium vitis-idaea</i>	Yla	Coastal myrtle	G6
	FAGACEAE	<i>Quercus dumosa</i>	Es coyote	Scrub Oak	G7
	FAGACEAE	<i>Quercus agrifolia</i>	Encino	California live oak	G6
	LAMIACEAE	<i>Salvia sp.</i>	Salvia	White sage	G4
	LAMIACEAE	<i>Monardella villosa</i>	Monardella	Monardella	
	POLYGONACEAE	<i>Elymus fasciculatus</i>	Gordo tobo	California wild buckwheat	G6
RHAMNACEAE	<i>Ceanothus cuneatus</i>	Lila	Buckbrush	G6	
RHAMNACEAE	<i>Ceanothus sp.</i>	Lila	Ceanothus	G6	
ROSACEAE	<i>Hesperomeles arbutifolia</i>	Teyán	Tellan	G6	
ROSACEAE	<i>Rosa californica</i>	Rosa	Equi rose	G7	
SOLANACEAE	<i>Nicotiana glauca</i>	Tobaco	Tree tobacco		
Chaperal	ANACARDIACEAE	<i>Machonia lucida</i>	Larriaco	Laurel surrac	G4
	ANACARDIACEAE	<i>Rhus coccinea</i>	Fuencaca	Sugar bush	G4
	ASTERACEAE	<i>Ageratum californicum</i>	Papas	Sagebrush	G4
	ASTERACEAE	<i>Baccharis arborescens</i>	Jaro o Guatarraca		
	ASTERACEAE	<i>Baccharis arborescens</i>	Herba del pascero	Desert broom false willow	G6

Fuente: PRONATURA, 2004, "Iniciativa Binacional de las Californias"

5 Los listado completos de especies encontradas dentro de la zona de estudio y el área de conurbación con Tecate, se pueden consultar en el estudio realizado por PRONATURA en el 2004.

Lista de reptiles

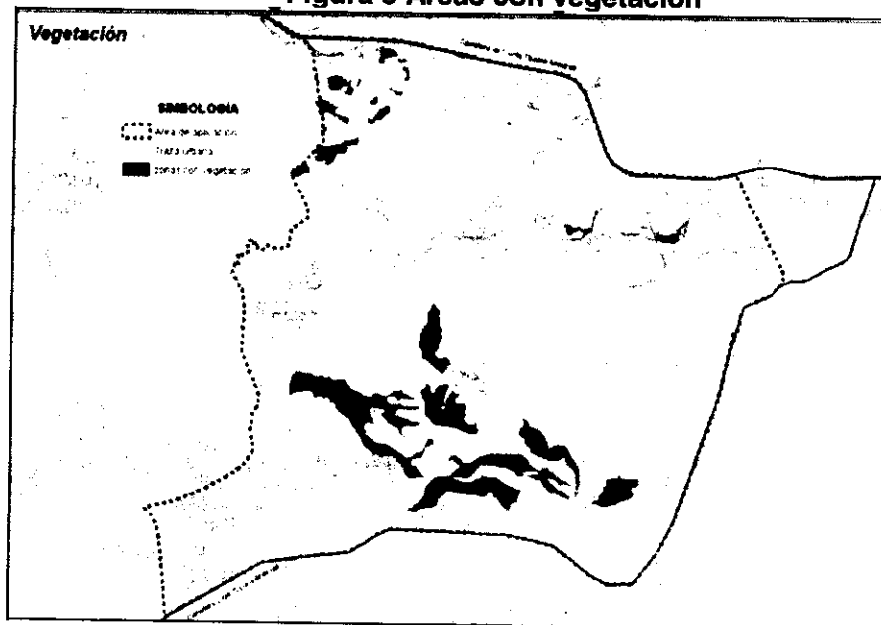
FAMILIA	NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN	NOMBRE COMÚN EN ESPAÑOL	ESTATUS DE CONSERVACIÓN
COLUBRIDAE	<i>Pituophis melanoleucus</i>	Pine snake	Culebra Topera	G4
CROTAPHYTIDAE	<i>Crotaphytus collaris</i>	Collared lizard	Lagartija collar	GHSR: G5 NHSR: N5
PHRYNOSOMATIDAE	<i>Sceloporus orcutti</i>	Granite spiny lizard	Lagartija espinosa de granito	GHSR: G5 NHSR: N3 Ca: S4
PHRYNOSOMATIDAE	<i>Sceloporus graciosus</i>	Segebush lizard	Lagartija de estalote	GHSR: G5 NHSR: N5
PHRYNOSOMATIDAE	<i>Urosaurus microsculptus</i>	Small-Scaled lizard	Lagartija de escama pequeña	GHSR: G6 NHSR: N3
PHRYNOSOMATIDAE	<i>Uta stansburiana</i>	Side-blotched lizard	Lagartija manchada de los dedos	GHSR: G6 NHSR: N5
TEIIDAE	<i>Phrynosoma hernandesi</i>	Spiny-tailed lizard	Lagartija con espinas	GHSR: G5 NHSR: N2

Fuente: PRONATURA, 2004. G: Categoría Global de protección, A: Amenazada, P: En peligro.

Cuadro 3: Superficies de vegetación

Rango	Área de Estudio		Área de Aplicación	
	Superficie (Has)	Porcentaje (%)	Superficie (Has)	Porcentaje (%)
Con vegetación	922.494	9.26	375.421	6.59
Sin vegetación	9034.968	90.73	5320.10	93.41
Total	9957.462	100%	5695.521	100%

Figura 5 Áreas con vegetación



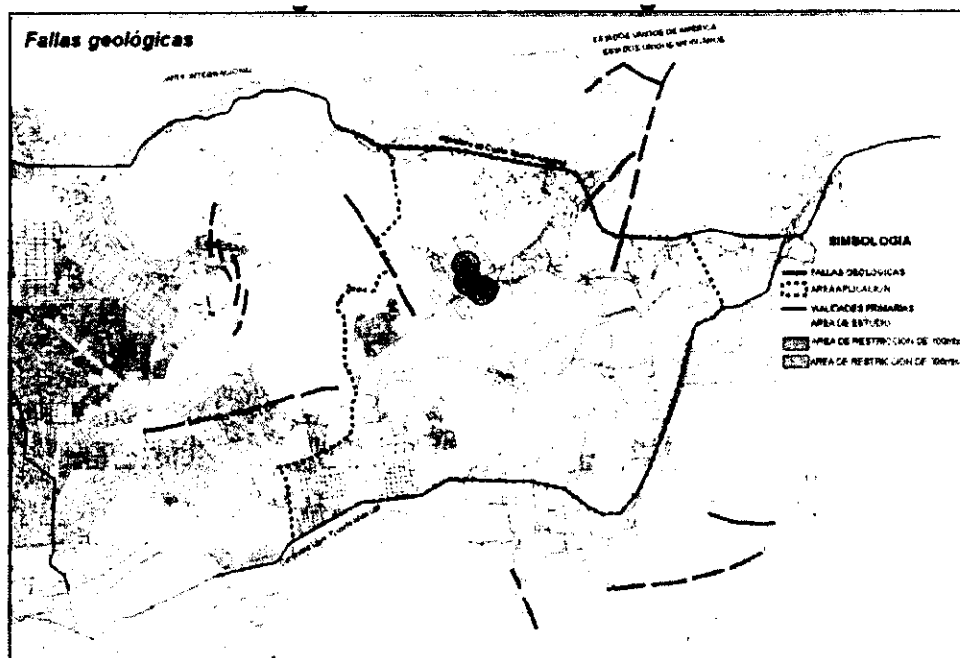
Fuente: IMPlan, 2007.

Riesgos Físicos Naturales

Uno de los elementos de riesgo que se identifican dentro del área de estudio, son las zonas de fracturas geológicas las cuales se muestran en la figura 6, estas fracturas tienen asignados un área de protección que debe ser tomado en consideración a la hora de planificar emplazamientos o asentamientos humanos.

El otro aspecto de riesgo que se identifica dentro del área de aplicación de las disposiciones normativas, es la localización de sitios de almacenamiento de gas, los cuales de acuerdo con la metodología de clasificación de riesgos de SEDESOL, se clasifican dentro del grupo de los riesgos químicos y socio organizativos. Debido a las implicaciones de riesgo que conlleva la localización de plantas almacenadoras de gas, se establece un zona de protección que se determina a partir de los estudios de riesgo realizados y de los criterios definidos en la NOM-025-SCFI-1993 "Especificaciones para el diseño, construcción, operación y seguridad de estaciones de gas L.P. con almacenamiento fijo" y la NOM-007-SECRE-1999 de la Comisión Reguladora de Energía para transporte de gas natural; dicha área de protección establece un radio de 300 metros alrededor de las plantas instaladas, como se observa en la figura 6 y su plano correspondiente.

Figura 6 Fracturas Geológicas

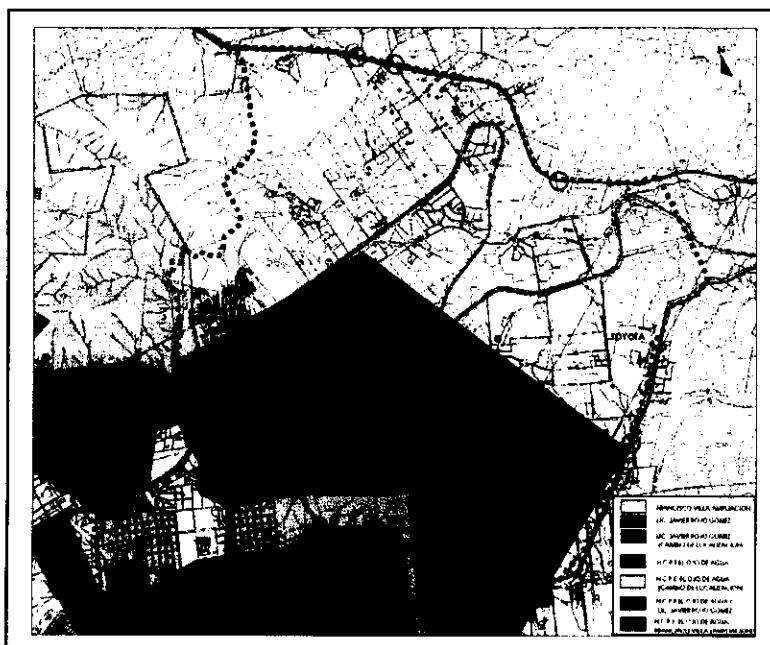


Fuente: IMPlan, 2007.

Tenencia de la Tierra:

La mayor parte de los predios rurales del valle se componen de tierras ejidales, terrenos federales y grandes extensiones de ranchos privados. El origen de este mosaico de propiedades deriva la Ley de Colonización y la Ley de Terrenos Baldíos Nacionales y Demasías, y la Reforma Agraria de principios del siglo pasado. La propiedad ejidal se identifica como NCPE El Ojo de Agua, NCPE Lic. Javier Rojo Gómez y Gral. Francisco Villa, en los ejidos Ojo de Agua y Lic. Javier Rojo Gómez se tienen demandas y juicios agrarios en los tribunales para la definición de la tenencia de la tierra.

Figura 7 Tenencia Ejidal



Fuente: SIDUE, 2007.

Del total de los predios, sólo el 35% cuentan con antecedentes de posesión legal, un 32% presenta tenencia privada y un 29% no cuentan con antecedentes.

El costo de la Tierra en la zona está ligado a diferentes factores económicos y sociales, entre los principales se encuentran: la topografía, la ubicación geográfica, la cercanía con instalaciones estratégicas (vialidades regionales, presa el Carrizo, centros de trabajo) y la categoría de uso de suelo otorgada por el gobierno; de esta manera, aquellos predios a los que se les asigna uso industrial alcanzan un precio superior a los \$ 60 USD por metro cuadrado en el mercado inmobiliario, en aquellos sitios donde además se cuenta ya con infraestructura y están autorizados para parques industriales, tienen un precio por metro cuadrado mayor a los \$100.00 USD.

En la zona del valle, los predios rústicos que se encuentran a las orillas de la carretera tienen un costo de \$25 USD por metro cuadrado. Los predios rústicos que se encuentran alejados de la carretera tienen un intervalo de precios que oscila entre los \$3.00 USD a los \$5.00 USD por metro cuadrado sin servicios de agua y luz. Casos como el Rancho Santo Niño ubicado en la cercanía a la carretera de cuota Tijuana- Tecate, con un área de 8.5 hectáreas, tiene un precio de venta de 750,000.00 USD con toda la infraestructura existente.

Usos del suelo existentes

En términos generales la zona de estudio se ha desarrollado mayormente con una composición de usos agropecuarios con tendencias de cambio hacia los usos de tipo industrial, aunque se identifican superficies con usos habitacionales de tipo popular y

⁶ Información recabada en el registro Agrario Nacional, el registro público de la Propiedad y el Comercio, la Oficina de catastro y la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de Tecate.

⁷ La información sobre costos de la tierra fue obtenida por medio de una investigación realizada por PRONATURA con diferentes fuentes, principalmente de la colecta de datos en campo y búsqueda en agencias de bienes raíces y vendedores directos

fraccionamientos de interés social progresivo, como Vistas del Valle y el Niño que se encuentran en las inmediaciones de la zona, y que han permitido la introducción de infraestructura básica y complementaria a la zona, así como equipamiento de educación (primaria, secundaria, jardín de niños), comercio y transporte público que es muy deficitario.

De acuerdo con la revisión de los usos existentes y el análisis de la superficie ocupada, los predios baldíos cuentan el 67.50% del total de la superficie, seguido por el uso habitacional con el 11.05%, el uso Industrial con el 6.73% (porcentaje que considera la superficie de reserva de la Toyota) el agropecuario con 6.61% y el agrícola con 3.61%.

Los predios con uso industrial, han ido cobrando una mayor presencia en la zona, a partir de la reubicación de la planta de gas hacia la zona del valle, contándose actualmente con tres plantas almacenadoras de gas, y la ubicación de un ducto de conducción de gas natural. Hacia el extremo Sureste de la zona de estudio se localiza la planta Toyota con una superficie reservada para uso industrial de aprox. 232.494. También se tienen actividades de explotación de pétreos que son utilizados en la industria de la construcción. La figura 1.2 muestra la disposición de los usos del suelo en la actualidad.

Figura 8. Uso de suelo existente



Fuente: IMPlan, 2007.

En cuanto al equipamiento de la zona, el valle cuenta con una escuela primaria, un campo de béisbol, panteones, iglesia y orfanatos, sin embargo la mayor parte de la gente se tiene que desplazar hasta la zona urbana consolidada de la ciudad, para obtener los servicios educativos.

Algunos usos destinados a equipamiento recreativo, deportivo y escolar presentan porcentajes bajos (1.33%) en la zona, lo mismo que algunos servicios urbanos como los panteones (0.13%).

El uso especial representado por las gaseras ocupa el 0.13% del área de aplicación (véase cuadro resumen de usos de suelo actual en el área de aplicación). De acuerdo con lo anterior, más de la mitad de la superficie del área de aplicación corresponde a predios baldíos rústicos y zonas naturales, algunos de los cuales cuentan con desarrollos localizados cerca de las principales carreteras y vías de acceso.

Cuadro 4: Resumen de usos de suelo actual

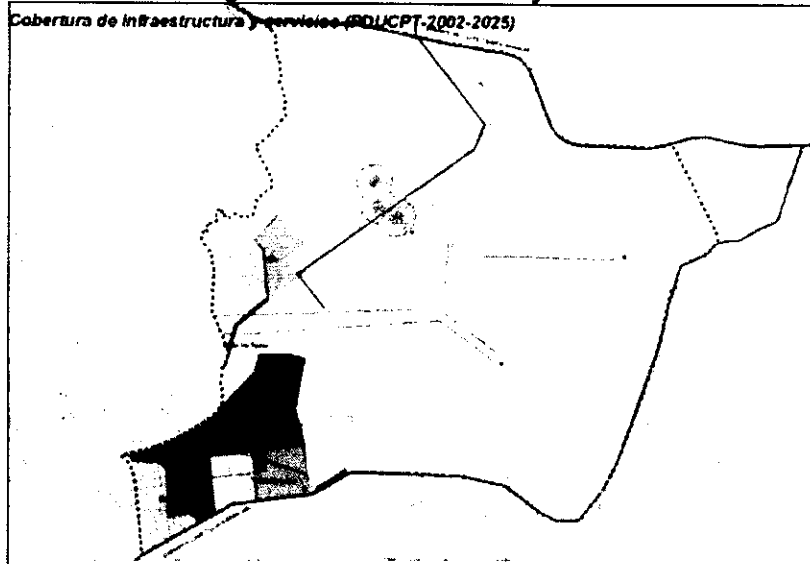
Uso de suelo	Superficie (Has)	Porcentaje	Subsector de Dominancia
Baldíos	3042.10	67.5	B6, A1, B5, B2
Habitacional	655.916	11.52	B8 y B6, B7
Equipamiento	75.964	1.33	B2
Servicios urbanos	7.585	0.13	B2, B1
Total	5695.466	100	

Infraestructura de servicios

En cuanto a la accesibilidad, ésta se logra a través de veredas y caminos de terracería por donde puede acceder desde el rancho El Gandul, hasta la zona sur del valle. El camino más antiguo y utilizado es el camino a Tecate, con un recorrido de 15 Km. desde el parque industrial El Florido a la zona. Otros accesos se logran desde la carretera libre a Mexicali, entrando por el poblado Maclovio Rojas con rumbo norte, este acceso se encuentra pavimentado desde la carretera hasta la localización de las gaseras. El ancho de esta vialidad es de 7 metros y esta construida de concreto hidráulico. Otro acceso al valle es desde la autopista Tecate -Tijuana cruzando sobre el segundo puente vehicular.

En cuanto al servicio de energía eléctrica, la zona tiene fácil acceso, debido a que por ahí cruzan líneas de 69 y 320 Kv y se cuenta con una subestación de eléctrica en las inmediaciones del rancho la Herradura. Sin embargo, el suministro actual de agua potable se logra a través de norias someras y por medio de pipas. No se cuenta con líneas de drenaje sanitario ni con sistemas de saneamiento. La figura 3 muestra las zonas con cobertura de agua potable.

Los servicios que actualmente se otorgan presentan una marcada localización hacia el Oeste dentro del área de aplicación, en la figura 11 (Plano No.11 de infraestructura y servicios) se observa esta escasa distribución en la zona.

Figura 9 Infraestructura y Servicios

De lo anterior, se desprende que la situación actual de los servicios de agua potable, electricidad, alcantarillado sanitario, alumbrado público y recolección de basura son escasos en la zona.

Aspectos demográficos

Las localidades son: el Ejido Ojo de Agua, el Fraccionamiento Batalla Nacional, hacia el extremo Oeste del área de aplicación, mientras que el resto de la población, se distribuye en las 36 localidades restantes del área de aplicación, concentrándose principalmente hacia el extremo Noreste del polígono de aplicación.

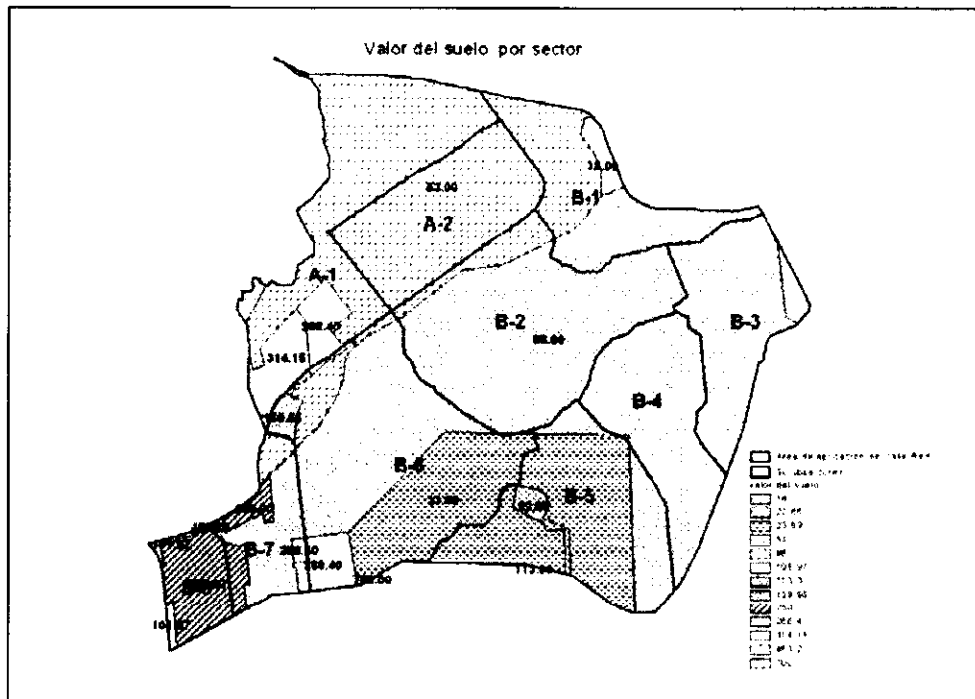
Pese a las condiciones restrictivas que se dan sobre el tramo de la carretera libre Tijuana - Mexicali, han surgido tres localidades principales en colindancia con la zona del valle: El Ejido Ojo de Agua, el Ejido Maclovio Rojas, y Terrazas del Valle. En 1990 el Ejido Maclovio Rojas contaba con una población de 592 y junto con el Ejido Ojo de agua representaban las localidades con mayor población, que diez años más tarde alcanzó una población de 6,146 habitantes. Este proceso de incremento poblacional también se observó de manera similar en las otras localidades de la zona. Para el 2005 se estima que la población alcanzó los 16,033 habitantes, como se muestra en los cuadros siguientes.

Crecimiento poblacional para la zona de aplicación

Localidad	1990	1995	2000	2005
Baja California	1,660,855	2,112,140	2,487,367	2,844,469
Baja California (URBANO)	1,507,135	1,929,488	2,278,000	2,844,469
Municipio	747,381		1,210,820	1,410,700
Centro de Población	718,206	990,358	1,210,763	1,409,602
Tijuana	698,752	966,097	1,148,681	1,286,187
Valle Redondo	1,217	1,693	9,991	16,033
Ejido Maclovio Rojas	592	979	6,146	7,137
Fraccionamiento el Niño			1,874	5,526
Ejido Ojo de Agua	327	546	962	1,090
Ampliación Tlatelolco				524
Valle redondo				28
Resto de localidades zona VR	0	168	958	1,728

Los déficit de servicios y la falta de infraestructura han impactado en el valor del suelo, de esta manera en las zonas homogéneas de catastro, el valor asignado tiene correspondencia con estos elementos. En la figura 10 (Plano No. 10 de valor del suelo) se observa la distribución de dichas zonas homogéneas y la determinación de sus valores catastrales.

Figura 11 Valor del Suelo



Vialidades existentes.

Actualmente la zona cuenta con dos vialidades principales que son: la carretera de cuota Tijuana-Mexicali y la carretera libre a Mexicali ambas de tipo regional- La mayor parte de los flujos y movimientos de mercancías se realiza por la carretera libre a Mexicali, en la cual se realizan obras de ampliación a cuatro carriles, dichas obras involucran la construcción de nodos viales que permitirán una mayor operatividad de flujos en la zona.

Esta vialidad constituye la forma más fácil de acceder hacia la parte norte de la zona de aplicación de las presentes disposiciones, accediendo por vialidades de penetración que atraviesa El ejido Ojo de agua conectar con el asentamiento humano conocido como el Niño y la vía del ferrocarril.

El resto de los accesos, están dados por caminos de terracería de sección reducida y sin pavimentar; dentro de estos caminos se reconoce el antiguo camino a Tecate como uno de los más importantes y antiguos de la zona.

El paso hacia la parte Norte de la zona de estudio, se realiza mediante un puente vehicular que permite cruzar la carretera de cuota hacia Mexicali, y acceder a los terrenos dedicados mayormente a la agricultura y la ganadería.

Gracias a que la parte Norte del área se encuentra sobre el pediplano, el acceso a las comunidades ahí asentadas resulta relativamente fácil; esto sin embargo cambia hacia el Sureste

de la zona de estudio, en donde la topografía y los afloramientos rocosos, tienden a dificultar los accesos y el trazo de caminos.

CRITERIOS DE ORGANIZACIÓN ESPACIAL

Aptitud física.

La base conceptual y metodológica que constituye el cimiento de información para contextualizar el proceso de planeación y ordenamiento territorial de los usos del suelo, es el análisis de aptitud territorial, que permite identificar las potencialidades intrínsecas del territorio y localizar las zonas con mayor aptitud para un determinado uso o actividad económica y social.

El modelo de aptitud territorial se obtuvo considerando las condiciones biofísicas existentes como: el tipo de roca, pendientes y suelos, asociados a la presencia de fallas geológicas, arroyos, potencial de deslizamiento, así como información proporcionada por distintas instituciones y por los propietarios de la tierra. Adicionalmente el padrón actual de infraestructura existente sobre terrenos aptos, permite identificar áreas con potencial de desarrollo para zonas habitacionales dada la mayor factibilidad de introducción de servicios que estas áreas presentan. Plano No.12 de Aptitud Física.

De acuerdo con el modelo de aptitud y el cálculo de superficies resultantes que se presentan en el cuadro de aptitud por subsector, se observa que del total de la superficie del área de aplicación de las directrices (5,695.521Has) el 80.50% (4,584.695 Has) es susceptible de aprovechamiento urbano, siendo la mayor superficie de aptitud baja (37.77%), seguida de la aptitud alta (25.41%) y media (17.32%).

Así mismo se aprecian zonas no aptas para desarrollo urbano, que son vulnerables ante la presencia de fenómenos naturales como las lluvias y zonas ocupadas por ríos y arroyos, con topografía muy accidentada o pendientes mayores a 35% que suman una superficie aproximada de 1,110.83 Has equivalentes al 19.50 % del total de la superficie del área de aplicación. Para estas áreas se establecen categorías de uso y disposiciones específicas de manejo en el apartado de las disposiciones por sector y subsector.

De acuerdo con el planteamiento de nuevas vialidades, el área se subdivide en diez subsectores, el cuadro siguiente muestra las superficies aptas y no aptas por subsector.

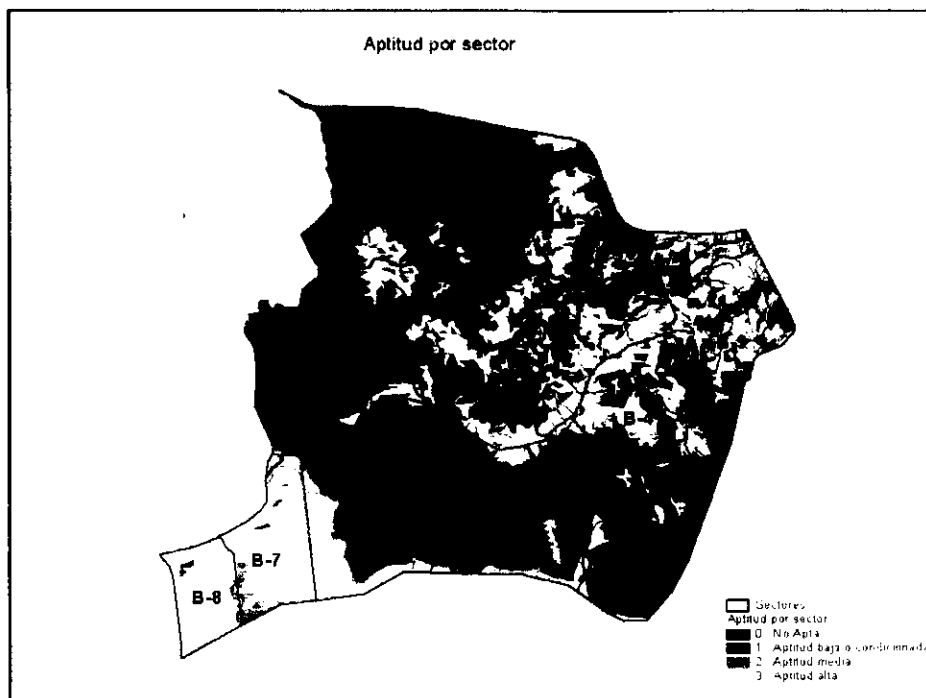
Cuadro 5: Aptitud por Subsector.

Subsector	Aptitud	Valor Asignado	Superficie (Has)	Area (m2)	(%)
A1	No apto	0	177.102	177.1020	3.11
A1	Baja	1	590.457	5904570	10.37
A1	Media	2	20.85	208500	0.37
A1	Alta	3	0.527	5270	0.01
A2	No apto	0	56.135	561350	0.99
A2	Baja	1	275.025	2750250	4.83
A2	Media	2	100.816	1008160	1.77
A2	Alta	3	69.206	692060	1.22
B1	No apto	0	51.054	510540	0.90
B1	Baja	1	212.985	2129850	3.74
B1	Media	2	51.962	519620	0.91
B1	Alta	3	133.77	1337700	2.35
B2	No apto	0	60.285	602850	1.08
B2	Baja	1	410.124	4101240	7.20
B2	Media	2	124.293	1242930	2.18
B2	Alta	3	303.495	3034950	5.33
B3	No apto	0	30.708	307080	0.54
B3	Baja	1	182.075	1820750	3.20
B3	Media	2	56.689	566890	1.00
B3	Alta	3	193.676	1936760	3.40
B4	No apto	0	38.854	388540	0.68
B4	Baja	1	238.645	2386450	4.19
B4	Media	2	51.596	515960	0.91
B4	Alta	3	145.977	1459770	2.58
B5	No apto	0	60.285	602850	1.08
B5	Baja	1	410.124	4101240	7.20
B5	Media	2	124.293	1242930	2.18
B5	Alta	3	303.495	3034950	5.33
B6	No apto	0	30.708	307080	0.54
B6	Baja	1	182.075	1820750	3.20
B6	Media	2	56.689	566890	1.00
B6	Alta	3	193.676	1936760	3.40
B7	No apto	0	7.56	75600	0.13
B7	Media	2	21.075	210750	0.37
B7	Alta	3	232.666	2326660	4.08
B8	No apto	0	3.098	30980	0.05
B8	Media	2	6.048	60480	0.11
B8	Alta	3	160.466	1604660	2.82
TOTAL			5695.521	56955210	100.00

Cuadro 6: Superficies por tipo de aptitud (Has)

Superficie No apta	Aptitud Baja	Aptitud Media	Aptitud Alta
177.102	590.457	20.85	0.527
56.135	275.025	100.816	69.206
51.054	212.985	51.962	133.77
60.285	410.124	124.293	303.495
30.708	182.075	56.689	193.676
38.854	238.645	51.596	145.977
60.285	410.124	124.293	303.495
455.605	50.146	361.21	150.084
7.56		21.075	232.666
3.098		6.048	160.466
1110.83	2151.069	986.209	1447.417
		Total	5695.52
19.50%	37.77%	17.32%	25.41%

Figura 12 Aptitud



De acuerdo con el análisis anterior, los cinco sectores que cuentan con mayor condición de aptitud son: Subsector B2, A1, A2, B7, B8. Las áreas no aptas para desarrollo, se concentran principalmente en el subsector B6, B5 y A1 como se observa en la Figura 12.

Análisis de vocación

A partir de la información generada con el análisis de aptitud física, y la identificación de áreas no aptas para desarrollo, se define el uso potencial del suelo para fines urbanos.

Para ello, se generó una subdivisión del territorio en sectores y subsectores los cuales se reconocen a partir del trazo de las vialidades propuestas como condición de accesibilidad y en donde además se revisan otros elementos como: usos existentes, infraestructura y equipamiento disponible y proyectado, así como compatibilidad y condiciones de riesgo potencial que darán soporte a las diferentes categorías de usos de suelo y esquemas de gestión diferenciados. La delimitación gráfica de estos sectores se presenta en la Figura 13 y 14 y en los planos correspondientes.

Para analizar la vocación y la compatibilidad de los usos del suelo en cada sector se revisan diferentes elementos tanto existentes como propuestos. La identificación del uso de suelo existente, el valor del suelo y la tenencia de la tierra, son elementos que permiten junto con la aptitud, determinar la vocación del suelo. Debido a que dentro de cada subsector pueden presentarse distintas vocaciones, se utiliza la matriz de compatibilidad con la cual se establecen las relaciones entre usos. De acuerdo al plano de aptitud se integra la matriz de compatibilidad por sector y subsector a nivel de usos predominantes.

Figura 13. Vocación

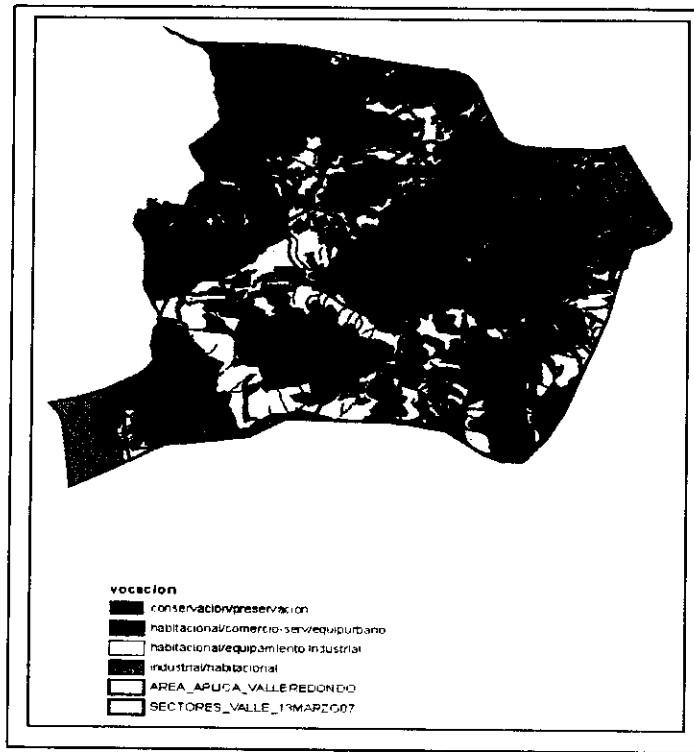
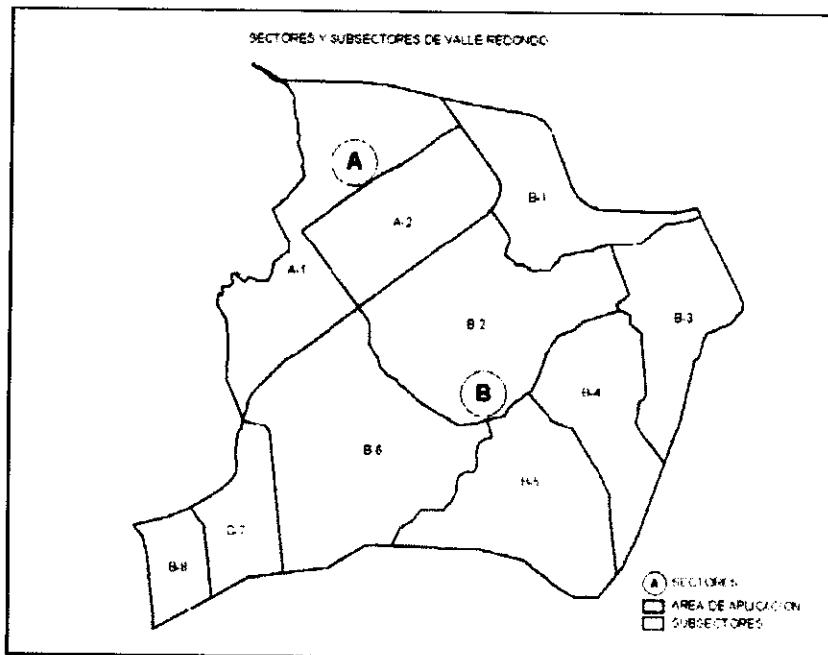


Figura 14. Sectorización



Matriz de vocación /compatibilidad

Sector	Subsector	Aptitud Dominante	VA	VP	HAB			COM	IND	MIX	EQ	REC	PEC
					A	M	B						
A	A1	BAJA	1	9	X	■	●	■	■	●	●	●	■
	A2	BAJA	1	7	X	■	●	■	■	●	●	●	■
B	B1	BAJA	1	3	X	■	●	■	■	●	●	●	●
	B2	BAJA	3	10	■	●	●	●	●	●	●	●	■
	B3	ALTA	3	4	●	●	●	●	●	●	●	●	■
	B4	BAJA	1	5	■	■	●	■	■	●	●	●	●
	B5	MEDIA	2	6	■	■	●	●	●	■	●	■	●
	B6	MEDIA	2	8	■	■	●	●	●	■	●	■	●
	B7	ALTA	3	2	●	●	●	●	●	●	●	●	■
	B8	ALTA	3	1	●	●	●	●	●	●	●	●	■

- Compatible
- Condicionada
- X No compatible
- VA Valor asignado por aptitud
- VP valor ponderado por suma de aptitudes

POLITICAS DE DESARROLLO URBANO

Las políticas de desarrollo urbano, tienen por objeto definir lineamientos y criterios a que deben sujetarse las acciones de mejoramiento, desarrollo, crecimiento y conservación, que sirvan de guía en la formulación de la estrategia de desarrollo de los elementos de la estructura urbana y en la definición de programas de desarrollo urbano.

A continuación se hace referencia a las políticas de desarrollo emanadas de algunos de los principales instrumentos de planeación.

De acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado, la zona de estudio se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental No.2 "Conurbación Tecate, Tijuana, Rosarito y Ensenada", subsistema 1.2.Ti.3.2.a-5, para el cual se determina una Política de Aprovechamiento con Consolidación, a una escala municipal, los análisis muestran la existencia de unidades de gestión con políticas de impulso, consolidación y regulación.

La política de impulso, se enfoca a concentrar gran parte de los recursos destinados al desarrollo urbano, para asegurar un estímulo efectivo al crecimiento. Esta política aplicará en áreas o localidades que tienen disponibilidad de agua y cuentan con reserva de suelo apto para crecimiento, así como condiciones favorables para la localización de infraestructura vial, vivienda, desarrollo industrial, equipamiento y servicios.

La política de Consolidación, se aplicará a localidades o núcleos de población que ha hecho uso de la reserva de suelo, existiendo una concentración importante de actividades productivas y residenciales, por lo que se enfoca a apoyar el comercio y los servicios de nivel superior para atender las demandas del crecimiento natural.

La política de regulación, esta orientada a regular el ritmo de crecimiento de las localidades, debido a que su concentración provoca efectos sociales, ambientales o económicos negativos. Con esta política se condicionaran los usos de suelo relacionados con la extracción de agua, petróleos, flora, fauna y otros recursos naturales, y se controlarán actividades productivas de alto riesgo o su contaminación. Bajo esta política se fomentarán actividades de administración y la localización de servicios especializados.

En concordancia con lo anterior, las políticas en materia de desarrollo urbano aplicables a la zona son:

- Política de Crecimiento consiste en guiar los patrones de crecimiento sobre terrenos aptos para desarrollo, buscando otorgar mayor facilidad de introducción de servicios públicos, prevé las formas en que dicho crecimiento habrá de darse, considerando los procesos de densificación y expansión de usos, mediante el impulso de proyectos estratégicos de desarrollo. Bajo esta política se atenderá el crecimiento de localidades mediante la incorporación de suelo a desarrollo (expansión física) por ocupación de lotes baldíos, y por densificación de áreas subocupadas.

- **Política de Mejoramiento:** Es la acción tendiente a reordenar y renovar las áreas urbanas mediante el más adecuado aprovechamiento de sus elementos materiales. Se aplicará para mejorar las condiciones de bienestar de la población y resarcir los efectos negativos que el entorno natural y cultural ha resentido. Esta política se aplicará en áreas con carencia de servicios urbanos, equipamiento e infraestructura: áreas de contaminación ambiental, con deterioro urbano en general de vivienda precaria y en espacios no aptos para desarrollo urbano. Esta política conforma acciones de reordenamiento y renovación de áreas que cuentan con un incipiente desarrollo o que se encuentran deterioradas física o funcionalmente.
- **Política de Conservación:** Esta orientada a mantener el equilibrio ecológico, el buen estado de las obras materiales, de los edificios, los monumentos, plazas públicas, parques y en general de las zonas que constituyen acervos históricos y culturales. Esta política se enfoca a determinar acciones que permitan en principio, mantener las áreas y recursos naturales que por su valor económico, social, ambiental y ecológico, deban conservarse. Esta política tiene aplicación principal sobre áreas catalogadas como no aptas para el desarrollo urbano.

De acuerdo con el PDUPT, además de estas políticas aplicables al centro de población, se tiene una cuarta referente a la de Prevención y Mitigación de Riesgos Urbanos. Esta política, esta orientada a reducir los riesgos y problemas provocados por factores naturales o antropogénicos que ponen en peligro la vida o los bienes patrimoniales de la población urbana y rural, con el fin de contribuir a no generar situaciones críticas en el desarrollo de centros urbanos y evitar costos sociales .

DISPOSICIONES GENERALES DE ORDENAMIENTO Y REGULACION URBANA

Las presentes disposiciones, son aplicables al polígono que comprende la zona de aplicación definida al inicio de estas disposiciones, excluyendo el resto de la superficie del área de estudio, misma que continuará apegándose a las disposiciones normativas que establece el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Tijuana 2002-2025, y en tanto la zona no cuente con el programa parcial de desarrollo urbano correspondiente.

Así mismo, las disposiciones establecidas en el PDUCPT de carácter general que complementen los objetivos de estas disposiciones serán aplicables siempre que éstas no contravengan el sentido y orientación de las presentes disposiciones.

Para orientar los usos y destinos del suelo en forma congruente con los objetivos de Planeación de nivel superior y los objetivos especificados en las presentes disposiciones normativas, se aplicarán los criterios de zonificación de usos de suelo, basados en el análisis de aptitud y vocación de usos del suelo; esto implica el reconocimiento de las actividades y la estructura interna de la zona para que se cumplan los criterios de desarrollo urbano, la consideración de los criterios de bienestar social y la conservación de elementos ambientales que determinan la calidad de vida de la población.

Con este propósito, las presentes disposiciones normativas, se organizan bajo la siguiente estructura:

- Propuesta de zonificación
- Zonas de intervención
- Lineamientos para usos del suelo
- Disposiciones para vías públicas
- Disposiciones de integración vial
- Disposiciones de equipamiento
- Disposiciones para zonas de conservación

Propuesta de zonificación primaria

La zonificación primaria de usos del suelo se establece a nivel de vocación de usos de suelo, la propuesta se apoya en el análisis de aptitud física realizado y el análisis de la capacidad vial propuesta, que apoyan la conformación de sectores y subsectores y la distribución equitativa de los servicios e infraestructuras, con lo cual se logra la subdivisión del área en diez subsectores de actuación, que facilitarán el esquema de zonificación de usos.

La determinación de dicha propuesta intenta conjugar las tendencias en el desarrollo urbano existentes con aquellas generadas por la presión del crecimiento urbano de la zona, considerando los paramentos técnicos que definen el área de protección de las gaseras y la zona de desarrollo controlado que se redefine a partir de las áreas de protección y la instalación del gasoducto, para seguridad de los futuros desarrollos en colindancia.

La política de impulso pretende la localización de zonas de intervención estratégica y la consolidación del desarrollo urbano; como es el área industrial que representa un motor importante en el desarrollo local, las áreas no aptas para el desarrollo con uso predominante de conservación responden por su parte a la política de regulación. Al interior de cada

» La zonificación es un proceso de sectorización de un territorio en unidades espaciales relativamente homogéneas, de acuerdo al criterio que se utilice. Estos criterios Pueden variar, de acuerdo a los propósitos de la zonificación, y generalmente están relacionados a factores biofísicos, sociales, económicos, culturales, políticos o administrativos.

subsector se establecen los usos o actividades a los que serán destinados los predios, agrupándolos en diferentes grupos, de acuerdo con la siguiente clasificación:

Uso principal o predominante, es el que define la vocación de un ámbito territorial en su conjunto. Los planes, al regular los usos, permitirán en cualquier caso el ejercicio del uso principal del área de regulación a la que se adscriba y garantizarán que el resto de usos autorizados sean compatibles con aquel.

Usos secundarios, son usos compatibles con el uso principal y complementan los requisitos de los usos secundarios propuestos (justificando, en su caso, la prohibición de algunos) serán permitidas siempre y cuando cumplan con las determinaciones que se definen en estas disposiciones normativas siempre que no estén expresamente prohibidos en esa área.

Usos incompatibles, son aquellos contradictorios con los objetivos y usos establecidos para un área determinada, se consideran no afines con las actividades propuestas.

Usos condicionados, Son aquellos que por alguna situación intrínseca a la actividad o la zona, presentan inconvenientes que deben ser controlados o reducidos al máximo a fin de que estos no afecten el orden o el funcionamiento del resto de los elementos urbanos, debido a esto se establecen condiciones que deben cumplirse para su aceptación en la zona.

Para aplicar la normatividad se deberá atender en primer término al análisis de aptitud física y de vocación de la zona. El uso deberá formar parte de los usos permitidos y estar incluido dentro del uso predominante, de no ser así, se buscará que su localización sea compatible en los porcentajes determinados para los usos condicionados, haciéndose una evaluación en función del tipo de elementos condicionantes. (ver matriz de compatibilidad, plano de compatibilidad de usos de suelo por subsector y condicionantes).

La clasificación de usos incluyen las siguientes agrupaciones:

- Uso del dominio público o colectivo
- Uso habitacional
- Uso en actividades productivas
- Uso rustico o baldío

El uso del dominio público o común. Se refiere a todas las áreas de usos de suelo en donde se realizan actividades que permiten la funcionalidad e interconexión de los diferentes espacios y actividades, en este grupo se incluyen las superficies ocupadas por los cauces naturales de los arroyos, las servidumbres legales de paso para infraestructura, las áreas de equipamiento de uso común etc. En algunos casos, estos usos pueden quedar establecidos como zonas de conservación o protección.

Uso Habitacional. Se refiere a todos aquellos usos residenciales en sus distintas modalidades, sean estos unifamiliares o multifamiliares, verticales u horizontales.

Uso en actividades productivas. Incluye aquellos usos donde se generan fuentes de ingreso y que no son de tipo residencial; dentro de grupo se incluyen los usos comerciales y de servicios, las actividades de transformación como la industria y los usos mixtos.

Uso Rústico o Baldío. Se refiere a todas las áreas que presentan un potencial para su utilización en el desarrollo urbano, pero que no tienen un uso o aprovechamiento dado. Dentro de esta categoría pueden encontrarse predios rústicos y áreas baldías que por sus características físicas pueden ser urbanizables y no urbanizables, dependiendo de esta condición específica, podría utilizarse para diferentes fines o condiciones urbanas.

Las áreas no urbanizables se clasifican en aquellos predios que por sus características fisiográficas y de localización relativa dentro del área de aplicación, carecen de aprovechamiento urbanístico y tiene asignadas limitaciones para la edificación y la localización de otros usos o del proceso mismo de urbanización; por lo tanto el término "no urbanizable" implica la voluntad de mantener la evolución de estas áreas dentro de la lógica normal del medio no urbano, debiéndose utilizar de acuerdo con su naturaleza, potencial de aprovechamiento y necesidades de uso colectivo en la comunidad. Esta definición no dará derecho a indemnización alguna siempre que tales limitaciones no afecten al valor intrínseco que posee el terreno por el rendimiento rústico que le es propio.

Dentro de esta categoría, se incluyen las áreas de conservación, las que se subdividen en tres subcategorías atendiendo a su fisonomía, recursos naturales y función que desempeñen. Las disposiciones para el control y regulación de cada una de estas áreas se especifican en los siguientes apartados y se apoya en el plano de zonificación primaria de usos y destinos propuestos (Plano No. 15).

Disposiciones para zonas habitacionales

Las disposiciones para las zonas habitacionales que a continuación se establecen, tienen la finalidad de procurar que estas zonas cumplan con todos los requerimientos necesarios que permitan ofrecer calidad y bienestar requerida a sus ocupantes y a la comunidad en general y establecer criterios de regulación en materia de control urbano.

Para la habilitación de nuevos espacios de vivienda multifamiliar de densidad baja, media y alta, será requisito corroborar con base en la aptitud y la capacidad vial instalada, el tipo y número total de viviendas a desarrollar, para ello el particular o desarrollador deberá cumplir con lo siguiente:

- Realizar o contratar los estudios de factibilidad técnica para la implementación del proyecto de edificación, de acuerdo con lo que se especifica en estas disposiciones y en otros instrumentos normativos aplicables.
- Elaborar o contratar los proyectos ejecutivos, de diseño arquitectónico, la calendarización y presupuestación de las obras de urbanización y construcción de las acciones de vivienda.
- Realizar oportunamente los trámites para la obtención de permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del proyecto de edificación. Esto implica que la elaboración de estudios y solicitud de opiniones técnicas deberá realizarse con anticipación al trámite de solicitud de

permisos de movimiento de tierras y licencias de construcción.

- Entregar a la Dirección de Administración Urbana (DAU) y al Instituto Municipal de Planeación (IMPlan) la información y elementos necesarios para la evaluación del proyecto, así como las especificaciones relativas a naturaleza de las áreas de donación que corresponda entregar al Municipio.
- Someter a la consideración de la DAU y del IMPlan las modificaciones que procedan a los proyectos de obra y afecten la naturaleza del proyecto autorizado.

Características generales de los proyectos de urbanización.

Los proyectos de obras de urbanización cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones de las presentes disposiciones o las derivadas de los Planes Parciales que se elaboren, así como los estudios de impacto urbano que se desarrollen para su ejecución, deben tener un carácter integral referido al ámbito de actuación -que como mínimo será de un subsector, aunque éste incluya sólo una de las infraestructuras- o bien corresponda a un ámbito más reducido pero considerando todas las obras de urbanización que sean necesarias.

Las obras de urbanización que se incluyen en este tipo de proyectos, serán las siguientes:

- Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes contra incendio.
- Redes de evacuación de aguas residuales y conducción de aguas pluviales.
- Pavimentaciones de calzadas, estacionamientos, aceras, calles peatonales y señalización.
- Instalación de redes distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Forestación y tratamiento de espacios libres no pavimentados.
- Telefonía, correos, y otras telecomunicaciones.
- Redes de suministro y distribución de gas.
- Equipamiento y mobiliario urbano.

Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

La autorización de nuevos fraccionamientos de interés social, se permitirá únicamente bajo factibilidad de otorgamiento de los servicios básicos, por lo que el interesado deberá presentar carta de factibilidad de servicios en los plazos previstos por el proyecto de vivienda, mismos que de acuerdo con el Artículo 18 del reglamento de fraccionamientos del estado de Baja California, deberán considerar los servicios de comunicación adecuada, agua potable, drenaje y energía eléctrica.

Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización estarán conformados por todos los documentos a los que se refiere el Reglamento de Acciones de Urbanización, con el detalle y complementos

9 Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable, así como cualquier otra acción de urbanización que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el este apartado anterior.

necesarios que permitan el análisis y evaluación completa del proyecto, particularmente en los casos que han sido determinados con condiciones particulares de riesgo o con políticas de protección.

Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán de conformidad con lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California y la Reglamentación correspondiente.

Tratándose de proyectos de desarrollo que afecten parcialmente una zona y no interfieran en el desarrollo integral de una zona o sector, se podrá seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, conforme a los procedimientos establecidos por la Dirección de Administración Urbana y del propio PDUUPT 2002-2025.

Los proyectos de edificación de vivienda deberán acompañarse de los estudios técnicos de soporte (estudios topográficos, estudios geotécnico, estratigráfico, de mecánica de suelos, etc.) que ofrezcan soluciones efectivas al encauzamiento de afluentes, la conducción y desalojo de aguas pluviales, sin los cuales no se otorgara la licencia de construcción.

El interesado, deberá elaborar los análisis de capacidad vial de las vialidades existentes con el cual se pueda determinar la capacidad de tránsito de vehículos, en función del tipo de vialidad que se cuente al momento de la solicitud. En dicho análisis se deberá incorporar la información relacionada con el tipo de accesos requeridos para apoyar las densidades propuestas. Para el caso de proyectos de redensificación de usos habitacionales, será requisito la elaboración del estudio de impacto urbano¹⁰ que consideren el análisis de la capacidad vial, como elemento indispensable para su otorgamiento, así como el análisis de otras variables importantes que podrían verse afectadas por las acciones de edificación y urbanización propuestas.

Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización de iniciativa privada, el promotor deberá constituir un seguro de garantía que cobrara vigencia por el incumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos. Los seguros podrán cancelarse cuando las obras de urbanización sean recibidas de manera satisfactoria y definitiva por el Ayuntamiento, esto deberá quedar inscrito en el expediente de registro ante la Dirección de Administración.

Las densidades e intensidades netas de uso estarán determinadas en función de las características y capacidades de cada subsector, y características particulares de los predios a edificar, debiendo descontar las áreas requeridas para la ubicación de equipamiento urbano, dotación de áreas verdes, vialidades y otras infraestructuras, que serán distribuidas en forma funcional y equilibrada de acuerdo con lo que defina el proyecto ejecutivo.

Para el otorgamiento de los servicios básicos¹¹, el interesado deberá presentar carta de viabilidad de servicios públicos otorgado por la dependencia correspondiente, en donde se señale el plazo establecido para la dotación de los mismos.

Cualquier proyecto de tipo habitacional, deberá localizarse respetando los criterios ambientales y de desarrollo urbano vigentes, los derechos de paso de arroyos, líneas de

¹⁰ Las acciones que de facto ameritan presentar estudio de impacto urbano son: a) cambios de uso de suelo, b) redensificación de áreas, c) desarrollo y modificación de vialidades primarias, secundarias y sus respectivos nodos, d) localización de infraestructura binacional, e) equipamientos de carácter distrital, f) localización de instalaciones especiales.

¹¹ Servicios de agua potable, drenaje sanitario y electricidad, así como de los servicios de recolección de desechos sólidos municipales.

transmisión eléctrica, gasoductos, así como las distancias de seguridad con respecto a áreas industriales, vialidades y localización de usos especiales. Adicionalmente será requisito cumplir con las siguientes condiciones de la zona:

- Que el uso o destino propuesto sea compatible con las características y especificaciones de la zonificación primaria establecida en las presentes disposiciones normativas, la matriz de compatibilidad, o las declaratorias de uso o destino que se establezcan para tales propósitos.
- Que no se afecten las zonas arboladas o con vegetación endémica, de preservación ecológica, con valor de paisaje, o que presenten algún tipo de riesgo.
- Que las modificaciones topográficas que se realicen, no interrumpen el drenaje superficial de aguas pluviales de modo que no se afecten negativamente las zonas de influencia o las condiciones de estabilidad del suelo.
- Que se respeten las especificaciones de equipamiento y dimensionamiento de obras de urbanización mínimas marcadas en el reglamento correspondiente para los predios resultantes.
- Que la demanda de servicios e infraestructura se pueda satisfacer con las redes existentes o mediante la realización de obras que se apeguen a las presentes disposiciones.
- La autorización de acciones de expansión o renovación urbana deberá corresponder con lo planteado en estas disposiciones normativas, o en su defecto de lo que resulte de la elaboración del programa parcial o comunitario. Para este caso se requerirá de la conformidad expresa de propietarios y residentes de la zona de influencia.
- Cuando existan solicitudes para la redensificación de áreas de uso habitacional tanto en edificaciones existentes como para predios baldíos urbanizables, se requerirá la debida justificación y fundamentación técnica a través de la elaboración del estudio de impacto urbano y el análisis de capacidad vial respectivo.

Para las construcciones habitacionales que se localicen adyacentes a zonas de taludes o pendientes elevadas donde se deban realizar cortes de nivelación, se deberá cuidar el no comprometer la estabilidad del talud o de las construcciones inmediatas, debiendo mantener el ángulo de reposo y una distancia o franja de seguridad respecto al talud. La distancia mínima que deberá guardarse entre la construcción y la base del talud será como mínimo de la mitad de la altura del talud. Para el caso de taludes ya alterados, esto deberá determinarse con base en los estudios correspondientes e instalar sistemas de contención que eviten que el material que compone el talud continúe su degradación.

En la construcción de áreas habitacionales, será requisito instalar los sistemas de drenaje pluvial que eviten la erosión del talud. El vertimiento de aguas residuales de origen doméstico sin tratamiento, queda prohibido, por lo que toda construcción destinada a usos habitacional deberá contar con un sistema de tratamiento casero de aguas residuales o en su defecto instalar sistemas para almacenamiento temporal de aguas grises. La construcción de fosas sépticas se realizará con base en la norma oficial en la materia.

Para efecto de habilitar predios para edificación, se deberán descontar las áreas no aptas, catalogadas como de conservación /preservación, y mantener intactas las áreas con vegetación nativa que ahí se localicen.

Las áreas habitacionales deberán respetar el derecho de paso de los ríos y arroyos, debiendo respetar la distancia establecida para cada tipo de arroyo, según se especifica en el mapa de aptitud, y que se establece en correspondencia con la clasificación del tipo de arroyo. La construcción de canales de protección y conducción deberán sujetarse a las especificaciones de diseño que deriven del caudal máximo registrado dentro de los últimos diez años como mínimo.

El propietario de predios que tengan la presencia de ríos y arroyos, tendrá la obligación de elaborar y llevar a cabo los estudios y proyectos necesarios para garantizar la estabilidad del cauce y resguardar de peligros potenciales las obras de edificación de vivienda que se pretendan construir; esto de acuerdo con los requerimientos técnicos definidos por la Comisión Nacional del Agua, del PDUPT vigente o del plan parcial aplicable.

En las zonas próximas a las vías del ferrocarril, no se permiten usos habitacionales, su cercanía a estas vías quedara determinada en primera instancia por el ancho del derecho de vía de 30 metros, por la naturaleza y frecuencia del tránsito de los movimientos de carga, y por la naturaleza de los productos que estén en tránsito. La localización de estos usos quedará condicionada a respetar los derechos de vía, anchos de servicio, el establecimiento y control de cruces peatonales y vehiculares del ferrocarril o en su defecto a la modificación del taco de la vía o la cancelación de servicios de transportación ferroviaria.

Las Delegaciones expedirán a solicitud del propietario o poseedor, constancias de alineamiento¹² y número oficial que tendrán una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición.

Estructura vial y de comunicación.

Debido a la ubicación espacial de la zona, fue necesario plantear una perspectiva regional para analizar la estructura vial de dicha zona, que permitiera generar alternativas viales locales en concordancia con las necesidades que se presentan a nivel ciudad, región y de las propuestas de los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población de Tijuana y el Plan Maestro de Vialidad y Transporte para la ciudad de Tijuana. De esta manera la estructura vial propuesta cumplirá diversas funciones que a continuación se describen:

¹² El alineamiento es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente aprobados. El alineamiento contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale la Ley y su Reglamento

Vialidades primarias de acceso controlado

Las vialidades con jerarquía primaria de acceso controlado serán las siguientes:

- a) La carretera Tijuana – Mexicali.
- b) El Blv. Ferrocarril.

Se propone que la carretera Tijuana - Mexicali funcione como una vialidad de jerarquía primaria de acceso controlado, con orientación este-oeste-este, como origen el Blvr. Terán Terán (vialidad fuera del área de estudio) y destino la ciudad de Mexicali; en el tramo del área de estudio existen dos intersecciones, la primera se ubica en el Blvr. Ferrocarril y la segunda con la carretera libre a Mexicali. En la intersección con el Blvr. Ferrocarril se propone sustituir el puente existente por un paso a desnivel. La sección de derecho de vía es de 60 metros, comprendida por dos carriles de circulación por sentido y faja de seguridad en ambos lados. El objetivo de esta vialidad es el de mejorar los flujos del transporte de carga a las zonas industriales, además agilizar los desplazamientos de la población hacia Tijuana y Tecate.

El Blvr. Ferrocarril se propone con una orientación norte-sur-norte, como origen el derecho de vía del ferrocarril y destino la autopista Tijuana – Mexicali, en su trayecto presenta cinco intersecciones, cuatro de ellas a nivel y únicamente con el Blvr. Valle Redondo se propone a desnivel. La sección de derecho de vía varía de 35 a 62 mt, dado que en un tramo cuenta con tres carriles de circulación por sentido y en otra sección además de los tres carriles cuenta con dos carriles laterales de desaceleración en ambos sentidos. El objeto de esta vialidad es el conectar las carreteras de cuota Tijuana - Mexicali y la carretera libre No. 2 Tijuana – Mexicali, dado que son las principales vías con altos flujos vehiculares procedentes del este. Se proyecta como una vialidad complementaria que permitirá una mayor oferta para el transporte de carga y de flujos vehiculares, permitiendo el acceso a la autopista Tijuana - Mexicali.

Las intersecciones propuestas se establecen para dar acceso a flujos provenientes del sureste del municipio (Valle de las Palmas) hacia la principal zona industrial que se plantea en la zona, las demás se localizan en los principales puntos de intersección con la carretera de cuota, en donde las edificaciones se restringen en un radio de 150 metros para garantizar el desarrollo geométrico de los proyectos viales.

Vialidad primaria

La carretera a Mexicali, funciona actualmente como carretera libre, en el esquema vial propuesto se orienta a generar una vialidad con jerarquía de vialidad primaria, con orientación este-oeste-este, en el tramo que nos ocupa contará con seis intersecciones, cinco de ellas a desnivel. La sección de derecho de vía de vía de 40 metros, comprendidos por dos carriles de circulación por sentido y camellón central.

En dirección sureste, se integrará **el Blvd. Gandul**, con jerarquía de vialidad primaria con vuelta izquierda, con sección de 35 metros, con orientación norte-sur-norte, como inicio el camino viejo a Tecate y destino la carretera libre Tijuana-Tecate, en su recorrido se propone dos intersecciones a desnivel, una sobre el camino viejo a Tecate y la otra sobre el Blvr. Valle Redondo. Esta vialidad conectará la carretera libre a Mexicali con el camino viejo a Tecate permitiendo que los flujos de carga puedan acceder hacia el Norte a la carretera de cuota en dirección Oeste por el Blvd. Valle Redondo o hacia el Este por el Camino Viejo a Tecate, con lo que se evitará que estos flujos impacten las áreas residenciales.

Prolongación Blvr. Casa Blanca

Se propone con jerarquía de vialidad primaria, con orientación norte-sur-norte. El objetivo de la vialidad es mejorar su condición y jerarquía actual a vialidad primaria, debido a su integración con el Blvr. Casa Blanca. En el polígono de aplicación existen dos integraciones, una a nivel sobre el Blvr. Ferrocarril y a desnivel en la carretera libre Tijuana-Tecate.

Vialidades Secundarias.

Para establecer la comunicación entre las vialidades principales y las áreas urbanas que se desarrollarán en la zona, se establece una red vial secundaria, cuyo trazo y jerarquía responde a las necesidades actuales y futuras que se observan en la zona, por lo que los proyectos de desarrollo urbano, serán definidos de acuerdo con las características y capacidades de flujo de las vialidades propuestas respetando el origen destino y secciones de derechos de vía, y de acuerdo con las Normas Técnicas de Proyecto y de Construcción para Obras Vialidades del Estado de Baja California.

Las vialidades secundarias, se proyectan con dos carriles de circulación y uno de estacionamiento por sentido, clasificadas como vialidad secundaria de primer orden la que incluye vuelta izquierda con sección de 27.50 metros y la secundaria de segundo orden sin vuelta izquierda con sección de 23.60 metros, estas son:

Bldv. Valle Redondo, contará con una jerarquía de secundaria de primer orden, orientación norte-sur-norte, como origen el Blvr. Ferrocarril y destino la avenida Valle del Campo, en su trayecto forma ocho intersecciones, dos de ellas a desnivel (Blvr. Ferrocarril y Blvr. Gandul). Su función principal será la de integrar los flujos de camiones de carga provenientes del Este y Sureste de la zona de estudio, mediante su intersección con el Blvd. Ferrocarril y la carretera de cuota Tijuana-Mexicali, permitiendo que el paso vehículos de carga pesada se realice fuera de zonas residenciales. Esta vialidad apoyará el flujo de insumos y mercancías de zonas de uso industrial y una mejor distribución de los servicios de abasto. En el tramo de la Av. La Herradura y la Av. del Campo cambia a secundaria de segundo orden con sección de 23.60 metros.

El camino viejo a Tecate, contará con una jerarquía secundaria de primer orden, orientación este-oeste-este, como origen Blvr. Ferrocarril y destino la carretera libre Tijuana-Mexicali, en su recorrido forma cuatro intersecciones, dos a nivel, sobre el Blvr. Ferrocarril y Av. Valle del Campo, las intersecciones a desnivel se proponen en la intersección que forma con el Blvr. El Gandul y en la carretera libre Tijuana-Mexicali. Se propone se amplíe y adecue hacia el Este para ofrecer accesibilidad a las áreas habitacionales que de acuerdo con el análisis de vocación se observan como factibles, permitiendo la comunicación del subsector B3 y B1 con el Subsector A-2 donde tendrán lugar los servicios de abasto.

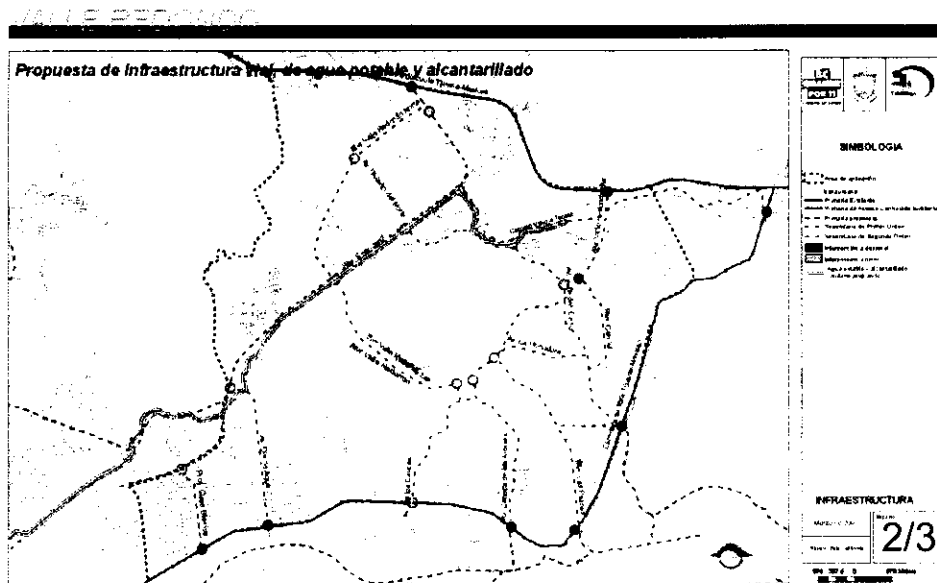
El Blvd. Las Palmas, con orientación norte-sur-norte, como inicio el Blvr. Valle Redondo y destino la carretera libre Tijuana-Mexicali. El objetivo de esta propuesta es integrar los flujos del interior de la zona o provenientes de la carretera de cuota, hacia la carretera libre a Mexicali y posteriormente hacia la el sur del municipio por Valle de las Palmas.

La Av. Ojo de Agua, ofrece oportunidades a los usos industriales y habitacionales de ese subsector, de incorporarse hacia el Norte hasta el Blvd. Ferrocarril y la carretera de cuota a Mexicali, o al sur con la carretera libre a Mexicali.

Hacia el Oeste del Blvd. las Palmas se proponen dos vialidades la Av. Cañada de los Árboles y Av. de los Cauces, ambas ofrecen la posibilidad de acceder a zonas comerciales y de servicios sin la necesidad de mezclar flujos de las zonas industriales.

Otra de las vialidades es la Avenida División del Norte, esta se encuentra entre el Blvr. Valle Redondo y el camino viejo a Tecate.

Figura 15 Estructura vial propuesta

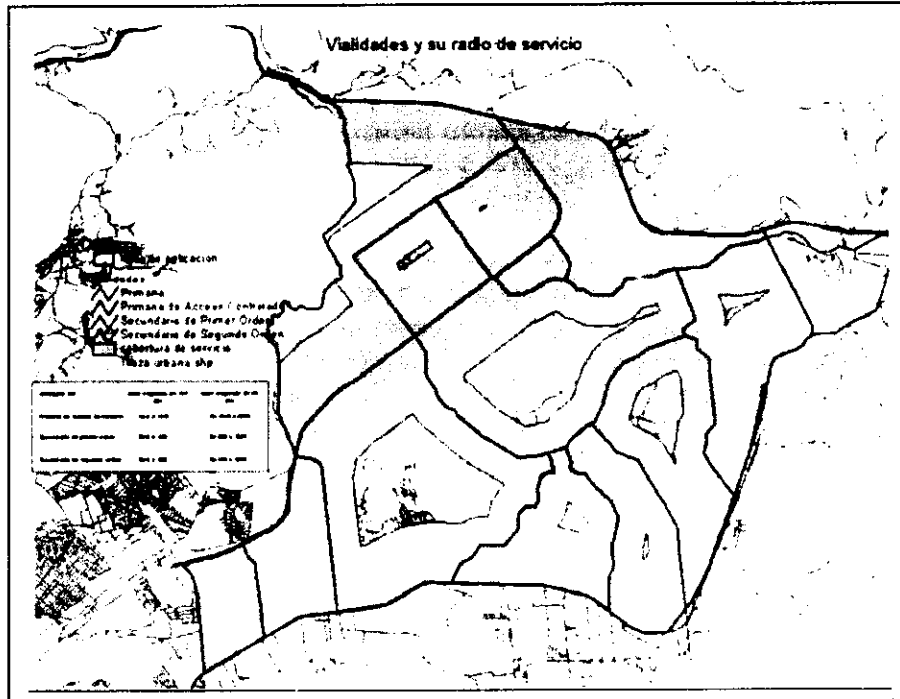


Fuente: IMPLan SIDUE, 2007

Aun cuando actualmente no se aprecie como necesario, es importante reservar los derechos de vía para el futuro desarrollo de Valle Redondo, dado que tiene un importante impacto en la estructuración vial de la zona con la ciudad. Por ello se hace especial hincapié en el control de los tipos de usos que serán permitidos y en los requerimientos futuros y para este tipo de infraestructura.

El desarrollo de la estructura vial propuesta, impactará positivamente al área de estudio incorporando elementos estratégicos que facilitaran la comunicación regional de la ciudad de Tijuana de inmediato y permitirían consolidar en un futuro formas más eficientes de estructuración urbana. Los resultados del incremento en la cobertura de infraestructura vial dentro de la zona de estudio, se muestra en la Figura 16, en la que se puede observar el aumento significativo en la cobertura de dicha infraestructura.

Figura 16 Cobertura Vial



De acuerdo al análisis de capacidad de las vialidades propuestas y la velocidad de operación de cada una de ellas, se deberá respetar la sección del ancho de vía establecida en la tabla No.2., además de las capacidades por tipo de vialidad establecidas en la tabla No. 3. En los casos donde se exceda las capacidades establecidas por tipo de vialidad se deberán realizar los estudios de impacto vial de acuerdo a lo establecido en el PDUCT.

Tabla No.2 Capacidad Vial por tipo de vialidad

Tipo de Vialidad	Velocidad	Número de Carriles	Capacidad por carril	Sección del Ancho de vía
Acceso Controlado	70 km/hr	8	(1500) 12,000	42.00
Primaria con vuelta izq.	70 km/hr	6	(300) 2,400	35.00
Secundaria con vuelta izq. Secundaria sin vuelta izq.	60 km./hr	4	(200) 1,200	27.50 23.60

13 El número de carriles que define de acuerdo con el reglamento de Vialidad para el Municipio de Tijuana, Baja California y la capacidad vial del Anexo 17 del PDUCT

Tabla No.3 Capacidad Vial por tipo de vialidad

Vialidad	Capacidad por hora y carril
Arterias urbanas de 2 carriles	2,060
Vías Rápidas de 4 carriles	2,235
Intersecciones semaforizadas de arterias urbanas y suburbanas	1,500
Vialidad	Capacidad Total
Vialidades primarias de 8 carriles semaforizadas	12,000
Vialidades de acceso controlado	17,880
Vialidades secundarias	9,000

Infraestructura ferroviaria

Los proyectos de aprovechamiento de la infraestructura ferroviaria de Tijuana-Tecate que son importantes para la conexión con el Sistema Multimodal de Ferrocarriles de Estados Unidos y FERROMEX y la activación de la economía regional, previstos para otorgar servicios de transporte público, tanto de carga como de pasajeros, son competencia de ADMICARGA a quien se da en concesión un derecho de la vía de 70 metros; por tanto los proyectos que pretendan el otorgamiento de servicios por medio de la utilización de esta vía, requerirán la consideración de los derechos de vía cuya sección se amplía con el propósito de permitir el recambio de vagones dentro del derecho de vía reservado, y la regulación de usos y compatibilidades que permitan la coexistencia de las actividades económicas, los usos habitacionales y el buen funcionamiento de la infraestructura ferroviaria.

Aun cuando actualmente no se aprecie como necesario, es importante reservar los derechos de vía para el futuro desarrollo de Valle Redondo, dado que tiene un importante impacto en la estructuración vial de la zona con la ciudad. Por ello será necesario respetar los anchos de las secciones viales propuestas, haciéndose especial hincapié en el control de los tipos de usos que serán permitidos y en los requerimientos futuros para este tipo de infraestructura, que deberán resolverse mediante los estudios correspondientes.

ZONAS COMERCIALES, DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS URBANOS:

Los servicios y los equipamientos urbanos se localizarán según la población y el nivel de servicio requerido, su cobertura se determinará de acuerdo con el radio de influencia establecido por el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDESOL. Este sistema establece los requerimientos mínimos para distintos niveles, por lo que la definición de las especificaciones se hará únicamente sobre los más relevantes en función del uso predominante; los otros niveles de equipamientos deberán referirse de acuerdo con la zonificación secundaria que derive de la elaboración de los programas parciales o comunitarios y de los proyectos de desarrollo, con base en la población de servicio resultante.

El equipamiento requerido para la zona de estudio es de primer nivel, es decir elementos de Educación, Cultura, Salud, Asistencia social, Comunicaciones, Recreación y Deportes, Administración pública y Servicios urbanos todos ello prácticamente ausentes en la zona. Las siguientes disposiciones en materia de equipamiento y servicios, tienen como fin el otorgamiento de dicho equipamiento básico en forma equivalente con la propuesta de zonificación de usos primarios.

Todo desarrollo urbano, habitacional, en fraccionamiento o en régimen de condominio, deberá prever las superficies necesarias y adecuadas para la localización de áreas de comercio barrial así como para la instalación de equipamiento urbano de acuerdo a lo establecido en la legislación correspondiente.

Los criterios para la ubicación de equipamientos urbanos, deberán considerar además de los radios de influencia, las limitaciones de accesibilidad topográfica, evitar la incompatibilidad con otros usos o actividades, la cercanía a fuentes generadoras de ruidos, olores y otras fuentes de contaminación o con potencial de riesgo, especialmente tratándose de equipamiento escolar y de salud.

En los subsectores donde se permiten usos comerciales y de servicios, se requerirá la definición de los espacios necesarios para la ubicación de equipamiento complementario de apoyo de las actividades y servicios que se ofrezcan, considerando las especificaciones de diseño y construcción que se requieren para cada tipo de actividad o servicio.

La coexistencia de diversas actividades que puedan dar lugar a diferentes tipos de equipamiento, deberán permitir la interacción de funciones sin que se afecten unas a otras, no alterar la tranquilidad de las personas y mejorar la imagen urbana.

La responsabilidad de los residuos es de quien los genera, por lo que todo desarrollo habitacional, establecimiento comercial o actividad productiva que quiera instalarse en la zona, deberá elaborar un plan de manejo de residuos, esto de acuerdo con lo que establece el régimen jurídico de los residuos en México¹⁴ y de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, a fin de promover la valorización de los residuos, su uso eficiente, el establecimiento de infraestructura y el desarrollo de mercados de reutilización y reciclaje, su revisión y aprobación estará a cargo de la Dirección de Servicios Públicos Municipal.

El otorgamiento del servicio de recolección de basura, en fraccionamientos habitacionales, se otorgará por parte del Municipio, una vez que dichos fraccionamientos se entreguen al Municipio y se cuente con la infraestructura vial requerida. En tanto esto no sea posible, la ruta general para el traslado de la basura, será a través de la vialidad Blvd. Valle Redondo y su liga al sur con el Ejido Ojo de Agua hacia la carretera Libre a Mexicali, en dirección al sitio autorizado como relleno sanitario. A lo largo de dicha ruta se instalarán los equipamientos complementarios para facilitar la recolección. Otras opciones de transporte de residuos como el uso del ferrocarril deberán revisarse y evaluarse por parte del Ayuntamiento y la empresa en concesión.

¹⁴ Este comprende una serie de normas de diferente rango que derivan de la norma suprema que es la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos e incluyen los siguientes tipos de ordenamientos, algunos de los cuales habrán de reformarse o formularse de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR); y otras Leyes marco de carácter general, como la LGEEPA y la LGPGIR y sus Reglamentos federales, como el Reglamento en Materia de Residuos Peligrosos (que será derogado al publicarse el Reglamento de la nueva Ley en materia de residuos; Leyes y reglamentos estatales; Reglamentos municipales basados en las leyes ambientales que comprenden disposiciones relativas al manejo ambiental de los residuos; reglamentos municipales que reglamentan el artículo 115 Constitucional en lo que se refiere a la administración de los servicios urbanos de limpieza y aseo público; Ley Orgánica del Municipio Libre y los Bandos Municipales y de Buen Gobierno y las Normas técnicas ambientales.

El Ayuntamiento en coordinación con otras dependencias estatales o federales promoverá acciones tendientes a dar a conocer a los generadores de residuos las alternativas disponibles para efectuar el manejo integral de sus residuos.

Los establecimientos comerciales y de servicios que satisfagan necesidades de consumo básico de nivel barrial deberán estar adecuadamente distribuidos en las áreas destinadas para tales fines debiéndose especificar claramente en los planes parciales de desarrollo y en proyectos constructivos, evitando utilizar lotes destinados para uso habitacional. Su localización podrá darse dentro de centros comerciales o zonas destinadas al comercio y no deberá generar impactos negativos a las zonas habitacionales ni a la capacidad de las secciones viales.

Las áreas comerciales y de servicios de nivel distrital se localizarán en forma de corredores urbanos o ejes de servicios que permitan ampliar el radio de servicio, estas áreas podrán disponerse a lo largo de vialidades, siempre y cuando su localización no genere afectaciones a los flujos y velocidades de circulación, por lo que deberán planearse a una distancia de la vialidad, que facilite la entrada y salida de vehículos, debiéndose respetar el ancho del derecho de vía y no realizar actividades de carga y descarga sobre vialidades. Su localización en forma de corredores, deberá cuidar de la imagen urbana, por lo que su diseño deberá ser compatible con el contexto urbano circundante, además de mantener un criterio homogéneo en cuanto a la ubicación de anuncios publicitarios.

En lo relativo a la superficie máxima construida, además de la que resulte de la aplicación del coeficiente de utilización del suelo, se permitirá una adición en el último nivel para el otorgamiento de servicios complementarios que sean requeridos en la zona, que ocupara como máximo una superficie no mayor del 40% del área de azotea o último nivel.

Las alturas máximas permisibles en zonas que por su fisonomía urbana deban limitarse a cierto nivel, quedaran sujetas a lo que establezca el Programa Parcial, Programa Comunitario o el Estudio de Impacto correspondiente.

En la construcción de estacionamientos de áreas comerciales se propiciará la utilización de materiales permeables y la colocación de bardas arboladas que permitan que estos espacios se integren en forma agradable y lo más armoniosamente posible con el entorno. Los requerimientos de número de cajones serán de conformidad con el Reglamento de la Ley de Edificaciones.

ZONAS DE USO INDUSTRIAL

La definición de áreas industriales es un aspecto de gran importancia dentro de las políticas y estrategias de desarrollo económico de Tijuana, los lineamientos estratégicos que proponen la integración de corredores económicos con impacto en el sector industrial, comercial y de servicios, ha destacado la importancia de áreas que cuentan con un amplio potencial de desarrollo industrial para nuestra región.

Las actividades industriales han ido trasformando la idea generalizada que se tiene de ellas, de áreas deterioradas y generadoras de impactos y contaminación, por el de zonas de producción de alta tecnología con imágenes urbanas de alta calidad paisajista, cuyo nivel de competitividad las lleva a localizarse en áreas limpias de contaminación y con ventajas comparativas de localización.

Bajo este concepto de desarrollo industrial, se hace referencia a la normatividad aplicable en materia industrial, la cual varía dependiendo de la naturaleza y clasificación de dichas actividades, para asegurar su control y ordenamiento dentro del área, se establece la siguiente clasificación con el fin de poder diferenciar su localización dentro del área.

Las actividades industriales que se pueden localizar dentro del área de aplicación de estas disposiciones, son actividades consideradas por la normatividad ambiental como de bajo riesgo, siendo su autorización de competencia municipal, con excepción de las gaseras para las que se toman las consideraciones de regulación y control, que se especifican en las Normas Mexicanas (la NOM-025-SCFI-1993 "Especificaciones para el diseño, construcción, operación y seguridad de estaciones de gas L.P. con almacenamiento fijo" la NOM-007-SECRE-1999, para transporte de gas natural, la NMX-R-046- SCFI-2005, sobre clasificación de parques industriales, que fueron tomadas como base para la elaboración de este estudio de impacto urbano.

Los usos industriales de almacenaje de gran escala con características de alto riesgo competencia del Estado y la Federación, deberán localizarse en áreas industriales diseñadas para dicho fin, conforme a lo señalado en las normas respectivas, su instalación deberá prever las distancias de protección hacia zonas urbanas colindantes, las que se definirán con base en los análisis y estudios de riesgo correspondientes y deberán ser adquiridas por el particular para evitar depreciaciones a predios en colindancia.

El paso de distintos elementos de infraestructura como la localización de las plantas de almacenamiento de gas, el paso de la vía del ferrocarril, el paso del gasoducto y el paso de la vialidad Blvr. Ferrocarril, condiciona la localización de usos habitacionales y comerciales, particularmente dentro del subsector A2. La localización de usos habitacionales dentro de la zona condicionada, se limitará a los ya existentes, mientras que las actividades de tipo industrial que podrán instalarse serán de bajo riesgo, complementadas con zonas para almacenamiento de productos no peligrosos, localización de oficinas empresariales, servicios de traslado de mercancías, guardado de vehículos de carga y otros usos que no impliquen conflictos con lo ya existente o sean compatibles con el uso predominante, de acuerdo con el mapa de vocación de usos de suelo y las disposiciones específicas fijadas para cada subsector.

En los sectores A1, B1,B6, B7 y B8 en donde se tiene la influencia de la “zona de usos restringidos” se permitirá una mayor diversidad de usos, permitiéndose el uso mixto de tipo 2 y 3 (véase definición de usos mixtos), respetándose siempre los derechos de paso y servidumbres de las infraestructuras de servicios.

Para efecto de ordenar y autorizar la localización de usos industriales, se definieron zonas con uso predominantemente industrial, en dichas zonas se tomaran los criterios establecidos en la norma NMX-R-046- SCFI-2005, sobre clasificación de parques industriales para la determinación del nivel de equipamiento y servicios complementarios requeridos de acuerdo con el tipo de industria de que se trate y la naturaleza de sus impactos. De facto todo uso industrial deberá cumplir con la normatividad Federal, Estatal o Municipal aplicable en materia de prevención de la contaminación e impactos ambientales, evaluación de riesgos y prevención de contingencias. Sin embargo siendo el municipio el responsable de la administración de la zonificación de los usos del suelo, podrá solicitar adicionalmente estudios de impacto urbano si así lo considera necesario, para una mejor definición de criterios urbanísticos y de localización.

ZONAS PARA USOS MIXTOS:

Los usos mixtos son actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles. Dada la diversidad de combinaciones que pueden conformar las zonas mixtas, la localización de usos mixtos se apegará a las siguientes categorías:

Mixto 1.- Habitacional con Comercio y Servicios (Mx1)

Mixto 2.- Comercio y Servicios con Micro industria (Mx2)

Mixto 3.- Industrial con Comercio y Servicios (Mx3)

De acuerdo con el plano de vocación, los subsectores con mayor factibilidad para incorporar los usos mixtos son: B5, B6, B7, B8.

DISPOSICIONES GENERALES PARA ZONAS DE USOS MIXTOS

La actividad de uso mixto aplicará sólo para las tres clases de combinaciones, las cuales deberán ser compatibles con lo establecido en la matriz de compatibilidad, y deberán apearse a estas disposiciones y a las que determinen las autoridades competentes de manera específica, para dar como resultado una zona predominante y definida.

La ubicación de zonas de uso mixto no deberá alterar el nivel de servicio de cada tipología de vialidad, ni generar problemas de integración o circulación vial, por lo que la determinación de áreas de estacionamiento y ocupación de la servidumbre frontal quedará regulada con base los resultados de la evaluación del proyecto de edificación y en la reglamentación específica.

Se podrán conservar los usos ya establecidos siempre y cuando se ajusten a lo establecido en estas disposiciones

En las zonas de uso mixto tipo 1 las soluciones para integración vial se resolverán mediante estudios de análisis e integración vial para ofrecer soluciones de tráfico.

La cuantificación de cajones de estacionamiento deberá hacerse por separado para cada uso o servicio.

Las zonas de uso mixto tipo 2 y tipo 3 no se permitirán dentro de fraccionamientos habitacionales.

ZONAS AGROPECUARIAS:

Las zonas dedicadas al uso agropecuario, relacionadas a la agricultura y la ganadería en sus diversas modalidades que existan en el polígono de estudio, podrán permanecer quedando sujetas a las regulaciones en materia de control de impactos viales y ambientales para prevención de la contaminación en cualquiera de sus formas. La permanencia de estas actividades dentro de la zona, se apoyará a iniciativa del particular, por conducto del Consejo Municipal de Desarrollo Rural Sustentable.

DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS ZONAS AGROPECUARIAS

La operación de granjas o áreas de producción que no impliquen la ampliación de la superficie productiva, el incremento de la demanda de insumos, la generación de residuos peligrosos, olores perniciosos o molestos, el relleno de cuerpos de agua o la afectación de especies de vegetación nativa; podrán transformar su uso de suelo de acuerdo a los usos permitidos en la zona que resulten compatibles, por lo que se permitirá el establecimiento de usos afines con la actividad predominante, hasta en tanto no se aprueben los programas parciales o comunitarios correspondientes.

Las ampliaciones, modificaciones, sustitución de infraestructura, rehabilitación y el mantenimiento de instalaciones relacionadas con las actividades señaladas así como con las que se encuentren en operación podrán darse siempre que se pueda demostrar que el cambio no causará desequilibrios ecológicos ni rebasará los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente y a la preservación y restauración de los ecosistemas.

Si las zonas agropecuarias se localizan dentro de áreas de inundación, los usos se permitirán serán los que se determinan para las zonas de protección que se refieren en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana (PDU/CPT) para zonas inundables y en éstas mismas disposiciones en cuanto a zonas de protección y conservación. En estas áreas no se permitirá la construcción de fraccionamientos o construcciones permanentes, en tanto no se aseguren las protecciones pluviales para control de inundaciones correspondientes.

La instalación de rastros y otras actividades similares en las que se manejen animales muertos queda condicionada al estricto cumplimiento de la normatividad ambiental, las normas de instalación y a los estudios de localización e impacto urbano que determinen las autoridades competentes.

USOS ESPECIALES

La instalación de antenas, estructuras y estaciones de base de telefonía celular estará sujeta al cumplimiento de las condiciones que se establezcan en estas disposiciones, sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley Federal de Telecomunicaciones, cuyo principal objetivo es el de

ofrecer protección a los ciudadanos ante los posibles efectos a la salud generados por ondas electromagnéticas, así como prevenir desastres provocados por el colapso de las estaciones de soporte, a la vez que permitir un despliegue apropiado y equilibrado de las redes de comunicación, sin que ello implique la alteración de la imagen en el entorno urbano y rural.

La aplicación y vigilancia de las presentes disposiciones normativas corresponde en el ámbito de sus respectivas competencias, a la Dirección de Administración Urbana como encargada del control del desarrollo urbano y a la Dirección de Protección al Ambiente sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley Federal de Telecomunicaciones.

El Ayuntamiento, a través de la Dirección de Administración Urbana podrá:

- Imponer, y ejecutar sanciones, a particulares poseedores de predios, que sin la debida autorización instalen o pretendan instalar alguna antena o equipo de telecomunicación en contra de las disposiciones aquí señaladas.
- Ordenar la clausura o demolición de estructuras que no se sujeten a lo dispuesto en estas disposiciones o al Reglamento Municipal en la materia, las acciones se efectuaran con cargo al particular.
- Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las instalaciones de telefonía celular, así como las modificaciones, ampliaciones, reparaciones y demoliciones de las mismas, de acuerdo a lo establecido en estas disposiciones y en el reglamento respectivo.

Para garantizar la responsabilidad civil por daños a terceros, será necesario que el propietario de la estación terrena, exhiba póliza de seguros, en un plazo de 30 días a partir del otorgamiento del permiso de construcción, como garantía expedida por una compañía autorizada por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, hasta por el monto que prevenga la Ley Federal de Instituciones de Fianzas como garantía para daños parciales y totales a terceros.

La instalación de antenas y estaciones de telefonía celular quedan prohibidas dentro de un radio de 170 metros a partir de los límites de monumentos y sitios de valor histórico y escénico; y a menos de 30 metros de distancia con relación a una línea de transmisión y distribución de energía eléctrica, en vía pública que incluye banquetas, andadores, arroyos de las calles, camellones, glorietas, plazas públicas, áreas verdes y en general todos los accesos públicos que se encuentren definidos como tales por la legislación aplicable; en centros de salud, hospitales y escuelas infantiles y en aquellos sitios que obstruyan o desvirtúen la apreciación de hitos, el paisaje urbano y el paisaje natural, y en zonas residenciales donde el uso del suelo resulte incompatible.

ZONAS DE CONSERVACION.

De acuerdo con la zonificación primaria de usos y destinos las áreas sujetas a políticas de regulación y conservación, se constituyen dentro de la categoría de usos rústicos o baldíos; estas áreas se establecen bajo la consideración del derecho que tienen todas las personas a gozar de un ambiente sano y en armonía con la naturaleza, por lo que su definición es de orden público y carácter social; esto implica que cualquier modificación a los criterios y

preceptos aquí definidos, requerirán de una evaluación, una justificación y una autorización correspondiente por parte de la autoridad.

Zonas de Protección

Estas zonas se establecen en función de la existencia de alguno de los elementos de riesgo establecidos en el PDUPT que implican riesgos naturales, tales como: las zonas afectadas por fenómenos naturales o explotaciones que representen peligros permanentes para los asentamientos humanos, los lechos de arroyos y ríos; áreas inundables, áreas de alta erosión, zonas de fallas geológicas, pendientes mayores a 35%; por lo tanto no deberán utilizarse como zonas para urbanización, salvo que mediante los estudios técnicos necesarios se logren evitar los riesgos y daños potenciales que involucran dichos elementos. En tanto esto no ocurra, solo podrán utilizarse para la instalación de equipamiento recreativo, deportivo, para paso de cierto tipo de ductos o cableado, para lo que se requerirá de la autorización correspondiente por parte de la Comisión Nacional del Agua y el Municipio.

Zonas de Conservación

La determinación de zonas de conservación y preservación ecológica tiene el propósito de excluir o condicionar el desarrollo urbano en áreas requeridas para mantener la calidad medioambiental, las condiciones culturales, evitar la expansión urbana desordenada y la pérdida de estas áreas.

Se consideran espacios susceptibles de ser dedicados a la conservación los que posean características naturales, como las áreas montañosas, cerros y cañadas con especies endémicas de flora y fauna, bosques, praderas, reservas ecológicas, mantos acuíferos, espacios dedicados en forma habitual y adecuada a las actividades agropecuarias; áreas abiertas, promontorios, cerros, colinas y elevaciones que constituyan elementos naturales del territorio que influyan en el paisaje urbano; la circulación de vientos, la estabilidad estructural de masas de terreno, así como las zonas o elementos con valores históricos, patrimoniales o estéticos. Las áreas de conservación se subdividen en las siguientes categorías:

- **Área de conservación baja.** Comprende aquellas áreas en donde los elementos y condiciones físicas no representan una limitación importante, por lo que presentan posibilidades para integrarse al desarrollo urbano como parte de la reserva territorial, pero su desarrollo estará determinado por otras condicionantes de planeación urbana como son la factibilidad de dotación de los servicios de infraestructura y la existencia de áreas de aptitud territorial. La posibilidad de utilizar estas áreas para usos de equipamientos urbanos o de carácter especial, se condicionara a la presentación de un estudio de impacto urbano y ambiental en el que se establezcan las medidas técnicas preventivas y correctivas para mitigar los efectos adversos que pudieran afectar el estado de de estas áreas. La utilización de estas áreas deberá ser aprobada por el Ayuntamiento a través de la Dirección Municipal de Protección al Ambiente con apoyo del Instituto Municipal de Planeación y con base en estudios de soporte.
- **Áreas de conservación media.** Comprende aquellas áreas en las que se pueden identificar uno o más factores con una mayor valoración ambiental, sea por las características de los recursos naturales o la función que estos otorgan como servicios ambientales. En estas áreas podrán otorgarse autorizaciones para realizar aprovechamientos agrícolas, forestales, mineros de

pesca, y para algunos equipamientos urbanos, se condicionaran a la presentación de un estudio de impacto urbano y/o ambiental según sea el caso.

• **Áreas de conservación alta.** Comprende todas las áreas naturales en donde los elementos o componentes naturales (agua, suelo, flora, fauna) mantengan un buen estado de conservación, pudiéndose identificar uno o más factores con necesidad de protección alta. Dentro de esta definición se consideran las áreas que cumplen funciones importantes para el mantenimiento de ecosistemas, especies y procesos ambientales, como por ejemplo las zonas de recarga acuífera, las zonas con vegetación nativa, elevaciones montañosas, ríos, arroyos, manantiales y cualquier otro elemento natural que tenga un efecto regulador, otorgue algún tipo de servicio ambiental, mejore la salud ambiental y calidad de vida de la población.

En estas áreas sólo podrán otorgarse autorizaciones para realizar actividades y elementos de apoyo, tendientes a la preservación de las funciones relevantes de los dichos elementos y ecosistemas, como son: la investigación científica, la educación ecológica, la recreación pasiva, previa presentación de estudio o dictamen técnico y ambiental ante la autoridad correspondiente. Su planificación, manejo, y constitución legal, se efectúa a través del régimen de usos asignado en los planes de desarrollo, los planes de manejo o en la reglamentación específica establecida para cada una de ellas a partir de su demarcación y declaración, y a través de las disposiciones que aquí se señalan.

Áreas de protección al patrimonio histórico y cultural

Comprende las áreas que puedan ser consideradas como sitios de herencia cultural, sitios arqueológicos, monumentos e inmuebles que revistan de algún valor estético o histórico, estarán bajo la protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y del control del Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto de Cultura de Baja California.

Áreas de protección a la fisonomía urbana

Las áreas que no teniendo la clasificación de áreas de protección al patrimonio histórico o al patrimonio cultural, contienen traza urbana y edificaciones de valor arquitectónico que pueden formar un conjunto fisonómico, por lo que su conservación es de interés municipal.

DISPOSICIONES GENERALES PARA ZONAS DE CONSERVACION

La regulación de estas áreas se dará conforme a los principios establecidos en la Ley de Aguas Nacionales, Ley Estatal de Protección al Ambiente y el Reglamentos Municipal en la materia.

Para el establecimiento de áreas de conservación, deberán considerarse adicionalmente a los que aquí se señalen, los lineamientos que se especifican en el Art. 60 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente, y demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. La delimitación de áreas por niveles de conservación a los que anteriormente se hace referencia, deberá realizarse mediante estudios en el sitio, los cuales deberán ser realizados por el propietario del predio para poder acceder a los esquemas de "renta de servidumbres" que se mencionan en estas disposiciones.

En las áreas catalogadas como de conservación alta o preservación ecológica, no podrán realizarse obras de urbanización, permitiéndose únicamente aquellas actividades que sean compatibles con la función que le ha sido determinada, tales como los paseos a caballo y en bicicleta de montaña, el manejo y reproducción de flora y fauna, actividades de investigación científica, educación ambiental, así como la posibilidad de introducir sendas para la circulación de vehículos de seguridad y prevención de incendios, andadores peatonales, áreas de exposición científica, artística al aire libre, y otras actividades culturales y deportivas que no requieran de grandes instalaciones. En estas áreas no se permite la introducción de especies ajenas a estas áreas, ni la caza de animales silvestres. Los espacios que dadas sus condiciones ecológicas, requieran ser sometidas a rehabilitación, requerirán de la elaboración del plan de manejo correspondiente.

En las áreas designadas como de **conservación**, no se permiten actividades que supongan la modificación del uso o función del área, teniéndose como usos permitidos las siguientes actividades: apicultura, piscicultura de agua dulce, uso forestal, uso recreativo, extensivo y lineal, actividades científicas, actividades educativas y de investigación, instalación y mantenimiento de infraestructuras de tomas y captaciones de agua y energía veredas y caminos de circulación de vehículos -sólo por motivo de seguridad e incendios, tratamientos fitosanitario, regeneración y repoblación de vegetación natural, estancia de ganado -siempre y cuando no perjudique el estado de conservación, actividades de vigilancia y paseo -que no impliquen el uso permanente de vehículos a motor, construcción de infraestructuras estrictamente necesarias para el correcto desarrollo de las actividades permitidas.

Para mantener los servicios ambientales que otorgan las áreas de conservación en cualquiera de sus modalidades y acceder a su pago, será necesario valorar dichos espacios y servicios mediante el estudio correspondiente, dicho estudio se complementará con los estudios de impacto ambiental o los planes de manejo requeridos.

La designación formal y registro de estas áreas se hará a solicitud directa del propietario del predio o por consenso de la comunidad, los cuales deberán solicitar su registro ante la Dirección Municipal de Protección al Ambiente del ayuntamiento quien en coordinación con el Instituto Municipal de Planeación (IMPlan) establecerán los mecanismos y condiciones requeridas.

En el marco operativo, estas áreas podrán utilizarse para el "pago de servicios ambientales" estos "pagos¹⁵" se propiciarán estableciendo acuerdos voluntarios entre las empresas desarrolladoras privadas y el propietario de predios de categoría no urbanizable, o entre el desarrollador y el gobierno. Su definición estará dada de manera independiente de aquellas áreas que se especifican en el reglamento de edificación, referentes a las áreas de donación para equipamiento, ya que su función es otorgar un servicio ambiental que puede ser de tipo paisajista, de recarga o amortiguamiento de ruido, de protección contra riesgos etc. Su designación se efectuará a través del análisis de aptitud resultante, en donde las áreas que se definan como no aptas, serán consideradas para cumplir dichas funciones. La equivalencia que deberán guardar estas áreas respecto a las urbanizables, se determinara en función de la cantidad de población que se pretenda albergar en la zona urbanizable y la cantidad de vehículos que esta utilice para su transporte, de modo que será distinta tratándose de zonas con densidad baja, media o alta y si se trata de un desarrollo unifamiliar o multifamiliar.

¹⁵ El PSA es un instrumento para lograr una asignación más eficiente de recursos naturales a nivel de cuencas. Su aplicación depende de varias condiciones, por ejemplo la clara identificación de proveedores y usuarios y la identificación del vínculo entre uso de tierra y provisión del servicio.

DISPOSICIONES GENERALES PARA ZONAS DE PROTECCION

En las áreas sujetas a procesos de inundación, catalogadas como zonas de **protección**, podrán autorizarse los siguientes usos que serán dispuestos de acuerdo a las necesidades de cada zona.

- a) localización de áreas verdes, parques y jardines comunitarios y viveros.
- b) Equipamiento deportivo de nivel barrial
- c) Actividades extractivas de bajo impacto
- d) líneas de conducción de servicios

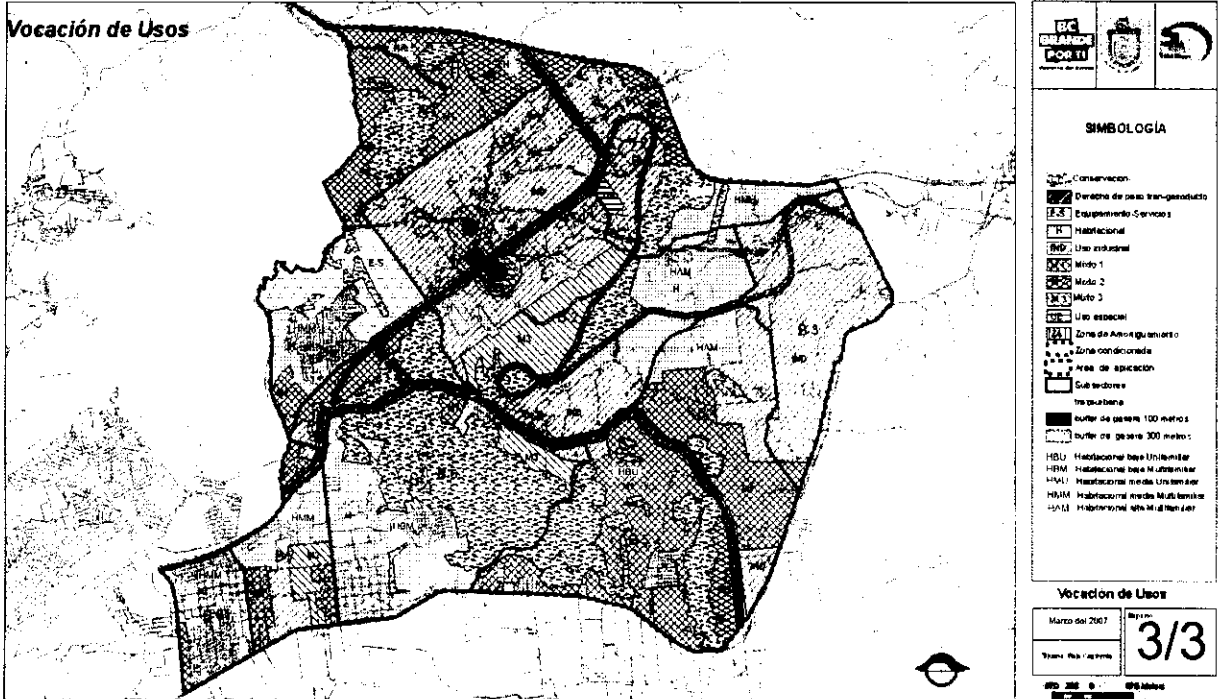
En las zonas de protección, podrá permitirse la instalación de líneas de conducción de servicios subterráneos tales como tubos de conducción de cableado, tuberías de agua potable. La localización de estas líneas, deberá apegarse a las especificaciones de protección y operación derivadas del análisis en sitio, y deberá localizarse dentro del área establecida para tales fines, misma que dependiendo del arroyo comprenderán diferentes anchos de secciones, pero nunca dentro del canal. Las obras y actuaciones que se realicen en estas zonas deberán realizarse siempre en apego a los criterios establecidos por la C.N.A y en los términos que se establecen en las presentes disposiciones normativas y de los convenios de que el Ayuntamiento y la CNA celebren para tales propósitos. Para el diseño de obras de control y protección, se debe tomar en cuenta el tipo de arroyo las afectaciones potenciales derivadas del periodo de retorno que como mínimo señala la Ley de Aguas Nacionales.

El aprovechamiento de materias primas y recursos pétreos en los cauces, áreas inundables y componentes funcionales de propiedad federal, se actuará conforme a lo señalado en la Ley de Aguas Nacionales, y se requerirá de la autorización previa de la C.N.A., quien establecerá las consideraciones y condicionantes bajo las cuales se otorgará la concesión de aprovechamiento. El Ayuntamiento por su parte, considerara las posibles afectaciones derivadas hacia usos colindantes o infraestructura de comunicación, cualquier alteración provocada por la actividad de extracción, deberá resolverse mediante los requisitos que por Ley se definen para su adecuado tratamiento y resolución.

En las áreas que sean definidas para protección al patrimonio histórico o cultural, no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, estas áreas estarán bajo la protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas y del control del Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto de Cultura de Baja California.

El reconocimiento oficial de la vía del Ferrocarril Tecate –Tijuana, corredor binacional de herencia cultural, estará a cargo del control del Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto de Cultura de Baja California.

VALLE REDONDO



Vocación de usos del suelo

DISPOSICIONES POR SUBSECTOR

Para efecto de realizar la zonificación secundaria de los usos y destinos del suelo de los subsectores, se requerirá de la elaboración de programas parciales de desarrollo y/o comunitarios, tomando como referencia el uso predominante dentro del sector, subsector correspondiente.

En dicha zonificación secundaria que se establezca conforme a los programas parciales o comunitarios, se deberán señalar los espacios de dotación de equipamiento y espacios abiertos, con objeto de garantizar la autosuficiencia en el otorgamiento de espacios suficientes para el descanso y la recreación de la población y evitar el desplazamiento innecesario de la población hacia otras zonas de la ciudad.

SECTOR A

El sector A esta conformado por dos subsectores el A1 y A2, en ellos se identifican zonas no aptas para desarrollo con presencia de fracturas geológicas cuya vocación se orienta hacia la conservación, siendo factible la localización de ranchos y equipamientos únicamente de carácter recreativo, cultural o deportivo que resulten en complemento de los usos habitacionales y de servicios que ahí se instalen.

Para el subsector A1, los usos habitacionales podrán ser de densidad media a baja, estarán condicionados a un estudio diseño urbano que garantice la solución adecuada de integraciones viales, la integración de infraestructura, equipamiento escolar, de salud recreativo, de servicios urbanos y de servicios administrativos complementarios que permitan la creación de espacios habitables y un adecuado funcionamiento. Las áreas comerciales y de servicios no deberán ubicarse en colindancia directa a las vialidades y deberán contar con los espacios de estacionamiento de acuerdo con el reglamento correspondiente, para no generar afectaciones a los niveles de servicios de las vialidades. Así mismo se deberán integrar sistemas pluviales y respetar las zonas de protección de arroyos en las secciones que se determinan según sea el ancho del arroyo. Dentro de este subsector se considera el uso mixto únicamente de tipo 1.

Para este subsector, son factibles los usos mixtos de tipo 3, comercial de nivel barrial y distrital, instalaciones de almacenamiento y abasto de productos y mercancías de consumo básico. La localización de una central de bastos es factible en este subsector, siempre que se ofrezcan soluciones a los accesos e integraciones viales que serán requeridas para el traslado y movimiento de camiones de carga y se eviten conflictos con áreas habitacionales.

Para el subsector A2, la vocación predominante es para uso de tipo industrial por lo que son factibles los usos industriales de tipo ligero y de bajo riesgo, así como servicios complementarios a la actividad industrial, tales como almacenaje productos no peligrosos, localización de oficinas empresariales, servicios de traslado de mercancías, guardado de vehículos de carga, entre otros que se consideren compatibles con el uso predominante, que es de tipo industrial.

El paso de distintos elementos de infraestructura como la localización de las plantas de almacenamiento de gas, el paso de la vía del ferrocarril, el paso del gasoducto y el paso de la

vialidad Blvr. Ferrocarril, condiciona la localización de usos habitacionales y comerciales, particularmente dentro del subsector A2. La autorización de usos habitacionales dentro de este subsector queda condicionada a un estudio de impacto urbano que garantice la solución adecuada de integraciones viales, la integración de infraestructura, la dotación de equipamiento escolar, de salud y recreativo, así como el otorgamiento de servicios complementarios que permitan la creación de espacios habitables y un adecuado funcionamiento de estas áreas. Su localización deberá ser congruente con la aptitud y vocación de la zona, principalmente en áreas con usos ya existentes. En las áreas que cuenten con condiciones de accesibilidad vial y de servicios. Los usos de tipo industrial quedaran sujetos a la elaboración de estudios de riesgo que consideren la ubicación de los actuales elementos de riesgo potencial.

La localización de equipamientos de tipo administrativo y de otorgamiento de servicios urbanos, es factible en este subsector.

Las actividades extractivas que tengan lugar en este subsector, sólo se permitirán en áreas ya afectadas no aptas para desarrollo y deberán considerar, además de lo establecido en los estudios correspondientes en materia de impacto ambiental, las alteraciones generadas a la zona, al patrón de escurrimientos pluviales a fin de evitar inestabilidad en los terrenos y la modificación de las condiciones naturales de flora y fauna, las micro cuencas hidrológicas, riberas y cauces naturales de ríos, arroyos. Así mismo realizara estudios para determinar las propiedades físicas, espesores, volúmenes de los materiales susceptibles de explotación con lo cual se evaluará el potencial de explotación bajo las consideraciones técnicas y ambientales que den soporte a la propuesta de explotación. Si la actividad de explotación implicará la modificación sustancial de la zona, requerirá tramitar la modificación del uso ante la Dirección de Administración Urbana, y ante la autoridad ambiental competente, quien determinará si existen requisitos adicionales. Si la zona se encuentra identificada como una zona rural deberá pedirse opinión al Consejo Municipal para el Desarrollo Rural Sustentable para obtener la congruencia con el cambio.

En cuanto a las actividades agrícolas, es necesario emprender trabajos para orientar de manera inmediata las actividades agrícolas asentadas en la zona, para evitar su agotamiento o desaparición de la zona, dándose prioridad a los cultivos de auto consumo, muy importantes a nivel barrial o distrital.

SECTOR B

Este sector integra la mayor superficie del área de aplicación de las disposiciones, se conforma de ocho subsectores que se delimitan a partir del esquema vial propuesto.

En el subsector B1 se observan zonas condicionadas por aspectos topográficos y de riesgo, por lo que la vocación de usos considera factible el uso mixto de tipo 2 y 3, la instalación de equipamiento, uso habitacional de densidad media a baja, condicionada a mantenerse fuera de zonas con fallas, fracturas geológicas, zonas de paso de infraestructuras y a un adecuado acondicionamiento de vialidades locales que permitan su integración con la vialidad Camino Antiguo a Tecate.

El subsector B2 presenta vocación predominante para uso mixto de tipo 3 e industrial de bajo

riesgo. Estos usos deberán respetar los derechos y limitaciones impuestas por el paso de arroyos, vialidades y vía ferroviaria, estos accesos deberán ser previstos por las vialidades de segundo orden y de acceso local, evitando su integración por el Bulevar Valle Redondo, orientado principalmente a dar salida al tránsito pesado proveniente de las localizaciones industriales en el mismo subsector y provenientes del Este de dicho subsector.

Los usos industriales que se permiten dentro de este subsector, deberán considerar los procedimientos y requerimientos de diseño, nivel de equipamiento, servicios y de seguridad que se señalan en la norma NMX-R-046- SCFI-2005, de clasificación de parques industriales¹⁶. El tipo de industria será de tipo ligera de bajo riesgo. Para el cumplimiento de dichos requisitos, se deberá presentar una propuesta de zonificación interna del predio industrial, identificando las áreas de servidumbres de paso tanto de vialidades internas como de instalación de infraestructura de servicios y equipamientos en función de la superficie vendible. El particular podrá establecer convenios con propietarios de predios de conservación localizadas dentro del mismo subsector, para establecer mecanismos de compensación de impactos ambientales, para el establecimiento de servidumbres de paso, instalación de equipamientos o instalaciones complementarias como sistemas de bombeo o de tratamiento de aguas, o. compensación de áreas verdes. Para efecto de convenir en este tipo de esquemas, el particular podrá solicitar la asesoría del IMPLAN. Este sector también presenta vocación para la localización de usos habitacionales de densidad media a baja, la densidad alta, queda condicionada a la elaboración de un estudio de impacto urbano que garantice la accesibilidad e integración vial, la integración de infraestructura de servicios básicos, la dotación de equipamiento escolar, de salud y recreativo, así como el otorgamiento de servicios complementarios que permitan la creación de espacios habitables y funcionalidad. Su localización deberá ser congruente con la aptitud y vocación de la zona, principalmente en áreas con usos ya existentes.

Hacia el interior del área que bordea la vía del ferrocarril, se identifican predios con usos de conservación, en donde es posible la localización de equipamiento recreativo y deportivo, así como pequeños espacios destinados al establecimiento de comercio de abasto de nivel barrial e instalaciones para el otorgamiento de servicios urbanos de administración pública. Y de atención a emergencias, también es factible la instalación de sistemas locales de tratamiento de aguas residuales, plantas de bombeo, ubicación de tanques de almacenamiento de agua potable y antenas de telecomunicación. La localización de estos usos en dichos espacios requerirá de un proyecto de diseño que guarde congruencia con el carácter de conservación asignado y permita la conectividad con la zona montañosa del Noroeste de la zona de estudio, y considerando la no afectación a las zonas de uso mixto, habitacional y vialidades. En el subsector B3 la vocación predominante es para uso de tipo industrial, por lo que los desarrollos industriales que se localicen se apegarán a las especificaciones que marca la norma NMX-R-046-SCFI-2002 para parques industriales, con el fin de regular el desarrollo industrial y brindar condiciones atractivas de infraestructura, urbanización y servicios adecuados a las empresas que se establezcan en el área.

La localización de industria pesada de gran escala con características de alto riesgo solo se permitirá en áreas industriales diseñadas y autorizadas para dicho fin, conforme a lo señalado

¹⁶ Parque industrial: Es la superficie geográficamente delimitada y diseñada especialmente para el asentamiento de la planta industrial en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y de servicios, con una administración permanente para su operación. Busca el ordenamiento de los asentamientos industriales y la desconcentración de las zonas urbanas y conurbanas, hacer un uso adecuado del suelo, proporcionar condiciones idóneas para que la industria opere eficientemente y se estimule la creatividad y productividad dentro de un ambiente confortable. Además, coadyuva a las estrategias de desarrollo industrial de una región.

en las normas respectivas, su instalación deberá prever todos los requerimientos tanto al interior del predio como hacia el exterior del mismo, adquiriendo las zonas de protección que lo separen de otros usos colindantes, aspectos relacionados con la integración vial se definirán con base en los análisis y estudios viales, de impacto urbano y de riesgo correspondientes.

Hacia la parte Norte de este subsector se observa factible la localización de infraestructura para propiciar el esquema de transporte multimodal, aprovechando tanto la infraestructura vial propuesta como el paso de la vía del tren, su incorporación dentro del área queda sujeta a la definición del proyecto competencia de ADMICARGA para evitar que se generen inconsistencias con ambos proyectos.

Los usos comerciales en este subsector están permitidos, pero éstos no deberán situarse directamente sobre la vialidad de acceso controlado, sino dispuestos hacia el interior de espacios comerciales que ofrezcan una adecuada intersección vial.

En el subsector B4 la vocación predominante es para uso mixto de tipo 1, la localización de usos habitacionales de densidad media y baja son factibles hacia la parte Norte del subsector, mientras que la densidad alta queda condicionada a un estudio de impacto urbano que garantice la solución adecuada de integraciones viales, la integración de infraestructura, la dotación de equipamiento escolar, de salud y recreativo, así como el otorgamiento de servicios complementarios que permitan la creación de espacios habitables y un adecuado funcionamiento de estas áreas. Su localización deberá ser congruente con la aptitud y vocación de la zona, principalmente en áreas con usos ya existentes. En las áreas que cuenten con condiciones de accesibilidad vial y de servicios. Su colindancia con usos industriales se sujetará a los controles y criterios de desarrollo urbano ya establecidos para estos casos, y se apoyaran con las determinaciones fijadas en el PDUCPT para los usos industriales y la obligatoriedad de establecer sus zonas de amortiguamiento.

Las áreas de conservación, que se establecen dentro del subsector, pueden constituirse como áreas para "renta de servidumbres ambientales" para reducir el desequilibrio entre zonas urbanizadas y zonas libres de uso y amortiguar el efecto derivado de la ocupación extensiva de zonas industriales. El Ayuntamiento podrá sugerir la incorporación de estos esquemas como mecanismos coadyuvantes al mejoramiento de la calidad de vida de los desarrollos urbanos.

Para este subsector son factibles los usos comerciales de nivel barrial y distrital, mixtos tipo 1, industrial, de equipamientos complementarios, de recreación y conservación, quedando sujetos igualmente todos a las disposiciones que se citan para este tipo de usos en los apartados anteriores y en función de las condiciones físicas de los predios, los cuales requerirán de un control adecuado en el manejo de los cortes para adecuación de terrenos.

Los usos agropecuarios que tengan desarrollo en la zona, son factibles siempre que se promuevan proyectos productivos de auto abasto con apoyo del Subcomité de Desarrollo Rural Sustentable.

Para el subsector B5 son factibles los usos Mixto 1 y 2, habitacional, comercial, industrial, de equipamiento y servicios, de conservación y preservación. Los predios asignados a usos de preservación, deberán mantenerse para cumplir una función de amortiguamiento entre este sector y los usos industriales de los sectores colindantes.

En el subsector B6 son factibles los usos habitacionales de densidad alta, media y baja, mismas que se identifican en el plano de zonificación de usos propuestos, quedando condicionados a que no se afecte el funcionamiento de la vialidad principal, a la determinación de los accesos e integraciones correspondientes.

Las áreas de vivienda que se encuentran en desarrollo en áreas destinadas a conservación, quedan limitadas en crecimiento y sujetas a regularización. En estas áreas no se permitirán los usos comerciales y los servicios buscarán otorgarse mediante esquemas no tradicionales, ya que la cota de elevación limita la capacidad de dotación de servicios.

En el subsector B7 son factibles los usos habitacionales de densidad alta, media y baja, así como usos industriales y de equipamiento complementario y comercio, este último no deberá localizarse directamente sobre la vialidad, sino en establecimientos destinados específicamente a dicho uso, los cuales deberán resolver en forma apropiada su integración con la vialidad. Dentro de este subsector son factibles usos mixtos de tipo 1, 2 y 3, quedando condicionados a ofrecer una solución apropiada respecto a las integraciones viales, los usos mixtos de tipo 1 localizados dentro de esta franja, solo admitirán densidades bajas unifamiliares.

En el subsector B8, el uso predominante será el habitacional, el cual admite densidades altas, medias y bajas cuyas condicionantes serán las mismas que las referidas para el subsector B7.

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO VALLE REDONDO

SECTOR	SUBSECTOR	A		B							
		A1	A2	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8
USO PREDOMINANTE		IND	IND	IND	HAB	IND	MIX	MIX	CONS	IND	IND
	UNIFAMILIAR	O	C	C	C	C	C	C	C	O	O
	MULTIFAMILIAR	C	C	C	C	X	C	O	C	O	O
	MICROINDUSTRIA EN GENERAL	O	C	O	O	O	O	O	O	O	O
	INDUSTRIA DE BAJO RIESGO, MAQUILADORA Y DE TRANSFORMACION BÓDEGAS Y ALMACENES	X	O	O	O	O	O	O	O	O	X
	MAQUILADORA Y DE TRANSFORMACION PATIO MUNICIPAL (CORRALONES) YONKES Y DESHUESADEROS	X	X	X	X	O	O	O	C	C	C
	INDUSTRIA DE RIESGO	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
	ENVASES Y EMPAQUES FORRAJES CORRALES DE ENCORDA HORTICULTURA Y/O VIVERO ESTABLOS, GRANJAS Y SILOS	X	C	X	X	O	O	O	X	C	X
	VECINAL	C-5	X	X	C	X	C	X	C	C	C
	BARRIAL	C-6	X	X	X	X	O	O	C	C	X
	TIANGUIS O MERCADO SOBRE RUEDAS	O	X	X	X	X	X	O	O	O	O
	TIENDAS SEMIESPECIALIZADAS	C	X	X	X	X	C	C	C	O	X
	TIENDAS ESPECIALIZADAS	C-7	X	X	X	X	C	C	C	C	X
	ALIMENTOS PREPARADOS SIN VENTA DE LICOR	X	X	X	X	X	X	O	C	O	X
	ALIMENTOS PREPARADOS CON VENTA DE LICOR	X	X	X	X	X	X	O	C	O	X
	TIENDAS INSTITUCIONALES SUPERMERCADO	X	X	X	C	X	C	O	O	O	O
	LAVADO DE VEHICULOS EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA	C	X	X	X	X	C	O	C	C	X
	SUCURSALES DE BANCOS E INSTALACIONES BANCARIAS	X	X	X	X	C	C	O	O	C	X
	BOLSA DE VALORES Y CASA DE BOLSA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	CASA DE CAMBIO	X	X	X	X	X	O	O	O	C	X
	FIDEICOMISOS SEGUROS Y FIANZAS	X	O	X	X	O	O	O	O	X	X
	INSTITUCIONES O UNIONES DE CREDITO	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X
	CASAS DE OPERACION DE TARJETAS DE CREDITO	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X
	DESPACHOS AGENCIAS, OFICINAS PRIVADAS	O	O	X	X	X	O	O	O	O	O
	REPARACION Y MANTENIMIENTO DE ENSERES DOMESTICOS	C	X	X	X	X	O	O	O	O	X
	AGENCIAS DE INHUMACIONES Y FUNERARIAS	C	X	X	X	X	O	O	C	C	C

DISTRITAL	TIENDAS ESPECIALIZADAS	X	X	X	X	X	0	0	0	X	X
	CENTRO COMERCIAL	X	X	X	X	X	0	0	0	X	X
	TIENDAS DE AUTO SERVICIO Y DEPARTAMENTOS	X	X	X	C	X	0	0	X	X	X
	MERCADO PUBLICO	X	X	X	C	X	C	C	0	X	X
	ALOJAMIENTO (HOTELES Y MOTeles)	X	X	X	X	X	X	0	0	0	0
	TRAILER PARK	X	X	X	X	X	X	C	X	C	X
	CAMPAMENTOS	0	C	X	X	X	X	X	0	X	X
	ALBERGUES Y CASAS DE HUESPEDES	0	X	X	X	X	X	C	0	0	0
	CENTRO VACACIONAL	0	X	X	X	X	X	0	0	X	X
CENTRAL	CEMENTERIOS	X	X	X	X	X	C	C	X	X	X
	RASTROS Y EMPACADORAS	C	X	X	X	X	C	C	X	C	X
	CENTRAL DE ABASTOS	C	X	X	X	X	C	0	X	C	X
VECINAL	JARDIN DE NINOS	0	X	X	C	X	0	C	0	X	0
	PRIMARIA	C-12	X	X	C	X	0	C	0	X	0
	SECUNDARIA GENERAL O TECNOLÓGICA	C-12	X	X	C	X	X	C	0	X	0
BARRIAL	ESCUELA PARA ATIPICOS, CAPACITACION PARA EL TRABAJO Y/O TELESECUNDARIA	0	X	X	C	X	C	C	0	X	0
	ACADEMIAS O INSTITUTOS	X	X	X	C	X	X	C	0	X	0
	BACHILLERATO GENERAL O TECNOLÓGICO	X	X	X	X	X	X	X	0	X	0
	TEMPLOS, CONVENTOS SINDICATOS Y/O ASOCIACIONES	0	X	X	X	X	C	0	0	X	0
DISTRITAL	ESCUELA TECNICA O NORMAL DE MAESTROS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	GALERIAS DE ARTE	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
CENTRAL	LICENCIATURA GENERAL O TECNOLÓGICA	X	X	X	X	X	X	X	0	X	0
	POSGRADO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	BIBLIOTECA HEMEROTECA	X	X	X	X	X	X	0	0	X	0
	AUDITORIO, JARDIN BOTANICO Y/O MUSEO	X	X	X	X	X	X	0	0	X	0
	TEATRO, CASA DE LA CULTURA	X	X	X	X	X	X	X	0	X	0
VECINAL	UNIDAD DE URGENCIAS, PUESTO DE SOCORRO	0	X	X	C	X	0	0	0	C	0
	BARRIAL	CLINICA, SPA, CONSULTORIO, DISPENSARIO Y VETERIANARIA	X	X	X	C	X	X	C	0	X
HOSPITAL GENERAL		X	X	X	X	X	C	0	C	X	0
HOSPITAL DE ESPECIALIDADES		X	X	X	X	X	X	0	0	X	0
DISTRITAL	CASA CUNA Y O GUARDERIA INFANTIL	0	X	X	X	X	X	0	0	X	0
	ORFANATORIO, HOGAR DE INDIGENTES Y O HOGAR DE ANCIANOS	X	X	X	X	X	C	0	0	X	0
	CENTRO DE INTEGRACION JUVENIL	X	X	X	X	X	X	0	0	X	0
CENTRAL	CENTROS ANTIRRABICOS DE CUARENTENA Y HOSPITALES VETERINARIOS	X	X	X	X	X	C	0	C	C	0
	REGIONAL	HOSPITAL REGIONAL DE ESPECIALIDADES	X	X	X	X	X	C	0	0	X
VECINAL	PLAZA CIVICA EXPLANADAS	0	X	X	C	X	0	0	0	X	0
	JARDIN VECINAL	0	0	X	0	X	0	0	0	X	0
	JUEGOS INFANTILES	0	0	0	C	X	0	0	0	X	0
	CANCHAS DEPORTIVAS	0	0	X	0	X	0	0	0	X	0
BARRIAL	PARQUE VIVEROS	X	0	0	C	X	0	0	0	X	0
	CINE	X	X	X	X	X	X	0	C	X	0
	UNIDAD O CENTRO DEPORTIVO	X	X	X	C	X	C	0	0	C	0

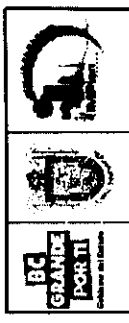
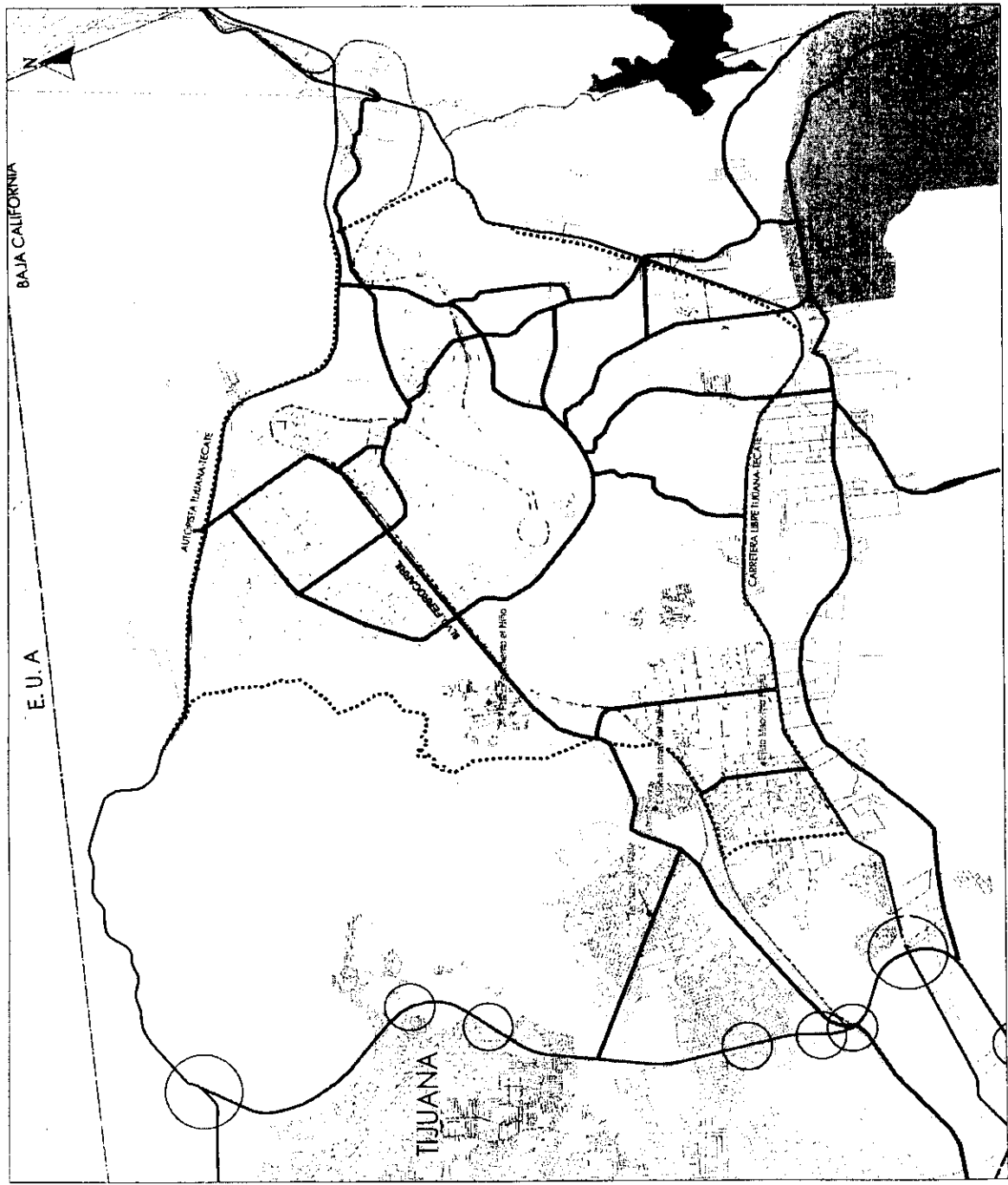
DISTRITAL	SALÓN DE FIESTAS	X	X	X	C	X	C	O	O	X	C	
	CENTRO SOCIAL, CENTRO RECREATIVO O COMUNITARIO	O	X	X	O	X	C	O	O	X	C	
	SALON DEPORTIVO	O	X	X	C	X	X	O	O	X	X	
	ESCUELA DEPORTIVA	X	X	X	C	X	X	O	O	X	X	
	CAMPO DE GOLF	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	AREA DE FERIAS, EXPOSICIONES	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	
	ESPECTACULOS DEPORTIVOS	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	
	BALNEARIOS PUBLICOS Y/O ALBERCA DEPORTIVA	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	
	CICLOPISTAS	O	X	C-1	O	X	O	X	X	X	X	
	CENTROS NOCTURNOS	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	
	CENTROS DE ESPARCIMIENTO	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	
	CENTRAL	ZOOLOGICO	C	X	X	X	X	X	X	C	X	X
		CENTROS DE CONVENCIONES	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	BARRIAL	OFICINAS DE GOBIERNO MUNICIPAL, ESTATAL Y/O FEDERAL	X	X	X	X	X	C	O	O	C	X
MINISTERIO PUBLICO ESTATAL Y/O FEDERAL		X	X	X	X	X	X	O	C	X	X	
JUZGADOS CIVILES Y/O PENALES		X	X	X	X	X	X	O	C	X	X	
DISTRITAL	SUBDELEGACION MUNICIPAL	X	X	X	X	X	C	O	C	X	X	
CENTRAL	PALACIO MUNICIPAL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	RECLUSORIOS PARA PREVENTIVOS PARA SENTENCIADOS Y REFORMATARIOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	GARITA INTERNACIONAL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	EMBAJADAS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

O COMPATIBLE
 C CONDICIONADO
 X INCOMPATIBLE

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO VALLE REDONDO

VECINAL	CASETA DE POLICIA Y DE ATENCION A EMERGENCIAS	0	C	X	C	0	0	0	0	0	0
BARRIAL	COMANDANCIA O SUBDELEGACION DE POLICIA	0	X	X	X	X	0	0	0	0	0
	CENTRAL O SUBESTACION DE BOMBEROS	0	0	X	C	X	0	0	0	0	0
CENTRAL	INSTALACIONES PARA EL EJERCITO Y LA FUERZA AEREA	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X
	PLANTAS DE TRATAMIENTO DE BASURA	X	X	X	X	0	C	C	X	C	X
	EMERGENCIAS Y PROTECCION CIVIL	X	0	X	X	X	0	0	0	0	0
VECINAL	AGENCIA Y/O SUCURSAL DE CORREOS	C	C	X	X	X	0	0	0	C	C
	OFICINA DE TELEGRAFOS	X	C	X	X	X	0	0	C	C	X
BARRIAL	ADMINISTRACION DE CORREOS	X	X	X	X	X	0	0	C	C	X
	ADMINISTRACION DE TELEGRAFOS	X	X	X	X	X	0	0	C	X	X
	CASETA TELEFONICA L D Y FAX	0	X	X	X	X	0	0	0	0	0
	ESTACION DE TAXIS	C	X	X	X	X	C	C	C	C	C
	TERMINAL Y/O ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES DE CARGA	X	0	X	X	X	0	C	X	X	X
	ESTACIONAMIENTO S PUBLICOS	0	X	X	X	X	0	0	C	C	C
	APEADERO	C	C	X	X	C	C	C	C	X	X
DISTRITAL	OFICINA DE TELEFONOS	X	X	X	X	C	0	C	X	0	C
	TERMINAL DE TRANSPORTE URBANO (AUTOBUS)	X	X	X	X	X	C	C	X	C	X
	TERMINAL DE TRANSPORTE FORANEO	X	X	X	X	X	C	C	X	C	X
	HELIPUERTO O HIDROPISTA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
REGIONAL	T V Y/O RADIO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	TERMINAL AEREA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	TERMINAL MULTIMODAL	X	X	X	X	0	C	X	X	X	X
	TORRES, MASTILES Y ANTENAS	C	X	X	X	C	C	C	C	X	X
	PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS	C	C	X	X	C	C	C	C	X	X
	CARCAMOS Y BOMBAS	C	C	X	X	0	0	C	C	X	X
	TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE	C	C	X	X	C	C	C	C	X	X

VALLE REDONDO



SIMBOLOGIA

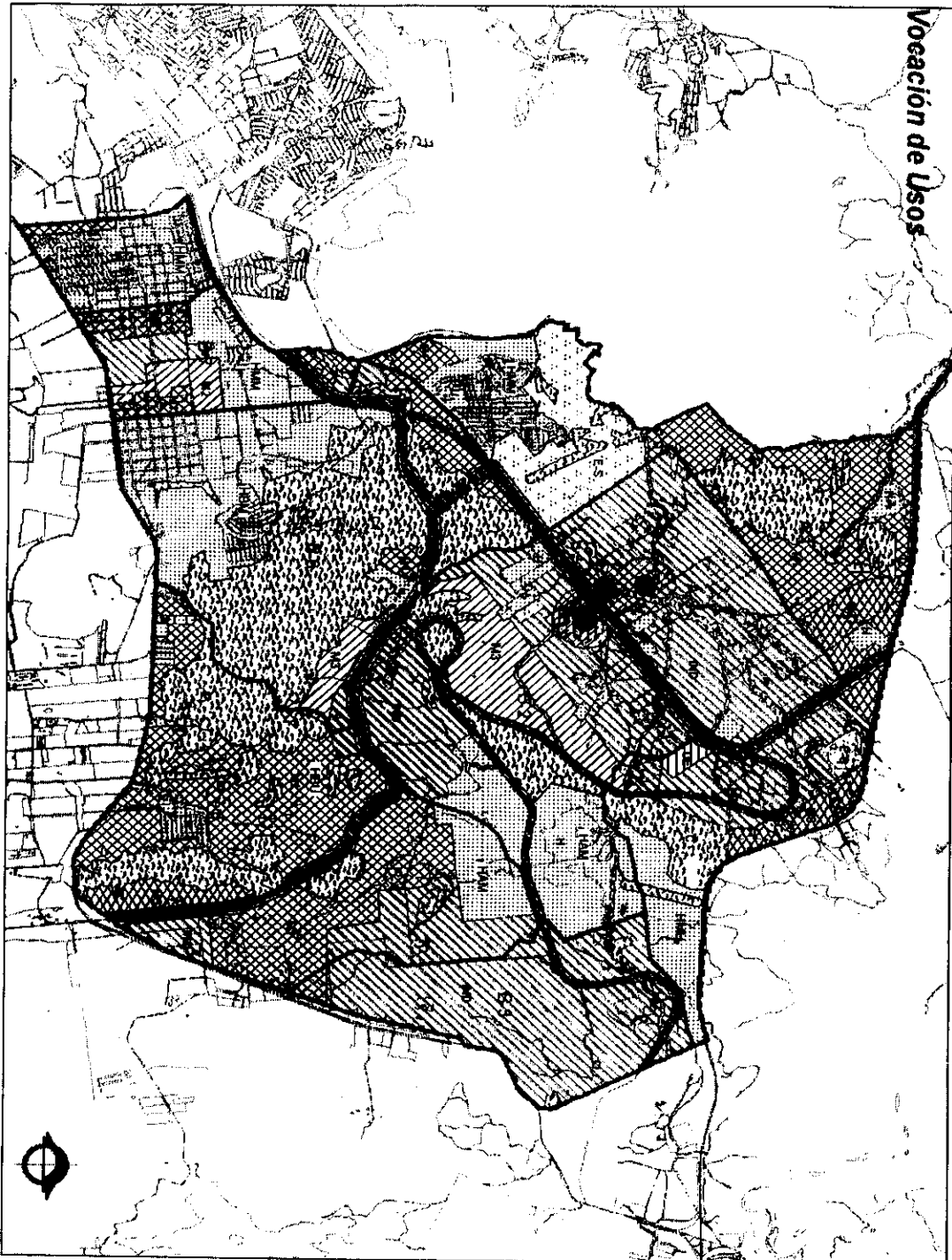
- AREA DE APLICACION DIRECTICES 5956.32 1945
- ZONA SURESTE TIJUANA
- RED VIAL ZONA METROPOLITANA (EXISTENTE)
- CORREDOR TIJUANA-ROSA RIO (CARRERA BIATAI 201)
- ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA

Mapa No. **1/3**

Marzo del 2007

Tijuana, Baja California

VALLE REDONDO

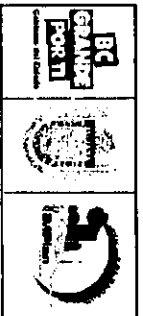
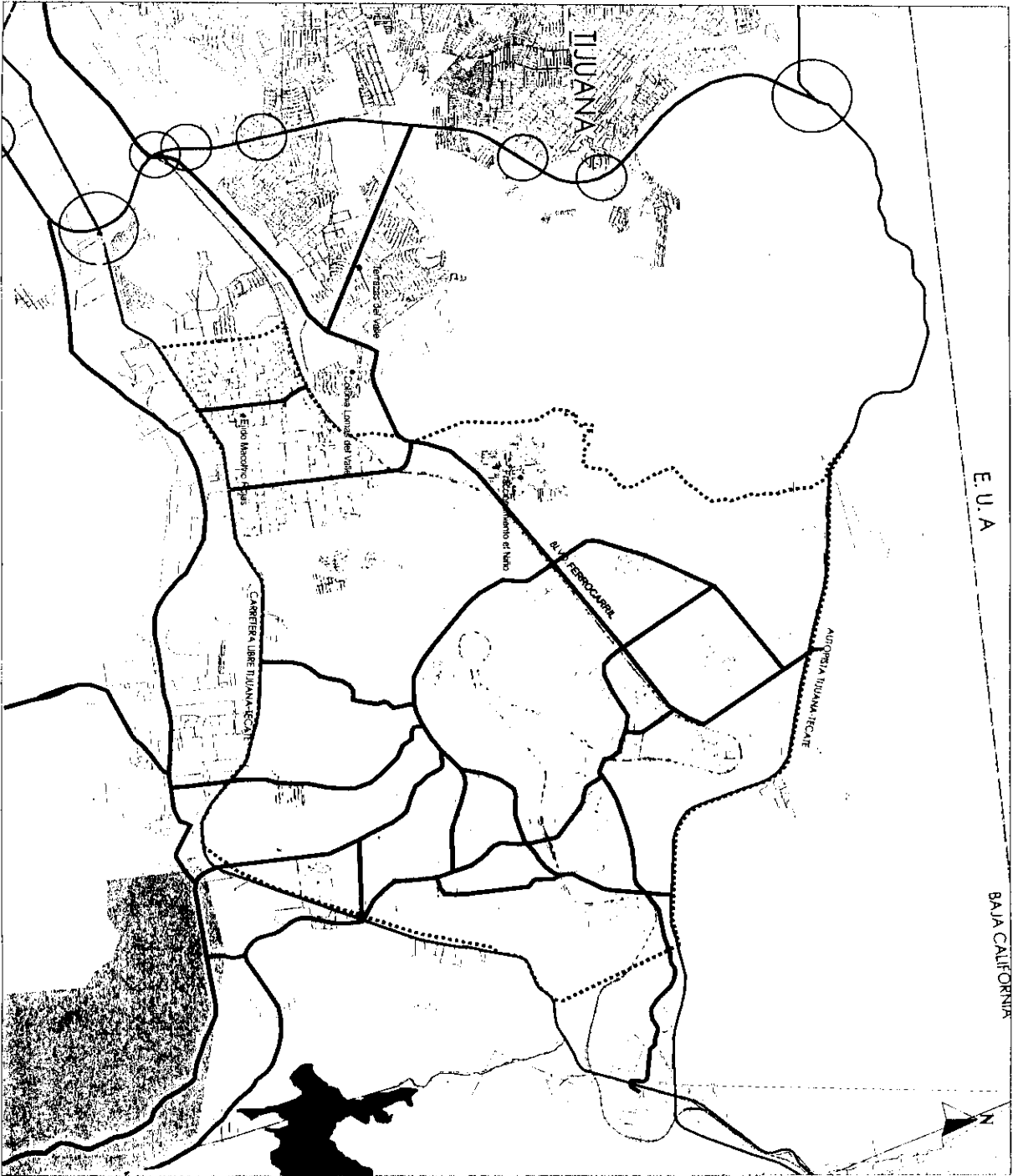


SIMBOLOGIA






- Conservación
- Derecho de paso hereditario
- Equipamiento Servicios
- Recreacional
- Uso Industrial
- Mito 1
- Mito 2
- Mito 3
- Uso especial
- Zona de Aterrizamiento
- Zona condenada
- Área de aplicación
- Subsecciones
- Isotachas
- Nivel de aguas 100 metros
- Nivel de aguas 300 metros
- HBU Habitacional baja Urbanización
- HBUA Habitacional baja Media Urbanización
- HBUH Habitacional media Urbanización
- HBUA Habitacional alta Media Urbanización
- HBUH Habitacional alta Media Urbanización

Vocación de Usos

Marzo del 2007
 Tercer Ed. Corrección



SIMBOLOGIA

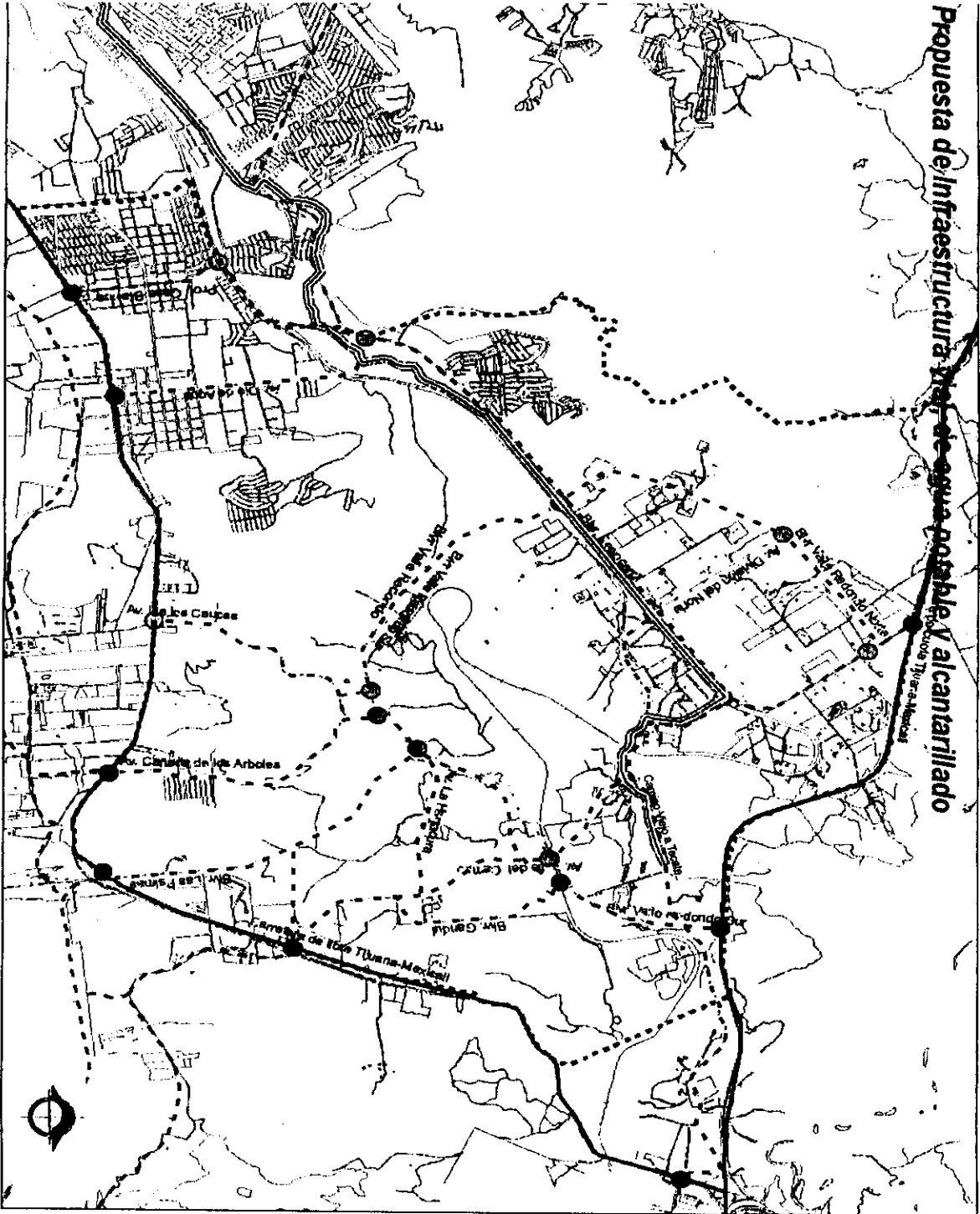
-  AREA DE APLICACION DIRECTICES 5695.52 HAS
-  ZONA SURESTE TIJUANA
-  RED VIAL ZONA METROPOLITANA [EXISTENTE]
-  CORREDOR TIJUANA-ROSA/RMTO [CARRERA ESTADAL 2011]
-  ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA

INTEGRACION REGIONAL

Mapa del 2007
 Fuente: DgJ Caltrans
 No. de Hoja: 1/3
 Escala: 0 575 307.5 0 575 Metros

VALLE REDONDO

Propuesta de Infraestructura de agua potable y alcantarillado



BC GRANDE FOR VII

SIMBOLOGIA

- Agua de abastecimiento
- Acueducto
- Prolongación
- Prolongación de Avenida Constituyente de Extremidad
- Prolongación propuesta
- Secundaria de Primer Orden
- Secundaria de Segundo Orden
- Intersección a 45 grados
- Intersección a 90 grados
- Agua potable y alcantarillado
- Callejero propuesto

INFRAESTRUCTURA

Marzo de 2007

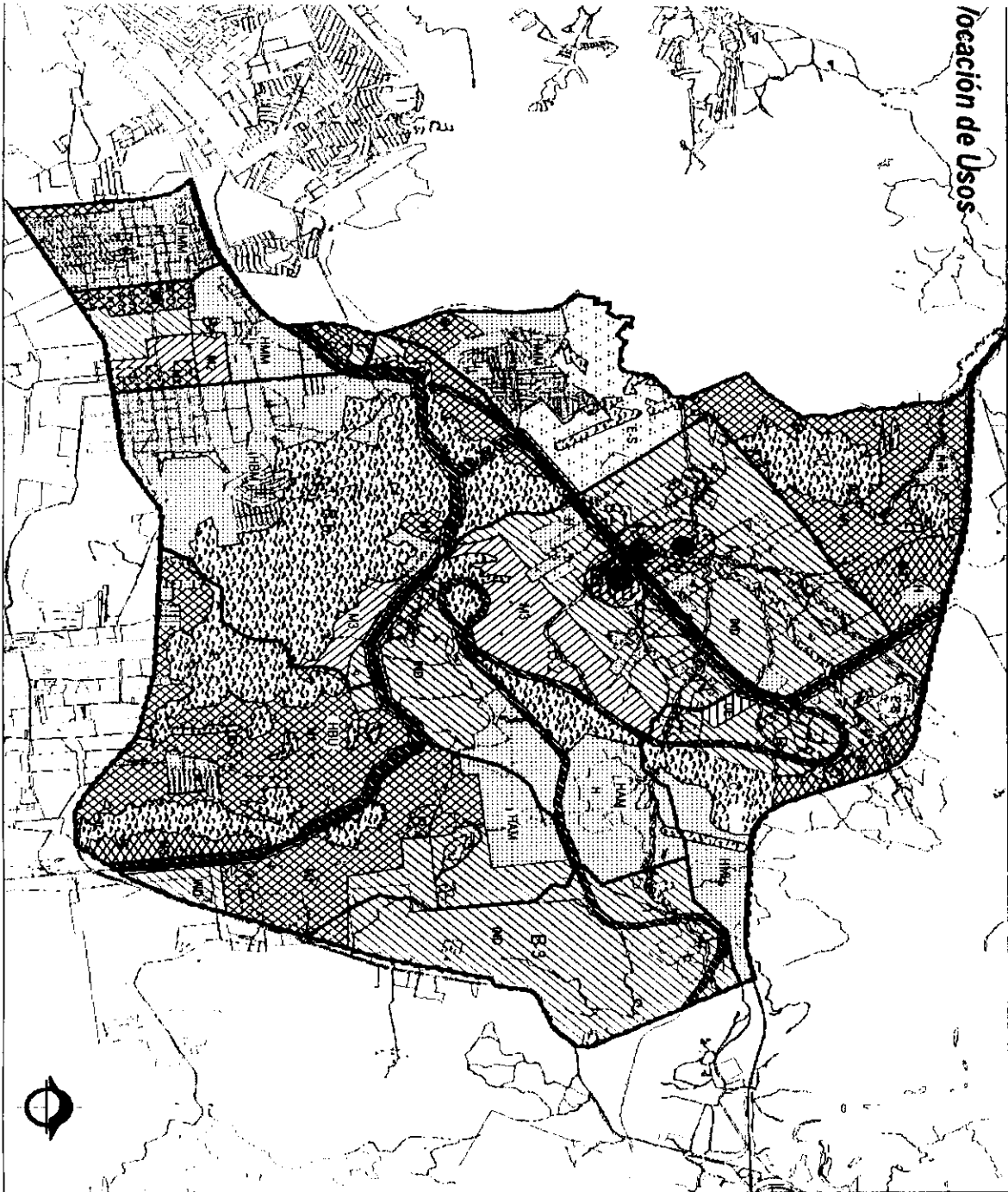
Quinta, Ocho Carreteras

2/13

075 307/5 0 075 307/5 0

VALLE REDONDO

Vocación de Usos



SIMBOLOGIA

- Conservación
- Derecho de pastoreo
- Equipamiento-Servicios
- Habitacional
- Uso Industrial
- Mando 1
- Mando 2
- Mando 3
- Uso especial
- Zona de Amortiguamiento
- Zona condicionada
- Área de aplicación
- Subdivisiones
- Paratactura
- buffer de gasera 100 metros
- buffer de gasera 300 metros
- HBU Habitacional base Urbán/inter
- HBM Habitacional base Medio/inter
- HAU Habitacional media Urbán/inter
- HAM Habitacional media Medio/inter
- HAW Habitacional alta Medio/inter

Vocación de Usos

Mapa del 2007
 TITULO 03 - CERRITOS

Mapa No. 3/3

570 285 0 570 Metros

PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

CUOTAS EN VIGOR QUE SE CUBRIRAN CONFORME A:

1.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES

1.- Suscripción Anual:.....	\$1,885.52
2.- Ejemplar de la Semana:.....	\$ 31.78
3.- Ejemplar Atrasado del Año en Curso:.....	\$ 37.71
4.- Ejemplar de Años Anteriores:.....	\$ 47.40
5.- Ejemplar de Edición Especial:(Leyes, Reglamentos, etc...).....	\$ 67.88

II.- INSERCIONES

1.-Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por Plana:.....	\$1,303.70
--	------------

No se estará obligado al pago de dicha cuota, tratándose de las publicaciones de: Acuerdos de Cabildo, Leyes de Ingresos, Tablas Catastrales, Presupuestos de Egresos, Reglamentos y Estados Financieros de los Ayuntamientos del Estado; excepto cuando se trate de FE DE ERRATAS a las Certificaciones de Acuerdos de Cabildo de los Ayuntamientos del Estado.

2.-Publicación a Particulares por Plana:.....	\$1,885.52
---	------------

**Tarifas Autorizadas por el Artículo 30 de la Ley de Ingresos
del Estado Para El Ejercicio Fiscal 2007.**

INFORMACIÓN ADICIONAL

El Periódico Oficial se publica los días VIERNES de cada semana. Solo serán publicados los Edictos, Convocatorias, Avisos, Balances y demás escritos que se reciban en original y copia en la Oficialía Mayor de Gobierno a más tardar **5 (cinco) días hábiles** antes de la salida del Periódico Oficial.

Delegación de Oficialía Mayor
Av. Oriente No. 10252, Zona del Río
Tel: 624-20-00 Ext. 2313
Tijuana, B.C.

OFICIALIA MAYOR DE GOBIERNO
Edificio del Poder Ejecutivo, Sótano
Centro Cívico. C.P. 21000
Tel: 558-10-00 Ext. 1711 y 1532
Mexicali, B.C.

Delegación de Oficialía Mayor
Av. José Haroz Aguilar No. 2004
Fracc. Villa Turística C.P. 22710
Tel: 614-97-00
Playas de Rosarito, B.C.

Delegación de Oficialía Mayor
Blvd. Las Dunas y Calle de las Rocas
Fracc. Playa Ensenada. C.P. 22880
Tel: 172-30-00 Exts. 3209
Ensenada, B.C.

Delegación de Oficialía Mayor
Blvd. Defensores y Ciza. Universidad S/N
Col. La Viñita
Tel: 01 (665) 65 103-75-00
Ext. 7565
Tecate, B.C.

**DIRECTOR
JOSÉ MARÍA VALDÉZ MORALES**

**SUBDIRECTOR
MAURICIO M. DÍAZ DÍAZ**

**COORDINADOR
JOSÉ ANGEL MEXIA LÓPEZ**

Consultas:

www.bajacalifornia.gob.mx
periodico_oficial@baja.gob.mx
jamexia@baja.gob.mx