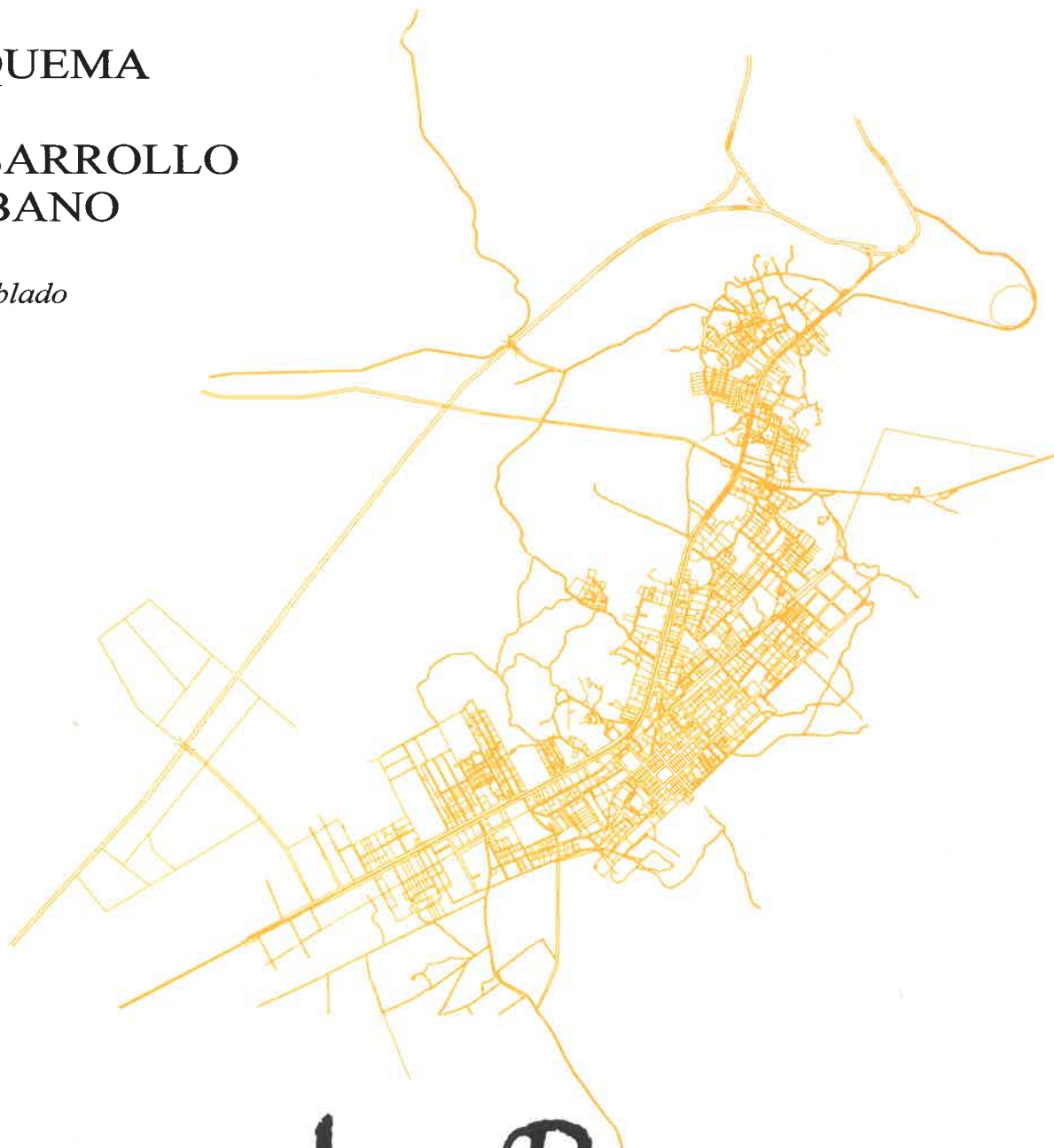


ESQUEMA  
DE  
DESARROLLO  
URBANO

*del poblado*



*La Rumorosa*

*municipio de Tecate, B. C.*

GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA  
SECRETARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PUBLICAS

ESQUEMA  
DE  
DESARROLLO  
URBANO

*del poblado*



*La Rumorosa*

*municipio de Tecate, B. C.*

GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA  
SECRETARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PUBLICAS

# ***ÍNDICE***

<b>ÍNDICE</b>	<b>PAGINA</b>
<b>1. ANTECEDENTES</b>	
1.1 INTRODUCCIÓN	11
1.2 CONTEXTO DE PLANEACIÓN	12
1.3 ÁREA DE ESTUDIO	13
<b>2. DIAGNOSTICO / PRONOSTICO</b>	
2.1 MEDIO SOCIOECONÓMICO	17
A. ASPECTOS DEMOGRAFICOS	17
B. ASPECTOS SOCIOECONOMICOS	18
2.2 MEDIO FISICO-NATURAL	19
A. UBICACIÓN GEOGRAFICA	19
B. CLIMATOLOGÍA	19
C. TOPOGRAFÍA	19
D. HIDROGRAFIA	19
E. GEOLOGÍA	19
F. SUELOS	20
G. VEGETACIÓN	20
H. FAUNA	20
I. RIESGOS Y VULNERABILIDAD	20
2.3 MEDIO FISICO-URBANO	21
A. SUELO URBANO	21
B. INFRAESTRUCTURA	25
C. EQUIPAMIENTO	27
D. VIVIENDA	29
E. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL	31
<b>3. NIVEL ESTRATÉGICO</b>	
3.1 LINEAS DE ACCION	35
3.2 OBJETIVOS	36
3.3 POLITICAS	37
A. CONSERVACIÓN	37
B. MEJORAMIENTO	37
C. CRECIMIENTO	37
3.4 ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO	38
A. CENTRO DE POBLACION	38
B. ESTRUCTURA URBANA	39
C. RESERVAS TERRITORIALES (AR)	45
D. ETAPAS DE DESARROLLO	45
<b>4. NIVEL PROGRAMATICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL</b>	
4.1 PROGRAMAS	51
A. SECTOR ASENTAMIENTOS HUMANOS	52
B. SECTOR COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	52
C. SECTOR EDUCACIÓN, CULTURA, CIENCIA Y TECNOLOGÍA	53
D. SECTOR SALUD Y SEGURIDAD SOCIAL	53
E. SECTOR TURISMO	53
F. SECTOR INDUSTRIAL	54
G. SECTOR ADMINISTRACIÓN, DEFENSA Y PODERES	54
4.2 OBRAS Y/O PROYECTOS	54
<b>DIRECTORIO TECNICO</b>	

# **1. ANTECEDENTES**

## 1.1 INTRODUCCIÓN

El Esquema de desarrollo Urbano del Poblado La Rumorosa se realizó con la finalidad de contar con un instrumento normativo guía de las principales actividades que en materia de desarrollo urbano es necesario realizar en el poblado, y forma parte de las acciones que el Gobierno del Estado propone en el Plan Estatal de Desarrollo en apoyo a los Municipios, en este caso al Municipio de Tecate.

Además el presente estudio tiene como objeto, servir de insumo base a la dependencia de Planeación Urbana del H. Ayuntamiento de Tecate, para la conformación y elaboración del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del poblado; por lo tanto este documento toma como estructura base, la organización normal de un Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, con la intención de que el Municipio de Tecate, únicamente complemente los conceptos no contenidos en el presente Esquema.

El documento considera las necesidades más importantes de los habitantes del poblado, que se captaron a través de solicitudes hechas en forma directa por los pobladores en diferentes reuniones, las necesidades detectadas a través del levantamiento de encuestas socioeconómicas a los habitantes y de levantamientos de campo de información físico-urbano del poblado y áreas aledañas, así como de información proporcionada por las dependencias Federales, Estatales y Municipales.

Por lo tanto el presente Esquema de Desarrollo Urbano puede asegurarse que contiene las necesidades más importantes de la población de la Rumorosa y propone soluciones a las mismas a corto, mediano y largo plazo.

## 1.2 CONTEXTO DE PLANEACIÓN

El marco normativo de planeación del Esquema de Desarrollo Urbano del Poblado La Rumorosa, lo constituyen los instrumentos de planeación urbana elaborados a nivel Federal, Estatal y Municipal; dichos documentos son:

### **Nivel Federal**

- Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000
- Programa Nacional Sectorial de Desarrollo Urbano 1995-2000
- Programa Nacional Sectorial de Vivienda 1995-2000
- Programa Nacional Sectorial para la Protección del Medio Ambiente 1995-2000

### **Nivel Estatal**

- Plan Estatal de Desarrollo 1996-2001
- Plan Estatal de Desarrollo Urbano 1990-1995
- Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Baja California 1990-1995

### **Nivel Municipal**

- Plan Municipal de Desarrollo 1995-1998
- Plan Municipal de Desarrollo Urbano 1980

## 1.3 ÁREA DE ESTUDIO

El área de estudio del Esquema de Desarrollo Urbano del Poblado La Rumorosa contiene la cobertura geográfica para el análisis de los aspectos del Medio Socioeconómico, Medio Físico Natural, Medio Físico Urbano y los aspectos Político-administrativos del poblado; donde se propondrán la zonificación primaria y secundaria necesaria para un Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, áreas que representan la definición de la mancha urbana y el límite de Centro de Población, donde se especifican las reservas para el crecimiento urbano y preservación ecológica del poblado.

Así mismo, para la definición del área de estudio se consideraron los aspectos relativos al ordenamiento territorial propuesto por los niveles superiores de planeación (Nacional, Estatal y Municipal); la organización político administrativa, el régimen de tenencia de la tierra; las tendencias de crecimiento urbano, la dinámica de la población, así como los potenciales y recursos naturales del lugar.

El Área de Estudio definida de acuerdo a los criterios mencionados, asciende a 293.33 km<sup>2</sup> , donde se localiza el Poblado la Rumorosa, limitado al Norte: con Terrenos Nacionales, el Ejido Cordillera Molina y el Ejido Emiliano Zapata y el límite internacional entre México y los Estados Unidos de América; al Sur: con el Ejido Dr. Gustavo Aubanel Vallejo, el Ejido Pino Suárez y Propiedad privada; al Este: con el Ejido Cordillera Molina y propiedad privada; y al Oeste: con propiedad privada y el Ejido Jacume (ampliación).

## **2. DIAGNOSTICO / PRONOSTICO**

## 2.1 MEDIO SOCIOECONÓMICO

### A. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

(Datos elaborados por la Dirección de Planeación Urbana y Regional, SAHOPE, en base a los datos del levantamiento de campo de suelo y vivienda realizado en 1996).

#### INCREMENTO POBLACIONAL

La población del poblado la Rumorosa al igual que el Municipio de Tecate, en las últimas tres décadas ha manifestado un crecimiento demográfico que se caracteriza por una tasa baja de natalidad, disminución de la mortalidad y un crecimiento natural menor al social, donde la población no nacida en el poblado es más numerosa que la nacida, así se tiene que únicamente un 10% de la población total que vive en el poblado nació en la Rumorosa y sumándola con el porcentaje de la población que vive en el poblado nacida en Baja California se tiene que el 39.7% es natural del Estado, por lo que un 60.3% de la población que vive en el poblado es originaria de otros Estados de la República.

Entre 1980 y 1990 el crecimiento de la población mostró incrementos sustantivos del orden del 10% anual, no obstante para 1995 se observa un crecimiento negativo del orden del 2%, según la información censal. Por las características del crecimiento demográfico arriba señalado y la extensión del proceso de urbanización en la zona, se realizó un levantamiento de campo del que resultó una población de 2,804 habitantes en 900 viviendas (1996).

Considerando esta población y la tasa de crecimiento observada entre 1980 y 1990 (10% anual) se estima para el año 2000 una población de 4,484 habitantes (1,680 hab. más) y para el año 2010 ajustando el ritmo de crecimiento a una tasa del 4% anual, de acuerdo a lo observado entre 1990 y 1995 en localidades circunvecinas de menos de 500 habitantes en el área de influencia del poblado, se estima una población de 6,625 habitantes (2,141hab. más que el 2000), resultando un incremento de población **a largo plazo de 3,821 habitantes** aproximadamente, esto ubica al poblado de La Rumorosa como la segunda localidad con mayor población en el Municipio de Tecate después de la Ciudad de Tecate.

CRECIMIENTO DE LA POBLACION DE LA RUMOROSA			
CRECIMIENTO		TASA MEDIA DE CRECIMIENTO ANUAL	
AÑO	POBLACION		
1980	531	1980-1990	10%
1990	1387	1990-1995	-2%
1995	1246		
1996	2804	1996-2000	10%
2000	4484	2000-2010	4%
2010	6625		

**La Rumorosa** administrativamente es cabecera de una de las Delegaciones Municipales y por su carácter político administrativo **ejerce influencia sobre una gran cantidad de población dispersa**, que considerada junto con la del poblado, representa una población **total de 8,905 habitantes**, que acuerdo a estimaciones **para el año 2000 será de 12,870 habitantes aproximadamente**.

### **ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN**

De la población total del Poblado La Rumorosa para 1996, el 52.20% es población masculina y el 47.80% es población femenina. La estructura poblacional por edades para el mismo año, esta conformada de la siguiente manera: la población de 0 a 15 años representa el 24.62%, la población de 16 a 45 años representa el 38.15 %, la población de 46 a 65 años representa el 30.21% y la población mayor de 66 años el 7.02% restante.

### **UBICACIÓN DE LA POBLACIÓN**

Como ya se mencionó la población actual total considerada para el poblado La Rumorosa se localiza dentro de la mancha urbana. Sin embargo la población rural dispersa en los ejidos y colonias rurales que se ubican dentro de los límites de la delegación y que mantienen una interrelación directa con el poblado, suman 6,101 habitantes, dando un total poblacional de 8,905 para su consideración como localidad urbano-rural de servicios concentrados del Sistema de Ciudades del Estado.

## **B. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS**

### **ESTRUCTURA OCUPACIONAL**

Del total de la población de la Rumorosa para 1996, el 78.89% es población mayor de 12 años y de este porcentaje, el 70.6% constituye la población económicamente activa, la cual el 41% es población ocupada (productiva), el 16.29% se encuentra desocupada y el restante 42.70% es población que se dedica a actividades del hogar, estudiantes, etc.

### **ACTIVIDADES ECONÓMICAS POR SECTOR Y DISTRIBUCIÓN DEL INGRESO.**

Las actividades principales a las que se dedica la población ocupada (el 41% de la PEA) dentro del Poblado la Rumorosa son principalmente de tipo Turístico e Industrial; la primera representa el 26.67% y se dedica a proporcionar servicios a la población que va de paso, principalmente aquella que se transporta por la carretera federal No. 2 Tijuana- Mexicali y con destino al interior del país; la segunda representa el 11.48% y se dedica a la explotación de minerales pesados como el óxido de calcio (cal) localizada sobre la carretera que cruza el poblado y el restante 2.85% se dedica a otras actividades. En lo referente al turismo, el poblado cuenta a poca distancia con sitios de interés arqueológico como la Zona de pinturas Rupestres Kumiai conocida como "El Vallecito", lugares de descanso como el balneario el Chaparral y la zona conocida como Picachos, así como el lugar conocido como "campamento Alaska" con sus edificaciones históricas decretadas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

## 2.2 MEDIO FÍSICO-NATURAL

El poblado de la Rumorosa se localiza en una zona geográfica que presenta posibilidades de explotación y regeneración de su medio físico, debido a los diferentes ecosistemas que lo rodean, siendo necesario considerar con cuidado las acciones a llevar a cabo en materia de desarrollo urbano en forma integrada con el medio ambiente, tratando de evitar el deterioro de los ecosistemas y atender el desaprovechamiento del potencial natural con que cuenta la región donde se ubica el poblado, así como problemas de contaminación de aire y suelo provocado por las industrias que están dentro del poblado y los tiraderos clandestinos de basura que no son controlados.

### A. UBICACIÓN GEOGRÁFICA

El poblado la Rumorosa se localiza a 30° 32.7' latitud norte y a 115° 58.5' longitud oeste, al Noreste del Municipio de Tecate, sobre el Km 68.00 de la carretera federal libre No. 2 Mexicali-Tijuana, que comunica con la ciudad de Tecate

### B. CLIMATOLOGÍA

El clima que prevalece en el poblado la Rumorosa está caracterizado por el ecosistema que lo define como templado seco extremo, donde la temporada de verano es cálida con temperaturas medias anuales de 12 a 18 grados centígrados, y que llega a registrar temperaturas mínimas de menos 3 grados centígrados y máximas de 25 grados centígrados, sus precipitaciones pluviales promedian los 300 milímetros anuales.

### C. TOPOGRAFÍA

La Rumorosa se localiza sobre la Sierra de Juárez, uno de los puntos orográficos más importantes del Municipio de Tecate, que si bien cuenta con pendientes mayores al 40%, la zona donde se ubica el poblado, por encontrarse en las márgenes de la sierra y cerros aislados cuenta en algunas partes con pendientes entre el 0% y el 5% y en otras del 5% al 10%, afectando esto por consiguiente la distribución de la población.

### D. HIDROGRAFÍA

En cuanto a la hidrología superficial, la zona donde se localiza el poblado cuenta con arroyos intermitentes que sirven de afluentes secundarios de poca importancia y en materia de hidrología subterránea cuenta con recursos acuíferos de poco potencial, siendo las características de este aspecto del medio ambiente, parte del origen del poco crecimiento del poblado y por consiguiente de la población del poblado.

### E. GEOLOGÍA

El área de estudio donde se ubica el poblado de la Rumorosa cuenta con una gran variedad de rocas que son el resultado de los procesos geológicos a los que ha estado sujeta toda la región que circunda el área de estudio, encontrándose entre el tipo de rocas más sobresalientes:

Rocas Ígneas Intrusivas.  
Rocas Ígneas Extrusivas  
Rocas Sedimentarias

De los recursos mineros más importantes en el área de estudio se tiene la representada por la industria calera que se ubica dentro del área urbana del poblado.

## **F. SUELOS**

Dado que el tipo de suelo da la potencialidad agrícola de un lugar, dentro del área de estudio del poblado se tienen los siguientes tipos de suelo:

Solonchack que son suelos altamente salinos donde únicamente se localiza vegetación resistente a la salinidad como algunos pastos y arbustos.

Regosol que de acuerdo a la disponibilidad de agua es el grado de potencialidad de fertilidad, y principalmente se localiza el regosol calcario que tiene altas concentraciones de cal.

Litosol que son suelos no aptos para la agricultura.

## **G. VEGETACIÓN**

La vegetación existente en la zona donde se ubica el poblado está determinada por las condiciones climatológicas y edafológicas del lugar, existiendo dentro del lugar Matorral Parvifolio Subinermes y Matorral alto esclerófilo la primera representada por arbustos y árboles bajos y algunas cactáceas como: ocotillo; chollas; mala mujer; gobernadora; palo fierro; dipúa; mezquite; mezcal; palma; y la segunda representada por: vara prieta; brasillos; magle de la sierra; chamizo colorado; salvia real; salvia orejona; hierba santa.

## **H. FAUNA**

La fauna existente en la zona donde se ubica el poblado se agrupa en diferentes clases: Los anfibios que habitan cerca de donde existen fuentes de agua como sapo pies de espada, ranas arborícolas, sapo toro; los reptiles que incluyen a las tortugas, lagartijas, así también existen aves de gran importancia ecológica como la codorniz de montaña, codorniz californica, perdiz chuckar, paloma alas blancas y otras.

Los mamíferos que forman parte del sistema natural de todo el Municipio, y que se pueden encontrar en los alrededores del poblado son la liebre cola negra, el conejo matorralero, ardilla de douglas, coyote, zorra gris, comadreja y otros.

La diversa fauna existente presenta posibilidades de explotación como los mamíferos y las aves, sobre todo en la alimentación como la codorniz y el conejo, especies que requieren permisos de caza.

## **F. RIESGOS Y VULNERABILIDAD**

Dentro de los riesgos urbanos más importantes que hacen vulnerable la seguridad de los asentamientos humanos en el poblado de la Rumorosa, se tienen las posibles inundaciones que se generan por las precipitaciones pluviales que se dan en la región donde se localiza el poblado; así mismo la región se ve afectada por las ramificaciones de la falla de San Andrés, ubicándose por lo tanto en una zona de alta intensidad sísmica; otro elemento de riesgo lo constituyen las nevadas, que si bien su impacto ha sido mínimo por la poca densidad de población es un factor de riesgo a prevenir y por último otro elemento de riesgo lo representan los incendios forestales, los cuales en épocas de sequía provocan daños en los alrededores del poblado al desaparecer la vegetación existente y disminuyendo la fauna del lugar.

## 2.3 ASPECTOS FÍSICO-URBANOS

El Poblado la Rumorosa originalmente llamado campo Alaska, surgió hacia 1924, a iniciativa del gobernador Abelardo L. Rodríguez. Ahí se instalaban las oficinas de gobierno durante el verano, cuando la temperatura era muy alta en el valle de Mexicali. Por los años cuarentas, los edificios fueron destinados a otro uso, y con el tiempo se convirtió el poblado en un lugar de descanso para los viajeros que hacen el trayecto de Mexicali a Tijuana y/o Tijuana-Mexicali.

### A. SUELO URBANO

El poblado de la Rumorosa se caracteriza por tener una mancha urbana actual parcialmente indefinida, que ha tenido un crecimiento lineal sobre la carretera libre Mexicali-Tijuana, originado por las características propias del terreno del área que lo rodea y por el tipo de actividades económicas orígenes del poblado, actividades de descanso de los conductores que transitan la carretera antes y/o después de subir la cuesta de la Rumorosa, rumbo al este u oeste del Estado.

Además por las mismas características del medio ambiente del poblado que lo hacen un lugar agradable para actividades recreativas; las principales características que presenta el suelo urbano de la mancha urbana del poblado son:

USOS DEL SUELO		
USO	SUPERFICIE HA.	PORCENTAJE
HABITACIONAL	369.40	57.22
COMERCIO	3.52	0.55
EQUIPAMIENTO	21.74	3.36
INDUSTRIA	9.72	1.51
BALDIOS	196.24	30.40
OTROS USOS	44.93	6.96
TOTAL	645.55	100.00

### USOS DEL SUELO

Las distintas actividades propias de la vida diaria del poblado de la Rumorosa, han dado lugar a una mancha urbana que presenta diferentes tipos de usos de suelo como el habitacional, el comercial, el industrial, el equipamiento urbano (educación, salud y otros), y la infraestructura (vialidades) además de las clásicas áreas baldías con que cuentan los poblados pequeños; el uso predominante en el poblado es el habitacional y es claramente palpable la fuerte cantidad de áreas baldías que existen, lo que hace presuponer la existencia de áreas potenciales de reserva territorial para desarrollo urbano dentro del mismo poblado; la situación que presentan los usos predominantes son:

- **Habitacional**

El uso habitacional en el poblado de La Rumorosa ocupa el 57.22% de la superficie de la mancha urbana, un poco más de la mitad de la mancha urbana, y de acuerdo al número de viviendas que se localizan, la densidad de viviendas por hectárea es de 3.11 viv/ha, densidad media de acuerdo a las características propias de poblados similares.

Del 57.22% de uso habitacional, el 23.92% se encuentra baldío, representando aproximadamente una quinta parte de la superficie total de la mancha urbana.

- **Comercial**

En lo que respecta al uso comercial, este ocupa una superficie del 0.55% del total de la mancha urbana del poblado, concentrándose principalmente a lo largo de la carretera libre Mexicali-Tijuana, su problemática principal es la falta de estacionamiento contando con fuertes problemas del acceso de la carretera a los comercios.

- **Equipamiento**

En cuanto al área ocupada por Equipamiento se tiene que esta ocupa una superficie del 3.36% del área urbana actual, y dentro del equipamiento se tiene que el 0.55% es superficie dedicada a uso Educativo, el 1.13% es superficie dedicada a Servicios, el 0.05% es superficie dedicada a Salud, el 0.04% es superficie dedicada a Gobierno y el 1.59% es superficie dedicada a áreas Verdes y Deportivas.

- **Infraestructura**

En cuanto a la infraestructura se tiene que el 6.96% de la superficie de la mancha urbana corresponde al uso de vialidades tanto urbanas como interurbanas como la carretera libre Tijuana - Mexicali.

Así mismo se tienen las áreas ocupadas por los derechos de vía, de las instalaciones de PEMEX, CFE., TELNOR y las carreteras de la S. C. T.

- **Industrial**

En lo que se refiere al uso industrial se tiene que el 1.51% de la superficie de la mancha urbana se encuentra ocupada por uso industrial, destaca dentro de este uso las actividades primarias (extracción de cal), una característica de la localización de este uso, es que por la falta de control del crecimiento de la mancha urbana, el uso habitacional se desarrolló alrededor de las zonas industriales, quedando rodeada de vivienda, motivo por el cual actualmente este uso representa problemas de contaminación a la población.

- **Baldío**

La mancha urbana del poblado cuenta con terrenos o áreas baldías en breña que representan un 30.40% de la superficie total, las cuales por sus características físico-naturales en su mayoría son factibles a dedicar a uso habitacional ido para otros usos.

Y adicionando a estas áreas baldías en breña, las áreas baldías que se ubican dentro de las áreas de uso habitacional, que representan un 23.92% de superficie de uso habitacional baldío, se tiene que la mancha urbana actual cuenta con un 54.32% de superficie baldía.

## TENENCIA

- **Antecedentes históricos**

La tenencia original de los terrenos en el Estado de Baja California es Terrenos propiedad de la Nación, mismos que pueden ser solicitados por particulares, previa denuncia ante las dependencias oficiales (Secretaría de la Reforma Agraria), tal es el caso de los terrenos que ocupa el Poblado la Rumorosa, Municipio de Tecate, B. C.

Los primeros asentamientos del Poblado la Rumorosa se establecieron en lo que hoy se conoce como **Campo Alaska**, donde el Gobierno del Territorio Norte de Baja California del General Abelardo L. Rodríguez entre los años de 1924 y 1926 construye un Edificio de Gobierno, una escuela y un cuartel Militar, con la finalidad de pasar las temporadas de altas temperaturas de la ciudad de Mexicali, Capital del Territorio Norte de la Baja California.

En 1947 la desaparecida Secretaría de Agricultura y Ganadería otorga (previa solicitud) al señor Roberto Estudillo Alvarado, un terreno Nacional con una superficie de 5-515-72-68 hectáreas, terrenos donde se ubica el Poblado la Rumorosa, y al señor Antonio G. Basich otorga otro terreno nacional con una superficie de 529-18-04 hectáreas, fuera del poblado La Rumorosa.

Posteriormente el 21 de febrero de 1951, el señor Antonio G. Basich adquiere del Sr. Roberto Estudillo, una fracción de terreno con una superficie de 525 hectáreas, localizadas al norte del terreno mayor antes mencionado, así mismo La Sociedad de Productos Calisos S. A., adquiere del Sr. Roberto Estudillo, una fracción de terreno con una superficie de 400 hectáreas, localizadas el sur del terreno mayor mencionado.

En el año de 1955 el Sr. Roberto Estudillo, fracciona una porción de su propiedad con una superficie de 105-00-00 hectáreas, según acuerdo del 20 de mayo del mismo 1955, conociéndose como **Fraccionamiento "La Rumorosa"**. En el mismo año la Compañía "Inversiones y Negocios S. A.", adquiere del Sr. Estudillo una fracción de terreno denominado "**Sierra Linda**"; y en 1956 el Sr. Mario Sánchez Flores adquiere de la misma compañía 341 lotes que quedaban sin vender.

En septiembre de 1955 el señor Espiridion Gamez Lara adquiere del Sr. Antonio B. Basich, una fracción de terreno con una superficie de 6-84-4- hectáreas, mismas que fracciona según el acuerdo de autorización, publicado en el periódico oficial de fecha 10 de febrero de 1957, conociéndose como "**Fraccionamiento Gamez**", con una superficie total de 7-50-00 hectáreas (no existen antecedentes de propiedad de la diferencia de superficies adquiridas y fraccionadas).

De igual manera el señor Espiridion Gamez Lara, fracciona un terreno con una superficie de 2-68-50 hectáreas, según acuerdo de autorización, publicado en la misma fecha, conociéndose como "**Fraccionamiento Nevada**" (no existen antecedentes de la adquisición del terreno fraccionado).

De acuerdo a la resolución presidencial de fecha 5 de diciembre de 1969, se dota de tierras al Ejido Aubanel Vallejo cuya superficie asciende a 35,149-00-00 hectáreas, quedando incluido dentro de esta superficie la cantidad de 2,352-00-00 hectáreas propiedad del Sr. Estudillo, al sur de donde se ubica el Poblado la Rumorosa y 529-18-00 hectáreas propiedad del Sr. Antonio G. Basich (adquiridos según el acuerdo del 25 de noviembre de 1952) fuera del poblado de La Rumorosa.

- **Antecedentes actuales**

La tenencia de la tierra que existe dentro del área de estudio, se clasifica en tres tipos de propiedad:

propiedad privada,  
propiedad ejidal y  
propiedad pública (Federal, Estatal y Municipal)

La propiedad privada presenta problemas de regularización, ya que si bien el proceso de adquisición de los terrenos se ha dado en forma voluntaria de los propietarios (estos los han vendido fraccionándolos irregularmente) la mayoría de las ventas no están oficializadas, motivo por lo que la propiedad tiene el carácter de posesión, llegando a presentar los lotes vendidos por este proceso reiteradas ventas, por lo que los posesionarios solo cuentan con documentos informales de compraventa de un posesionario a otro, sin estar estos oficializados, esto en forma física da origen a que las colindancias de los predios no sean correctas o que cuenten con problemas de definición física en el lugar donde se localizan.

La situación de la tenencia de la tierra en el poblado, es parte de la falta de uniformidad de las colindancias y dimensiones de predios, y de la invasión de las superficies consideradas para las vialidades como acceso a los mismos, circunstancia que origina problemas para la regularización tanto de la propiedad como de la traza urbana.

### DENSIDAD

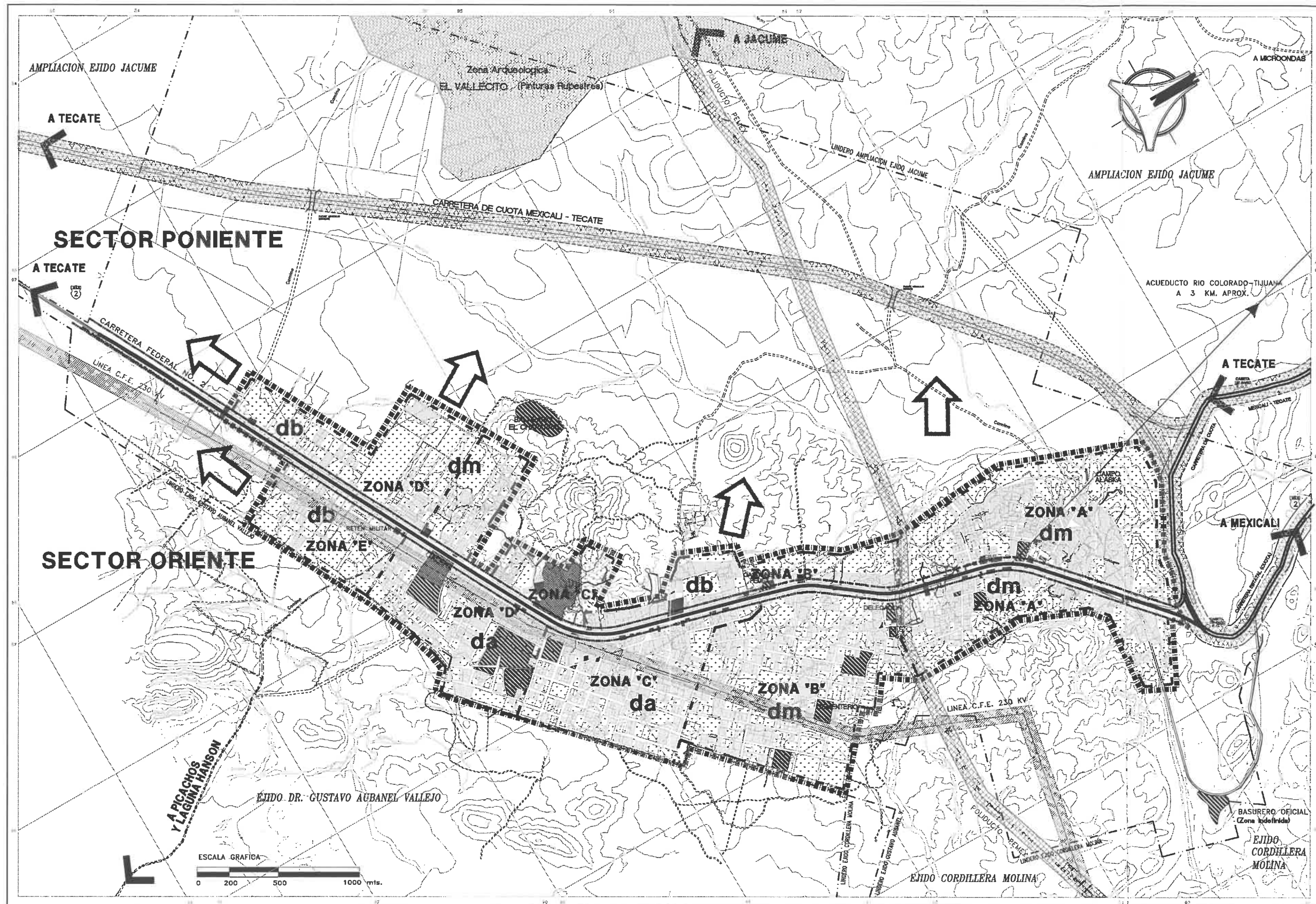
La densidad global del suelo ocupado por vivienda es de 1.39 viv/ha, que da una densidad promedio de 4.34 habitantes por hectárea; la densidad neta de viviendas (sin considerar vialidades) es de 3.11 viv/ha con una densidad de población de 13.50 habitantes por hectárea.

DENSIDADES						
SECTOR	ZONA	SUPERFICIE HA.	VIVIENDA	DENSIDAD VIV/HA.	POBLACION HAB.	DENSIDAD HAB/HA
PONIENTE	A	114.62	160	1.39	498	4.35
	B	42.19	33	0.78	103	2.44
	C	47.17	74	1.57	231	4.89
	D	59.72	45	0.75	153	2.56
SUBTOTAL		263.70	316	1.99	985	3.12
ORIENTE	A	58.61	97	1.66	302	5.15
	B	112.31	137	1.22	427	3.80
	C	77.76	226	2.91	704	9.05
	D	66.16	104	1.57	324	4.89
	E	43.51	20	0.46	62	1.42
SUBTOTAL		358.35	584	1.63	1819	5.07
SUBTOTAL		622.05				
CARRETERA		23.50				
TOTAL		645.55	900	1.39	2804	4.34

### TENDENCIAS DE CRECIMIENTO

Como se mencionó el crecimiento del poblado se ha dado en forma anárquica, y en forma lineal sobre la carretera Mexicali-Tijuana, crecimiento que se ha dado de noreste a suroeste sobre terrenos de propiedad privada localizados al sureste de carretera libre, dicho crecimiento se caracteriza principalmente por la desordenada aparición de viviendas originada por el tipo de acceso a la propiedad y por su localización sobre zonas accidentadas y rocosas, induciendo esto a una dispersión de la mancha urbana, lo que hace muy problemática la introducción de los servicios de infraestructura.

El tipo de crecimiento de la población y la gran cantidad de tierra existente, hace que el poblado no presente demandas de suelo para uso urbano y en la actualidad por las obras de infraestructura que se realizan cerca del poblado (carretera de cuota) y las características del uso habitacional ya mencionado,



**ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO**  
**LA RUMOROSA**  
 TECATE, B.C.



**SIMBOLOGIA**

**USOS DEL SUELO**

- HABITACIONAL
- COMERCIO Y SERVICIOS
- EQUIPAMIENTO
- INDUSTRIA
- BALDÍOS
- TENDENCIAS DE CRECIMIENTO

- LIMITE DE MANCHA URBANA ACTUAL
- LIMITE DE SECTORES
- LIMITE DE ZONAS
- LIMITE DE PROPIEDAD
- DERECHO DE VIA DE POLIDUCTO
- DERECHO DE VIA LINEA DE ALTA TENSION
- DERECHO DE VIA CARRETERA DE CUOTA

**TABLA DE DENSIDADES**

DENSIDADES	INDICADOR	INDICADOR	INDICADOR
	BAJA	MEJA	ALTA
db	0 - 8		
dm		9 - 16	
da			35 - 54

TITULO DEL PLANO:  
**USOS DEL SUELO**  
 ESCALA: 1:25,000      FECHA: JUNIO 1988



el poblado presenta únicamente la necesidad de terrenos rústicos para ser utilizados con fines recreativos o de descanso.

**NECESIDADES DE SUELO URBANO**

- **Áreas fraccionadas**  
El poblado cuenta con una superficie disponible de lotes de suelo urbano de 154.4092 ha., diseminados por todo el poblado, que representan el 23.92 % de la mancha urbana actual, la mayoría de estos lotes son susceptibles de uso inmediato.
- **Áreas de grandes baldíos**  
Además de los lotes baldíos el poblado dentro de su mancha urbana cuenta con superficies susceptibles a uso urbano de 196.2532 Ha. que representan el 30.40% de la mancha urbana actual, superficie factible a dedicar a uso urbano.

Estas áreas se encuentran disgregadas en todo el poblado, detectando de manera significativa la localizada al sur-poniente y poniente de la localidad, por lo tanto se puede observar que sin llegar a expandirse el poblado puede absorber una población de 1,522 habitantes considerando la densidad promedio de 4.34 hab/ha, distribuidos de la siguiente manera:

Áreas fraccionadas	670 hab.
Áreas de grandes baldíos	852 hab.
<b>TOTAL</b>	<b>1,522 hab.</b>

Por consiguiente las necesidades de suelo urbano de seguir el mismo comportamiento de crecimiento actual serán:

<b>NECESIDADES DE SUELO URBANO</b>					
<b>AÑO</b>	<b>POBLACIÓN</b>		<b>ÁREA URBANA</b>		<b>DENSIDAD</b>
	<b>INCREMENTO HAB.</b>	<b>TOTAL HAB.</b>	<b>INCREMENTO HA.</b>	<b>TOTAL HA.</b>	
1996	-----	2,804		645.9812	4.34 HAB/HA.
2000	1,680	4,484	387.1985	1,033.1797	4.34 HAB.HA.
2010	2,141	6,625	493.3180	1,526.4977	4.34 HAB/HA.
<b>TOTAL</b>	<b>3,821</b>	<b>6,625</b>	<b>880.5165</b>	<b>1,526.4977</b>	<b>4.34 HAB/HA.</b>

**B. INFRAESTRUCTURA**

En lo que se refiere a infraestructura en forma general, el poblado no cuenta con las redes de distribución y descarga de agua potable y drenaje sanitario y pluvial, solucionando esta carencia con letrinas y fosas sépticas, que contaminan el subsuelo por lo que se presenta como el principal problema del poblado.

En cuanto a las vialidades existentes se tiene que el poblado carece de la definición de una estructura vial que permita la comunicación entre las diferentes zonas, presentando así mismo una traza irregular y falta de integración vial del poblado con las carreteras libre y de cuota, adoleciendo de señalamientos viales y de áreas para llegar al poblado como lo son zonas para dar vueltas izquierdas y acotamientos de

emergencia, no cuenta con elementos físicos o monumentos importantes que orienten al habitante o visitante dentro del poblado.

### **AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO**

- **Agua Potable**

El poblado carece de un sistema de dotación y distribución de agua potable, siendo servida de este recurso a través de tres pozos profundos, dos de ellos que se encuentran dentro del poblado que suministran el agua a través de tanques de almacenamiento y que se distribuye por camiones especiales, por lo tanto el poblado no cuenta con planta potabilizadora.

Es importante hacer notar la existencia del acueducto Río Colorado - Tijuana que se localiza al norte del poblado a una distancia aproximada de 2 kilómetros.

- **Alcantarillado**

El Poblado carece tanto de un sistema de Alcantarillado Sanitario como de un Sistema Pluvial, siendo cubierta esta necesidad a través de fosas sépticas y letrinas, por lo tanto carece de plantas de tratamiento de aguas negras.

- **Necesidades de agua potable y alcantarillado**

El poblado en general requiere de un proyecto integral de agua potable y alcantarillado que prevea el suministro del servicio a corto, mediano y largo plazo y que considere la posibilidad de aprovechar el agua que se conduce a través del acueducto Río Colorado - Tijuana.

### **ELECTRICIDAD**

En materia de energía eléctrica se tiene que el poblado se encuentra servido en un porcentaje aproximado del 85%, no contando con electricidad únicamente las zonas de nueva creación. El uso principal es habitacional y aunque la mayor parte de la población cuenta con líneas de energía eléctrica hace falta dotar a un 15%.

### **VIALIDADES**

- **Vialidad Regional**

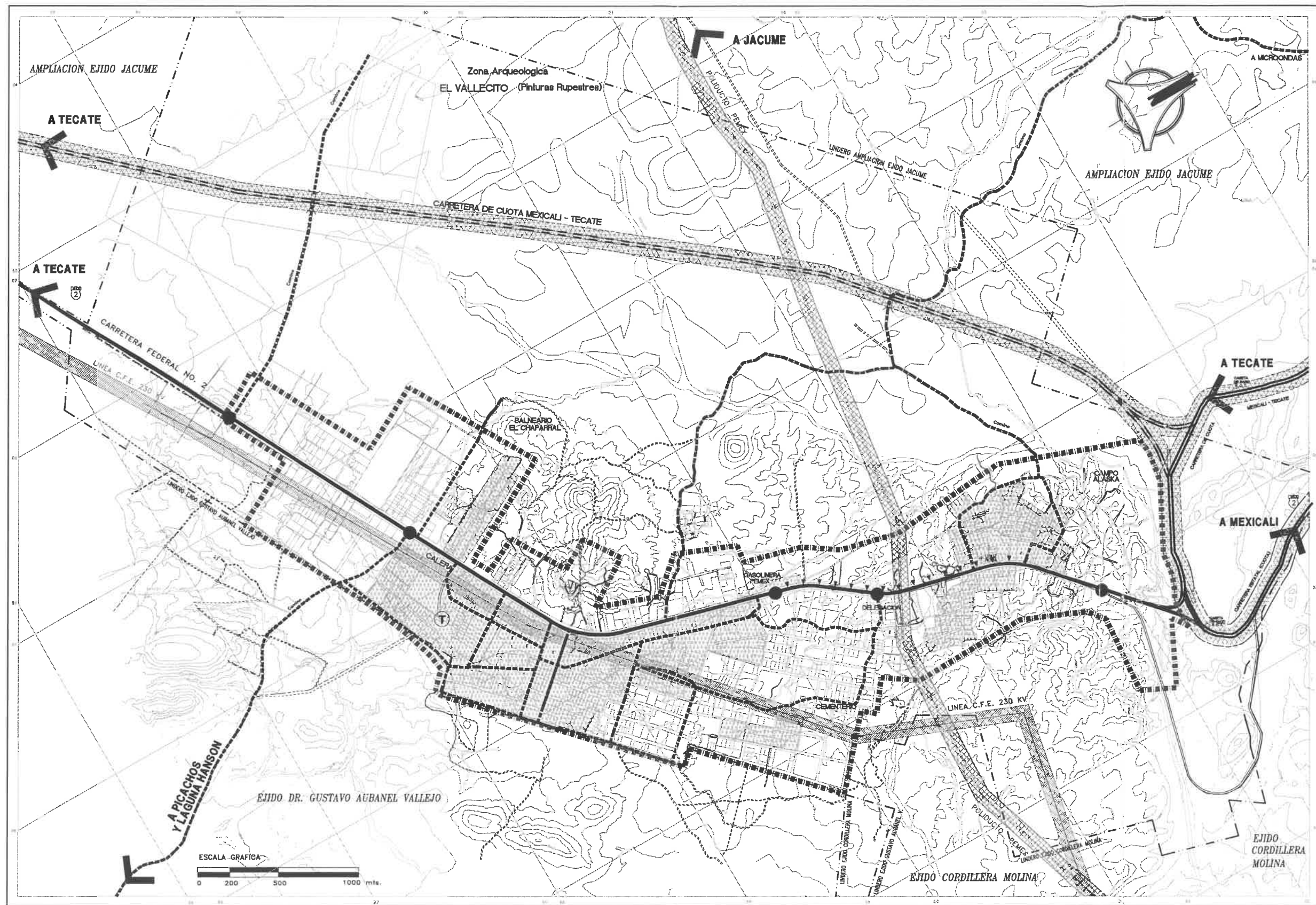
Como ya se ha mencionado, el poblado se comunica con las localidades del Municipio Tecate y del Estado de oriente a poniente por la Carretera Federal No. 2 (Mexicali-Tijuana), vialidad que cruza por el poblado y lo divide en dos sectores y además le sirve como comunicación con el resto del país; esta carretera se presenta como el eje principal del poblado y por donde la población circula para comunicarse de un lugar a otro dentro del poblado.

- **Vialidad Primaria y Secundaria**

El poblado no cuenta con vialidades con las características para ser consideradas como primarias y secundarias sin embargo, existen algunas vialidades que circundan el poblado y que lo cruzan que si bien no cuentan las dimensiones para ser consideradas primarias y/o secundarias, pueden definirse como principales para la definición de la estructura urbana.

- **Sistema Vial Urbano**

En cuanto al Sistema Vial, el poblado cuenta con una traza de calles irregular, y las principales vialidades del poblado se encuentran desintegradas y sin continuidad lo que provoca problemas de comunicación entre los dos sectores en que divide al poblado la Carretera Mexicali-Tijuana, y por no contar con accesos a la carretera presenta problemas de integración, así como falta de señalamientos y áreas de paraderos para llegar al poblado, entre otros.



**ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO**  
**LA RUMOROSA**  
 TECATE, B.C.

□ □ □ □ □

SAHOP  
 DIRECCION DE PLANEACION URBANA Y REGIONAL

**SIMBOLOGIA**

**ESTRUCTURA VIAL**

- CARRETERA DE CUOTA
- CARRETERA LIBRE
- - - CARRETERA DE CUOTA EN CONSTRUCCION
- VALDADES PRINCIPALES
- NODO VIAL
- TRAMO DE CARRETERA EN AMPLIACION

**INFRAESTRUCTURA**

- ⊕ TANQUE DE AGUA
- ▨ AREA SERVIDA POR EL SISTEMA DE ENERGIA ELECTRICA

▭ LIMITE DE MANCHA URBANA ACTUAL

▨ DERECHO DE VIA DE POLIDUCTO

▨ DERECHO DE VIA LINEA DE ALTA TENSION

▨ DERECHO DE VIA CARRETERA CUOTA

TITULO DEL PLANO:  
**ESTRUCTURA VIAL E INFRAESTRUCTURA**

ESCALA: 1:25,000      FECHA: JUNIO 1968

**LA RUMOROSA**

El flujo principal de vehículos se da sobre la carretera Regional, lo cual ha originado que a lo largo de la misma se dé el crecimiento del poblado ubicándose a los lados de la carretera edificaciones con usos comerciales y de servicios. Dentro del área urbana se dan algunas vialidades principales sin pavimento las cuales son de uso constante por la población y aunque no están claramente definidas pueden servir para formar una estructura principal.

- **Necesidades de vialidad**

Para la correcta comunicación y circulación de la población dentro del poblado, se requiere definir una estructura vial que genere un corredor periférico y genere vialidades que comuniquen las diferentes zonas del poblado, sobre todo ampliar la sección de la carretera Federal No. 2 que cruza el poblado, construyendo accesos viales a la misma que permitan el acceso de los pobladores a la carretera.

## C. EQUIPAMIENTO

(Las capacidades de servicio del equipamiento, están en base a las normas de equipamiento urbano de la SEDESOL).

El equipamiento urbano con que cuenta la población del poblado La Rumorosa y con el cual se proporcionan los servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, se encuentra constituido por los espacios y edificios de uso público que presentan la siguiente situación.

El principal problema del equipamiento urbano del poblado lo constituye la distribución territorial del mismo, que origina zonas deficitarias o carentes de estos, que generalmente corresponden a áreas donde la población se asienta en forma dispersa y presenta problemas de planeación, construcción, operación y mantenimiento, que se traducen en sobresaturación o subutilización de las instalaciones existentes y o la falta de los mismos, en forma particular se tiene:

### EDUCACIÓN

El poblado la Rumorosa cuenta con los tres niveles educativos: preescolar, primaria y secundaria, y el cual en general es escaso de acuerdo a los servicios con que debe contar el poblado de acuerdo a su nivel regional urbano-rural.

- **Jardín de niños**

En el nivel preescolar el poblado cuenta con dos jardines de niños, los cuales atienden a una población escolar aproximada de 40 alumnos. Cada uno de los jardines atiende una población de 20 alumnos y cuentan con un aula. De acuerdo a las proyecciones demográficas, la población en edad de cursar el nivel preescolar es de 93 alumnos y considerando un coeficiente de uso de 30 alumnos por aula, se tiene un déficit actual de 33 alumnos (un aula más a corto plazo).

Las instalaciones se localizan dentro del poblado en el sector oriente, una en la parte noreste y otra en la parte sureste, y de acuerdo a los radios de acción de este equipamiento y a la distribución de la población dentro de la mancha urbana, en forma dispersa, la zona centro del Sector oriente se encuentra sin este equipamiento, al igual que todo el sector poniente.

- **Primarias**

En cuanto al nivel elemental, el poblado cuenta con dos primarias, las cuales atienden una población escolar de 270 alumnos, contando con 6 aulas cada escuela donde se atiende una población de 135 alumnos por escuela. De acuerdo a las proyecciones demográficas, la población en edad de cursar el nivel elemental es de 312 alumnos, misma que al ser al considerados dentro un coeficiente de uso de 35 alumnos por aula, las dos escuelas dan un superávit de 108 alumnos.

Las instalaciones se ubican dentro del poblado una en la parte norte del sector poniente y la segunda en la parte sur del sector oriente, lo que origina que la población ubicada en la parte central de los dos sectores, se encuentren fuera de los radios de distancia adecuados para utilizar este servicio.

- **Secundarias**

En el nivel medio básico actualmente el poblado cuenta con una secundaria técnica, la cual atiende a una población escolar de 60 alumnos, cuenta con tres aulas. De acuerdo a las proyecciones demográficas, la población en edad de cursar el nivel elemental es de 157 alumnos y considerando un coeficiente de uso de 40 alumnos por aula, se tiene un déficit de 37 alumnos, que representa un aula a corto plazo.

Las instalaciones se ubican dentro del poblado en la parte sur del sector oriente, motivo por lo que la población localizada en la parte norte del sector y la del sector poniente, se encuentre fuera del radio de influencia adecuado para utilizar este servicio.

### **SALUD Y ASISTENCIA PUBLICA**

El poblado de la Rumorosa cuenta solamente con un centro de salud de la S.S.A., y un albergue Rural; El centro de salud cuenta con dos consultorios uno médico y uno dental, cuenta con una sala de expulsión, un cuarto de encamados (con dos camas), una cocina, sanitarios para hombres y mujeres y una estancia para el médico.

El albergue rural cuenta con un espacio para 35 personas.

### **RECREACIÓN Y DEPORTE**

El poblado cuenta con dos campos deportivos que presentan falta de instalaciones limitándose a canchas o campos de fútbol improvisados y con problemas de mantenimiento, así mismo el poblado no cuenta con áreas verdes como jardines o parques, por lo que en este tipo de uso se tiene un alto déficit de equipamiento.

Las instalaciones deportivas se localizan en la parte sur del sector oriente, motivo por lo que la población ubicada en la parte norte del sector y del sector poniente se encuentran fuera del radio adecuado para utilizar este servicio.

### **DIVERSIÓN, CULTURA Y ESPECTÁCULOS**

En materia de diversión y espectáculos se tiene que el poblado únicamente cuenta con un Salón Social Ejidal, el cual es el único equipamiento de diversión del poblado; En lo referente a templos el poblado cuenta con dos iglesias católicas y una cristiana, en lo que se refiere a instalaciones culturales existe una pequeña Biblioteca pública, que requiere de espacio y equipamiento adecuado.

En general la ubicación de este equipamiento además de ser deficitario, los radios de influencia adecuados no llegan a servir a la población de todo el poblado.

### **SEGURIDAD PÚBLICA Y BIENESTAR SOCIAL**

En materia de servicios públicos municipales como bomberos, policía, registro civil, cementerio, basurero y delegación el poblado presenta la siguiente situación.

No se tiene servicio de limpia, y es insuficiente el servicio de recolección de basura, cuenta únicamente con un basurero Municipal localizado al noreste del poblado.

El basurero se encuentra en malas condiciones y en una mala ubicación ya que ocasiona contaminación en la zona donde se localiza al no contar con el control adecuado.

No cuenta con estación de bomberos, por lo que el servicio es deficitario.

El poblado cuenta con instalaciones para la cruz roja, mismas que se ubican sobre la carretera Federal No.2 Mexicali-Tijuana, está equipada con dos unidades y al prestar un servicio a nivel regional, las instalaciones resultan insuficientes.

Existe un velatorio del DIF, y el cementerio se encuentra en medio del poblado por lo cual es necesaria su reubicación.

El poblado cuenta con oficinas del delegado donde a su vez se encuentra la policía municipal, mismo que no cuenta con el espacio suficiente para cumplir con todas sus necesidades.

En general se puede decir que el poblado tiene déficit en los servicios municipales, debido a la falta de los mismos y/o a los espacios necesarios para desarrollar sus funciones.

### **COMUNICACIONES Y TRANSPORTE**

Por su ubicación geográfica como punto de enlace entre el oriente y el poniente del Estado, el Poblado la Rumorosa ha estado y seguirá estando caracterizado por movimientos constantes de población que se dirigen tanto a la ciudad de Tijuana como al Sur del País como orígenes y destinos principales.

A pesar de no contar con oficinas propias, el poblado cuenta con el servicio de correo, pero carece del servicio de distribución, por lo que la población se ve obligada a recoger su correspondencia en el sitio donde se proporciona el servicio. En cuanto a telégrafo se tiene que también carece de este servicio, y en lo que se refiere a teléfonos, existe una oficina de Telnor.

### **NECESIDADES DE EQUIPAMIENTO**

En síntesis el equipamiento del poblado es uno de los principales subcomponentes urbanos que presenta problemas, por la falta o déficit de algunos de los servicios públicos, tales como de salud, comercio y oficinas administrativas públicas; carece de mobiliario urbano, nomenclatura de las calles, teléfonos públicos y otros; y en base a la distribución territorial del equipamiento de cada uno de sus elementos, se tiene que el poblado la Rumorosa requiere de dotar de instalaciones en todo los servicios así como dar mantenimiento a los mismos así mismo hacen falta centros y subcentros que concentren y pongan al alcance de la población el equipamiento básico.

## **D. VIVIENDA**

El poblado de la Rumorosa actualmente cuenta con 900 viviendas dentro de la mancha urbana. De estas viviendas el 74.29% se encuentran terminadas y el 25.71% se encuentran inconclusas, con las siguientes características. El lote promedio dentro de las zonas es de 1000 metros cuadrados y presentan una densidad de viviendas por hectáreas que va de 1 a 2 viviendas por hectárea, esto muestra un alto índice de lotes baldíos ya que en base al tipo de tamaño de lote, las zonas deberían tener una densidad promedio por vivienda de 8 lotes.

En cuanto al estado físico de la vivienda se tiene que menos del 10% se encuentra en mal estado por lo que no representa problemas de consideración, y donde más del 80% cuenta con una densidad domiciliar inferior a los 3.11 habitantes por vivienda muy por debajo de la densidad del Municipio de

Tecate de 4 habitantes por vivienda, por lo que en forma la vivienda no es un problema, cabe aclarar que el poblado de la Rumorosa cuenta con un alto índice de viviendas desocupadas, situación que se da debido a que es una localidad que sirve de descanso por las condiciones climáticas con que cuenta todo el año la región donde se localiza.

### **CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN**

En cuanto a la calidad de construcción de la vivienda y de acuerdo a la calidad de sus componentes, se tiene que el 39% se encuentra en buen estado, el 51.5% se encuentra en regular estado y el 9.5% se encuentra en mal estado.

### **MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN**

Con respecto al tipo de material de construcción, se tiene que en el 66.70% de las viviendas los **muros** están contruidos con ladrillo, el 17.10% de madera, el 8.00% de block y el restante 8.2% de otros (Adobe, piedra, etc.); el 96.20% de las viviendas los **techos** son de madera, el 1.90% de concreto y el 1.90% de lámina; y en cuanto a los **pisos**, se tiene que el 97.15% de las viviendas están contruidos de concreto, el 1.90% de tierra y el 0.95% de piedra.

### **DOTACIÓN DE SERVICIOS**

En cuanto a la disponibilidad de los servicios básicos dentro de la vivienda, se observa que del 100% de las viviendas, únicamente el 85% cuenta con luz eléctrica, y de acuerdo a la falta de redes de agua potable y de drenaje, se tiene que el 26% de la población cuenta con sistemas de introducción de agua dentro de la vivienda y el 1% cuenta con cisternas; el 20% de las viviendas cuenta con teléfono y un 2% tiene antenas parabólicas.

### **DENSIDAD DOMICILIARIA**

Con respecto al total de las viviendas dentro de la mancha urbana se tiene que el poblado cuenta con una densidad domiciliaria de 3.11 habitantes por vivienda y de acuerdo al número de cuartos por vivienda se tiene que el 18.09% de las viviendas cuentan con un cuarto por lo que existen pocos problemas de hacinamiento ya que el restante 81.91% de las viviendas cuenta con dos cuartos o más con un índice de hacinamiento de menos de 1.6 habitantes (inferior al hacinamiento promedio del Estado y del municipio de Tecate).

### **TENENCIA DE LA VIVIENDA**

Dentro de la mancha urbana se localizan dos tipos de tenencia, la pública (Federal, Estatal y Municipal), y la propiedad privada, dentro de la segunda se manifiestan diferentes formas de propiedad: la propia y/o posesión, la rentada y la prestada, dentro de la primera se tiene que es la que predomina dentro de la mancha urbana, ya que el 85.7% es propia o con posesión, el 7.6% es rentada y el 6.7% es prestada, dentro de la primera se tiene un fuerte problema de regularización ya que la propiedad del suelo no se encuentra claramente definida y en algunos casos se tienen problemas de duplicidad de posesión sobre un mismo lote, además de la irregularidad que presenta el mismo proceso de fraccionamiento y/o subdivisión de los terrenos.

### NECESIDADES DE VIVIENDA

Las necesidades de vivienda dentro del Poblado La Rumorosa se presentan principalmente para el crecimiento futuro de la localidad, ya que de acuerdo al estado físico, a la tenencia de la tierra y al índice de hacinamiento las necesidades actuales son mínimas, por lo que las necesidades de vivienda del poblado a largo plazo son **1448 viviendas** considerando una densidad promedio de 3.11 hab/viv. , de acuerdo a la siguiente distribución:

<b>NECESIDADES DE VIVIENDA</b>				
<b>VIVIENDA</b>	<b>1996</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>	<b>TOTAL</b>
POBLACIÓN	2,804 HAB.	1,680 HAB.	2,141 HAB.	6,625 HAB.
DETERIORO	9.5% 85 VIV			<b>85 VIV</b>
HACINAMIENTO	0%			0%
TENENCIA	15% 135 VIV			<b>135 VIV</b>
CRECIMIENTO	-----	540 VIV	688 VIV	<b>1228 VIV</b>
<b>TOTAL</b>	<b>220 VIV</b>	<b>540 VIV</b>	<b>688 VIV</b>	<b>1448 VIV</b>

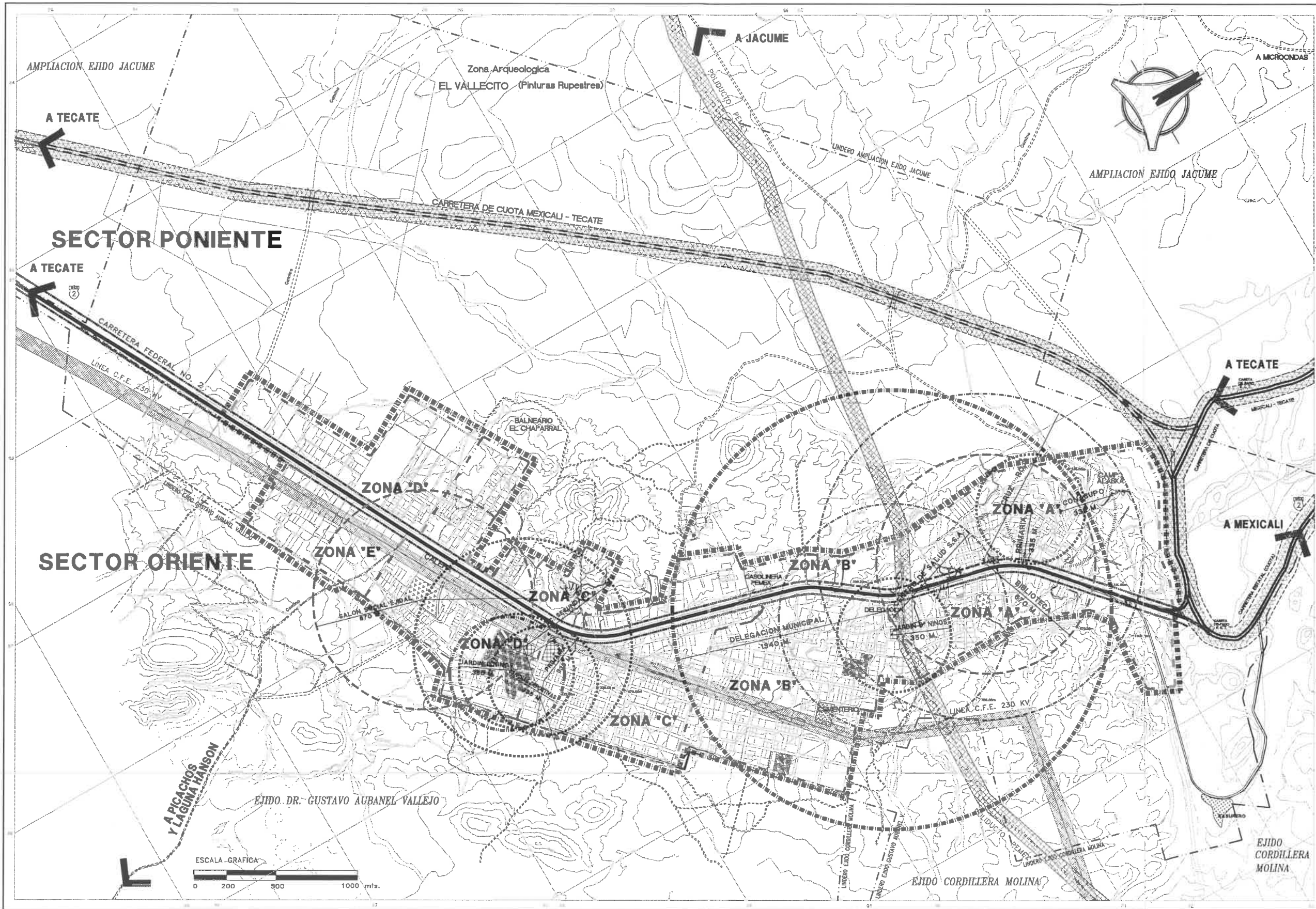
### E. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL

La mancha urbana del poblado de la Rumorosa se encuentra ubicada entre el Km 60.00 y el Km 70.00 de la carretera libre Mexicali-Tijuana comúnmente conocida como cuesta de la Rumorosa, el poblado ha servido como punto de descanso para la población que viaja del sur del país y del municipio de Mexicali, a los municipios de Tecate, Tijuana y Ensenada.

Es en la carretera donde se ha desarrollado el crecimiento urbano del poblado, es decir el poblado ha tenido un crecimiento lineal sobre la misma carretera, así mismo la carretera divide en dos sectores al poblado sector oriente y sector poniente; la mancha urbana del poblado por su topografía ha tenido un crecimiento irregular donde las vialidades no se encuentran claramente definidas además que no se encuentran pavimentadas, aún así se pueden detectar algunas vialidades principales, estas son las vialidades de más uso que comunican a la mayor parte del poblado.

El poblado a su vez, está atravesado por tres líneas importantes de infraestructura, el poliducto de PEMEX, la línea de fibra óptica de TELNOR y una línea de alta tensión de energía eléctrica de la CFE, estas líneas de infraestructura, las vialidades principales, la carretera libre Mexicali-Tijuana y la autopista de cuota en construcción, dividen al poblado en una serie de zonas y sectores, estas zonas presentan características similares en cuanto a la traza urbana, la topografía donde se localizan y/o la forma en que se encuentran delimitadas.

El poblado no cuenta con centros y subcentros concentradores de servicios claramente definidos, pero potencialmente se puede identificar la zona donde se ubica la Delegación como un centro urbano y la zona donde se ubican las canchas deportivas; y únicamente se identifica un corredor de servicios en el acceso norte del poblado sobre la carretera libre Federal No. 2 Mexicali Tijuana.



**ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO**

**LA RUMOROSA**  
TECATE, B.C.

□ □ □ □ □

**SAHOPE**  
DIRECCION DE PLANEACION URBANA Y REGIONAL

**SIMBOLOGIA**

- EDUCACION
- SALUD Y ASISTENCIA PUBLICA
- COMERCIO
- RECREACION Y DEPORTE
- DIVERSION, CULTURA Y ESPECTACULOS
- SEGURIDAD Y BIENESTAR SOCIAL
- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

**RADIOS DE INFLUENCIA**

- EDUCACION
- SALUD Y ASISTENCIA PUBLICA
- COMERCIO
- RECREACION Y DEPORTE
- DIVERSION, CULTURA Y ESPECTACULOS
- SEGURIDAD Y BIENESTAR SOCIAL

**LIMITES DE MANCHA URBANA ACTUAL**

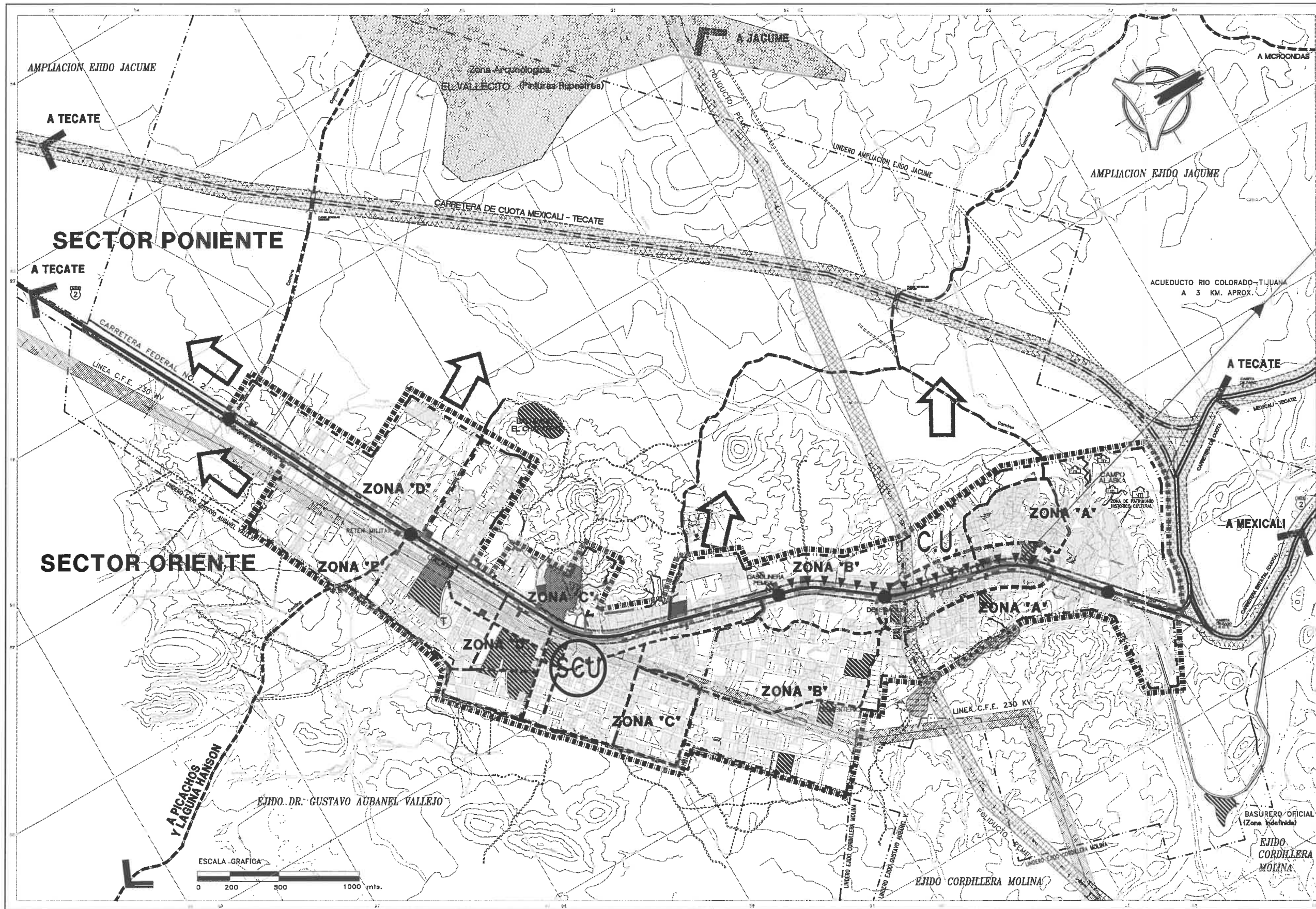
- LIMITE DE SECTORES
- LIMITE DE ZONAS
- LIMITE DE PROPIEDAD
- DERECHO DE VIA DE POLIDUCTO
- DERECHO DE VIA LINEA DE ALTA TENSION
- DERECHO DE VIA CARRETERA DE CUOTA

TITULO DEL PLANO:

**EQUIPAMIENTO**

ESCALA: 1:25,000      FECHA: JUNIO 1998

**LA RUMOROSA**



**ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO**

**LA RUMOROSA**  
TECATE, B.C.

□ □ □ □ □

**SAHOPE**  
DIRECCION DE PLANEACION URBANA Y REGIONAL

**SIMBOLOGIA**

**USOS DEL SUELO**

□ HABITACIONAL	▨ EQUIPAMIENTO
▨ COMERCIO Y SERVICIOS	▨ INDUSTRIA

**INFRAESTRUCTURA**

⊕ TANQUE REGULADOR DE AGUA

**ESTRUCTURA URBANA**

⊕ CENTRO URBANO ACTUAL	⊕ EDIFICIO DE VALOR HISTORICO
⊕ SUBCENTRO URBANO	

**VIALIDADES**

▬ CARRETERA DE CUOTA	▬ CARRETERA DE CUOTA EN CONSTRUCCION
▬ CARRETERA LIBRE	▬ BRANDE DE AMPLIACION DE CARRETERA
▬ VIALIDADES PRECISAS	

● MODO CONFLICTIVO

➔ TENDENCIA DE CRECIMIENTO

**MEDIO AMBIENTE**

CONTAMINACION DEL SUELO POR:

⚡ TRAZADO DE ACEITE	⚡ TRAZADO CLANDESTINO DE BASURA
---------------------	---------------------------------

▬ LIMITE DE UNIDAD URBANA ACTUAL	▬ LIMITE DE ZONAS
▬ LIMITE DE SECTORES	▬ LIMITE GLOBAL
▬ DERECHO DE VA DE POLICENTRO PERIF.	▬ DERECHO DE VA LINEA DE ALTA TENSION CFE
▬ DERECHO DE VA CARRETERA CUOTA	

TITULO DEL PLANO:

**SITUACION ACTUAL**

ESCALA: 1:25,000      FECHA: JUNIO 1998

**SHITIT**

**LA RUMOROSA**

Los sectores y las zonas que actualmente componen el Poblado la Rumorosa están conformados de la siguiente manera.

El **Sector Oriente** lo conforman cinco Zonas (A, B, C, D Y E) y se encuentra delimitado al norte por el tramo en desuso de la carretera libre federal No. 2 Mexicali - Tijuana, al Sur por terrenos particulares, al Este por terrenos del Ejido Dr. Gustavo Aubanel Vallejo y propiedad privada; y al oeste por la carretera libre federal No. 2 Mexicali - Tijuana.

El **Sector Poniente** lo conforman cuatro zonas (A, B, C, Y D) y se encuentra delimitado al norte por la carretera de cuota Mexicali Tijuana, al Sur por el acceso a la zona arqueológica El Vallecito, al este por la carretera Libre federal No. 2 Mexicali - Tijuana y al oeste por terrenos particulares.

A excepción de la carretera libre federal No. 2 Mexicali - Tijuana que representa un borde para la integración del poblado y el único elemento de orientación, La Rumorosa no cuenta con monumentos o hitos que ayuden a la población a orientarse dentro del poblado.

La tendencia actual de crecimiento del poblado se da principalmente al sur del Sector Oriente y al suroeste del Sector Poniente ya que al oriente del poblado se localiza zona ejidal y no es factible crecer a corto plazo.

### ***3. NIVEL ESTRATÉGICO***

Con la finalidad de buscar el desarrollo integral y la sustentabilidad del desarrollo urbano del poblado de La Rumorosa, de acuerdo a las políticas y estrategias que señala el sistema de Planeación Nacional y Estatal, y a efecto de propiciar el ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos del poblado se plantean las siguientes líneas de acción, objetivos, políticas y estrategias de desarrollo urbano.

### **3.1 LÍNEAS DE ACCIÓN**

- Establecer un sistema vial integral que comunique las distintas zonas y sectores que componen el poblado y que esté integrado a las carreteras libre y de cuota para que a su vez se integre con los distintos poblados de la zona.
- Establecer los centros y subcentros urbanos del poblado para la ubicación de los principales equipamientos a los pobladores.
- Establecer un sistema integral de Agua Potable y Alcantarillado que dote a los habitantes de este servicio.
- Establecer los usos y destinos del suelo urbano que ordenen y regulen el crecimiento del poblado.
- Establecer un programa de regularización de la tenencia de la tierra.
- Establecer un programa de reservas territoriales para el crecimiento

## 3.2 OBJETIVOS

- Desarrollar la infraestructura y los enlaces regionales que propicien la integración territorial de la localidad con los poblados de Jacume y Ojos Negros, así como con las zonas de Picachos, Vallecitos y Laguna de Juárez (Hanson).
- Impulsar la base económica del poblado, mejorando y ampliando las condiciones de infraestructura para la instalación de servicios turísticos, equipamientos regionales y áreas industriales, cuyas ventajas de localización posibiliten un desarrollo sostenido.
- Propiciar una distribución espacial de los servicios básicos a efecto de que se optimice la población servida.
- Optimizar el uso del suelo actual, dentro de la mancha urbana, a través de medidas que promuevan la densificación de la misma.
- Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a la disponibilidad y potencialidad del suelo del poblado.
- Alentar la radicación de la población, mejorando las condiciones de su hábitat.
- Procurar que el poblado mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen urbana.

### 3.3 POLÍTICAS

Las políticas que en materia de desarrollo urbano apoyan el ordenamiento y regulación del poblado son:

#### A. CONSERVACION

A efecto de mantener el equilibrio ecológico, el buen estado de las obras materiales, de los edificios, monumentos y en general todo aquello que constituya un acervo histórico y cultural del Centro de Población de acuerdo a la legislación en la materia y lo previsto en el presente esquema se establecen las siguientes áreas:

- **Áreas de conservación Ecológica y Fisonomía Físico Natural (ACEN).**  
Zonas cerriles con pendientes mayores del 30%.
- **Áreas de conservación Histórica y Físico urbana (ACHFU).**  
Campamento Alaska, Vallecitos.
- **Áreas de conservación de cuerpos y cauces de agua (ACCA).**  
Escurremientos superficiales.

#### B. MEJORAMIENTO

A efecto de reordenar y renovar el Centro de Población mediante el adecuado aprovechamiento de sus espacios físicos se propone:

- **Dotar de Equipamiento e infraestructura Urbana.**  
Centros y Subcentros Urbanos.

#### C. CRECIMIENTO

A efecto de prever el crecimiento ordenado del centro de población se establecen las siguientes áreas:

- **Áreas de crecimiento por saturación de Baldíos (ACSB)**  
Zonas A1, A2, A3, B1
- **Áreas de crecimiento por expansión territorial (ACET).**  
Zonas A4, B2, B3, B4, B5

### 3.4 ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### A. LIMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN

El área que contiene las instalaciones necesarias para el bienestar social, las superficies requeridas de terreno para el suelo urbano necesario para el crecimiento futuro del poblado y las que constituyen las superficies de terreno natural para su conservación y preservación Ecológica, de acuerdo al grado de inmigración urbana, vocación del suelo y potencial de los recursos naturales, son:

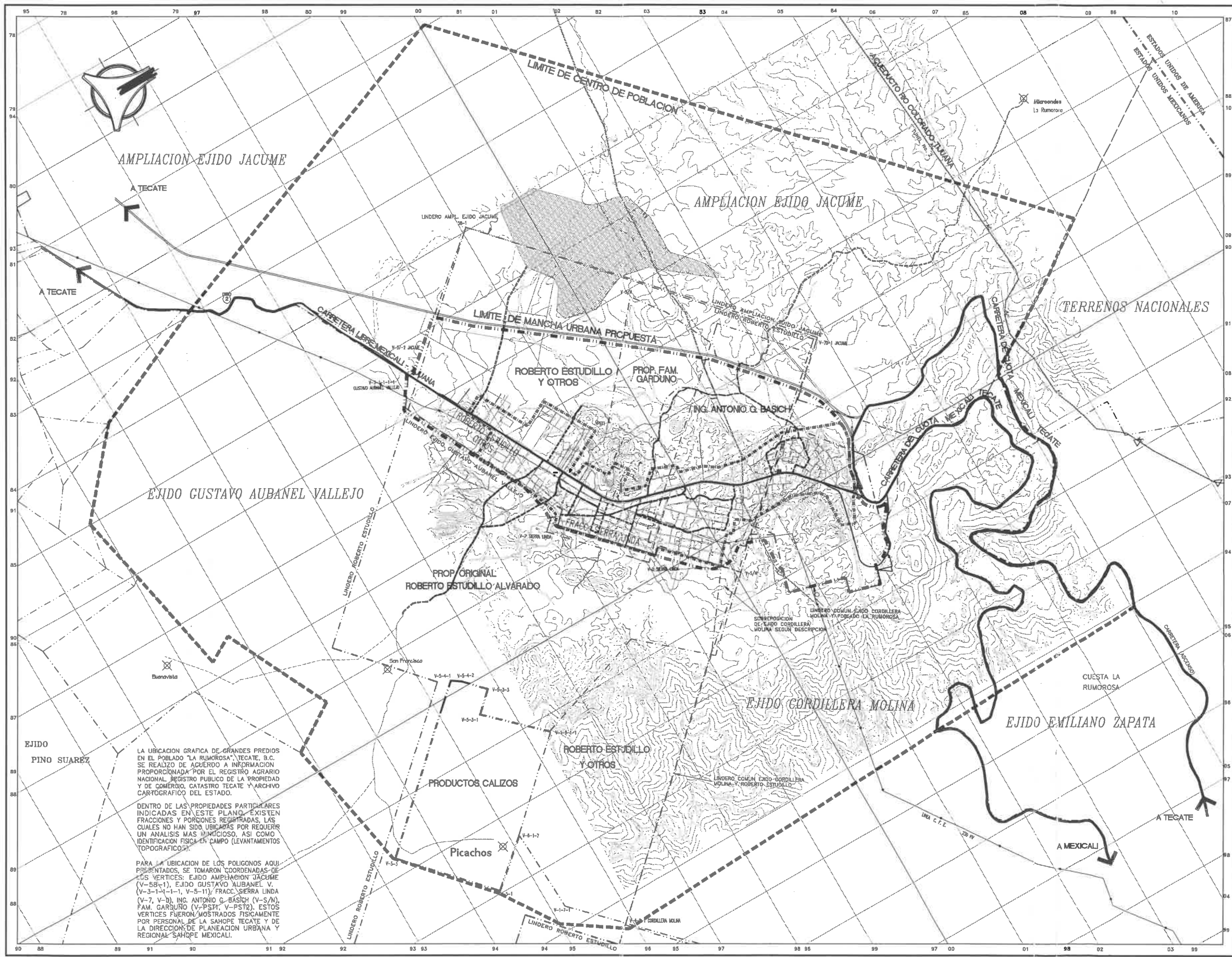
##### **SUPERFICIE DEL CENTRO DE POBLACION DEL POBLADO LA RUMOROSA**

<b>Área Urbana Actual</b> -----	<b>645.98 has.</b>
<b>Área de Reserva para el crecimiento a futuro</b> -----	<b>1,152.67 has.</b>
<b>Área de Conservación y Preservación Ecológica</b> -----	<b>12,185.42 has.</b>
<b>Total de superficie de Centro de Población</b> -----	<b>13,984.07 has.</b>

Estas tres superficies constituyen la zonificación primaria y que definen las principales áreas de regulación para el crecimiento del poblado de la Rumorosa,

El polígono que contiene la superficie de Centro de Población queda definido por los límites de acuerdo a la descripción siguiente:

Partiendo del **vértice #1** localizado en las coordenadas geográficas aproximadas de latitud 32°32' 20" y longitud 116° 09', de aquí y con una dirección aproximada SE 20°21' se localiza el **vértice #2**, línea que queda ubicada dentro de la ampliación del Ejido Jacume, de este vértice en dirección aproximada SE 20° 20' se localiza el **vértice #3**, de aquí con rumbo SE 54° 52' se localiza el **vértice #4**, del vértice #3 al vértice #4 colinda con la propiedad del Sr. Antonio Martínez, continua con rumbo aproximado NE 80°16' para localizar el **vértice #5** en esta parte colinda con la propiedad del Sr. Antonio Field Escandon, de este vértice con rumbo aproximado NE 79°38' se localiza el **vértice #6**, de aquí con rumbo aproximado NE 75°49' se llega al **vértice #7**, del vértice #5 al vértice #7, colinda con el rancho el Escondido, continua con rumbo aproximado NW 29°10', hasta localizar el **vértice #8**, de aquí con rumbo aproximado NE 60°45' se localiza el **vértice #9**, se sigue con un rumbo aproximado SE 29°25' hasta localizar el **vértice #10**, del vértice 7 al vértice 10 colinda con las propiedades Altavista y Buenavista, de aquí con rumbo aproximado NE 80° 20' se localiza al **vértice #11**, línea que se encuentra dentro de los terrenos del Ejido Gustavo Aubanel Vallejo, del vértice #11 con una dirección aproximada de NE 47°07' localiza el **vértice #12** línea que coincide con los terrenos propiedad de Productos Calizos, del vértice #12 y con una dirección aproximada NE 47°35' se localiza el **vértice #13** línea que queda dentro de los terrenos del ejido Gustavo Aubanel Vallejo, de aquí y con una dirección aproximada NE 45° 43' se localiza el **vértice #14** punto de intersección entre los terrenos propiedad de Roberto Estudillo y los ejidos Gustavo Aubanel Vallejo y Cordillera Molina, de aquí se parte con un rumbo norte franco hasta encontrar el eje de la carretera Mexicali- Tecate en su tramo de ascenso, para localizar el **vértice #15**, de este vértice y siguiendo el eje de la carretera de ascenso, se localiza el **vértice #16** localizado en la intersección con la línea que delimita los terrenos de la ampliación del ejido Jacume con terrenos presuntos nacionales, de aquí y con una dirección aproximada NW 32°07' se llega al **vértice #17**, el cual contiene las coordenadas geográficas aproximadas de latitud 32° 36' N y longitud 116° 03'30" W, de aquí con una dirección aproximada de SW 52° 40' SE localiza el **vértice #1**, punto de partida, y línea que se encuentra dentro de los terrenos de la ampliación del ejido Jacume.



AMPLIACION EJIDO JACUME

A TECATE

A TECATE

EJIDO GUSTAVO AUBANEL VALLEJO

EJIDO PINO SUAREZ

LA UBICACION GRAFICA DE GRANDES PREDIOS EN EL POBLADO "LA RUMOROSA", TECATE, B.C. SE REALIZO DE ACUERDO A INFORMACION PROPORCIONADA POR EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, CATASTRO TECATE Y ARCHIVO CARTOGRAFICO DEL ESTADO.

DENTRO DE LAS PROPIEDADES PARTICULARES INDICADAS EN ESTE PLANO, EXISTEN FRACCIONES Y PORCIONES REGISTRADAS, LAS CUALES NO HAN SIDO UBICADAS POR QUERER UN ANALISIS MAS MINUCIOSO, ASI COMO IDENTIFICACION FISICA EN CAMPO (LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS).

PARA LA UBICACION DE LOS POLIGONOS AQUI PRESENTADOS, SE TOMARON COORDENADAS DE LOS VERTICES: EJIDO AMPLIACION JACUME (V-58-1), EJIDO GUSTAVO AUBANEL V. (V-3-1, V-1-1, V-5-11), FRACC. SIERRA LINDA (V-7, V-1), ING. ANTONIO G. BASCH (V-5/N), FAM. GARDUÑO (V-PS1, V-PS2). ESTOS VERTICES FUERON MOSTRADOS FISICAMENTE POR PERSONAL DE LA SAHOPE TECATE Y DE LA DIRECCION DE PLANEACION URBANA Y REGIONAL SAHOPE MEXICALI.

PRODUCTOS CALIZOS

Picachos

ROBERTO ESTUDILLO Y OTROS

EJIDO CORDILLERA MOLINA

EJIDO EMILIANO ZAPATA

A MEXICALI

A TECATE

ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO LA RUMOROSA

TECATE, B.C.



SIMBOLOGIA

LIMITES

- LIMITE DE MANCHA URBANA ACTUAL
- LIMITE DE MANCHA URBANA PROPUUESTA
- LIMITE DE CENTRO DE POBLACION
- LIMITES DE PROPIEDAD
- AREA DE CONSERVACION ZONA ARQUEOLOGICA (EL VALLECITO)
- ACUEDUCTO
- LINEA C.F.E. 220 KV

TITULO DEL PLANO

CENTRO DE POBLACION

ESCALA 1:60,000

FECHA JUNIO 1988



LA RUMOROSA

Los vértices 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13, corresponden a los vértices 6-1, 1-10, 1-9, 4-5, 4-3, 4-3-2, 4-3-5, 4-2, 4-1, 5-2, 5-1, 1-7-1 del polígono definitivo del ejido Gustavo Aubanel Vallejo.

El vértice 14 corresponde al punto 4-2-1 del polígono definitivo del ejido Cordillera Molina.

## **B. ESTRUCTURA URBANA**

### **PREMISAS, CRITERIOS Y CONDICIONANTES DE EXPANSIÓN URBANA Y DE ESTRUCTURACIÓN URBANA**

Para el poblado se plantea una estructuración de actividades, flujos y espacios urbanos mediante la instrumentación de un sistema vial primario y secundario del cual carece el poblado. Este sistema apoyará la comunicación vial y los desplazamientos de la población y permitirá la distribución adecuada de las actividades urbanas para el óptimo funcionamiento del poblado,

El ordenamiento del suelo urbano debe responder al incremento de la población esperada a mediano y largo plazo, para lo cual se requiere prever la habilitación de la mancha urbana sur-poniente del poblado ya que las zonas norte y oriente cuentan con las limitantes que impone la topografía y la tenencia de la tierra que impiden un crecimiento desarrollado, zonas cuya urbanización requeriría de obras costosas de infraestructura, vialidad y equipamiento y presentaría riesgos a los asentamientos humanos por las fuertes pendientes que en ellas se localizan.

Dentro del sector central-norte de la mancha propuesta existen áreas definidas como zonas condicionadas, susceptibles de ser urbanizadas para desarrollos turísticos, cuyas características deberán ser de baja ocupación del suelo y autosuficiencia de infraestructura.

El límite de Centro de Población contiene la zona arqueológica "El Vallecito", centro histórico que incrementará la afluencia turística y por consiguiente derrama económica, motivo por lo que el sector donde se ubica se propone conservar su estado fisiográfico actual, impulsando su carácter turístico.

### **ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA**

La estructura urbana del poblado la Rumorosa se zonificó en base al comportamiento urbano existente, el cual se estructura por el eje principal que constituye la carretera Federal No. 2 y que divide al poblado por su centro, contando con vialidades principales de carácter secundario que organizan la comunicación total interna entre las zonas en que se divide el poblado, zonas que se delimitaron con la propuesta de estructura vial del poblado.

El poblado se dividió en los dos sectores naturales que se crean por los cruces de las carreteras Federal No. 2 libre y de cuota, quedando subdividida en 9 zonas distribuidas de la siguiente manera: el Sector Oriente con cuatro zonas (zonas A1, A2, A3 y A4), el Sector Poniente con cinco zonas (zonas B1, B2, B3, B4 y B5).

La conformación física de la estructura urbana propuesta presenta una serie de limitantes físico-naturales que condicionan el desarrollo urbano de las zonas del poblado, por lo que se toma el criterio de ocupar solo aquellas áreas que sean susceptibles de urbanizar en función de su aptitud territorial, de esta manera, parte de los terrenos localizados en la parte sur y poniente anexos al poblado se destinaron para reservas territoriales con una superficie de 880.51.65 ha. mismas que alojarán una población de 3,821 hab., para el año 2010. Esta población obedece a las proyecciones demográficas consideradas en el plan estatal de desarrollo urbano.

Los dos sectores en los que se conforma el poblado se encuentran definidos de la siguiente manera:

- **Sector Oriente**

El Sector Oriente se encuentra delimitado al norte por el tramo en desuso de la carretera libre federal No. 2 Mexicali- Tijuana, al Sur por los terrenos de los ejidos Jacumé y Dr. Gustavo Aubanel Vallejo, al Este por los terrenos de los Ejidos Dr. Gustavo Aubanel Vallejo y Cordillera Molina; y al oeste por la carretera libre federal No. 2 Mexicali Tijuana.

- **Sector Poniente**

El Sector Poniente se encuentra delimitado al norte por la carretera libre federal No. 2 Mexicali Tijuana, al Sur por los terrenos del Ejido Jacume. al este por la carretera Libre federal No. 2 Mexicali Tijuana y al oeste por la carretera de cuota federal No. 2 Mexicali Tijuana.

Dentro de la mancha urbana se propone un centro urbano y tres subcentros urbanos o zonas concentradoras de servicios, localizados a lo largo de la carretera libre federal No.2, un parador de descanso para vehículos ligeros y un parador de descanso para camiones en el acceso norte del poblado, así mismo se definen centros de barrio dentro de las cinco zonas principales, siendo las zonas: A2, B1, B3, B4 y B5.

Dentro de cada una de las cinco principales zonas se proponen desarrollar vialidades secundarias que funcionen como colectoras del parque vehicular y que comuniquen las zonas circundantes.

Las áreas circundantes a la mancha urbana dentro del límite de centro de población son destinadas a conservación por razones de preservación ecológica (áreas de recarga acuífera, cerros, cañones, cañadas, lomeríos etc.) con excepción de algunos asentamientos ya establecidos en los alrededores del poblado (principalmente de las áreas ejidales).

A diferencia de la carretera libre que cuenta con un alto índice de comercios, sobre la carretera de cuota quedan prohibidos todos los usos comerciales, industriales, que no sean los definidos en el presente esquema a efecto del buen funcionamiento de la carretera de cuota; en síntesis la estructura urbana propuesta, tiene como propósito establecer la funcionalidad del poblado a efecto que ayude al buen desenvolvimiento de las actividades urbanas propias del poblado y de sus actividades de desarrollo económico para el bienestar social de toda su población.

## **USOS, DESTINOS**

Los usos y destinos que dan ordenamiento y regulación al suelo urbano dentro del poblado, están apoyados con la propuesta de estructura urbana, contexto de la definición de los mismos y de las áreas de crecimiento futuro, y guardan una relación congruente con las premisas, criterios y condicionantes propuestas para la estructura urbana, de esta manera la clasificación de áreas queda de la siguiente manera:

- **Áreas urbanizadas (AU)**

Las áreas urbanizadas comprenden las ocupadas actualmente por actividades urbanas, tales como la habitación, el comercio la industria y los equipamientos, quedando comprendidas dentro de estas áreas las localizadas dentro de los sectores y zonas de la mancha urbana actual y definidas en la estructura urbana propuesta de la siguiente forma.

Sector oriente con cuatro zonas: zonas A1, A2, A3 y A4

Sector Poniente con cinco zonas: zonas B1, B2, B3, B4 y B5.

- **Señalamientos de usos y destinos**

Las áreas urbanizadas y de reserva urbana quedan sujetas a los usos y destinos definidos en los términos de la Ley General de Asentamientos y Humanos y de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano:

**HABITACIONAL (H)**

Son los usos y destinos señalados para la vivienda y las actividades que son propias y complementarias a esa función y señaladas como áreas urbanizadas.

**EQUIPAMIENTO URBANO (EU)**

Son los usos y destinos para el equipamiento y los servicios de enlace local y regional cuyas instalaciones demandan una infraestructura especial y una utilización extensiva de los predios y que requieren ser declarados para su uso específico.

Dentro de este tipo de uso y destino se establecen las siguientes áreas:

- Los terrenos de la actual Calera localizada en la Zona A3.
- Los terrenos de la actual Delegación localizada en la zona A2
- Los terrenos localizados entre las zonas A4, B4 y B5.
- Los terrenos localizados entre las zonas A1 y B1.
- Y los terrenos concéntricos a las Zonas A2, B3, B4, B5 y los ubicados entre las zonas B1y B2.

**INDUSTRIA (I)**

Previo dictamen de uso del suelo y dictamen de impacto ambiental, los establecimientos industriales podrán coexistir con otros usos y destinos urbanos, con excepción de aquellos que generen impactos negativos en el ambiente.

Para este tipo de actividad y para sus servicios complementarios se establece el uso y destino de las siguientes áreas:

- (I1) Zona industrial dentro de los terrenos localizados en la Zona A del Sector Oriente..

**MODALIDADES DE UTILIZACIÓN DEL USO DEL SUELO**

Los predios del poblado de La Rumorosa quedan sujetos a las Modalidades de utilización del Suelo, entendiéndose por tales los señalamientos que conciernen a la ocupación de las áreas, tales como:

- **Densificación**

Las áreas urbanizadas y las reservas urbano habitacionales estarán reguladas por los señalamientos de densificación contenidos en el Plano de la Estructura Urbana Propuesta (reservas, usos y destinos), conforme el siguiente cuadro:

<b>DENSIDADES MAXIMAS PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR Y CONJUNTOS MULTIFAMILIARES</b>			
<b>CLAVE</b>	<b>DENSIDADES</b>	<b>DENSIDAD NETA</b>	<b>DENSIDAD BRUTA</b>
db	Baja Unifamiliar	12 HAB/HA	4 VIV/HA
dm	Media Unifamiliar	24 HAB/HA	8 VIV/HA
da	Alta Unifamiliar	48 HAB/HA	16 VIV/HA
DB	Baja Multifamiliar	24 HAB/HA	8 VIV/HA
DM	Media Multifamiliar	48 HAB/HA	16 VIVI/HA
DA	Alta Multifamiliar	96 HAB/HA	32 VIV/HA

Notas:

1. Como vivienda unifamiliar deberá entenderse aquellas que se distribuyan de manera que exista una vivienda por lote.
2. Como vivienda multifamiliar deberá entenderse aquellas que se distribuyan de manera que existan más de dos viviendas por lote.
3. Como densidad bruta deberá entenderse aquella que resulta de dividir el total de habitantes entre la superficie del polígono y se aplica a terrenos no urbanizados.
4. Como densidad neta deberá entenderse aquella que resulta de dividir el total de habitantes entre el área urbanizada (área bruta, menos área de vialidades públicas y áreas no utilizables)
5. Se estima una media de 3.11 habitantes por vivienda.
6. En los conjuntos habitacionales, las densidades multifamiliares se aplican a predios que rebasen 10,000 m2. de superficie.
7. La densidad unifamiliar (d) se considera como la densidad global de la zona.
8. Las viviendas tradicionales que se vienen dando en predios convencionales de 1000 m2. de superficie deberán seguirse rigiendo por los reglamentos de construcción vigentes.
9. En los predios convencionales no se permitirán más habitantes por hectárea que la proporción de la densidad multifamiliar neta indicada en cada zona.
10. En las áreas de reserva donde se permita vivienda multifamiliar, la superficie total de los predios utilizables por este tipo de conjuntos no deberá ser superior al 50% de la superficie de reserva en cuestión.

De acuerdo a lo anterior se marcan las siguientes densidades para cada uno de los sectores y de las zonas en que se dividió la estructura urbana propuesta del poblado La Rumorosa:

<b>DENSIDADES UNIFAMILIARES Y MULTIFAMILIARES MAXIMAS PERMITIDAS</b>			
<b>SECTOR</b>	<b>ZONA</b>	<b>DENSIDAD UNIFAMILIAR</b>	<b>DENSIDAD MULTIFAMILIAR</b>
ORIENTE	A1	db	DB
	A2	dm	DM
	A3	dm	DM
	A4	dm	DM
PONIENTE	B1	db	DB
	B2	db	DB
	B3	db	DB
	B4	da	DA
	B5	dm	DM

- **Utilización urbana intensiva**

Los usos y destinos que generen una utilización máxima del suelo se ubicarán preferentemente dentro de las áreas de Utilización Urbana Intensiva; definidas en el plano de reservas, Usos y Destinos. Dichas áreas se identificarán conjuntamente con el Centro Urbano, los Subcentros y las Áreas de concentración de servicios y de forma lineal con las áreas de influencia inmediata de las principales arterias viales y los puntos de confluencia de transporte. Los centros de uso intensivo son:

C. U.- Centro Urbano.- Comprende la zona donde se ubica la actual Delegación Municipal.

S. U.- Subcentros Urbanos.- Localizados sobre la carretera libre Federal No. 2 Mexicali-Tijuana:

Subcentro de servicios, a la altura de la Escuela Primaria que se Ubica en el Sector Central dentro de la Zona B1.

Subcentro de servicios, a la altura de la Fabrica de Cal en el sector oriente dentro de la zona A3.

Subcentro de Servicios, a la altura del acceso a las Pinturas Rupestres "El Vallecito" en el Sector Central dentro de la Zona B5.

C. S.- Centros concentradores de servicios de Barrio.- localizados dentro de los sectores Oriente y Poniente en las siguientes zonas:

Subcentro de la Zona A2

Subcentros del Sector Poniente en las Zonas B1, B3, B4 y B5.

Adicionalmente a los centros y subcentros concentradores de servicios se considerarán como ya se mencionó los corredores de servicios sobre las principales vialidades:

Tramo vial entre las zonas A1 del Sector Oriente y la Zona B1 del Sector Poniente.

Tramo vial entre las zonas A3 y A2 del Sector Oriente y la Zona B3 del Sector Poniente, y

Tramo vial entre las zonas A4 del Sector Oriente y la Zona B4 del Sector Poniente.

- **Áreas de transición (AT)**

Estas áreas sirven como separadores de las áreas urbanas y las áreas para uso no urbano, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas y sirviendo de protección a las vías de comunicación terrestre.

Dichas áreas están sujetas a usos restringidos y solo se permitirán aquellas instalaciones con muy baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de la del área urbana actual, estas áreas son:

AT1.- Terrenos localizados fuera del límite de la zona B5 con la vialidad de cuota fed. No. 2 Mexicali-Tijuana.

AT2.- Terrenos localizados fuera del límite de la zona B4 Y B5 con la vialidad de cuota fed. No. 2 Mexicali-Tijuana.

AT3.- Terrenos localizados fuera del límite de la zona B2 con la vialidad de cuota fed. No. 2 Mexicali-Tijuana.

AT4.- Terrenos localizados fuera del límite de la zona B1 con la vialidad de cuota fed. No. 2 Mexicali-Tijuana.

- **Áreas condicionadas (AC)**

Las áreas condicionadas son las áreas señaladas como de conservación donde únicamente se podrán permitir los usos y destinos compatibles con la conservación y mejoramiento del medio natural, del paisaje y del patrimonio histórico cultural.

AC1.- Sitio arqueológico "El Vallecito".

AC2.- Terrenos del ejido Dr. Aubanel Vallejo

AC3.- Terrenos del ejido Cordillera Molina

AC4.- Terrenos del Ejido Jacume

AC5.- Terrenos del Ejido Emiliano Zapata.

AC6.- Terrenos al sur del poblado propiedad de Roberto Estudillo.

AC7.- Terrenos localizados en el Campamento Alaska.

- **Protección a la fisonomía (PF)**

Las áreas de protección a la fisonomía son las áreas señaladas para preservar la fisonomía existente, por lo que toda acción que pueda alterarla deberá regirse por las normas, lineamientos y demás disposiciones de las normas técnicas complementarias, siendo estas zonas.

PF1.- Terrenos localizados a 200 metros fuera del límite de la zona B1 con la vialidad de cuota fed. No. 2 Mexicali-Tijuana.

PF2.- Terrenos localizados a 200 metros fuera del límite de la zona B2 con la vialidad de cuota fed. No. 2 Mexicali-Tijuana.

PF3.- Terrenos localizados a 200 metros fuera del límite de la zona B3 con la vialidad de cuota fed. No. 2 Mexicali-Tijuana.

PF4.- Terrenos localizados a 200 metros fuera del límite de la zona B4 con la vialidad de cuota fed. No. 2 Mexicali-Tijuana.

PF5.- Terrenos localizados a 200 metros fuera del límite de la zona B5 con la vialidad de cuota fed. No. 2 Mexicali-Tijuana.

PF6.- Terrenos localizados a 200 metros fuera del límite de la zona A1 con el límite del ejido Cordillera Molina.

PF7.- Terrenos localizados a 200 metros fuera del límite de la zona A2 con el límite del ejido Dr. Gustavo Aubanel Vallejo.

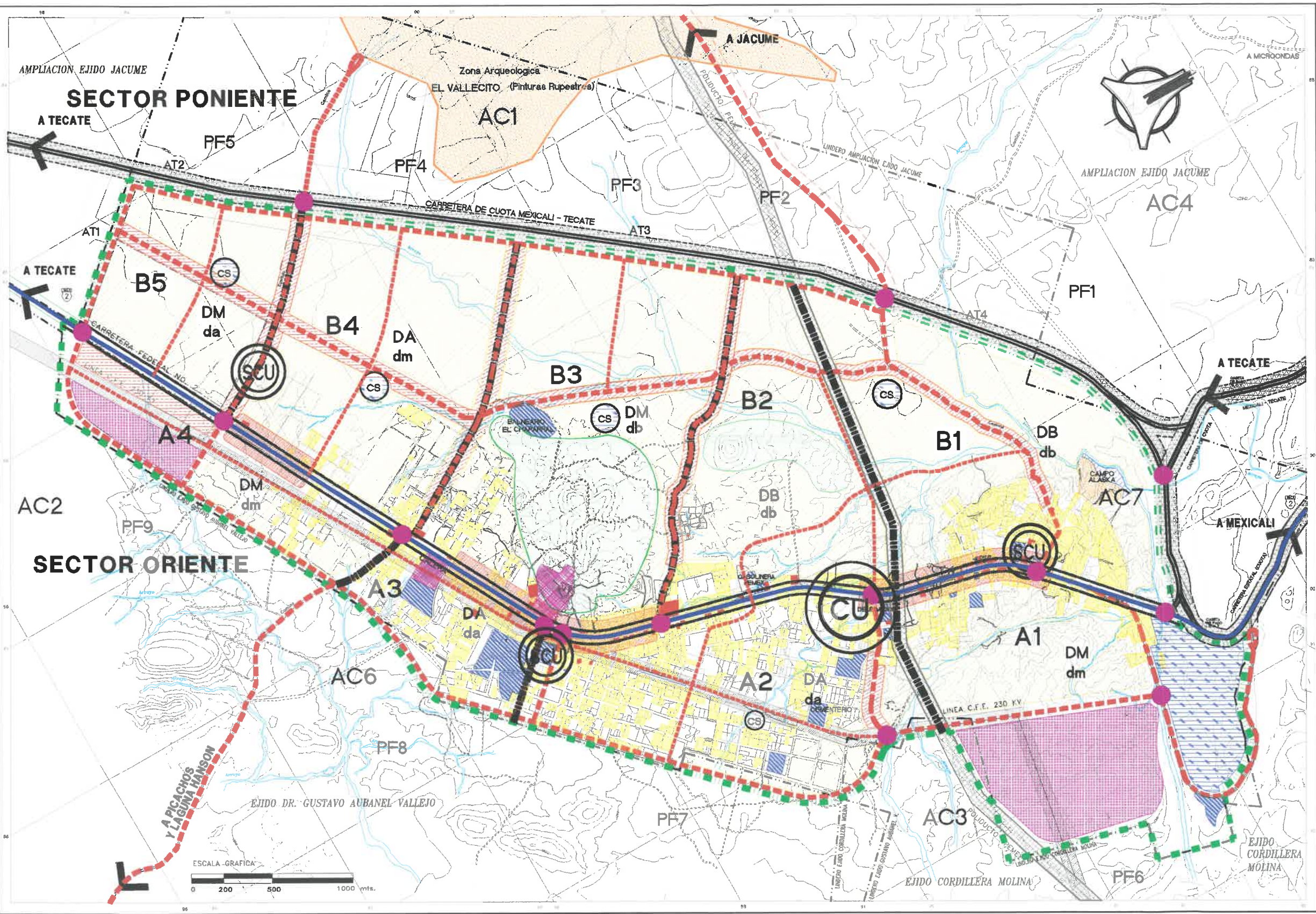
PF8.- Terrenos localizados a 200 metros fuera del límite de la zona A3 con el límite del ejido Dr. Gustavo Aubanel Vallejo.

PF9.- Terrenos localizados a 200 metros fuera del límite de la zona A4 con el límite del ejido Dr. Gustavo Aubanel Vallejo.

## **ESTRUCTURA URBANA VIAL**

En cuanto a la estructura urbana vial del poblado La Rumorosa las especificaciones mínimas para las vialidades principales son

- **Vialidades primarias**



**ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO**  
**LA RUMOROSA**  
 TECATE, B.C.

SAH·FE  
 DIRECCION DE PLANEACION URBANA Y REGIONAL

**SIMBOLOGIA**

**AREAS NATURALES**  
 AREA DE CONSERVACION

**USOS Y DESTINOS**

EXISTENTE	PROPUESTO
HABITACIONAL	
COMERCIO	
EQUIPAMIENTO	
INDUSTRIA	
CONSERVACION	
RECREO-CULTURAL	

**AREAS DE TRANSICION**  
 AT4  
 AC4  
 PF2

**ESTRUCTURA VIAL**

REGIONAL	
PRIMARIA	
SECUNDARIA	
TIPO VIAL	

**ESTRUCTURA URBANA**

CENTRO URBANO	CU
SUBCENTRO URBANO	SCU
CENTROS CONCENTRADORES DE SERVICIOS DE BAJO	CS
CORREDOR DE SERVICIOS	
DENSIDAD MULTIFAMILIAR (ALTA MEDIA, BAJO)	DM
DENSIDAD UNIFAMILIAR (ALTA MEDIA, BAJO)	db
LIMITE DE MARCHA URBANA	
LIMITE DE SECTORES	
LIMITE DE ZONAS HOMOGENAS (UJAJ)	

TITULO DEL PLANO:  
**ESTRUCTURA URBANA PROPUESTA**  
 ESCALA: 1:25,000      FECHA: JUNIO 1998

**SHITIT**  
 LA RUMOROSA

Los derechos de vía mínimos para las vialidades primarias son de 25 metros.

- **Vialidades secundarias**

Los derechos de vías mínimos para las vialidades secundarias son de 20 metros.

No se permitirá ningún tipo de construcción sobre los derechos de vía de líneas de infraestructura como PEMEX, CFE, TELNOR, y las carreteras de la SCT.

Los usos que se generen de manera aledaña a vialidades primarias y secundarias deberán considerar accesos tales que no perjudiquen la fluidez y capacidad de dichas vialidades.

## **C. RESERVAS TERRITORIALES (AR)**

Son las áreas destinadas para la futura localización de actividades urbanas, siempre bajo los usos, destinos y modalidades que se señalen en los apartados del plan, quedando definidas las siguientes áreas:

### **SECTOR ORIENTE**

Zona A1.- AR20, AR21, AR22

Zona A2.- AR23, AR24, AR25

Zona A3.- AR26

Zona A4.- AR27, ZR28, AR29, AR30

### **SECTOR PONIENTE**

Zona B1.- AR15, AR16, AR17, AR18, AR19

Zona B2.- AR12, AR13, AR14

Zona B3.- AR9, AR10, AR11

Zona B4.- AR1, AR2, AR7, AR8

Zona B5.- AR3, AR4, AR5, AR6

## **D. ETAPAS DE DESARROLLO**

Para controlar el uso del suelo y ordenar el crecimiento urbano optimizando los servicios de infraestructura, se estructura progresivamente el desarrollo urbano del poblado en función de las características fisiográficas de las áreas a desarrollar, jerarquizando y apoyando espacios según los requerimientos de la demanda del suelo urbano y de acuerdo a la zonificación primaria y secundaria del poblado.

### **NIVEL DE CENTRO DE POBLACIÓN**

Este nivel pretende el control de los usos del suelo, no permitiendo actividades cuyas características sean incompatibles con el uso asignado, con el propósito de evitar el crecimiento desordenado de los asentamientos humanos.

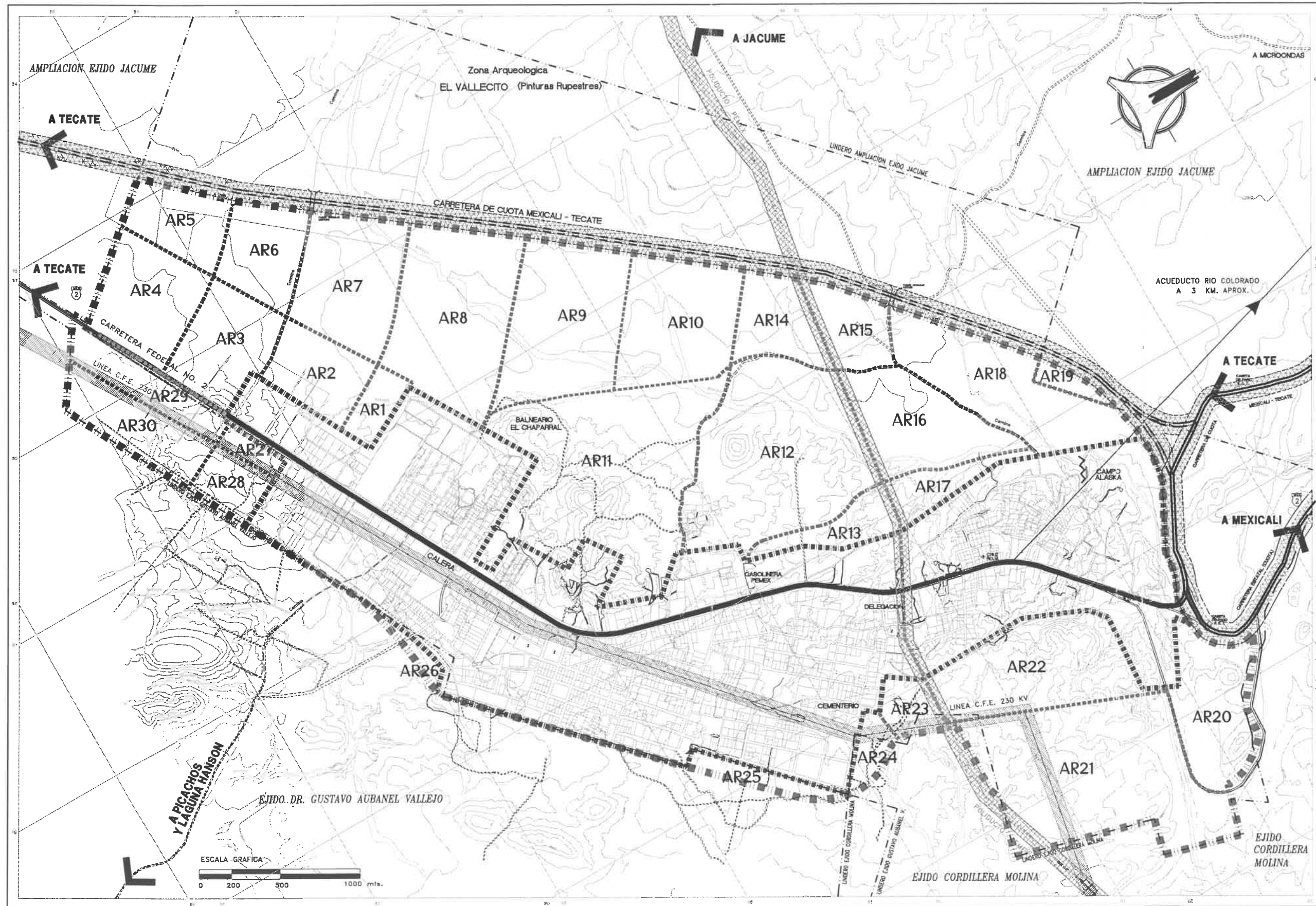
Así mismo propone los diferentes usos, pretendiendo impulsar las actividades naturales del poblado, sobre todo la actividad turística; la estructuración del suelo a nivel de centro de población, apoya el área urbana, estableciendo las áreas de reservas territoriales y de preservación ecológica con sus acciones respectivas.

Para alcanzar los propósitos del esquema será necesario considerar los criterios, características y políticas de desarrollo que se definen considerando los siguientes aspectos:

- Respetar la vocación del suelo

- Utilizar como instrumento de apoyo el presente esquema para designar usos específicos del suelo y la factibilidad de introducir infraestructura.
- Concebir los usos del suelo como elementos de apoyo para la consolidación del centro de Población.

<b>ETAPAS DE DESARROLLO URBANO</b>				
<b>NIVEL CENTRO DE POBLACION</b>				
AREA DE RESERVA	SUPERFICIE	PLAZO	LOCALIZACION	POLITICAS
AR1	106,519.324	CORTO	SECTOR ORIENTE ZONA B4	IMPULSO
AR2	268,417.243	CORTO	SECTOR ORIENTE ZONA B4	IMPULSO
AR3	344,102.448	MEDIANO	SECTOR ORIENTE ZONA B5	IMPULSO
AR4	386,147.055	MEDIANO	SECTOR ORIENTE ZONA B5	IMPULSO
AR5	247,671.704	LARGO	SECTOR ORIENTE ZONA B5	IMPULSO
AR6	287,281.542	LARGO	SECTOR PONIENTE ZONA B5	IMPULSO
AR7	499,059.142	MEDIANO	SECTOR PONIENTE ZONA B4	IMPULSO
AR8	757,453.893	MEDIANO	SECTOR PONIENTE ZONA B4	IMPULSO
AR9	670,211.149	MEDIANO	SECTOR PONIENTE ZONA B3	IMPULSO
AR10	534,809.475	MEDIANO	SECTOR PONIENTE ZONA B3	IMPULSO
AR11	1,304,575.683	CORTO	SECTOR PONIENTE ZONA B3	REGULACION Y CONTROL
AR12	1,039,203.732	CORTO	SECTOR PONIENTE ZONA B2	REGULACION Y CONTROL
AR13	164,768.231	CORTO	SECTOR PONIENTE ZONA B2	REGULACION Y CONTROL
AR14	255,621.901	CORTO	SECTOR PONIENTE ZONA B2	REGULACION Y CONTROL
AR15	216,661.864	CORTO	SECTOR PONIENTE ZONA B1	REGULACION Y CONTROL
AR16	446,429.270	CORTO	SECTOR PONIENTE ZONA B1	REGULACION Y CONTROL
AR17	146,318.870	CORTO	SECTOR PONIENTE ZONA B1	REGULACION Y CONTROL
AR18	575,108.654	CORTO	SECTOR PONIENTE ZONA B1	REGULACION Y CONTROL
AR19	46,436.936	LARGO	SECTOR PONIENTE ZONA B1	REGULACION Y CONTROL
AR20	424,266.297	LARGO	SECTOR ORIENTE ZONA A1	IMPULSO
AR21	1,135,701.604	LARGO	SECTOR ORIENTE ZONA A1	IMPULSO
AR22	606,998.980	LARGO	SECTOR ORIENTE ZONA A1	IMPULSO
AR23	114,377.972	LARGO	SECTOR ORIENTE ZONA A2	IMPULSO
AR24	95,310.753	LARGO	SECTOR ORIENTE ZONA A2	IMPULSO
AR25	104,516.188	LARGO	SECTOR ORIENTE ZONA A2	IMPULSO
AR26	30,336.912	LARGO	SECTOR ORIENTE ZONA A3	IMPULSO
AR27	69,843.741	MEDIANO	SECTOR ORIENTE ZONA A4	IMPULSO
AR28	140,198.031	MEDIANO	SECTOR ORIENTE ZONA A4	IMPULSO
AR29	218,735.912	MEDIANO	SECTOR ORIENTE ZONA A4	IMPULSO
AR30	289,670.227	MEDIANO	SECTOR ORIENTE ZONA A4	IMPULSO



**ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO**  
**LA RUMOROSA**  
 TECATE, B.C.



**SIMBOLOGIA**

- LIMITE DE RESERVAS URBANAS
- AREA DE RESERVA
- LIMITE DE MANCHA URBANA ACTUAL
- LIMITE DE MANCHA URBANA PROPUESTA
- LIMITE DE PROPIEDAD
- DERECHO DE VIA DE POLIDUCTO
- DERECHO DE VIA LINEA DE ALTA TENSION
- DERECHO DE VIA CARRETERA DE CUOTA

TITULO DEL PLANO:  
**RESERVAS URBANAS**  
 ESCALA: 1:25,000      FECHA: JUNIO 1986



### **NIVEL DE ESPACIO URBANO**

El segundo nivel de la estrategia se presenta en el área urbana propuesta dentro de la cual se han fijado como puntos prioritarios la reestructuración de la misma y el apoyo a las actividades comerciales, de turismo y comunicaciones y transportes.

El punto de inicio son los sectores actuales, partiendo de ellos para la proposición de la estructura futura, tratando de respetar el funcionamiento espacial, pero complementándolos y reforzando su estructura.

En cuanto al desarrollo de las zonas habitacionales se propone como primera etapa la estructuración vial de los sectores para promover la saturación urbana de las áreas baldías y con ello apoyar el desarrollo de las actividades comerciales y de servicios; para esto se proponen los siguientes criterios:

- **Saturación del área urbana**  
Se propone sobre las zonas A1, A2 Y A3.
- **Estructuración urbana en zonas homogéneas**  
Se propone sobre las Zonas B1, B2, B3 Y B4
- **Expansión urbana a costos normales**  
Se propone sobre las zonas A4, B3, B4 Y B5

## **4. NIVEL PROGRAMATICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL**

A efecto de orientar la participación y responsabilidad de las dependencias responsables de las acciones en materia de desarrollo urbano, a llevar a cabo dentro del poblado de La Rumorosa, se proponen los programas, subprogramas y acciones que deben ser ejecutadas, para el ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos, de acuerdo a lo establecido en las estrategias del presente plan.

## 4.1. PROGRAMAS

Los programas de desarrollo urbano se clasifican sectorialmente organizando las áreas de actividades en subprogramas, dentro de los cuales se proponen las obras y/o proyectos necesarias para el desarrollo urbano del poblado La Rumorosa. Dentro de esta clasificación sectorial, se integran los diferentes componentes y subcomponentes que se analizaron dentro del diagnóstico del Poblado, convirtiéndose en algunos de los casos en programas.

Los sectores y programas involucrados y definidos para el desarrollo urbano del poblado de la Rumorosa son:

### SECTORES

- ASENTAMIENTOS HUMANOS
- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES
- EDUCACION, CULTURA, CIENCIA Y TECNOLOGIA
- SALUD Y SEGURIDAD SOCIAL
- TURISMO
- INDUSTRIAL
- ADMINISTRACION, DEFENSA Y PODERES

### PROGRAMAS

SUELO  
VIVIENDA  
EQUIPAMIENTO  
VIALIDAD  
INFRAESTRUCTURA  
MEDIO AMBIENTE E IMAGEN  
URBANA

COMUNICACIONES  
TRANSPORTE

EDUCACION  
PATRIMONIO HISTORICO CULTURAL  
CIENCIA Y TECNOLOGIA

SALUD  
SEGURIDAD SOCIAL

TURISMO

INDUSTRIAL

ADMINISTRACION

## A. SECTOR ASENTAMIENTOS HUMANOS

Dentro de este sector se proponen las actividades relacionadas con la programación y control de acciones para el desarrollo urbano de los asentamientos humanos, por lo que dentro de este sector quedan comprendidos la mayoría de los componentes urbanos como programas:

### PROGRAMAS

- **Suelo**  
Dentro de este programa se definen los subprogramas y acciones para que el poblado cuente con el suelo urbano necesario para el desarrollo urbano de las actividades de la población a en forma inmediata y a largo plazo.
- **Vivienda**  
Dentro de este programa se definen los subprogramas y acciones para apoyar la producción de vivienda de la población, de acuerdo a las necesidades de crecimiento del poblado.
- **Equipamiento urbano**  
Dentro de este programa se definen los subprogramas y acciones para que la población cuente dentro del poblado con obras de equipamiento urbano en forma inmediata y a largo plazo.
- **Vialidad**  
Dentro de este programa se definen los subprogramas y acciones para que la población cuente dentro del poblado con obras de vialidad urbana en forma inmediata y a largo plazo
- **Infraestructura**  
Dentro de este programa se definen los subprogramas y acciones para que la población cuente dentro del poblado con obras de infraestructura en forma inmediata y a largo plazo.
- **Medio ambiente e imagen urbana**  
Dentro de este programa se definen los subprogramas y acciones para que el poblado cuente con acciones de control y mejoramiento del medio ambiente e imagen urbana en forma inmediata y a largo plazo.

## B. SECTOR COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Dentro de este sector se proponen las actividades relacionadas con la integración de los sistemas vial, de comunicaciones y de transporte para el desarrollo urbano de los asentamientos humanos, por lo que dentro de este sector quedan comprendidos los programas de comunicación y transporte que apoyan las actividades económicas:

### PROGRAMAS

- **Comunicaciones**  
Dentro de este programa se definen los subprogramas y acciones para que el poblado cuente con los medios de comunicación para la realización de sus actividades económicas.
- **Transportes**  
Dentro de este programa se definen los subprogramas y acciones para que el poblado cuente con los medios de transporte para la realización de sus actividades económicas.

## C. SECTOR EDUCACION, CULTURA, CIENCIA Y TECNOLOGIA

Dentro de este sector se proponen las actividades relacionadas con la promoción del desarrollo social de la población a través del desarrollo urbano de los asentamientos humanos, por lo que dentro de este sector quedan comprendidos los programas de Educación, Cultura, Ciencia y Tecnología y que apoyan las actividades económicas:

### PROGRAMAS

- **Educación**  
Dentro de este programa se definen los subprogramas y acciones para que el poblado cuente con los diferentes niveles educativos necesarios para el bienestar social de la población.
- **Patrimonio histórico cultural**  
Dentro de este programa se definen los subprogramas y acciones para que el poblado cuente con los diferentes espacios de cultura necesarios para el bienestar social de la población.
- **Ciencia y tecnología**  
Dentro de este programa se definen los subprogramas y acciones para que el poblado cuente con las diferentes áreas de ciencia y tecnología necesarios para el bienestar social de la población.

## D. SECTOR SALUD Y SEGURIDAD SOCIAL

Dentro de este sector se proponen las actividades relacionadas con la prevención y mejoramiento de la salud de la población a través del desarrollo urbano de los asentamientos humanos, por lo que dentro de este sector quedan comprendidos los programas de Salud y de Seguridad Social.

### PROGRAMAS

- **Salud**  
Dentro de este programa se definen los subprogramas y acciones para que el poblado cuente con los diferentes niveles de salud necesarios para el bienestar social de la población.
- **Seguridad social**  
Dentro de este programa se definen los subprogramas y acciones para que el poblado cuente con las diferentes áreas de seguridad social necesarios para el bienestar social de la población.

## E. SECTOR TURISMO

Dentro de este sector se proponen las actividades relacionadas con el fomento, la promoción y apoyo del potencial turístico del poblado, a través del desarrollo urbano de los asentamientos humanos, por lo que dentro de este sector queda comprendido lo programa de Turismo.

### PROGRAMAS

- **Turismo**  
Dentro de este programa se definen los subprogramas y acciones para que el poblado cuente con las diferentes áreas turísticas necesarias para el desarrollo de actividades comerciales.

## **F. SECTOR INDUSTRIAL**

Dentro de este sector se proponen las actividades relacionadas con la promoción de áreas industriales para el poblado a través del desarrollo urbano de los asentamientos humanos, por lo que dentro de este sector queda comprendido el programa de Industria que apoyará las actividades económicas:

### **PROGRAMAS**

- **Industria**

Dentro de este programa se definen los subprogramas y acciones para que el poblado cuente con las diferentes áreas industriales necesarias para el desarrollo de actividades comerciales.

## **G. SECTOR ADMINISTRACION, DEFENSA Y PODERES**

Dentro de este sector se proponen las actividades relacionadas con las actividades de administración pública, de seguridad y rehabilitación social para el poblado a través del desarrollo urbano de los asentamientos humanos, por lo que dentro de este sector queda comprendido el programa de Administración que apoyará las actividades económicas y de administración de justicia.

### **PROGRAMAS**

- **Administración**

Dentro de este programa se definen los subprogramas y acciones para que el poblado cuente con las diferentes áreas administrativas necesarias para el desarrollo de actividades comerciales y de administración de justicia.

## **4.2. OBRAS Y/O PROYECTOS**

Las obras y/o proyectos a llevar a cabo en el poblado se proponen dentro de cada sector y sus programas y subprogramas, de acuerdo a las necesidades detectadas dentro del diagnóstico, por lo que en los cuadros siguientes se definen las ACCIONES de obras y/o proyectos a realizar en el Poblado de la Rumorosa.

# ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE "LA RUMOROSA"

## NIVEL CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

**SECTOR**  
ASENTAMIENTOS HUMANOS

PROGRAMA:	ACCIONES	DEPENDENCIAS
<b>Suelo Urbano</b>	<p>Regularización de Fraccionamientos y subdivisiones de predios.</p> <p>Delimitación de derechos de vía de la línea del poliducto, de las Líneas de Electricidad y de TELNOR que cruzan por el Poblado de la Rumorosa.</p> <p>Apertura de áreas habitacionales</p> <p>Creación de Reservas Territoriales para equipamiento urbano.</p> <p>Saturación de los pequeños lotes baldíos que se localizan en las áreas de vivienda existentes,</p>	<p><b>Nivel Federal</b> Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)</p> <p>Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y Pesca. (SEMARNAP).</p> <p>Secretaria de la Reforma Agraria (S.R.A.)</p> <p><b>Nivel Estatal:</b></p> <p>Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOPE)</p> <p>Dirección de Ecología</p> <p>Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETTE).</p> <p>Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado (COPLADE).</p> <p><b>Nivel Municipal:</b></p> <p>Direcciones de Planeación del Desarrollo Urbano, Catastro y Ecología Municipales.</p> <p>Comité de planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEM).</p> <p>Direcciones de Obras y Servicios Públicos.</p>

# ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE "LA RUMOROSA"

## NIVEL CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

**SECTOR**  
ASENTAMIENTOS HUMANOS

PROGRAMA:	ACCIONES	DEPENDENCIAS
<b>Vivienda</b>	<p>Apoyo de Paquetes de materiales de construcción para el mejoramiento de la vivienda</p> <p>Elaboración del programa de vivienda para el poblado de la Rumorosa.</p> <p>Desarrollo de Tecnologías para el uso en el poblado de Letrinas secas.</p> <p>Asesoría Técnica para la autoconstrucción de vivienda.</p>	<p><b>Nivel Federal</b></p> <p>Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)</p> <p><b>Nivel Estatal:</b></p> <p>Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOPE)</p> <p>Inmobiliaria Estatal Tijuana-Tecate</p> <p><b>Nivel Municipal:</b></p> <p>Direcciones de Planeación del Desarrollo Urbano, Catastro y Ecología Municipales.</p> <p>Direcciones de Obras y Servicios Públicos.</p> <p><b>Sector Social.</b></p> <p>Universidades y Tecnológicos</p>

# ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE "LA RUMOROSA"

## NIVEL CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

**SECTOR**  
ASENTAMIENTOS HUMANOS

PROGRAMA:	ACCIONES	DEPENDENCIAS
<b>Equipamiento Urbano</b>	<p>Delimitación física de zonas de equipamiento urbano a futuro de acuerdo al esquema de Desarrollo urbano.</p> <p>Delimitación de las zonas de equipamiento de centros de barrio y subcentro, de acuerdo al esquema de Desarrollo urbano..</p> <p>Delimitación de las zonas de equipamiento escolar a futuro.</p> <p>Forestación y delimitación de parques vecinales y unidad deportiva.</p> <p>Construcción de un parque recreativo.</p> <p>Colocación de Mobiliario Urbano como botes de Basura, Bancas de Descanso, teléfonos públicos etc.</p> <p>Delimitar y rehabilitar el Basurero Municipal.</p> <p>Construcción de sanitarios Públicos.</p>	<p><b>Nivel Federal</b></p> <p>Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)</p> <p>Secretaria de Educación Pública (SEP)</p> <p><b>Nivel Estatal:</b></p> <p>Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOPE)</p> <p>Secretaria de Educación y Bienestar Social (SEBS)</p> <p>Instituto de Servicios Educativos (ISEP)</p> <p><b>Nivel Municipal:</b></p> <p>Direcciones de Planeación del Desarrollo Urbano, Catastro y Ecología Municipales.</p> <p>Comité de planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEM).</p> <p>Direcciones de Obras y Servicios Públicos.</p>

# ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE "LA RUMOROSA"

## NIVEL CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

**SECTOR**  
ASENTAMIENTOS HUMANOS

PROGRAMA:	ACCIONES	DEPENDENCIAS
<b>Vialidad</b>	<p>Pavimento de vialidades principales de acceso a zonas de interés..</p> <p>Colocación de señalamiento vial para controlar el tránsito dentro de las zonas urbanas.</p> <p>Rehabilitación del tramo de acceso antiguo de la Carretera Mexicali - Tijuana para uso Recreativo y Turístico.</p> <p>Colocación de Nomenclatura en calles locales.</p> <p>Ampliación del Bulevar la Rumorosa a lo largo del Poblado</p> <p>Construcción de Vueltas izquierdas sobre la carretera, hacia el Chaparral , Laguna Hansson, Microondas, Vallecito y Delegación.</p> <p>Reservar y/o liberar los derechos de vía propuestos en la estructura urbana vial primaria.</p> <p>Construcción de franjas de vibradores en zonas escolares y cruces peatonales.</p> <p>Colocación de señalamiento vertical y horizontal sobre la carretera.</p>	<p><b>Nivel Federal</b></p> <p>Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)</p> <p>Secretaria de Comunicaciones y Transportes (SCT)</p> <p><b>Nivel Estatal:</b></p> <p>Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOPE)</p> <p>Comité de Planeación para el Desarrollo dl Estado (COPLADE).</p> <p><b>Nivel Municipal:</b></p> <p>Direcciones de Planeación del Desarrollo Urbano, Catastro y Ecología Municipales.</p> <p>Comité de planeación para el Desarrollo Municipal de Tecate (COPLADEM).</p> <p>Direcciones de Obras y Servicios Públicos</p>

# ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE "LA RUMOROSA"

## NIVEL CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

**SECTOR**  
ASENTAMIENTOS HUMANOS

PROGRAMA:	ACCIONES	DEPENDENCIAS
<b>Infraestructura</b>	<p><b>Acciones de Agua Potable.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaboración de un proyecto integral de Agua Potable.</li> <li>• Construcción de obras de cabeza de agua potable.</li> </ul> <p><b>Alcantarillado Sanitario.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaboración de un proyecto integral de Drenaje Sanitario.</li> <li>• Construcción de obras de cabeza de Drenaje sanitario.</li> </ul> <p><b>Alcantarillado Pluvial.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaboración de un proyecto integral de Alcantarillado Pluvial</li> <li>• Construcción de obras de alcantarillado pluvial.</li> </ul> <p><b>Electricidad.-</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Construir una subestación de energía eléctrica para el futuro desarrollo del Poblado</li> </ul> <p><b>Alumbrado Público.-</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalar alumbrado público principalmente sobre la carretera y las áreas de mayor concentración de la población.</li> </ul> <p><b>Pavimentación.-</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pavimentación de accesos viales a zonas de equipamiento urbano.</li> </ul>	<p><b>Nivel Federal</b> Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)</p> <p>Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y Pesca. (SEMARNAP).</p> <p>Comisión Nacional del Agua (CONAGUA).</p> <p><b>Nivel Estatal:</b></p> <p>Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOPE)</p> <p>Dirección de Ecología</p> <p>Comisión de Servicios Públicos Municipales de Tecate (CESPMTEC)</p> <p>Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado (COPLADE).</p> <p><b>Nivel Municipal:</b></p> <p>Direcciones de Planeación del Desarrollo Urbano, Catastro y Ecología Municipal.</p> <p>Comité de planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEM).</p> <p>Direcciones de Obras y Servicios Públicos.</p>

# ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE "LA RUMOROSA"

## NIVEL CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

**SECTOR**  
ASENTAMIENTOS HUMANOS

PROGRAMA:	ACCIONES	DEPENDENCIAS
<p><b>Medio Ambiente e imagen urbana</b></p>	<p>Forestación de vialidades principales (camellones)</p> <p>Control y vigilancia del Tiradero de Basura</p> <p>Delimitación de lechos de ríos riesgosos.</p> <p>Control y vigilancia de tiraderos clandestinos de basura.</p> <p>Asesoría Técnica para la rehabilitación de la imagen urbana de las fachadas de las viviendas.</p>	<p><b>Nivel Federal</b></p> <p>Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)</p> <p>Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y Pesca. (SEMARNAP).</p> <p><b>Nivel Estatal:</b></p> <p>Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOPE)</p> <p>Dirección de Ecología</p> <p><b>Nivel Municipal:</b></p> <p>Direcciones de Planeación del Desarrollo Urbano, Catastro y Ecología Municipales.</p> <p>Comité de planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEM).</p> <p>Direcciones de Obras y Servicios Públicos.</p> <p><b>Sector Social</b></p> <p>Universidades y Tecnológicos</p>

# ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE "LA RUMOROSA"

## NIVEL CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

**SECTOR**  
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

PROGRAMA:	ACCIONES	DEPENDENCIAS
<p><b>Comunicaciones</b></p>	<p>Instalación del servicio de Correo y Telégrafo.</p> <p>Instalación del servicio de Telefonía de larga distancia.</p>	<p><b>Nivel Federal</b> Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)</p> <p>Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT)</p> <p><b>Nivel Estatal:</b> Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOPE)</p> <p>Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado (COPLADE).</p> <p><b>Nivel Municipal:</b> Direcciones de Planeación del Desarrollo Urbano, Catastro y Ecología Municipal.</p> <p>Comité de planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEM).</p> <p>Direcciones de Obras y Servicios Públicos Municipal.</p>
<p><b>Transporte</b></p>	<p>Construcción de un paradero de Descanso de transporte foráneo.</p> <p>Instalación de Señalamientos turísticos (mapas e información general).</p> <p>Construcción de Paraderos de Autobús interurbano</p>	

# ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE "LA RUMOROSA"

## NIVEL CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

**SECTOR**  
EDUCACION, CULTURA, CIENCIA Y TECNOLOGIA

PROGRAMA:	ACCIONES	DEPENDENCIAS
<b>Educación</b>	Ampliación de instalaciones de Jardines de Niños.  Crear instalaciones de jardín de Niños en zonas sin servicio.  Crear instalaciones de primarias en zonas sin servicio.	<b>Nivel Federal</b> Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)  Secretaría de Educación Pública (SEP)
<b>Patrimonio Histórico Cultural</b>	Ampliación de las instalaciones de la Biblioteca pública.  Delimitación y mejoramiento del área arqueológica "El Vallecito".  Delimitación y Rehabilitación del campamento Alaska.	<b>Nivel Estatal:</b>  Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOPE)  Secretaría de Educación y Bienestar Social del Estado (SEBS) Instituto de Servicios Educativos y Pedagógicos (ISEP).  Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado (COPLADE).
<b>Ciencia y Tecnología</b>	Crear un Centro de investigación de la zona arqueológica.	<b>Nivel Municipal:</b>  Direcciones de Planeación del Desarrollo Urbano, Catastro y Ecología Municipal.  Comité de planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEM).  Direcciones de Obras y Servicios Públicos Municipal.



# ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE "LA RUMOROSA"

## NIVEL CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

**SECTOR  
TURISMO**

PROGRAMA:	ACCIONES	DEPENDENCIAS
<b>Turismo</b>	<p>Elaboración de un Programa de Promoción turística para el Poblado la Rumorosa.</p> <p>Gestionar la planeación del cruce fronterizo Jacume-Jacumba, ante autoridades Estatales, Federales y Binacionales.</p>	<p><b>Nivel Federal</b>                      Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)                      Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y Pesca. (SEMARNAP).                      Secretaría de Turismo (SECTUR)                      Fondo Nacional para el desarrollo del Turismo (FONATUR)                      Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT).</p> <p><b>Nivel Estatal:</b>                      Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOPE)                      Secretaría de Turismo del Estado. (SECTURE).                      Dirección de Ecología                      Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado (COPLADE).</p> <p><b>Nivel Municipal:</b>                      Direcciones de Planeación del Desarrollo Urbano, Catastro y Ecología Municipales.                      Comité de planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEM).                      Direcciones de Obras y Servicios Públicos.</p> <p><b>Sector Privado</b>                      CÁMARAS que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Región.                      INVERSIONISTAS privados nacionales y extranjeros.</p> <p><b>Sector Social</b>                      Agrupaciones que representen grupos sociales en la Región.                      Colegios que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Región.                      Asociaciones que participan con acciones en el Desarrollo Urbano de la Región.</p>

# ESQUEMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION DE "LA RUMOROSA"

## NIVEL CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

**SECTOR:**  
INDUSTRIAL

PROGRAMA:	ACCIONES	DEPENDENCIAS
<p><b>Industrial</b></p>	<p>Reubicación a mediano Plazo de las zonas industriales actuales (Caleras).</p> <p>Creación de nueva zona industrial con base en el esquema de desarrollo urbano del Poblado.</p> <p>Desarrollo de la Industria Artesanal.</p> <p>Gestionar la planeación del cruce fronterizo Jacume-Jacumba, ante autoridades Estatales, Federales y Binacionales.</p>	<p><b>Nivel Federal</b> Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)</p> <p><b>Nivel Estatal:</b> Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOPE) Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado (COPLADE). Secretaría de Desarrollo Económico.</p> <p><b>Nivel Municipal:</b> Direcciones de Planeación del Desarrollo Urbano, Catastro y Ecología Municipal. Comité de planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEM). Direcciones de Obras y Servicios Públicos Municipal.</p> <p><b>Sector Social</b> CANACINTRA</p>



# **DIRECTORIO TÉCNICO**

# DIRECTORIO TÉCNICO

## MUNICIPIO DE TECATE

**Lic. Alfredo Ferreiro Velasco**  
Presidente Municipal del XV Ayuntamiento de Tecate

**Arq. Humberto Lopez Sariñana**  
Director de Planeación, Obras y Servicios Públicos Municipales  
Del XV Ayuntamiento de Tecate

## SECRETARIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y OBRAS PUBLICAS DEL ESTADO

**Ing. Fernando Aceves Salmón**  
Secretario de Asentamiento Humanos y obras Públicas del Estado.

**Ing. Arq. Carlos López Rodríguez**  
Director de Planeación Urbana y Regional de la SAHOPE

**Arq. Hector Lemus Vela**  
Delegado Municipal de la SAHOPE en Tecate

**Lic. Eduardo Raya Reyes**  
Jefe del Departamento de Ordenamiento Territorial

**Ing. Delia Moreno Ayala**  
Jefe del Departamento de Cartografía y Control Geodésico

**Arq. Jose Guadalupe Rodríguez Resendiz**  
Coordinador Técnico Especializado en Desarrollo Urbano

**Arq. Martha Elva Granados Espinoza**  
**Arq. Alma Gabriela Osuna Salgado**  
**Arq. Armando Aceves Vargas**  
**Arq. Alfredo Antonio Gallardo Reynoso**  
**Blanca Leticia Rodríguez Quintero**

**Arq. Jose Luis López Velázquez**  
**Arq. Bertha Gutierrez Brambila**  
**Arq. Martha Lenine Muñoz Perez**  
**Ing. Martin Antonio Mendoza Aguilar**  
**Priscila Garcia Lepro**

**Ing. Guadalupe Quiñonez Rodríguez**  
**Ing. Gerardo Gomez Huerta**  
**Ing. Jose Antonio Carrillo Mendoza**  
**José Luis Lizárraga Lara**  
**Valente Castro Valladolid**  
**Arturo Ojeda Gomez**

**Junio de 1998**



