

Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Órgano del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California.



Marina del Pilar Avila Olmeda
Gobernadora del Estado

Alfredo Álvarez Cárdenas
Secretario General de Gobierno

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 CXXXI

Mexicali, Baja California, 21 de junio de 2024.

No. 32

Índice

SECCIÓN I

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

ACUERDO DEL EJECUTIVO relativo a las Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para el uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California.....

3





MARINA DEL PILAR AVILA OLMEDA, GOBERNADORA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, 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; CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 8 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, ASI COMO 10 FRACCIONES VII Y IX, 20 FRACCIÓN IV, 23 Y 27 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA; Y,

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece la planeación del desarrollo nacional como el eje que articula las políticas públicas que lleva a cabo el Gobierno de la República, pero también como la fuente directa de la democracia participativa a través de la consulta con la sociedad; en ese tenor su artículo 27, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 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 Nacional de Desarrollo 2019-2024, establece como una de las tres principales políticas de Desarrollo: la “Política Social”, cuyo objetivo es “Construir un país con bienestar”, orientado a contribuir a que toda la población viva en un entorno de bienestar en 2024, asimismo; esta política establece el programa de “Desarrollo Urbano y Vivienda”, donde se señala que tanto en ciudades de la frontera norte como en polos de desarrollo turístico, se realizarán obras de rehabilitación y/o mejoramiento de espacios públicos.

TERCERO.- Que el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024, establece como objetivo para el Estado promover la transición hacia un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, que sea integrador de los sistemas urbano rurales y en las zonas metropolitanas, y que promueva la sostenibilidad económica y ambiental.

CUARTO. - Que el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024, establece como objetivo prioritario contar con un sistema territorial integrado, ordenado, incluyente, sostenible y seguro, con equidad en el ejercicio de los derechos de todos los habitantes, que promueva la igualdad, y en donde se impulse un hábitat aséptico, resiliente y sostenible.

QUINTO.- Que el Plan Estatal de Desarrollo de Baja California 2022-2027, establece como uno de los propósitos de la actual Administración Pública Estatal, contribuir en el desarrollo del Estado en beneficio de toda su población, garantizando el derecho humano a la



movilidad, mediante la dotación de infraestructura y servicios de comunicación y transporte, mejorando la prestación de los servicios de agua potable y saneamiento, ordenamiento del territorio, disponibilidad de suelo y propiedad regularizada, vivienda y equipamiento público que permitan la cohesión y conectividad de las ciudades y comunidades sostenibles.

SEXTO.- Que para el logro del fin antes planteado, el Plan Estatal, en su componente “Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio”, prevé la necesidad de gestionar el uso del territorio en beneficio de la población, promoviendo el aprovechamiento racional y equilibrado de los asentamientos humanos y las actividades productivas, cumpliendo con el marco normativo y atendiendo los objetivos y estrategias establecidos en los instrumentos de planeación urbana y regional del Estado, para lo cual se tiene como uno de los proyectos a desarrollar por la Administración Pública Estatal la elaboración de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano de Baja California a fin de integrar los instrumentos necesarios para determinar las normas que dirijan el crecimiento ordenado del desarrollo urbano en cada una de las zonas, ciudades, regiones o metrópolis de Baja California.

SÉPTIMO.- Que el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Baja California, través de su Modelo de Ordenamiento Territorial, clasifica los territorios del Estado en Unidades de Gestión Territorial, correspondiendo el territorio a dictaminar en la UGT-2, la zona de Tijuana, Rosarito, Tecate, y Ensenada, teniendo definida la política general de Aprovechamiento con Regulación (AR), que aplica en áreas con recursos naturales susceptibles de explotación productiva de manera racional, en apego a las normas y criterios urbanos y ecológicos; además, cuenta con la política particular de Aprovechamiento con Regulación Turística, Agroindustrial y Minera (ARTaim), el cual se considera con existencia de compatibilidad para el desarrollo turístico, agroindustrial, así como actividades industriales que impulsen los aspectos productivos, siempre apegado a la normatividad estatal y municipal por considerarse zona que requiere estrictamente un control eficaz de su uso para prevenir un crecimiento desmedido de las actividades productivas en áreas que representan riesgos actuales o potenciales para el desarrollo urbano o productivo para evitar el riesgo del equilibrio de los ecosistemas y la calidad de vida de la población en general.

OCTAVO.- Que el Programa Metropolitano de Tijuana, Baja California, es el instrumento que busca desarrollar dinámicas colaborativas entre los municipios de Tijuana, Tecate y Playas de Rosarito, con el fin de contribuir a que el uso, ocupación, aprovechamiento del territorio y de los recursos naturales se encaminen hacia un modelo de desarrollo metropolitano basado en el uso equilibrado de los recursos disponibles, la capacidad de carga del territorio y el bienestar de la población. El Programa cuenta con la estrategia de englobar el espacio intermunicipal de estos tres municipios como un espacio abierto, independiente, de coordinación necesario y de posicionamiento regional ante su virtud de localización internacional. Dentro de su lista de ejes estratégicos se encuentra el de Metrópoli inteligente, innovadora y competitiva, que gestiona aprovechar los potenciales productivos y la posición geográfica de la zona metropolitana para impulsar el desarrollo



económico y elevar la competitividad regional, ligado a la descentralización de los centros productivos para aproximar las oportunidades de empleo a las comunidades mediante la consolidación de una estructura metropolitana policéntrica en la cual se ligen las centralidades a los ejes de conectividad.

NOVENO.- Que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecate, Baja California, prevé la integración de la región, la identificación de las necesidades de infraestructura que se requieren y la promoción de las gestiones de inversión para su desarrollo sustentable. En base al diagnóstico realizado en el Plan citado, se expone un listado de estrategias para mejorar la calidad de vida en general, entre ellas la de consolidar un desarrollo económico sustentable, la cual también se podrá llevar a cabo a través del aprovechamiento con Regulación, que tiene por objeto mantener la integridad funcional del territorio, proporcionando medidas técnicas normativas para que la utilización de los recursos naturales afecte de la menor manera al medio ambiente, el cual aplica en áreas con recursos naturales susceptibles de explotarse productivamente de manera racional, considerando estrictamente las normas y criterios ecológicos y mediante proyectos tales como el Reglamento Municipal para el Desarrollo de las Energías Renovables (eólica, solar, hidráulica, etc.).

DÉCIMO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tecate, Baja California, 2020-2040, se creó con el fin de contar con un instrumento de planeación integrador que permita tanto a las autoridades como a la sociedad, evaluar constantemente las ventajas y limitantes productivas, socioeconómicas y ambientales que ofrece el Municipio de Tecate para llevar a cabo un desarrollo sustentable y equilibrado en base a la implementación de nuevas políticas y acciones. El Programa tiene la visión de lograr la coordinación, integración, funcionalidad y compatibilidad entre planes y programas equivalentes en los siguientes objetivos: ordenar la densificación y mezcla de usos de suelo en las zonas aptas para ello y facilitar la inversión; impulsar políticas, programas y proyectos para la regeneración urbana; impulsar la recualificación del territorio para la sostenibilidad financiera del centro de población; instrumentar la gestión integral de riesgos de desastres y resiliencia; así como articular todas las políticas y proyectos urbanísticos dentro de una visión de acción ante el cambio climático.

DÉCIMO PRIMERO.- Que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de los Poblados Luis Echeverría-Ejido Baja California, tiene la función de ser un instrumento normativo guía de las principales acciones que en materia de desarrollo urbano se necesitan llevar a cabo en los poblados del Municipio de Tecate. Con la finalidad de buscar el desarrollo integral y la sustentabilidad del desarrollo urbano de los poblados de Luis Echeverría- Ejido Baja California, y con base en las políticas y estrategias señaladas en el sistema de Planeación Nacional y Estatal, a efecto de propiciar el ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos del poblado, en el citado Programa se elaboró un listado de objetivos entre los cuales se incluye fortalecer la base económica local, diversificando y ampliando las actividades productivas de la población, logrando impulsar



aquellas del sector terciario en las ramas del comercio y actividades turísticas, así como del sector secundario dentro del área de la manufactura.

DÉCIMO SEGUNDO.- Que los objetivos, políticas, estrategias y acciones establecidas en los Planes y Programas de Desarrollo, y Desarrollo Urbano en el Estado, están orientados a afrontar estructuralmente la problemática de los Asentamientos Humanos y el Desarrollo Urbano de los centros de población, y su eficaz cumplimiento debe llevarse a cabo a través del correcto ejercicio de las atribuciones que de acuerdo a la legislación tienen a su cargo las distintas dependencias y entidades de la Administración Pública, Federal, Estatal y Municipal en una adecuada coordinación entre los distintos niveles de Gobierno, y de éstos con los particulares, por lo que con el objeto de contar en el Estado de Baja California, con el documento conforme al cual los Gobiernos –tanto estatal como municipal, y la sociedad, participen eficazmente dentro de su ámbito de competencia en el desarrollo urbano y ordenamiento territorial de Baja California, se elaboraron las **Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California.**

DÉCIMO TERCERO.- Que conforme a lo dispuesto en el artículo 20 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, las mencionadas Directrices Generales fueron sometidas a consideración de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, en cuya sesión celebrada el 23 de mayo de 2024, emitió el dictamen técnico de congruencia correspondiente, determinando que las Directrices son técnicamente congruentes con la Planeación Estatal y Municipal y que no existe inconveniente para que se publiquen en el Periódico Oficial del Estado y se inscriban en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, de conformidad con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

DÉCIMO CUARTO.- Que los artículos 40 y 49 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, así como 8 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California, prevén que la persona titular del Poder Ejecutivo del Estado conduce la Administración Pública Estatal, contando para ello con la facultad de expedir, en los términos de ley, los decretos, acuerdos, lineamientos, instructivos, circulares y disposiciones de carácter general para el buen desempeño de sus atribuciones.

DÉCIMO QUINTO.- Que acorde a los artículos 52 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, y 11 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Baja California, el Secretario General de Gobierno deberá, para su validez, firmar los acuerdos que emita el Ejecutivo del Estado y ser publicados en el Periódico Oficial del Estado.

Por lo expuesto, se expide el siguiente:



ACUERDO

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción VII y 26 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se ordena la publicación de las **Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California**, en el Periódico Oficial del Estado y en las páginas institucionales de internet de la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, y del Ayuntamiento del Municipio de Tecate, Baja California.

SEGUNDO.- Las **Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California**, tienen el carácter de obligatorio para los sectores público, social y privado respecto a los objetivos, estrategias, programas y acciones que de dichos programas se deriven, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables. Mediante este documento, el gobierno estatal y el gobierno municipal, así como la comunidad de la ciudad de Tecate, participarán en la planeación, ordenamiento y regulación de la urbanización en el área de aplicación de estas Directrices, por lo que todas las acciones e inversiones que se ejecuten en el área de aplicación de las Directrices deberán ajustarse a los objetivos, políticas, estrategias, acciones y demás disposiciones previstas o derivadas del referido documento y de la normatividad aplicable.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10 fracción IX, 28 y 134, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, remítase al Congreso del Estado de Baja California para su conocimiento, copia de las **Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California**, e inscribese dicho instrumento 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. Asimismo, póngase a disposición de la población en general para consulta pública, en las oficinas en donde se lleve su registro, en la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial, así como en las dependencias municipales que designe el Ayuntamiento del Municipio de Tecate, Baja California, según corresponda a su nivel de aplicación.

CUARTO.- Conforme a lo dispuesto por los artículos 113 párrafo segundo y 114 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 134 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, y 2, 6 fracción II y 12 fracciones I y II de la Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California, remítase al Catastro Municipal de Tecate para su conocimiento, copia de las **Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California**.



QUINTO.- Acorde a lo previsto por los artículos 23 fracción V párrafo segundo, y 97 último párrafo, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, remítase a la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano para su conocimiento, copia de las **Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California**, e incorporación al Sistema de Información Territorial y Urbano, a cargo de dicha Secretaría.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- Se instruye a la Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial para que realice las gestiones necesarias para la publicación en el Periódico Oficial del Estado y en las páginas institucionales de internet de dicha Dependencia, y del Ayuntamiento del Municipio de Tecate, Baja California, de las **Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California**, así como para que lleve a cabo la inscripción de dicho instrumento en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado.

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 25 días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro.


MARINA DEL PILAR AVILA OLMEDA
GOBERNADORA DEL ESTADO



ALFREDO ÁLVAREZ CÁRDENAS
SECRETARIO GENERAL DE
GOBIERNO





Instituto de Planeación
del Desarrollo Municipal de Tecate
XXIV AYUNTAMIENTO



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO

En la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial,
Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California



GRAPHO



“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”



MAYO 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Claudia Izbeth Palma Monge".

Elaborado por:
GRAPHO Consultores Urbanos
MPEC. Arq. Claudia Izbeth Palma Monge
Perito Urbano No. PDU-TKT-F-004

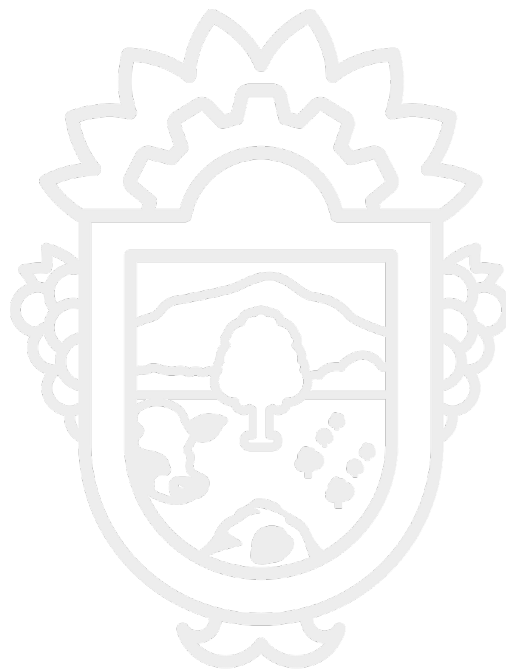
Solicitante: INDUSTRIAL RECYCLING MX LLC



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"



Gobierno de
Tecate

Uniendo lo bueno de Tecate

"Este instrumento es público, ajeno a cualquier partido político. Queda prohibido el uso para fines distintos a los establecidos en el instrumento"



GRAPHO

Instituto de Planeación
del Desarrollo Municipal de Tecate
XXIV AYUNTAMIENTO

"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California.

- ® INPLADEM, Tecate, B. C. mayo de 2024.
- ® Gobierno del Estado de Baja California, mayo 2024.

Este proyecto es apoyado con recursos propios del Ayuntamiento de Tecate a través del INPLADEM.

El Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate (INPLADEM); el XXIII Ayuntamiento de Tecate y el Gobierno del Estado de Baja California, establecen y mantienen medidas de seguridad para la protección de los datos personales, así como para garantizar su confidencialidad, integridad y disponibilidad, en cumplimiento a la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados.



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

CRÉDITOS

GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

LIC. Marina del Pilar Ávila Olmeda
Gobernadora del Estado de B.C.

Ing. Arturo Espinoza Jaramillo

**Secretario de Infraestructura, Desarrollo Urbano y
Reordenación Territorial del Estado de B.C.**

Arq. Porfirio Vargas Santiago

Subsecretario de Reordenación Territorial y Desarrollo Urbano SIDURT

Arq. Ana Lourdes López Meza

Directora de Reordenación Territorial de la SIDURT

Arq. José Guadalupe Rodríguez Reséndiz

Jefe de Planeación para el Desarrollo Urbano Sustentable de la SIDURT

Arq. Carlos Arreola Rizo

Coordinador de Estudios Urbanos de la SIDURT

MDU. Gabriel Vázquez Murillo

Delegado de la SIDURT en Tecate

H.XXIV AYUNTAMIENTO DE TECATE

C. Edgar Darío Benítez Ruíz

Presidente Municipal

Mtro. Manuel Magdaleno Cárdenas Rodríguez

Secretario General de Gobierno

FUNCIONARIOS MUNICIPALES

Arq. Denahi Georgina Valdez Camarena

Directora de Gestión Integral del Territorio

MDU. Alejandro Ruíz García

Director del INPLADEM



GRAPHOInstituto de Planeación
del Desarrollo Municipal de Tecate
XIV AYUNTAMIENTO

"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

CRÉDITOS TÉCNICOS

COORDINACIÓN TÉCNICA Y ELABORACIÓN

INSTITUTO DE PLANEACION DEL DESARROLLO MUNICIPAL DE TECATE

Ing. Issac García Chávez

Lic. Emmanuel García Navarro

Lic. Mariana Mena Orozco

Lic. Kathy Dinorah Ramírez Centeno

MDU. Ivonne Elena Anaya Gómez

Arq. Nayely Torres Torres

CONSULTORES

Grapho Consultores

MPEC Claudia Izbeth Palma Monge

MPEC. Daniel Rivera Basulto

MPEC. Marcos Issac Hernández Torres

MPEC. Michelle Araceli Rubio Jáuregui

Ing. Samantha Moya Tamayo

Ing. Carlos Alberto Bustamante Cárdenas

Ing. Albely Ramos Hernández



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Contenido

INTRODUCCIÓN	10
1. Antecedentes	11
1.1. Objetivos y alcances	11
1.2. Antecedentes Jurídicos.	12
1.3. Antecedentes de Planeación.	21
1.4. Delimitación del área de estudio.	24
2. Diagnóstico General Del Entorno.	26
2.1. Medio físico natural.	26
2.1.1. Clima	26
2.1.2. Suelo y vegetación	27
2.1.3. Geología, fallas y sismicidad	28
2.1.4. Fisiografía y Topografía.....	30
2.1.5. Pendientes	31
2.1.6. Hidrología.....	35
2.1.7. Edafología	36
2.1.8. Flora y fauna	38
2.1.9. Aptitud Territorial	40
2.2. Medio socioeconómico.	41
2.2.1. Población	41
2.2.2. Crecimiento de la población	44
2.2.3. Actividades Económicas.....	46
2.3. Medio físico transformado.	48
2.3.1. Usos actuales.	48
2.3.2. Vivienda	49
2.3.3. Conectividad	51
2.3.4. Infraestructura y servicios	54
2.3.5. Equipamiento urbano	56
2.3.6. Imagen Urbana.....	57
2.4. Riesgo y vulnerabilidad	58





“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

- 3. Directrices estratégicas 62
 - 3.1. Lineamientos generales de planeación 62
 - 3.1.1. Área de aplicación de directrices generales 62
 - 3.2. Modelo de ocupación urbana 64
 - 3.2.1. Políticas de desarrollo con vocación 64
 - 3.2.2. Transectos 65
 - 3.2.3. Zonificación primaria 66
 - 3.3. Modelo de gestión 70
 - 3.3.1. Estrategia de Desarrollo Urbano 70
 - 3.3.1.1. Estructura vial y movilidad 71
 - 3.3.2. Normas del suelo 74
 - 3.3.2.1. Zonificación secundaria de usos y destinos del suelo 74
 - Compatibilidad de uso de suelo 75
 - Disposiciones generales para los usos de suelo 76
 - 3.3.2.2. Criterios de ocupación y utilización del suelo 82
- 4. Conclusiones y Recomendaciones 84
- 5. Fuentes Bibliográficas 85
- 6. Anexos 87

Índice de Ilustraciones.

- Ilustración 1. Localización Municipal 11
- Ilustración 2. Área de estudio 26
- Ilustración 3. Suelo y Vegetación 28
- Ilustración 4. Categorización de la superficie del área de estudio en función de su geología, presencia de fallas, fracturas, así como sismicidad 29
- Ilustración 5. Topografía 31
- Ilustración 6. Modelo de pendientes en el área de estudio, clasificación en función de su aptitud para el desarrollo urbano 32
- Ilustración 7. Dificultad para traslados a pie dada por el porcentaje de pendiente en el área de estudio 35
- Ilustración 8 Hidrología 36
- Ilustración 9 Edafología 37
- Ilustración 10. Sitios Prioritarios para la conservación de biodiversidad 40
- Ilustración 11. Modelo de aptitud física para el desarrollo urbano en el área de estudio 41
- Ilustración 12. Población total en el área de estudio, así como en las manzanas urbanas más cercanas a esta 43
- Ilustración 13. Densidad de población urbana, habitantes por hectárea de manzana urbana más cercanas al área de estudio 44





“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

Ilustración 14. Unidades económicas identificadas en las cercanías del área de estudio clasificadas por personal ocupado 48

Ilustración 15. Usos Actuales 49

Ilustración 16. Ejemplos de Viviendas observadas en el área de estudio 50

Ilustración 17. Viviendas totales identificadas en el área de estudio y el proyecto de centro de 51

Ilustración 18. Salida sobre la Carretera Libre No.2 Tijuana-Mexicali que da acceso al camino vecinal que conecta el área de estudio de manera local y regional 52

Ilustración 19. Unidad Económica Global Carbon Team, hito que marca la vuelta izquierda para ingresar a la vialidad que brinda acceso al CERESO, así como el área de estudio..... 52

Ilustración 20. Acceso al camino vecinal que permite llegar a la parte central del área de estudio 53

Ilustración 21. Trazo liberado y nivelado para la instalación del gasoducto dentro de los límites del área de estudio 53

Ilustración 22. Red Vial que brinda conectividad local y regional al área de estudio 54

Ilustración 23. Infraestructura y servicios..... 55

Ilustración 24. Paso del Gasoducto..... 55

Ilustración 25. Equipamiento urbano dentro del área de estudio 56

Ilustración 26. Procesos de aceites 57

Ilustración 27. Empresa Global Carbon Team S.A. de C.V. 57

Ilustración 28. CREAAD El Hongo 57

Ilustración 29. CERESO El Hongo..... 57

Ilustración 30. Análisis de riesgos por radio de impacto 61

Ilustración 31. Características de las áreas unitarias que se encuentran al interior del área de estudio. . 62

Ilustración 32. Transectos 66

Ilustración 33. Zonificación primaria. 69

Ilustración 34. Estructura del Esquema vial 73

Ilustración 35. Carta Urbana 75

Índice de Tablas

Tabla 1. Tratados o Acuerdos Internacionales signados por el Estado Mexicano 12

Tabla 2. Leyes federales 15

Tabla 3 Normas Oficiales Mexicanas 18

Tabla 4. Leyes Estatales 19

Tabla 5. Reglamentos Municipales de Tecate..... 21

Tabla 6. Instrumentos de planeación..... 21

Tabla 7. Parcelas que comprenden el área de estudio. 25

Tabla 8. Suelo y vegetación..... 27

Tabla 9. Rangos de elevación en el área de estudio 30

Tabla 10. Clasificación porcentaje de pendiente en área de estudio en función de su aptitud para el desarrollo urbano y su potencial de riesgo..... 31

Tabla 11. Características y usos recomendables de los rangos de pendiente para la urbanización 32





“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

Tabla 12. Dificultad para traslados a pie dada por el porcentaje de pendiente en el área de estudio	34
Tabla 13 Tipos de suelo en el área de estudio	36
Tabla 14. Sitios prioritarios.	39
Tabla 15. Modelo de Aptitud	40
Tabla 16. Distribución de la población identificada en el área de estudio por localidad rural y sexo	42
Tabla 17. Proyecciones de población del área de estudio	45
Tabla 18. Estimaciones de saturación poblacional por tipo de uso de suelo propuesto	46
Tabla 19. Uso de suelo Actual	48
Tabla 20. Viviendas totales y habitadas por localidad rural en el área de estudio	50
Tabla 21 Análisis de los Atlas de Riesgos para el municipio	59
Tabla 22. Localidades rurales dentro de la zona de amortiguamiento	60
Tabla 23. Áreas Unitarias de las DGDU-EGRTBC que inciden en el Área de Estudio	63
Tabla 24. Zonificación primaria.....	66
Tabla 25. Superficies por transecto en el área de estudio.....	69
Tabla 26. Estrategias de desarrollo urbano.	70
Tabla 27. Estructura vial, clasificación de vialidades	71
Tabla 28. Estructura del Esquema Vial.....	72
Tabla 29. Zonificación Secundaria.....	74
Tabla 30. Listado de Condicionantes	75
Tabla 31. COS máximos en transectos del PDUCP Te	82
Tabla 32. COS máximos para transectos de las directrices.....	82

Índice de gráficas

Gráfica 1. Distribución porcentual de la superficie del área de estudio en función de la dificultad para efectuar traslados a pie	34
Gráfica 2. Distribución porcentual de las unidades económicas identificadas en las cercanías del área de estudio por tamaño de empresa	47



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

INTRODUCCIÓN

La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California establece en su artículo 20 que corresponde a la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado (inciso número II y IV) dictaminar sobre la congruencia entre los diversos Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas con los Programas Estatal, Regionales de Desarrollo Urbano y Sectoriales en materia de transporte, vivienda, infraestructura y reserva territorial, entre otros, y someterlos a la aprobación del Gobernador del Estado quien ordenará su publicación y registro; y en ausencia de Programas de Desarrollo Urbano o de lineamientos específicos aplicables a determinadas áreas y predios, establecer las **directrices generales** conforme a los cuales serán autorizados los usos del suelo, localización y construcción de edificaciones y modificación o introducción de servicios de infraestructura básica en los Centros de Población, así como en las propuestas de anteproyecto de acciones de urbanización.

Por ello, el presente documento tiene el objetivo de analizar una zona que se localiza al centro del Municipio de Tecate, al sur de los límites del proyecto del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Luis Echeverría Álvarez y al este de los límites de la localidad Agua Hechicera en la delegación Luis Echeverría, donde se propone una estructura urbana con alcances de Directrices de Desarrollo Urbano que promueve una vocación industrial y especial alejado de los centros de población, mitigando los riesgos relacionados a estas actividades condicionadas a las restricciones correspondientes, esto con la intención de planear el desarrollo a futuro de la región, previendo la conectividad y la zonificación respecto a los usos del suelo.

Actualmente la zona se encuentra establecida con usos rurales en su mayoría o bien, áreas sin tocar con poca densidad poblacional. Por lo que se pretende formar una aglomeración de actividades que típicamente no cuentan con facilidad de compatibilidad en los centros de población.

Esto se propone en un área de estudio con una superficie de 25.30 km² y una población establecida por INEGI 2020 de 18 habitantes.

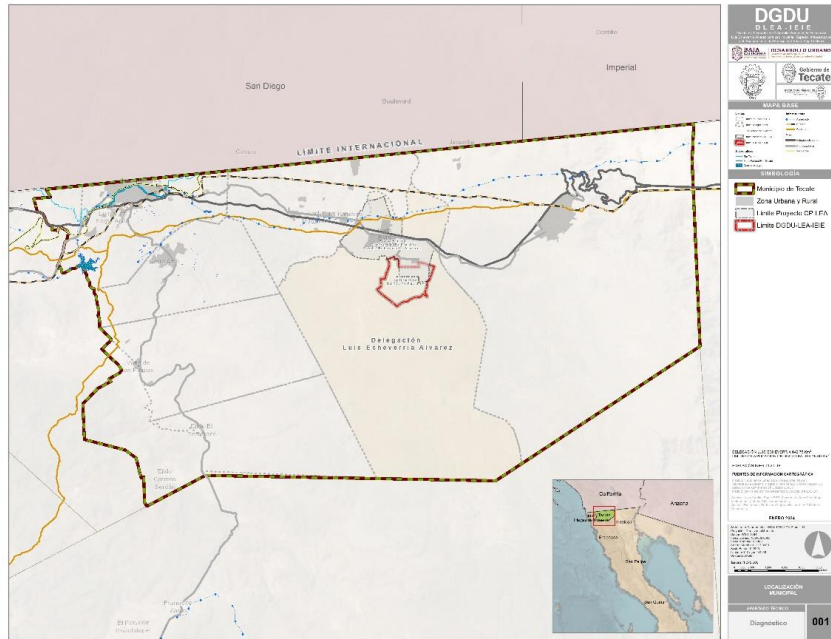
Dichas directrices generales son promovidas por la empresa INDUSTRIAL RECYCLING MX LLC, elaboradas por medio del despacho GRAPHO Consultores Urbanos bajo la coordinación de la Perito MPEC. Arq. Claudia Izbeth Palma Monge, en conjunto con el MPEC. Arq. Daniel Eduardo Rivera Basulto, la MPEC. Arq. Michelle Araceli Rubio Jauregui, el MPEC. Marcos Issac Hernández Torres, Ing. Albely Ramos Torres, la Ing. Ambiental Samantha Moya Tamayo y el Ing. Carlos Bustamante Cardenas.





“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

Ilustración 1. Localización Municipal



Fuente: elaboración propia.

1. Antecedentes.

1.1. Objetivos y alcances

El principal objetivo de este documento es establecer los lineamientos, requerimientos y condicionantes que regulen el desarrollo urbano de la zona suroeste del Ejido Baja California, así como implementar acciones de planeación y reordenamiento.

Con estas directrices se buscan los siguientes objetivos:

- a) Normar los usos del suelo
- b) Proponer una estructura vial adecuada que cumpla con las condiciones técnicas, jurídicas, económicas y de conectividad/movilidad, con apego a las características y necesidades actuales de la zona.
- c) Fortalecer la gestión administrativa del ayuntamiento en materia de planeación, administración y control del desarrollo urbano.
- d) Establecer lineamientos de planeación dentro de la zona para las acciones de urbanización futuras con el fin de que sean congruentes con las condiciones actuales.
- e) Fomentar la participación de la comunidad, dependencias de gobierno, academia y organizaciones del sector privado, en las acciones de mejoras.



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

1.2. Antecedentes Jurídicos.

El proyecto está contenido en un área de estudio ubicada al Sureste del Centro de Población de Luis Echeverría Álvarez y será regulado por los instrumentos jurídicos Municipales de Tecate, los Estatales de Baja California y los Nacionales. Se toman como bases jurídicas las siguientes:

Internacionales

Tabla 1. Tratados o Acuerdos Internacionales signados por el Estado Mexicano

Instrumento	Articulado / postulados	Fecha de publicación / Última reforma
Declaración universal de los Derechos Humanos	<p>La Declaración contiene 30 derechos y libertades que pertenecen a todas las personas y que nadie puede arrebatar. Los derechos que se incluyeron siguen siendo la base del derecho internacional de los derechos humanos. Proclamada el 10 de diciembre de 1948 en la Resolución 217 A (III): Carta Internacional de los Derechos del Hombre¹.</p> <p>Los derechos humanos fundamentales más aplicables al análisis debido a las condiciones y existencia de usos de suelo en el área de estudio son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Derecho a la vivienda: Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo. - Derecho a un ambiente sano: Toda persona tiene derecho a gozar de un medio ambiente sano y ecológicamente equilibrado para su desarrollo y bienestar; corresponde al Estado garantizar este derecho. Quien ocasione un daño o deterioro ambiental tendrá las responsabilidades que establezcan las leyes. - Derecho al agua y saneamiento: Toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y fácil de obtener. - Derecho de las personas con discapacidad: El Estado se encuentra obligado a establecer todas las acciones necesarias para promover, proteger y asegurar el pleno ejercicio de los derechos humanos de las personas con discapacidad, asegurando su plena inclusión a la sociedad en un marco de respeto, igualdad y equiparación 	10 de diciembre de 1948

¹ Título originalmente asignado, que posteriormente fue nombrada Declaración Universal de Derechos Humanos.





“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

Instrumento	Articulado / postulados	Fecha de publicación / Última reforma
<p>Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM)</p>	<p>de oportunidades, respetando en todo momento su dignidad.</p> <p>Son ocho propósitos de desarrollo humano fijados en el año 2000, que los 189 países miembros de las Naciones Unidas acordaron conseguir para el año 2015.</p> <p>1) Erradicar la pobreza extrema y el hambre; 2) Lograr la enseñanza primaria universal; 3) Promover la igualdad entre géneros y la autonomía de la mujer; 4) Reducir la mortalidad infantil; 5) Mejorar la salud materna; 6) Combatir el VIH/SIDA, malaria y otras enfermedades; 7) Garantizar la sostenibilidad del medio ambiente; y 8) Fomentar una alianza global para el desarrollo². (ONU México, 2016).</p>	<p>08 de septiembre de 2000.</p> <p>Distribución general: 13 de septiembre de 2000.</p>
<p>Agenda 2030, Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)</p>	<p>Resolución aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas, el 25 de septiembre de 2015.</p> <p>Es una hoja de ruta con 17 objetivos y 169 metas que pone un horizonte en común con el fin de orientar acciones multisectoriales a favor de las personas, la preservación del planeta, la prosperidad económica en disminución de desigualdades, así como fomentar la paz y las alianzas.</p> <p>En lo que se refiere a los ODS, es aplicable como marco institucional para nuestro análisis, concretamente, el Objetivo 11:</p> <p>“Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”:</p> <p>“11.3 De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.</p> <p>11.b De aquí a 2020, aumentar considerablemente el número de ciudades y asentamientos humanos que adoptan e implementan políticas y planes integrados para promover la inclusión, el uso eficiente de los recursos, la mitigación del cambio climático y la adaptación a él y la resiliencia ante los desastres, y desarrollar y poner en práctica, en</p>	<p>25 de septiembre de 2015.</p> <p>Distribución general: 21 de octubre de 2015.</p>

² Resulta importante destacar que: «(...) los Objetivos de Desarrollo del Milenio no se abandonan, sino que los Objetivos del Desarrollo Sostenible, complementan y profundizan el trabajo. Los ODS buscan terminar la labor que comenzaron los Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM), sin dejar a nadie atrás». (ONU México, 2016).



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Instrumento	Articulado / postulados	Fecha de publicación / Última reforma
	consonancia con el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030, la gestión integral de los riesgos de desastre a todos los niveles."	
Nueva Agenda Urbana (NAU)	<p>Los 4 mecanismos diseñados para aplicar la Nueva Agenda Urbana son:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Políticas urbanas nacionales que promuevan «sistemas integrados de ciudades y asentamientos humanos», llevando adelante el «desarrollo urbano integrado y sostenible»; 2. Una mejor gobernanza urbana, «con instituciones sólidas y mecanismos que den visibilidad y poder a todos los actores urbanos», junto con un sistema de controles y equilibrios, para favorecer la previsibilidad, la inclusión social, el crecimiento económico y la protección del medio ambiente; 3. Planificación urbana y territorial a largo plazo para optimizar la dimensión espacial de la ciudad y conseguir los resultados positivos de la urbanización; y 4. Marcos de financiación eficaces «para crear, mantener y compartir el valor generado por una urbanización inclusiva y sostenible». 	20 de octubre de 2016. Refrendada el 23 de diciembre de 2016.

Fuente: Elaboración propia, con información de la Organización de las Naciones Unidas.

Leyes y Reglamentos Federales

Es importante diferenciar entre las leyes y reglamentos federales que le dan sustento jurídico directo a estas Directrices, y aquellas que fungen sólo como base para temas que no necesariamente están directamente relacionados con la planeación del desarrollo urbano. Por ello, estos ordenamientos jurídicos se han clasificado en dos grandes grupos:

- 1 Las que le dan sustento jurídico a estas Directrices; y
- 2 Las que fungen como base para temas que no están directamente relacionados con la planeación del desarrollo urbano, (como las leyes y reglamentos en materia de derechos humanos, equidad de género, etcétera).

[continúa en siguiente página]



GRAPHO


 Instituto de Planeación
 del Desarrollo Municipal de Tecate
 XXIV AYUNTAMIENTO


"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Estos ordenamientos jurídicos se muestran en tablas donde han sido organizados base en la numeración asignada en el sitio web de la Cámara de Diputados:

Tabla 2. Leyes federales

No. Ley	Ley	Articulado	Publicación DOF	Última Reforma DOF
001	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM)	Arts. 1, 4, 25, 26, 27, 73, 115 y 127.	05-Feb-1917	06-Jun-2023
013	Ley Agraria (LA)	Arts. 1-3, 8, 9-12, 13-14, 17, 23, 42-47, 50, 52-74, 76-80, 87-89, 93-97, 100, 106-108, 134-136, 148-149, 154.	26-Feb-1992	25-Abr-2023
016	Ley de Aguas Nacionales (LAN)	Arts. 1-5, 7, 7 Bis, 9, 13-14 Bis 1, 14 Bis 4, 14 Bis 5-18, 20,	01-Dic-1992	08-May-2023
023	Ley de Asistencia Social (LAS)	Arts. 1, 2, 3, 4, 7, 17-23, 25, 29, 45-47, 53-55.	02-Sep-2004	06-Ene-2023
030	Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal (LCPAF)	Arts. 1, 2 (Fracc. I, c), 3, 4, 22, 24, 26-32, 41, 52, 59-60, 63, 65, 68-69.	22-Dic-1993	15-Nov-2023
036	Ley de Cooperación Internacional para el Desarrollo (LCID)	Arts. 1, 6-7, 10 (Fracc. VI), 24-25, 40.	06-Abr-2011	06-Nov-2020
038	Ley de Desarrollo Rural Sustentable (LDS)	Arts. 1-13, 19, 23, 24, 24-Bis, 25, 26, 29-32, 41, 61, 86, 130-132, 134-140, 142-144, 149 (Fracc. VI), 154.	07-Dic-2001	03-Jun-2021
041	Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios (LDFEFM)	Arts. 1-5, 9, 11, 18-26, 30, 34, 36, 39-46, 49-51, Título IV, Título V.	27-Abr-2016	10-May-2022
046	Ley de Energía para el Campo (LEC)	Arts. 1-4, 11-14.	30-Dic-2002	28-Dic-2012
047	Ley de Expropiación (LE)	Arts. 1-4, 7-9, 12, 17-19, 21.	25-Nov-1936	27-Ene-2012
052	Ley de Fomento a la Industria Vitivinícola (LFIV)	Arts. 1-7, 13, 30-31.	23-May-2018	Sin reforma
057	Ley de Infraestructura de la Calidad (LIC) (Substituye a la abrogada Ley Federal sobre Metrología y Normalización).	Arts. 1-8, 29, 32	01-Jul-2020	Sin reforma
067	Ley de la Comisión Nacional de los Derechos Humanos (LCNDH)	Arts. 1-4, 25, 3-44, 46-47, 67-69, 70, 72,	29-Jun-1992	19-Ene-2023
068	Ley de la Economía Social y Solidaria, Reglamentaria del Párrafo Octavo del Artículo 25 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en lo referente al sector social de la economía (LESS)	Arts. 1-4, 6-10, 24.	23-May-2012	11-May-2022



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

No. Ley	Ley	Articulado	Publicación DOF	Última Reforma DOF
072	Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores (LDPAM)	Arts. 1-8, 10, 11-14, 18, 20-21, 24, 27-28, 31, 44, 48-50.	25-Jun-2002	10-May-2022
077	Ley de Migración (LM)	Arts. 1-3, 6-13, 15-17, 20, 34-36, 66-67, 72-73, 75,	25-May-2011	29-Abr-2022
080	Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas (LOPSRM)	Arts. 1-4, 11-12, 14, 17-27, 42.	04-Ene-2000	20-May-2021
083	Ley de Planeación (LP)	Arts. 1-6, 9-14, 20-28, 33-35.	05-Ene-1983	08-May-2023
099	Ley de Transición Energética (LTE)	Arts. 1-5, 9, 11-14, 18, 21, 47, 96.	24-Dic-2015	Sin reforma
103	Ley de Vías Generales de Comunicación (LGVC)	Arts. 1, 2, 7-9, 40-46, 49, 79, 89, 107-108, 387, 523, 525, 532-534, 591-592.	19-Feb-1940	03-May-2023
104	Ley de Vivienda (LV)	Arts. 1-10, 12, 14-17, 19, 28-30, 38-40, 46-47, 49, 51-52, 62, 65-66, 68-69, 71-74, 76, 78, 81, 87-88.	27-Jun-2006	14-May-2019
115	Ley del Instituto Mexicano de la Juventud (LIMJ)	Arts. 1-4 Bis, 6.	06-Ene-1999	23-Mar-2022
116	Ley del Instituto Nacional de las Mujeres (LINM)	Arts. 1-7, 30.	12-Ene-2001	20-May-2021
117	Ley del Instituto Nacional de los Pueblos Indígenas (LINPI)	Arts. 1-9, 18, 20-21, 27.	04-Dic-2018	29-Dic-2023
120	Ley del Seguro Social (LSS)	Arts. 1-4, 110, 208-210 A, 214-216 A, 234-239, 240, 251, 254.	21-Dic-1995	01-Dic-2023
127	Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica (LSNIEG)	Arts. 1-4, 7, 9-13, 17, 19-28, 34-36, 52-60, 62-63, 78, 92-94, 98-102,	16-Abr-2008	01-Dic-2023
139	Ley Federal de Derechos (LFD)	Arts. 1, 172, 172 A-N, 187, 192, 194 K-N.	31-Dic-1981	13-Nov-2023
154	Ley Federal de Responsabilidad Ambiental (LFRA)	Arts. 1-14, 25.	07-Jun-2013	20-May-2021
163	Ley Federal de Zonas Económicas Especiales (LFZEE)	Arts. 1, 3, 6, 10-13, 36.	01-Jun-2016	Sin reforma
175	Ley Federal para Prevenir y Eliminar la Discriminación (LFPED)	Arts. 1-7, Capítulo IV, 20,	11-Jun-2003	08-Dic-2023
177	Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas (LFMZAAH)	Arts. 1-5, 6-10, 13-14, 18, 19, 21-22, 27-46,	06-May-1972	16-Feb-2018
178	Ley General de Acceso de las Mujeres a una Vida Libre de Violencia (LGAMVLV)	Arts. 1-6, 8-9, 14-15, 17-20, 26-31, 35, 38, 40, 46 Ter, 49, 51-52, 54-60.	01-Feb-2007	29-Dic-2023





"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

No. Ley	Ley	Articulado	Publicación DOF	Última Reforma DOF
180	Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)	Arts. 1-7, 9-13, 19-23, 40-44, 46, 51, 59, 65-67, 70-74, 76-77, 90, 92-94.	28-Nov-2016	01-Jun-2021
183	Ley General de Cambio Climático (LGCC)	Arts. 1-3, 5, 9-11, 25-31, 33-34, 37-38, 40, 58-60, 71-73, 75, 90-91, 94, 106-110, 114-116.	06-Jun-2012	15-Nov-2023
189	Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS)	Arts. 1-7, 9-13, 21-22, 28-35, 38-41, 45, 74-75, 77, 86, 112, 115, 119, 121, 124-125, 127, 141, 145, 149.	05-Jun-2018	28-Abr-2022
190	Ley General de Desarrollo Social (LGDS)	Arts. 1-9, 11-14, 16-17, 19, 33-34, 38-42, 44-45, 47, 49, 61, 74.	20-Ene-2004	11-May-2022
193	Ley General de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes (LGDNNA)	Arts. 1-25, 29, 36-44, 46-48, 50-51, 53-55, 57, 60-66, 71-77, 79, 89-96, 101 Bis-101 Bis 2, 114-115, 118-119, 141.	04-Dic-2014	11-Dic-2023
198	Ley General de Población (LGP)	Arts. 1-3, 80 Bis, 94.	07-Ene-1974	12-Jul-2018
200	Ley General de Protección Civil (LGPC)	Arts. 1-6, 8-11, 14-17, 20-22, 35-38, 41, 43, 45, 65, 74-75, 83-87, 89-90.	06-Jun-2012	21-Dic-2023
201	Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados (LGPDPPO)	Arts. 1-9, 16-29, 33-36, 38, 41-48, 52, 57-60, 64-70, 72-75, 83-89, Título XIII.	26-Ene-2017	Sin reforma
203	Ley General de Salud (LGS)	Arts. 1-3, 8, 27, 46, 58, 72-74, 77 Bis 1, 96, 104, 106, 110-113, 116-120, 122-123, 128, 134, 138, 140, 147, 181-184, 355, 360-362, 393, 402-407, 428.	07-Feb-1984	29-May-2023
208	Ley General de Turismo (LGT)	Arts. 1-5, 10, 14-21, 23-29, 31-37, 46-47.	17-Jun-2009	03-May-2023
210	Ley General de Vida Silvestre (LGVV)	Arts. 1-8, 11-13, 15-16, 18-20, 21, 24, 63-64, 89, 106-107.	03-Jul-2000	20-May-2021
211	Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)	Arts. 1-4, 8, 10-12, 1523, 28-35, 41, 44-50, 52-60, 64-64 Bis 1, 77 Bis-87, 88-93, 98-99, 101 Bis-105, 108-112, 115, 117-123, 128, 134-140, 145, 149, 151, 155, 157, 159 Bis, 159 Bis 3.	28-Ene-1988	08-May-2023



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

No. Ley	Ley	Articulado	Publicación DOF	Última Reforma DOF
221	Ley General para la Igualdad entre Mujeres y Hombres (LGIMH)	Arts. 1-8, 16-20, 29, 33-43, 49.	02-Ago-2006	29-Dic-2023
222	Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad (LGIPD)	Arts.1-5, 7-8, 16-19, 21, 24-27, 32,37, 42.	30-May-2011	06-Ene-2023
223	Ley General para la Prevención Social de la Violencia y la Delincuencia (LGPSVD)	Arts. 1-13, 15, 17-19, 24-26, 27-28.	24-Ene-2012	04-May-2021
224	Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR)	Arts. 1-6, 10, 13-16, 1822, 25-42, 43-48, 50, 54-57, 60, 62 Bis, 64-73, 95-100.	08-Oct-2003	08-May-2023
236	Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (LOAPF)	Arts. 1, 10, 17-17 Ter, 22, 27 Fracción XII, 32 Bis, 35, 41.	29-Dic-1976	01-Dic-2023
296	Ley Reglamentaria del Servicio Ferroviario (LRSF)	Arts. 1-6 Bis, 8, 10, 15, 25, 30-31, 32-34, 37, 44, 48-49, 56.	12-May-1995	03-May-2023
303	Ley sobre la Celebración de Tratados (LCT)	Arts. 1-2, 7, 9.	02-Ene-1992	20-May-2021

Fuente: Elaboración propia, con información del sitio web de la Cámara de Diputados:
<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/index.htm>.

Normas Oficiales Mexicanas

Tabla 3 Normas Oficiales Mexicanas

Materia	Norma	Publicación DOF
De Agua	NOM-001-CONAGUA-2011	17-02-2012
	NOM-011-CONAGUA-2015	27-03-2015
	NOM-014-CONAGUA-2003	18-08-2009
	NOM-015-CONAGUA-2003	18-08-2009
	NOM-015-CONAGUA-2007	18-08-2009
	NOM-001-SEMARNAT-2021	11-03-2022
	NOM-001-SEMARNAT-1996	01-06-1997
	NOM-002-SEMARNAT-1996	03-06-1998
	NOM-003-SEMARNAT-1997	21-09-1998
	NOM-011-CAN-2000	17-04-2002
Impacto Ambiental	NMX-AA-120-SCFI-2016	07-12-2016
	NOM-009-ASEA-2017	25-01-2019
	NOM-129-SEMARNAT-2006	17-07-2007
Emisiones	NOM-130-SEMARNAT-2000	23-03-2001
	NOM-034-SEMARNAT-1993	18-10-1993
	NOM-035-SEMARNAT-1993	18-10-1993
	NOM-036-SEMARNAT-1993	18-10-1993
	NOM-037-SEMARNAT-1993	18-10-1993
	NOM-038-SEMARNAT-1993	18-10-1993
	NOM-042-SEMARNAT-2003	07-09-2005





“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

Materia	Norma	Publicación DOF
	NOM-047-SEMARNAT-2014	26-11-2014
	NOM-121-SEMARNAT-1997	14-07-1998
	NOM-137-SEMARNAT-2013	20-02-2014
	NOM-163-SEMARNAT-ENER-SCFI-2013	21-06-2013
	NOM-020-SSA1-2014	19-08-2014
	NOM-021-SSA1-2021	29-10-2021
	NOM-022-SSA1-2019	20-08-2019
	NOM-023-SSA1-1993	23-12-1994
	NOM-025-SSA1-2014	20-08-2014
Riesgo	NOM-172-SEMARNAT-2019	20-11-2019
	NOM-048-SSA1-1993	09-01-1996
Residuos	NOM-004-SEMARNAT-2002	15-08-2003
	NOM-052-SEMARNAT-2005	23-06-2003
	NOM-053-SEMARNAT-1993	23-06-2006
	NOM-054-SEMARNAT-1993	22-10-1993
	NOM-055-SEMARNAT-2003	22-10-1993
	NOM-056-SEMARNAT-1993	22-10-1993
	NOM-057-SEMARNAT-1993	06-01-2004
	NOM-058-SEMARNAT-1993	22-10-1993
	NOM-087-SEMARNAT-SSA1-2002	17-02-2003
	NOM-098-SEMARNAT-2002	01-10-2004
	NOM-133-SEMARNAT-2015	23-02-2016
PROY-NOM-160-SEMARNAT-2011	12-08-2011	

Fuente: Elaboración propia, con información del Sistema Integral de Normas y Evaluación de la Conformidad (SINEC).

Leyes Estatales de Baja California

Tabla 4. Leyes Estatales

Instrumentos estatales	Articulado	Publicación POE	Última reforma
Constitución Política del Estado libre y soberano de Baja California	Art. 11, Art. 27, Art. 76, Art. 81, Art. 82, Art. 83, Art. 84	16-08-1953	12-02-2021
Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California	Art. 4, Art. 6, Art. 7, Art. 11, Art. 29, Art. 52, Art. 53, Art. 54, Art. 55, Art. 76, Art. 78, Art. 79, Art. 104 Art. 106, Art. 107, Art. 108, Art. 114, Art. 117, Art. 125, Art. 126, Art. 134, Art. 147, Art. 150	24-06-1994	12-02-2021
Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California	Art. 3, Art. 9, Art. 29, Art. 63, Art. 65, Art. 73, Art.	30-11-2001	10-02-2023



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Instrumentos estatales	Articulado	Publicación POE	Última reforma
	86, Art.113, Art. 121, Art. 126, Art. 134, Art. 136 Y Art. 106		
Ley de Urbanización del Estado de Baja California	Art. 3, Art. 4, Art. 6, Art. 10, Art. 48	20-08-1981	08-09-2023
Ley de Edificaciones del estado de Baja California	Art. 6, Art. 10, Art. 16	24-06-1994	12-02-2021
Ley de Planeación para el estado de Baja California	Art. 5, Art. 14, Art. 23, Art. 25, Art. 27, Art. 33, Art. 34, Art. 35 y 36, Art. 53, Art. 65 y 66	25-06-2008	28-10-2016
Ley del Régimen municipal para el Estado de Baja California	Art. 2, Art. 3, Art. 43, Art. 23, Art. 24, Art. 26	15-10-2001	19-07-2023
Ley de Zonas Metropolitanas del Estado de Baja California	Art. 2	15-03-2013	12-04-2019
Ley de Expropiación para el Estado de Baja California	Art. 2	13-06-2003	09-10-2009
Ley de Catastro Inmobiliario del Estado de Baja California	Art. 2	02-09-1994	Sin reforma
Ley que Reglamenta el Servicio de Agua Potable en Baja California	Art. 3, Art. 5, Art. 109	19-01-2017	29-07-2021
Ley de Prevención, Mitigación y Adaptación del Cambio Climático para el Estado de Baja California	Art. 18	01-06-2012	25-05-2023
Ley de Preservación del Patrimonio Cultural de Baja California	Art. 3, Art. 4, Art. 15, Art. 40, Art. 56	18-08- 1995	30-11-2018
Ley de Movilidad Sustentable y Transporte del Estado de Baja California	Art. 1, Art. 42	27-03-2020	23-05-2023
Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California	Art. 34, Art. 31	31-10-2019	12-05-2020
Estatuto Territorial de los Municipios del Estado de Baja California	Art. 7	03-01-2020	19-07-2023

Fuente: Elaboración propia. Con información del Congreso del Estado de Baja California

[continúa en siguiente página]





“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

Reglamentos municipales de Tecate

Tabla 5. Reglamentos Municipales de Tecate

Instrumentos municipales	Artículos	Publicación o modificación POE
Reglamento de Protección al Ambiente para el Municipio de Tecate, B. C.	Art. 6 y Art. 4	04-01-2016
Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Tecate, B.C.	Art. 9	08-12-2023
Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Tecate, B.C.	Art. 2 y Art. 11	15-10-2018
Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Tecate, B.C.	Art. 1	10-08-2007
Reglamento Interno del Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate, B. C.	Art. 4, 5, 7 y 11	04-10-2019
Reglamento Municipal de Protección Civil para el Municipio de Tecate, B.C.	Art. 3, 4, 5 y 67	10-02-2017
Reglamento para la Ciudad de Tecate, B.C. del Ruido	Art. 1, 2, 3 y 4	20-03-1983
Reglamento para la Seguridad Civil, Prevención y Control de Incendios y Explosiones para el Municipio de Tecate, B.C.	Art. 7, 9, 15, 29,38, 39, 41, 46, 48, 65, 77, 110 – 119, 127-130	23-09-2007
Reglamento Interno de la Dirección de Gestión Integral del Territorio del Municipio de Tecate, Baja California	Art. 2, 3, 6-44	10-11-2023

Fuente: Elaboración propia. Con información del Congreso del Estado de Baja California

1.3. Antecedentes de Planeación.

Se le aplica un contexto de planeación a nivel nacional, estatal, y municipal, se toma como consideración y como bases de planeación los siguientes instrumentos:

Tabla 6. Instrumentos de planeación

Instrumento de Planeación	Disposición alineada	Publicación DOF/POE
Federal		
Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024	Definir una estrategia para lograr que México alcance su máximo potencial. Se articula en tres ejes principales: I) Política y Gobierno, II) Política Social, y III) Economía.	12-07-2019
Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018	Objetivo 1. Controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes. Objetivo 2. Consolidar un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental. Objetivo 3. Diseñar e implementar instrumentos normativos, fiscales, administrativos y de control para la gestión del suelo. Objetivo 4. Impulsar una política de movilidad sustentable que garantice la calidad, disponibilidad, conectividad y accesibilidad de los viajes urbanos.	30-04-2014



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Instrumento de Planeación	Disposición alineada	Publicación DOF/POE
<p>Programa Nacional de Ordenamiento Territorial de Desarrollo Urbano 2021- 2024</p>	<p>Objetivos prioritarios:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Impulsar un modelo de Desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, para el bienestar de la población y su entorno ▪ Promover un desarrollo integral en los Sistemas Urbano Rurales y en las Zona Metropolitanas ▪ Transitar a un modelo de Desarrollo urbano orientado a ciudades sostenibles, ordenadas, equitativas, justas y económicamente viables, que reduzcan las desigualdades socioespaciales en los asentamientos humanos ▪ Potencializar las capacidades organizativas, productivas y de desarrollo sostenible; del sector agrario, de las poblaciones rurales y, de los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas en el territorio, con pertinencia cultural ▪ Promover el hábitat integral de la población en la política de vivienda adecuada ▪ Fortalecer la sostenibilidad y las capacidades adaptativas en el territorio y sus habitantes 	<p>02-06-2021</p>
<p>Programa Sectorial de Medio Ambiente y Recursos Naturales 2020-2024</p>	<p>Objetivos prioritarios:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Promover la conservación, protección, restauración y aprovechamiento sustentable de los ecosistemas y su biodiversidad con enfoque territorial y de derechos humanos, considerando las regiones bioculturales, a fin de mantener ecosistemas funcionales que son la base del bienestar de la población. 3.- Promover al agua como pilar de bienestar, manejada por instituciones transparentes, confiables, eficientes y eficaces que velen por un medio ambiente sano y donde una sociedad participativa se involucre en su gestión. 4.- Promover un entorno libre de contaminación del agua, el aire y el suelo que contribuya al ejercicio pleno del derecho a un medio ambiente sano. 	<p>07-07-2020</p>
<p>Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024</p>	<p>Objetivos prioritarios:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Establecer un sistema territorial integrado, ordenado, incluyente, sostenible y seguro centrado en los derechos humanos y colectivos de las personas, pueblos y comunidades, con énfasis en aquellas que, por su identidad, género, condición de edad, discapacidad y situación de vulnerabilidad han sido excluidas del desarrollo territorial. 2.- Reconocer el papel de los sujetos agrarios, población rural, pueblos indígenas y afromexicano en el desarrollo territorial incluyente y sostenible para garantizar el pleno ejercicio de sus derechos, así como para impulsar acciones que coadyuven con el sector energético mediante el diálogo y los procedimientos de mediación para el adecuado uso y aprovechamiento del suelo. 	<p>26-06-2020</p>





"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Instrumento de Planeación	Disposición alineada	Publicación DOF/POE
	3.- Impulsar un hábitat asequible, resiliente y sostenible, para avanzar en la construcción de espacios de vida para que todas las personas puedan vivir seguras y en condiciones de igualdad.	
Programa Nacional de Vivienda 2021-2024	Objetivos prioritarios: 1.- Garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a los grupos en mayor condición de discriminación y vulnerabilidad, a través de soluciones financieras, técnicas y sociales de acuerdo con las necesidades específicas de cada grupo de población 3.- Fomentar juntamente con el sector social y privado, condiciones que propicien el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada	04-06-2021
Programa Nacional de Población 2014-2018	Objetivos prioritarios: 1.- Aprovechar las oportunidades de desarrollo social y económico propiciadas por el cambio demográfico 2.- Ampliar las capacidades y oportunidades a la salud y el ejercicio de derechos sexuales y reproductivos para mujeres y hombres 3.- Incentivar una distribución territorial de la población inclusiva y sostenible, fomentando redes de asentamientos 4.- Atender los desafíos sociodemográficos derivados de la migración internacional en sus distintas modalidades	30-04-2014
Estatal		
Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027	Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial; éste deberá sustentarse en criterios de sostenibilidad, accesibilidad, de mitigación y adaptación al cambio climático.	20-05-2022
Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California 2014	Política de aprovechamiento sustentable con la finalidad de mantener la integridad funcional del territorio, proporcionando criterios de regulación ecológica para que la utilización de los recursos naturales genere el menor impacto en el medio ambiente.	03-07-2014
Plan Estratégico Metropolitano Tijuana-Tecate-Playas de Rosarito 2034	De manera general pretende identificar la fuerza y potencialidad de los sectores ambiental, urbano, económico, social e institucional de la ZMTTR, así como sus debilidades y amenazas, y proponer un plan de objetivos y acciones que al emprenderse ayude a contrarrestar y fortalecer estos sectores, en un marco que permita acentuar la vocación global de la Zona Metropolitana y transformar esta área en un espacio urbano de influencia en todo el mundo, en un entorno de cohesión social	26-02-2012
Municipal		
Plan Municipal de Desarrollo del municipio de Tecate, Baja California 2022-2024	Establece una Visión de un Estado que logre el bienestar y la calidad de vida de su población, garante del estado de derecho en todos los ámbitos de la vida pública, que ofrece a sus habitantes las condiciones estructurales favorables, con un respeto irrestricto	25-02-2022



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Instrumento de Planeación	Disposición alineada	Publicación DOF/POE
	al entorno y sus recursos naturales, para que cuente con herramientas autogestoras para alcanzar su potencial y propósitos de vida; Dentro de su objetivo 3.3 "Planeación sustentable y medio ambiente" se establece que se le dé seguimiento a las estrategias propuestas en la planeación a largo plazo del municipio y por otra buscar dotar de la esencia de la política pública impulsada por este ayuntamiento, además de busca la protección al medio ambiente y complementar la visión del desarrollo urbano del municipio con políticas sustentabilidad ambiental.	
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecate, Baja California, 2018-2036	Instrumento que integra las políticas, estrategias, y disposiciones que regularán el territorio municipal, mediante la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios para la conservación, mejoramiento y crecimiento.	27-09-2019
Plan Estratégico Municipal del municipio de Tecate, Baja California 2040	Define la visión del municipio de Tecate, con un horizonte a largo plazo (2040), estableciendo los proyectos y estrategias a seguir.	25-11-2016
Directrices Generales de Desarrollo Urbano de la Expansión del Gasoducto Rosarito	El instrumento tiene como objetivo general implementar acciones de planeación y reordenamiento, que ayuden a regular y controlar el crecimiento que se podría dar en la zona del proyecto del gasoducto que cruza gran parte del municipio en su zona rural, delimitando zonas de amortiguamiento para crear condiciones seguras tanto para la compañía distribuidora como para los ciudadanos que pretendan establecerse en las cercanías de esta infraestructura.	24-03-2023
Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Luis Echeverría-EJ 2001	Instrumento de planeación que define las políticas y estrategias que se deberán seguir para contar con un centro de población ordenado.	26-10-2001

Fuente: Elaboración propia, con base a normatividad vigente

En tanto no sea actualizado y publicado el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Luis Echeverría, estas directrices generales de desarrollo urbano tendrán interpretación preferente sobre el Programa vigente publicado el 26 de octubre de 2001, salvo que se implemente un mecanismo formal de reconocimiento de derechos adquiridos de zonificación urbana.

1.4. Delimitación del área de estudio.

El área de estudio se localiza al centro del municipio de Tecate, al sur de los límites del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Luis Echeverría Álvarez y al este de los límites de Agua Hechicera, donde principalmente se concentran las siguientes parcelas:





"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Tabla 7. Parcelas que comprenden el área de estudio.

Numero de parcela	Superficie (ha)	Numero de parcela	Superficie (ha)
Parcela No. 9	92.651882	Parcela No. 100	11.216867
Parcela No. 13	19.603918	Parcela No. 101	33.654289
Parcela No. 47	9.279002	Parcela No. 102	33.640391
Parcela No. 48	6.114088	Parcela No. 103	7.903937
Parcela No. 49	75.712442	Parcela No. 104	33.639459
Parcela No. 50	19.603923	Parcela No. 105	17.160687
Parcela No. 51	76.835121	Parcela No. 106	11.217664
Parcela No. 66	64.609756	Parcela No. 107	11.217669
Parcela No. 68	99.868825	Parcela No. 108	33.653
Parcela No. 69	96.405076	Parcela No. 109	33.659757
Parcela No. 70	34.214164	Parcela No. 110	11.217669
Parcela No. 71	80.000006	Parcela No. 111	32.706801
Parcela No. 72	62.107824	Parcela No. 112	14.4492
Parcela No. 78	93.390005	Parcela No. 113	11.217663
Parcela No. 79	74.31146	Parcela No. 114	33.653003
Parcela No. 80	100.002705	Parcela No. 115	33.658699
Parcela No. 81	99.610489	Parcela No. 183	25.144783
Parcela No. 82	58.367956	Parcela No. 228	16.827369
Parcela No. 83	41.34952	Parcela No. 229	11.216869
Parcela No. 84	49.549177	Parcela No. 230	11.216869
Parcela No. 85	99.999998	Parcela No. 231	11.217666
Parcela No. 86	77.557682	Parcela No. 232	11.217665
Parcela No. 87	100.000007	Parcela No. 233	11.217662
Parcela No. 88	64.588217	Parcela No. 234	11.217673
Parcela No. 89	20.000002	Parcela No. 235	11.217667
Parcela No. 90	19.999999	Parcela No. 236	11.217663
Parcela No. 92	19.999999	Parcela No. 237	11.217667
Parcela No. 94	16.827364	Parcela No. 238	11.217664
Parcela No. 95	33.644212	Parcela No. 262	11.890983
Parcela No. 98	0.424173	Parcela No. 265	11.214619
Parcela No. 99	2.517361	Parcela No. 266	14.458486
		TOTAL	2,264.72

Fuente: elaboración propia con información proporcionada por INPLADEM Tecate

[continúa en siguiente página]



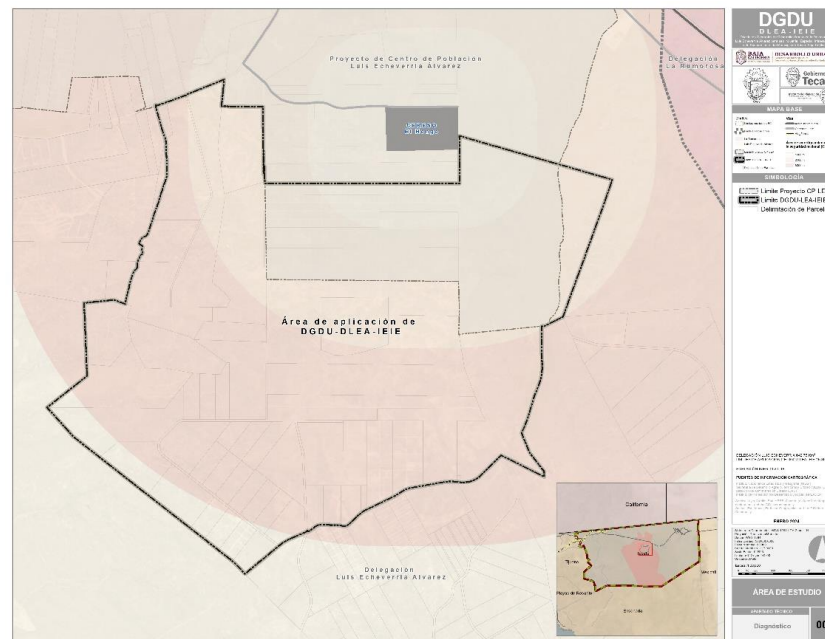
GRAPHO


 Instituto de Planeación
 del Desarrollo Municipal de Tecate
 XXIV AYUNTAMIENTO


"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

El polígono suma un total de 2,264.72 hectáreas, con una superficie adicional de 266.255 hectáreas que no cuentan con colonia o parcela como delimitación; siendo un total de **2,530.975 hectáreas** que comprenden el área de estudio que se pretende analizar en este documento.

Ilustración 2. Área de estudio



Fuente: elaboración propia.

2. Diagnóstico General Del Entorno.

2.1. Medio físico natural.

2.1.1. Clima

El municipio de Tecate cuenta con cinco tipos de climas, casi en su totalidad es un clima seco mediterráneo templado (68 %), en otras zonas presenta un clima templado subhúmedo con lluvias de invierno (16 %), también cuenta con un clima muy seco semifrío (8 %), muy seco semicálido (5 %) y en menor proporción un clima semifrío subhúmedo con lluvia en invierno (3 %). Se cuenta con una temperatura media anual de entre los 10°C y los 22°C, una temperatura promedio de 18°C, y un rango de precipitación de 100-500 mm. Durante el invierno ocasionalmente hay granizadas o agua nieve; los veranos son cálidos con una temperatura promedio de 30°C, con brisa por las noches y eventualmente con tormentas eléctricas. Existen nueve estaciones meteorológicas activas que auxilian en la medición de la temperatura,





“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

precipitación pluvial, evaporación, granizo y tormentas. El Ejido Baja California en particular, cuenta con un clima seco templado.

Precipitación

En general en el estado de Baja California las lluvias son muy escasas, con una precipitación media anual de 175 mm; con temporada de lluvia en los meses de diciembre prolongándose hasta marzo, los meses más secos son de junio a septiembre. Tecate tiene un promedio anual de precipitación de 150 mm; para el año 2009 se encontraba en condición de sequía severa a moderada en una mínima parte del territorio. El promedio anual de días con lluvia es de 40.8 de acuerdo con el Centro de Investigación Regional del Noroeste, del Instituto Nacional de Investigaciones Forestales, Agrícolas y Pecuarias de la SAGARPA.

Vientos

Los vientos predominantes del municipio de Tecate provienen del sur y del oeste durante la mayor parte del año. Durante la temporada de otoño e invierno, predominan los vientos de condición Santana, son secos y su temperatura y fuerza pueden variar.

2.1.2. Suelo y vegetación

INEGI reporta que en el suelo de Tecate predomina la vegetación de tipo matorral con un 72.9 %. En los usos agrícolas predominan las hectáreas sembradas por temporal; los bosques de encino, los pastizales inducidos, y el chaparral. En suelo urbano predominan el habitacional, mixto y comercial.

El área de estudio cuenta con 3 tipos de suelo en su interior, los cuales se comprenden con un 46.97% Chaparral, vegetación secundaria arbustiva de chaparral en un 41.99% y con tan solo un 11.04% con tipo Pastizal Inducido.

Tabla 8. Suelo y vegetación

Tipo de Suelo	Superficie (ha)	Porcentaje
Vegetación Secundaria Arbustiva de Chaparral	1,062.72	41.99%
Chaparral	1,188.72	46.97%
Pastizal Inducido	279.54	11.04%
Total	2,530.98	100.00%

Fuente: elaboración propia con información proporcionada por INPLADEM Tecate e INEGI 2020.

El PMDU describe los dos tipos de vegetación que se encuentran dentro del área de estudio de la siguiente manera:

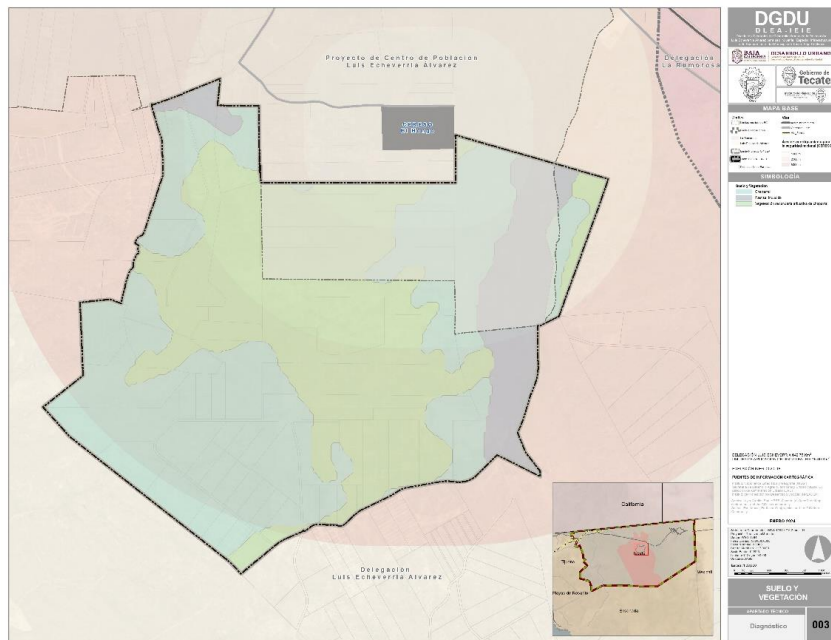
- Chaparral: es un tipo de vegetación predominante en Baja California, el municipio de Tecate tiene un área de chaparral de 1 561.72 km², esta vegetación se distingue por ser una asociación de arbustos o árboles esclerófilos de 1.00 a 4.00m de alto, generalmente resistentes al fuego. Se encuentran en las llanuras, valles y lomeríos, entremezclados ocasionalmente con otros tipos de vegetación.
- Pastizal inducido: con una superficie de 24.62 km² dentro del municipio que aparece como consecuencia del desmonte de cualquier tipo de vegetación.
- Vegetación Secundaria Arbustiva de Chaparral; no se incluye.





"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Ilustración 3. Suelo y Vegetación



Fuente: elaboración propia, con información proporcionada por INPLADEM Tecate.

2.1.3. Geología, fallas y sismicidad

Geología

La geología del área de estudio se ve compuesta en un 99.11% de roca ígnea intrusiva acida, distribuidas a lo largo de toda el área de estudio salvo por el extremo noreste que este compuesto por rocas Metamórficas Gneis.

De conformidad con la guía para la interpretación de cartografía geológica integrada por (INEGI, 2005) las rocas ígneas intrusivas se forman cuando la corteza terrestre se debilita en algunas áreas, el magma asciende y penetra en las capas cercanas a la superficie, pero sin salir de ésta, lentamente se enfría y se solidifica dando lugar a su formación, y estas son ácidas debido a que tienen más del 65% de sílice (SiO₂), donde las más comunes son el granito, granodiorita y la tonalita, donde son recomendadas como materiales de construcción y para urbanización de mediana y baja densidad.

Por otra parte, las rocas metamórficas GNEIS se produce por una segregación de silicatos claros y oscuros dando lugar al aspecto de bandas característico, que contienen fundamentalmente minerales alargados y granulares, los cuales pueden variar desde un milímetro a varios centímetros de diámetro.

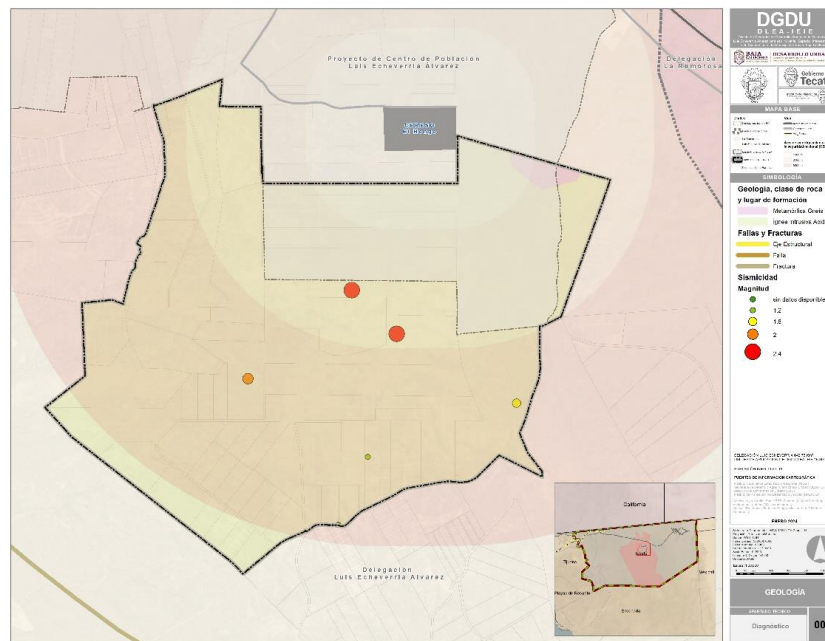




"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Los minerales más comunes son: cuarzo, feldespato potásico y plagioclasa; son comunes también cantidades menores de moscovita, biotita y hornblenda, este tipo de roca es recomendada para su uso en materias primas para la industria, mientras que para la urbanización se aconseja en desarrollos de baja y mediana densidad.

Ilustración 4. Categorización de la superficie del área de estudio en función de su geología, presencia de fallas, fracturas, así como sismicidad



Fuente: elaboración propia, con información proporcionada por INPLADEM Tecate e INEGI.

Fallas y sismicidad

Pese a que no se identifican fallas en el interior del área de aplicación del DGDU-DLEA-IEIE el extremo suroeste del área de estudio se encuentra a 1,579.18 metros de una fractura definida de dirección Noroeste-Sureste.

De manera adicional vale la pena mencionar que Tecate se encuentra clasificado dentro de la regionalización sísmica de la Comisión Federal de electricidad (CFE), como nivel de peligrosidad sísmica tipo C (medio-alto), donde las aceleraciones del suelo no sobrepasan el 70% de la aceleración de la gravedad.

Por otra parte, se han identificado seis sismos en el área de estudio de magnitudes que van desde el 1.2 al 2.4 en la escala de Richter en los últimos 27 años, donde el ultimo registro se observó a 38 kilómetros del sur de Tecate el 14 de junio de 2016.



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

2.1.4. Fisiografía y Topografía

Todo el municipio de Tecate se encuentra dentro de la provincia fisiográfica de la Península de Baja California, dentro de la subprovincia Sierras de Baja California Norte, se puede apreciar en la zona de la delegación Luis Echeverría un sistema de topoformas de lomerío (INEGI, 2001), se observan elevaciones de tierra de altura pequeña y prolongadas.

El relieve en el área de estudio va desde los 1,023-1,200 metros sobre el nivel del mar, donde el rango predominante es de 1,175-1,200 m con el 24.73% de la superficie con estas elevaciones. Por otra parte, las zonas con menor elevación corresponden a la franja de colindancia que mantiene el polígono con el área de aplicación de las directrices generales de desarrollo urbano de Agua Hechicera, mientras que el extremo norte del área de estudio más cercano al Centro de Rehabilitación Social, CERESO es la zona de mayor elevación.

Tabla 9. Rangos de elevación en el área de estudio

Rango de elevación	Superficie m ²	Superficie (ha)	Porcentaje
1,023-1,050 m snm	34,673.98	3.47	0.14%
1,050-1,075 m snm	1,088,785.71	108.88	4.31 %
1,075-1,100 m snm	2,554,915.58	255.49	10.11 %
1,100-1,125 m snm	3,406,411.82	340.64	13.47 %
1,125-1,150 m snm	5,691,881.58	569.19	22.51 %
1,150-1,175 m snm	6,252,893.80	625.29	24.73 %
1,175-1200 m snm	6,253,789.10	625.38	24.73 %
Total	25,283,351.58	2,528.34	100 %

Fuente: elaboración propia con información proporcionada por INPLADEM Tecate e INEGI 2020.

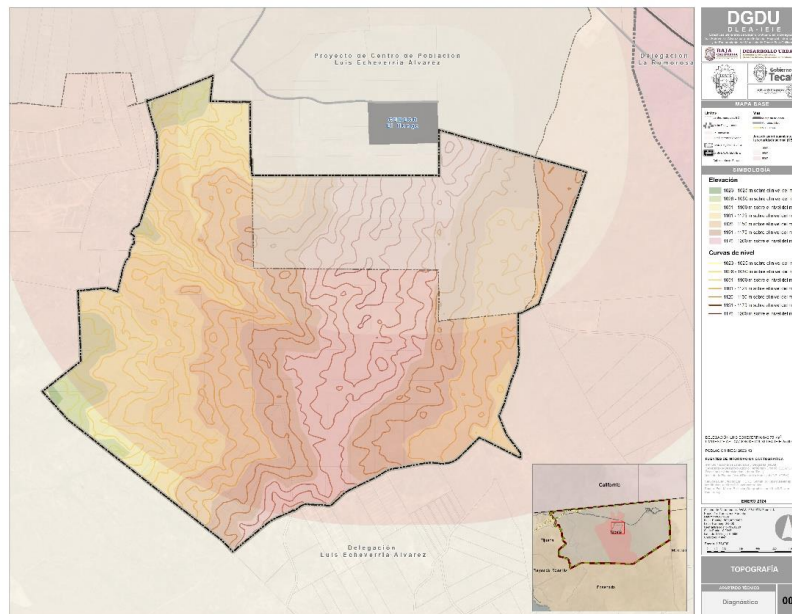
[continúa en siguiente página]





“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

Ilustración 5. Topografía



Fuente: elaboración propia, con información proporcionada por INPLADEM Tecate.

2.1.5. Pendientes

Desarrollo Urbano

Por otra parte, al considerar el porcentaje de pendiente con la que cuenta el área de estudio es posible identificar su aptitud para el desarrollo urbano, así como las complicaciones que podrían derivarse de los distintos rangos en los que suelen agruparse las pendientes para fines urbanos.

Gracias al modelo de porcentaje de pendiente fue posible identificar que el 68.02% del área de estudio tiene una aptitud para el desarrollo urbano apta con potencial de riesgo medio, esto debido a que por sus pendientes moderadas pueden presentar dificultades en la habilitación de redes de servicio y vialidades.

Tabla 10. Clasificación porcentaje de pendiente en área de estudio en función de su aptitud para el desarrollo urbano y su potencial de riesgo

Rango de pendiente	Aptitud para el desarrollo urbano	Potencial de riesgo	Superficie (ha)	Porcentaje
0 a 2%	Apto	Medio	636.91	25.16%
2 a 5%	Óptima	Bajo	117.66	4.65%
5 a 15%	Apto	Medio	1,721.65	68.02%
15 a 35%	Condicionado	Alto	54.75	2.16%
Total			2,530.98	100%

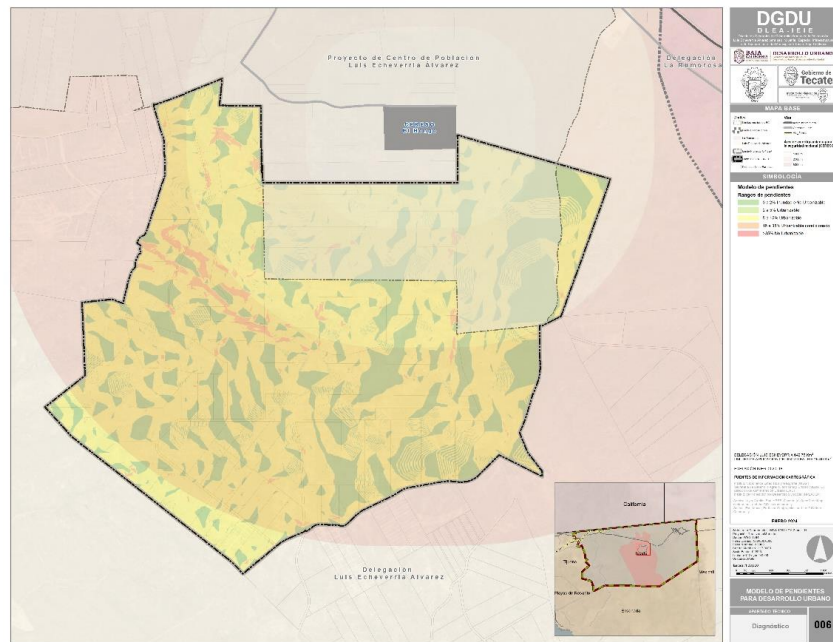
Fuente: elaboración propia, con información proporcionada por INPLADEM Tecate.





“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

Ilustración 6. Modelo de pendientes en el área de estudio, clasificación en función de su aptitud para el desarrollo urbano



Fuente: elaboración propia, con información proporcionada por INPLADEM Tecate.

Tabla 11. Características y usos recomendables de los rangos de pendiente para la urbanización

Rango de pendiente	Características	Usos recomendables
0-2%	<p>Terreno plano, susceptible a estancamiento de agua.</p> <p>Tiene problemas para el tendido de redes subterráneas de drenaje. El costo de su introducción resulta muy elevado.</p> <p>Asoleamiento regular.</p> <p>Visibilidad limitada- Se puede controlar la erosión.</p> <p>Consideraciones especiales para la reforestación por condiciones del suelo.</p> <p>Ventilación media.</p>	<p>Adecuada para el desarrollo urbano en tramos cortos (100m), pero inadecuado para tramos largos.</p> <p>Construcción a baja densidad.</p> <p>Agricultura</p> <p>Zonas de recarga acuífera.</p> <p>Recreación intensiva y extensiva.</p> <p>Áreas verdes.</p> <p>Áreas recreativas.</p>
2-5%	<p>Terreno sensiblemente plano, susceptible a estancamiento de agua.</p> <p>No representa problemas para el drenaje natural, ni para el tendido de drenaje subterráneo, vialidad, redes de servicio, construcción y obra civil.</p> <p>Asoleamiento regular.</p> <p>Visibilidad limitada.</p> <p>Consideraciones especiales para la reforestación</p>	<p>Óptima para el desarrollo urbano y equipamiento.</p> <p>Construcción a mediana y alta densidad.</p> <p>Apta para equipamiento.</p> <p>Agricultura.</p> <p>Zonas de recarga acuífera.</p> <p>Recreación intensiva y extensiva.</p> <p>Instalación de parques industriales.</p>





"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Rango de pendiente	Características	Usos recomendables
	por las condiciones del suelo. Se puede controlar la erosión. Ventilación media.	
5-15%	Pendientes moderadas. Erosión media. Puede presentar algunas dificultades en la planeación de redes de servicio, vialidades y construcción. Asoleamiento constante. Buenas vistas. Movimientos de tierra. Cimentación Irregular. Visibilidad amplia Ventilación aprovechable.	Aptas para el desarrollo urbano y equipamiento. Construcción a mediana y alta densidad. Aptas para recreación y deportes. Instalación de parques industriales. Áreas verdes. Áreas recreativas.
15-35%	Pendientes considerables. Alta erosión. Costos extraordinarios para la dotación de infraestructura. Buen asoleamiento. Susceptibles a movimientos de tierra. Cimentación irregular. Visibilidad amplia. Buenas vistas. Ventilación aprovechable.	Condicionadas para el crecimiento urbano y equipamiento. Aptas para recreación, áreas verdes y zonas de preservación ecológica.
más de 35%	Pendientes extremas; representan un alto grado de riesgo dadas las características particulares del suelo de la región. Presentan costos excesivos para la introducción y operación de infraestructura y servicios urbanos, incosteables de urbanizar. Susceptibles al deslizamiento de laderas. Zonas deslavadas. Erosión fuerte. Asoleamiento extremo. Buenas vistas.	No aptas para el crecimiento urbano. Aptas para recreación, áreas verdes, zonas de preservación ecológica. Usos pecuarios u hortícolas de baja escala.

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana B.C. 2002-2025, IMPLAN Tijuana 2001.

[continúa en siguiente página]





“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

Caminabilidad

Por otra parte, al analizar las pendientes del área de estudio desde la perspectiva de su potencial para crear entornos caminables, donde si bien en las condiciones actuales se ve limitado el acceso a través de otras modalidades que no sean un vehículo particular, la visión para su desarrollo pudiera orientarse a favorecer otras modalidades más vulnerables en la pirámide.

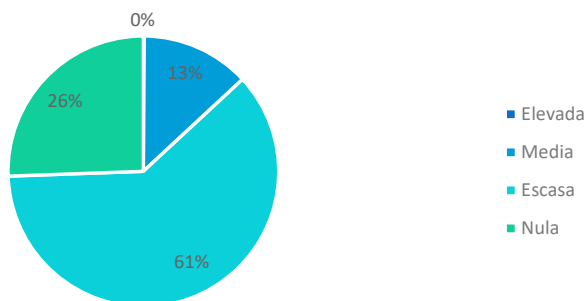
Con apoyo en el modelo de caminabilidad generado por el IMOS, mismo que fue desarrollado de conformidad con los hallazgos realizados por Fernando Tena en 2018 en su trabajo “Relación entre Caminabilidad Física y Percibida en Tijuana, México” (Gutierrez, 2018), se observó que el área de estudio presenta un entorno favorable para propiciar los desplazamientos a pie pues el 61.33% del área de estudio presentan pendientes en el rango del 3-10%, lo cual implica una dificultad escasa para los desplazamientos a pie, por lo que en medida que la zona se vaya desarrollando no se deberá desaprovechar la oportunidad de habilitar infraestructura peatonal.

Tabla 12. Dificultad para traslados a pie dada por el porcentaje de pendiente en el área de estudio

Rangos de pendiente	Dificultad para caminar	Superficie m ²	Superficie (ha)	Porcentaje
25-45%	Elevada	27,552.00	2.76	0.11%
10-25%	Media	3,287,436.87	328.74	12.99%
3-10%	Escasa	15,523,255.40	1,552.33	61.33%
0-3%	Nula	6,471,505.75	647.15	25.57%
Total		25,309,750.02	2,530.97	100%

Fuente: Elaboración propia con la base de datos integrada por el Instituto de Movilidad Sustentable del Estado de Baja California de conformidad con los rangos recuperados por Fernando Tena en su trabajo “Relación entre Caminabilidad Física y Percibida en Tijuana, México” 2018, haciendo referencia a los trabajos de Silió Cervera et. al durante 2001.

Gráfica 1. Distribución porcentual de la superficie del área de estudio en función de la dificultad para efectuar traslados a pie



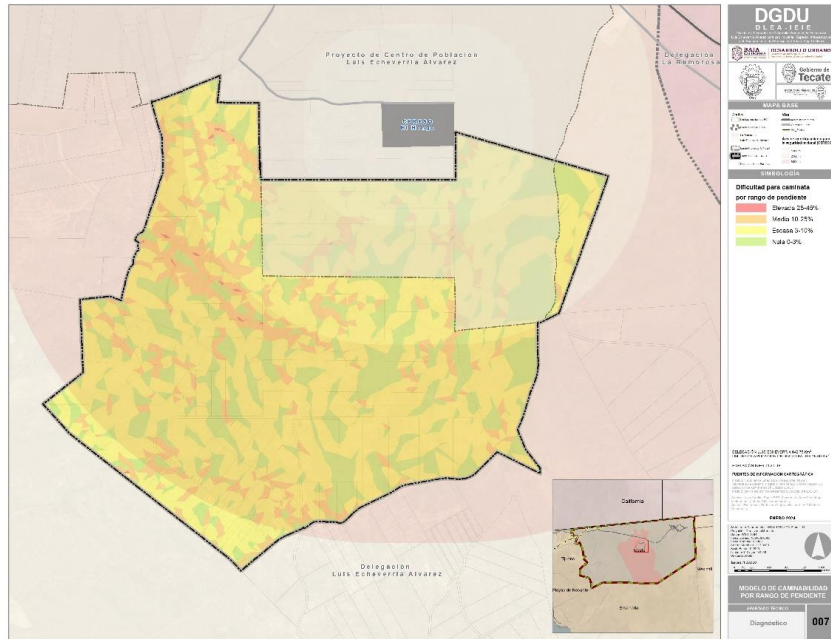
Fuente: Elaboración propia con la base de datos integrada por el Instituto de Movilidad Sustentable del Estado de Baja California de conformidad con los rangos recuperados por Fernando Tena en su trabajo “Relación entre Caminabilidad Física y Percibida en Tijuana, México” 2018, haciendo referencia a los trabajos de Silió Cervera et. al durante 2001.





“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

Ilustración 7. Dificultad para traslados a pie dada por el porcentaje de pendiente en el área de estudio



Fuente: Elaboración propia con la base de datos integrada por el Instituto de Movilidad Sustentable del Estado de Baja California de conformidad con los rangos recuperados por Fernando Tena en su trabajo “Relación entre Caminabilidad Física y Percibida en Tijuana, México” 2018, haciendo referencia a los trabajos de Silió Cervera et. al durante 2001.

2.1.6. Hidrología

El municipio de Tecate pertenece a la región hidrológico – Administrativa I Península de Baja California, esta región está formada por los municipios de Baja California, los de Baja California sur y el municipio de San Luis Rio Colorado del estado de Sonora.

El área de estudio se encuentra en su totalidad dentro de la región hidrológica Baja California Noroeste (RH01), al mismo tiempo de la cuenca del Rio Tijuana – Arroyo del Maneadero (RH01C), y de la subcuenca del Rio de las Palmas (RH01Ce).

Se registran 122 escurrimientos de agua dentro del área de estudio, todos con condición intermitente, así que estos se encuentran con corriente de agua solo en época de lluvias. De conformidad con el método de Strahler para la clasificación de arroyos, se les asigna un orden 1 a todos los vínculos sin afluentes y se los conoce como de primer orden. La clasificación de arroyos aumenta cuando los arroyos del mismo orden intersecan. Así bajo estas clasificaciones, en el área de estudio se encuentran mayormente las corrientes de orden 1, con 64 corrientes, 34 de orden 2, 14 de orden 3 y 10 de orden 4.

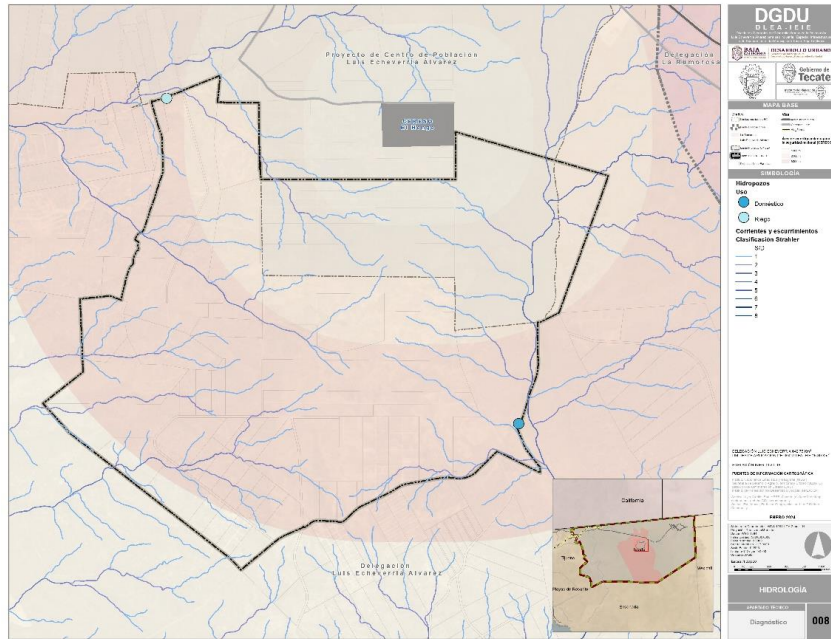




"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Sobre el agua subterránea, el área de estudio está sobre las delimitaciones de dos acuíferos: Las Palmas y Tecate. Se encuentran dos hidro pozos registrados dentro del área de estudio: uno con función de riego al noroeste del área de estudio y el otro con uso doméstico al sureste.

Ilustración 8 Hidrología



Fuente: elaboración propia con información proporcionada por INPLADEM Tecate e INEGI 2023.

2.1.7. Edafología

En cuanto a la composición de los suelos, existe una variedad en el municipio, predominando el suelo rocoso. Para el área de estudio, se tiene principalmente el tipo Litosol con 93.63%, luego Regosol Éútrico con 4.71%, y finalmente Feozem Háplico con 1.66%.

El área de estudio tiene dos tipos de suelo, principalmente Leptosol (litosol) con 99.73% de la superficie y Regosol con el resto del 0.27%. El polígono esta 100% en tipo de suelo Leptosol.

Tabla 13 Tipos de suelo en el área de estudio

Tipo de suelo	Superficie m ²	Superficie Ha	Porcentaje
Leptosol	25609426.44	2560.94	99.73%
Regosol	70438.78	7.04	0.27%
Total	25,679,865.22	2,567.99	100%



GRAPHO

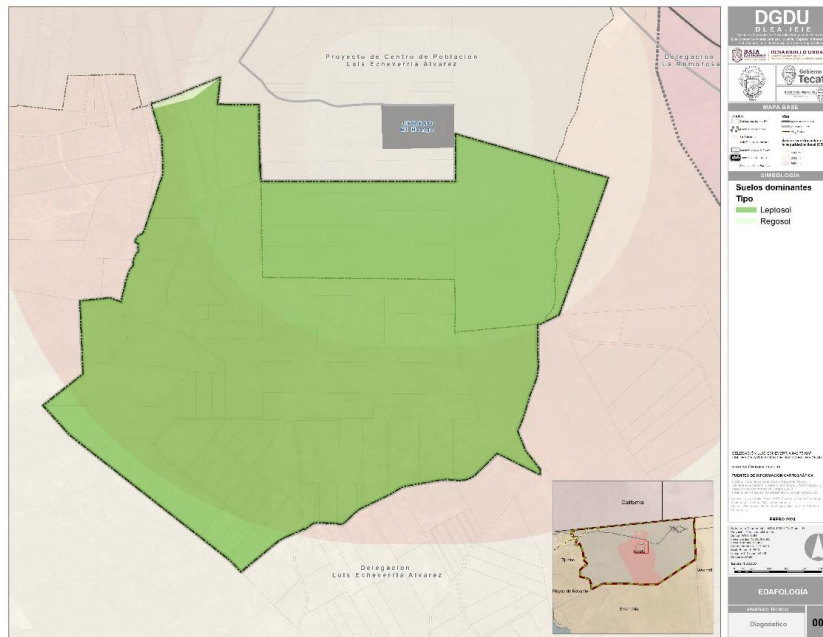


"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Fuente: elaboración propia con información proporcionada por INPLADEM Tecate e INEGI 2020.

- Litosol (Leptosol): Representa la mayor cantidad en distribución del territorio, son suelos con su volumen ocupado por piedras o gravas, limitado por la presencia de rocas, tepetate o caliche endurecido. Susceptibles a la erosión dependiendo de otros factores ambientales, los cuales se localizan generalmente en zonas montañosas con más de 40% de pendiente.
- Regosol: Son suelos pedregosos, de color claro, pobres en materia orgánica, parecidos a la roca que les ha dado origen cuando no son profundos, estos suelos son comunes en las regiones montañosas. Están asociados con litosoles y con afloramiento de roca tepetate.

Ilustración 9 Edafología



Fuente: elaboración propia con información proporcionada por INPLADEM Tecate e INEGI 2023.

[continúa en siguiente página]



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

2.1.8. Flora y fauna

Flora

En el municipio de Tecate domina el bioma chaparral, con vegetación de arbustos y arboles adaptados a la época del calor y sequía prolongada, se desarrolla en regiones áridas y semiáridas, como las laderas de algunos cerros; con climas seco y semiseco, inviernos húmedos y veranos cálidos y secos. Se encuentran arbustos que son muy resistentes al fuego, como el encinillo y el charrasquillo, pero aun así sufren quemazones en épocas de sequía. También, crecen chamizos, manzanita y rosa de castilla. En algunas zonas la vegetación llega a ser tan densa que no permite el acceso de animales grandes o seres humanos. En México, el chaparral cubre 20 858.6 km², esto significa 1.0% del territorio nacional.

Muchas de las más de 2,000 variedades de plantas están marcadas por sus características hojas pequeñas y duras que tienen la capacidad de retener cantidades significativas de humedad. Las plantas en el bioma chaparral tienen sistemas de raíces diseñadas para obtener la mayor cantidad de agua posible. Este tipo de plantas tienen hojas que están hechas de materiales altamente inflamables, y algunas plantas en el bioma se han adaptado para resistir incluso el intenso calor de los incendios y luego florecer, estas plantas tienen semillas que permanecen inactivas durante condiciones normales, pero en caso de incendio, la cubierta de semillas se abre y comienza a brotar. Las plantas comunes en el bioma incluyen el roble venenoso, yucca wiple, arbustos, toyón, chamise, árboles y cactus, los robles, pinos y caoba también pueden encontrarse en el bioma.

Según la visita a campo el viernes 03 de noviembre de 2023, se recuperaron evidencias fotográficas del área de estudio con cobertura mayoritaria de tipo vegetación chaparral.

No se identificaron especies de acuerdo con la lista de especies en riesgo de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo. Esto registrado en el Documento Técnico Unificador A para el cambio de usos de suelo de forestal a industrial en la sección IV 5.1.1) Caracterización de la vegetación.

Fauna

La fauna de los pastizales está compuesta por una gran variedad de animales y más de 100 tipos de aves, los cuales se han adaptado a climas cálidos y secos. Estos animales sobreviven con el uso de muy poca agua. Estos animales se encuentran activos durante la noche ya que hace demasiado calor para buscar su presa durante el día. Algunos ejemplos de aves y animales que prosperan en el bioma chaparral incluyen: Pájaros carpinteros, Liebres, Ciervo, Mula, Coyotes, Lagartos, Mantis religiosa, Sapos, Mariquitas, Abejas, Conejos, Buitres, águilas, entre otros.

Según la visita a campo el viernes 3 de noviembre de 2023, se recuperaron evidencias fotográficas del área de estudio con cobertura mayoritaria de tipo vegetación chaparral.





“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

Sitios prioritarios para la conservación de la biodiversidad - CONABIO

Para identificar los sitios prioritarios terrestres se dividió la superficie terrestre del país en 8,045 hexágonos de 256 km² cada uno, y se utilizó el programa Marxan que aplica un algoritmo de optimización para incluir 1,450 elementos de la biodiversidad de interés para la conservación, así como 19 capas de diversos factores de amenaza. Para reducir el sesgo en la información sobre la distribución de las especies, se utilizaron modelos de nicho ecológico, revisados y editados por especialistas.

Los sitios prioritarios son aquellos hexágonos que permiten cumplir con las metas de conservación establecidas para los distintos elementos de la biodiversidad seleccionados en la menor área posible y con los valores más bajos del índice de factores de presión y amenaza.

En el área de estudio se encuentran varias áreas identificadas con prioridad extrema y alta para restauración y conservación.

Tabla 14. Sitios prioritarios.

Sitios Prioritarios De Restauración		
Prioridad	Superficie m²	Superficie ha
Media	4995002.16	499.50
Alta	3470183.74	347.02
Extrema	4790180.10	479.02
Total	13,255,366.01	1,325.54
Sitios Prioritarios De Conservación		
Prioridad	Superficie m²	Superficie ha
Media	985611.09	98.56
Alta	5567445.72	556.74
Extrema	1953463.78	195.35
Total	8,506,520.59	850.65

Fuente: elaboración propia con información proporcionada por INPLADEM Tecate e INEGI 2023.

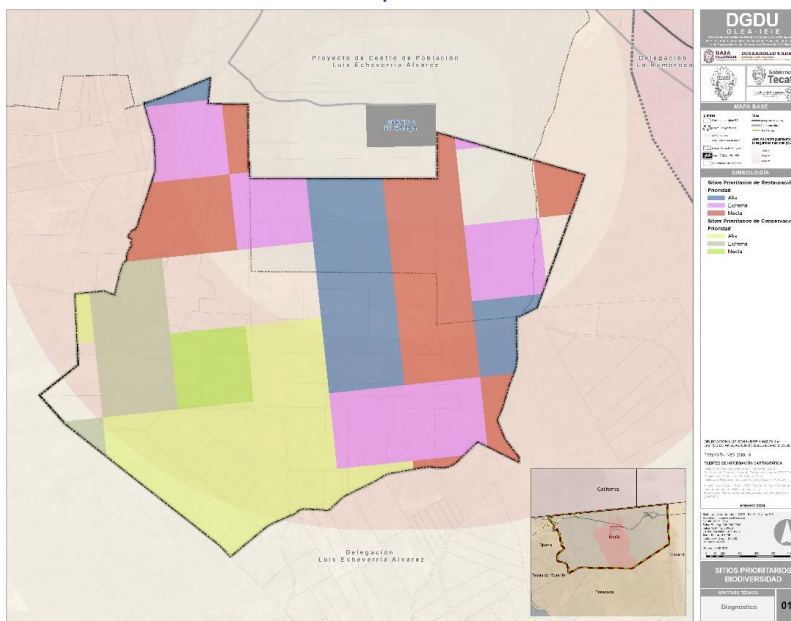
[continúa en siguiente página]





“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

Ilustración 10. Sitios Prioritarios para la conservación de biodiversidad



Fuente: elaboración propia con información de CONABIO 2009

2.1.9. Aptitud Territorial

Para la determinación de la aptitud física para el desarrollo urbano en el área de estudio, se retoma el modelo propuesto en el proyecto de actualización del PMDU, donde se segmenta en seis categorías en función de su grado de aptitud para el desarrollo.

Tras la aplicación del modelo de aptitud física para el desarrollo urbano en el área de estudio, fue posible identificar que el 72.94% de la superficie del polígono cuenta con un grado de aptitud apto. Donde las zonas de restricción absoluta coinciden con el cauce de los arroyos identificados en la zona, mientras que la porción limitada y moderada se encuentran concentradas en el límite noreste del área de estudio.

Tabla 15. Modelo de Aptitud

Grado de aptitud para el desarrollo urbano	Superficie m ²	Superficie (ha)	Porcentaje
Apto	18,461,776.29	1,846.18	72.94 %
Bajo	6,086,326.46	608.63	24.05 %
Limitado	77,806.57	7.78	0.31 %
Moderado	54,148.70	5.41	0.21 %
Restringido Absoluto	629,692.01	62.97	2.49 %
Total	25,309,750.02	2,530.98	100 %

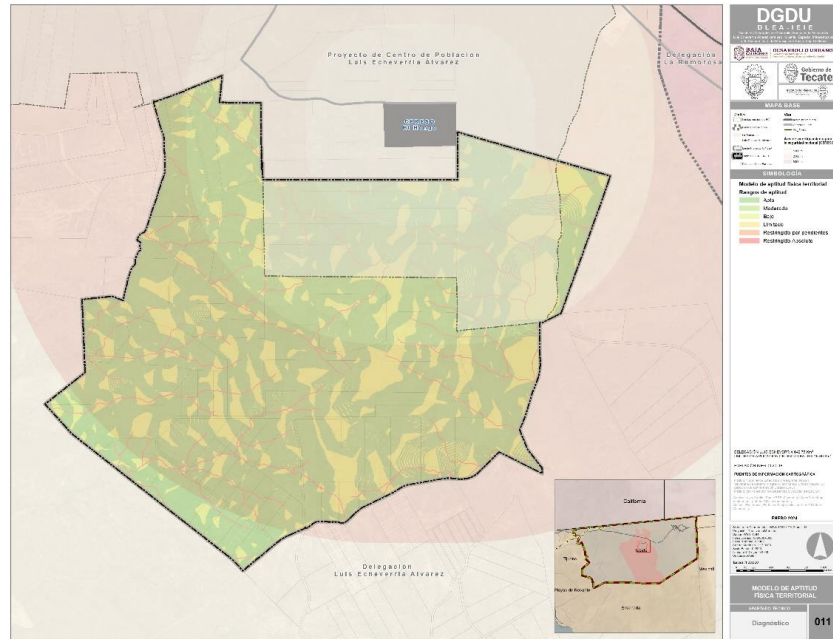
Fuente: elaboración propia, con información proporcionada por INPLADEM Tecate.





“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

Ilustración 11. Modelo de aptitud física para el desarrollo urbano en el área de estudio



Fuente: elaboración propia, con información proporcionada por INPLADEM Tecate.

2.2. Medio socioeconómico.

2.2.1. Población

Dentro de los límites del área de estudio fue posible identificar cuatro localidades rurales, las cuales constan en conjunto de un total de 18 habitantes, las cuales representan un 0.016% del total de la población municipal reportada durante el Censo de Población y Vivienda 2020, así mismo, no se identifican localidades urbanas dentro de los límites de aplicación de las directrices.

De manera adicional vale la pena mencionar la información disponible para estas cuatro localidades rurales es limitada, pues muchos de los datos censales 2020 recabados por INEGI se encuentran censurados en la base de datos integrada para localidades (ITER).

En lo que respecta a la distribución de la población por sexo, la única localidad rural que cuenta con información al respecto es Agua Hechicera, donde el 44.44% son mujeres, mientras que el 38.89% son hombres, esta localidad es a su vez la más poblada.



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Tabla 16. Distribución de la población identificada en el área de estudio por localidad rural y sexo

Localidad rural	Población total	Población Femenina	Población Masculina	Población no especificada
Colonia Nayarit (Ejido Baja California)	1			1
Agua Hechicera	15	8	7	
El Hongo (La Profecía) [Rancho]	1			1
El León de Judá [Rancho]	1			1
Total	18	8	7	3
Porcentaje	100%	44.44%	38.89%	16.67%

Fuente: elaboración propia, con base en los datos del Censo de Población y Vivienda 2020 integrado por INEGI.

Si bien la información dentro de los límites del área de estudio es limitada, de manera supletoria se analizó la información disponible del conjunto poblacional de mayor cercanía y formalidad disponible, siendo las manzanas urbanas del Centro de Población Luis Echeverría Álvarez las que cumplían con estas características.

El perfil de población urbana más cercanas al área de estudio refleja un total de 2,459 habitantes, consistiendo en el 2.27% del total municipal, que a su vez se encuentra distribuido de manera homogénea entre hombres y mujeres con 40.42% mujeres y 40.14% hombres, mientras que el porcentaje restante pudiera encontrarse censurado por la institución por la sensibilidad de la información.

Así mismo en lo que se refiere a las personas que podrían guardar alguna condición de vulnerabilidad para el disfrute de la vida urbana fue posible identificar que el 0.53% de los habitantes son personas con alguna discapacidad, por otra parte, el 20.25% (498) de los habitantes se encuentran en un rango de 0-14 años, mientras que las personas de la tercera edad corresponden al 4.84% (119).

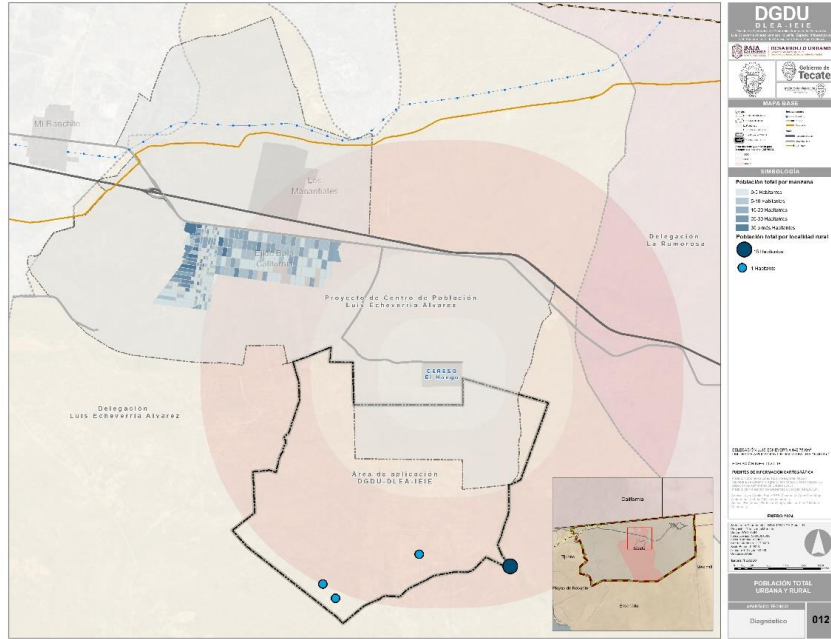
[continúa en siguiente página]





"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Ilustración 12. Población total en el área de estudio, así como en las manzanas urbanas más cercanas a esta



Fuente: elaboración propia, con base en los datos del Censo de Población y Vivienda 2020 integrado por INEGI.

Finalmente, para la porción urbana fue posible identificar que el manzanero urbano se ve compuesto por 360.04 hectáreas, por lo que la densidad de población urbana más cercana al área de estudio es de 6.83 habitantes por hectárea.

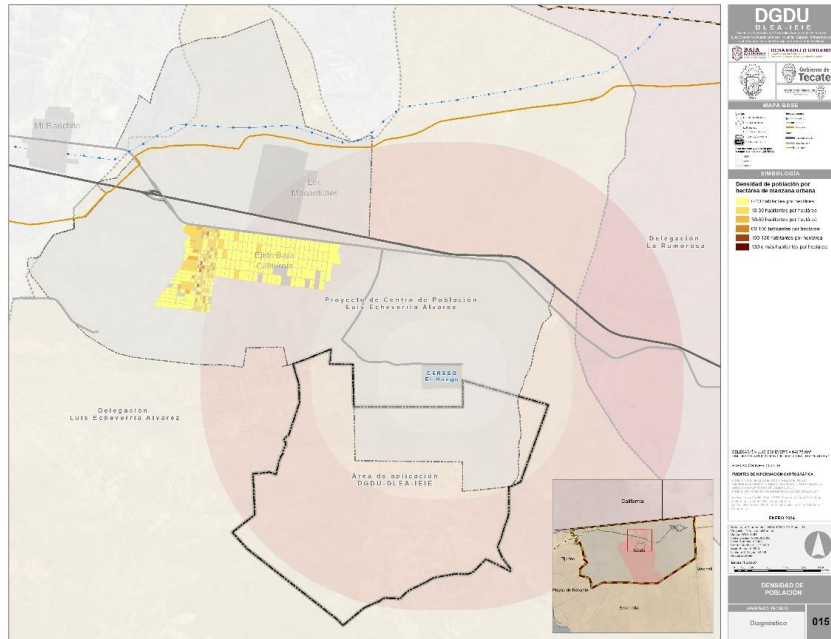
[continúa en siguiente página]





“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

Ilustración 13. Densidad de población urbana, habitantes por hectárea de manzana urbana más cercanas al área de estudio



Fuente: elaboración propia, con base en los datos del Censo de Población y Vivienda 2020 integrado por INEGI.

2.2.2. Crecimiento de la población

En lo que se refiere a la dinámica de crecimiento de la población en el polígono, tres de las localidades no contaban con habitantes registrados en los censos anteriores, mientras que la localidad rural Agua Hechicera paso de contar con un habitante en 2010 a tener 15 en 2020. Tomando dichos datos en consideración con un rango de estudio de 10 años, aplicando la metodología sugerida por (Bazant Sánchez, 2014) en su libro *Planeación Urbana estratégica, métodos y técnicas de análisis*; se determinó que una tasa de crecimiento geométrica del 33.51%³ pasando de un habitante a 18 en tan solo 10 años.

Dado el crecimiento observado en el área de estudio observado en la última década se procedió a elaborar un cálculo de proyecciones para el año 2030, 2040 y 2050 de conformidad con la metodología de Bazant, donde se desarrollaron tres modelos de proyección (logarítmica, exponencial y lineal)⁴, donde las

³ Tasa calculada con base en la fórmula del crecimiento geométrico que considera la población que se va incorporando año con año dentro de la estimación $TCG = (((Valor\ final/Valor\ inicial) ^{(1/n)} - 1)) * 100$, donde: Valor final = población 2020; Valor inicial = población 2010; n = años entre VF y VI.

⁴ En el caso del modelo lineal se empleó la fórmula $y = 17x - 16$ con $R^2 = 1$. En el caso del modelo exponencial la fórmula empleada fue $y = 0.0556e^{2.8904x}$ $R^2 = 1$ y para el caso del modelo logarítmico la fórmula fue $y = 24.526\ln(x) + 1$ $R^2 = 1$. Donde en los tres casos x fue sustituido por el número de veces que se correrá el periodo de 10 años, uno para 2010, dos para 2020, tres para 2030, cuatro para 2040 y cinco para 2050.





“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

proyecciones logarítmica y lineal se observan más apegadas a la realidad, mientras que el modelo exponencial estima que para el 2050 la población del área de estudio podría compararse con la población total del municipio de Tecate en la actualidad, por lo que se considera como el modelo menos probable.⁵

Tabla 17. Proyecciones de población del área de estudio

Escenario de crecimiento	2020	2030	2040	2050
logarítmica	18	28	35	41
Lineal	18	35	52	69
Exponencial	18	324	5,837	105,075

Fuente: Elaboración propia con base en Censos de Población y Vivienda de INEGI (2010, 2020), y la metodología de Bazant, J. (2014), 2024.

Donde el escenario de crecimiento logarítmico refleja una tasa de crecimiento geométrica del 1.59%, mostrándose más conservador contra el modelo de proyección lineal que reflejo un crecimiento del 2.87%, mismas que si bien no tienen un crecimiento muy acelerado, se muestran por encima del crecimiento medio anual observado para el municipio de Tecate, donde fue de tan solo el 0.71%.

Si bien las cifras anteriores reflejan distintas tendencias del crecimiento de la población, estos son creados en el supuesto de que no existen cambios significativos que pudieran alterar la dinámica actual del área de estudio. Sin embargo, las presentes Directrices Generales de Desarrollo Urbano proponen en su Capítulo 3 una carta urbana propuesta, que dispone de una zonificación secundaria que cuenta con usos del suelo adicionales. Donde su implementación podría cambiar la dinámica del área de estudio y esto a su vez impactar en los escenarios de crecimiento de la población.

Derivado de lo anteriormente expuesto, se presenta el siguiente escenario de planeación, tomando en consideración los siguientes supuestos:

- La carta urbana propuesta en las presentes directrices generales de desarrollo urbano con los usos de suelo compatibles con desarrollos habitacionales se ven saturados.
- Se toma como punto de partida las densidades promedio al 2020 presentadas en la Zonificación de Densidades Urbanas del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tecate, B.C. 2020-2040, (INPLADEM, 2021) siendo para el área rural 2.42 habitantes por vivienda.
- El uso habitacional campestre tendrá la densidad más alta disponible en el área de estudio, siendo 20 viviendas por hectárea, mientras que el uso habitacional campestre condicionado tendrá una densidad de 15 viviendas por hectárea

⁵ De acuerdo con Bazant, J. (2014), mediante el análisis histórico de datos previos poblacionales en rangos iguales en este caso de 2010 a 2020, es posible estimar las tendencias de crecimiento en función de la variable R² en Excel. En este caso, los valores de R² para los tres tipos de función dieron como resultado 1 derivado de la falta de más rangos para calcular la estimación, sin embargo, al correr los tres modelos, el logarítmico y el lineal presentan crecimientos razonables de población en relación a lo observado en los últimos 10 años, mientras que el modelo de crecimiento exponencial presentaba una cifra de estimación para el 2050 que competía con la población total actual del municipio de Tecate, por lo que fue descartado, siendo este último la fórmula de cálculo sugerida por Secretaría de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Reordenación Territorial del Estado de Baja California.



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

- Los usos compatibles con habitacional campestre (como comercio, comercio condicionado y equipamiento) también tendrán población que se suma, pero en una densidad media, siendo de 12 viviendas por hectárea siempre y cuando no este condicionado, caso contrario será de 10 viviendas por hectárea.
- Los usos de actividades primarias y reserva ecoturística contarán con la densidad más baja, siendo de 8 viviendas por hectárea.
- Los usos que no son compatibles en automático sumarán 0 a la carga poblacional.⁶

Tabla 18. Estimaciones de saturación poblacional por tipo de uso de suelo propuesto

Usos del suelo propuestos compatibles con vivienda	Metros cuadrados	Hectáreas	Densidad de viviendas por hectárea propuesta	Cantidad de habitantes en escenario de saturación (2.42 hab/viv)
Actividad Primaria	2,145,974.72	214.60	8	4,154.61
Reserva Ecoturística	4,140,109.48	414.01	8	8,015.25
Comercio Y Servicios	774,841.86	77.48	12	2,250.14
Comercio Y Servicios Condicionado	41,976.04	4.20	10	101.58
Equipamiento	363,798.33	36.38	12	1,056.47
Habitacional Campestre	2,894,032.03	289.40	20	14,007.12
Habitacional Campestre Condicionado	1,168,825.14	116.88	15	4,242.84
Población total en el área de estudio en un escenario de saturación:				33,828.00

Fuente: Elaboración propia, tomando como base a la densidad promedio rural establecida en el PDUCP TE 2020-2040 desarrollado por INPLADEM, 2024.

2.2.3. Actividades Económicas

En relación con las actividades económicas que pudieran perfilar las dinámicas económicas del área de estudio, no fue posible identificar unidades económicas registradas en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE) desarrollado por INEGI en su última versión publicada en noviembre del 2022 dentro de los límites del área de estudio.

Por lo que de manera supletoria, a continuación se presenta un análisis de las unidades económicas identificadas en las cercanías al área de estudio, donde la gran mayoría se encuentran ubicadas en las manzanas urbanas del Centro de Población de Luis Echeverría Álvarez, exceptuando tres, una fábrica de productos químicos muy cercana al límite noroeste del área de estudio y dos ubicadas dentro de los límites

⁶ Es el caso de los usos de áreas especiales de conservación, no urbanizables, áreas verdes, conservación, derecho de vía, derecho vía del gasoducto, especial, especial condicionado, industria de alto riesgo, industria de alto riesgo condicionado, industria de mediano riesgo, industria de mediano riesgo condicionado, infraestructura especial para el aprovechamiento sustentable, infraestructura especial pluvial, infraestructura pluvial condicionado, infraestructura especial, infraestructura especial condicionado, reserva especial y la reserva especial condicionada.

Para mayores detalles, consultar el Anexo 2. Matriz de Compatibilidad, así como el apartado "Disposiciones generales para los usos de suelo" de las presentes directrices.



GRAPHO



“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

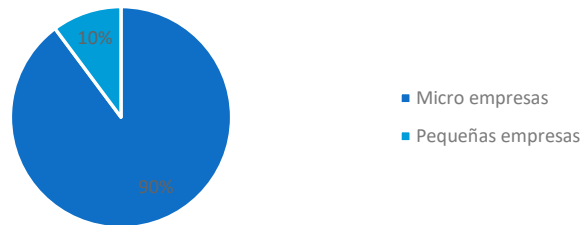
de actuación de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano de Agua Hechicera, una dedicada a servicios de hotelería y otra dedicada a servicios de minería de materiales pétreos para la construcción.

Se identificaron un total de 108 unidades económicas, las cuales se encuentran clasificadas en un total de 63 actividades distintas, donde la actividad predominante es el comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas con el 12.92% de las unidades económicas orientadas a esta actividad, seguido por asociaciones y organizaciones religiosas con 8.33%.

Dentro de las actividades económicas identificadas, se observó que dos de ellas se encuentran orientadas a lo que podría ser identificado como industria que representa un riesgo para zonas más pobladas como la fabricación de fertilizantes y productos químicos.

De manera adicional vale la pena mencionar que las unidades económicas identificadas corresponden en un 90% a microempresas con personal ocupado que va desde 0-10 empleados, mientras que el 10% restante son empresas pequeñas con personal ocupado de 11-30 empleados.

Gráfica 2. Distribución porcentual de las unidades económicas identificadas en las cercanías del área de estudio por tamaño de empresa



Fuente: elaboración propia, con información obtenida Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, elaborado por INEGI 2022.

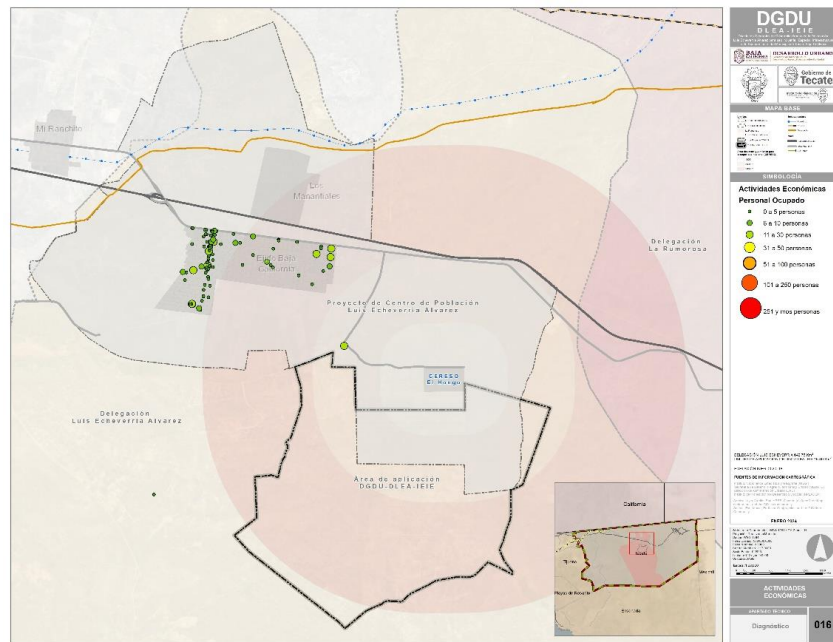
[continúa en siguiente página]





"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Ilustración 14. Unidades económicas identificadas en las cercanías del área de estudio clasificadas por personal ocupado



Fuente: elaboración propia, con información obtenida Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENU, elaborado por INEGI 2022.

2.3. Medio físico transformado.

2.3.1. Usos actuales.

Dentro del área de estudio se identificaron 4 usos de suelo diferentes, de los cuales el uso Baldío predomina con un 84.58% del total de la superficie, con un 14.46% se encuentra el uso Rústico, con un 0.94% uso destinado al derecho de vía y con tan solo un 0.02% uso Comercio y servicio.

Tabla 19. Uso de suelo Actual

Uso Actual	Superficie m ²	Superficie (ha)	Porcentaje
Baldío	21,406,670.66	2,140.667	84.58%
Rústico	3,660,459.81	366.045	14.46%
Derecho de Vía	237,439.92	23.743	0.94%
Comercio y Servicios	5,179.62	0.517	0.02%
TOTAL	25,309,750.01	2,530.975	100.00%

Fuente: elaboración propia con base en el PMDU 2018-2036, actualización de las capas de información con ajustes de foto interpretación

* presencia de vivienda unifamiliar que no supera las 16 viviendas

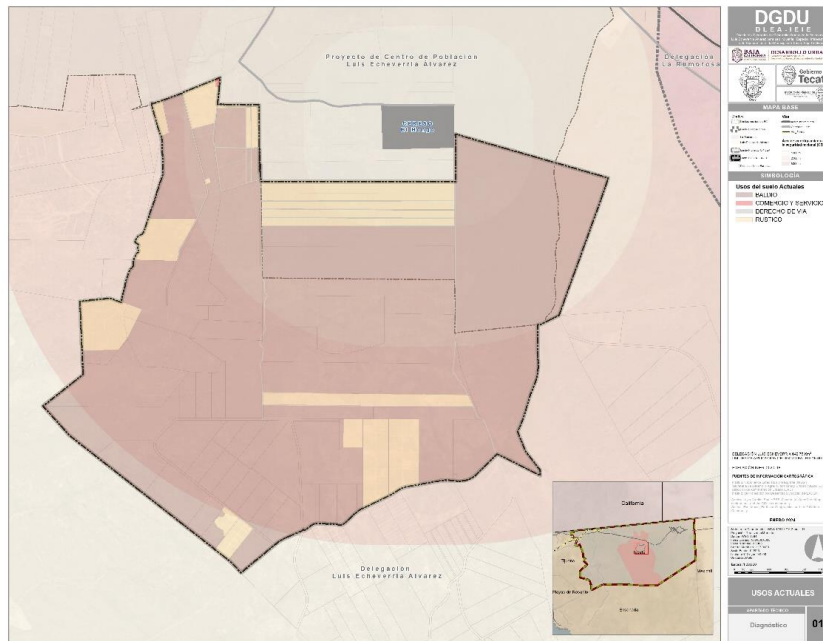




"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Es importante aclarar que al límite norte del área de estudio se encuentra a unos 500 metros el Centro de Reinserción Social El Hongo (CERESO Penitenciario el Hongo) con uso de suelo Especial.

Ilustración 15. Usos Actuales



Fuente: elaboración propia, con información proporcionada por INPLADEM Tecate.

2.3.2. Vivienda

Dentro del área de estudio fue posible identificar 16 viviendas, de las cuales el 37.5% se encuentran habitadas (lo que equivale a 6 viviendas), sin embargo, tal y como se mencionó en el apartado de población, gran parte de los campos de información recabada en el Censo de población y Vivienda 2020 desarrollado por INEGI se encuentran censurados para las cuatro localidades rurales que se encuentran en el área de estudio, por lo que no es posible profundizar con mayor detalle las características de estas viviendas.

Sin embargo, en la visita de campo efectuada el 03 de noviembre de 2023 fue posible apreciar que las viviendas son dispuestas en amplios terrenos, algunas con parcelas para cultivo. Donde los materiales exteriores se perciben como ladrillo o block. Así mismo, vale la pena mencionar que en diversas partes del área de estudio se aprecian zonas fraccionadas por lotes y un trazado de red vial en terracería en preparación para la formación de asentamientos humanos.

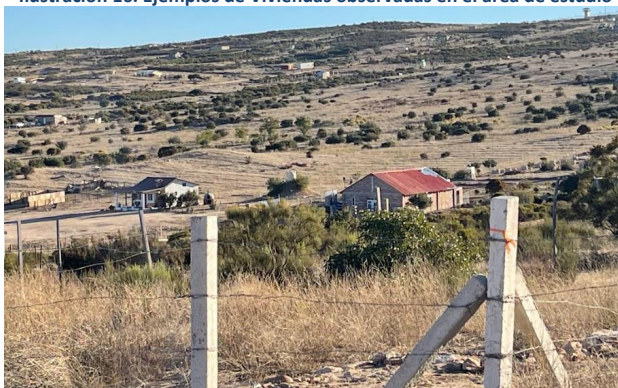


GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Ilustración 16. Ejemplos de Viviendas observadas en el área de estudio



Fuente: elaboración propia, recorrido en campo efectuado el 03 de noviembre 2023.

Vale la pena mencionar que la localidad rural Colonia Nayarit (Ejido Baja California) es la que cuenta con un mayor número de viviendas, seguido por la localidad conocida como El León de Judá (Rancho), sin embargo, ninguna de estas localidades es la que cuenta con mayor número de viviendas habitadas, siendo Agua Hechicera la que cuenta con el 50% de las viviendas habitadas identificadas en el área de estudio.

Tabla 20. Viviendas totales y habitadas por localidad rural en el área de estudio

Localidad rural	Viviendas totales	Viviendas Habitadas
Colonia Nayarit (Ejido Baja California)	6	1
Agua Hechicera	4	3
El Hongo (La Profecía) [Rancho]	1	1
El León de Judá [Rancho]	5	1
Total	16	6
Porcentaje	100%	37.5%

Fuente: elaboración propia, con base en los datos del Censo de Población y Vivienda 2020 integrado por INEGI.

De manera adicional, para obtener una imagen de las características de la vivienda promedio en la zona, se tomó en consideración el conjunto de datos de vivienda más cercano al área de estudio, correspondiendo a las manzanas urbanas del Proyecto de Centro de población Luis Echeverría Álvarez, cabe aclarar que estas viviendas pueden diferir de aquellas identificadas en el área de estudio por las diferencias que presenta una vida más urbanizada en contraste con un polígono rural.

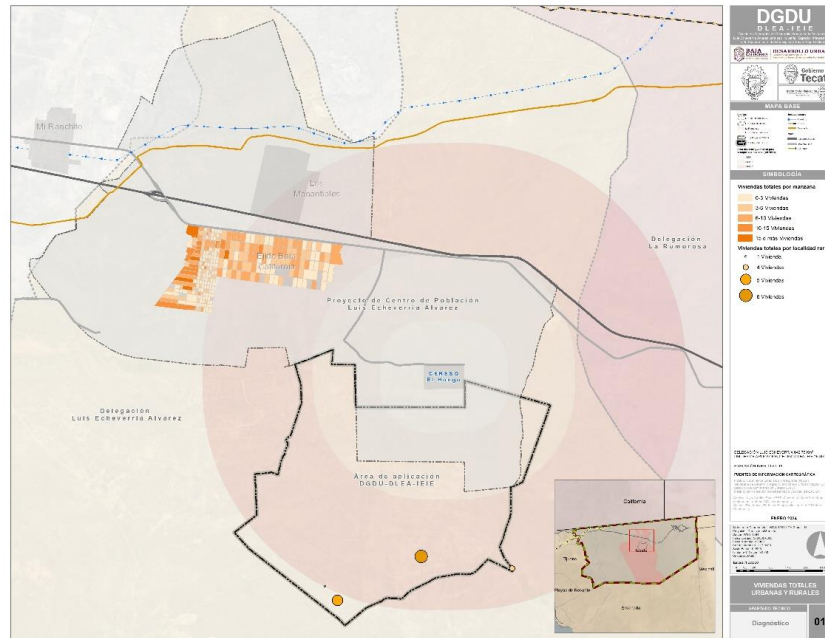
De conformidad con los datos presentados en el Inventario Nacional de Vivienda 2020 desarrollado por INEGI, se identificaron un total de 1,363 viviendas en las manzanas urbanas más cercanas al área de estudio, de las cuales el 69.84% son particulares y de esas viviendas, el 66.91% se encuentran habitadas. Así mismo el promedio de ocupación por vivienda es del 2.34, mientras que el promedio de ocupación por cuatro es de 0.69.





"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Ilustración 17. Viviendas totales identificadas en el área de estudio y el proyecto de centro de población de Luis Echeverría Álvarez



Fuente: elaboración propia, con base en la información presentada en el Inventario Nacional de Vivienda 2020, INEGI.

De manera adicional, vale la pena mencionar que de las viviendas particulares habitadas el 97.33% cuenta con pisos distintos a la tierra, en la misma proporción se encuentran las viviendas que cuentan con acceso a electricidad, mientras que las viviendas que cuentan con servicio de drenaje corresponden al 94.82% y el 91.21% cuenta con excusados. Por lo que las viviendas ubicadas en el centro de población no carecen de los elementos básicos de la vivienda.

2.3.3. Conectividad

El área de estudio se encuentra principalmente conectada a través de la Carretera Federal Libre No.2 Tijuana-Mexicali, así como la autopista de cuota Tijuana-Mexicali, brindándole conectividad con el centro de población Luis Echeverría Álvarez, el municipio de Tecate, Mexicali y Tijuana, por lo que a nivel regional se encuentra bien conectado.

En lo que respecta a su conectividad local, esta se ve servida principalmente por caminos vecinales, algunos con un trazo claramente definido que permiten el acceso de vehículos, mientras que otros podrían coincidir con escurrimientos superficiales o viejos caminos vecinales que por falta de uso han ido recuperando su cobertura natural.



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

De manera específica en el sentido este-oeste sobre la carretera libre se toma la salida hacia la vialidad marcada por el letrero que brinda información del centro de rehabilitación El Hongo CREAD, aproximadamente 4 kilómetros desde la caseta de cobro del Hongo, misma vialidad que da acceso al Centro de Reinserción Social El Hongo CERESO, esta se sigue por aproximadamente 2.7 kilómetros, dando vuelta a la izquierda en la intersección donde se encuentra ubicada la unidad económica conocida como Global Carbon Team SA de CV, hasta su intersección con el camino vecinal que inicia justo a la altura del Rancho la carbonera para doblar a la derecha, dando acceso a la parte central del área de estudio.

Ilustración 18. Salida sobre la Carretera Libre No.2 Tijuana-Mexicali que da acceso al camino vecinal que conecta el área de estudio de manera local y regional



Fuente: elaboración propia, inspección con fecha del 03 de noviembre de 2023.

Ilustración 19. Unidad Económica Global Carbon Team, hito que marca la vuelta izquierda para ingresar a la vialidad que brinda acceso al CERESO, así como el área de estudio



Fuente: elaboración propia, inspección con fecha del 03 de noviembre de 2023.

[continúa en siguiente página]



GRAPHO

Instituto de Planeación
del Desarrollo Municipal de Tecate
XIV AYUNTAMIENTO

"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Ilustración 20. Acceso al camino vecinal que permite llegar a la parte central del área de estudio



Fuente: elaboración propia, inspección con fecha del 03 de noviembre de 2023.

De manera adicional vale la pena mencionar que durante la visita a campo se observó que los trabajos para retirar los matorrales y nivelar el terreno para la instalación del gasoducto han iniciado, por lo que al momento funge como otro acceso más fácil de transitar que los caminos vecinales más accidentados, donde eventualmente podría consolidarse como una vialidad primaria que brinde otra vía alterna para conectividad regional.

Ilustración 21. Trazo liberado y nivelado para la instalación del gasoducto dentro de los límites del área de estudio



Fuente: elaboración propia, inspección con fecha del 03 de noviembre de 2023.

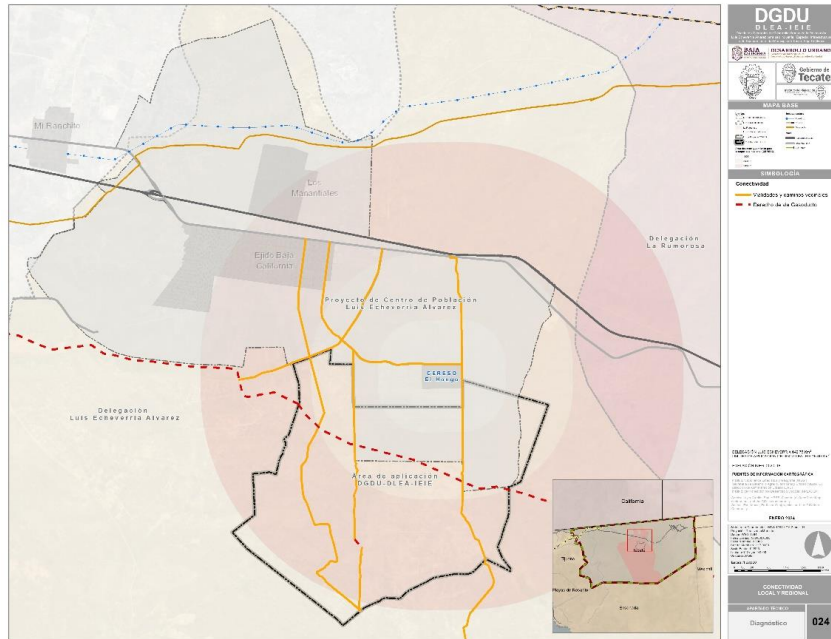
[continúa en siguiente página]





“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

Ilustración 22. Red Vial que brinda conectividad local y regional al área de estudio



Fuente: elaboración propia, con información proporcionada por INPLADEM Tecate.

2.3.4. Infraestructura y servicios

El área de estudio cuenta con infraestructura hidráulica de tipo Bordo para uso pecuario al noreste de ésta.

Por su parte, dentro del área de estudio se encuentra los tramos número (definidos como área unitaria) 24, 25, 26, 27 y 28 de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano “Expansión Gasoducto Rosarito” en Tecate, B.C.⁷. El gasoducto del cual se pretende la expansión con el proyecto propuesto es el Gasoducto Rosarito que comprende unos 300 kilómetros de gasoducto de gas natural en Baja California perteneciente a IENova S.A.B. de C.V. (que a su vez pertenece a Sempra Energy International) (IEnova, s.f.); el cual cruza la totalidad del territorio municipal de Tecate con un trayecto de Este a Oeste, de Mexicali hacia Tijuana, cruzando al sur de la ciudad de Tecate rumbo hacia el municipio de Tijuana, ramificándose en dos líneas de gasoducto para tomar una de ellas rumbo hacia el sur, al municipio de Playas de Rosarito, con otra línea hacia el norte con Estados Unidos. El proyecto propuesto se plantea casi de manera paralela a este tramo de Mexicali hacia Tecate.

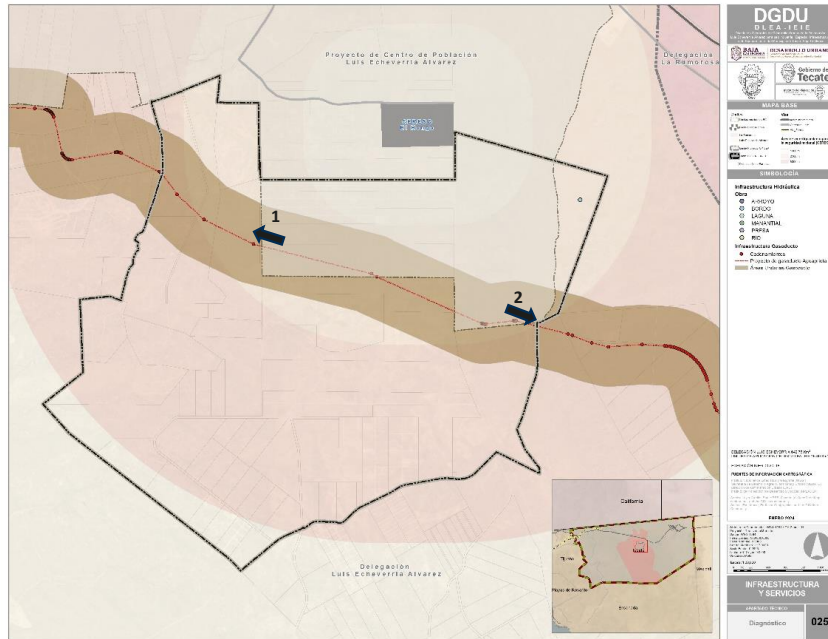
⁷ Dichas directrices fueron publicadas en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, Tomo CXXX, No.15 Sección I, el 24 de marzo de 2023.





"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Ilustración 23. Infraestructura y servicios



Fuente: elaboración propia, con información proporcionada por INPLADEM Tecate.

Ilustración 24. Paso del Gasoducto



Fuente: elaboración propia, inspección con fecha del 03 de noviembre de 2023.

[continúa en siguiente página]



GRAPHO

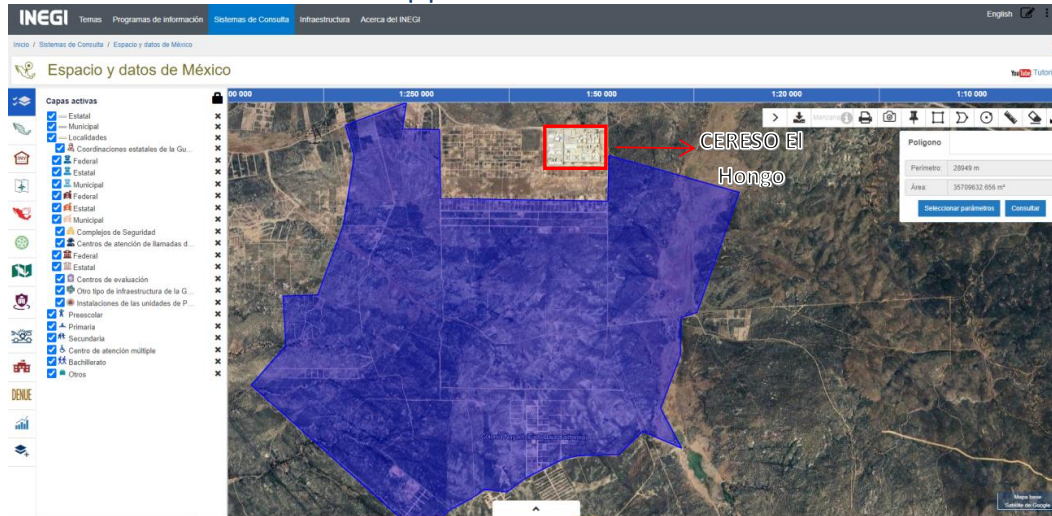


"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

2.3.5. Equipamiento urbano

Es importante destacar que al interior del área de estudio no se cuenta con equipamiento urbano de ningún elemento de conformidad con lo establecido en información proporcionada por INEGI, lo más cercano al área analizada sería la ubicación del CERESO del Hongo, ubicado al noreste del polígono AE, como se muestra en la siguiente imagen.

Ilustración 25. Equipamiento urbano dentro del área de estudio



Fuente: elaboración propia con base en el mapa digital Espacio y datos de México de INEGI www.inegi.org.mx

Así mismo de acuerdo con la inspección de campo elaborada el día 03 de noviembre de 2023, se identificó que al interior del área de estudio se encuentra el Centro de Rehabilitación CREAD EL HONGO al noroeste de la zona; por su parte cercano del área de estudio a una distancia de 500 metros al norte se encuentra la empresa Global Carbon Team S.A. de C.V destinada a la fabricación de productos químicos y a una distancia de 2 km al norte empresa destinada al reciclaje de aceites.

[continúa en siguiente página]



GRAPHO



Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate
XIV AYUNTAMIENTO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Ilustración 26. Procesos de aceites



Ilustración 27. Empresa Global Carbon Team S.A. de C.V.



Ilustración 28. CREAAD El Hongo



Ilustración 29. CERESO El Hongo



Fuente: elaboración propia, inspección con fecha del 03 de noviembre de 2023

2.3.6. Imagen Urbana

De acuerdo con el Reglamento de Imagen urbana del Municipio de Tecate B.C., define imagen urbana como: los diferentes elementos naturales y contruidos por el ser humano, que se conjugan para conformar el marco visual y de identidad del municipio, tales como, las fachadas de los edificios y los elementos que las integran, las bardas, cercas y frentes de predios; los espacios públicos de uso común como lo son parques, jardines, plazas, avenidas, camellones, aceras y los elementos que los integran; el mobiliario urbano integrado por postes, arbotantes, arriates, bancas, basureros, fuentes, monumentos, paradas de autobuses, casetas telefónicas y de informes, señalamientos, anuncios y ornatos, entre otros.

Tomando como base la definición anterior se concluye que dentro del área de estudio no se cuenta con una imagen urbana homogénea o la presencia de tendencias en ella, ya que la zona no ha pasado por su proceso de urbanización y crecimiento lo que permite la oportunidad de definir los lineamientos necesarios para ello.



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

El Reglamento de Imagen urbana del Municipio de Tecate B.C, define el área de estudio dentro de la Zona 5, la cual comprende los centros de población rural: Carmen Serdán; Ejido Héroes del Desierto o El Testerazo; Valle de las Palmas; Ejido Colonia Hindú o Cerro Azul; Ejido Mi Ranchito o Lomatova; Colonia Luis Echeverría o El Hongo; Ejido Jacumé; Ejido Baja California y La Rumorosa.

La zona 5 cuenta con las siguientes medidas establecidas para mantener la zona homogénea las cuales se deberán respetar:

1. En la zona 5, se empleará pintura reflejante color blanco para la separación de los carriles. Para dividir carriles de doble sentido se empleará una línea doble continua en cada línea, ubicadas paralelamente. Para dividir carriles en el mismo sentido se empleará una línea interrumpida en longitudes de 4 metros e interrumpidos a 8 metros hasta la zona del cruce peatonal. Para separar el área de estacionamiento paralelo a la banqueta, en el carril de circulación se empleará una línea interrumpida de 2 metros y dejando un espacio libre de 2 metros. El cruce peatonal debe señalarse con dos líneas paralelas con separación de 2.5 metros a base de pintura amarilla reflejante con un ancho de 30 centímetros.
2. Se empleará el semáforo de poste o de ménsula. Las alturas, dimensiones y especificaciones, se sujetarán a lo establecido en el manual de señalamiento vial de dispositivos de seguridad de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. Los postes deberán ser del color natural de los materiales.
3. Se sujetarán a lo establecido en el manual de señalamiento vial de dispositivos de seguridad de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. Los postes deberán ser del color natural de los materiales.

2.4. Riesgo y vulnerabilidad

Riesgos naturales

No existe un Atlas de Riesgos Naturales para el municipio de Tecate publicado, así que se toma la información disponible de acuerdo con el Atlas de Riesgo Nacional elaborado por el Gobierno de México y el Atlas de Riesgo Estatal elaborados por Sistema Estatal de Protección Civil de Baja California y el Sistema Estatal de Protección Civil de Baja California, estos identifican lo siguiente para el municipio de Tecate:

[continúa en siguiente página]





"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Tabla 21 Análisis de los Atlas de Riesgos para el municipio

Atlas de Riesgo	Tipo de Riesgo	Análisis	
		Rango a nivel municipio	Afectación
Nacional ⁸ (Publicado)	Sismo	Muy alto	Mitigable, de aplicarse las normas estructurales en la materia
	Sequías	Alto	Mitigable, implementando estrategias de arquitectura bioclimática
	Granizo	Bajo	No hay afectación
	Heladas	Alto	Mitigable, mediante sistema constructivo resiliente
	Nevadas	Medio	Mitigable, mediante sistema constructivo resiliente
	Tormentas de Electricidad	Muy bajo	No hay afectación
	Susceptibilidad de Laderas	Muy bajo	No hay afectación
	Por Sustancias Flamables	Medio	Mitigable, siempre y cuando almacene conforme a normas aplicables
	Incendio por factores Humanos	Muy alto	Mitigable, siempre y cuando cuente con plan de contingencia y sistema contra incendios
	Peligro por Incendio Forestal	Medio	Mitigable, siempre y cuando cuente con plan de contingencia y sistema contra incendios
Riesgo por Incendios Forestales	Bajo	Mitigable, siempre y cuando cuente con plan de contingencia y sistema contra incendios	
Atlas de Riesgo	Tipo de Riesgo	Rango en el Predio	Afectación
Estatad ⁹ (Publicado)	Fallas de California	No hay afectación	Sin Afectación
	Fallas Locales de B.C.	No hay afectación	Sin Afectación
	Gasoducto Derecho de Vía	No hay afectación	Sin Afectación
	Empresas que usan sustancias peligrosas	No hay afectación	Sin Afectación
	Inundaciones Históricas (1970-2012)	No hay afectación	Sin Afectación
	Cuerpos de Agua Intermitentes	Si hay 6 escurrimientos intermitentes	No genera problemática en la zona desarrollada
	Zonas Vulnerables a Tsunami 5-10 m	No hay afectación	Sin Afectación
	Vulnerabilidad a Tsunami 5 m	No hay afectación	Sin Afectación

⁸ Retomando información de Riesgos del siguiente enlace: <http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx/app/fenomenos/>

⁹ Retomando información de Riesgos del siguiente enlace: <https://www.google.com/maps/d/viewer?ll=30.31070882237162%2C116.85139000089418&z=7&mid=18kQSSBgQH666Pi6k8D8cRgaqY>



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Atlas de Riesgo	Tipo de Riesgo	Análisis	
		Rango a nivel municipio	Afectación
	Deslizamientos (Áreas no Urbanizable)	No hay afectación	Sin Afectación
	Índice de peligros de incendios forestales.	Medio	Existen algunos registros de incendios históricos y riesgos alto en época seca de mayo a agosto, pero bajo y medio en las demás épocas.

Fuente: Elaborado por INPLADEM 2021, con base en los Atlas de Riesgo Nacional y Estatal.

Aunado a esto, dentro de la zona se encontraron evidencias de incendios provocados por acción humana para aclarar partes de terrenos de vegetación.

Análisis de riesgo por radio de impacto

Por ser zona proyectada para industria, el uso especial, así como infraestructura se considera un radio de 500 metros y de 1km para analizar los alrededores del área de estudio en función de la existencia de infraestructura, equipamientos, zonas residenciales entre otros. Estas distancias son en relación de los radios de estudios de explosiones sobre infraestructura, y analizar los alrededores ya que es una zona rural con poco desarrollo y se debe entender los alrededores.¹⁰

Se encontró que tiene afectación sobre 8 localidades rurales, 3 ya dentro del área de estudio y 4 fuera en las zonas de amortiguamiento. Al igual que el equipamiento del Centro de Readaptación Social (CERESO) del Hongo al norte del área de estudio. En total se contabilizan 4,707 habitantes dentro del área de estudio y en la zona de amortiguamiento a 1km, la mayor congregación de estos habitantes es del CERESO donde se registran 4,679 personas encarceladas a 2020.

Tabla 22. Localidades rurales dentro de la zona de amortiguamiento

Nombre de localidad	Población
Colonia Nayarit (Ejido Baja California)	1
Agua Hechicera	15
CERESO del Hongo	4,679
Rancho Venegas (Capilla Calvario)	5
Familia Johnston (El Gran Conejo) [Rancho]	2
Desarrollo Colinas Campestre	3
El Hongo (La Profecía) [Rancho]	1
El León de Judá [Rancho]	1
Total	4,707

Fuente: elaboración propia, con información de INEGI 2020.

¹⁰ Propuesto a criterio con base en el curso de Gestión Integral de Riego de Desastres ofrecido por la Universidad Autónoma de México (UNAM), se puede acceder en la siguiente liga: <https://cursosgratisunam.com/sostenibilidad-medio-ambiente/gestion-integral/>

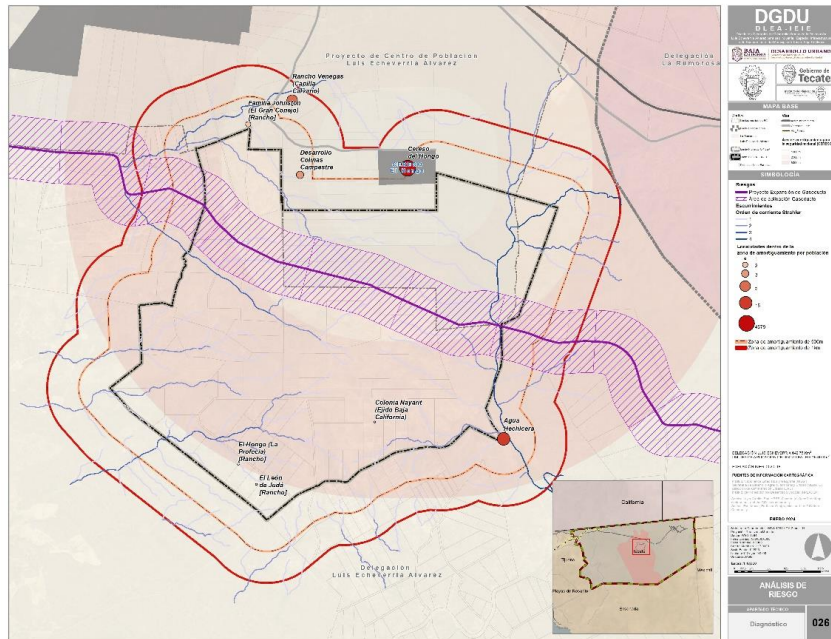




"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

La infraestructura más prominente para analizar en el área de estudio es sobre el proyecto de la expansión del gasoducto Rosarito, no se detecta que el proyecto se cruce con las zonas habitadas de la zona.

Ilustración 30. Análisis de riesgos por radio de impacto



Fuente: elaboración propia, con información de INPLADEM 2023.

[continúa en siguiente página]



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

3. Directrices estratégicas

3.1. Lineamientos generales de planeación

3.1.1. Área de aplicación de directrices generales

Las Directrices de Desarrollo Urbano en un polígono de la zona suroeste del Ejido Baja California, comprende un área de estudio de 2,530.975 ha, que colinda al sur de los límites del Proyecto de actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Luis Echeverría Álvarez con un área sobre puesta de 584.81 ha al interior de este y al este de los límites de Agua Hechicera; se encuentran las parcelas número 9, 13, 47 a las 115, 183, 228 a la 238, 262, 265 y 266, así mismo al interior del área de estudio incide las fracciones de las áreas unitarias 24 y 28 y en su totalidad las áreas unitarias 25, 26 y 27 de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano "Expansión Gasoducto Rosarito en Tecate, B.C."¹¹

De conformidad con las características de las áreas unitarias 24, 25, 26, 27 y 28 de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano "Expansión Gasoducto Rosarito en Tecate, B.C, establecen lo siguiente:

Ilustración 31. Características de las áreas unitarias que se encuentran al interior del área de estudio.

AU	Clasif.	Tramo	Dirección	Longitud (m)	Vialidad	Jerarquía	Delegación	Usos aledaños	Superficie por uso (m ²)	%	Observación
24	2	167+22 6.69- 169+15 9.64	Sureste a Noroeste	1,600	Camino Vecinal	Terciaria	Luis Echeverría	SectorA4 - Zona de Mejora Natural	498,875.16	31.9	PMDU
25	1	169+15 9.64- 171+03 7.91	Sureste a Noroeste	1,600	Camino Vecinal	Terciaria	Luis Echeverría	SectorB2 Limitación de crecimiento SectorD1 - Nuevo crecimiento programado	461,890.77	28.8	PMDU
26	1	171+03 7.91- 172+65 0.62	Sureste a Noroeste	1,600	Camino Vecinal	Terciaria	Luis Echeverría	SectorB2 Limitación de crecimiento	1,390,2532.89	86.64	PMDU
27	1	172+65 0.62- 173+81 2.89	Sureste a Noroeste	1,600	Camino Vecinal	Terciaria	Luis Echeverría	SectorB2 Limitación de crecimiento	1,599,800.30	100.00	PMDU
28	1	173+81 2.89- 175+34 2.96	Sureste a Noroeste	1,600	Camino Vecinal	Terciaria	Luis Echeverría	SectorB2 Limitación de crecimiento	1,599,623.54	100.00	PMDU
28	1	173+81 2.89- 175+34 2.96	Sureste a Noroeste	1,600	Camino Vecinal	Terciaria	Luis Echeverría	SectorB2 Limitación de crecimiento	1,433,482.41	100.00	PMDU

Fuente: Directrices Generales de Desarrollo Urbano "Expansión Gasoducto Rosarito en Tecate, B.C.

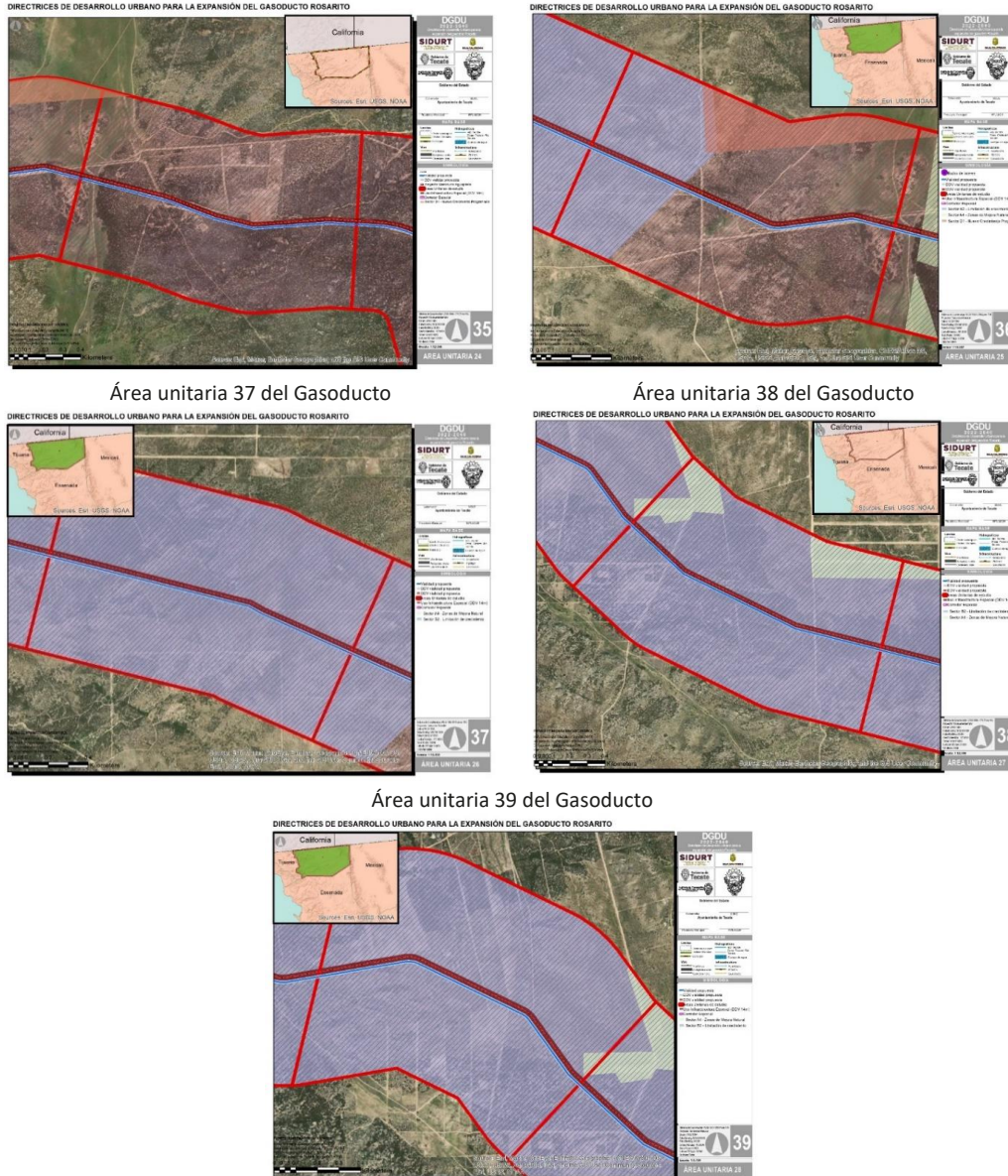
¹¹ Dichas directrices fueron publicadas en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, Tomo CXXX, No.15 Sección I, el 24 de marzo de 2023.





"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Tabla 23. Áreas Unitarias de las DGDU-EGRTBC que inciden en el Área de Estudio



Fuente: mapas del 46-50 retomados de las Directrices Generales de Desarrollo Urbano "Expansión Gasoducto Rosarito en Tecate, B.C.,



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Cabe destacar que se entrelazan al interior del área de estudio las áreas de amortiguamiento destinadas por el desplazamiento del CERESO El Hongo en la zona, definidos como Área de amortiguamiento para la seguridad nacional, las cuales se dividen en 3¹² (ver ilustración 2 "área de estudio"):

Zona de amortiguamiento 1: consiste en un área con radio de 1,000 metros a la redonda destinado a usos de suelo Agrícola Forestal.

Zona de amortiguamiento 2: radio de 1,000 – 2,500 metros, destinado a usos complementarios como, Uso agrícola y forestal, reserva ecológica, hospitales psiquiátricos, instalaciones militares, cuarteles de policía, academias de policía, almacén de autos, Industria, etc.

Zona de amortiguamiento 3: radio hasta un perímetro de 5,000 metros, destinado a usos compatibles a autorizar como crematorios, parques urbanos, panteones y cementerios, termoeléctrica, industria, etc. No se permiten usos como ventas de vinos y licores, cantinas, hoteles, salón para fiestas, etc.

3.2. Modelo de ocupación urbana.

3.2.1. Políticas de desarrollo con vocación.

Las políticas de desarrollo que fueron determinadas considerando los elementos naturales del suelo, así como sus transectos con respecto a los barrios asignados, así mismo tomando como base el PDUCP-Te 2020-2040, son las siguientes:

Con vocación de área natural

Para barrios con transecto predominante Natural. En estas áreas tenderán a ser compatibles únicamente actividades ecoturísticas y residencia de muy baja densidad (campestre), quedando condicionadas y prohibidas otras actividades conforme a la matriz de compatibilidad.

Con vocación de conservación

Para barrios con transecto predominante natural con áreas rurales. En estas áreas tenderán a ser compatibles condicionadas actividades rústicas o campestres, con bajas densidades habitacionales.

Con vocación suburbana sustentable

Si el transecto predominante es suburbano con algún otro transecto como rural. Debido a que no existen incentivos institucionales para su consolidación como ciudad en el corto plazo, se encargarán de promover las necesidades básicas de la población y vigilar con especial cuidado los cambios de uso de suelo.

[continúa en siguiente página]

¹² Oficio número SSP/SSPF/----/2010, Asunto: Zona de Amortiguamiento con fecha de 18 de febrero de 2010 en México D.F., emitido por el Comisionado Dr. Y Gral. Eduardo Enrique Gómez García.





"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Con vocación especial.

Para barrios con transecto predominantes Distrito especial, debido a que se pretende generar compatibilidad con zonas industriales y usos especiales, así como reservas para industria que por sus actividades pudieran representar un riesgo o limitantes para su compatibilidad con áreas urbanas con mayor población.

3.2.2. Transectos

Basado en la teoría de transectos según Duany (Duany, 2008) la cual establece que las normas de zonas de transectos serán asignadas y mapeadas en cada plan de acuerdo con los porcentajes asignados en este documento, el cual deberá incluir cualquier elemento indicado para su número de zona. En este escenario se contemplaron las capas de información como, el Modelo de aptitud, las áreas de amortiguamiento determinadas por la línea del proyecto de extensión del Gasoducto en la ciudad de Tecate, los radios de restricciones por parte del CERESO El Hongo, así como el área destinada a proyectos específicos para el aprovechamiento de energía eólica (PMDU 2018-2036) mismas que su clasificación responden a los que originalmente fueron propuesto en el documento de Directrices Generales de Desarrollo Urbano, delegación Mi Ranchito, Tecate B.C., entre otros, las cuales dieron como resultado los siguientes transectos para el aprovechamiento del área de estudio asignada en este documento:

T0 Área natural o de suelo con uso restringido	T1 Aprovechamiento sustentable	T2 Rural o suburbano limitado	T3 Suburbano sustentable	DE-T3 Distrito Especial
--	--	---	------------------------------------	-----------------------------------

T0 Área natural o de suelo con uso restringido: aquellas donde por la existencia de escurrimientos superficiales, así como la presencia de flora y fauna representan zonas de riesgo por los que no son aptas para el desarrollo, pero cuentan con potencial para la conservación. Así mismo este transecto toma en consideración la porción del suelo restringida por el trazo vinculado a la instalación del Gasoducto Rosarito.

T1 Aprovechamiento rural o sustentable: aquellas donde existen actividades rurales o primarias y se deben idear mecanismos de operación de los recursos naturales con racionalidad, ideas para la restauración o la conservación.

T2 Rural o suburbano limitado: donde puede existir la urbanización progresiva o campestre, limitada por condiciones físicas de suelo y de requerimiento de servicios y equipamientos.

T3 Suburbano sustentable: donde se deberán planear zonas suburbanas con todos los servicios y equipamientos, en las cuales se convive más con las áreas naturales y se conservan los espacios de aprovechamiento sustentable.

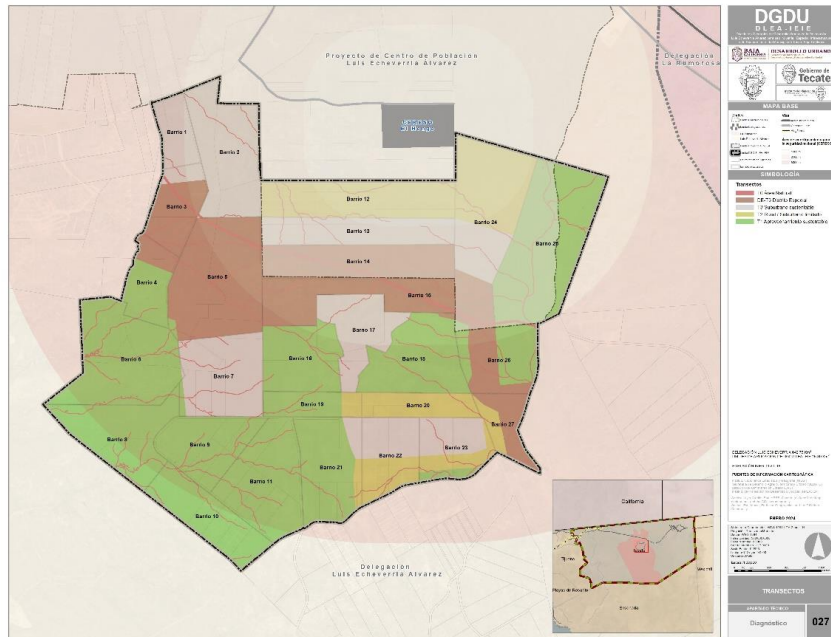




“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

DE-T3 Suburbano sustentable con vocación Distrito Especial: en donde se permitirá la actividad industrial, especial e infraestructura promoviendo que en su periferia existan usos mixtos para una adecuada movilidad.

Ilustración 32. Transectos



Fuente: elaboración propia con base en información proporcionada por INPLADEM.

3.2.3. Zonificación primaria.

La zonificación primaria se generó a partir de la delimitación de la zona por transectos que forman la base para determinar la compatibilidad del suelo, donde se definen 27 barrios propuestos a los que se aplicaron 5 variables de transecto, mencionadas anteriormente.

Tabla 24. Zonificación primaria

Transecto	Nombre	Zonificación Primaria (Uso)
T0	Área natural o de suelo con uso restringido	No urbanizable
T1	Aprovechamiento rural o sustentable	Suelo restringido para urbanización
T2	Rural o suburbano limitado	Urbanización progresiva
T3	Suburbano sustentable	Área Urbanizable
DE – T3	Suburbano sustentable Distrito Especial	Área aprovechable con vocación de Distrito Especial

Fuente: elaboración propia.



GRAPHO

Instituto de Planeación
del Desarrollo Municipal de Tecate
XIV AYUNTAMIENTO

"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Se definen de la siguiente manera:

No urbanizables

Son aquellas zonas donde no se podrán llevar a cabo actividades o modificaciones del uso, ya que por sus características del suelo son zonas no apta para el desarrollo urbano. Las únicas actividades permitidas serán aquellas que impulse proyectos de conservación y preservación de la región. En términos del modelo son aquellas áreas restringidas como arroyos, zonas inundables. Promover la integración de infraestructuras y edificaciones con el entorno

Suelo restringido para urbanización

Se trata de suelo correspondiente al Transecto T1, que por sus condiciones cuenta con una vocación rural o destinadas a actividades primarias y aprovechamiento para energías limpias, la cual implica la no edificación, espacios o equipamientos públicos.

Urbanización progresiva

Son aquellas zonas donde se pretende lograr una urbanización consiente de manera progresiva principalmente campestre, con las actividades o servicios obligatorios que cubra las necesidades de la población dentro del área. Condicionado a las determinaciones obtenidas mediante el análisis de las características del suelo y las restricciones que emitan los usos dentro de los transectos T3 y DE colindantes.

Área urbanizable

Destinado a zonas donde se debe planear zonas suburbanas al ser factible la urbanización y edificación condicionadas a la elaboración de estudios complementarios, así como todos los servicios, infraestructura y equipamientos. Sin desplazar las áreas naturales y conservando los espacios de aprovechamiento sustentable.

Área aprovechable con vocación de Distrito Especial

Destinado a zonas compatibles con usos especiales y usos industriales. Los usos especiales incluyen: estaciones de servicio de gasolinera o venta de gas, industrias que manejen y almacenen combustibles, aceites y lubricantes, estaciones de carburación de gas licuado de petróleo, espacios destinados al manejo o disposición de residuos, plantas de manejo de agua, aguas tratadas, descargas o energía eléctrica, generación de energía renovable, telecomunicaciones y las demás que así establezca la matriz de compatibilidad.

Zonificación primaria con criterios específicos

Como parte del análisis para determinar la zonificación primaria se consideraron los siguientes elementos para detallar los aspectos relevantes del mismo, es importante aclarar que esta zonificación con criterios específicos opera de manera paralela a la zonificación con primaria base propuesta, resultando en un total de 404.92 hectáreas o bien el 15.98% de la superficie del área de estudio con estas características, los cuales se describen a continuación:



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

1. Área con potencial de aprovechamiento EO: el cual se retoma del PMDU 2018-2036 como parte de la zonificación primaria propuesta como uso "Área programada para instalación de empresas para la generación de energía renovable"
2. Área Especial de Conservación: el cual concluye en las áreas de amortiguamiento continuas a zonas no urbanizables para su aprovechamiento, en las que se pretende el aprovechamiento de la superficie con proyectos sustentables.
3. Área condicionada por materia de aptitud: los cuales resultan de la recalibración del Modelo de capas ponderadas para la generación de transectos, previamente elaborado en este documento, donde se seleccionaron las zonas condicionadas de gran extensión que en un primer proceso fueron desplazadas por el valor asignado a ese componente, siendo reconsideradas en el modelo final.

Todas las acciones de edificación o urbanización que impliquen uso de suelo especial requieren solicitar el inicio de la evaluación de un estudio de impacto urbano por parte del Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate (INPLADEM), como requisito para continuar su gestión ante la Coordinación Coordinadora de Desarrollo Urbano del gobierno estatal y la Dirección de Administración Urbana del gobierno municipal. El INPLADEM determinará, según el caso y la normatividad aplicable, aquellos proyectos cuya evaluación en materia de impacto urbano corresponderá exclusivamente al Gobierno del Estado, turnando a éste dichos casos para lo que según derecho sea procedente.

Queda condicionado a la elaboración de los estudios correspondientes para descartar o prevenir riesgos. Tomar en consideración el modelo de aptitud para descartar aquellas zonas que por circunstancias vinculadas al riesgo que emanan del modelo no resulten compatibles con la zonificación primaria asignada a los barrios.

Así mismo se contemplan las áreas programadas de Desarrollo urbano en las siguientes etapas:

- Área Programada para Desarrollo con Prioridad 1 (P1): destinado a áreas donde se deberán establecer acciones de planeación urbana en el corto plazo (2024-2030).
- Área Programada para Desarrollo con Prioridad 2 (P2): donde se deberán establecer acciones de planeación urbana en el mediano plazo (2030-2035).
- Área Programada para Desarrollo con Prioridad 3 (P3): donde se deberán establecer acciones de planeación urbana en el largo plazo (2035-2040).

[continúa en siguiente página]





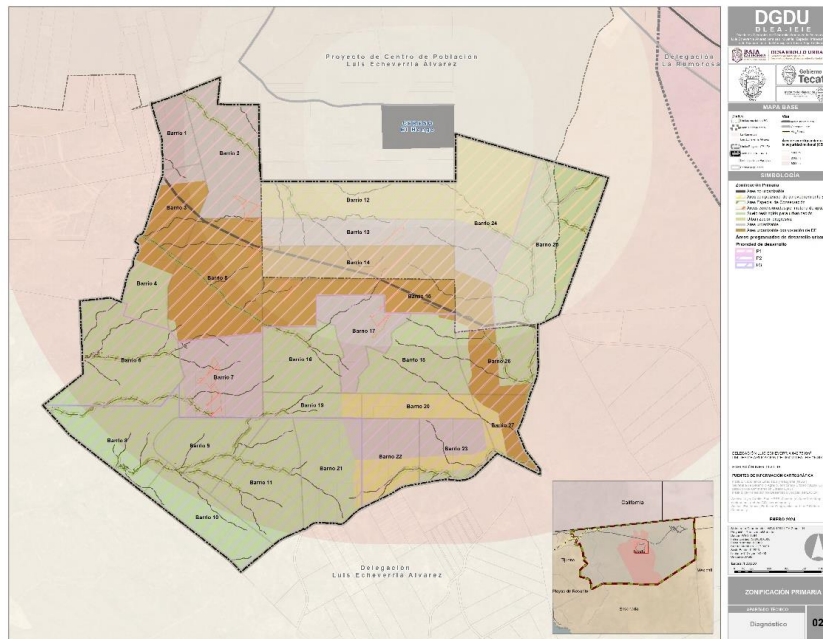
"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Tabla 25. Superficies por transecto en el área de estudio.

Transecto	Superficie m ²	Superficie (ha)	Porcentaje
DE-T3	4,965,051.96	496.50	19.62%
T0	799,852.88	79.98	3.16%
T1	10,836,847.81	1,083.68	42.82%
T2	3,262,553.17	326.25	12.89%
T3	5,446,093.16	544.60	21.52%
Total	25,310,398.99	2,531.04	100.00%

Fuente: elaboración propia con base en información proporcionada por INPLADEM.

Ilustración 33. Zonificación primaria.



Fuente: elaboración propia con base en información proporcionada por INPLADEM.

[continúa en siguiente página]



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

3.3. Modelo de gestión.

3.3.1. Estrategia de Desarrollo Urbano

Como parte de las estrategias de desarrollo urbano las cuáles serán las bases para los principios y criterios generales, con el fin de lograr los objetivos de este documento, se tiene lo siguiente:

Tabla 26. Estrategias de desarrollo urbano.

Clave	Tipo	Estrategia
EU01	Urbano	Definir zonas específicas para diferentes tipos de desarrollo, considerando las características geográficas y ecológicas de la región. Establecer áreas de conservación, zonas industriales y residenciales, y lugares adecuados para el desarrollo de infraestructura, como los parques eólicos.
EI02	Infraestructura	Fomentar la instalación de proyectos destinadas a infraestructuras de uso especial orientado a las actividades para el suministro de agua, su captación o almacenamiento, el drenaje, descargas, manejo de agua de lluvias, energía eléctrica, telecomunicaciones, manejo de residuos, servicios urbanos, o bien la dotación, transporte o expendio de combustible, también se considerarán proyectos que involucren la generación y transmisión de energías renovables como infraestructuras especiales
EI03	Infraestructura	Tratando de consolidar la política propuesta para las Área aprovechable con vocación de Distrito Especial. Impulsar la instalación de nuevos servicios de drenaje, suministro de agua, plantas de tratamiento, iluminación y electrificación con tecnología sustentable y eficiente.
ESH04	Sensibilidad hídrica	Elaboración de los estudios necesarios para la identificación de las áreas óptimas para la instalación de infraestructura destinada al almacenamiento de recolección de aguas pluviales.
ESH05	Sensibilidad hídrica	Requerir la instalación de sistemas de recolección de agua de lluvia en nuevas construcciones y en proyectos de ampliación. Estos sistemas deben dirigir el agua recolectada hacia tanques de almacenamiento para su reutilización.
EEA06	Uso Eficiente del Agua	Establecer restricciones en el uso de agua potable para riego y otros usos no esenciales. Fomentar la adopción de tecnologías de bajo consumo de agua en edificaciones y áreas públicas
EV07	Vial	Promoción de sistemas de transporte público confiables y eficientes que reduzcan la dependencia del vehículo privado y alivien la congestión vehicular.
EV08	Vial	Promover la consolidación de los caminos vecinales identificados al interior y colindantes del área de estudio, así como la construcción de la red.
EV09	Vial	En la evaluación de proyectos de fraccionamientos y otras acciones de urbanización, no podrán ser destinadas como vialidades públicas aquellas superficies que presenten problemáticas en materia de aptitud física, inundaciones u otro tipo de deficiencias para la seguridad estructural de las infraestructuras. Cualquier proyecto que requiera hacer uso de superficies con estas características, no podrá ser autorizada sin los estudios técnicos y medidas de mitigación que lo terminen como factible.
EC10	Construcción	Establecer normas para la eficiencia energética en la construcción, como el uso de materiales aislantes y tecnologías de energía renovable.





"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Clave	Tipo	Estrategia
EE11	Evaluación	Establecer programas de monitoreo para evaluar la efectividad de las medidas implementadas y ajustarlas según sea necesario. Imponer sanciones por el incumplimiento de las normas de manejo sustentable de agua.

Fuente: elaboración propia.

En conclusión, se proponen 11 estrategias, una en el ámbito urbano, dos en materia de infraestructura, dos con respecto a la sensibilidad hídrica, uno relacionado al uso eficiente del agua, tres en el ámbito vial, uno en temas de construcción y uno para el seguimiento y evaluación de las directrices, planeación en la zona.

3.3.1.1. Estructura vial y movilidad

Contar con una estructura vial y de movilidad definida nos permite una ciudad donde niñas, niños y adolescentes puedan caminar con seguridad, atender las necesidades de movilidad de la población, consolidar caminos previamente definidos por los habitantes de la zona, así como la integración de estos en una red propuesta que facilite su movilidad por el área de aplicación de estas directrices, así como su conectividad con el resto de la región.

Las calles son la base de cualquier sistema de movilidad urbana, así como pilares para el desarrollo económico de las ciudades, por ello se utiliza la metodología determinada por el *Manual de Calles Diseño Vial para ciudades mexicanas* elaborado por SEDATU, así mismo retomado del PDUCP Te 2020-2040 quedando de la siguiente manera:

Tabla 27. Estructura vial, clasificación de vialidades

Clave	Clasificación	Concepto
P1	Primaria con nivel de habitabilidad 1	Son vías primarias de circulación continua, generalmente de acceso controlado. Por ejemplo, los accesos a ciudades, libramientos, calzadas, viaductos y vías en áreas sin urbanizar.
P2	Primaria con nivel de habitabilidad 2	Son vías primarias que atraviesan subcentros urbanos, las cuales facilitan la conectividad de las distintas zonas de la ciudad, presentan cruces semaforizados. Por ejemplo, los ejes viales.
P3	Primaria con nivel de habitabilidad 3	Son vías primarias claves para la movilidad de la ciudad con cruces semaforizados y que concentran los orígenes y destinos generadores del mayor porcentaje de viajes de la ciudad.
S1	Secundaria con nivel de habitabilidad 1	Son vías secundarias que conectan las calles terciarias con la red primaria de la ciudad, su función es coleccionar flujos por lo que generalmente cada colonia tiene una vía representativa.
S2	Secundaria con nivel de habitabilidad 2	Son vías secundarias que conectan las calles locales con las vías primarias, y con algunos de sus cruces semaforizados. Por ejemplo, las avenidas y calles principales con usos de suelo mayormente residenciales.
S3	Secundaria con nivel de habitabilidad 3	Son vías secundarias que mantienen su forma como colectoras, pero con un alto uso de la vía como espacio público. Generalmente con cruces semaforizados,



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Clave	Clasificación	Concepto
		como las avenidas y calles principales con usos de suelo mayormente comerciales.
T1	Terciaria con nivel de habitabilidad 1	Son vías terciarias que dan acceso a los predios. Sus cruces se semaforizan sólo en intersecciones con vías tipo S. Por ejemplo, las calles locales convencionales.
L	Local	Sin jerarquía asignada formalmente, son vías que conectan las zonas con uso residencial únicamente, no cuentan con semaforización.
CV	Camino Vecinal	Son vías que enlazan núcleos de población, suelen constituir vías de acceso entre heredades, de carácter público. Suelen ser las vías más estrechas del esquema vial.

Fuente: elaboración propia con base en el Manual de Calles Diseño Vial para ciudades mexicanas elaborado por SEDATU.

Cabe destacar que la propuesta presentada en este documento contempla el esquema vial propuesto por parte del proyecto de Directrices Agua Hechicera y el Esquema vial propuesto por parte del proyecto de actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Delegación Luis Echeverría Álvarez 2023-2043¹³, sin embargo, derivado de la visita de campo elaborada el día 03 de septiembre 2023 y un análisis de la foto satelital de la región se observó que ciertos trazos pudieran empatar de mejor manera con caminos vecinales ya establecidos en la zona.

Así mismo, la base de datos propuesta se realiza con base en los criterios señalados por el *Manual de Calles Diseño Vial para ciudades mexicanas elaborado por SEDATU*. La propuesta deberá ser revisada por medio de los estudios correspondientes para su autorización, así como la celebración de acuerdos o convenios con los propietarios de la tierra.

El conjunto de esta propuesta consta de 455.84 km, donde el 16% corresponde a viales propuestas y el 84% del esquema vial son caminos vecinales que deberán consolidarse como parte de la estructura vial de la zona contemplando en estas directrices las cuales se encuentran clasificadas en la jerarquía que se presenta a continuación:

Tabla 28. Estructura del Esquema Vial.

Clave	Clasificación	Longitud (km)
P1	Primaria con nivel de habitabilidad 1	23.74
P2	Primaria con nivel de habitabilidad 2	55.37
P2-P	Primaria con nivel de habitabilidad 2 propuesta	21.84
P3	Primaria con nivel de habitabilidad 3	44.96
P3-P	Primaria con nivel de habitabilidad 3 propuesta	6.26
S1	Secundaria con nivel de habitabilidad 1	46.14
S1-P	Secundaria con nivel de habitabilidad 1 propuesta	15.21
S2	Secundaria con nivel de habitabilidad 2	20.38
S2-P	Secundaria con nivel de habitabilidad 2 propuesta	9.46

¹³ Estos instrumentos se encuentran en proceso de actualización por lo que actualmente no se encuentran publicados, sin embargo, fueron tomados en consideración para que al momento de su publicación exista un margen de congruencia entre los tres instrumentos.





"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

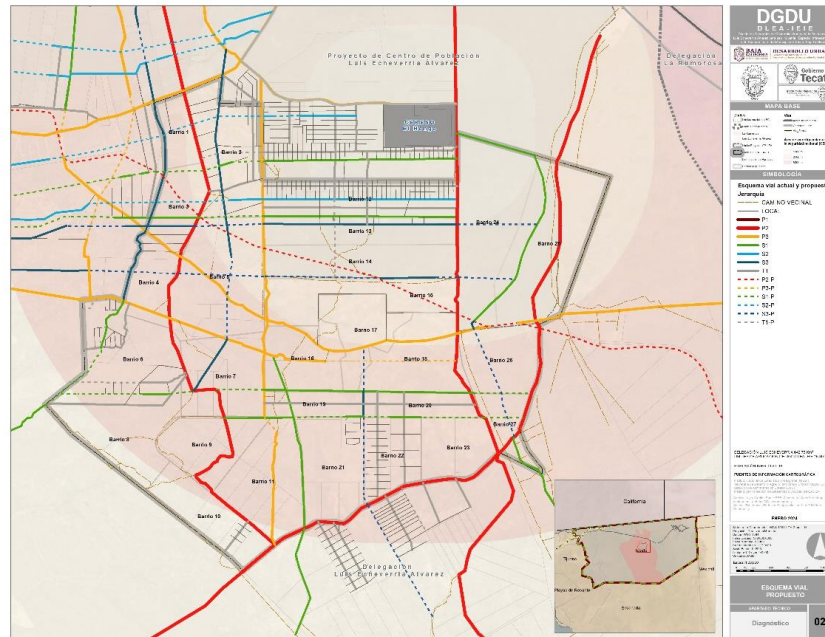
Clave	Clasificación	Longitud (km)
S3	Secundaria con nivel de habitabilidad 3	19.42
S3-P	Secundaria con nivel de habitabilidad 3 propuesta	13.70
T1	Terciaria con nivel de habitabilidad 1	37.12
T1-P	Terciaria con nivel de habitabilidad 1 propuesta	4.38
L	Local	67.13
CV	Camino vecinal	74.17
Total		459.28 km

Fuente: elaboración propia con base en las propuestas de esquemas viales presentadas en los proyectos de las Directrices Agua Hechicera y actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Delegación Luis Echeverría Álvarez 2023-2043.

*Cabe aclarar que estos kilómetros toman en consideración la zona sur del centro de población de Luis Echeverría y el área de actuación del proyecto de directrices generales de agua hechicera, con la finalidad de integrar la conectividad de la región.

De manera específica 158.22 km indicien de manera directa dentro del área de estudio analizada correspondiente al 34.71% de la propuesta presentada.

Ilustración 34. Estructura del Esquema vial



Fuente: elaboración propia con base en información proporcionada por INPLADEM.



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

3.3.2. Normas del suelo.

3.3.2.1. Zonificación secundaria de usos y destinos del suelo

La zonificación secundaria reconoce los usos y destinos específicos del suelo del área de estudio de las presentes directrices de Desarrollo Urbano, los cuales serán los usos permitidos, siempre y cuando se cumpla con lo que establezca la Matriz de Compatibilidad, o bien, en caso de proponer un Cambio de uso de suelo deberá justificar las acciones determinadas con relación con cada condicionante para llevar a cabo la actividad.

Tabla 29. Zonificación Secundaria

Zonificación Secundaria	Superficie (m ²)	Superficie (ha)	Porcentaje
Actividad Primaria	2,145,974.72	214.60	8.45 %
Área Especial De Conservación	893,939.49	89.39	3.52 %
Área No Urbanizable	563,217.28	56.32	2.22 %
Área Verde	121,995.32	12.20	0.48 %
Comercio Y Servicios	774,841.86	77.48	3.05 %
Comercio Y Servicios Condicionado	41,976.04	4.20	0.17 %
Conservación	949,822.31	94.98	3.74 %
Derecho De Vía	2,948,227.78	294.82	11.60 %
Derecho Vía Gasoducto	79,201.36	7.92	0.31 %
Equipamiento	363,798.33	36.38	1.43 %
Especial	1,102,619.17	110.26	4.34 %
Especial Condicionado	170,095.90	17.01	0.67 %
Habitacional Campestre	2,894,032.03	289.40	11.39 %
Habitacional Campestre Condicionado	1,168,825.14	116.88	4.60 %
Industria De Alto Riesgo	2,425,599.16	242.56	9.55 %
Industria De Alto Riesgo Condicionado	629,406.68	62.94	2.48 %
Industria De Bajo Riesgo	321,729.05	32.17	1.27 %
Industria De Mediano Riesgo	607,132.71	60.71	2.39 %
Industria De Mediano Riesgo Condicionado	137,334.20	13.73	0.54 %
Infra Especial Aprovechamiento Sustentable	1,896,448.75	189.64	7.46 %
Infra Especial Pluvial Condicionado	25,919.77	2.59	0.10 %
Infraestructura Especial	182,282.37	18.23	0.72 %
Infraestructura Especial Condicionado	6,190.98	0.62	0.02 %
Infraestructura Especial Pluvial	45,388.40	4.54	0.18 %
Reserva Ecoturística	4,140,109.48	414.01	16.29 %
Reserva Especial	565,914.44	56.59	2.23 %
Reserva Especial Condicionada	208,726.66	20.87	0.82 %
Total General	25,410,749.39	2,541.07	100 %

Fuente: elaboración propia con base en información proporcionada por INPLADEM

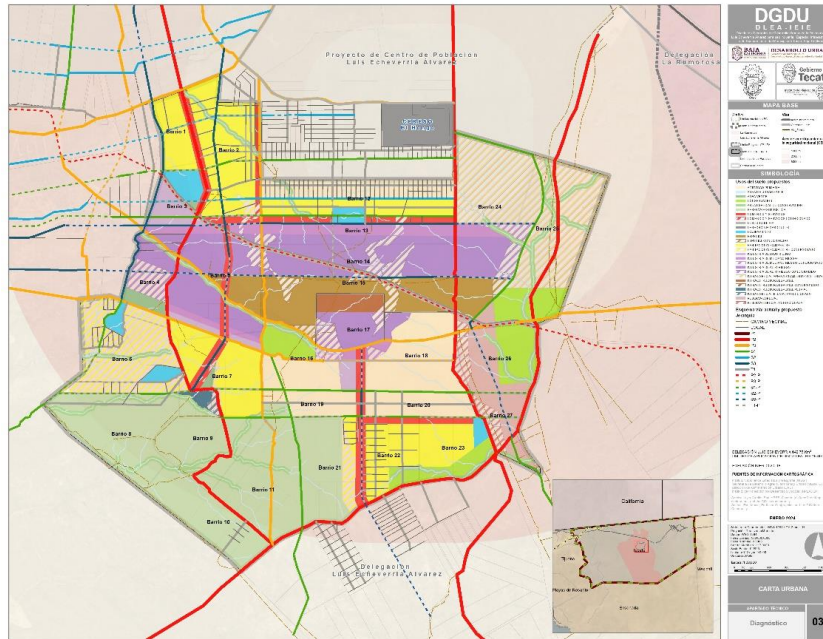
[continúa en siguiente página]





“Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California”

Ilustración 35. Carta Urbana



Fuente: elaboración propia con base en información proporcionada por INPLADEM

Compatibilidad de uso de suelo

Con respecto a la relación que tendrán los usos de suelo, se determinara y analizara por medio de la matriz de compatibilidad (anexo 2), donde se podrán encontrar tres escenarios, Compatibles (O), No compatibles (X) y Condicionados (CX); los usos no compatibles no podrán establecerse en las zonas que así lo establezca.

Las condicionantes a las que puede estar sujeta la compatibilidad de los usos serán las siguientes:

Tabla 30. Listado de Condicionantes

Condicionantes	
C1	Estudio de Impacto Urbano
C2	Estudio de Impacto Vial
C3	Estudio de Impacto social
C4	Estudio de prevención de riesgos
C5	Factibilidad de servicios, según corresponda.
C6	Estudios y proyectos asociados al riesgo identificado: estructural, geotécnico, hidrología u otro.
C7	Presentar proyecto para dotación de servicios en caso de no contar con ellos en la zona.



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Condicionantes	
C8	Anuencia vecinal con el 50% +1 de los residentes de la zona a 100 metros a la redonda.
C9	Para determinar la compatibilidad, requerirá aplicar un criterio de análisis de usos compatibles en un radio de 50 m a la redonda; en caso de así determinarlo, la autoridad puede imponer cualquier otra Condicionante para determinar la factibilidad
C10	Dictamen o análisis de no ser zona de riesgo
C11	Dictamen o análisis de no afectación por declaratoria, moratoria o restricción
C12	Dictamen de congruencia de vialidad
C13	Para la zona del Poliducto se deberá respetar el derecho de vía, así como las distancias por normatividad para edificar.
C14	Opinión técnica o dictamen CONAGUA
C15	Plan Integral de manejo; este a su vez puede imponer cualquier otra Condicionante o medida de mitigación como parte de sus estrategias.

Fuente: elaboración propia., con información proporcionada por INPLADEM

Disposiciones generales para los usos de suelo

Las presentes directrices generales de desarrollo urbano establecen las siguientes disposiciones generales para los usos definidos en el área de estudio, para posteriormente ser sujetas a la evaluación por la autoridad correspondiente.

Se toma como base la estructura propuesta por el Sistema de Clasificación de Industrias de América del Norte (SCIÁN), publicado en 2023, lo cual se manifiesta en la matriz de compatibilidad, así como los usos y destinos del suelo que este instrumento propone.

Por su parte, queda sujeto bajo la responsabilidad de los propietarios el suministro de dotación de servicios básicos en la zona de conformidad con la actividad deseada, en caso de que la autoridad correspondiente se vea limitada a proveer el servicio, así como en los casos de ser zonas con aptitud de desarrollo urbano baja, entre otros escenarios posibles.

Área No Urbanizable

Son áreas en las cuales no se podrán llevar a cabo actividades o modificaciones del uso, ya que por sus características del suelo son zonas no aptas para el desarrollo urbano. Las únicas actividades permitidas serán aquellas que impulsen proyectos de conservación y preservación de la región. En términos del modelo, son aquellas áreas restringidas como arroyos, zonas inundables, etc. Solo en los casos donde se compruebe por medio de los estudios correspondientes que la zona ya no cuenta con las condiciones ambientales restrictivas para determinarse como no urbanizable, la autoridad competente podrá determinar la factibilidad para la implementación del uso propuesto según sea el caso deseado.



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Área verde

Uso destinado preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios.

Derecho de vía Gasoducto

Se define como Derecho de vía Gasoducto a la franja de seguridad del Proyecto de expansión del Gasoducto de Rosarito-Tecate para la protección, operación, mantenimiento e inspección de dicha infraestructura.

Infraestructura de aprovechamiento sustentable

Infraestructura que permita la utilización ordenada y responsable de los componentes de la biodiversidad de un modo y a un ritmo que no ocasione su disminución o deterioro a largo plazo, manteniendo sus posibilidades de satisfacer las necesidades y aspiraciones de las generaciones actuales y futuras; tales como la aplicación de proyectos destinados a la producción de energías limpias, que fomenten el desarrollo económico sustentable y contar con la inclusión de la participación comunitaria en su aplicación.

Habitacional Campestre

Las edificaciones dentro del uso de suelo habitacional campestre son para viviendas que se encuentran alejadas de las actividades más pesadas de una ciudad o zona urbana, este tipo de edificaciones tienden a ser rancherías, cabañas, y en general viviendas de menor densidad.

En caso de propiedad ejidal o ejidos indígenas, la comunidad organizada podrá solicitar al Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate (INPLADEM) la asesoría correspondiente para elaborar un Plan Maestro Comunitario, donde se definan acciones y lineamientos propuestos en materia de arquitectura, diseño ambiental y del paisaje. Los resultados de este instrumento tendrán un carácter vinculante siempre y cuando no contravengan la normatividad urbana y ecológica vigente.

Actividad primaria

Las actividades económicas primarias son las que aprovechan los recursos naturales para obtener materias primas. Dentro de esta definición de usos de suelo se considerarán a las actividades extractivas, agrícolas, vinícolas, silvícolas, de forestación, de floricultura, agropecuarias, agroindustriales y otras actividades contempladas en el Sistema de Clasificación de Industrias de América del Norte (SCIAN), asociadas a la extracción de materias primas o el aprovechamiento de especies con fines de alimentación u otro, sin contravenir la legislación específica en la materia.

Cualquier actividad primaria en el territorio deberá operar conforme a la normatividad aplicable y además registrarse ante la Dirección de Desarrollo Rural del Ayuntamiento, la cual llevará un monitoreo de actividades con fines estadísticos y de medición de impactos ecológicos, económicos y sociales.



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Comercio y Servicio

Esto indica las actividades económicas que pertenecen al sector terciario, incluyendo todo tipo de servicios que indican las definiciones del SCIAN, ya sea al por menor o al por mayor (salvo los usos Especiales) donde existe la transacción de productos artesanales, industriales, preparación de alimentos, intercambio o adquisición de servicios, sean estos técnicos, logísticos o profesionales.

Se busca que los comercios y servicios sean una actividad predominante en los corredores formados por las vialidades primarias que no son de acceso controlado y vialidades secundarias, dentro del área de aplicación de estas directrices.

Equipamiento

Éste se define como "el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto". La zonificación secundaria propuesta permite la creación de equipamientos en cualquier superficie que cumpla con la normatividad aplicable, sean éstos de propiedad privada o pública.

La Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022, funge como la guía para el tema de equipamientos en los instrumentos que conforman el sistema general de planeación territorial, establece la clasificación, terminología y aplicación. Adicional a esto, se deberán tomar en cuenta aquellos lineamientos de diseño que emita el Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate (INPLADEM), según la tipología de espacio público.

Cualquier elemento o componente de equipamiento urbano en propiedad pública que se proponga ser implementado deberá contar con un Estudio de Impacto Territorial Urbano (EITU) que incluya medidas y compromisos de ejecución, operación, mantenimiento, seguridad y el respectivo esquema financiero en caso de contar con la participación del sector privado. En el caso de equipamiento urbano en propiedad privada, será requerido también el EITU sólo para aquellos de jerarquía o alcance superior a la de equipamiento barrial.

Especial

El uso de suelo especial abarca las actividades que específicamente poseen normas y restricciones por su condición de riesgo, tal como la infraestructura especial, sin embargo, son diferentes por estar claramente delimitados dentro de un predio o polígono catastral y no incidir en vía pública u otros derechos de vía.

Los usos especiales incluyen: estaciones de servicio de gasolinera o venta de gas, industrias que manejen y almacenen combustibles, aceites y lubricantes, estaciones de carburación de gas licuado de petróleo, espacios destinados al manejo o disposición de residuos, plantas de manejo de agua tratada o potable, plantas generadoras de energía eléctrica, telecomunicaciones y las demás que así establezca la matriz de compatibilidad.



GRAPHO

Instituto de Planeación
del Desarrollo Municipal de Tecate
XIV AYUNTAMIENTO

"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Todas las acciones de edificación o urbanización que impliquen uso de suelo especial requieren solicitar el inicio de la evaluación de un EITU por parte del Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate (INPLADEM), como requisito para continuar su gestión ante la Coordinación de Desarrollo Urbano del gobierno estatal y la Dirección de Administración Urbana del gobierno municipal. El INPLADEM determinará, según el caso y la normatividad aplicable, aquellos proyectos cuya evaluación en materia de impacto urbano corresponderá exclusivamente al Gobierno del Estado, turnando a éste dichos casos para lo que según derecho sea procedente.

Reserva Especial

Superficie de terreno destinado al aprovechamiento a largo plazo del uso de suelo especial, el cual abarca las actividades que específicamente poseen normas y restricciones por su condición de riesgo, tal como la infraestructura especial, sin embargo, son diferentes por estar claramente delimitados dentro de un predio o polígono catastral y no incidir en vía pública u otros derechos de vía.

Reserva Ecoturística

El ecoturismo se define como "aquella modalidad turística ambientalmente responsable consistente en viajar o visitar espacios naturales relativamente sin perturbar, con el fin de disfrutar, apreciar y estudiar los atractivos naturales de dichos espacios; así como cualquier manifestación cultural del presente y del pasado que puedan encontrarse ahí, a través de un proceso que promueve la conservación, tiene bajo impacto ambiental y cultural e induce un involucramiento activo y socioeconómicamente benéfico de las poblaciones locales".

Los proyectos de uso de suelo ecoturístico serán implementados en concordancia a un Plan de Manejo, en donde deberán progresivamente cumplir con lo establecido en la Norma Mexicana NMX-AA-133-SCFI-2013, Requisitos y especificaciones de sustentabilidad del ecoturismo.

Derecho de vía

Este uso es reconocido como espacio público, que busca el tránsito libre de personas, bienes y servicios. Las normas aplicables serán aquellas establecidas en la Norma oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, además de los lineamientos y principios de diseño que emanan del Manual de Calles, diseño vial para ciudades mexicanas de SEDATU y las Normas Técnicas de Proyecto y Construcción para Obra de Vialidades del Estado de Baja California.

Infraestructura especial-Infraestructura especial pluvial

La infraestructura se refiere a "los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en centros de población, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radio fusiones, mientras que "especial" se referirá a aquellas instalaciones que por algunas características posean, puedan ser consideradas como agentes perturbadores en un escenario de riesgo. Se tratará entonces de infraestructura de escala significativa, es decir, superior a la dotación de una única familia en el territorio para el suministro de agua, su captación o almacenamiento, el drenaje, descargas, manejo de agua de



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

lluvias, energía eléctrica, telecomunicaciones, manejo de residuos, servicios urbanos, o bien la dotación, transporte o expendio de combustible. También se considerarán proyectos de involucren la generación y transmisión de energías renovables como infraestructuras especiales.

Las normas serán únicamente aquellas que explícitamente existan, de carácter oficial y vigente, para cada una de estas diferentes tipologías de acciones de urbanización. Todas las infraestructuras especiales que vayan a ser construidas dentro del área de aplicación de las presentes directrices generales de desarrollo urbano deberán de presentar un estudio de impacto urbano para su evaluación por el Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate (INPLADEM), así como el dictamen técnico de congruencia de la comisión coordinadora de desarrollo urbano, previo a la autorización por parte de la autoridad municipal.

Además, sin importar su escala o ubicación deberán contar con un estudio de prevención de riesgos y un estudio de impacto social, el cual será evaluado por la dependencia correspondiente a nivel federal o estatal, además de INPLADEM, el cual emitirá la evaluación, donde deberá de incorporar dicha infraestructura especial en sus sistemas de información geográfica y pasará a formar parte del dominio público como proyectos en proceso de planeación, gestión o ejecución.

Área especial de conservación

Abarca las actividades que específicamente poseen normas y restricciones por su condición de riesgo. Serán aquellas áreas donde se deberá "proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales". Todas las acciones de edificación o urbanización que impliquen uso de suelo especial requieren solicitar previamente a la evaluación de un estudio de impacto urbano, una factibilidad cuya emisión corresponderá exclusivamente al Gobierno del Estado.

Estas zonas no serán urbanizables en tanto no se presente un instrumento de planeación simplificada, debidamente autorizado por la autoridad municipal, previo dictamen técnico de congruencia emitido por la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, que demuestre su factibilidad técnica y social.

Para cualquier tipo de aprovechamiento de estos espacios que no implique una acción de urbanización, tales como acciones de edificación, modificaciones efímeras o actividades humanas, deberán ser congruentes con el correspondiente Plan de Manejo, el cual deberá ser autorizado por las autoridades en materia ambiental y técnica que correspondan según la competencia administrativa.

[continúa en siguiente página]



GRAPHO


 Instituto de Planeación
 del Desarrollo Municipal de Tecate
 XIV AYUNTAMIENTO


"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Conservación

Se refiere a aquella zona "destinada a preservar en buen estado los elementos naturales y ecosistemas, indispensables para el equilibrio ecológico y el bienestar de la población animal y/o vegetal"¹⁴.

En estas zonas se pretende proteger y/o preservar el manejo o restauración de ambientes naturales y las comunidades ecológicas que los habitan. Así como el manejo del uso humano de recursos naturales para el beneficio del público y utilización sostenible, social y económica. Promover las actividades destinadas a la educación ambiental, el ahorro energético y aprovechamiento de la luz solar, el ahorro del agua, aprovechamiento responsable y sustentable de los recursos, el uso de energías alternativas, la separación de basura correctamente, entre otros relacionados.

De igual manera como las zonas destinadas a las Áreas especiales de conservación, se deberá presentar un instrumento de planeación simplificada, debidamente autorizado por la autoridad municipal, previo dictamen técnico de congruencia emitido por la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, que demuestre su factibilidad técnica y social, así como la elaboración de los estudios correspondientes que el INPLADEM considere necesarios para su autorización.

Industrial de Bajo Riesgo

Se propone que el área de aplicación promueva el desarrollo industrial, con especial énfasis en zonas de distritos especiales destinados a ello, donde se podrán establecer actividades industriales con una evaluación compatible, en este caso actividades que se identifiquen de Bajo Riesgo de conformidad con los grupos establecidos por el SCIAN vigente.

Industrial de Mediano Riesgo

Se propone que el área de aplicación promueva el desarrollo industrial, con especial énfasis en zonas de distritos especiales destinados a ello, donde se podrán establecer actividades industriales con una evaluación compatible, en este caso actividades que se identifiquen de mediano Riesgo de conformidad con los grupos establecidos por el SCIAN vigente.

Industrial de Alto Riesgo

Estas áreas serán destinadas a la implementación de desarrollos industriales que se identifiquen de Alto Riesgo, de conformidad con los grupos establecidos por el SCIAN vigente.

Requerirán estudio de impacto urbano evaluado ante el Instituto de Planeación del Desarrollo Municipal de Tecate (INPLADEM) aquellos proyectos que: posean una superficie de construcción supere los 10,000 mt²; sean clasificados en la matriz de compatibilidad como industria de alta intensidad o de alto riesgo; y aquellas que específicamente se enuncie el requerimiento como condicionante en la matriz de compatibilidad o en alguna otra normatividad vigente.

¹⁴ Norma Mexicana NMX-AA-133-SCFI-2013, Requisitos y especificaciones de sustentabilidad del ecoturismo.



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Requerirán estudio de prevención de riesgo todas aquellas actividades que sean clasificadas como industria de alta intensidad o industria de alto riesgo en la matriz de compatibilidad.

Usos Condicionados

En este caso se cuenta con los usos Industriales de Bajo y mediano Riesgo Condicionado, Industrial de Alto Riesgo Condicionado, Habitacional Campestre Condicionado, Especial Condicionado y Comercio y servicios Condicionado, los cuales se estarán sujetos a condicionantes establecidas en la Matriz de Compatibilidad elaborada en este documento.

3.3.2.2. Criterios de ocupación y utilización del suelo

Los criterios de ocupación y utilización del suelo son con base en los conceptos del Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), el cual se refiere a la máxima superficie del terreno que podrá ser ocupado por construcción; y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) que se refiere a la máxima utilización del lote y se obtiene dividiendo el área a edificar entre la superficie del terreno, para obtener los metros cuadrados donde se va a edificar y los niveles permitidos.

Retomando lo propuesto en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tecate, B.C., 2020-2040 (PDUCP Te 2020-2040) se sugiere lo siguiente con base a los transectos de cada barrio:

Tabla 31. COS máximos en transectos del PDUCP Te

Transectos CP Tecate	Nombre	COS máximo
T1	Zona natural	0.60
T2	Zona rural	0.60
T3	Zona suburbana	0.60
T4	Zona Urbana	0.80
T5	Zona urbana central	0.80

Fuente: elaboración propia con base en información del PDUCP Te 2020-2040.

Aplicando esto para los transectos propuestos en estas directrices quedaría de la siguiente manera:

Tabla 32. COS máximos para transectos de las directrices

Transectos	Nombre	COS máximo
T0	Área natural o de suelo con uso restringido	0.60
T1	Aprovechamiento rural o sustentable	0.60
T2	Rural o suburbano limitado	0.60
T3	Suburbano sustentable	0.60
DE – T3	Suburbano sustentable Distrito Especial	0.80

Fuente: elaboración propia.

Para el Coeficiente de Utilización del predio (CUS), se deberá de calcular con base al COS, cumpliendo con lo establecido en el Reglamento de Edificaciones para el municipio de Tecate en su artículo 23 que



GRAPHO

Instituto de Planeación
del Desarrollo Municipal de Tecate
XIV AYUNTAMIENTO

"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

establece que la altura de cualquier edificio no deberá ser superior a la que resulte de calcular 1.75 veces su distancia al paramento vertical del alineamiento opuesto de la calle.

Cuando se desee incrementar estos parámetros, sin que esto implique una modificación a las directrices ni cambio de uso de suelo será aplicable un mecanismo de Intensificación donde se evaluarán impactos urbanos y en caso de ser factible la edificación, podrá ser autorizada.

[continúa en siguiente página]



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

4. Conclusiones y Recomendaciones.

Las Directrices Generales son un instrumento que permite planear responsablemente el desarrollo de un área de aplicación; son un conjunto de estrategias que se deberán aplicar para que la zona pueda contar con una planeación adecuada, obteniendo un desarrollo urbano acertado según las necesidades del espacio y las personas habitantes, cumpliendo con la normatividad aplicable.

La generación de zonas de desarrollo urbano definidas alrededor de centros de población en Tecate puede aportar una serie de beneficios significativos, ya que por la extensión municipal estas directrices ofrecen mejor ordenamiento entre desarrollos habitacionales, industriales, especiales, comerciales, áreas verdes entre otros, para una mejor relación territorial.

El potencial industrial y de zonas especiales en Tecate es prometedor, aunado a esto existen desafíos y consideraciones importantes que deben abordarse, incluyendo la evaluación ambiental para minimizar y compensar los impactos negativos en los ecosistemas locales y en la vida silvestre, así como el compromiso con las comunidades locales para garantizar un desarrollo sostenible que beneficie a todas las personas involucradas.

De acuerdo con el estudio realizado en estas Directrices Generales, se emiten las siguientes recomendaciones:

- a. Que se cumpla con los parámetros dentro de las densidades y transectos propuestos.
- b. Promover usos de suelo mixto, industrial y especial; cuidando la compatibilidad y seguridad entre cada uso.
- c. Al desarrollar alguna zona, se deberán respetar las áreas naturales establecidas por estas directrices, cuidando de hacer la planeación en conjunto de éstas sin sufrir ninguna afectación negativa.
- d. Es indispensable que se gestione la introducción de infraestructura de servicios básicos en la zona de manera sostenible por parte de los equipos desarrolladores.
- e. En los corredores comerciales se podrá utilizar cualquier uso de suelo comercial o de servicios, siempre y cuando se cumpla con las condicionantes establecidas.
- f. Fortalecer la normatividad y aplicar aquellas normas descritas en el capítulo 1.2 y 1.3.
- g. Impulsar la creación de los reglamentos de zonificación y uso de suelo, y el de acciones de urbanización y fraccionamientos.
- h. Impulsar la creación del Plan de Movilidad Urbana municipal con acción en zona rural.
- i. Impulsar la creación del Programa de Ordenamiento Ecológico Local.



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

5. Fuentes Bibliográficas

- Aguilar, P. (2020). Evaluación de Estudios de Impacto. Baja California.
- BrianFalk, A. D. (2020). *Transect Urbanism: Reading in Human Ecology*. ORO Editions.
- CONEVAL. (2010). *CONEVAL*. Obtenido de La Pobreza por ingresos en México: https://www.coneval.org.mx/rw/resource/coneval/info_public/pdf_publicaciones/pobreza_ingresos_mexico_web.pdf
- Duany, A. (2008). *SmartCode Version 9 and Manual*. CATS.
- Economista, E. (19 de Agosto de 2021). *El Economista*. Obtenido de Baja California presenta el mayor crecimiento manufacturero del país: <https://www.eleconomista.com.mx/estados/Baja-California-presenta-el-mayor-crecimiento-manufacturero-del-pais-20210818-0143.html>
- García, A. K. (19 de Diciembre de 2018). *14 millones de viviendas en México no son dignas*. Obtenido de El Economista: <https://www.eleconomista.com.mx/politica/14-millones-de-viviendas-en-Mexico-no-son-dignas-20181219-0081.html>
- García, A. K. (19 de Diciembre de 2018). *El Economista*. Obtenido de 14 Millones de viviendas en México no son dignas : <https://www.eleconomista.com.mx/politica/14-millones-de-viviendas-en-Mexico-no-son-dignas-20181219-0081.html>
- GOB. (3 de Marzo de 1982). *DOF*. Obtenido de https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4725020&fecha=31/03/1982#gsc.tab=0
- Gobain, S. (2021). *CONSTRUCCIÓN VERTICAL, UNA ALTERNATIVA PARA LA OPTIMIZACIÓN SUSTENTABLE DEL ESPACIO*. Obtenido de Saint Gobain.
- Gutierrez, F. T. (2018). *El Colegio de la Frontera Norte, CICESE*. Obtenido de Relacion entre caminabilidad física y percibida en Tijuana, México: <https://www.colef.mx/posgrado/wp-content/uploads/2018/10/TESIS-Tena-Gutierrez-Fernando.pdf>
- HABITAT, O. (21 de Agosto de 2017). *Los Usos Mixtos del Suelo y sus beneficios*. Obtenido de <http://onuhabitat.org.mx/index.php/los-usos-mixtos-del-suelo-y-sus-beneficios>
- INEGI. (2005). *Guía para la interpretación de cartografía Geológica*. Obtenido de https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/historicos/1329/702825231767/702825231767_1.pdf
- INPLADEM. (2020). *Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tecate, B. C. 2020-2040*. Tecate. Obtenido de Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tecate, B. C. 2020-2040.
- INPLADEM. (2023). *Insumos Peritos*. Obtenido de <https://www.desarrollourbanotecate.org/servicios/insumos-peritos>



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

ONU México. (30 de marzo de 2016). *Objetivos de Desarrollo del Milenio*. Recuperado el 01 de marzo de 2021, de <https://www.onu.org.mx/agenda-2030/objetivos-de-desarrollo-del-milenio/>

ONU, H. (21 de Agosto de 2017). *ONU HABITAT*. Obtenido de Los usos mixtos del suelo y sus beneficios: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/los-usos-mixtos-del-suelo-y-sus-beneficios>

SEDATU. (2017). *Guía de elaboración de programas municipales de desarrollo urbano*. Baja California.

Spark, W. (6 de JUNIO de 2021). *Weather Spark*. Obtenido de <https://es.weatherspark.com/y/1819/Clima-promedio-en-Tijuana-M%C3%A9xico-durante-todo-el-a%C3%B1o>

Tijuana, A. d. (17 de Noviembre de 2017). *AYUNTAMIENTO DE TIJUANA*. Obtenido de https://www.tijuana.gob.mx/reglamentos/Municipales/RM_ZonificacionyUsosdeSuelodelCentrodePoblacion_TJ-BC_17112017.pdf



GRAPHO



Instituto de Planeación
del Desarrollo Municipal de Tecate
XIV AYUNTAMIENTO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

6. Anexos

Anexo 1 **Cartografía**





GRAPHO



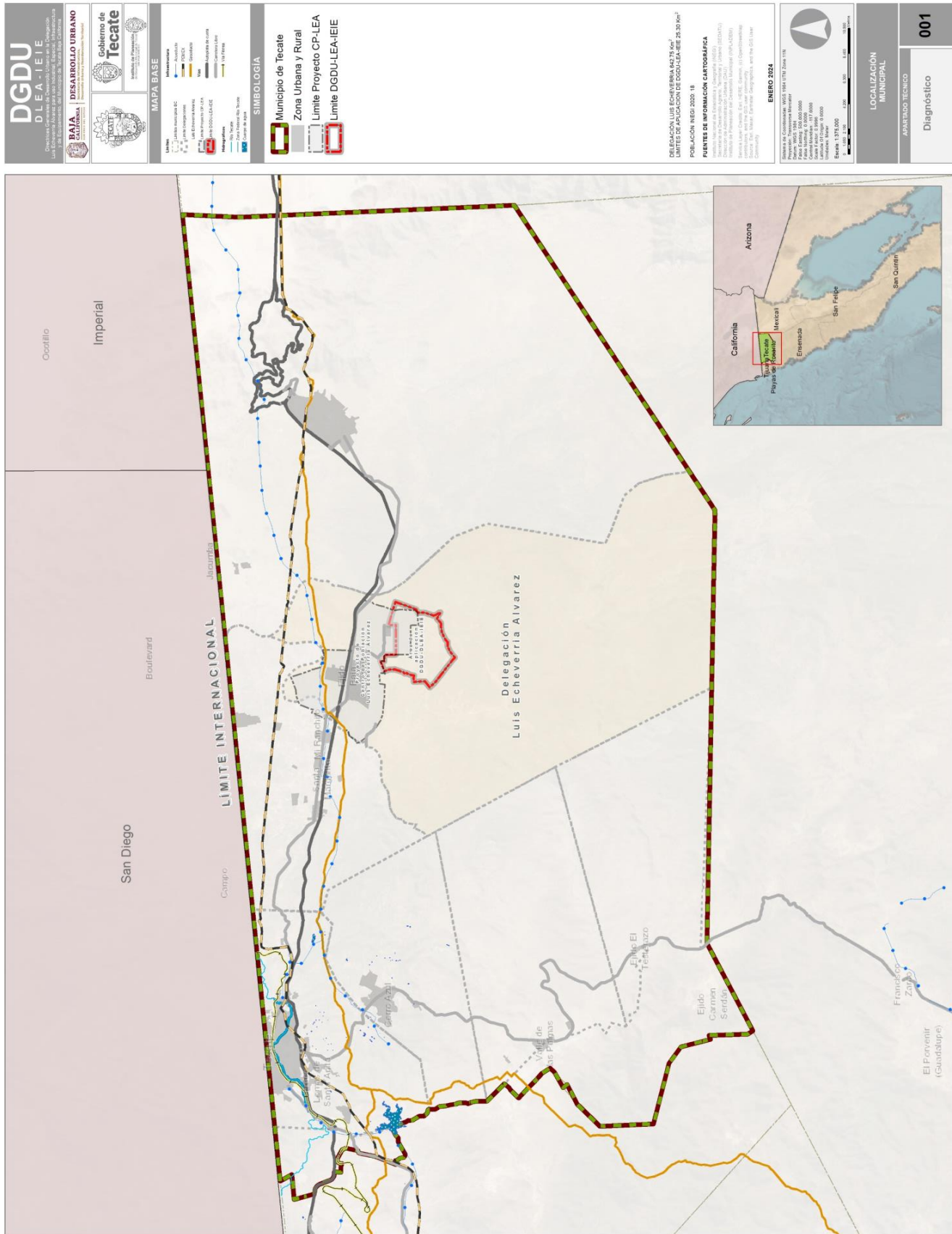
Instituto de Planeación
del Desarrollo Municipal de Tecate
XXIV ANIVERSARIO

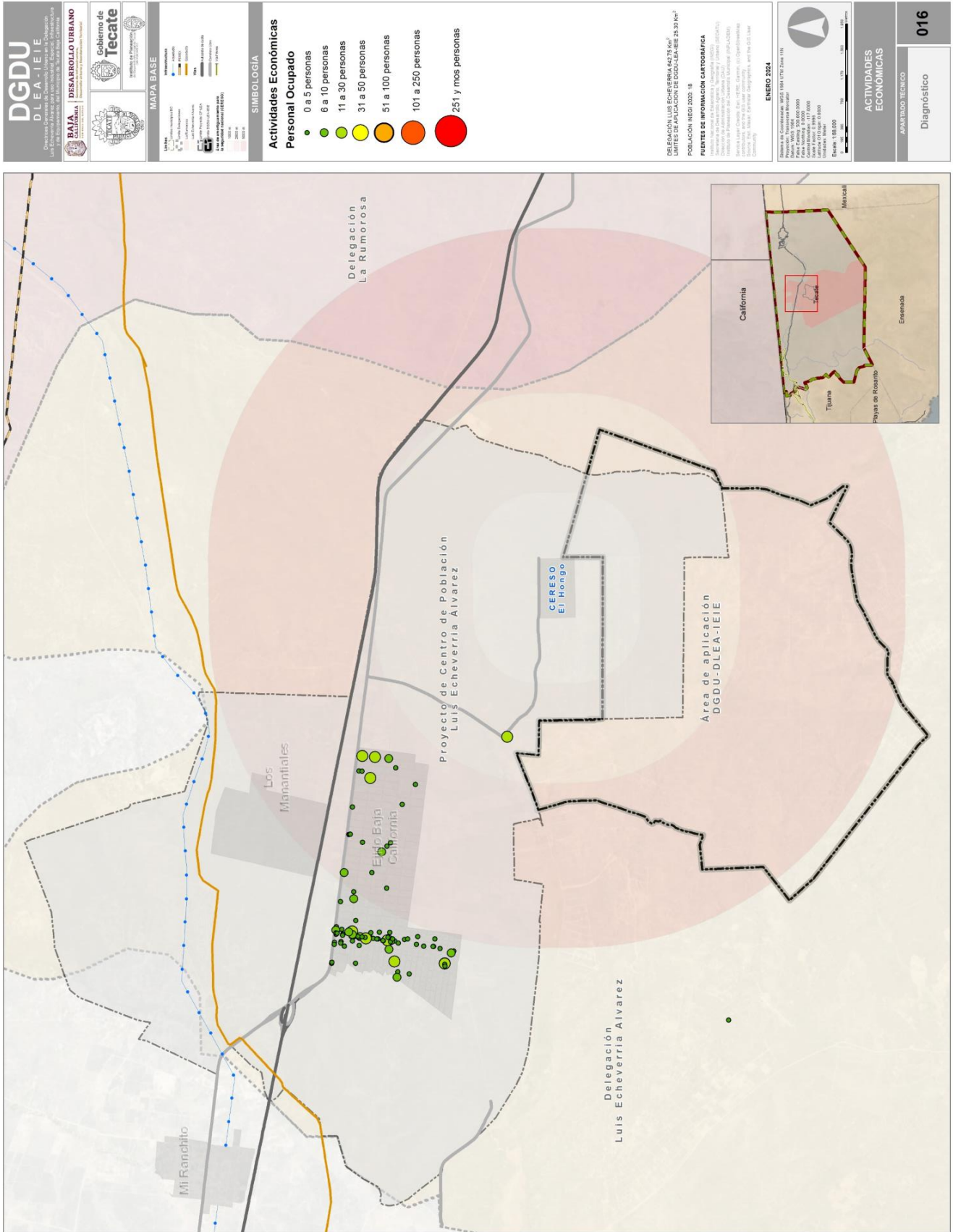


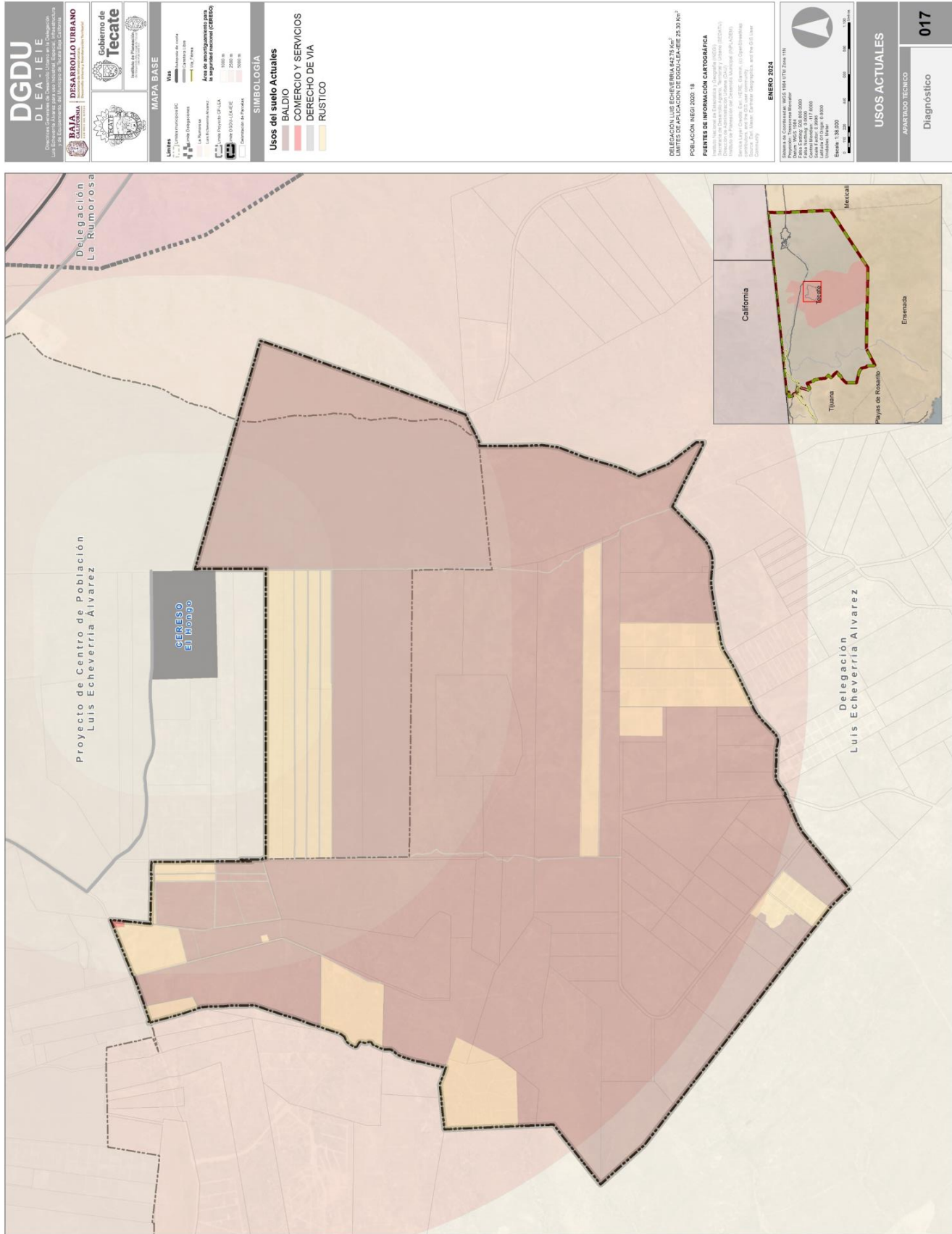
*"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación
Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura
y de Equipamiento, del Municipio de Tecate Baja California"*

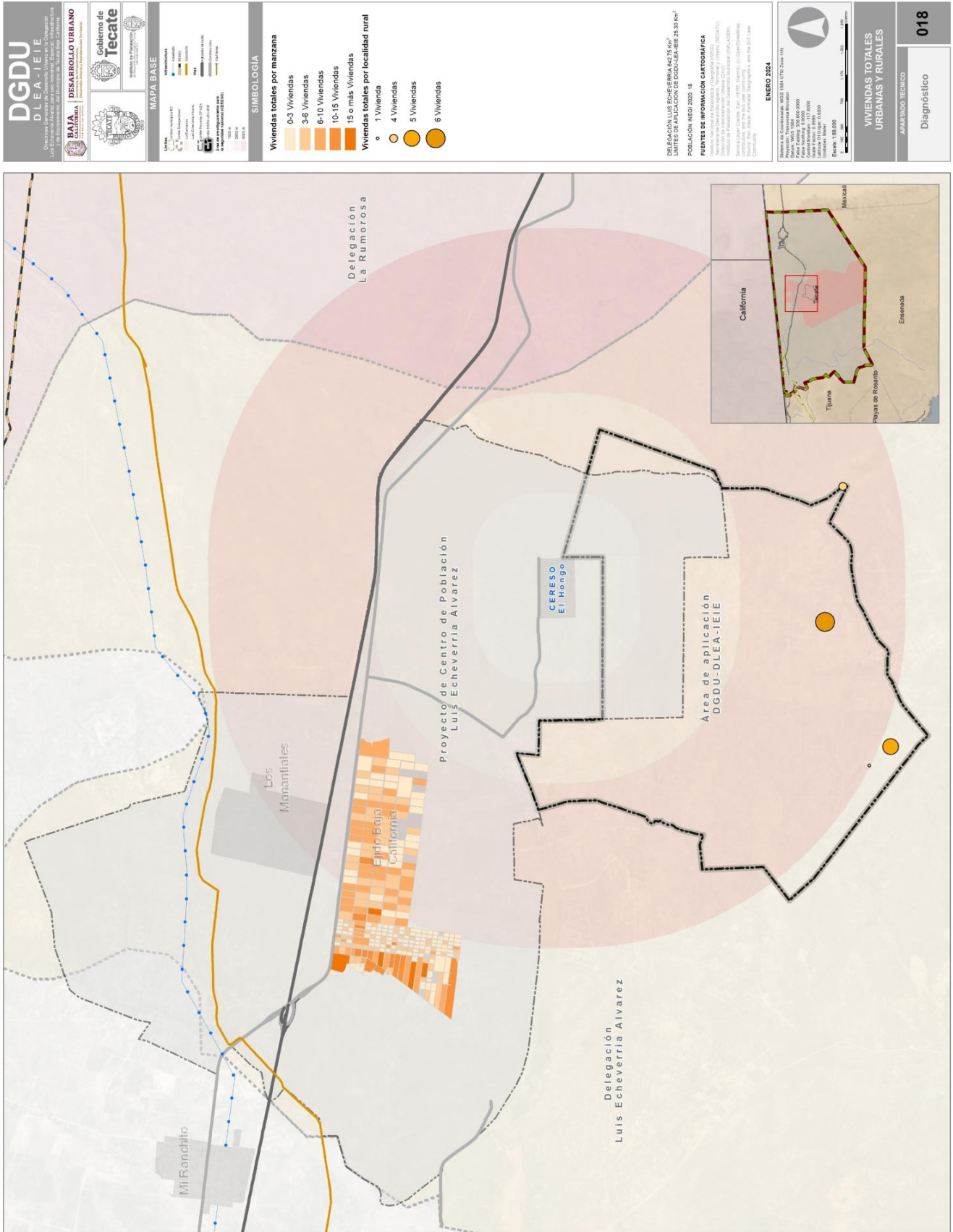
Anexo 1

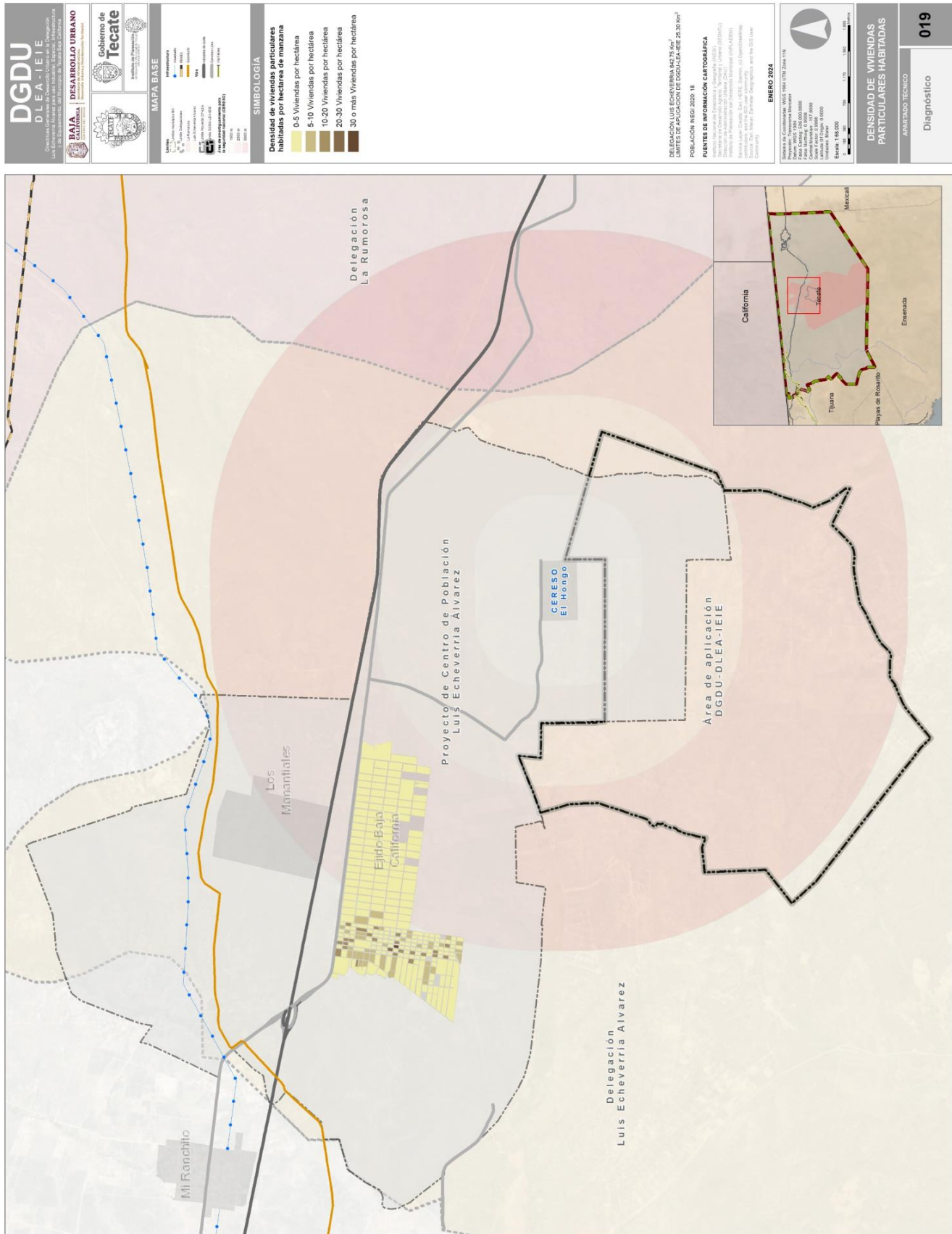
Cartografía

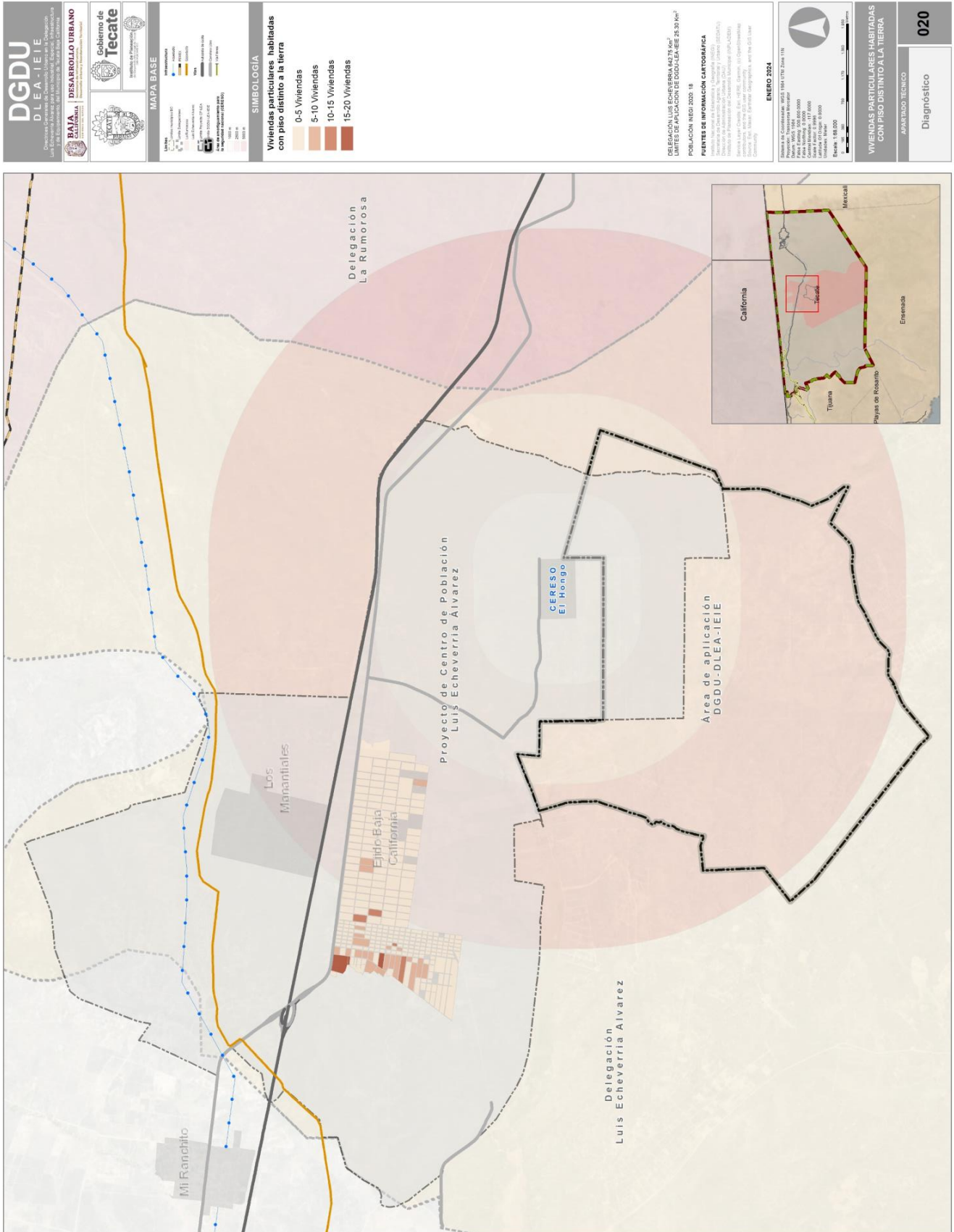


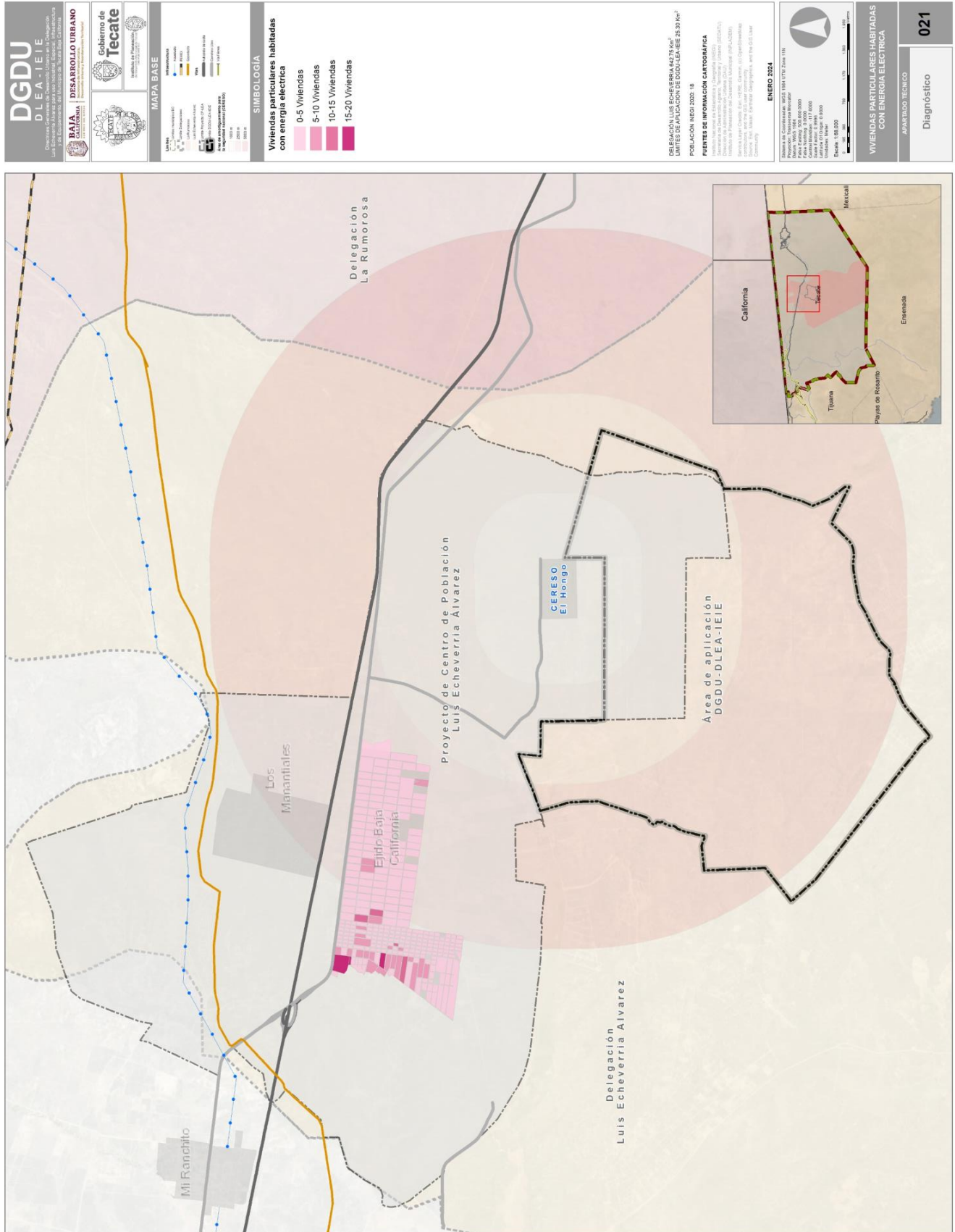


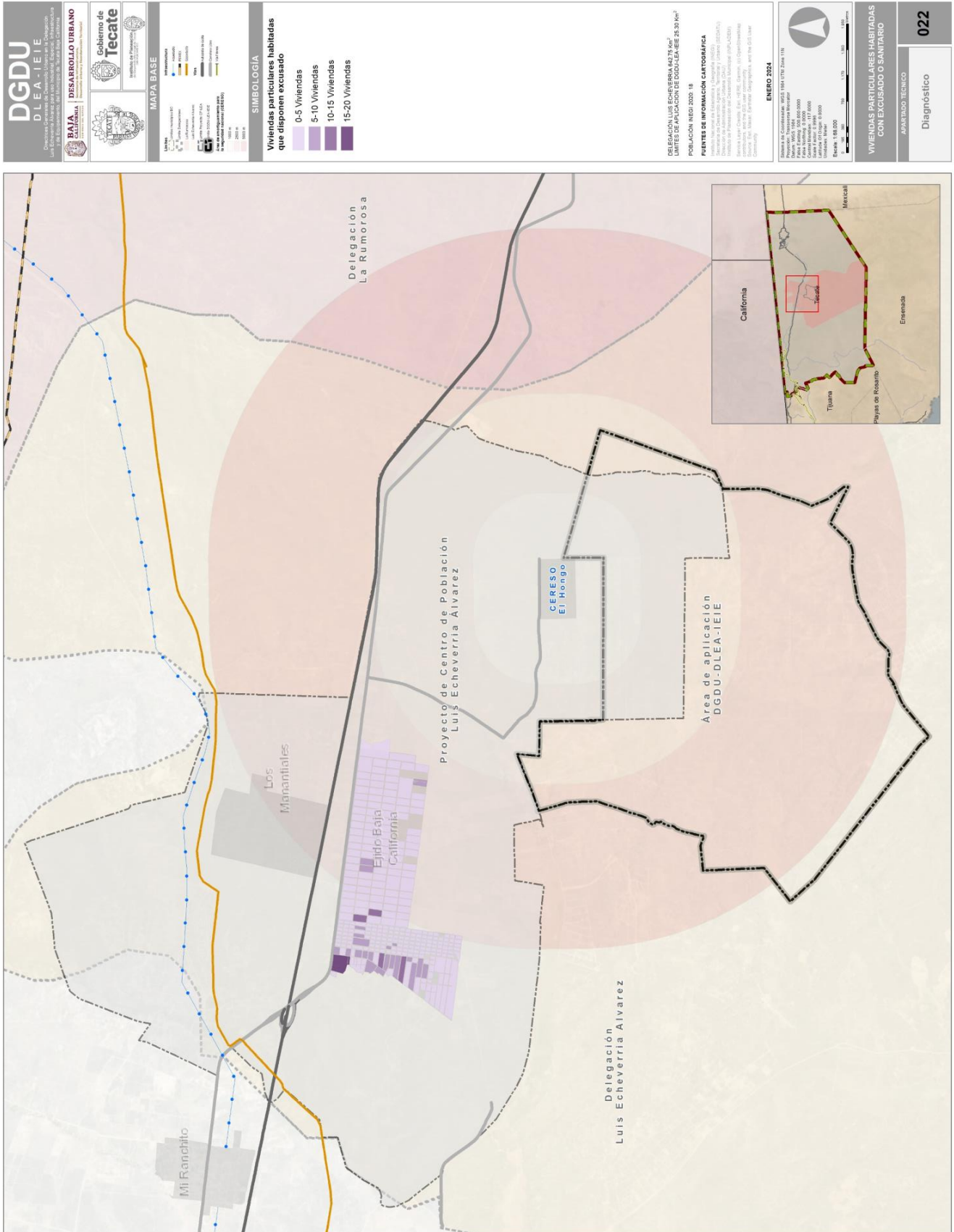


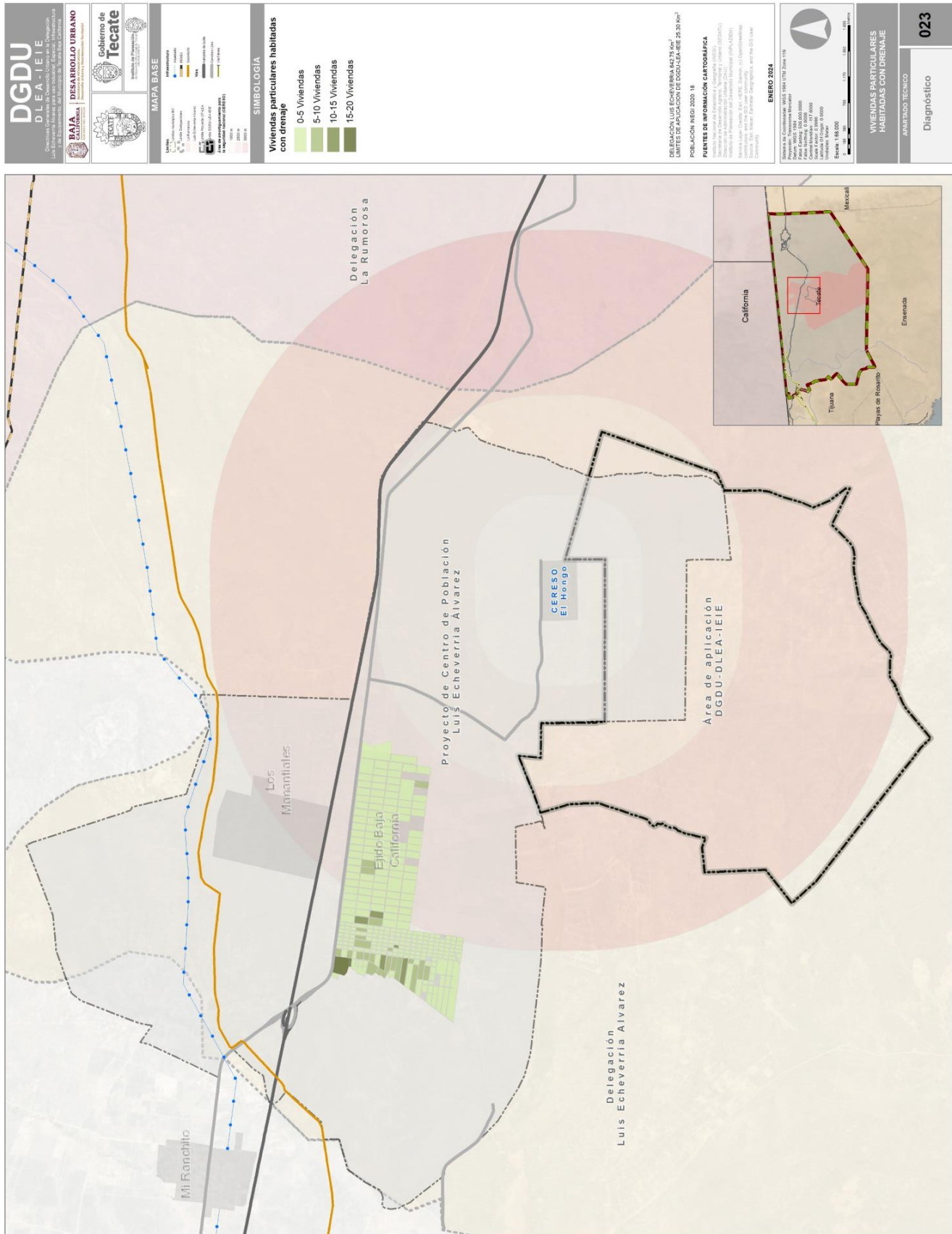


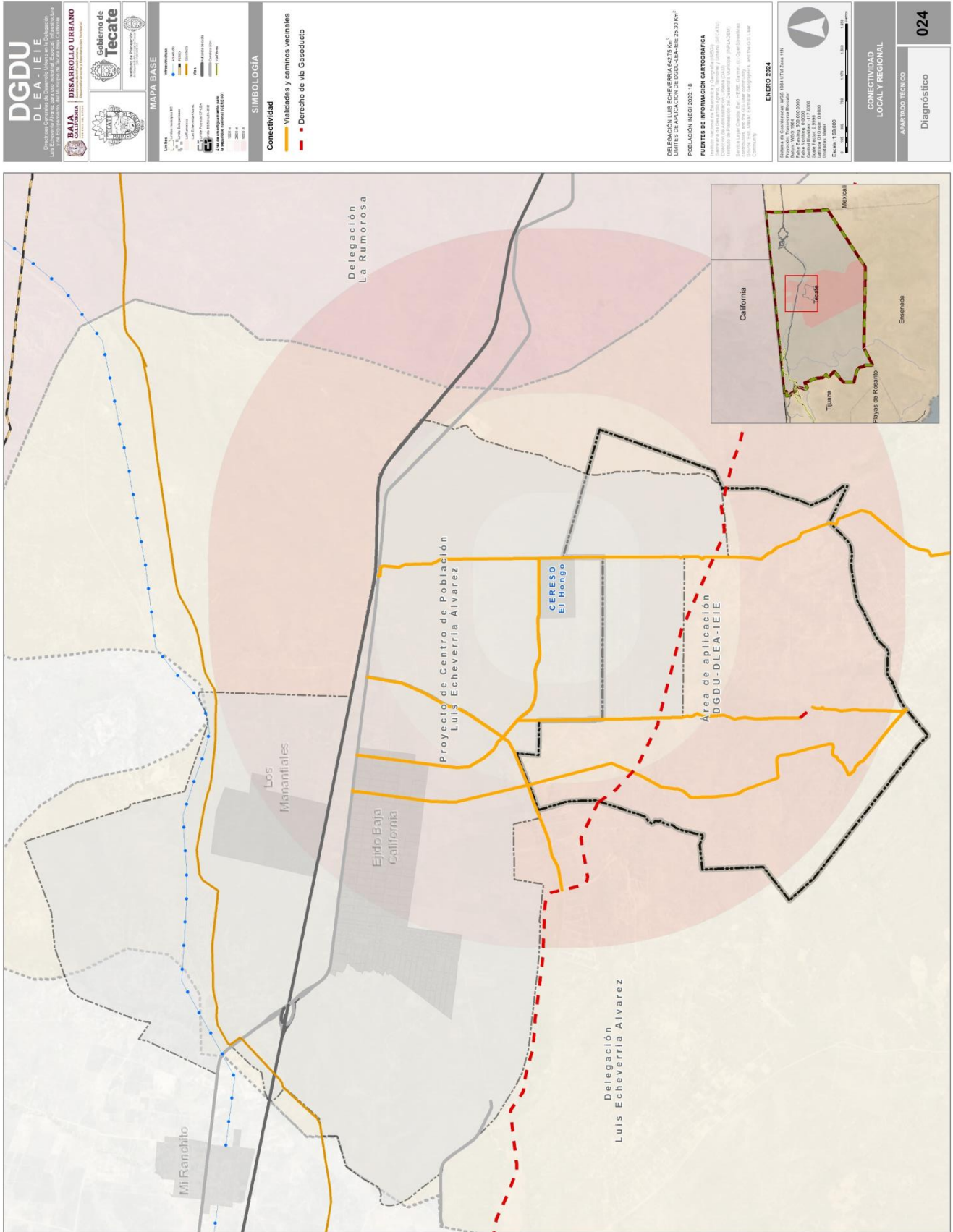


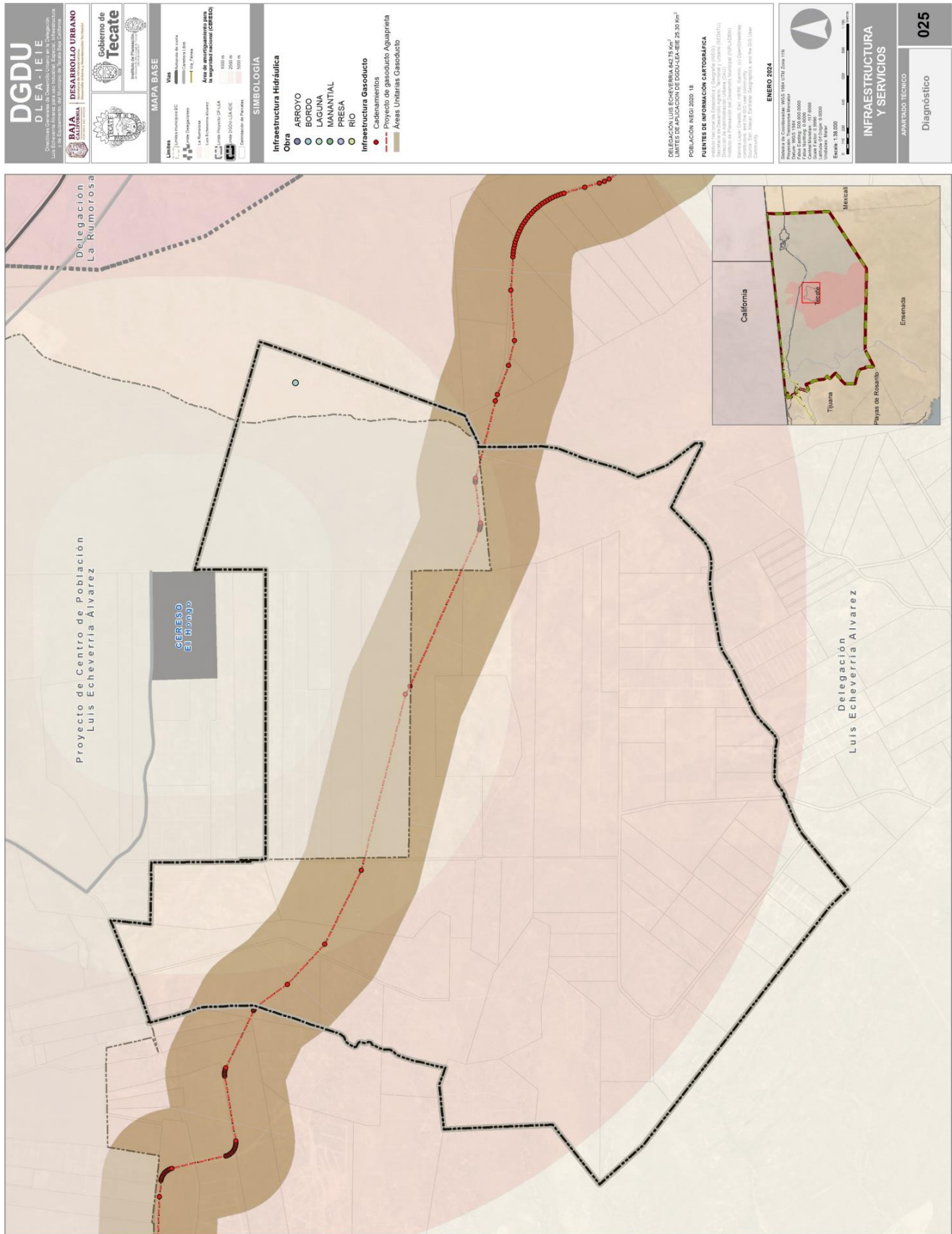


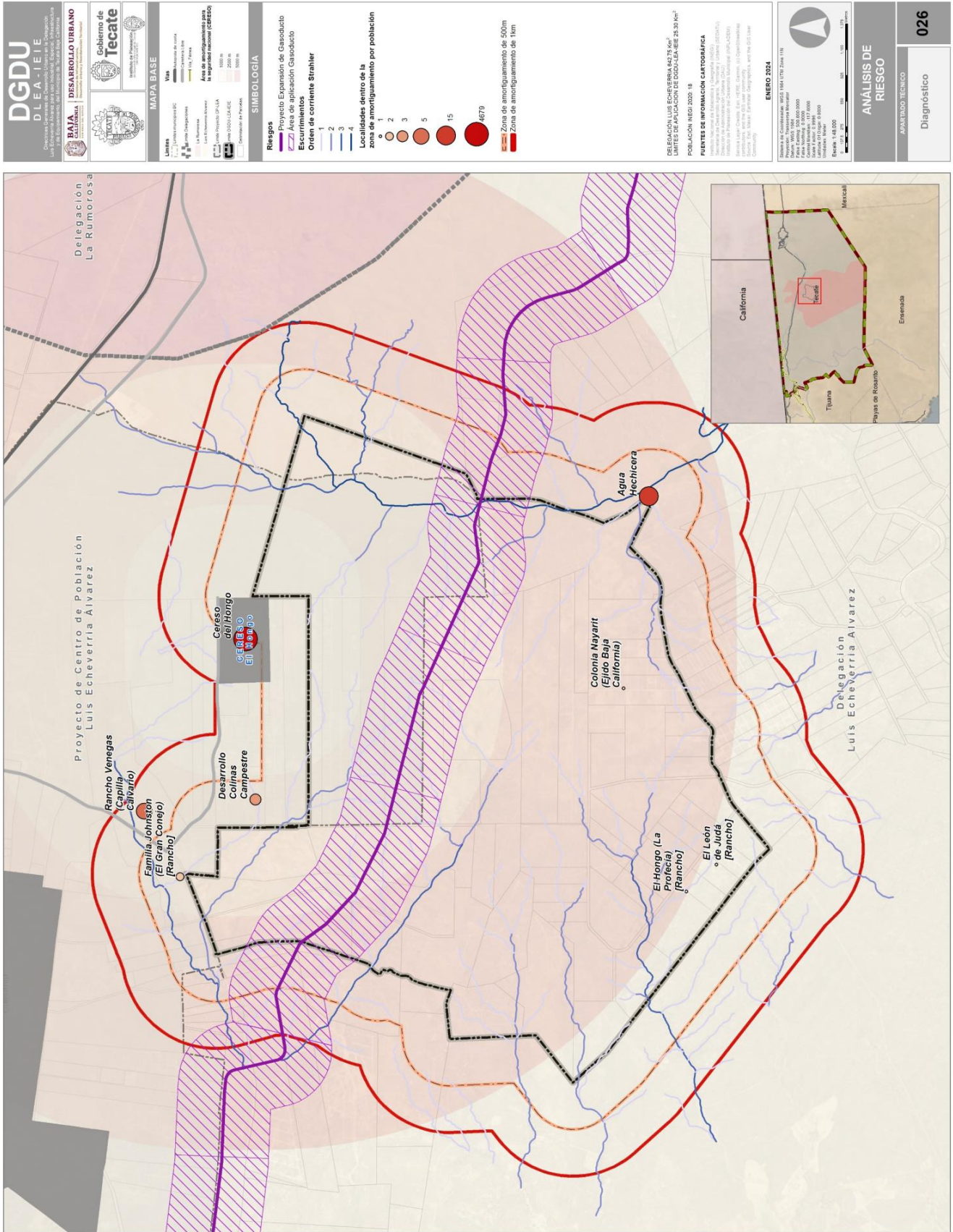


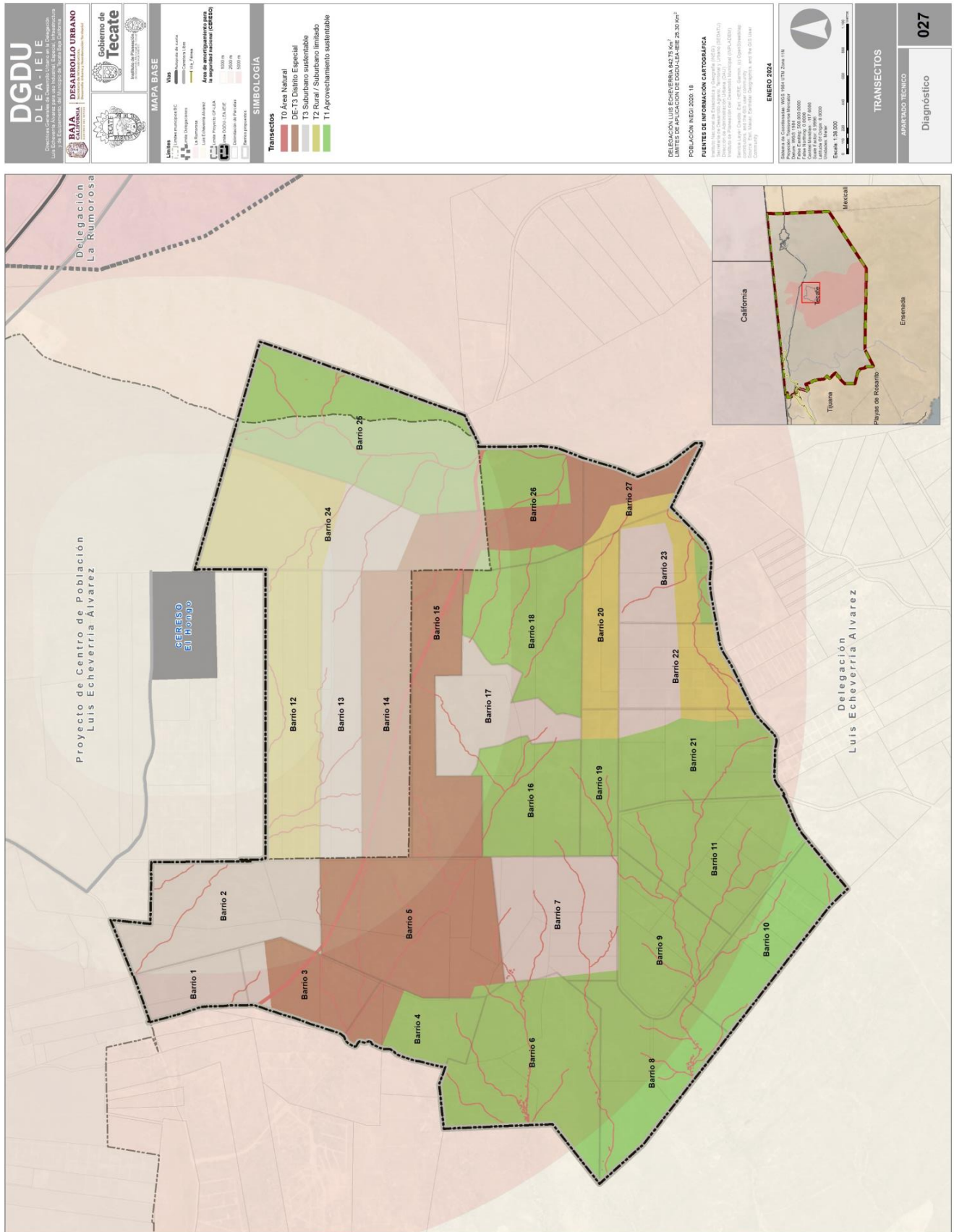


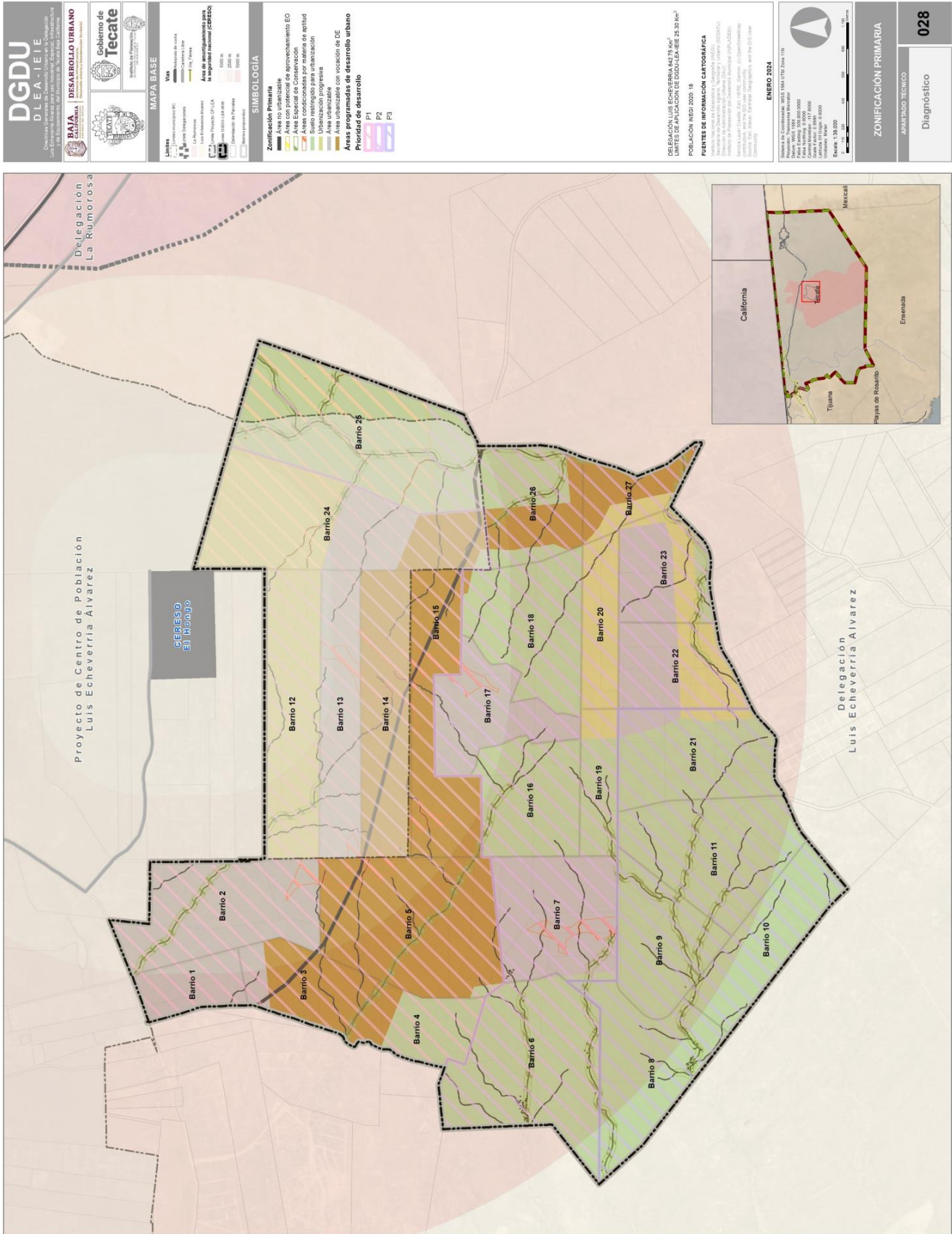


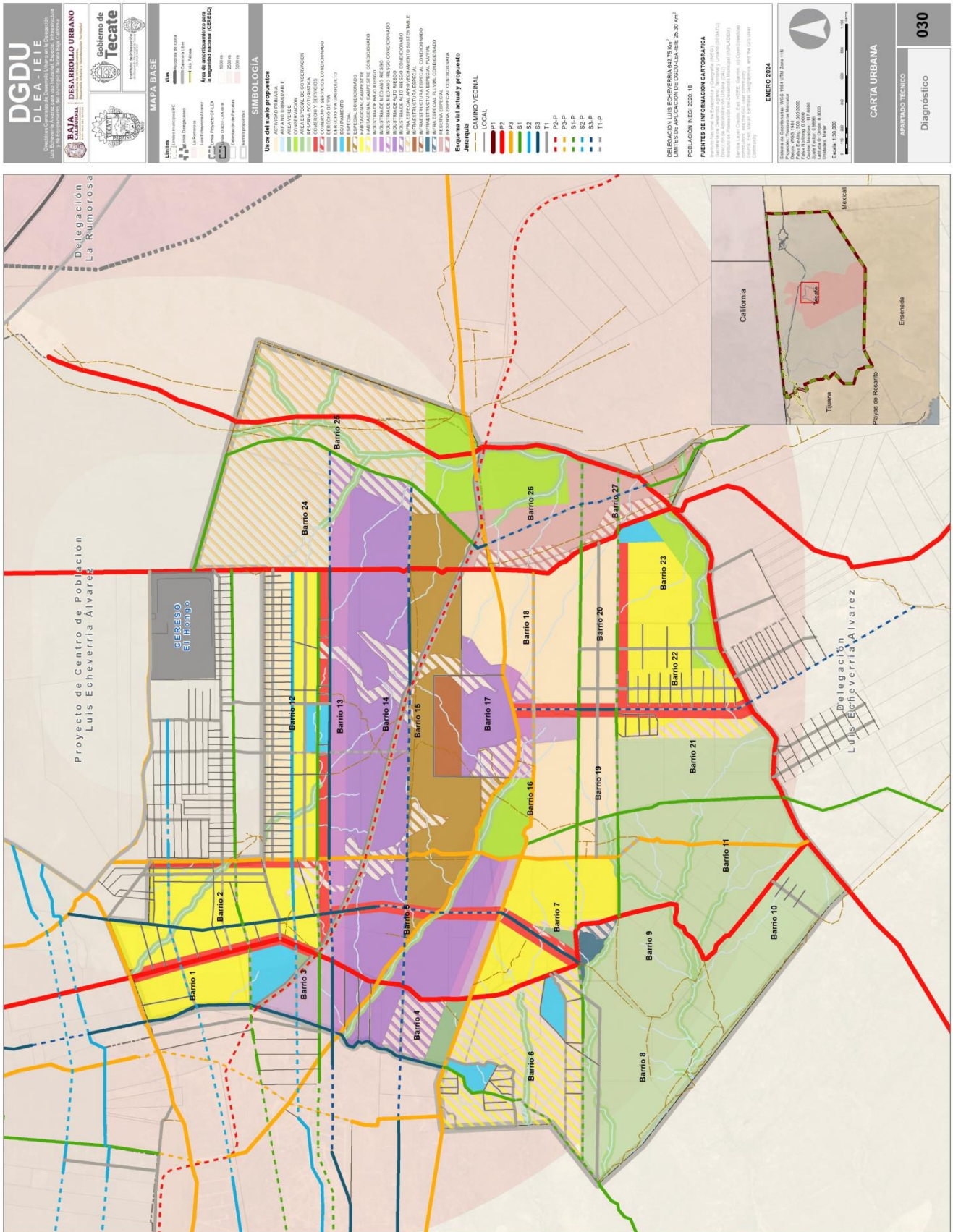












GRAPHO



Instituto de Planeación
del Desarrollo Municipal de Tecate
XXIV AYUNTAMIENTO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, del Municipio de Tecate, Baja California"

Anexo 2

Matriz de compatibilidad por zonificación secundaria





GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"

Anexo 2

Matriz de compatibilidad por zonificación secundaria



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27				
Tipo de acción por zona genérica	Tipo de acción por zona específica	Clave de SCIAN 2023	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria			
			Tipologías incluidas en el uso específico			
Habitacional o Residencial General	Residencial o Habitacional Urbano, densidad baja	2361	Vivienda unifamiliar o multifamiliar, ubicada en zonas urbanas y suburbanas con servicios básicos y complementarios, con densidad D1	Residencial rural o campestre	Reserva Especial Condicionado	
				Residencial baja	Reserva Especial	
	Habitacional o Residencial General	Residencial o Habitacional Urbano, densidad baja	2361	Vivienda unifamiliar o multifamiliar, horizontal o vertical con fines de ocupación temporal, condo-hotels y arrendamiento por plataformas digitales de interacción directa con el usuario, con densidad D1	Residencial rural o campestre	Reserva Especial Condicionado
					Residencial baja	Reserva Especial
					Residencial rural o campestre	Reserva Especial Condicionado
					Residencial baja	Reserva Especial
					Residencial rural o campestre	Reserva Especial Condicionado
					Residencial baja	Reserva Especial
					Residencial rural o campestre	Reserva Especial Condicionado
					Residencial baja	Reserva Especial
Residencial rural o campestre					Reserva Especial Condicionado	
Residencial baja					Reserva Especial	
Habitacional o Residencial General	Residencial o Habitacional Urbano, densidad baja	2361	Vivienda unifamiliar o multifamiliar, horizontal o vertical con fines de ocupación temporal, condo-hotels y arrendamiento por plataformas digitales de interacción directa con el usuario, con densidad D1	Residencial rural o campestre	Reserva Especial Condicionado	
				Residencial baja	Reserva Especial	
				Residencial rural o campestre	Reserva Especial Condicionado	
				Residencial baja	Reserva Especial	
				Residencial rural o campestre	Reserva Especial Condicionado	
				Residencial baja	Reserva Especial	
				Residencial rural o campestre	Reserva Especial Condicionado	
				Residencial baja	Reserva Especial	
				Residencial rural o campestre	Reserva Especial Condicionado	
				Residencial baja	Reserva Especial	

"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27																										
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico	Actividad Primaria	Area no Urbanizable	Area Verde	Conservación	Area Especial de Conservación	Reserva Ecológica	Comercio y Servicios	Comercio y Servicio Condicionado	Derecho de Via	Derecho de via Gasoducto	Equipamiento	Especial	Especial Condicionado	Habitacional Campestre	Habitacional Campestre Condicionado	Industrial de Bajo Riesgo	Industrial de Mediano Riesgo	Industrial de Mediano Riesgo Condicionado	Industrial de Alto Riesgo	Industrial de Alto Riesgo Condicionado	Infraestructura especial aprovechamiento sustentable	Infraestructura especial	Infraestructura especial Condicionado	Infraestructura especial pluvial	Infraestructura especial pluvial Condicionado	Reserva Especial	Reserva Especial Condicionada
	Residencial o Habitacional Urbano, densidad alta o superior		Vivienda unifamiliar o multifamiliar, horizontal o vertical, ubicada en zonas urbanas y suburbanas con acceso mínimo a los servicios básicos y complementarios, con densidad D2.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Habitacional Urbano, densidad muy alta o superior		Vivienda unifamiliar o multifamiliar, horizontal o vertical, ubicada en zonas urbanas y suburbanas con acceso mínimo a los servicios básicos y complementarios, con densidad D2.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Residencial o Habitacional Urbano, densidad muy alta o superior		Vivienda unifamiliar o multifamiliar, horizontal o vertical, ubicada en zonas urbanas y suburbanas con acceso mínimo a los servicios básicos y complementarios, con densidad D2.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	





"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"

GRAPHO

Table with columns: Tipo de acción, Tipo de acción por sitio específico, Clave de SCAI 2023, Tipo de uso, Barrios, and various zoning categories (Actividad Primaria, Área no Urbanizable, etc.).



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



Instituto de Planeación del Desarrollo Urbano y Recreación del Ayuntamiento de Tecate



GRAPHO

Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27																									
Tipo de acción genérico	Tipo de acción por zonificación específica	Clave de SCAI 2023	Tipologías incluidas en el uso específico	Barrios																							
				Actividad Primaria	Area no Urbanizable	Area Verde	Conservación	Area Especial de Conservación	Reserva Ecológica	Comercio y Servicios Condicionado	Derecho de Vía	Derecho de Vía Gasoducto	Equipoamiento	Especial	Especial Condicionado	Habitacional Campesre Condicionado	Habitacional Campesre	Industrial de Bajo Riesgo	Industrial de Mediano Riesgo Condicionado	Industrial de Alto Riesgo	Industrial de Alto Riesgo Condicionado	Infraestructura especial aprovechamiento sustentable	Infraestructura especial	Infraestructura especial Condicionado	Infraestructura especial pluvial	Infraestructura especial pluvial Condicionado	Reserva Especial
Comercio y Servicios en General	Comercios y Servicios (baja intensidad)	431	Comercio al por mayor de abarrotes, alimentos, bebidas, hielo y tabaco, con cobertura del suministro con el proveedor o equivalente al barrio donde se localiza	C3, C5, C7, C9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C4, C9	C4, C9	C4, C9	C4, C9	X	C9, C10	X	X	X	C4, C9	C4, C9, C10	
				C5, C7, C9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C4, C9	C4, C9	C4, C9	C4, C9	X	C9, C10	X	X	X	C4, C9
	432	Comercio al por mayor de productos textiles y calzado, con cobertura del suministro con el proveedor o equivalente al barrio donde se localiza	C3, C5, C7, C9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C4, C9	C4, C9	C4, C9	C4, C9	X	C9, C10	X	X	X	C4, C9	C4, C9, C10	
			C3, C5, C7, C9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C4, C9	C4, C9	C4, C9	C4, C9	X	C9, C10	X	X	X	C4, C9	C4, C9, C10
49312	Almacenamiento con refrigeración	49312	Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas	C5, C7, C9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C4, C9	C4, C9	C4, C9	C4, C9	C4, C9	X	C9, C10	X	X	X	C4, C9	C4, C9, C10	
				C5, C7, C9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C4, C9	C4, C9	C4, C9	C4, C9	X	C9, C10	X	X	X	C4, C9	C4, C9, C10
21	Extracción de petróleo y gas	21	Minería de minerales metálicos excepto petróleo y gas	C3, C5, C7, C9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C4, C9	C4, C9	C4, C9	C4, C9	C4, C9	X	C9, C10	X	X	X	C4, C9	C4, C9, C10	
				C3, C5, C7, C9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C4, C9	C4, C9	C4, C9	C4, C9	X	C9, C10	X	X	X	C4, C9	C4, C9, C10
21	Extracción de petróleo y gas	21	Minería de minerales metálicos excepto petróleo y gas	C3, C5, C7, C9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C4, C9	C4, C9	C4, C9	C4, C9	C4, C9	X	C9, C10	X	X	X	C4, C9	C4, C9, C10	
				C3, C5, C7, C9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C4, C9	C4, C9	C4, C9	C4, C9	X	C9, C10	X	X	X	C4, C9	C4, C9, C10



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
		Clave de SICAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico
			Actividad Primaria
		X	Area no Urbanizable
		X	Area Verde
		X	Conservación
		X	Area Especial de Conservación
		X	Reserva Ecológica
		0	Comercio y Servicios
		C10	Comercio y Servicio Condicionado
		X	Derecho de Vía
		X	Derecho de vía Gasoducto
		X	Equipamiento
		C4, C9, C10	Especial
		C4, C9, C10	Especial Condicionado
		C9, C10	Habitacional Campestre
		C9, C10	Habitacional Campestre Condicionado
		C4, C9	Industrial de Bajo Riesgo
		C4, C9	Industrial de Mediano Riesgo
		C4, C9, C10	Industrial de Mediano Riesgo Condicionado
		C4, C9	Industrial de Alto Riesgo
		C4, C9, C10	Industrial de Alto Riesgo Condicionado
		X	Infraestructura especial aprovechamiento sustentable
		X	Infraestructura especial
		X	Infraestructura especial Condicionado
		X	Infraestructura especial pluvial
		X	Infraestructura especial pluvial Condicionado
		C4, C9, C10	Reserva Especial
		C4, C9, C10	Reserva Especial Condicionada
		C4, C9, C10	Comercio al por mayor de materias primas agropecuarias y forestales, industria y materiales de desecho, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza
		C10	Comercio al por mayor de maquinaria, equipo y mobiliario para actividades comerciales, industriales, servicios y comerciales, y de otra maquinaria y equipo de uso general, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza
		C10	Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, de perfumero, artículos de esparcimiento, electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza
		X	Area no Urbanizable
		X	Area Verde
		X	Conservación
		X	Area Especial de Conservación
		X	Reserva Ecológica
		0	Comercio y Servicios
		C10	Comercio y Servicio Condicionado
		X	Derecho de Vía
		X	Derecho de vía Gasoducto
		X	Equipamiento
		C4, C9, C10	Especial
		C4, C9, C10	Especial Condicionado
		C9, C10	Habitacional Campestre
		C9, C10	Habitacional Campestre Condicionado
		C4, C9	Industrial de Bajo Riesgo
		C4, C9, C10	Industrial de Mediano Riesgo
		C4, C9, C10	Industrial de Mediano Riesgo Condicionado
		C4, C9	Industrial de Alto Riesgo
		C4, C9, C10	Industrial de Alto Riesgo Condicionado
		X	Infraestructura especial aprovechamiento sustentable
		X	Infraestructura especial
		X	Infraestructura especial Condicionado
		X	Infraestructura especial pluvial
		X	Infraestructura especial pluvial Condicionado
		C4, C9, C10	Reserva Especial
		C4, C9, C10	Reserva Especial Condicionada



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27																											
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria																									
							Comercio al por mayor de camiones y de partes y relaciones nuevas para automoviles, camionetas y camiones, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	Actividad Primaria	Area no Urbanizable	Area Verde	Conservación	Area Especial de Conservación	Reserva Ecológica	Comercio y Servicios	Comercio y Servicio Condicionado	Derecho de Via	Derecho de via Gasoducto	Equipamiento	Especial	Especial Condicionado	Habitacional Campestre Condicionado	Industrial de Bajo Riesgo	Industrial de Mediano Riesgo	Industrial de Alto Riesgo	Industrial de Alto Riesgo Condicionado	Infraestructura especial aprovechamiento sustentable	Infraestructura especial	Infraestructura especial Condicionado	Infraestructura especial pluvial
		436		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C9	C9, C10	C9	C9, C10	C9	C9, C10	C9, C10	X	X	C9	C9, C10
		437	Intermediación de comercio al por mayor, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	C10	X	X	X	X	X	X	C10	X	X	X	X	C9	C9, C10	C9	C9	C9, C10	C9	C9, C10	C9	C9, C10	X	X	C9	C9, C10	
		461	Comercio al por menor de abarrotes, alimentos, bebidas, hinc y hincos, con coberturas con suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	C10	X	X	X	X	X	C9, C10	C10	X	X	X	X	C9	C10	C10	C9	C9, C10	C10	C9	C9, C10	C9, C10	X	X	O	C9, C10	
		462	Comercio al por menor en tiendas de autoservicio y departamentales, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	X	X	X	X	X	X	C9, C10	C10	X	X	X	C9	C10	C10	C10	C9	C9, C10	X	X	C9, C10	C9	C9, C10	X	X	X	X



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



Instituto de Planeación del Desarrollo Urbano y Recreación Tecate



BAJA CALIFORNIA GOBIERNO DEL ESTADO



Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27																												
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria																										
								Actividad Primaria	Area no Urbanizable	Area Verde	Conservación	Area Especial de Conservación	Reserva Ecológica	Comercio y Servicios	Comercio y Servicio Condicionado	Derecho de Via	Derecho de via Gasoducto	Equipamiento	Especial	Especial Condicionado	Habitacional Campestre	Habitacional Campestre Condicionado	Industrial de Bajo Riesgo	Industrial de Mediano Riesgo	Industrial de Mediano Riesgo Condicionado	Industrial de Alto Riesgo	Industrial de Alto Riesgo Condicionado	Infraestructura especial	Infraestructura especial Condicionado	Infraestructura especial pluvial
			Instituciones de intermediación crediticia y financiera no bursátil, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		522	Actividades bursátiles, cambianes y de intermediación, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		523	Compañías de seguros, fianzas, y administración de fondos para el retiro, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		524	Sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro y fondos de inversión, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		525	Sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro y fondos de inversión, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27																											
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Clave de SCAI 2023	Tipologías incluidas en el uso específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria																									
								Actividad Primaria	Area no Urbanizable	Area Verde	Conservación	Area Especial de Conservación	Reserva Ecológica	Comercio y Servicios	Comercio y Servicio Condicionado	Derecho de Via	Derecho de via Gasoducto	Equipamiento	Especial	Especial Condicionado	Habitacional Campestre	Habitacional Campestre Condicionado	Industrial de Bajo Riesgo	Industrial de Mediano Riesgo	Industrial de Alto Riesgo	Industrial de Alto Riesgo Condicionado	Infraestructura especial aprovechamiento sustentable	Infraestructura especial	Infraestructura especial Condicionado
			<p>Servicios profesionales, científicos y técnicos, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población</p> <p>Corporativos, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población</p> <p>Servicios de apoyo a los negocios con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población</p> <p>Servicios de preparación de alimentos y bebidas, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población</p>	X	X	X	X	X	X	C2, C6, C10	C2, C6, C10	X	X	X	X	X	X	X	C2, C9	C2, C9	C1, C2, C6, C9, C10	C1, C2, C6, C9, C10	X	X	X	X	X	X	X
		541		X	X	X	X	X	X	C2, C6, C10	C2, C6, C10	X	X	X	X	X	X	X	C2, C9	C2, C9	C1, C2, C6, C9, C10	C1, C2, C6, C9, C10	X	X	X	X	X	X	X
		561		X	X	X	X	X	X	C2, C6, C10	C2, C6, C10	X	X	X	X	X	X	X	C2, C9	C2, C9	C1, C2, C6, C9, C10	C1, C2, C6, C9, C10	X	X	X	X	X	X	X
		722		X	X	X	X	X	X	C2, C6, C10	C2, C6, C10	X	X	X	X	X	X	X	C2, C9	C2, C9	C2, C6, C9, C10	C2, C6, C9, C10	X	X	X	X	X	X	X



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27																									
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Clave de acción por SCAI 2023	Tipologías incluidas en el uso específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria																							
				Actividad Primaria	Area no Urbanizable	Area Verde	Conservación	Area Especial de Conservación	Reserva Ecológica	Comercio y Servicios	Comercio y Servicio Condicionado	Derecho de Via	Derecho de via Gasoducto	Equipoamiento	Especial	Especial Condicionado	Habitacional Campestre	Habitacional Campestre Condicionado	Industrial de Bajo Riesgo	Industrial de Mediano Riesgo	Industrial de Mediano Riesgo Condicionado	Industrial de Alto Riesgo	Industrial de Alto Riesgo Condicionado	Infraestructura especial aprovechamiento sustentable	Infraestructura especial	Infraestructura especial Condicionado	Infraestructura especial pluvial
			Comercio al por menor de artículos de papelería, para el esparcimiento y otros artículos de uso personal, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población			C1, C2, C5, C6, C7, C8, C9, C10																					
		465	Comercio al por menor de enseres domésticos, computadoras, artículos para la decoración de interiores y artículos usados, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población			C1, C2, C5, C6, C7, C8, C9, C10																					
		467	Comercio al por menor de artículos de papelería, impresoras, computadoras, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población			C1, C2, C5, C6, C7, C8, C9, C10																					
		469	Comercio al por menor exclusivamente a través de internet, y catálogos impresos, televisión y similares, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población			C1, C2, C5, C6, C7, C8, C9, C10																					



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27		
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria
				Actividad Primaria
				Reserva Ecológica
				Reserva Escultórica
				Comercio y Servicios
				Comercio y Servicio Condicionado
				Derecho de Vía
				Derecho de Vía Gasoducto
				Equipamiento
				Especial
				Especial Condicionado
				Habitacional Campestre
				Habitacional Campestre Condicionado
				Industrial de Bajo Riesgo
				Industrial de Mediano Riesgo
				Industrial de Mediano Riesgo Condicionado
				Industrial de Alto Riesgo
				Industrial de Alto Riesgo Condicionado
				Infraestructura especial
				Infraestructura especial pluvial
				Infraestructura especial pluvial Condicionado
				Reserva Especial
				Reserva Especial Condicionada





"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



Instituto de Planeación del Desarrollo Urbano y Recursos



Gobierno de Tecate



GRAPHO

Barrios	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27			
	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria			
	Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico
				Residencias de asistencia social y para el cuidado de la vejez, con cobertura del suministro con superficies menor o equivalente al barrio donde se localiza; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDATU y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial
		623		Residencias de asistencia social y para el cuidado de la vejez, con cobertura del suministro con superficies menor o equivalente al barrio donde se localiza; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDATU y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial
		624		Otros servicios de asistencia social, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDATU y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial
				Actividad Primaria
				Area no Urbanizable
				Area Verde
				Conservación
				Area Especial de Conservación
				Reserva Ecológica
				Comercio y Servicios
				Comercio y Servicio Condicionado
				Derecho de Via
				Derecho de Via Gasoducto
				Equipamiento
				Especial
				Especial Condicionado
				Habitacional Campesre
				Habitacional Campesre Condicionado
				Industrial de Bajo Riesgo
				Industrial de Medio Riesgo
				Industrial de Medio Riesgo Condicionado
				Industrial de Alto Riesgo
				Industrial de Alto Riesgo Condicionado
				aprovechamiento sustentable
				Infraestructura especial
				Infraestructura especial Condicionado
				Infraestructura especial pluvial
				Infraestructura especial pluvial Condicionado
				Reserva Especial
				Reserva Especial Condicionado

"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
		Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico
			Actividades legislativas, gubernamentales y de impartición de justicia, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza, todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial.
		931	Organismos internacionales y extraterritoriales, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial.
			Actividad Primaria
			Area no Urbanizable
			Area Verde
			Conservación
			Area Especial de Conservación
			Reserva Ecológica
			Comercio y Servicios
			Comercio y Servicio Condicionado
			Derecho de Via
			Derecho de via Gasoducto
			Equipamiento
			Especial
			Especial Condicionado
			Habitacional Campestre
			Habitacional Campestre Condicionado
			Industrial de Bajo Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo Condicionado
			Industrial de Alto Riesgo
			Industrial de Alto Riesgo Condicionado
			Infraestructura especial aprovechamiento sustentable
			Infraestructura especial
			Infraestructura especial Condicionado
			Infraestructura especial pluvial
			Infraestructura especial pluvial Condicionado
			Reserva Especial
			Reserva Especial Condicionada



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
		Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico
			Autotransporte de carga, con cobertura del suministro con servicios para el barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población, todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de Tecate y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana
	Equipamiento Distrital y Urbano	484	Transporte terrestre de pasajeros, excepto por ferrocarril, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población, todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de Tecate y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana
			Actividad Primaria
			Area no Urbanizable
			Area Verde
			Conservación
			Area Especial de Conservación
			Reserva Ecológica
			Comercio y Servicios
			Comercio y Servicio Condicionado
			Derecho de Vía
			Derecho de Vía Gasoducto
			Equipamiento
			Especial
			Especial Condicionado
			Habitacional Campestre
			Habitacional Campestre Condicionado
			Industrial de Bajo Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo Condicionado
			Industrial de Alto Riesgo
			Industrial de Alto Riesgo Condicionado
			Infraestructura especial aprovechamiento sustentable
			Infraestructura especial
			Infraestructura especial Condicionado
			Infraestructura especial pluvial
			Infraestructura especial pluvial Condicionado
			Reserva Especial
			Reserva Especial Condicionada



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27		
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria
				Actividad Primaria
Area no Urbanizable			X	
Area Verde			X	
Conservación			X	
Area Especial de Conservación			X	
Reserva Ecológica			C1, C2, C4, C8, C9, C10	
Comercio y Servicios			C1, C2, C4, C8, C9, C10	
Comercio y Servicio Condicionado			C12	
Derecho de Via			C12	
Derecho de via Gasoducto			C13, C13	
Equipamiento Especial			C1, C2	
Especial Condicionado			X	
Habitacional Campestre			X	
Habitacional Campestre Condicionado			X	
Industrial de Bajo Riesgo			X	
Industrial de Mediano Riesgo			X	
Industrial de Mediano Riesgo Condicionado			X	
Industrial de Alto Riesgo			X	
Industrial de Alto Riesgo Condicionado			X	
Infraestructura especial aprovechamiento sustentable Condicionado			C1, C2, C4, C8, C9, C10	
Infraestructura especial			X	
Infraestructura especial Condicionado			X	C1, C2, C8, C9, C10
Infraestructura especial pluvial			X	
Infraestructura especial pluvial Condicionado			X	
Reserva Especial			X	
Reserva Especial Condicionado			X	



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
		Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico
			Reserva Especial Condicionada
			Reserva Especial
			Infraestructura especial pluvial Condicionado
			Infraestructura especial pluvial
			Infraestructura especial Condicionado
			Infraestructura especial
			Infraestructura especial
			Infraestructura especial aprovechamiento sustentable
			Infraestructura especial Condicionado
			Industrial de Alto Riesgo
			Industrial de Alto Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo Condicionado
			Industrial de Mediano Riesgo
			Industrial de Bajo Riesgo
			Industrial de Bajo Riesgo
			Habitacional Campestre Condicionado
			Habitacional Campestre
			Especial Condicionado
			Especial
			Equipamiento
			Derecho de vía Gasoducto
			Derecho de Vía
			Comercio y Servicio Condicionado
			Comercio y Servicios
			Reserva Ecológica
			Area Especial de Conservación
			Conservación
			Area Verde
			Area no Urbanizable
			Actividad Primaria
			Radio y televisión, con cobertura del suministro con superficie mayor al 500 metros cuadrados o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala jerárquica distrital y urbana
			Telecomunicaciones, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
		Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico
			Provisión de infraestructura de servicios de cómputo, procesamiento de datos, hospedaje de páginas de internet y otros servicios relacionados, con cobertura del suministro con superveniente al localizarse y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de Tecate y la NOM-022-SECT/11-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana
		Actividad Primaria	x
		Area no Urbanizable	x
		Area Verde	x
		Conservación	x
		Area Especial de Conservación	x
		Reserva Ecológica	x
		Comercio y Servicios	x
		Comercio y Servicio Condicionado	x
		Derecho de Via	x
		Derecho de via Gasoducto	x
		Equipamiento	x
		Especial	x
		Especial Condicionado	x
		Habitacional Campestre	x
		Habitacional Campestre Condicionado	x
		Industrial de Bajo Riesgo	x
		Industrial de Mediano Riesgo	x
		Industrial de Mediano Riesgo Condicionado	x
		Industrial de Alto Riesgo	x
		Industrial de Alto Riesgo Condicionado	x
		Infraestructura especial	x
		Infraestructura especial Condicionado	x
		Infraestructura especial pluvial	x
		Infraestructura especial pluvial Condicionado	x
		Reserva Especial	x
		Reserva Especial Condicionado	x



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
		Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico
			Reserva Especial Condicionada
			Reserva Especial
			Infraestructura especial pluvial Condicionado
			Infraestructura especial pluvial
			Infraestructura especial Condicionado
			Infraestructura especial
			Infraestructura especial
			Infraestructura especial aprovechamiento sustentable
			Infraestructura especial Condicionado
			Industrial de Alto Riesgo
			Industrial de Alto Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo Condicionado
			Industrial de Mediano Riesgo
			Industrial de Bajo Riesgo
			Industrial de Bajo Riesgo
			Habitacional Campestre Condicionado
			Habitacional Campestre
			Especial Condicionado
			Especial
			Equipoamiento
			Derecho de vía Gasoducto
			Derecho de Vía
			Comercio y Servicio Condicionado
			Comercio y Servicios
			Reserva Ecológica
			Area Especial de Conservación
			Conservación
			Area Verde
			Area no Urbanizable
			Actividad Primaria
		519	Bibliotecas, archivos, portales de búsqueda en la red y otros servicios de suministro de información, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población, los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana
		611	Servicios educativos, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población, todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
		Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico
			Actividad Primaria
			Area no Urbanizable
			Area Verde
			Conservación
			Area Especial de Conservación
			Reserva Ecológica
			Comercio y Servicios
			Comercio y Servicio Condicionado
			Derecho de Via
			Derecho de via Gasoducto
			Equipamiento
			Especial
			Especial Condicionado
			Habitacional Campesre
			Habitacional Campesre Condicionado
			Industrial de Bajo Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo Condicionado
			Industrial de Alto Riesgo
			Industrial de Alto Riesgo Condicionado
			Infraestructura especial
			Infraestructura especial Condicionado
			Infraestructura especial pluvial
			Infraestructura especial pluvial Condicionado
			Reserva Especial
			Reserva Especial Condicionada



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
		Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico
			Residencias de asistencia social y para el cuidado de la salud; con cobertura de servicios en superficies mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDATU y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana
		623	
			Otros servicios de asistencia social, con cobertura en superficies mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDATU y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana
		624	
			Actividad Primaria
			Area no Urbanizable
			Area Verde
			Conservación
			Area Especial de Conservación
			Reserva Ecológica
			Comercio y Servicios
			Comercio y Servicio Condicionado
			Derecho de Via
			Derecho de Via Gasoducto
			Equipamiento
			Especial
			Especial Condicionado
			Habitacional Campestre
			Habitacional Campestre Condicionado
			Industrial de Bajo Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo Condicionado
			Industrial de Alto Riesgo
			Industrial de Alto Riesgo Condicionado
			Infraestructura especial aprovechamiento sustentable
			Infraestructura especial
			Infraestructura especial Condicionado
			Infraestructura especial pluvial
			Infraestructura especial pluvial Condicionado
			Reserva Especial
			Reserva Especial Condicionada



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27		
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Clave de SCIAN 2023	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
			Tipologías incluidas en el uso específico	
			Servicios artísticos, culturales y deportivos, y otros servicios relacionados, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana	
		711		
		712		
			Actividad Primaria	x
			Area no Urbanizable	x
			Area Verde	x
			Conservación	x
			Area Especial de Conservación	x
			Reserva Ecológica	x
			Comercio y Servicios	x
			Comercio y Servicio Condicionado	x
			Derecho de Via	x
			Derecho de Via Gasoducto	x
			Equipamiento	C1, C2
			Especial	x
			Especial Condicionado	x
			Habitacional Campestre	x
			Habitacional Campestre Condicionado	x
			Industrial de Bajo Riesgo	x
			Industrial de Mediano Riesgo	x
			Industrial de Mediano Riesgo Condicionado	x
			Industrial de Alto Riesgo	x
			Industrial de Alto Riesgo Condicionado	x
			Infraestructura especial aprovechamiento sustentable	x
			Infraestructura especial	x
			Infraestructura especial Condicionado	x
			Infraestructura especial pluvial	x
			Infraestructura especial pluvial Condicionado	x
			Reserva Especial	x
			Reserva Especial Condicionada	x



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



Instituto de Planeación del Desarrollo Urbano y Recreación



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
		Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico
			Actividades legislativas, gubernamentales y de impartición de justicia, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Referencia de Equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana
			Actividad Primaria
			Area no Urbanizable
			Area Verde
			Conservación
			Area Especial de Conservación
			Reserva Ecológica
			Comercio y Servicios
			Comercio y Servicio Condicionado
			Derecho de Via
			Derecho de via Gasoducto
			Equipamiento
			Especial
			Especial Condicionado
			Habitacional Campestre
			Habitacional Campestre Condicionado
			Industrial de Bajo Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo Condicionado
			Industrial de Alto Riesgo
			Industrial de Alto Riesgo Condicionado
			Infraestructura especial
			Infraestructura especial Condicionado
			Infraestructura especial pluvial
			Infraestructura especial pluvial Condicionado
			Reserva Especial
			Reserva Especial Condicionada



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
		Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico
			Organismos internacionales y extraterritoriales, con cobertura de superficie con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDATU-2020, SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana
	Equipamiento Regional	482	Transporte por ferrocarril con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDATU-2020, SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal
			Actividad Primaria
			Area no Urbanizable
			Area Verde
			Conservación
			Area Especial de Conservación
			Reserva Ecológica
			Comercio y Servicios
			Comercio y Servicio Condicionado
			Derecho de Via
			Derecho de via Gasoducto
			Equipamiento
			Especial
			Especial Condicionado
			Habitacional Campestre
			Habitacional Campestre Condicionado
			Industrial de Bajo Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo Condicionado
			Industrial de Alto Riesgo
			Industrial de Alto Riesgo Condicionado
			Infraestructura especial aprovechamiento sustentable
			Infraestructura especial
			Infraestructura especial Condicionado
			Infraestructura especial pluvial
			Infraestructura especial pluvial Condicionado
			Reserva Especial
			Reserva Especial Condicionada



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



Instituto de Planeación del Desarrollo Urbano y Recreación del Estado de Baja California



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
		Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico
			Actividad Primaria
			Area no Urbanizable
			Area Verde
			Conservación
			Area Especial de Conservación
			Reserva Ecológica
			Comercio y Servicios
			Comercio y Servicio Condicionado
			Derecho de Vía
			Derecho de Vía Gasoducto
			Equipoamiento
			Especial
			Especial Condicionado
			Habitacional Campestre
			Habitacional Campestre Condicionado
			Industrial de Bajo Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo Condicionado
			Industrial de Alto Riesgo
			Industrial de Alto Riesgo Condicionado
			Infraestructura especial
			Infraestructura especial Condicionado
			Infraestructura especial pluvial
			Infraestructura especial pluvial Condicionado
			Reserva Especial
			Reserva Especial Condicionada
			Transporte terrestre de pasajeros, excepto por cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal
			Transporte terrestre de pasajeros, excepto por cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27			
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
				Actividad Primaria	Reserva Especial Condicionada
			Servicios relacionados con el transporte, con cobertura del suministro con superficie mayor al 500 m ² ; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDA-TU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal		
		488			
		491	Servicios postales, con cobertura del suministro con superficie mayor al 500 m ² ; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDA-TU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal		
				Actividad Primaria	
				Area no Urbanizable	
				Area Verde	
				Conservación	
				Area Especial de Conservación	
				Reserva Ecológica	
				Comercio y Servicios	
				Comercio y Servicio Condicionado	
				Derecho de Via	
				Derecho de via Gasoducto	
				Equipamiento	
				Especial	
				Especial Condicionado	
				Habitacional Campestre	
				Habitacional Campestre Condicionado	
				Industrial de Bajo Riesgo	
				Industrial de Mediano Riesgo	
				Industrial de Mediano Riesgo Condicionado	
				Industrial de Alto Riesgo	
				Industrial de Alto Riesgo Condicionado	
				aprovechamiento especial	
				Infraestructura especial	
				Infraestructura especial Condicionado	
				Infraestructura especial pluvial	
				Infraestructura especial pluvial Condicionado	
				Reserva Especial	
				Reserva Especial Condicionada	



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
		Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico
			Actividad Primaria
			Area no Urbanizable
			Area Verde
			Conservación
			Area Especial de Conservación
			Reserva Ecológica
			Comercio y Servicios
			Comercio y Servicio Condicionado
			Derecho de Via
			Derecho de via Gasoducto
			Equipamiento
			Especial
			Especial Condicionado
			Habitacional Campestre
			Habitacional Campestre Condicionado
			Industrial de Bajo Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo Condicionado
			Industrial de Alto Riesgo
			Industrial de Alto Riesgo Condicionado
			Industrial de Alto Riesgo
			aprovechamiento sustentable
			Infraestructura especial
			Infraestructura especial Condicionado
			Infraestructura especial pluvial
			Infraestructura especial pluvial Condicionado
			Reserva Especial
			Reserva Especial Condicionada



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
		Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico
			Actividad Primaria
			Area no Urbanizable
			Area Verde
			Conservación
			Area Especial de Conservación
			Reserva Ecológica
			Comercio y Servicios
			Comercio y Servicio Condicionado
			Derecho de Via
			Derecho de via Gasoducto
			Equipamiento
			Especial
			Especial Condicionado
			Habitacional Campestre
			Habitacional Campestre Condicionado
			Industrial de Bajo Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo Condicionado
			Industrial de Alto Riesgo
			Industrial de Alto Riesgo Condicionado
			Infraestructura especial
			Infraestructura especial Condicionado
			Infraestructura especial pluvial
			Infraestructura especial pluvial Condicionado
			Reserva Especial
			Reserva Especial Condicionada



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



Gobierno de Tecate



GRAPHO

Barrios				1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27
Tipo de acción por zonificación genérica	Tipo de acción por zonificación específico	Clave de SCIAN 2023	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
			Tipologías incluidas en el uso específico	
			Reserva Ecológica	
			Comercio y Servicios	
			Comercio y Servicio Condicionado	
			Derecho de Via	
			Derecho de vía Gasoducto	
			Equipamiento	
			Especial	
			Especial Condicionado	
			Habitacional Campestre	
			Habitacional Campestre Condicionado	
			Industrial de Bajo Riesgo	
			Industrial de Medio Riesgo	
			Industrial de Medio Riesgo Condicionado	
			Industrial de Alto Riesgo	
			Industrial de Alto Riesgo Condicionado	
			Infraestructura especial aprovechamiento sustentable	
			Infraestructura especial	
			Infraestructura especial	
			Infraestructura especial pluvial	
			Infraestructura especial pluvial Condicionado	
			Reserva Especial	
			Reserva Especial Condicionado	
			Actividad Primaria	
			Area no Urbanizable	
			Area Verde	
			Conservación	
			Area Especial de Conservación	
		519	Reserva Ecológica	
		519	Comercio y Servicios	
		519	Comercio y Servicio Condicionado	
		519	Derecho de Via	
		519	Derecho de vía Gasoducto	
		519	Equipamiento	
		519	Especial	
		519	Especial Condicionado	
		519	Habitacional Campestre	
		519	Habitacional Campestre Condicionado	
		519	Industrial de Bajo Riesgo	
		519	Industrial de Medio Riesgo	
		519	Industrial de Medio Riesgo Condicionado	
		519	Industrial de Alto Riesgo	
		519	Industrial de Alto Riesgo Condicionado	
		519	Infraestructura especial aprovechamiento sustentable	
		519	Infraestructura especial	
		519	Infraestructura especial	
		519	Infraestructura especial pluvial	
		519	Infraestructura especial pluvial Condicionado	
		519	Reserva Especial	
		519	Reserva Especial Condicionado	
		519	Actividad Primaria	
		519	Area no Urbanizable	
		519	Area Verde	
		519	Conservación	
		519	Area Especial de Conservación	
		611	Reserva Ecológica	
		611	Comercio y Servicios	
		611	Comercio y Servicio Condicionado	
		611	Derecho de Via	
		611	Derecho de vía Gasoducto	
		611	Equipamiento	
		611	Especial	
		611	Especial Condicionado	
		611	Habitacional Campestre	
		611	Habitacional Campestre Condicionado	
		611	Industrial de Bajo Riesgo	
		611	Industrial de Medio Riesgo	
		611	Industrial de Medio Riesgo Condicionado	
		611	Industrial de Alto Riesgo	
		611	Industrial de Alto Riesgo Condicionado	
		611	Infraestructura especial aprovechamiento sustentable	
		611	Infraestructura especial	
		611	Infraestructura especial	
		611	Infraestructura especial pluvial	
		611	Infraestructura especial pluvial Condicionado	
		611	Reserva Especial	
		611	Reserva Especial Condicionado	
		611	Actividad Primaria	
		611	Area no Urbanizable	
		611	Area Verde	
		611	Conservación	
		611	Area Especial de Conservación	
		611		





GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27			
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
				621	622
			Tipologías incluidas en el uso específico		
			Servicios médicos de consulta externa y servicios relacionados con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal		
			Hospitales, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal		
Actividad Primaria				X	X
Area no Urbanizable				X	
Area Verde				X	
Conservación				X	
Area Especial de Conservación				X	
Reserva Ecológica				X	
Comercio y Servicios				X	X
Comercio y Servicio Condicionado				X	X
Derecho de Via				X	X
Derecho de via Gasoducto				X	X
Equipamiento				X	C3
Especial				X	X
Especial Condicionado				X	X
Habitacional Campestre				X	X
Habitacional Campestre Condicionado				X	X
Industrial de Bajo Riesgo				X	X
Industrial de Mediano Riesgo				X	X
Industrial de Mediano Riesgo Condicionado				X	X
Industrial de Alto Riesgo				X	X
Industrial de Alto Riesgo Condicionado				X	X
Infraestructura especial				X	X
Infraestructura especial Condicionado				X	X
Infraestructura especial pluvial				X	X
Infraestructura especial pluvial Condicionado				X	X
Reserva Especial				X	X
Reserva Especial Condicionada				X	X

"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Tipo de acción por zonificación genérica	Tipo de acción por zonificación específica	Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico	Barrios	
				1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	Reserva Especial Condicionada
Actividad Primaria				x	
Area no Urbanizable				x	
Area Verde				x	
Conservación				x	
Area Especial de Conservación				x	
Reserva Ecológica				x	
Comercio y Servicios				x	
Comercio y Servicio Condicionado				x	
Derecho de Via				x	
Derecho de via Gasoducto				x	
Equipamiento				C1, C2	
Especial				x	
Especial Condicionado				x	
Habitacional Campestre				x	
Habitacional Campestre Condicionado				x	
Industrial de Bajo Riesgo				x	
Industrial de Mediano Riesgo				x	
Industrial de Mediano Riesgo Condicionado				x	
Industrial de Alto Riesgo				x	
Industrial de Alto Riesgo Condicionado				x	
Infraestructura especial				x	
Infraestructura especial Condicionado				x	
Infraestructura especial pluvial				x	
Infraestructura especial pluvial Condicionado				x	
Reserva Especial				x	
Reserva Especial Condicionada				x	





"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
		Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico
			Actividades legislativas, gubernamentales y de impartición de justicia, culturales y deportivos, y otros servicios relacionados, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la escala o jerarquía regional y estatal
		931	Organismos, instituciones, extraterrestres, culturales y deportivos, y otros servicios relacionados, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; todos los elementos de equipamiento urbano definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-002-SEDATU-2022, de acuerdo a la
			Actividad Primaria
			Area no Urbanizable
			Area Verde
			Conservación
			Area Especial de Conservación
			Reserva Ecológica
			Comercio y Servicios
			Comercio y Servicio Condicionado
			Derecho de Via
			Derecho de via Gasoducto
			Equipamiento
			Especial
			Especial Condicionado
			Habitacional Campestre
			Habitacional Campestre Condicionado
			Industrial de Bajo Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo Condicionado
			Industrial de Alto Riesgo
			Industrial de Alto Riesgo Condicionado
			Infraestructura especial aprovechamiento sustentable
			Infraestructura especial
			Infraestructura especial Condicionado
			Infraestructura especial pluvial
			Infraestructura especial pluvial Condicionado
			Reserva Especial
			Reserva Especial Condicionada



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27																										
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria																								
					Reserva Especial Condicionada	Reserva Especial	Infraestructura especial pluvial Condicionado	Infraestructura especial pluvial Condicionado	Infraestructura especial	Infraestructura especial	Infraestructura especial aprovechamiento sustentable Condicionado	Industrial de Alto Riesgo	Industrial de Alto Riesgo	Industrial de Mediano Riesgo Condicionado	Industrial de Mediano Riesgo	Industrial de Bajo Riesgo	Habitacional Campestre Condicionado	Habitacional Campestre	Especial Condicionado	Especial	Equipoamiento	Derecho de vía Gasoducto	Derecho de Vía	Comercio y Servicio Condicionado	Comercio y Servicios	Reserva Ecológica	Area Especial de Conservación	Conservación
Espacio Público en General	Espacio público de equipamiento		Todos los elementos de espacio público definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-001-SEDATU-2021, de acuerdo a la escala o jerarquía barrial																									
	Infraestructura de espacio público		Todos los elementos de espacio público definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-001-SEDATU-2021, de acuerdo a la escala o jerarquía distrital y urbana																									



GRAPHO



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
		Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico
	Espacio Público Natural		Todos los elementos de espacio público definidos en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL y la NOM-001-SEDAT-U-2021, que aplica a la escala municipal, estatal, regional y estatal
		X	Actividad Primaria
		O	Area no Urbanizable
		O	Area Verde
		O	Conservación
		O	Area Especial de Conservación
		O	Reserva Ecológica
		X	Comercio y Servicios
		X	Comercio y Servicio Condicionado
		X	Derecho de Via
		X	Derecho de via Gasoducto
		O	Equipamiento
		X	Especial
		X	Especial Condicionado
		O	Habitacional Campesre
		O	Habitacional Campesre Condicionado
		X	Industrial de Bajo Riesgo
		X	Industrial de Mediano Riesgo
		X	Industrial de Mediano Riesgo Condicionado
		X	Industrial de Alto Riesgo
		X	Industrial de Alto Riesgo Condicionado
		X	Infraestructura especial
		X	Infraestructura especial Condicionado
		X	Infraestructura especial pluvial
		X	Infraestructura especial pluvial Condicionado
		X	Reserva Especial
		X	Reserva Especial Condicionada



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27																										
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específica	Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria																								
				Reserva Especial Condicionada	Reserva Especial	Infraestructura especial pluvial Condicionado	Infraestructura especial pluvial	Infraestructura especial Condicionado	Infraestructura especial	Infraestructura especial aprovechamiento sustentable Condicionado	Industrial de Alto Riesgo	Industrial de Alto Riesgo Condicionado	Industrial de Mediano Riesgo	Industrial de Mediano Riesgo Condicionado	Industrial de Bajo Riesgo	Habitacional Campestre Condicionado	Habitacional Campestre	Especial Condicionado	Especial	Equipoamiento	Derecho de vía Gasoducto	Derecho de Vía Condicionado	Comercio y Servicio	Comercio y Servicios	Reserva Ecológica	Area Especial de Conservación	Conservación	Area Verde
Reserva Especial Condicionada	Reserva Especial	Infraestructura especial pluvial Condicionado	Infraestructura especial pluvial	Infraestructura especial Condicionado	Infraestructura especial	Infraestructura especial aprovechamiento sustentable Condicionado	Industrial de Alto Riesgo	Industrial de Alto Riesgo Condicionado	Industrial de Mediano Riesgo	Industrial de Mediano Riesgo Condicionado	Industrial de Bajo Riesgo	Habitacional Campestre Condicionado	Habitacional Campestre	Especial Condicionado	Especial	Equipoamiento	Derecho de vía Gasoducto	Derecho de Vía Condicionado	Comercio y Servicio	Comercio y Servicios	Reserva Ecológica	Area Especial de Conservación	Conservación	Area Verde	Area no Urbanizable	Actividad Primaria		
			Comercio al por menor de vehículos de motor, relaciones, combustibles y lubricantes, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza, así como las actividades, edificaciones y acciones de urbanización definidas como usos especiales en la normatividad local, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza. Incluye estaciones de carburación de servicio (gasolineras) y todo aquel elemento que maneje gas o generación de energía. Incluye usos relacionados con servicios funerarios, crematorios, incluye el proceso de gestión de residuos.																									
Especial en General	Especial Barrial	468																										
		466	Transporte por ductos, con cobertura del suministro con superficie menor o equivalente al barrio donde se localiza																									



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27			
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
				Actividad Primaria	X
Area no Urbanizable		X			
Area Verde		X			
Conservación		X			
Area Especial de Conservación		X			
Reserva Ecológica		X			
Comercio y Servicios		X			
Comercio y Servicio Condicionado		X			
Derecho de Via		X			
Derecho de via Gasoducto		X			
Equipamiento		X			
Especial		C1, C2, C3, C6, C9, C10			
Especial Condicionado		X			
Habitacional Campestre		X			
Habitacional Campestre Condicionado		X			
Industrial de Bajo Riesgo		X			
Industrial de Mediano Riesgo		X			
Industrial de Mediano Riesgo Condicionado		C1, C2, C4, C9, C10			
Industrial de Alto Riesgo		X			
Industrial de Alto Riesgo Condicionado		C1, C2, C3, C6, C9, C10			
Infraestructura especial		X			
Infraestructura especial Condicionado		X			
Infraestructura especial pluvial		X			
Infraestructura especial pluvial Condicionado		C1, C2, C3, C6, C9, C10			
Reserva Especial		C1, C2, C3, C6, C9, C10			
Reserva Especial Condicionado					





GRAPHO



Gobierno de Tecate



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria	
		Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico
			Transporte por ductos, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población; así como las actividades, funciones y actividades urbanización definidas como usos especiales en la normalidad local, con cobertura del suministro con superficie mayor al barrio donde se localiza y menor o equivalente al Centro de Población.
		486	
			Actividad Primaria
			Area no Urbanizable
			Area Verde
			Conservación
			Area Especial de Conservación
			Reserva Ecológica
			Comercio y Servicios
			Comercio y Servicio Condicionado
			Derecho de Via
			Derecho de Via Gasoducto
			Equipamiento
			Especial
			Especial Condicionado
			Habitacional Campestre
			Habitacional Campestre Condicionado
			Industrial de Bajo Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo
			Industrial de Mediano Riesgo Condicionado
			Industrial de Alto Riesgo
			Industrial de Alto Riesgo Condicionado
			Infraestructura especial aprovechamiento sustentable
			Infraestructura especial
			Infraestructura especial Condicionado
			Infraestructura especial pluvial
			Infraestructura especial pluvial Condicionado
			Reserva Especial
			Reserva Especial Condicionada

"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



Barrios				1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27	
Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria		Tipo de acción por acción genérico	Tipo de acción por acción específico	Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico
Actividad Primaria					
Area no Urbanizable					
Area Verde					
Conservación					
Area Especial de Conservación					
Reserva Ecológica					
Comercio y Servicios					
Comercio y Servicio Condicionado					
Derecho de Via					
Derecho de via Gasoducto					
Equipoamiento					
Especial					
Especial Condicionado					
Habitacional Campestre					
Habitacional Campestre Condicionado					
Industrial de Bajo Riesgo					
Industrial de Mediano Riesgo					
Industrial de Mediano Riesgo Condicionado					
Industrial de Alto Riesgo					
Industrial de Alto Riesgo Condicionado					
Infraestructura especial aprovechamiento sustentable					
Infraestructura especial					
Infraestructura especial Condicionado					
Infraestructura especial pluvial					
Infraestructura especial pluvial Condicionado					
Reserva Especial					
Reserva Especial Condicionada					



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27																				
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria																		
				Infraestructura en General	Infraestructura Barrial	221	Suministro de gas natural por ductos al consumidor final, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; así como las actividades, edificaciones y acciones de planeación como usos especiales en la normalidad local, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población															
	Infraestructura Especial Lúdico	713	Suministro de gas natural por ductos al consumidor final, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población																			
		562	Manejo de residuos y servicios de remediación																			
			Suministro de gas natural por ductos al consumidor final, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población; así como las actividades, edificaciones y acciones de planeación como usos especiales en la normalidad local, con cobertura del suministro con superficie mayor al Centro de Población																			
			Reserva Ecológica																			
			Reserva Especial de Conservación																			
			Área Verde																			
			Conservación																			
			Área Especial de Conservación																			
			Reserva Ecológica																			
			Comercio y Servicios																			
			Comercio y Servicio Condicionado																			
			Derecho de Vía																			
			Derecho de Vía Gasoducto																			
			Equipamiento																			
			Especial																			
			Especial Condicionado																			
			Habitacional Campestre																			
			Habitacional Campestre Condicionado																			
			Industrial de Bajo Riesgo																			
			Industrial de Mediano Riesgo																			
			Industrial de Mediano Riesgo Condicionado																			
			Industrial de Alto Riesgo																			
			Industrial de Alto Riesgo Condicionado																			
			Infraestructura especial																			
			Infraestructura especial Condicionado																			
			Infraestructura especial pluvial																			
			Infraestructura especial pluvial Condicionado																			
			Reserva Especial																			
			Reserva Especial Condicionado																			



GRAPHO



Gobierno de Tecate



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27														
Tipo de acción genérico	Tipo de acción por el uso específico	Clave de SCIAN 2023	Tipologías incluidas en el uso específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria												
				Actividad Primaria	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Area no Urbanizable	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Area Verde	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Conservación	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Area Especial de Conservación	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Reserva Ecológica	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Comercio y Servicios	C9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Comercio y Servicio Condicionado	C9, C10	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Derecho de Vía	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Derecho de Vía Gasoducto	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipamiento	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Especial	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Especial Condicionado	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitacional Campestre	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitacional Campestre Condicionado	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Industrial de Bajo Riesgo	C9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Industrial de Mediano Riesgo	C9, C10	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Industrial de Alto Riesgo	C1, C2, C9, C10	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Industrial de Alto Riesgo Condicionado	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Infraestructura especial aprovechamiento sustentable	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Infraestructura especial	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Infraestructura especial Condicionado	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Infraestructura especial pluvial	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Infraestructura especial pluvial Condicionado	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Reserva Especial	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Reserva Especial Condicionada	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X



"Directrices Generales de Desarrollo Urbano en la Delegación Luis Echeverría Álvarez para uso Industrial, Especial, Infraestructura y de Equipamiento, de Municipio de Tecate, Baja California"



GRAPHO

Barrios		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27					
Tipo de acción por zonificación genérico	Tipo de acción por zonificación específico	Clave de acción por SCAI 2023	Tipologías incluidas en el uso específico	Uso de suelo establecido en Zonificación Secundaria			
				Actividad Primaria	X		
Area no Urbanizable	X						
Area Verde	X						
Conservación	X						
Area Especial de Conservación	X						
Reserva Ecológica	X						
Comercio y Servicios	X						
Comercio y Servicio Condicionado	X						
Derecho de Via	X						
Derecho de via Gasoducto	X						
Equipoamiento	X						
Especial	X						
Especial Condicionado	X						
Habitacional Campestre	X						
Habitacional Campestre Condicionado	X						
Industrial de Bajo Riesgo	IG 21						
Industrial de Mediano Riesgo	IG 21						
Industrial de Mediano Riesgo Condicionado	IG 21, IG 22, IG 23, IG 24, IG 25, IG 26						
Industrial de Alto Riesgo	IG 21						
Industrial de Alto Riesgo Condicionado	IG 21, IG 22, IG 23, IG 24, IG 25, IG 26						
Infraestructura especial aprovechamiento sustentable	X						
Infraestructura especial	X						
Infraestructura especial Condicionado	X						
Infraestructura especial pluvial	X						
Infraestructura especial pluvial Condicionado	X						
Reserva Especial	X						
Reserva Especial Condicionado	X						



PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

CUOTAS EN VIGOR QUE SE CUBRIRÁN CONFORME A:

I.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES

1.- Suscripción Anual.....	\$	3,821.99
2.- Ejemplar de la semana.....	\$	67.63
3.- Ejemplar atrasado del año en curso.....	\$	80.28
4.- Ejemplar de años anteriores.....	\$	100.89
5.- Ejemplar de edición especial: Leyes, Reglamentos, etc.....	\$	144.46

II.- INSERCIONES

1.- Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por plana.....	\$	3,820.88
---	----	----------

No se estará obligado al pago de dicha cuota, tratándose de las publicaciones de: Acuerdos de Cabildo, Leyes de Ingresos, Tablas de Valores 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.....	\$	5,526.11
---	----	----------

Tarifas Autorizadas por los Artículos 18 y 30 de la Ley de Ingresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2024

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 Secretaría General de Gobierno a más tardar **5 (cinco) días hábiles** antes de la salida del Periódico Oficial.

Subsecretaría de Gobierno de Tijuana
Via Rápida Poniente, Ezq. con Diego Rivera
S/N
Zona Urbana Río Tijuana
Tel: (664) 655-3868
Tijuana, B.C.

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO
Edificio del Poder Ejecutivo, Sótano
Calz. Independencia No. 994
Centro Cívico, C.P. 21000
Tel: (686) 558-1000 Ext: 1532 y 1711
Mexicali, B.C.

Delegación de Gobierno de Playas de Rosarito
Av. José Haroz Aguilar #2004
Fracc. Villa Turística
Tel: (661) 614-9740 Ext: 2740
Playas de Rosarito, B.C.

Subsecretaría de Gobierno de Ensenada
Carretera Transpeninsular Ensenada-La Paz
#6500
Ex Ejido Chapultepec
Tel: (646) 172-3047 Ext: 3303
Ensenada, B.C.

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO
ALFREDO ÁLVAREZ CÁRDENAS
DIRECTOR
JUAN VALENTE LABRADA OCHOA

Delegación de Gobierno de Tecate
Misión de Santo Domingo #1016
Fracc. El Descanso
Tel: (665) 103-7500 Ext: 7509
Tecate, B.C.

Consultas:

www.bajacalifornia.gob.mx
periodicooficial@baja.gob.mx

