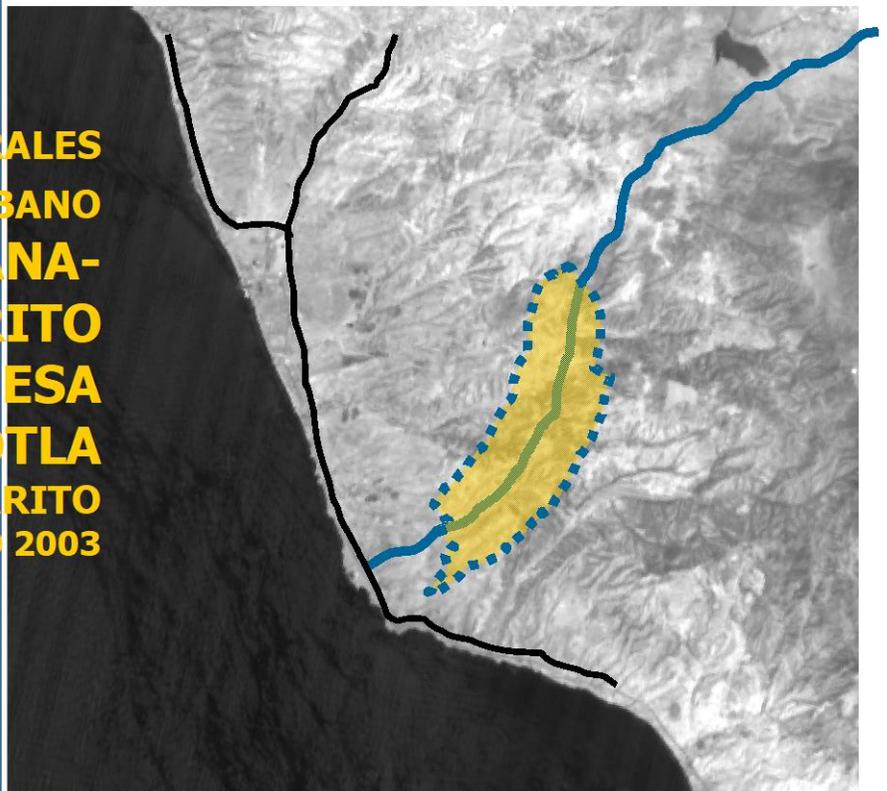


**DIRECTRICES GENERALES
DE DESARROLLO URBANO
CORREDOR TIJUANA-
ROSARITO
TRAMO MESA
REDONDA-POPOTLA
MPIO. DE ROSARITO
FEBRERO 2003**



DIRECTRICES GENERALES DE DESARROLLO URBANO
CORREDOR TIJUANA-ROSARITO, TRAMO
MESA REDONDA-POPOTLA, MPIO. PLAYAS DE
ROSARITO

COMISION COORDINADORA DE DESARROLLO URBANO DEL
ESTADO

FEBRERO DE 2003

CONTENIDO

1.- Introducción y objetivos.2
2.- Antecedentes de planeación en la zona.2
a) Corredor Tij-Ros 2000	
b) COCOTREN	
c) PMDU Rosarito	
d) PDUCP Rosarito	
e) PDUCP Tijuana	
3.- Localización, delimitación y caracterización del área de aplicación.4
4.- Esquema urbano propuesto.5
4.1.Integración a la estructura vial	
4.2.Usos del suelo	
4.3.Compatibilidad de usos de suelo.	

1.- Introducción y objetivos.

Con la publicación del Programa Regional de Desarrollo Urbano del Corredor Tijuana-Rosarito 2000, se establecen los lineamientos de planeación y normatividad requerida para el desarrollo de una nueva vialidad que conectaría a las ciudades de Tijuana y Rosarito, dando origen a la conformación de una nueva estructura de relaciones interurbanas dirigidas hacia la integración de la zona metropolitana Tijuana-Rosarito-Tecate.

El proceso de incorporación del Corredor Tijuana-Rosarito tiene grandes implicaciones en el desarrollo urbano de ambas ciudades, el cual no implica solo la construcción de la vialidad. La dinámica que se desprende de este proyecto requiere de una revisión constante de los elementos de planeación y control urbano de los sectores adyacentes a la vialidad. Esta revisión involucra los procesos de ocupación del suelo, de integración vial y de conservación al medio ambiente.

En este tenor, las presentes Directrices Generales del Corredor Tijuana-Rosarito tramo Mesa Redonda-Popotla, son resultado de incorporar a la planeación la dinámica de desarrollo demandada por esta zona, ante la necesidad de integrar a la estructura vial del Corredor un nuevo trazo que ingresa el municipio de Playas de Rosarito a la altura del cerro Mesa Redonda al oriente de la ciudad y se entronca a las carreteras libre y de cuota a Ensenada a la altura de Popotla.

De acuerdo a lo anterior, los objetivos que se persiguen a través de la realización de estas directrices genrales son:

- a) Incorporar el nuevo trazo del corredor a la planeación del municipio de Playas de Rosarito.
- b) Prever la integración del corredor a la estructura vial propuesta por el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Playas de Rosarito.
- c) Determinar los usos de suelo y sus compatibilidades dentro de la franja de impacto inmediato a la vialidad.
- d) Identificar las condicionantes de desarrollo en función de los instrumentos de planeación y normatividad aplicable a la zona.

2.- Antecedentes de planeación en la zona.

En la zona de impacto del Corredor Tijuana-Rosarito confluyen una serie de instrumentos de planeación que norman a ambos municipios y centros de población. El intenso proceso de desarrollo en la zona ha ido sobreponiendo los

instrumentos de planeación dada la especificidad de cada uno de ellos. El trazo del corredor Tijuana-Rosarito se soporta en primera instancia por su correspondiente programa regional de desarrollo urbano, sin embargo el nuevo trazo se incorpora de manera parcial a otros instrumentos que más recientemente detallan la planeación en la zona.

- a) **Programa Regional de Desarrollo Urbano del Corredor Tijuana-Rosarito 2000.** Publicado en mayo de 2001, este programa soporta la incorporación del Corredor al concepto de zona metropolitana entre Tijuana, Rosarito y Tecate. Definió los lineamientos de planeación al nivel de 7 sectores adyacentes a la vialidad y a nivel franja de impacto inmediato de 3 kilómetros. Considera al centro de población de Rosarito como un sector dentro de la estructura metropolitana, el cual se integra a través del Corredor, que le inyecta una dinámica de carácter regional a la ciudad. La estrategia general de usos de suelo para el sector Rosarito mezcla usos urbanos y turísticos e integra equipamientos y servicios regionales ligados al corredor.
- b) **Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del Corredor Costero Tijuana-Rosarito-Ensenada (COCOTREN).** La actualización de este programa publicado en noviembre de 2001 determina el ordenamiento territorial de la franja costera entre Tijuana y Ensenada, definiendo capacidades de usos de suelo de acuerdo a potenciales y condicionantes urbanos, ambientales y turísticos de 26 unidades de gestión (UGA's). Identifica a Rosarito como una unidad de gestión con una política de aprovechamiento con impulso urbano, en cuyas estrategias particulares propone densificar las áreas baldías y consolidar la infraestructura regional y de transporte.
- c) **Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Playas de Rosarito.** El primer programa de desarrollo urbano para el municipio de Playas de Rosarito, actualmente en proceso de autorización, propone una estructura de 3 delegaciones, establece las áreas destinadas para usos urbanos de cada cabecera delegacional y define la franja turística ligada a la costa. Incorpora el trazo del Corredor Tijuana-Rosarito a la estructura vial regional del municipio, enfatizando la necesidad de realizar un trabajo de planeación a mayor detalle para la franja de impacto inmediato.
- d) **Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Playas de Rosarito 2000-2020 (PDUCP-R).** Con la publicación de este programa en junio de 2001, se define el límite de centro de población, su área urbana actual y propuesta y las áreas de preservación ecológica. En el caso del Corredor Tijuana-Rosarito, la estrategia de usos de suelo propuesta en el centro de población se sobrepone a los lineamientos generales del programa regional del corredor. Sin embargo el PDUCP solo especifica los usos del suelo para aquellas áreas dentro del límite del área urbana propuesta al 2022, fuera de la cual se preveían condiciones de desarrollo limitadas a la accesibilidad e integración a los sistemas de infraestructura. Estas condicionantes son aplicables al nuevo trazo del corredor que en su mayoría atraviesa el área de preservación ecológica.

- e) **Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tijuana 2002-2025 (PDUCP-T)**. Publicado en diciembre de 2002, la actualización del programa de centro de población para Tijuana sobrepone los lineamientos de uso de suelo dentro del centro de población a la estrategia de usos planteada por el programa regional del corredor Tijuana-Rosarito 2000. La sección del nuevo trazo dentro del centro de población de Tijuana queda así incorporada a la estrategia del PDUCP-T.

3.- Localización, delimitación y caracterización del área de aplicación.

El Corredor Tijuana-Rosarito incorpora este nuevo trazo a la altura de Cueros de Venado en el municipio de Tijuana, al sur de la ciudad, y se extiende en una longitud de alrededor de 17 kilómetros en dirección suroeste introduciéndose al municipio de Playas de Rosarito en las cencanías del cerro Mesa Redonda hasta entroncar con las carreteras libre y de cuota a Ensenada en la zona de Popotla, frente a los estudios Fox Baja.

De los 17 kilómetros, 4 se localizan dentro del municipio de Tijuana y los 13 kilómetros restantes cruzan el municipio de Playas de Rosarito. Dado que con la publicación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tijuana 2002-2025 (diciembre del año 2002) se actualizaron las bases de planeación para la ciudad, automáticamente el tramo correspondiente a Tijuana queda normado. Para el caso del tramo dentro del municipio de Playas de Rosarito, de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población (PDUCP, publicado en junio de 2001), 3 de los 13 kilómetros se incorporan dentro del área urbana propuesta, por lo que los predios adyacentes cuentan con usos de suelo designados; sin embargo, los restantes 10 kilómetros carecen de planeación a detalle ya que se localizan dentro del área designada como de preservación ecológica del centro de población, lo cual generó la pauta para la delimitación del área de aplicación de estas directrices.

Considerando una franja de impacto de 1.5 kilómetros a cada lado de la vialidad (normatividad de SEDESOL), y descartando aquellos espacios que quedan dentro del área urbana propuesta por el PDUCP de Rosarito, el área de aplicación de las Directrices Generales del Corredor Tijuana-Rosarito tramo Mesa Redonda-Popotla cubre una superficie de 2,744 hectáreas, en un tramo de 10 kilómetros de vialidad, teniendo como límites los siguientes:

- Al norte y este, límite municipal entre Tijuana y Playas de Rosarito,
- Al sur, franja de impacto de 1.5 kilómetros sobre el costado sur de la vialidad, y
- Al oeste, límite del área urbana propuesta por el PDUCP de Playas de Rosarito.

Cabe mencionar que una superficie de 800 hectáreas aparece fuera del límite de centro de población de Playas de Rosarito, aunque dentro del municipio, por lo que las directrices se aplicarán de igual manera a través de la autoridad municipal.

CARACTERISTICAS GENERALES DEL AREA DE APLICACION.

La configuración orográfica es una de las características físicas más importantes en el área de aplicación de las directrices. La superficie está conformada por pendientes que principalmente estriban en rangos de 10 hasta 30%. Solo algunas áreas al sur presentan pendientes mayores del 30%, no aprovechables para el desarrollo urbano, correspondientes a algunas cañadas generadas por los escurrimientos que nacen a una altura de 300 metros sobre el nivel del mar y corren de este a oeste hacia la costa de Rosarito.

De entre los escurrimientos que se identifican en la zona, destaca un tramo del principal afluente del arroyo Rosarito, con una longitud de 5 kilómetros que cruza perpendicularmente el trazo del corredor, al norte del área de aplicación.

La conformación del subsuelo en el área de aplicación incorpora principalmente roca ignea y roca sedimentaria que dan posibilidades a la urbanización con densidades diferenciadas. Se identifican dos tipos de suelo predominantes: el expansivo al oeste y conglomerado al este, ambos con ligeras condicionantes al desarrollo urbano.

En cuanto a la ocupación del suelo en el área de aplicación, no se identifica alguna concentración urbana; aparecen algunas manchas de vegetación natural como matorral de coníferas y pastizal inducido, lo que determina la existencia aislada de áreas de pastoreo. No existen áreas destinadas a la actividad agrícola.

De acuerdo a las características mencionadas, la aptitud en el área de aplicación está determinada principalmente por la configuración orográfica y los escurrimientos, con lo cual la superficie aprovechable alcanza poco más del 70% de la superficie total, por lo que solo una superficie de 760 hectáreas no es apta para el desarrollo urbano.

4.- Esquema urbano propuesto.

El esquema urbano definido para estas directrices se trabajan bajo dos condiciones:

- a) **Integración a la estructura vial.** De acuerdo a la estructura vial propuesta por el PDUCP de Playas de Rosarito, el nuevo trazo del Corredor deberá servir de captador de vialidades principales de la ciudad, a fin de que

cumpla dos objetivos: libramiento para los flujos regionales y derivador de flujos intraurbanos.

- b) **Integración de usos de suelo compatibles.** Incorporar usos de suelo compatibles con las estrategias planteadas por los programas de centro de población de Playas de Rosarito y Tijuana.

4.1.- Integración a la estructura vial.

El Corredor Tijuana-Rosarito funcionará como vialidad regional de acceso controlado, para permitir la fluidez del tránsito y la pronta comunicación de los flujos entre ambas ciudades, con el sur del estado y con la región de San Diego a través del futuro cruce fronterizo de Otay II. Sin embargo, dentro del centro de población de Playas de Rosarito el Corredor tendrá una función adicional de eje periférico hacia el cual se podrán dirigir una serie de vialidades intraurbanas que servirán de penetración hacia distintos puntos de la ciudad, todas con circulación en sentido este-oeste.

Esta función de "peine" que permitirá al Corredor integrarse a la estructura vial de la ciudad de Rosarito funcionará más allá del área de aplicación de las directrices. Son cinco vialidades propuestas las que se desprenden del Corredor y penetran hacia la ciudad hasta entroncar con el Blvr. Benito Juárez y las carreteras libre y de cuota hacia Ensenada, las cuales se enlistan de norte a sur:

- 1.- Vialidad primaria sobre el derecho de vía de las torres de alta tensión que llegan a la central de CFE procedentes del municipio de Tijuana.
- 2.- Ramal original del Corredor Tijuana-Rosarito que se convierte en vialidad primaria de penetración que desemboca a la altura del arroyo Rosarito.
- 3.- Prolongación de la vialidad primaria de acceso al poblado del Ejido Morelos que llega al Blvr. Benito Juárez a la altura del centro urbano-turístico de la ciudad.
- 4 y 5.- Prolongación de dos vialidades secundarias de acceso a la zona propuesta como de vivienda turística al sur de la ciudad que entroncan en dos puntos sobre las carreteras libre y de cuota a Ensenada.

Los entronques de estas vialidades con el Corredor generarán nodos que requerirán reservar superficie para su construcción.

4.2.- Usos del suelo.

La designación de usos de suelo para el área de aplicación de las directrices tienen como referencia las propuestas de usos de los programas de desarrollo urbano ligados a la zona.

Los usos del PDUCP de Rosarito establecen para las áreas adyacentes al área de aplicación usos habitacionales predominantemente de carácter turístico, así como algunas áreas de conservación por escurrimientos; el PDUCP de Tijuana por su parte determina usos habitacionales de densidades medias y

bajas, usos recreativos y turísticos , así como áreas de conservación; finalmente, el programa regional del Corredor en conjunto con el PDUCP de Tijuana proponen una concentración industrial y de servicios metropolitanos hacia la parte norte del área de aplicación.

De esta forma, los usos de suelo propuestos son:

Habitacional HDA. El área designada para vivienda de alta densidad se localiza adyacente a las reservas habitacionales propuestas por el PDUCP próximas al ejido Morelos. En congruencia con lo anterior y dada la accesibilidad al Corredor, se propone manejar una densidad de hasta 50 viv/ha en la modalidad unifamiliar y 64 viv/ha en plurifamiliar.

Habitacional HDM. Este tramo del corredor se integra al sector V del PDUCP de Rosarito, que se caracteriza por el desarrollo turístico- habitacional propuesto. Por este motivo, las directrices integran como uso predominante el habitacional con densidad media (44% de la superficie total), en las áreas aprovechables al sur y este del área de aplicación. Por su relación con el corredor, se propone la densidad media, buscando la congruencia con la tendencia de ocupación de desarrollos habitacionales de carácter turística en la zona. Se prevé un máximo de 30 viv/ha en la modalidad unifamiliar y hasta 40 viv/ha en plurifamiliar. Sin embargo, en tanto la modalidad de vivienda responda a las expectativas de desarrollo urbano-turístico de la zona, podrán permitirse densidades mayores, siempre y cuando el desarrollador pueda solventar la introducción de los servicios son alterar la disponibilidad prevista para el resto de usos del Corredor.

Mixto Habitacional/Servicios. Esta mezcla de usos integra las propuestas de los tres programas que confluyen en el extremo norte del área de aplicación: habitacional urbano del PDUCP de Rosarito; habitacional, mixto e industrial del PDUCP de Tijuana y; servicios y equipamiento metropolitano del corredor Tijuana-Rosarito 2000.

Para el uso habitacional se propone considerar densidades unifamiliares altas de hasta 50 viv/ha y plurifamiliar de hasta 64 viv/ha, considerando la dinámica de conurbación entre Rosarito y Tijuana.

La proximidad a la industria y posición estratégica dentro del ámbito metropolitano, determinan la vocación de servicios de carácter urbano-regional tales como:

- Grandes equipamientos de apoyo al turismo,
- Servicios administrativos públicos y privados,
- Servicios de salud de amplia cobertura,
- Centros educativos y de investigación,
- Servicios de comunicación y transporte,
- Comercio especializado y de gran escala.

Conservación. Por sus características físicas, estas áreas no podrán ocuparse por usos urbanos. Sin embargo, de acuerdo a proyectos y estudios específicos de aprovechamiento sin deterioro, estas áreas podrán utilizarse para actividades

recreativas y ecoturismo soportadas con infraestructura mínima y bajo la preservación estricta de los cauces de escurrimientos.

De esta forma, la distribución de usos de suelo propuestos queda como sigue:

USOS DE SUELO PROPUESTOS		
USO	SUPERFICIE (has)	%
Habitacional HDA	400.50	14.59
Habitacional HDM	1,225.80	44.67
Mixto Hab/Serv.	351.04	12.79
Conservación	766.78	27.95
TOTAL	2,744.12	100.00

4.3.- Compatibilidad de usos del suelo.

La distribución de usos de suelo al interior de las áreas propuestas, estará determinada por la revisión de los proyectos a detalle de acuerdo a la compatibilidad que se presenta en la siguiente tabla de compatibilidad:

