

Periódico Oficial

del Estado de Baja California

Órgano del Gobierno Constitucional del Estado de Baja California.



Francisco Arturo Vega de Lamadrid
Gobernador del Estado

Loreto Quintero Quintero
Director

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

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

Tomo CXXIV Mexicali, Baja California, 08 de diciembre de 2017. No. 55

Índice

SECCIÓN III

PODER EJECUTIVO ESTATAL

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

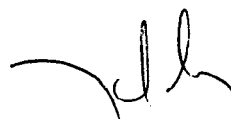
ACUERDO DEL EJECUTIVO relativo a las modificaciones del **Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tecate 2001-2022**, consistente en el cambio de uso de suelo de Conservación a uso de suelo Industrial, del predio identificado con clave catastral A-FI-001-001, Municipio de Tecate, Baja California.....



FRANCISCO ARTURO VEGA DE LAMADRID, GOBERNADOR 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; Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 3 Y 9, DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, 10, FRACCIONES VI Y VII, 23, 26 Y 27 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA Y,

CONSIDERANDO

- 1.- 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 el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 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.
- 2.- Que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, prevé que la planeación del desarrollo urbano en el Estado estará a cargo del Gobernador a través de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano del Estado, los Ayuntamientos en sus respectivas jurisdicciones y la participación social en los términos establecidos en la Ley de Planeación para el Estado y demás disposiciones aplicables, y que la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el Estado se realizará a través de los Planes y Programas a nivel estatal, regional y municipal, entre los que se encuentran los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, mismos que deberán ser congruentes con los objetivos, políticas y metas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo.
- 3.- Que el Plan Estatal de Desarrollo 2014-2019 en su actualización, publicada el 23 de septiembre de 2016, en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, plantea como áreas de oportunidad, evaluar qué se ha logrado en la atención de las estrategias y objetivos de los siete ejes temáticos del Plan Estatal; asimismo busca sentar las bases que orienten a los cinco municipios para la elaboración de sus planes municipales de desarrollo con el propósito de aprovechar las oportunidades locales y potenciar el trabajo interinstitucional en favor de la sociedad bajacaliforniana.



El Eje Rector 5, denominado “Infraestructura para la Competitividad y el Desarrollo”, plantea como objetivo general contribuir a la modernización de infraestructura, ordenamiento, fluidez e interconexión de las ciudades aumentando su competitividad en beneficio de los habitantes del Estado. Se busca que la infraestructura sea detonadora de desarrollo económico, social, productivo, competitivo y sostenible, y pueda darse privilegiando los criterios de sustentabilidad como garantía para el bienestar de las generaciones presentes y futuras; asimismo, el referido Plan Estatal establece en su línea de acción 5.2 denominada “Sistema de Administración Urbano Territorial” el mejorar el desarrollo de ciudades competitivas con espacios ordenados y funcionales que respondan a las necesidades de crecimiento urbano en beneficio de los habitantes del Estado, a través del fortalecimiento del Sistema de Administración Urbano Territorial, así como actualizar los planes y programas de desarrollo urbano acordes a las nuevas políticas y estrategias federales y de ordenamiento territorial.

4.- Que el Plan Estatal de Desarrollo Urbano publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 5 de abril de 2010, establece en su eje temático 4 “Modelo de Ordenamiento Territorial” la protección del medio ambiente, el desarrollo urbano y regional, las actividades económicas y la gestión urbana, para esto clasifica el territorio por unidades de gestión territorial que es la base geográfica para la evaluación de tierras o aptitud del territorio, elemento necesario para llevar a cabo el Ordenamiento Territorial, y de esta manera garantiza las capacidades de los recursos naturales para su aprovechamiento junto con la comunicación y las ventajas locacionales de las diferentes localidades y regiones en el estado que comprende acciones territoriales hacia dentro y fuera del territorio estatal. En este contexto, en la Unidad de Gestión Territorial UGT2, se localiza Tijuana, Rosarito, Tecate y Ensenada, y tiene definido una política general de Aprovechamiento con Consolidación y una estrategia específica denominada Aprovechamiento con Consolidación Urbana (ACu), la cual aplica en zonas concentradas de población muy dinámicas que han alcanzado un desarrollo urbano y económico aceptable; y en las que existe concentración de desarrollo urbano y de las actividades productivas agrícolas, industrial y turísticas.

5.- Que el Municipio de Tecate, Baja California, cuenta con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tecate 2001-2022, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 24 de octubre de 2003, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado, oficina registradora en Tecate, bajo partida 5021348, sección civil, de fecha 30 de octubre de 2003, instrumento conforme al cual el Gobierno Municipal de Tecate, viene a concretizar los objetivos, metas, políticas y estrategias en materia de desarrollo urbano, de los niveles superiores de planeación para el Centro de Población de Tecate, conforme a los lineamientos y postulados en materia de asentamientos humanos, planeación y uso de suelo, contenidos en la normatividad aplicable.

6.- El Programa de Ordenamiento Territorial de la Zona Metropolitana de Tijuana, Tecate, Playas de Rosarito y Ensenada, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el 17 de febrero de 2012, establece las políticas, estrategias y los proyectos en

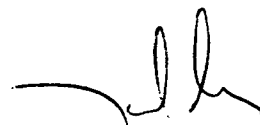


congruencia con los programas de desarrollo urbano vigentes, para la planeación y regulación del desarrollo urbano e identifica el espacio territorial con una visión de las actividades económicas y de prestación de servicios a nivel regional, que comprende a los territorios de los municipios de Tijuana, Tecate, Playas de Rosarito y el centro de población de Ensenada, en congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo y el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, considerando al desarrollo regional como el eje rector para el aprovechamiento de las condiciones de competitividad de los espacios que conforman a la zona metropolitana; el soporte para el desarrollo sustentable se apoya en el ordenamiento territorial, la infraestructura regional y la gestión institucional.

7.- Que el referido Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tecate, cuenta con un horizonte de planeación de veinte años, que fue realizado de acuerdo con las condiciones socioeconómicas prevaletientes y sus tendencias, conforme a los resultados de los análisis requeridos por la normatividad vigente entonces; sin embargo, a partir de la existencia de la zona conocida como San Pablo, se han desarrollado zonas industriales y habitacionales con actividades agropecuarias, hasta convertirse actualmente en una zona que cuenta con industrias activas independientes, un parque industrial, fraccionamientos habitacionales desde populares progresivos hasta de interés social; sin olvidar que es en este punto donde la Vía Corta del Ferrocarril se interna a los Estados Unidos de América.

8.- En la referida zona se localiza el predio identificado con la clave catastral 4-FI-001-001, ubicación actual de la empresa conocida como Alimentos y Salsas de México, S.A, la cual ha venido incrementando su capacidad de producción en nuevos edificios en los predios de su propiedad y pretende seguir haciéndolo, cumpliendo con lo que la normatividad actual en materia de desarrollo urbano requiere.

Para dichas áreas identificadas en la zona antes mencionada se considera dentro del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tecate, como posibles usos urbanos del suelo; el uso habitacional con densidad media como de Compatibilidad Media, los usos comerciales, industriales para industria ligera, almacenes y bodegas como de Compatibilidad Media; lo mismo para equipamiento y servicios, tanto urbanos como turísticos. Cabe mencionar, que la zona conocida como San Pablo, cuenta con caminos rurales de acceso, desde la Carretera Federal No. 2 Mexicali-Tijuana, que en la intersección con dicha carretera, cuenta con un tramo pavimentado con una sección de quince metros, formada por un carril de circulación en cada sentido de 4.85 metros, camellón central de 1.90 metros, guarniciones y banquetas de 1.70 metros; mismo que se va reduciendo en su sección hasta cinco metros al adentrarse en la zona, convirtiéndose en un camino vecinal de terracería que da servicio a la empacadora, el balneario, así como para diversas actividades desarrolladas por la operadora del ferrocarril de la Vía Corta Tijuana-Tecate y su cruce fronterizo, el mantenimiento del poliducto de PEMEX y el acceso a los ranchos avicindados en la zona. También cuenta con adecuaciones a la Carretera Federal para dar acceso a los fraccionamientos Hacienda Tecate (habitacional de interés social) y Tecate Gateway (Industrial), así como para la zona industrial ubicada en San José.



9.- Que en virtud de lo anterior, y conforme a los objetivos, políticas, estrategias y acciones establecidos en los Planes y Programas de Desarrollo y Desarrollo Urbano en el Estado, mismos que están orientados a afrontar estructuralmente la problemática de los Asentamientos Humanos y el Desarrollo Urbano de los centros de población y su eficaz cumplimiento, y de acuerdo con los artículos 29 y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, para modificar un Programa de Desarrollo Urbano, el procedimiento y términos serán los mismos que se observan para su formulación, aprobación, publicación y registro, por lo que a fin de estar en posibilidad de continuar con el desarrollo de la zona conocida como San Pablo, se elaboró el documento de la modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tecate 2001-2022, consistente en el **cambio de uso de suelo de Conservación a uso de suelo Industrial, del predio identificado con clave catastral 4-FI-001-001 con superficie total de 259,219.152 metros cuadrados, Municipio de Tecate, Baja California.**

10.- Que atento a lo anterior, el H. Ayuntamiento de Tecate, Baja California, por conducto del Instituto de Planeación de Desarrollo Municipal de Tecate, sometió a consulta pública de las dependencias e instituciones públicas, así como de asociaciones y de la comunidad, el 2 de noviembre del 2016, la modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tecate 2001-2022, consistente en el **cambio de uso de suelo de Conservación a uso de suelo Industrial, del predio identificado con clave catastral 4-FI-001-001 con superficie total de 259,219.152 M2, Municipio de Tecate Baja California.**

11.- Que como resultado de la consulta antes mencionada y de conformidad con lo previsto en los artículos 11, fracción I, 78 y demás relativos aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, fue sometida a aprobación el Cabildo del H. Ayuntamiento de Tecate, Baja California, las modificaciones del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tecate 2001-2022, consistente en el **cambio de uso de suelo de Conservación a uso de suelo Industrial, del predio identificado con clave catastral 4-FI-001-001 con superficie total de 259,219.152 metros cuadrados, Municipio de Tecate, Baja California;** documento que fue aprobado mediante sesión extraordinaria de Cabildo del XXI Ayuntamiento de Tecate, Baja California, en fecha 26 de noviembre de 2016.

12.- Que conforme a los anteriores considerandos, el XXII Ayuntamiento de Tecate, Baja California, por conducto de la Dirección de Administración Urbana, solicitó al titular de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, dictamen técnico de congruencia relativo a la multicitada modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tecate 2001-2022.

13.- Que de conformidad con lo previsto en los artículos 7, fracción V, 10, fracción VI, 14 y 20, fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbano, con el apoyo técnico y asesoría de la Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, en sesión celebrada el 24 de agosto de 2017, emitió



dictamen técnico de congruencia respecto de la referida modificación del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tecate 2001-2022.

En tal virtud y atento a lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 49, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California, 3 y 9 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Baja California, resulta procedente dictar el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 10, fracción VII, 26 y 27 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, publíquese en forma abreviada en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, y en dos diarios de mayor circulación en la entidad, las modificaciones del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tecate 2001-2022, consistente en el **cambio de uso de suelo de Conservación a uso de suelo Industrial, del predio identificado con clave catastral 4-FI-001-001 con superficie total de 259,219,152 metros cuadrados, Municipio de Tecate, Baja California.**

SEGUNDO.- Las modificaciones del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tecate 2001-2022, consistente en el **cambio de uso de suelo de Conservación a uso de suelo Industrial, del predio identificado con clave catastral 4-FI-001-001 con superficie total de 259,219.152 metros cuadrados, Municipio de Tecate, Baja California,** en la ciudad de Tecate, Baja California, tienen el carácter de obligatorias para los sectores público, social y privado, respecto a los objetivos, estrategias, programas y acciones que de dicho programa se deriven, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- 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 para su conocimiento, copia del presente Acuerdo; e inscribese en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio; asimismo, póngase para consulta pública en la Secretaría de



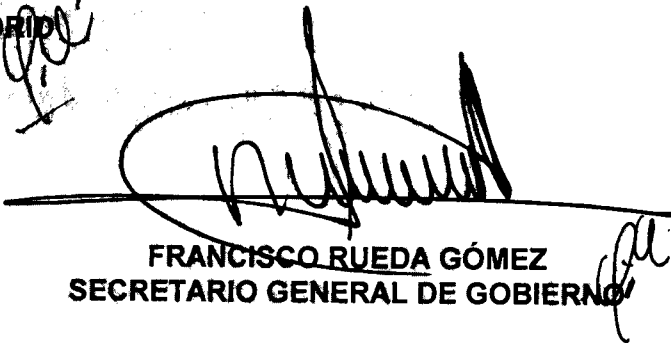
Infraestructura y Desarrollo Urbano, así como en las dependencias municipales que designe el Ayuntamiento de Tecate, Baja California.

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.

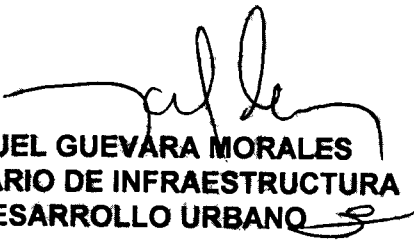
DADO en el Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Mexicali, Baja California, el día seis de diciembre del año dos mil diecisiete.



FRANCISCO ARTURO VEGA DE LAMADRID
GOBERNADOR DEL ESTADO



FRANCISCO RUEDA GÓMEZ
SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO



MANUEL GUEVARA MORALES
SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA
Y DESARROLLO URBANO



Eduardo Germán González Aguirre.
A. P. E. C. ARCHITECT

ESTUDIO DE IMPACTO URBANO PARA CAMBIO DE USO DEL SUELO.

PIONEER INDUSTRIAL PARK, S.A. DE C.V.
Clave Catastral: 4-FI-001-001

VERSIÓN ABREVIADA.
8.12.17

INDICE

I.- INTRODUCCION.....	
II.- ANTECEDENTES.....	
a.- Descripción del Proyecto.....	
b.- Marco Jurídico.....	
c.- Programa Estatal de Ordenamiento Territorial del Estado de B.C.....	
d.- Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de B. C.....	
e.- Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tecate.....	
f.- Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California.....	
III.- OBJETIVOS.....	
IV.- DEFINICIÓN DE ALCANCES ESPECÍFICOS.....	
V.- DELIMITACION DEL ÁREA DE ESTUDIO	
VI.- DIAGNOSTICO.....	
a.- Contexto ambiental.....	
1.- Clima.....	
2.- Hidrología.....	
3.- Orografía y Topografía.....	
4.- Geología y Suelos.....	
5.- Vegetación.....	
6.- Fauna.....	
7.- Aptitud territorial.....	
b.- Contexto Socioeconómico.....	
c.- Contexto Urbano.....	
VII.- Estrategia de Desarrollo Urbano.....	
a.- Imagen Objetivo.....	
b.- Uso del Suelo Propuesto.....	
c.- Infraestructura y servicios.....	
d.- Compatibilidad de usos del Suelo.....	
e.- Estructura Vial y Transporte.....	
f.- Aspectos Ambientales.....	
VII.- Conclusiones.....	
Bibliografía.....	
Créditos.....	
Anexo: Mapas.....	

I.- INTRODUCCIÓN

EL Centro de Población de Tecate cuenta con un Programa de Desarrollo Urbano desde 2003 con un horizonte de planeación de 20 años que fue realizado de acuerdo con las condiciones socioeconómicas prevalecientes y sus tendencias, de acuerdo con los resultados de los análisis requeridos por la normatividad vigente entonces. Definiendo el área urbana propuesta para los siguientes 20 años, presentándose algunas zonas con desarrollo más allá de esos límites. Sin embargo, no ha sido actualizado, por lo que es importante normar su crecimiento, ya que únicamente cuentan con políticas generales para su desarrollo.

Así mismo es importante considerar que la demanda de suelo para uso habitacional, históricamente se desarrollo en fraccionamientos y colonias de mediana y baja densidad, con un proceso de urbanización progresiva asociados con actividades agropecuarias de baja escala; solo en algunos casos se desarrollaron fraccionamientos de alta densidad dedicados a la construcción de vivienda de interés social. Por otra parte es importante considerar la vocación turística que ha caracterizado a este municipio, desde el turismo de montaña, hasta los balnearios ubicados en la periferia de la ciudad. Esto ha contribuido a la definición del carácter de Tecate, por lo que consideramos importante fomentar el desarrollo de fraccionamientos que sigan este perfil en las zonas destinadas al crecimiento del Centro de Población de Tecate que cuentan con las características adecuadas para ello, de acuerdo con la normatividad vigente.

Por otra parte, es importante considerar la consolidación de las áreas industriales que se han establecido en la Ciudad, impulsando su desarrollo y aprovechando la sinergia que implica la concentración de actividades productivas en zonas que han demostrado su potencial para el establecimiento de diferentes empresas, tanto maquiladoras como de transformación.

Otro aspecto fundamental a considerar es la rehabilitación de la Vía Corta y la Línea del Desierto del Ferrocarril actualmente en proceso, para conectarse con la línea en proyecto que unirá la Vía Corta con el Puerto de El Sauzal, en el municipio de Ensenada; para lo cual el Gobierno del Estado ha adquirido los derechos de vía correspondientes

II.- ANTECEDENTES

a.- Descripción del Proyecto.

A partir de la existencia, en la zona conocida como San Pablo, previa a la promulgación del Plan Maestro de la Ciudad y los Programas de Desarrollo Urbano, se han desarrollado zonas industriales y habitacionales con actividades agropecuarias, hasta convertirse actualmente en una zona que cuenta con industrias activas independientes, un parque industrial, fraccionamientos habitacionales desde populares progresivos hasta de interés social. Sin olvidar que es en este punto donde la Vía Corta del Ferrocarril se interna a los Estados Unidos de América sin contar con la infraestructura y equipamiento requeridos para su puesta en marcha una vez concluidos los trabajos de rehabilitación comentados y la línea del Sauzal.

Se pretende dar certeza jurídica a la realización de un proyecto de uso principalmente industrial en el predio identificado con la Clave Catastral 4-FI-001-001, propiedad de Pioneer Industrial Park S.A.; en el que actualmente se ubica una de las empresas más emblemáticas de Tecate, la Empacadora la Nortefa, hoy conocida como Alimentos y Salsas de México, S.A.. La cual ha venido incrementando su capacidad de producción en nuevos edificios en los predios de su propiedad y pretende seguir haciéndolo, cumpliendo con lo que la normatividad actual en materia de desarrollo urbano requiere.

Por otra parte hay que considerar que también se cuenta con usos turísticos como el tradicional balneario de albercas y el reciente uso, por parte del Rancho La Puerta para actividades eco turísticas en las zonas escarpadas de las montañas ahí presentes.

b.- Marco Jurídico.

Las disposiciones de orden jurídico que sustentan el ordenamiento territorial del Estado de Baja California se encuentran contenidas en diferentes instrumentos de orden federal, estatal y municipal, a partir de lo dispuesto en los artículos 26, 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, este último faculta a los ayuntamientos para formular, aprobar y administrar la zonificación y programas de desarrollo urbano municipales, así como controlar y vigilar la utilización del suelo. De la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se desprenden diferentes Leyes a considerar, como son la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

A nivel estatal, debemos considerar lo dispuesto en los artículos 3, 81 y 85 de la Constitución Política del Estado de Baja California, así como lo dispuesto en la Ley de Planeación del Estado, en la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California y en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja

California, que es el ordenamiento jurídico en el que se establece la concurrencia y competencia de las autoridades y de los órganos auxiliares en materia de desarrollo urbano, en el artículo 20 fracción cuarta se definen las atribuciones de la Comisión Coordinadora del Desarrollo Urbano del Estado para que en ausencia de Programas de Desarrollo Urbano o de lineamientos específicos aplicables a ciertas áreas y predios, determine las directrices generales conforme a las cuales serán autorizados los usos del suelo, localización y construcción de edificaciones y modificación o introducción de servicios de infraestructura básica, así como en las propuestas de anteproyecto de acciones de urbanización.

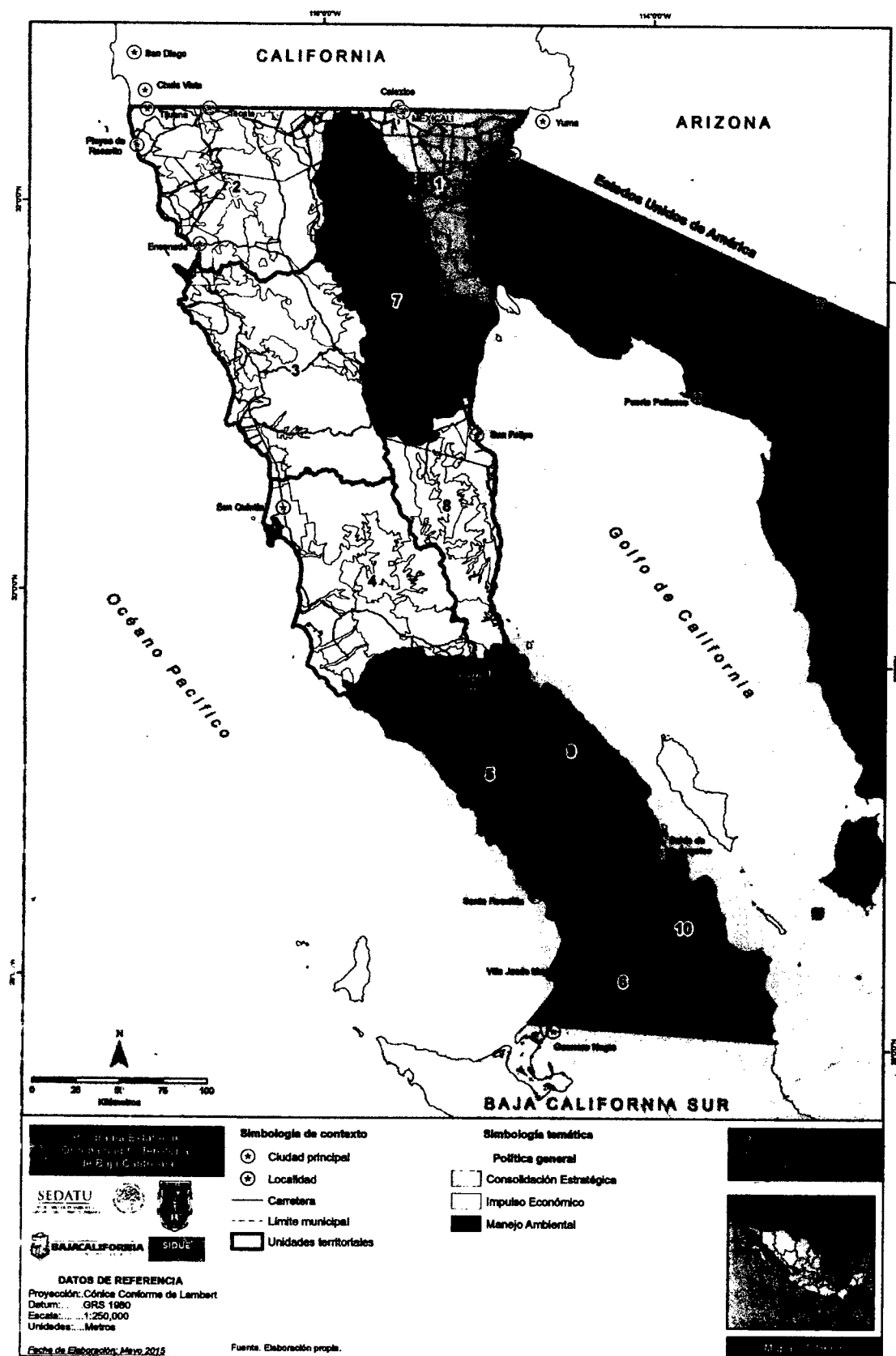
A nivel municipal, se consideró el contenido del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tecate 2001-2022; así como las modificaciones autorizadas a la fecha de elaboración del presente estudio.

c.- Programa de Ordenamiento Territorial del Estado de Baja California

El Modelo de Ordenamiento Territorial definido en el Programa de Ordenamiento Territorial del Estado de Baja California considera las tendencias en la protección del medio ambiente, el desarrollo urbano y regional, así como las actividades económicas aquí desarrolladas y la dinámica fronteriza; lo que favorece la concentración urbana y una marcada tendencia a la metropolización. Se determinó la aptitud para cada una de las diez unidades de paisaje (UTE BC) por lo que se establecieron políticas generales y particulares para cada una de ellas.

El sitio que nos ocupa se encuentra ubicado en la Unidad de Paisaje denominada UTE BC2 2, que comprende Tijuana, Rosarito, Tecate y Ensenada. Se le asignó una Política General de Impulso Económico que de acuerdo a la Guía PEOT (SEDATU, 2014) se entiende por la política de Impulso Económico a aquella que: “cuando éxito potencialidad en la unidad, cuando haya condiciones adecuadas y cuando se respete el entorno natural”

Municipio de Ensenada, Baja California				Políticas Estratégicas	Crecimiento Estratégico (CE)	
Municipio de Ensenada, Baja California				Políticas Estratégicas	Impulso Estratégico (IE)	
Datos Poblacional				Políticas Particulares	Manejo Ambiental (MA) Control Crecimiento Urbano (CCU)	
Población Total en la UT		2,099,689 Habitantes				
Población del Estado (Proporción)		66.59%				
Clave de Unidades de Paisaje		Superficie (Km ²)	Pob	Localidad	Uso Estratégico y/o actual	Política Particular Estratégica
1.	1.2.Pb.3.10.a	468.91	334,657	Centro de Población de Ensenada	Urbano	CE,CCU
2.	1.2.Pb.3.4.a-1	412.82	6,560	Ejido Santa Rosa, Colonia Santa Anita	Urbano	CE
3.	1.2.Pb.3.4.a-2	22.08	6,518	Ejido Lázaro Cárdenas, Primo Tapia, El Descanso	Suburbano	CE
4.	1.2.Pb.3.4.a-3	140.03	79,318	Centro de población de Playas de Rosarito	Urbano	CE,CCU
5.	1.2.S.3.2.a-1	176.71	47	Rancho San Carlos, Parcela No. 22	Espacio Natural, Turismo Baja Densidad	MA
6.	1.2.S.3.2.a-2	3,383.16	2,702	Ejido Mi Ranchito	ANP	MA
7.	1.2.S.3.2.a-3	182.44	7,982	Centro de Pob. de Luis Echeverría (El Hongo)	Urbano	CE,CCU
8.	1.2.S.3.4.a-1	15.69	-	Ejido Sierra Juárez, Agua Caliente	Espacio Natural, Forestal	MA
9.	1.2.S.3.4.a-2	74.02	136	Poblado Puerta Trampa, La Huerta	Agrícola	CCU
10.	1.2.S.3.4.a-3	525.12	5,629	Ejido Real del Castillo, Establo Azucena	Suburbano	IE
11.	1.2.S.3.9.a-1	13.48	-	Ej.R del Castillo, ANP.Constitución de 1857	ANP. Espacio Natural, Forestal	MA
12.	1.2.S.3.9.a-2	44.06	5	El Compadre (Ej.S. de Juárez), V de los Pinos	Suburbano Turismo, forestal	IE
13.	1.2.S.3.9.a-3	103.47	12	Los Bandidos, Arroyo del Sauzal	Espacio Natural. Tur. Baja Densidad, pecuario,	MA
14.	1.2.T.3.2.a-1	124.68	80,933	Centro de Población de Tecate	Urbano	CE,CCU
15.	1.2.T.3.2.a-2	65.95	468	Cañada El Carrizo, Paso del Águila	Turismo Baja Densidad, , pecuario, manejo de FF	CE
16.	1.2.T.3.9.a	400.61	5,388	Ejido Nueva Colonia Hindú	Urbano	IE
17.	1.2.Ti.3.1.a-1	14.67	26	Ejido Héroes del Desierto	Espacio Natural, Turismo Baja Densidad	MA
18.	1.2.Ti.3.1.a-2	36.87	178	Ejido Carmen Serdán	Espacio Natural, Turismo Baja Densidad	MA
19.	1.2.Ti.3.1.a-3	134.78	7,247	V. de Gpe (S.Antonio de Las Minas, Fco Zarco)	Agrícola,	CCU
20.	1.2.Ti.3.1.a-4	12.62	8	Ejido El Porvenir (parte norte)	Turismo Baja Densidad, , pecuario, manejo de FF	MA
21.	1.2.Ti.3.1.a-5	5.31	73	San José de la Zorra - Ejido El Porvenir	Espacio Natural, Turismo Baja Densidad	CE
22.	1.2.Ti.3.2.a-1	23.74	10	Ejido Ignacio Zaragoza (límite al sur)	Espacio Natural, Turismo Baja Densidad	MA
23.	1.2.Ti.3.2.a-2	484.42	177	La Misión, lomeríos límites de Tij-Ro Eda	Agricultura, Suburbano	CCU
24.	1.2.Ti.3.2.a-3	934.14	1,559,010	Centro de Población de Tijuana	Urbano	CE,CCU
25.	1.2.Ti.3.9.a-1	415.32	557	Cañón de Los Encinos.Ej. E. Zapata,	Agrícola	CCU
26.	1.2.Ti.3.9.a-2	25.61	2,048	R. La Colmena-La Esperanza, Valle de las Palmas	Suburbano, Agricultura	CCU

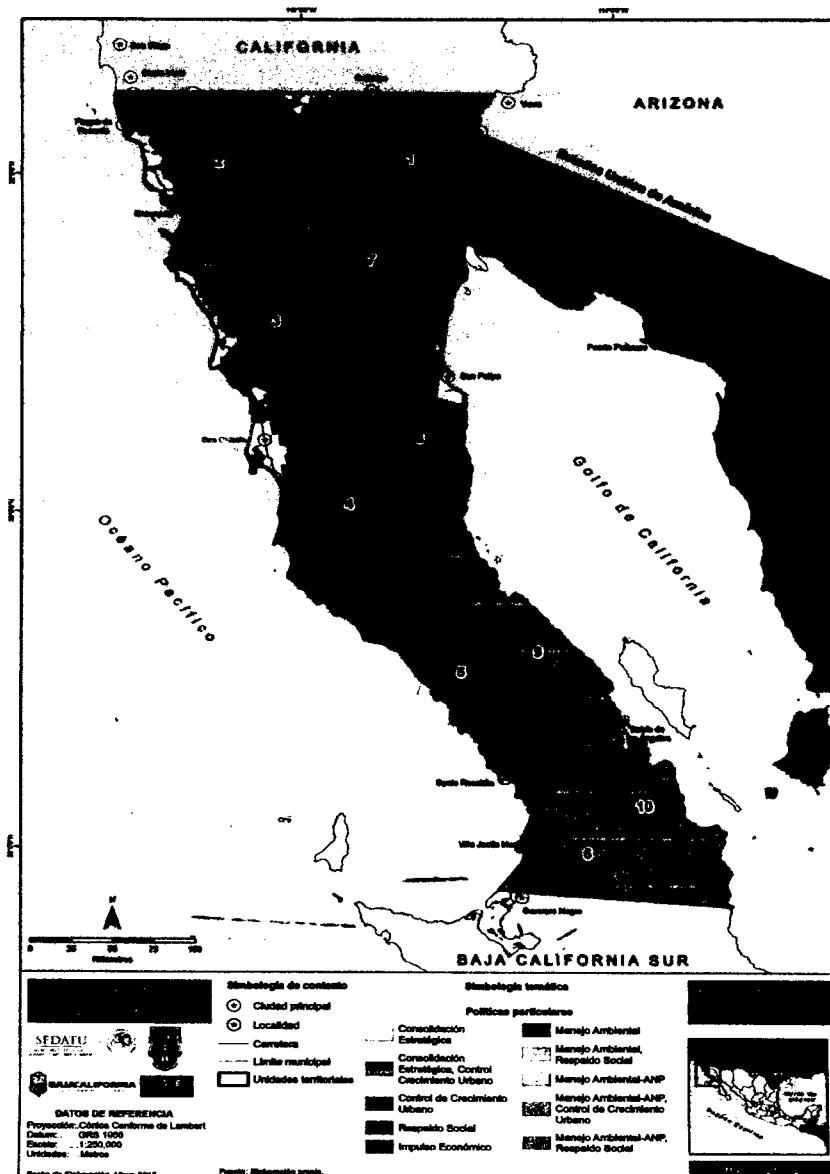


Está constituida por 26 unidades de paisaje y comprende el área urbana de Ensenada y la conurbación formada por las ciudades de Tijuana, Playas de Rosarito y Tecate. La dinámica poblacional y la metropolización de estas últimas, convierten a la región en un polo de atracción para el desarrollo económico, industrial, comercial y turístico con dimensiones regionales y binacionales.

Al Centro de Población de Tecate se le asignó la clave de Unidad de Paisaje No. 14: 1.2.T.3.2.a-1 con las siguientes políticas particulares:

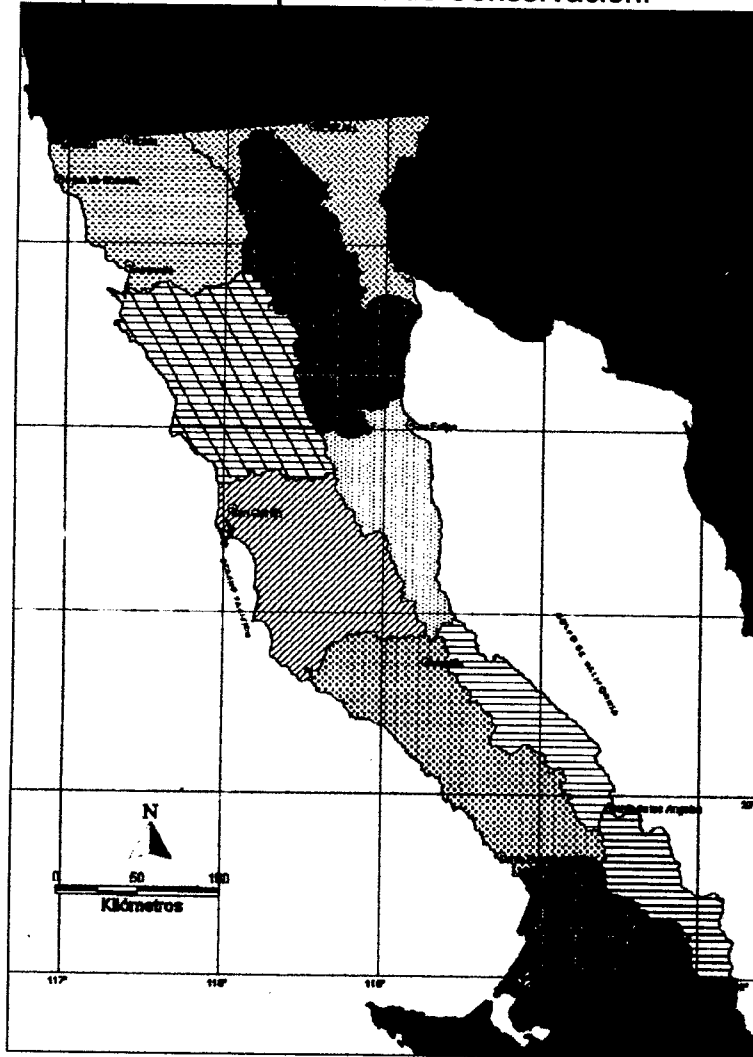
Consolidación Estratégica.

Control del Crecimiento Urbano.



d.- Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California.

Una vez establecida la regionalización ecológica y determinada la aptitud primaria y secundaria de cada unidad de paisaje identificadas en el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California, se definieron diez Unidades de Gestión Ambiental, UGA, para las que se definieron las políticas ambientales que determinan diferentes intensidades de uso del territorio, mismas que podemos considerar como de Aprovechamiento, Protección y una política específica para áreas especiales de Conservación.



La zona de de Agua Fría y San Pablo, en el municipio de Tecate, se encuentra considerada dentro de la UGA 2: correspondiente a la Conurbación Tecate, Tijuana, Rosarito y Ensenada con las siguientes Políticas Generales y Particulares:

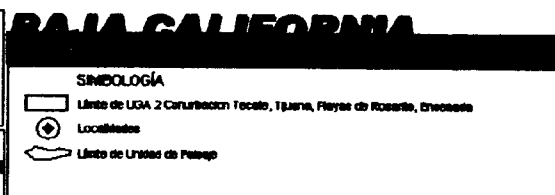
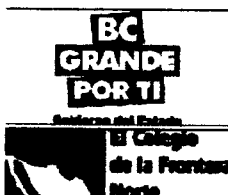
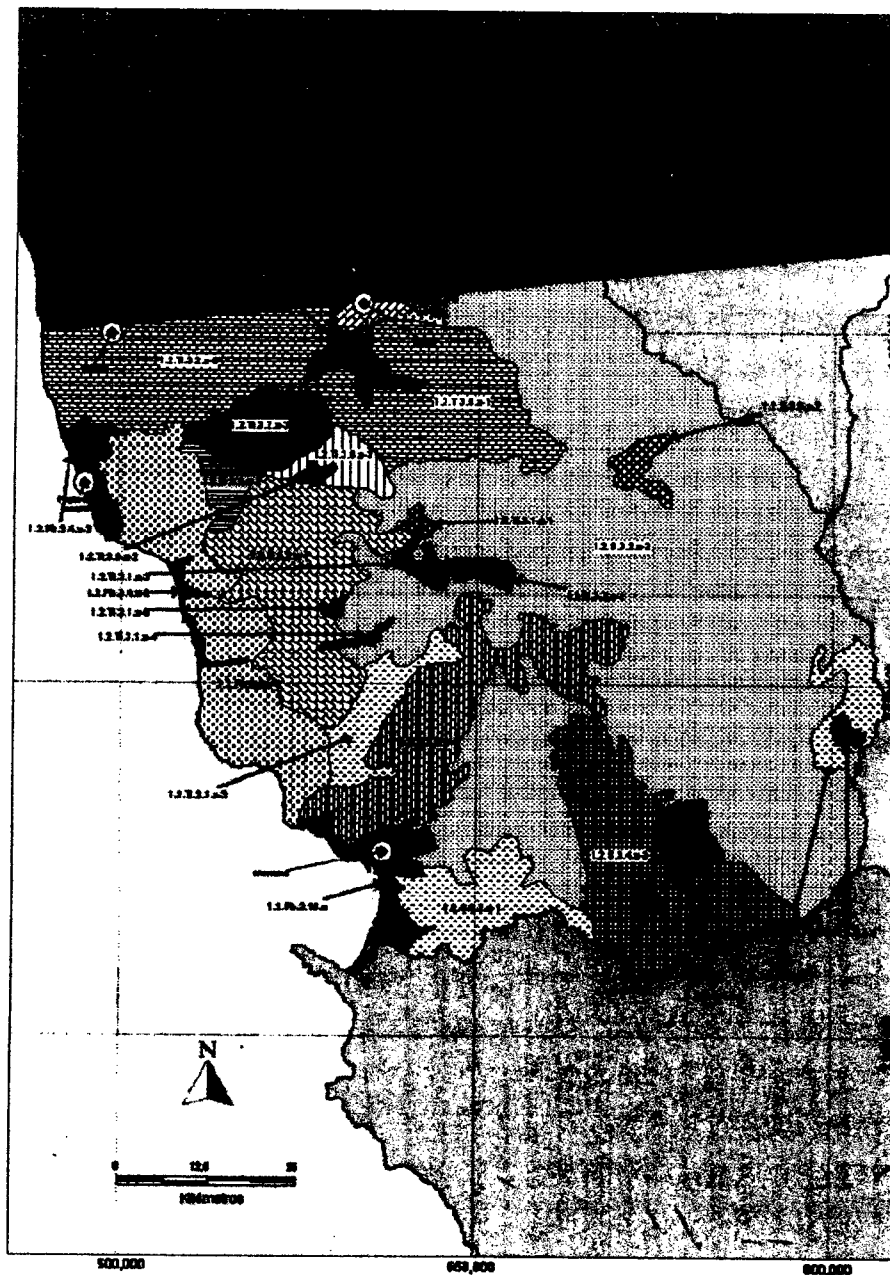
Unidad de Gestión Ambiental	Política General	Políticas Particulares
2.- Conurbación Tecate, Tijuana, Rosarito y Ensenada	Aprovechamiento con Consolidación	Aprovechamiento con consolidación urbano (ACU) Aprovechamiento con impulso urbano (AIU) Protección con uso pasivo (PUP) Aprovechamiento con regulación agrícola (ARA) Protección con uso activo turístico (PUAT) Aprovechamiento con regulación agroindustrial (ARAI) Aprovechamiento con impulso turístico (AIT) Aprovechamiento con regulación minero (ARM) Aprovechamiento con regulación turística (ART) Protección con uso activo forestal (PUAF) Área Especial de Conservación (AEC)

La Política de Aprovechamiento tiene por objeto mantener la integridad funcional del territorio, proporcionando medidas técnicas normativas para que la utilización de los recursos naturales genere el menor impacto al medio ambiente. Para lo anterior se establece la normatividad para el uso del territorio para la política de aprovechamiento con tres variantes, siendo aplicable el Aprovechamiento con Consolidación, por ser áreas donde existe concentración de la población. Son zonas muy dinámicas que han alcanzado un desarrollo económico aceptable y donde existe concentración del desarrollo urbano y de las actividades productivas (agrícolas industriales, turísticas), por lo que se requiere aplicar medidas tendientes a fortalecer y asegurar el uso adecuado del territorio en función de criterios económicos, urbanos, ecológicos y sus correspondientes ordenamientos y normas, para minimizar los efectos nocivos en el medio ambiente.

La Unidad de Gestión Ambiental UGA-2 Tijuana, Rosarito, Tecate y Ensenada esta constituida por 30 subsistemas y una superficie de 7,973 Km², comprende la mancha urbana de Ensenada y la conurbación formada por las ciudades de Tijuana, Tecate y Playas de Rosarito, la dinámica poblacional y la metropolización de esas tres ciudades convierten a la región en un potencial polo de atracción para el desarrollo económico, industrial, comercial y turístico con dimensiones regionales y binacionales que se extiende al puerto de Ensenada. Para esta unidad de gestión aplica la Política General de Aprovechamiento con Consolidación.

Por el grado de desarrollo alcanzado en el área urbana de Tecate, tal como se desprende del Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado, considerado en el subsistema 1.2.T.3.2.a-1 se recomienda aplicar una política particular de Aprovechamiento con Consolidación Urbana (ACU), con la finalidad de planear y

fortalecer el potencial desarrollo económico existente. Destacando la construcción de instalaciones aduaneras en la estación del ferrocarril.



MAPA No 11

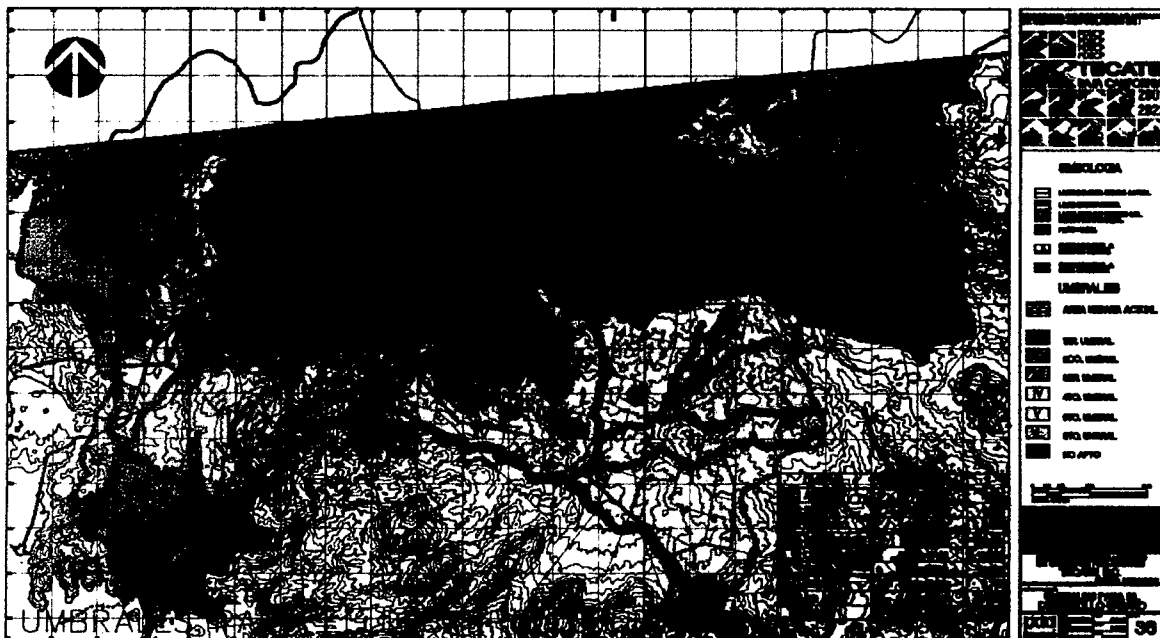
UNIDAD DE
GESTIÓN
AMBIENTAL
No. 2

Elaborado por el
Departamento de
Planeación y
Evaluación
11

El área de estudio que nos ocupa se encuentra ubicada al este del área urbana definida en el Programa dentro de los Límites del Centro de Población establecidos y ha sido considerada para desarrollarse en los umbrales de IV y VI considerados como de Crecimiento.

Para las áreas identificadas en el umbral IV se considera, dentro de los posibles usos urbanos del suelo el uso habitacional de baja densidad como de Alta Compatibilidad, los usos comerciales, industriales para industria ligera, almacenes y bodegas como de Baja Compatibilidad lo mismo para equipamiento y servicios, tanto urbanos como turísticos.

Para las áreas identificadas en el umbral VI se considera, dentro de los posibles usos urbanos del suelo el uso habitacional con densidad media como de Compatibilidad Media, los usos comerciales, industriales para industria ligera, almacenes y bodegas como de Compatibilidad Media; lo mismo para equipamiento y servicios, tanto urbanos como turísticos. EN EL CASO QUE NOS OCUPA NO SE PLANTEA LA MODIFICACIÓN DE ESTAS POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO VIGENTES.



Sin embargo, aunque esta zona estaba incluida en la opción No. 2 de crecimiento del área urbana propuesta, finalmente no fue incluida debido principalmente a la falta de nuevas inversiones en la zona y la falta de consideración como sitio adecuado para el eco-turismo que actualmente se practica ahí.

f.- Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California.

Dado que en la zona de estudio coexisten diferentes usos, con grandes potenciales de desarrollo para diferentes usos, será muy importante que los desarrolladores y particulares que se asienten o expandan sus actividades, cumplan con las disposiciones establecidas en este Reglamento, es de interés de varios de los propietarios y vecinos de la zona que se aplique la normatividad vigente para que esta zona se consolide como un lugar ejemplar donde convivan los diferentes usos productivos, turísticos y habitacionales.

III.- OBJETIVOS

El presente estudio de impacto urbano busca establecer las bases para dar viabilidad al desarrollo de diferentes acciones de urbanización en el predio identificado con la Clave Catastral 4-FI-001-001, atendiendo a las capacidades ambientales del sitio y la presencia de infraestructura fundamental para el desarrollo regional como son la vía del ferrocarril y el poliducto de PEMEX; lo que permitirá dar seguridad jurídica a los propietarios de Pioneer e inversionistas

IV.- DEFINICIÓN DE ALCANCES ESPECIFICOS

Para el cumplimiento de los objetivos propuestos en el presente estudio se deberán establecer los alcances de acuerdo al contexto urbano, social, económico y ambiental, cumpliendo con los siguientes aspectos:

- El análisis se concentrará en determinar los componentes del medio físico natural y modificado analizando si presentan condiciones adecuadas para los usos propuestos para esta zona.
- Se deberán establecer las bases jurídicas y el contexto de planeación.
- Se establecerán los usos del suelo adecuados para el desarrollo de la empresa en el predio de, identificado con la Clave Catastral: AFI-001-001, con la ubicación que se muestra en el siguiente mapa correspondiendo al predio objeto de este estudio el descrito en el cuadro de construcción siguiente:

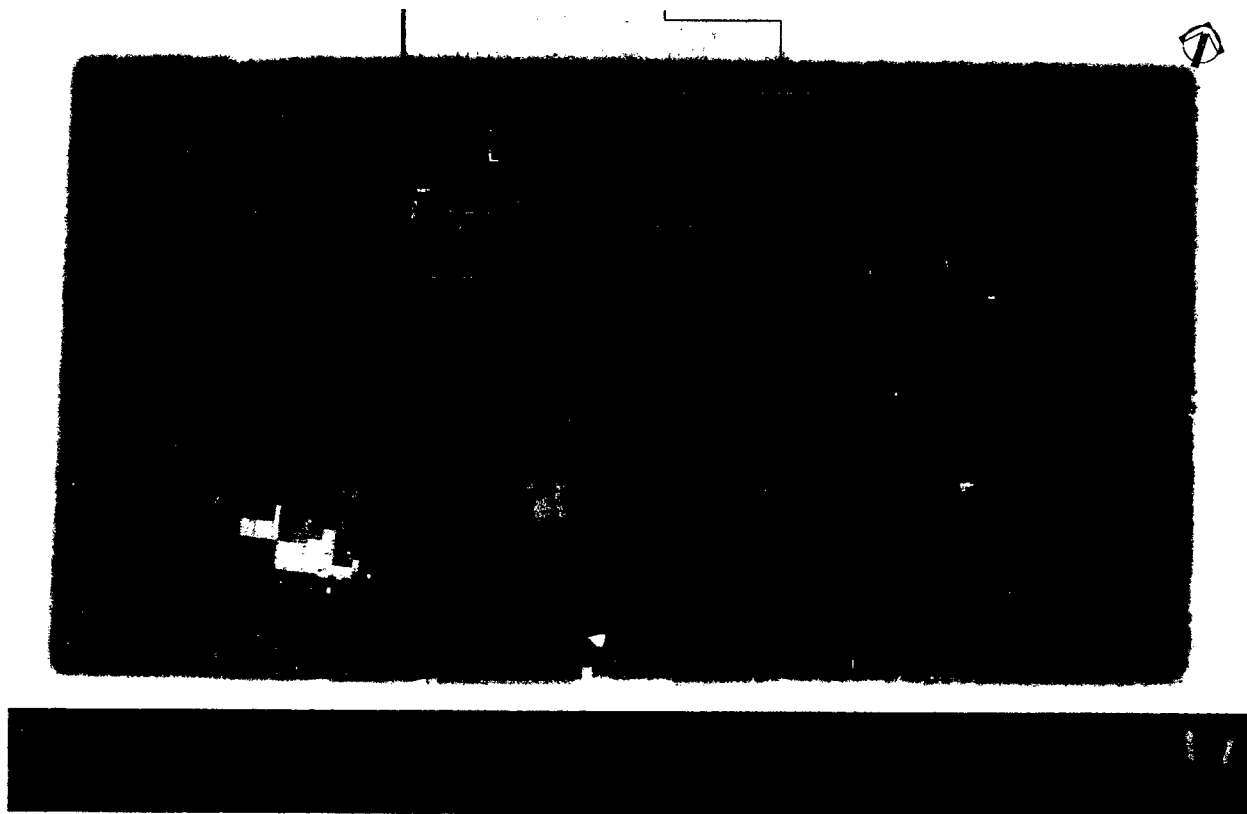
Cuadro de Construcción del Polígono de Aplicación con Clave Catastral 4-FI-001-001 en coordenadas UTM:

CUADRO DE CONSTRUCCION, POLIGONO FUSIONADO						
LADO		RUMBO	DIST.	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				44	3,603,212.1674	544,004.2149
44	60	S 82°09'19" W	5.917	60	3,603,211.3599	543,998.3535
60	109	S 08°17'21" E	105.837	109	3,603,106.6285	544,013.6118
109	84	N 81°14'18" E	155.335	84	3,603,130.2898	544,167.1343
84	83	N 08°45'42" W	103.362	83	3,603,232.4452	544,151.3898
83	43	N 82°09'19" E	268.134	43	3,603,269.0431	544,417.0144
43	42	N 17°04'38" W	1.161	42	3,603,270.1528	544,416.6735
42	41	N 82°12'42" E	175.818	41	3,603,293.9788	544,590.8698
41	40	N 82°12'11" E	153.242	40	3,603,314.7677	544,742.6953
40	39	N 07°50'41" W	459.027	39	3,603,769.4988	544,680.0423
39	48	S 82°09'19" W	407.782	48	3,603,713.8403	544,276.0770
48	47	S 07°55'04" E	294.263	47	3,603,422.3827	544,316.6130
47	46	S 82°04'56" W	100.000	46	3,603,408.6073	544,217.5663
46	45	S 82°09'19" W	237.753	45	3,603,376.1562	543,982.0383
45	44	S 07°42'06" E	165.481	44	3,603,212.1674	544,004.2149

SUPERFICIE = 259,219.152 m²

Imagen satelital del sitio con el Anteproyecto insertado

(Elaborado por el Arq. Martin Pereira de la empresa tda).



V.- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área de estudio incluye una superficie de 1,748.0572 hectáreas y se encuentra ubicada al este de la ciudad de Tecate, dentro de los límites del Centro de Población establecidos en el PDUCP-Tecate vigente, por lo que para la delimitación del área de estudio se tomaron en consideración algunas propuestas de ese Programa definiéndose los límites del área de estudio que nos ocupa los siguientes: al oeste el límite del área urbana propuesta en el PDUCP; al norte el límite internacional, al este el límite de Centro de Población de Tecate y al sur la carretera de cuota Mexicali-Tijuana, por ser una barrera física que no permite actualmente la integración con el resto del área de estudio por carecer de la infraestructura adecuada para ello.

VI.- DIAGNOSTICO

a.- Contexto ambiental

1.- Clima

Tecate se caracteriza por tener un clima templado seco, conocido popularmente como mediterráneo, que incluye veranos calidos y presencia de lluvias en invierno. La temperatura media anual es de 12 y 18° grados centígrados, siendo en el mes mas frío entre menos 3 y 18 y en el mes mas caliente superior a los 18 ° C. Con el régimen de lluvias de invierno, se registra un promedio anual de mayo a octubre de 0 a 100mm de lluvia, mientras que de noviembre a abril es de 250 a 400 mm con un promedio de 30 a 59 días de lluvia. Los meses con mayor número de días despejados son julio, agosto, septiembre y octubre. Los vientos dominantes son los del Noroeste y Sureste.

2.- Hidrología.

Tecate se localiza dentro de la región hidrológica No.1 de acuerdo a la clasificación de la Secretaria de Agricultura y Recursos Hidráulicos, dentro de la cual se encuentra la Cuenca del Río Tijuana, compuesta a su vez por otras dentro de las que se encuentran las cuencas del Río Tecate y la del Arroyo el Carrizo, mismas que se dividen en 30 subcuencas, cuyos principales cuerpos de agua son de tipo intermitente. El área de estudio que nos ocupa incluye las subcuencas Sc23, SC24, Sc25, Sc26 y parte de la subcuenca Sc30.

En el área de estudio existen dos tipos de unidades geohidrológicas, de acuerdo a la capacidad del subsuelo para contener o descartar la existencia de agua: la primera formada por Material Consolidado con posibilidades bajas, localizada en toda el área de estudio con excepción de la zona colindante a los arroyos San José y Joe Bill, con una superficie de 1338.1687 Has: y la segunda formada por Material No Consolidado con posibilidades altas en la zona colindante al Arroyo San José y en mucho menor medida en la zona colindante al Arroyo Joe Bill, debido a la sobre explotación de pétreos (arena principalmente), con una superficie de 409.8885 has. En esta área se encuentra una zona de recarga acuífera, la cual se encuentra tanto dentro del áreas urbanas con usos que van del habitacional de alta densidad al industrial como en zonas con uso actual agropecuario y habitacional suburbano.

La Vía Corta del Ferrocarril cuenta con un pluvial construido en 1914 que sigue funcionando sin problemas en la actualidad; Así mismo, los fraccionamientos Tecate Gateway y Hacienda Tecate cuentan con un pluvial autorizado por la Comisión Nacional del Agua.

Desafortunadamente, la corrupción en los diferentes órdenes de gobierno permite, la existencia en la zona de una industria construida sobre uno de los afluentes principales del Río Tecate, sin las autorizaciones correspondientes.

3.- Orografía y Topografía.

En cuanto a su orografía, el área de estudio esta conformada por varias plataformas cuyos rangos varían entre los 500 y los 1000 metros sobre el nivel del mar en la que se distinguen las unidades de lomerío, con un rango de 500 a 900 metros sobre el nivel del mar, en un rango del 10 al 30% de pendiente; y de montaña, en un rango de 900 a 1000 metros sobre el nivel del mar, delimitadas con pendientes mayores al 30 %.

En lo que se refiere a la topografía del área de estudio, esta presenta todas las incluidas en el PDUCEP-Tecate: Pendientes menores al 10 %; pendientes del 10 al 20% formadas por lomeríos con pendientes de ligeras a moderadas: pendientes del 20 al 30%; y pendientes mayores al 30%.

4.- Geología y Suelos

El subsuelo del área de estudio esta conformado en su mayor parte por rocas ígneas intrusitas como el granito y la diorita, recomendado para usos urbanos de mediana y alta densidad inclusive; sin embargo también existe suelo tipo aluvial formado por el deposito de materiales sueltos, como grava y arena provenientes de rocas preexistentes que han sido transportadas por corrientes superficiales de agua, localizado en las inmediaciones del Arroyo San José y recomendado para urbanización de baja densidad, sin embargo se encuentra ocupado por usos urbanos que van del habitacional de alta densidad al industrial en una considerable proporción.

El área de estudio se presenta suelo identificado como feozem haplico, clasificado como no problemático para el desarrollo urbano, adecuado también para usos agrícola y ganadero.

5.- Vegetación.

El análisis de los usos del suelo no urbanos presentes en la zona nos revela la presencia de agricultura de temporal así como de diferentes tipos de vegetación, principalmente chaparral formado por asociaciones de encinos bajos acompañados de otras especies arbustivas como el chamizo en sus diferentes especies, así mismo se encuentra un pequeño bosque de encino, entendido este como una comunidad arbórea importante en la conservación del equilibrio ecológico de la zona.

6.- Fauna representativa presente en la zona.

Mamíferos

Neotoma lepida (rata del desierto)
Spermophilus beecheyi (ardilla de tierra)
Lepus californicus (conejo cola negra)
Canis latrans (coyote)

Aves

Euphagus cyanocephalus (Tordo ojos-amarillo)
Carpodacus mexicanus gorrión común
Callipepla californica codorniz de California

Reptiles

Masticophis lateralis (culebra rayada)
Phyllorhynchus decurtatus (culebrita)
Pituophis catenifer (topera)

7.- Aptitud territorial.

Como síntesis del análisis del medio físico natural y considerando una clara identificación de las aptitudes del suelo en el área de estudio, se definieron las siguientes áreas según su capacidad de uso urbano para el desarrollo de la zona:

APTO: 372.3782 has
MODERADO: 764.3856 has
CONDICIONADO: 340.7662 has
NO APTO: 270.5272 has

b.- Contexto Socioeconómico.

Dentro de las características demográficas de la Ciudad de Tecate podemos destacar que de acuerdo con el INEGI tiene una población de 91,034 habitantes al 2005, lo que representa el 3.2% de la población estatal y su crecimiento no ha sido uniforme, ya que de 1960 a 1970 la ciudad creció a una tasa promedio anual del 8.4%; de 1970 a 1980 lo hizo con una tasa promedio anual del 5%; de 1980 a 1990 con una tasa del 5.4% ; de 1990 al 2000 con una tasa promedio anual del 3% aproximadamente y de 2000 a 2005 con una tasa promedio anual de 2.81%.

De acuerdo al Censo de 2010, el área de estudio contaba con 2008 habitantes, siendo 1014 mujeres y 994 hombres (Análisis realizado por el especialista en GIS del autor)

Sin embargo, la población total del Municipio de Tecate, de acuerdo con el anuario estadístico y geográfico de Baja California INEGI 2016, es de 102,406

habitantes, donde 51,139 son mujeres y 51,267 son hombres (dato proporcionado por el INPALDEM).

La Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tecate ha realizado las siguientes proyecciones para la Población del Municipio:

Población:	2016	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
	dic	ene	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep	oct	nov	dic
Zona Urbana	91,290	91,401	91,512	91,623	91,735	91,846	91,958	92,070	92,182	92,294	92,406	92,518	92,631
Zona Rural	22,953	22,980	23,008	23,036	23,064	23,092	23,120	23,148	23,177	23,205	23,233	23,261	23,290
Cereso	4,800	4,806	4,812	4,817	4,823	4,829	4,835	4,841	4,847	4,853	4,859	4,864	4,870
Población Total:	119,042	119,187	119,332	119,477	119,622	119,768	119,913	120,059	120,205	120,351	120,498	120,644	120,791

c.- Contexto Urbano.

El área de estudio se encuentra ubicada dentro de los límites del Centro de Población de Tecate, publicado el 24 de octubre de 2003 en el Periódico Oficial del Estado de Baja California, al este del área urbana propuesta en ese documento, por lo que se encuentran en ella áreas consideradas en los umbrales de crecimiento identificados como II, IV y VI para su desarrollo urbano, ocupando una superficie de 1748.0572 has.

Es importante considerar que esta zona se ha caracterizado por un gran impulso al desarrollo urbano: desde el punto de vista de la vivienda, en esta zona tradicionalmente estaba formada por ranchos y desarrollos de tipo campestre,

Sin embargo, en los últimos años se han desarrollado diferentes colonias y fraccionamientos, cuyas características van del popular progresivo, colindantes con el área urbana propuesta en el PDUCP-Tecate, hasta la vivienda de interés social sobre la carretera federal No.2 rumbo a Mexicali, con todos los servicios; quedando algunas autorizaciones de fraccionamientos con densidad media autorizados sin llevarse a cabo o en proceso de autorización.

Dentro de las actividades industriales que se desarrollan en el área de estudio encontramos algunas con presencia de muchos años, como la industria empacadora, la recicladora y las relacionadas con la industrialización de productos de barro, así mismo, otras de relativa reciente ubicación, como el parque industrial Tecate Gateway en el ramo maquilador, entre otras.

Es importante destacar la presencia de usos agrícolas en el área de estudio, principalmente por la presencia de tierras de cultivo.

Desde el punto de vista de las actividades relacionadas con el turismo, se encuentra en el área de estudio un balneario que cuenta con una larga trayectoria en la región, el cual aprovecha un pequeño bosque de encinos y desde algunos años el mundialmente reconocido Rancho La Puerta, realiza actividades eco turísticas en la zona.

Por lo que a infraestructura se refiere, en el área de estudio se encuentran presentes la Carretera Federal No. 2 y la carretera de cuota Mexicali-Tijuana;

La línea del ferrocarril denominada Vía Corta Tijuana-Tecate con un cruce fronterizo ferroviario dentro del área de estudio;

El poliducto de PEMEX con algunas instalaciones de rebombeo.

La Comisión Federal de Electricidad cuenta en la zona con la Sub-estación Eléctrica El Encinal I BCO1 y líneas de transmisión destacando la Línea denominada Tecate II- El Encinal

La dotación de servicios en el área de estudio es variable, algunas zonas cuentan con todos los servicios mientras que en otras no se cuenta con alumbrado público. En la Zona de San Pablo se tiene capacidad de servicio por parte de la CESPTTE para 3500 viviendas tipo interés social y 60 hectáreas adicionales de uso industrial de bajo consumo, además de las industrias existentes. Para el desarrollo con factibilidad de servicio de San Pablo, se construyó un subcolector con capacidad para 3500 viviendas y 60 hectáreas de uso industrial de bajo consumo, dotando además de este servicio a las industrias existentes en la zona, eliminando en esta forma la contaminación de los mantos freáticos y del Río Tecate.

VII.- Estrategia de Desarrollo Urbano

a.- Imagen Objetivo

Considerando que el desarrollo de Tecate requiere de la implementación de estrategias que permitan conservar las características que identifican a la Ciudad de Tecate frente al resto de las ciudades de Baja California, como una comunidad familiarmente orientada con un gran potencial turístico y vocación industrial.

Pioneer Industrial Parks es una empresa inmobiliaria que, en el predio objeto de este estudio opera actualmente la empresa Alimentos y Salsas de México, la segunda industria establecida en Tecate, y se propone la realización, en el área de aplicación del presente estudio, acciones de urbanización que permitan impulsar la inversión privada en Tecate respetando los atractivos naturales del área, mediante la consolidación las actividades industriales ya presentes en la zona.

b.- Uso del Suelo Propuesto

Se propone cambiar el uso del suelo del predio en comento a industrial, de conformidad con lo dispuesto en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tecate vigente, por lo que no se permitirá la instalación ni operación de industrias de Alto Impacto:

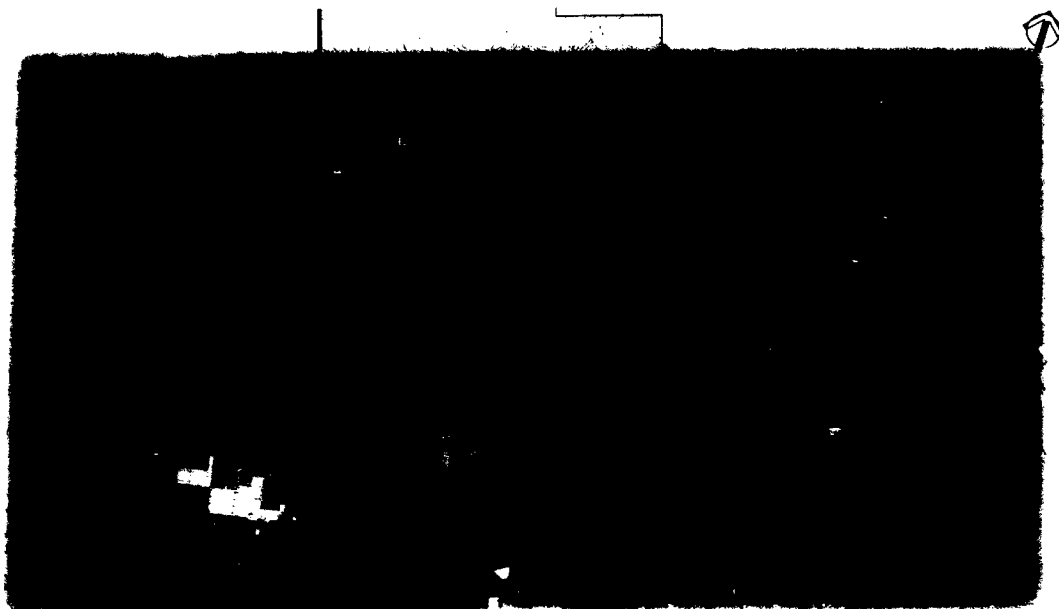
El predio que nos ocupa se encuentra ubicado al este del área urbana definida en el Programa dentro de los Límites del Centro de Población establecidos y ha sido considerado para desarrollarse en el umbral VI considerado con una política de Crecimiento.

Para las áreas identificadas en este umbral se considera, dentro de los posibles usos urbanos del suelo, el uso habitacional con densidad media como de Compatibilidad Media, los usos comerciales, industriales para industria ligera, almacenes y bodegas como de Compatibilidad Media; lo mismo para equipamiento y servicios, tanto urbanos como turísticos.

Por lo que las empresas que ahí se ubiquen, no deberán presentar ningún riesgo para la ya existe en el predio, ni por explosiones, derrame de sustancias o fugas, ni en sus emisiones, ni por los residuos sólidos que produzcan34e2.

Imagen satelital del sitio con el Anteproyecto insertado

(Elaborado por el Arq. Martin Pereira de la empresa tda).



c.- Infraestructura y servicios

Agua Potable y Saneamiento.

Considerando que en la zona de Agua Fría y San Pablo el suministro de agua potable es realizado por la CESPETE, que cuenta con pozos que producen 2.190 l/s de agua desinfectada y en la zona recientemente construyó el tanque de almacenamiento de agua Dos Cumbres con una capacidad de almacenamiento de 500 m³ y tiene capacidad de servicio para 3500 viviendas tipo interés social y 60 hectáreas adicionales de uso industrial además de las industrias existentes, consideramos que al interior de la zona de aplicación Se recomienda como estrategia alterna considerar en cada lote de manera individual sistemas para reutilizar las aguas grises para riego de áreas verdes, así como la captación, almacenamiento de aguas pluviales para alimentar los mantos freáticos

Para el manejo de aguas residuales se llevó a cabo la construcción de un subcolector para descargar las aguas residuales en el colector que se construyó en San Pablo por los desarrolladores del Parque Industrial Tecate Gateway y el fraccionamiento Hacienda Tecate; con capacidad para 3500 viviendas y 60 hectáreas de uso industrial de bajo consumo además de dotar de este servicio a las existentes para evitar contaminación de zonas de recarga del acuífero y los afluentes del Río Tecate.

Pioneer Industrial Park cuenta con el proyecto autorizado por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tecate para el suministro de agua potable, desde el Tanque Dos Cumbres, lo anterior debido a que la CESPTE tiene actualmente una capacidad de producción de 297.47 l/s, cifra superior a la demanda actual de la ciudad.

Así mismo, se cuenta con el proyecto autorizado por la CESPTE para conectarse al colector existente.

Electrificación.

Desafortunadamente no nos fue proporcionada mayor información por parte de la CFE, misma que se incluyó en párrafos anteriores. Sin embargo, Pioneer Industrial Parks cuenta con el proyecto autorizado por la Comisión Federal de Electricidad para su red de distribución de Energía Eléctrica, de conformidad con lo dispuesto mediante oficio Zona Tijuana, Expediente: BR0021/16; 017605060/16; Oficio No: OPAT2906/2016, de fecha 18/octubre/2016; autorizado por el Superintendente Zona Tijuana, Ing. Luis Enrique Torres Inzunza y firmado p.a. por el Ing. Raymundo Arce Tinajero, mismo que se encuentra operando parcialmente.

Equipamiento Escolar:

Pre escolar, no contamos con información

Primaria.

Cuenta con la Escuela Leopoldo Zea, con una población de 200 alumnos aproximadamente.

Residuos Sólidos.

En la zona de aplicación con uso habitacional, deberá de procurarse el reciclaje de los materiales que sean susceptibles de serlo así como implementar la elaboración de composta con residuos orgánicos que pueden ser fácilmente degradados.

En el caso de los residuos sólidos industriales, las empresas ahí desarrolladas o que pretendan asentarse en la zona, deberán de contar con los servicios de empresas autorizadas para el manejo y disposición final de acuerdo con los residuos que produzca cada una de ellas; de conformidad con la normatividad vigente.

d.- Compatibilidad de usos del Suelo

Como resultado del análisis de la aptitud territorial y de la dinámica urbana, en el PDUCP-Tecate se desarrollaron alternativas de crecimiento y consolidación definidas en seis umbrales. El área de aplicación del presente estudio se encuentra considerada en los umbrales cuarto y sexto, ambos identificados como de crecimiento, aptas para el desarrollo urbano, alejadas del área urbana con alto potencial turístico. Se consideran con alta compatibilidad el uso habitacional de baja densidad, y mediana compatibilidad los usos turísticos como el alojamiento, la alimentación, diversión y recreación; así como los usos urbanos como el comercio, la industria ligera sustentables, no contaminantes en sus desechos líquidos, sólidos ni emisiones a la atmósfera, así como el equipamiento y servicios.

e.- Estructura Vial y Transporte.

En la próxima Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tecate se deberá estudiar y proponer la estructura vial adecuada para la consolidación del área estudiada.

Actualmente se utilizan tanto de los caminos vecinales existentes como las vialidades realizadas por desarrolladores. Para el predio que nos ocupa se dejó de utilizar el camino vecinal que tradicionalmente le ha dado servicio para incorporar su acceso a la vialidad principal del Fraccionamiento Industrial Tecate Gateway, mismo que no ha sido entregado al Municipio, por lo que su operación y mantenimiento son responsabilidad del desarrollador del mismo.

Este acceso cuenta con todas las autorizaciones de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes

Se cuenta con caminos rurales de acceso a la zona, desde la Carretera Federal No. 2 Mexicali-Tijuana, en la Zona conocida como San Pablo, que en la intersección con dicha carretera cuenta con un tramo pavimentado con una sección de quince metros, formada por un carril de circulación en cada sentido de 4.85 mts, camellón central de 1.90 mts, guarniciones y banquetas de 1.70 mts; mismo que se va reduciendo en su sección hasta cinco metros al adentrarse en la zona, convirtiéndose en un camino vecinal de terracería que da servicio a la empacadora, el balneario, así como para diversas actividades desarrolladas por la operadora del ferrocarril de la Vía Corta Tijuana-Tecate y su cruce fronterizo, el mantenimiento del poliducto de PEMEX y el acceso a los ranchos avicindados en la zona. Por lo que es importante considerar la consolidación de este camino como una vialidad primaria con una sección adecuada a las actividades presentes y futuras de la zona.

También se cuentan con adecuaciones a la Carretera Federal para dar acceso a los fraccionamientos Hacienda Tecate (habitacional de interés social) y Tecate Gateway (Industrial), así como para la zona industrial ubicada en San José.

El Proyecto y las obras de adecuación se realizaron con la autorización de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes mediante Permiso para Acceso No. BCN-AC-003/03, elaborado por el Centro S.C.T. 702 "Baja California" Unidad de Asuntos Jurídicos, Oficina de Contratos y Derechos de Vía C. SCT.-702UAJ.-OCDV.-727/2003. Por lo que el Acceso Principal al predio propiedad de Pioneer Industrial Parks utiliza el acceso a dicho fraccionamiento.

Dado que este fraccionamiento no ha sido entregado al municipio, el desarrollador y los copropietarios y/o arrendadores se encargan de proporcionar los servicios de alumbrado público, mantenimiento de vialidades y redes de agua y drenaje, bajo la supervisión de la CESPTE; lo mismo sucede con las redes de suministro de energía eléctrica que son supervisadas por la C.F.E.

La Vialidad primaria del fraccionamiento Tecate Gateway fue prolongada hasta conectarse con el predio en comento, donde actualmente funciona la empresa Alimentos y Salsas de México, S.A. de C.V.

De lo anterior se desprende la urgente necesidad de ampliar la carretera federal No.2 para convertirla en una Vialidad Primaria, desde el Límite del Centro de Población de Tecate hasta su integración con el Bulevar Morelos, lo que implicará la ampliación de puentes y pluviales que la cruzan y hacen muy peligrosa la circulación en esta zona por la mezcla de vehículos de carga, transporte urbano y sub-urbano y vehículos particulares.

Los caminos rurales existentes en la zona, deberán ser considerados en la Actualización del PDUCP de la Ciudad de Tecate como vialidades primarias o secundarias de acuerdo con los estudios que se realizarán en su momento y que deberán cumplir con las secciones mínimas definidas en el PDUCP Tecate 2001-2022; de acuerdo como crezca la demanda real de industrias y viviendas ocupadas en la zona.

Siguiendo las restricciones impuestas por el Municipio de Tecate para la realización del presente estudio, retiramos del mismo la propuesta de usos del suelo para toda la zona de estudio, así como la estructura urbana que se había propuesto originalmente.

Aunque se logró la autorización para que opere una ruta de transporte colectivo para dar servicio a la zona de estudio, este es muy irregular y deficiente en su servicio; por lo que la mayoría de las industrias prefieren ofrecer la prestación de servicio de transporte para sus empleados, para tener la certeza de que iniciaran a tiempo sus labores y llegaran con facilidad a sus hogares al término de su jornada laboral. Desafortunadamente este problema, aunque más agudo en esta zona, se presenta en toda la periferia de la ciudad, incluso en las zonas ubicadas dentro del área urbana propuesta en el PDUCP vigente.

Desafortunadamente, el departamento de transportes no cuenta con información técnica actualizada de las necesidades de la ciudad, autorizan rutas demasiado largas y con muy poca frecuencia de servicio, por lo que la zona de estudio no es ajena a esta problemática. Afortunadamente, con el inicio de la ocupación de los fraccionamientos habitacionales de la zona, se consiguió la autorización por parte de la SCT, el establecimiento de una Ruta Urbana que da servicio a esta zona hasta el Centro Tradicional de Tecate, lo que aunado con la línea sub urbana Tecate- El Hongo, se cuenta con otra opción de servicio.

Para los desarrollos industriales, los desarrolladores están obligados a la construcción de la infraestructura vial completa de acuerdo con la normatividad vigente y a la integración al sistema pluvial y sanitario existentes en la zona; de acuerdo con los lineamientos y especificaciones que la CESPTE indique.

La estructura vial deberá cumplir con lo establecido en los artículos 67 y 68 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado así como con las especificaciones técnicas aplicables. Ver mapa 9 Estructura Urbana Propuesta.

f.- Aspectos Ambientales

Considerando que el área de estudio del presente estudio se encuentra ubicada dentro de los límites del Centro de Población de Tecate, se ha propuesto desarrollar un proyecto que incluye únicamente usos compatibles con lo dispuesto en dicho Programa, sin embargo, deberá prestarse el mayor cuidado en el manejo de los sitios identificados como de escurrimiento de aguas producto de las lluvias, así como de las zonas que cuentan con encinos que la reglamentación municipal requiere de su preservación. Así mismo, ya que una pequeña superficie del predio a desarrollar cuenta con pendientes mayores al 30%, con uso condicionado, será necesario presentar el Manifiesto Ambiental correspondiente que deberá incluir, en su caso, los planes de manejo que la normatividad ambiental establece así como las restricciones y condicionantes que el uso industrial propuesto requiere.

VIII.- Conclusiones

Una vez analizadas las características del área de estudio, su vocación, el uso actual y el potencial de desarrollo del área estudiada.

Considerando que cuenta con las siguientes autorizaciones:

1.- Autorización para conectarse a la red de saneamiento del Parque Industrial Tecate Gateway.

2.- Que contará con suministro de agua potable del Tanque de Almacenamiento Dos Cumbres de la CESPTE.

3.- Que cuenta con la integración vial, adecuada a la vialidad principal del fraccionamiento industrial Tecate GATEWAY con el cual colinda; lo que le permitirá conectarse con la Carretera Federal No. 2, ya que este cuenta con la autorización de la SCT.

4.- Que los usos industriales que se pretenden desarrollar tendrán un muy bajo impacto ambiental pues serán compatibles con la industria alimenticia y la producción agropecuaria de la zona.

5.- Que los propietarios han seguido todos los pasos y están cumpliendo con todos los requisitos que la normatividad aplicable requiere para la realización de este proyecto.

6.- Que las superficies del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tecate vigente, considerando las últimas modificaciones autorizadas, se pueden resumir de la siguiente forma:

COMPONENTES A NIVEL CENTRO POBLACIÓN	PDUCEP SUP. HAS	PDUCEP MODIFICADO CUCHUMÁ SUP. HAS	PROPUESTA DE AMPLIACIÓN FRACC. DOS CAMINOS	PDUCEP MODIFICADO DOS CAMINOS SUP. HAS	PROPUESTA DE AMPLIACIÓN 4-FI-001-0014	PDUCEP MODIFICADO 4-FI-001-001 SUP. HAS
ÁREA URBANA OCUPADA	2,233.98	2,233.98	27.023	2,261.01	25.92	2,286.93
ÁREA CRECIMIENTO URBANO	2,193.00	2,687.80	105.7893	2,793.59	-25.92	2,767.67
ÁREA PRESERVACIÓN	7,023.67	7,190.81	27.023	7,163.79	-25.92	7,137.87

Por lo anteriormente expuesto, podemos concluir que es conveniente la autorización de cambio de uso del suelo del polígono solicitado, y que además traerá consigo múltiples beneficios para la Consolidación del Centro de Población de Tecate, impulsará la integración urbana de la zona de estudio con el Área Urbana del Centro de Población y generará fuentes de empleo para los pobladores cercanos y del Centro de Población que lo requieran.

Desde luego, esto solo será posible si las autoridades de los tres órdenes de gobierno, en el ámbito de su competencia, hacen cumplir los ordenamientos en vigor para el Centro de Población de Tecate.

Bibliografía:

Programa Estatal de Ordenamiento Territorial del Estado de B. C.
Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de B. C.
Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California...
Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tecate 2001-2022.
Modificación del PDUCP Tecate 2001-2022 Zona del Cuchumá.
Modificación del PDUCP Tecate 2001-2022 Fraccionamiento Dos Caminos.

Créditos:

Equipo Técnico Consultor:

Eduardo Germán González Aguirre. A.P.E.C. Architect.

El presente documento fue elaborado a solicitud expresa de los propietarios de la empresa PIONEER Industrial Park, S.A. de C.V. para el predio identificado con Clave Catastral 4-FI-001-001, ubicado en el Centro de Población de Tecate, Baja California.

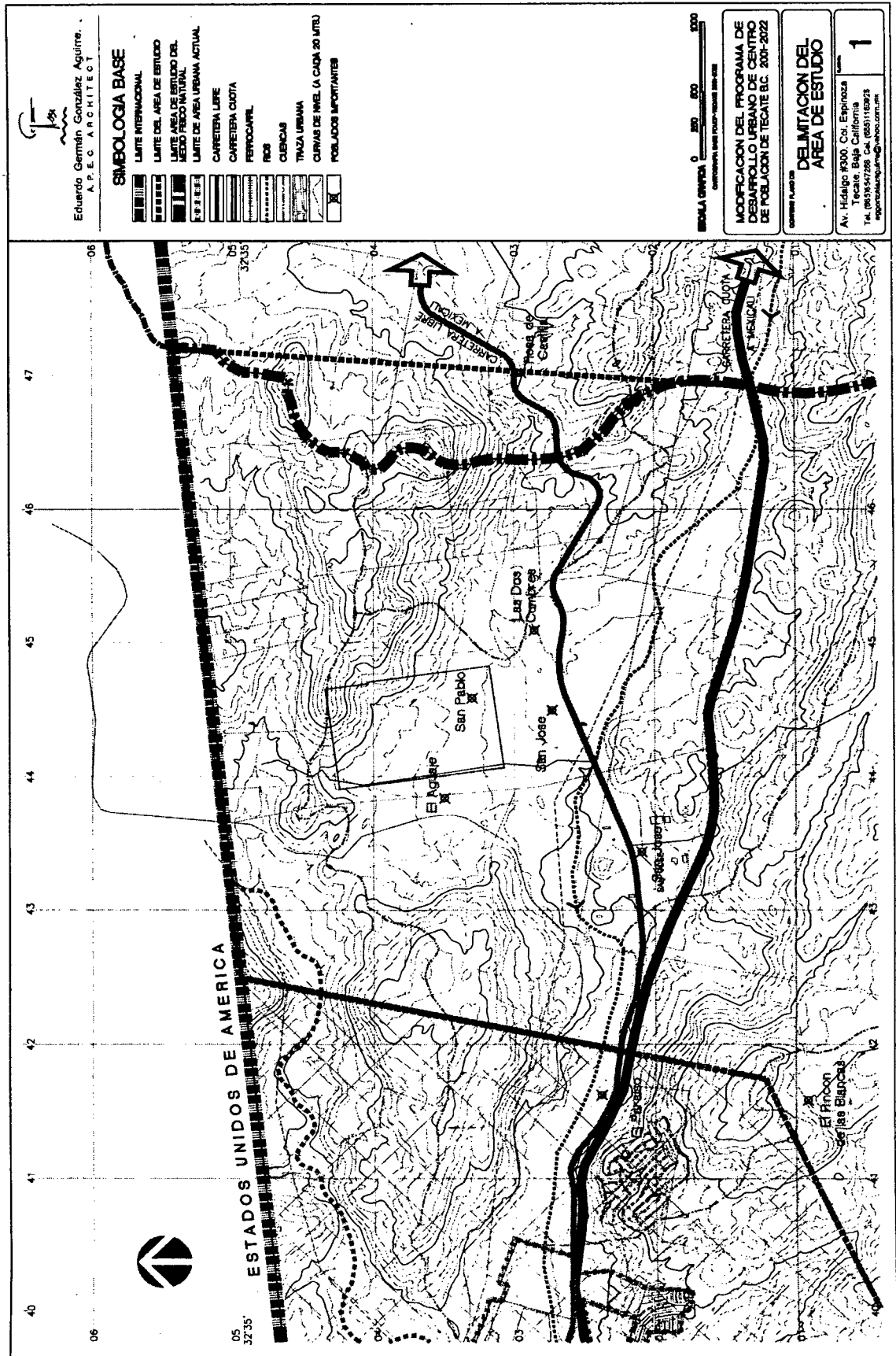
Coordinación y elaboración técnica:

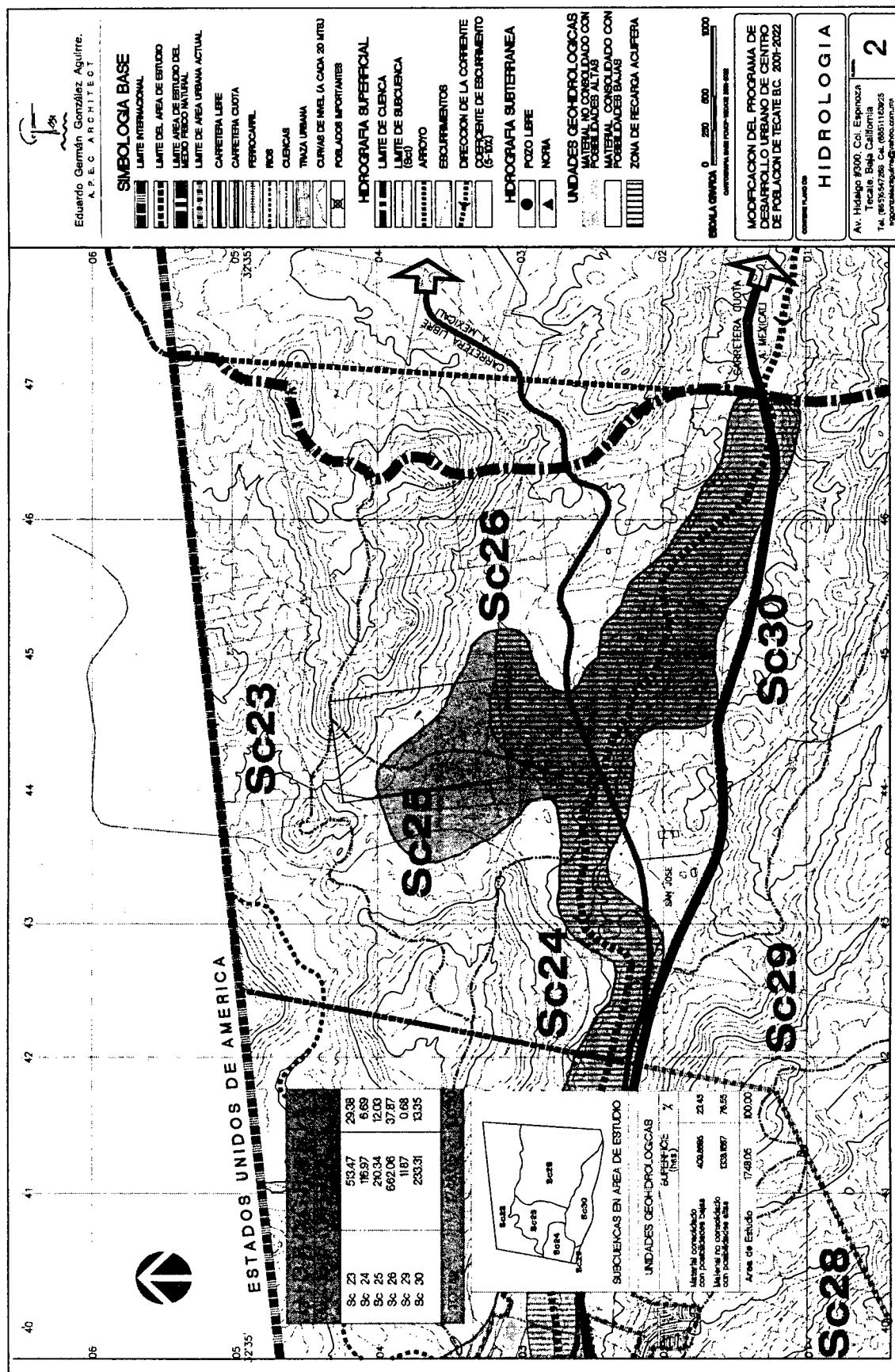
Arq. Eduardo Germán González Aguirre.
MU Maribel Fisher Rodríguez.
SIG: Geo. Nerina Karen Aguilar Robledo.
Fotografía: Eduardo González de la Garza.
Corrector de estilo: Andrea Latham Romero.

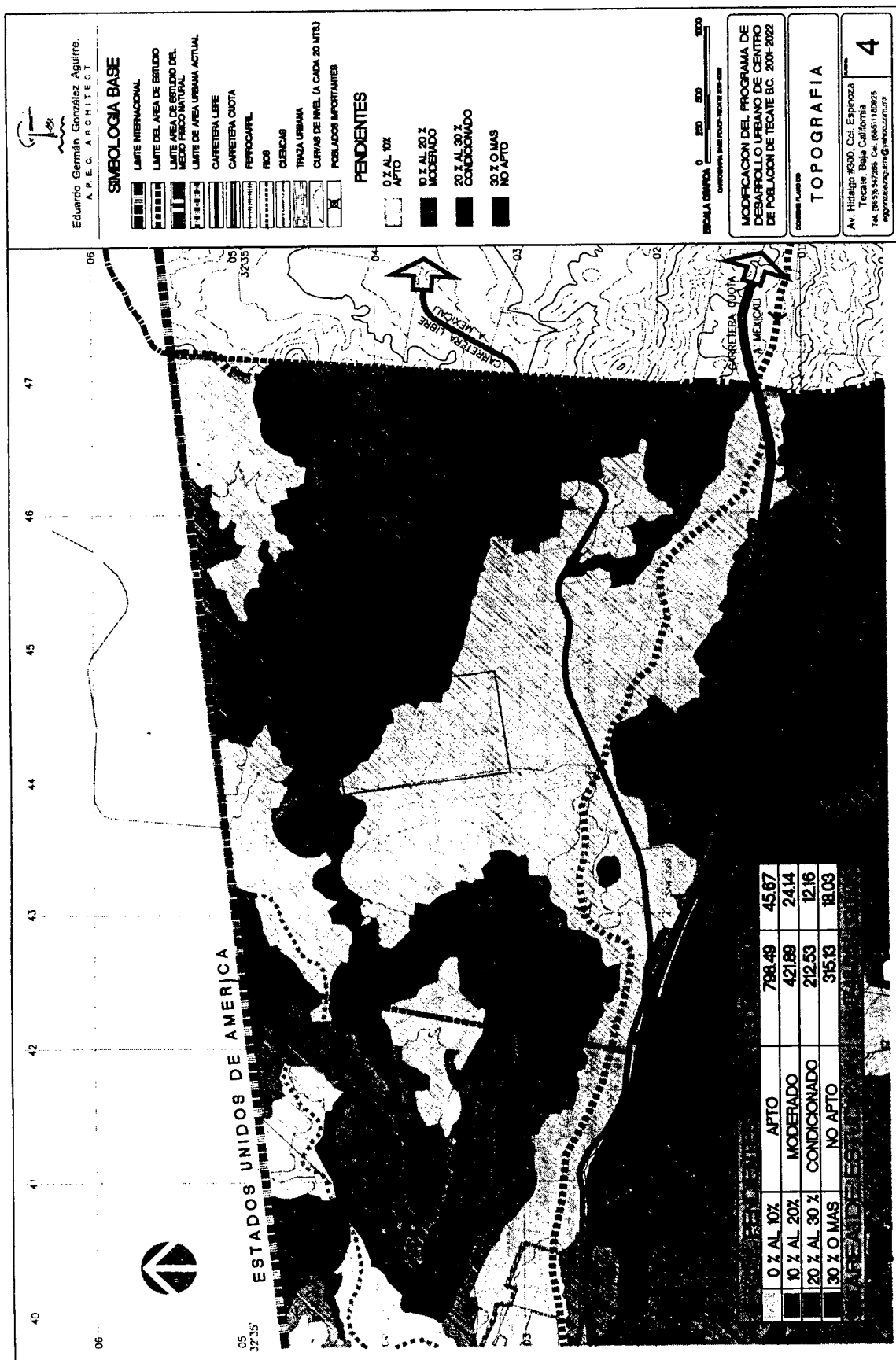
Nota, los mapas realizados en versión DWG, fueron realizados tomando como base los realizados por el Consultor del PDUCP Tecate 2001-2022, aún vigente.

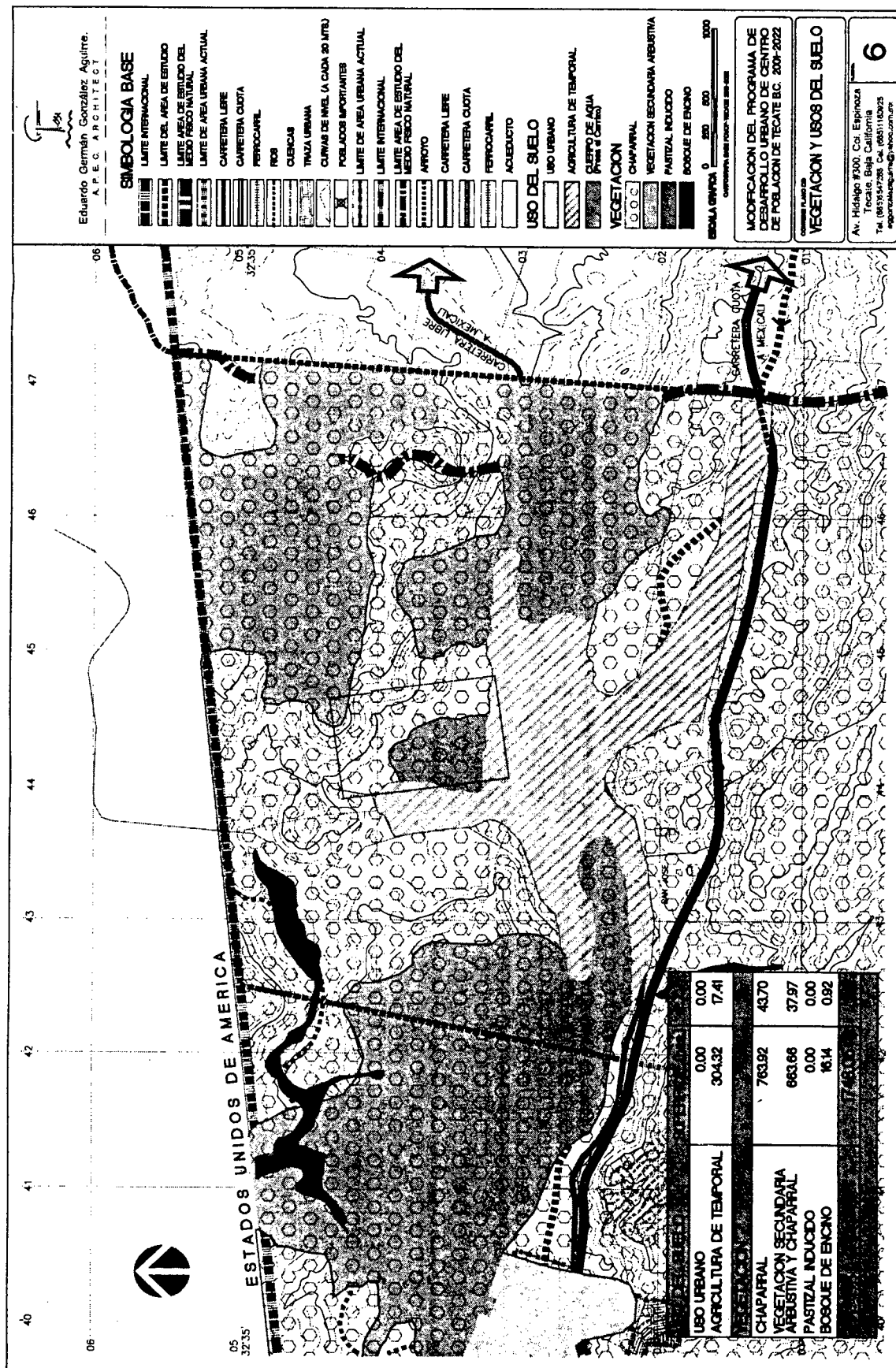
ANEXO 1: MAPAS.

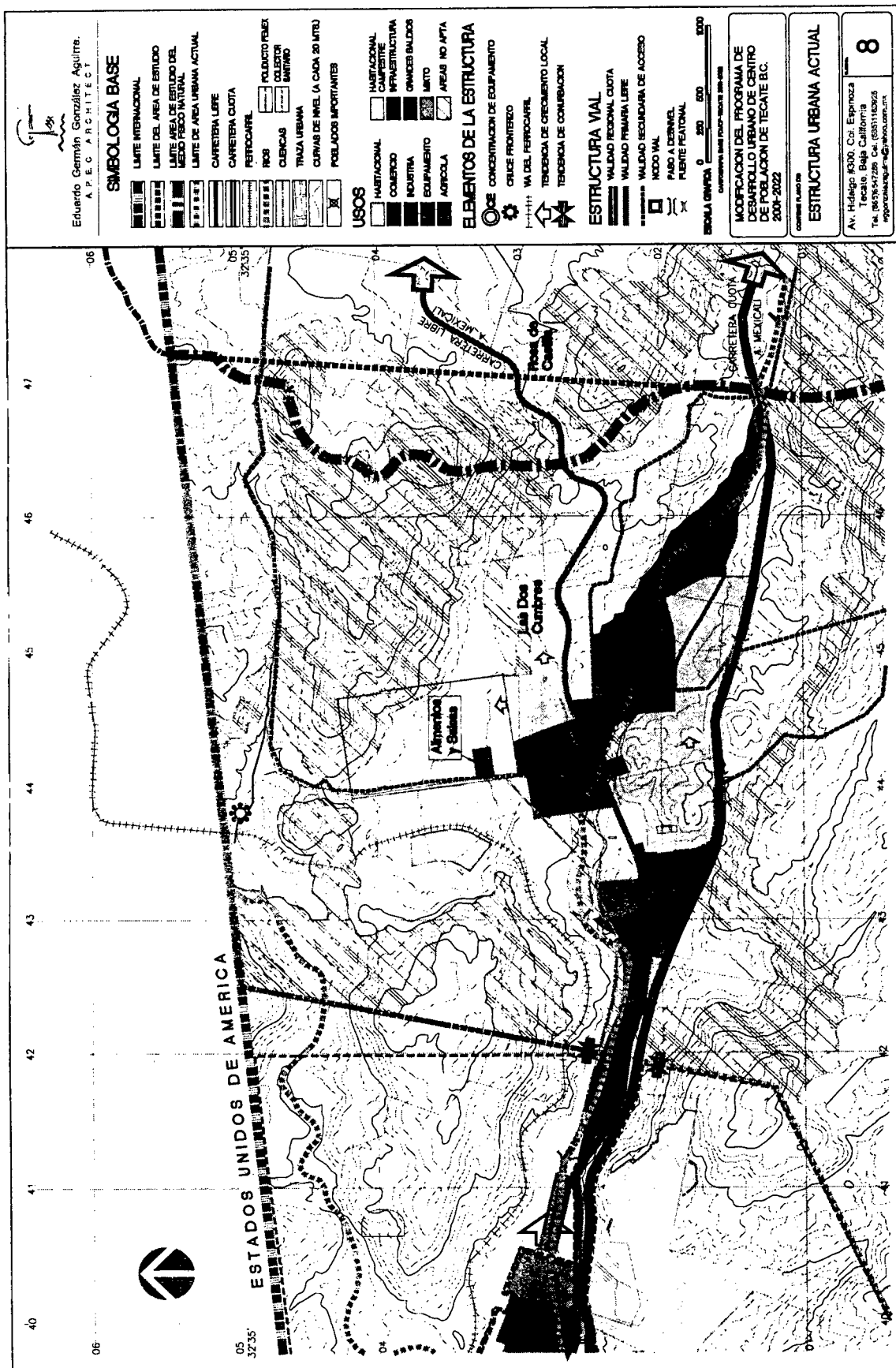
- 1.- Delimitación del Área de Estudio.**
- 2.- Hidrología.**
- 3.- Orografía.**
- 4.- Topografía.**
- 5.- Geología y Suelos.**
- 6.- Vegetación y Usos del Suelo.**
- 7.- Capacidad de Uso Urbano.**
- 8.- Estructura Urbana Actual.**
- 9.- Uso del Suelo Propuesto.**
- 36.- Umbrales para el Desarrollo Urbano**
(Mapa del PDUCP Tecate 2001-2022 vigente).
- 45.- Estructura Urbana 2022**
(Mapa del PDUCP Tecate 2001-2022 vigente).

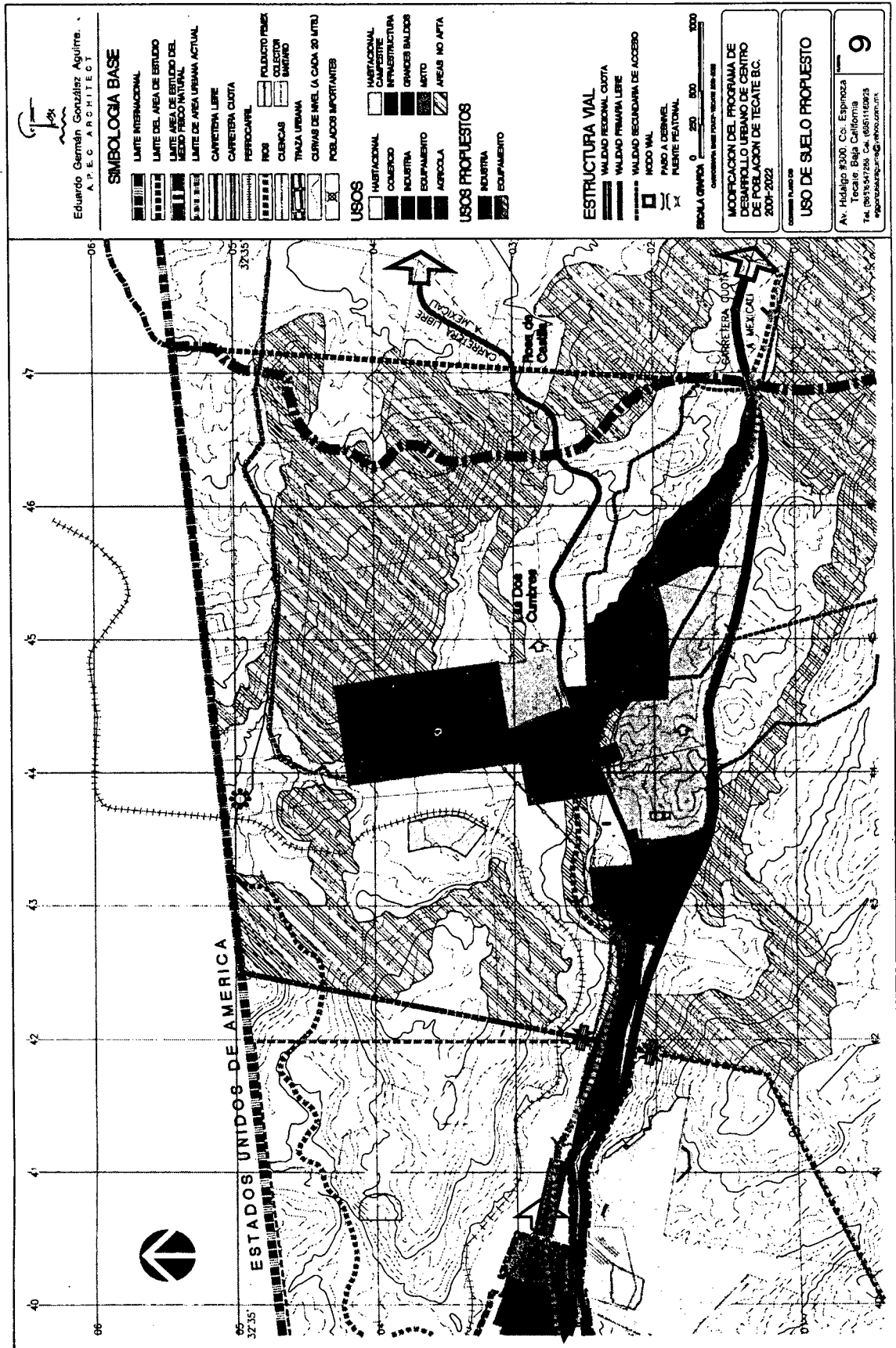


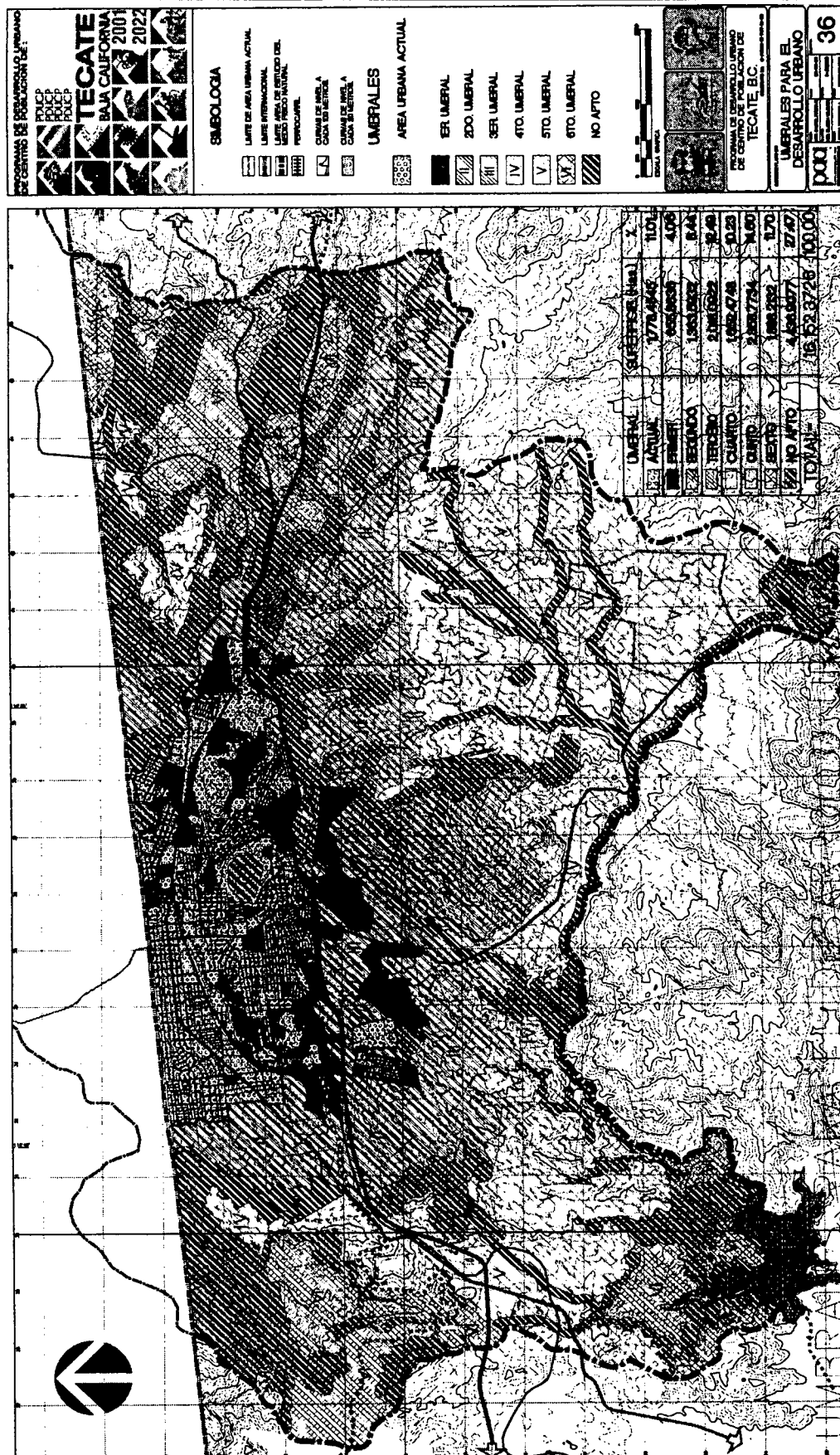














PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA

CUOTAS EN VIGOR QUE SE CUBRIRÁN CONFORME A:

I.- SUSCRIPCIONES Y EJEMPLARES:

1.- Suscripción anual:.....	\$2,827.71
2.- Ejemplar de la semana:.....	\$ 47.65
3.- Ejemplar atrasado del año en curso:.....	\$ 56.56
4.- Ejemplar de años anteriores:.....	\$ 71.09
5.- Ejemplar de edición especial: Leyes, Reglamentos, etc.....	\$ 101.79

II.- INSERCIONES:

1.-Publicación a Organismos Descentralizados, Desconcentrados y Autónomos Federales, Estatales y Municipales, así como a Dependencias Federales y Municipios, por plana:.....	\$2,059.59
--	------------

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:.....	\$2,978.76
---	------------

Tarifas Autorizadas por los Artículos 18 y 30 de la Ley de Ingresos del Estado para el Ejercicio Fiscal 2017

INFORMACIÓN ADICIONAL

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

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

OFICIALÍA MAYOR DE GOBIERNO
Edificio del Poder Ejecutivo, Sótano
Calz. Independencia No. 994
Centro Cívico. C.P. 21000
Tel: 558-10-00 Ext. 1711 y 1532
Mexicali, B.C.

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

Delegación de Oficialía Mayor
Carretera Transpeninsular
Ensenada-La Paz No. 6500, Exejido
Chapultepec
Tel: 172-30-00, Ext. 3209
Ensenada, Baja California.

Delegación de Oficialía Mayor
Misión Santo Domingo No. 1016
Planta Alta Fracc. El Descanso
Tel: 01 (665) 103-75-00 Ext. 7569
Tecate, B.C.

**DIRECTOR
LORETO QUINTERO QUINTERO**

**SUBDIRECTOR
MARTÍN TORRES RUIZ**

**COORDINADOR
IZZA ZUZZET LÓPEZ MEZA**

Consultas:

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