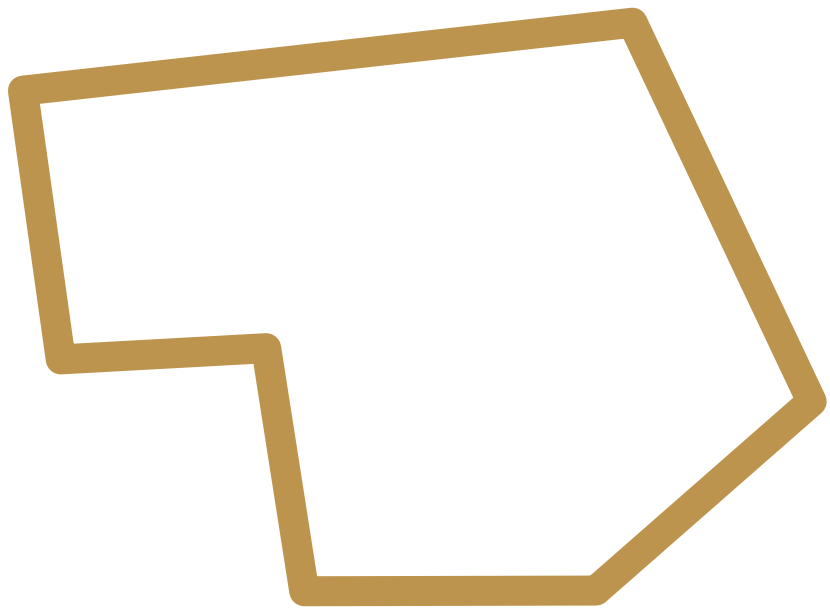
IMPLAN

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO

DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE TIJUANA
2025-2040

ESTRATÉGICO 4



TOMO 4

Estratégico



TOMO 4

4. ESTRATÉGICO



PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO

DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE TIJUANA

2025-2040

IMPLAN

El H. XXV Ayuntamiento de Tijuana, B.C. presenta la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana, B.C. PDUCPT 2025-2040

Dr. Ismael Burgueño Ruiz
Presidente Municipal

Lic. Ramón Vázquez Valadez
Secretario de Gobierno Municipal

Arq. Virginia Alejandra Vargas González
Secretaria de Desarrollo Territorial y Urbano

Lic. Juan Diego Mascareño López
Director General Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana

M.C. Heidy Paola Maccioni Marmol
Directora de Planeación Territorial y Movilidad Sustentable del Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana

Lic. Zoila Krauss Corona
Mtro. Germán Chávez Rodríguez
Mtro. Luis Manuel García Castillo
Mtro. Juan Roberto Salas Gómez
Ing. Rangel de la Luz Vázquez
Lic. Jesús Francisco Vega Espinoza
Mtra. Belén Cristina Couoh Amador
Mtra. María del Pilar Pérez Cano
MAIA Carlos Antonio Foo Kong Foo Kong
Lic. Daniela Ceniceros Herrera
Mtro. Manuel Ruiz Paez
Lic. Alejandra Robles Valdez
Lic. Ekaterina Vázquez Angulo
Lic. Alexis García Hernández

IDGD Arturo Viazcán Yrizar
Diseño Editorial

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana 2025-2040
Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana
Calle Canadá No. 7171 3ra Etapa Río Tijuana CP. 22226 Tijuana, Baja California, México

Todos los derechos reservados. Cualquier reproducción parcial o total de la presenta publicación debe contar con la aprobación por escrito del Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana y del Ayuntamiento de Tijuana

Impreso en México, 2026

TÁBLA DE CONTENIDO

4. ESTRATÉGICO

4.1 PRINCIPIOS Y VISIÓN IV-10

4.1.1 VISIÓN DE CIUDAD IV-12

4.1.2 CONSIDERACIONES, ENFOQUE Y CARACTERÍSTICAS ESTRATÉGICAS PARA EL LOGRO DE LA VISIÓN IV-14

Ciudad Segura. IV-14
Ciudad humana y comunitaria. IV-15
Ciudad con valores naturales, históricos y culturales. IV-15
Ciudad responsable y sostenible, con uso eficiente de los recursos. IV-16
Ciudad resiliente. IV-16
Ciudad con calidad de vida y armonía social. IV-17
Ciudad democrática y participativa. IV-17
Ciudad competitiva, innovadora e incluyente. IV-18
Ciudad ordenada y eficiente. IV-18
Ciudad equilibrada. IV-19
Ciudad accesible a servicios, equipamiento y empleo. IV-19
Ciudad Policéntrica. IV-20
Ciudad con movilidad diversa. IV-21
Ciudad metropolitana y transfronteriza, integrada y comunicada IV-21

4.1.3 OBJETIVOS GENERALES IV-22

4.1.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS IV-23

4.1.5 METAS E INDICADORES IV-25

4.1.5.1 Metas IV-25
4.1.5.2 Vinculación con Objetivos de Desarrollo Sostenible IV-27
4.1.5.3 Indicadores IV-31

4.2 ESTRATEGIA GENERAL IV-40

4.3 ÁMBITOS DE APLICACIÓN IV-44

4.4 LÍNEAS ESTRATÉGICAS IV-46

4.4.1 ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO URBANO IV-47

4.4.2 ESTRATEGIA PARA LA MOVILIDAD URBANA IV-51

4.4.2.1 Lineamientos de diseño vial. IV-58

4.4.3 ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO IV-59

4.4.4 ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO SOCIAL IV-61

4.4.5 ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO CON SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL IV-63

4.5 POLÍTICAS DE DESARROLLO IV-68

4.5.1 POLÍTICA DE CRECIMIENTO IV-69
4.5.2 POLÍTICA DE MEJORAMIENTO IV-70
4.5.3 POLÍTICA DE CONSERVACIÓN IV-71
4.5.4 SUBPOLÍTICAS IV-72
4.5.4.1 Consolidación IV-72
4.5.4.2 Control IV-72
4.5.4.3 Impulso IV-73

4.6 ESTRUCTURA URBANA IV-78

4.6.1 ENLACES DE COMUNICACIÓN IV-79
4.6.2 CENTROS Y NODOS DE ACTIVIDAD IV-92
Centralidades Actuales: IV-93
Centralidades Propuestas (C3): IV-93

4.6.3 DELIMITACIÓN ESPACIAL IV-95
4.6.3.1 Zonificación Incluyente. IV-96
4.6.3.2 Transición Urbana IV-96
4.6.3.3 Zonas Emisoras y Receptoras de Transferencia de Derechos de Desarrollo. IV-97
4.6.3.4 Polígonos de Actuación IV-97
4.6.3.5 Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC) IV-99

4.6.4 USOS Y DESTINOS DE SUELO IV-100
4.6.5 ESTRUCTURA DE DENSIDAD Y OCUPACIÓN IV-102

4.7 ZONIFICACIÓN PRIMARIA IV-104

4.8 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA IV-110

4.9 DOSIFICACIÓN DE USOS, DESTINOS Y ACTIVIDADES IV-114

4.10 ZONIFICACIÓN URBANA IV-132

4.11 CARTA URBANA, CARTA DE DENSIDADES Y MATRIZ DE COMPATIBILIDAD IV-148

4.11.1 CARTA URBANA IV-148
4.11.2 CARTA DE DENSIDADES IV-149
4.11.3 MATRIZ DE COMPATIBILIDAD IV-150

4.12 DENSIFICACIÓN Y MEZCLA DE USOS IV-156

4.13 RECUALIFICACIÓN DEL TERRITORIO O CAMBIO DE USO DE SUELO . . . IV-160

4.14 REGENERACIÓN, RENOVACIÓN Y/O REVITALIZACIÓN URBANA . . . IV-162

4.15 PROYECTOS ESTRATÉGICOS . . . IV-166

4.16 ESTRATEGIA NORMATIVA . . . IV-188

4.16.1 NORMAS DE ORDENACIÓN . . . IV-189
4.16.1.1 Disposiciones generales en materia de uso del suelo . . . IV-189
4.16.1.2 Disposiciones en materia de Espacio Público. . . . IV-193

4.16.2 NORMAS DE DOSIFICACIÓN PARA ESTABLECER LA DENSIFICACIÓN . . . IV-196
4.16.2.1 Valoración del Terreno (VTe) . . . IV-197
4.16.2.2 Valoración de Equipamiento (VEq) . . . IV-198
4.16.2.3 Valoración de Servicios de Infraestructura (VInf) . . . IV-201
4.16.2.4 Valoración del Contexto Inmediato (VCi) . . . IV-204
4.16.2.5 Cálculo de la Densidad . . . IV-207

4.16.3 NORMAS PARA REGULAR LAS ENVOLVENTES DE EDIFICACIÓN . . . IV-211

4.16.4 NORMAS Y DISPOSICIONES PARA REGULAR LA INTENSIDAD DE USO DE SUELO . . . IV-213

4.16.5 DENSIDAD Y PARÁMETROS DE UTILIZACIÓN . . . IV-215
4.16.5.1 Densidad Unifamiliar . . . IV-215
4.16.5.2 Densidad Multifamiliar . . . IV-217
4.16.5.3 Densidad Multifamiliar con opción a Densificación Urbana . . . IV-222
4.16.5.4 Cálculo de cobro de la Densidad Multifamiliar con opción a Densificación Urbana . . . IV-225

4.16.6 INTENSIDAD DE OCUPACIÓN Y PARÁMETROS DE UTILIZACIÓN PARA COMERCIO Y SERVICIOS . . . IV-226

4.16.7 INTENSIDAD DE OCUPACIÓN Y PARÁMETROS DE UTILIZACIÓN PARA INDUSTRIA IV-227

4.16.8 DISPOSICIONES PARA REGULAR LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO . . . IV-228

4.16.9 DISPOSICIONES EN MATERIA DE MOVILIDAD . . . IV-230

4.16.10 DISPOSICIONES PARA LOS ESTUDIOS . . . IV-235

4.16.11 REGULACIÓN DE ÁREAS POR MEDIO DE NORMAS DE ORDENACIÓN . . . IV-238
4.16.11.1 Área Urbanizada . . . IV-238
4.16.11.2 Área Urbanizable . . . IV-240
4.16.11.3 Área No Urbanizable . . . IV-242
4.16.11.4 Polígonos de Actuación . . . IV-243
4.16.11.5 Áreas de conservación . . . IV-243
4.16.11.6 Área de Conservación No Urbanizable. . . . IV-244
4.16.11.7 Preservación. . . . IV-244

4.16.12 MODOS DE CRECIMIENTO IV-245
4.16.12.1 Crecimiento por fraccionamiento IV-246
4.16.12.2 Crecimiento por desarrollo inmobiliario IV-247
4.16.12.3 Crecimiento por renovación urbana IV-247

4.16.13 PLANES, PROGRAMAS E INSTRUMENTOS EN MATERIA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO IV-248
4.16.13.1 Programas Parciales (PP) IV-248
4.16.13.2 Plan Maestro de Integración Urbana (PMIU). IV-248
4.16.13.3 Plan Maestro de Diseño Urbano (PMDIU). IV-249
4.16.13.4 Programa de Mejoramiento Urbano (PMU). IV-250
4.16.13.5 Programa de Manejo Áreas Naturales Protegidas. IV-250
4.16.13.6 Programa de Manejo de Zonas de Riesgo Declaradas. IV-250
4.16.13.7 Declaratorias de usos, destinos, conservación, zonas de preservación ecológica, zonas de riesgo y reservas de áreas. IV-251
4.16.13.8 Moratoria. IV-251

4.16.14 PATRÓN DE ESTRUCTURA URBANA IV-252
4.16.14.1 Sistema de Patrones de Desarrollo IV-252
4.16.14.2 Sistema de Comunicaciones IV-254
4.16.14.3 Sistema de infraestructura e instalaciones especiales y servicios. IV-254

4.16.15 DISPOSICIONES DEL FRENTE COSTERO IV-259

4.16.16 DISPOSICIONES DEL PATRIMONIO NATURAL, HISTÓRICO Y CULTURAL IV-261

4.16.17 DISPOSICIONES DE PREVENCIÓN, CONTROL Y ATENCIÓN DE RIESGOS Y/O PELIGROS URBANOS. IV-262
4.16.17.1 Disposiciones técnicas para el manejo de taludes IV-267
4.16.17.2 Disposiciones para áreas de riesgo por inundación IV-268

4.16.18 RESTRICCIONES AL DESARROLLO URBANO POR PRESENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y USOS ESPECIALES Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS IV-269

4.16.19 DISPOSICIONES PARA ASEGURAMIENTO DE LA DOTACIÓN DE AGUA POTABLE . IV-277

4.16.20 DISPOSICIONES PARA ASEGURAMIENTO DE LA DOTACIÓN DE ENERGÍA . . . IV-279

4.16.21 DISPOSICIONES APLICABLES A LA PREVENCIÓN Y CONTROL DE CONTAMINACIÓN AMBIENTAL IV-281

4.16.22 DISPOSICIONES PARA REGULAR LA IMAGEN URBANA IV-284
4.16.22.1 Disposiciones generales IV-284

4.16.23 ADMINISTRACIÓN URBANA Y CONTROL DEL DESARROLLO IV-288
4.16.23.1 Acciones estratégicas:. IV-289
4.16.23.2 Autorizaciones. IV-290

INDICE DE TABLAS IV-294

4.1 PRINCIPIOS Y VISIÓN

4. ESTRATÉGICO

4.1 Principios y visión

Para el logro de la Estrategia de desarrollo del Centro de Población de Tijuana, este programa reconoce los derechos humanos consagrados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), tratados internacionales, y asume los principios de planeación establecidos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU); con el objetivo de lograr un desarrollo urbano y territorial ordenado, armónico, coordinado, sostenible, equitativo e inclusivo, que beneficie tanto a la población como al medio ambiente. Se busca que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, así como la ordenación territorial, se realicen en apego a los siguientes principios de política pública:

- **Derecho a la ciudad:** Garantizar a todas las personas habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;
- **Equidad e inclusión:** Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que toda la población pueda decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;
- **Derecho a la propiedad urbana:** Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;
- **Coherencia y racionalidad:** Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;
- **Participación democrática y transparencia:** Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;
- **Productividad y eficiencia:** Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;
- **Protección y progresividad del Espacio Público:** Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;
- **Resiliencia, seguridad urbana y riesgos:** Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;

- **Sustentabilidad ambiental:** Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques, y

- **Accesibilidad universal y movilidad:** Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

Los tratados internacionales conllevan diversos compromisos para el Estado Mexicano en materia de ordenamiento territorial. Entre ellos, destacan cuatro como los más relevantes. El primero es la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, que establece 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). De estos, sobresale el ODS 11, centrado en las ciudades y comunidades sostenibles, pero también son fundamentales otros objetivos como el fin de la pobreza, la igualdad de género, la acción por el clima, la energía asequible y no contaminante, el acceso a agua limpia y saneamiento, la producción y el consumo responsables, y la preservación de los ecosistemas terrestres. En este sentido, los demás ODS también están relacionados con este programa.

Otro instrumento es el Marco de Sendai para la reducción del riesgo de desastres, la Gestión Integral de Riesgos (GIR) y la capacidad adaptativa sanitaria, adoptado por países miembros de la ONU del cual México forma parte.

En materia de cambio climático, se reconoce el Protocolo de Kioto que dio paso al Acuerdo de París, un instrumento jurídicamente vinculante, el cual busca reforzar la respuesta mundial a la amenaza ante el cambio climático.

Finalmente, la Nueva Agenda Urbana (NAU), contenida en la Declaración de Quito sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles para Todos (Hábitat III), de la cual se derivan tres grupos de compromisos. El primero de ellos está relacionado con el desarrollo orientado hacia la inclusión social y la erradicación de la pobreza. Esto incluye fomentar un desarrollo urbano y rural centrado en las personas, promover el acceso equitativo a los beneficios de la urbanización e implementar mecanismos que permitan una participación significativa de la sociedad en los procesos de planificación.

Los siguientes compromisos se refieren a la prosperidad urbana sostenible e inclusiva, así como a la creación de oportunidades para todos. Entre ellos destaca el impulso a economías urbanas dinámicas, sostenibles e inclusivas; la promoción de la conectividad entre las zonas rurales y urbanas, mejorando la movilidad y el transporte mediante el uso de energía renovable y asequible; y el desarrollo de marcos espaciales urbanos y estrategias de desarrollo que favorezcan el uso sostenible de los recursos.

Por último, se aborda el desarrollo urbano resiliente y ambientalmente sostenible, que incluye la promoción de la ordenación sostenible de los recursos naturales de la ciudad y los asentamientos humanos, con el fin de mejorar los ecosistemas urbanos y sus servicios ecosistémicos. Asimismo, se busca implementar soluciones basadas en los ecosistemas que fomenten un consumo y producción sostenibles, evitando superar la capacidad regenerativa de los ecosistemas.

4.1.1 Visión de ciudad

Tijuana es una ciudad en constante construcción, joven y dinámica, con un proceso de crecimiento y desarrollo que la posiciona como la metrópoli transfronteriza más relevante del país y como un centro neurálgico para el desarrollo económico de la región Baja California-California.

Este apartado describe la visión de desarrollo urbano de Tijuana, enmarcada en un enfoque sustentable, que busca satisfacer las expectativas de la población y aprovechar al máximo las condiciones locales y regionales de la ciudad. A continuación, se exponen los factores clave para construir la visión de Tijuana hacia el año 2040:

En Tijuana se ha trabajado en la ordenación del territorio mediante la implementación de nuevas tendencias urbanísticas bajo los principios de planeación, enfocadas en un mejor aprovechamiento del suelo, cercanía a centros de servicio, equipamiento y empleo. Asimismo, se ha promovido un modelo de estructura urbana funcional que favorece la consolidación ordenada de la expansión de los asentamientos humanos. La ciudad busca fortalecer un sistema de movilidad sustentable, diverso y eficiente con carácter metropolitano, transfronterizo. Este sistema tiene como objetivo guiar a Tijuana hacia una ciudad incluyente ofreciendo oportunidades de desarrollo y estimulando las diversas instancias administrativas a mejorar los servicios. Todo ello con el fin de lograr una distribución equilibrada y equitativa de los usos del suelo, respetando los valores ambientales, para asegurar una calidad de vida óptima para quienes habitan, residen o disfrutan de Tijuana.

La visión se define de la siguiente manera:

VISIÓN TIJUANA 2040

Una metrópoli transfronteriza con identidad, innovadora y global, accesible y conectada, diversa, incluyente y ambientalmente saludable.

Tijuana es una ciudad HABITABLE porque garantiza seguridad y una alta calidad de vida. Es SUSTENTABLE debido a su resiliencia en el uso de los recursos y respeto por los valores ambientales, históricos y culturales. Es EQUITATIVA porque promueve la inclusión y ofrece oportunidades de desarrollo humano y comunitario, con viabilidad económica e innovación. Es COMPACTA porque fomenta la consolidación urbana y limita la expansión a través de una gestión inteligente del territorio. Además, es una ciudad CERCANA a los centros de servicio, equipamiento y empleo porque está CONECTADA con un sistema de movilidad diverso, integrado y eficiente, de alcance metropolitano y transfronterizo.

Para alcanzar la visión y aplicar los principios de planeación, se definieron ejes estratégicos como componentes de la visión, así como ejes temáticos que integran dichos principios. Ambos guiarán el rumbo de las estrategias, objetivos y metas, considerándolos como lineamientos estratégicos, todos ellos complementarios y no mutuamente excluyentes.

Ejes Estratégicos	Ejes Temáticos
Habitable	Municipio seguro
	Municipio humana y comunitaria
Sustentable	Municipio con valores naturales, históricos y culturales
	Municipio responsable y sostenible con uso eficiente de los recursos
	Municipio resiliente
Equitativa	Municipio con calidad de vida y armonía social
	Municipio democrática y participativa
	Municipio competitiva, innovadora e incluyente
Compacta	Municipio ordenada y eficiente
	Municipio equilibrado
Cercana	Municipio accesible a servicios, equipamiento y empleo
	Municipio policéntrico
Conectada	Municipio con movilidad diversa
	Municipio metropolitana y transfronteriza, integrada y comunicada

Tabla 203. Ejes estratégicos y temáticos.
Fuente: IMPLAN, 2025.

4.1.2 Consideraciones, enfoque y características estratégicas para el logro de la visión

Para desarrollar la ciudad conforme a la visión planteada, es fundamental que cada acto administrativo, gestión o trámite relacionado con el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y el uso del suelo, integre las consideraciones de cada Eje Estratégico y asuma los enfoques principales y características estratégicas correspondientes. Estos aspectos son esenciales para garantizar la armonía entre el entorno urbano, natural y el bienestar de la ciudadanía. De lo contrario, se seguirán replicando esquemas urbanos obsoletos basados en modelos insostenibles, lo que agravará los problemas de equidad, accesibilidad, movilidad y sostenibilidad, perpetuando fallas en la organización y desarrollo de la ciudad.

Tijuana: Habitable.

Implica tener una ciudad que no solo satisfaga las necesidades básicas de sus habitantes, sino que también fomente el bienestar, la interacción social y el respeto por el entorno, con ambientes bellos, saludables y seguros, donde se refuerce el sentido de pertenencia, la identidad, el tejido social, la inclusividad y diversidad. Involucra también disponer de todos los elementos para atender las necesidades fundamentales de la población: vivienda, servicios, equipamientos, imagen urbana, transporte, seguridad ciudadana, infraestructura y espacios públicos que faciliten la convivencia.

Ciudad segura.

- **Enfoque principal:** Se centra en crear un entorno urbano saludable, seguro y equilibrado, que priorice el bienestar de la ciudadanía, garantizando la accesibilidad, la seguridad y la calidad de vida. Busca una ciudad que sea habitable, inclusiva y sostenible, donde se promuevan relaciones cercanas, la equidad y la integración social. Se enfoca principalmente en aspectos tangibles y funcionales, la alta calidad de vida aquí implica una ciudad que cubra las necesidades básicas de sus habitantes y proporcione un entorno cómodo y seguro para vivir.

- **Características:** Infraestructuras eficientes, accesibles y seguras, espacios públicos de calidad que fomenten la convivencia, viviendas dignas y asequibles, y un compromiso con la sostenibilidad ambiental. Además, promueve la participación de los ciudadanos en la toma de decisiones y fomenta la inclusión social y cultural.

Ciudad humana y comunitaria.

- **Enfoque principal:** Se centra en el bienestar y la calidad de vida de la ciudadanía, poniendo énfasis en las relaciones comunitarias, la proximidad, la inclusión y la cohesión social. Busca crear un entorno donde las personas puedan interactuar de manera cercana y formar vínculos sólidos, promoviendo una vida urbana centrada en las necesidades humanas, la equidad y el respeto por las diferencias.

- **Características:** Cuidado del entorno social y cultural, espacios accesibles dotados de infraestructura, que fomenten la convivencia e interacción social. Además, fomenta la diversidad de grupos y familias, promueve la equidad social, el desarrollo económico inclusivo, y el respeto por el medio ambiente.

Tijuana: Sustentable.

Conlleva reconocer la importancia del entorno natural, el cuidado del agua y sus diversos paisajes, que son esenciales para la biodiversidad y el equilibrio ecológico de la ciudad. La integración de paisajes costeros, montañosos y urbanos contribuye a la salud mental y física de los habitantes, proporcionando un aliciente dentro del entorno urbano. Además, busca minimizar el impacto ambiental mediante el uso de energías renovables, el reciclaje y la construcción de edificios ecológicos.

Asimismo, la ciudad debe estar preparada para enfrentar situaciones de cambio emergentes. Es crucial reconocer los riesgos derivados de la localización de los asentamientos humanos en áreas con características naturales específicas, con el fin de reducir su vulnerabilidad. Esto se logrará a través de la gestión de riesgos y la implementación de innovaciones tecnológicas que mejoren la eficiencia de los servicios y la capacidad de respuesta ante emergencias, garantizando el bienestar de las personas y la protección de su entorno.

Ciudad con valores naturales, históricos y culturales.

- **Enfoque principal:** Se centra en preservar y promover los valores naturales, históricos y culturales de la ciudad, integrando la protección del patrimonio artístico, arquitectónico, científico y natural con el desarrollo urbano. Promueve una ciudad que valore su identidad local, donde los bienes culturales y las tradiciones populares sean parte fundamental de su crecimiento sostenible y la convivencia social.

- **Características:** Conservación de los bienes naturales, históricos y culturales, incluyendo zonas paleontológicas, arqueológicas y de relevancia histórica. Integración del patrimonio en la planificación urbana, fomentando la identidad local y el respeto por las tradiciones. Promoción de la educación y la sensibilización sobre la importancia de la conservación, y un turismo responsable que valore el legado cultural y natural.

Ciudad responsable y sostenible, con uso eficiente de los recursos.

- **Enfoque principal:** Se centra en la gestión sostenible y eficiente de los recursos, buscando minimizar el impacto ambiental mientras se promueve un desarrollo económico y social equilibrado. La ciudad responsable prioriza la utilización racional de los recursos naturales y energéticos, asegurando un entorno saludable y sostenible para sus habitantes a largo plazo.

- **Características:** Uso eficiente de recursos como agua, energía y materiales, a través de tecnologías y prácticas sostenibles. Implementación de políticas de reciclaje y manejo adecuado de residuos, promoción de energías renovables y reducción de la huella de carbono. Fomento de la participación ciudadana en la gestión ambiental, acceso equitativo a servicios básicos, y diseño urbano que favorezca la sostenibilidad y la eficiencia en la infraestructura. Además, se impulsa la educación ambiental para sensibilizar a la población sobre la importancia de cuidar el entorno.

Ciudad resiliente.

- **Enfoque principal:** Se centra en la capacidad de la ciudad para adaptarse, resistir y recuperarse frente a diversas adversidades, como desastres naturales o de cualquier otra índole, cambios climáticos, crisis económicas o sociales. Una ciudad resiliente busca mitigar riesgos y mejorar su infraestructura, sistemas de servicios y cohesión social para enfrentar de manera efectiva los desafíos y asegurar el bienestar a largo plazo de sus habitantes.

- **Características:** Infraestructura adecuada y eficiente con capacidad de funcionar y soportar riesgos, peligros o eventos extremos, como inundaciones, sismos u olas de calor. Sistemas de alerta temprana y planes de emergencia bien establecidos. Políticas urbanas que promuevan la sostenibilidad y reduzcan los riesgos ambientales, con énfasis en la gestión del cambio climático. Fomento de la cohesión social, con comunidades empoderadas y preparadas para responder a situaciones de crisis. Incluye la restauración y regeneración de espacios urbanos tras eventos adversos, y la integración de tecnologías innovadoras para mejorar la resiliencia en la infraestructura y los servicios.

Tijuana: Equitativa.

Implica a ser una ciudad en donde las personas puedan vivir bien, con una comunidad cohesionada y justa, en la cual las personas habitantes participen activamente en la toma de decisiones. Además, de ser económicamente fuerte, capaz de generar oportunidades para ser vanguardista en términos de tecnología y soluciones creativas.

Ciudad que se esfuerza por equilibrar el bienestar social y económico con la sostenibilidad y el desarrollo progresivo para mejorar la vida de sus habitantes. Es un entorno urbano que busca ofrecer un alto nivel de bienestar a sus habitantes, donde se prioriza la cohesión social, la participación de la ciudadanía, la eficiencia económica y el desarrollo sostenible. Se caracteriza por la mejorar las condiciones de vida y fomentar el progreso social, económico y tecnológico.

Ciudad con calidad de vida y armonía social.

- **Enfoque principal:** Se centra en crear un entorno urbano donde la ciudadanía disfrute de una vida plena y equilibrada, promoviendo la salud, el bienestar y la equidad social. Es un espacio inclusivo y accesible, donde se fomenta la convivencia armónica entre los diferentes grupos sociales y culturales, con un enfoque sostenible y mejora constante de la calidad de vida, no solo material, sino que incorpora la dimensión de las relaciones humanas y sociales. La armonía social implica la integración, la inclusión y la cohesión entre los diferentes grupos de la sociedad, promoviendo la equidad y la reducción de desigualdades. Busca garantizar que todos los sectores de la población tengan acceso a viviendas adecuadas, independientemente de su nivel de ingreso, mediante un enfoque inclusivo que combine el desarrollo de viviendas adecuadas y accesibles para los grupos más vulnerables, con la integración de diferentes tipos de vivienda en el mismo entorno urbano, promoviendo la equidad, la convivencia y el respeto mutuo entre todos los grupos sociales.

- **Características:** Ofrece una diversidad de opciones habitacionales accesibles, adaptadas a las distintas necesidades y capacidades económicas, fomentando la integración de viviendas de diferentes niveles en las mismas áreas urbanas para evitar la segregación. Asegura la disponibilidad de espacios públicos de calidad que fomenten la interacción social y el esparcimiento, acceso universal a servicios de salud, educación y transporte, y una infraestructura urbana que favorezca la seguridad y la movilidad. Promueve la equidad social, garantizando igualdad de oportunidades para todas las personas habitantes, y políticas que apoyen la integración y el respeto entre comunidades diversas.

Ciudad democrática y participativa.

- **Enfoque principal:** Se enfoca en los procesos de toma de decisiones inclusivos y transparentes, donde los ciudadanos tienen participación activa en la gestión y desarrollo de su entorno. El énfasis está en la participación de la población en la política urbana, el acceso a la toma de decisiones y la rendición de cuentas.

- **Características:** Sistemas de consulta ciudadana, participación en políticas públicas, transparencia en el gobierno local, y mecanismos para que todos los grupos sociales puedan participar en el diseño y ejecución de las políticas urbanas.

Ciudad competitiva, innovadora e incluyente.

- **Enfoque principal:** Se centra en impulsar el desarrollo económico y social mediante la innovación, la competitividad y la inclusión. La ciudad busca ser un centro dinámico de oportunidades, donde se fomente la creatividad, el talento y el emprendimiento, al mismo tiempo que se asegura la participación equitativa de todos sus habitantes en el crecimiento urbano, reduciendo desigualdades y promoviendo el acceso a oportunidades para todos.

- **Características:** Infraestructura moderna y eficiente que favorezca la innovación y el emprendimiento, con espacios para la colaboración y el desarrollo de nuevos proyectos. Acceso equitativo a recursos y oportunidades, garantizando la inclusión social y la participación de todas las comunidades, especialmente las más vulnerables. Fomenta una economía diversificada y basada en la tecnología, con políticas públicas que incentiven la inversión, la investigación y la educación. Promueve la sostenibilidad y la resiliencia urbana, garantizando que el desarrollo sea accesible y beneficioso para todos los habitantes.

Tijuana: Compacta.

Pretende un diseño y organización que maximiza el uso del espacio urbano, promoviendo una mezcla adecuada de usos de suelo y densidades altas en áreas con buena conectividad, accesibles, dotadas de infraestructura, así como zonas y espacios públicos para el desarrollo de diferentes actividades con el fin de evitar la expansión urbana descontrolada. Optimiza recursos y servicios, es económica, sostenible y cuenta un sistema de transporte público eficiente. Es un modelo de ciudad, donde su entorno urbano se vuelve compacto al ser eficiente, accesible y respetuoso en relación con su contexto suburbano y rural, buscando ser sostenible, habitable y eficaz, que responde de manera adecuada a las necesidades de las personas, mientras que a su vez se protegen los recursos y el medio ambiente.

Ciudad ordenada y eficiente.

- **Enfoque principal:** Se centra en optimizar el uso del espacio urbano mediante una planificación inteligente y eficiente, que permita un crecimiento ordenado y armonioso. Busca maximizar el aprovechamiento de sus recursos y áreas disponibles, garantizando una infraestructura adecuada, la accesibilidad y una distribución equilibrada de los servicios y actividades urbanas para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

- **Características:** Diseño urbano bien estructurado que prioriza la funcionalidad y la accesibilidad, con un uso eficiente del suelo y una distribución equilibrada de zonas residenciales, comerciales y de servicios. Infraestructura de transporte eficiente que facilita la movilidad y reduce la congestión, integrando sistemas de transporte público, ciclovías y espacios peatonales. Uso de tecnologías inteligentes para gestionar el tráfico, la energía y los recursos de manera eficiente. Implementación de estrategias para la renovación y aprovechamiento de áreas urbanas subutilizadas, promoviendo el desarrollo sostenible y la inclusión social.

Ciudad equilibrada.

- **Enfoque principal:** Se centra en la creación de un entorno urbano que maximiza el uso eficiente del espacio, promoviendo la integración y mezcla de diversos tipos de usos de suelo, como habitacional, comercio y servicios, equipamiento urbano (viviendas, comercios, oficinas e instituciones culturales), en una misma área o incluso en un mismo edificio. El objetivo es fomentar la cohesión social, la accesibilidad y la sostenibilidad, ofreciendo un entorno donde las personas puedan vivir, trabajar y disfrutar de servicios de manera más eficiente y cercana, mejorando así la calidad de vida de las personas habitantes.

- **Características:** La ciudad integra una zonificación mixta que combina diferentes funciones en una misma área, con edificaciones multifuncionales que permiten la coexistencia de viviendas, comercios, oficinas y espacios culturales. Diseño urbano flexible que permita adaptarse a las necesidades cambiantes de la población y reduzca la segregación social. Además, se favorece la accesibilidad y conectividad a través de infraestructura eficiente de transporte y caminos peatonales, y se crean espacios públicos que fomentan la interacción social y la diversidad. El diseño urbano se enfoca en la sostenibilidad, la eficiencia energética y la utilización de materiales ecológicos, promoviendo un desarrollo armónico que favorece tanto la inclusión social como el respeto por el medio ambiente.

Tijuana: Cercana.

Implica la necesidad de consolidar una estructura policéntrica basada en centralidades, con el objetivo de distribuir de manera equilibrada los usos de suelo, servicios y el empleo a lo largo de toda la ciudad. Busca reducir tiempos y costos de desplazamientos de la población hacia los centros de servicio y trabajo, creando núcleos de actividad económica y social, cercanos a las áreas residenciales. Promoverá un entorno caminable, que permita a los ciudadanos acceder a estos centros sin necesidad de utilizar o depender del vehículo particular. La cercanía implica un modelo de ciudad compuesto por centralidades eficientemente interconectadas, de modo que el sistema de transporte público facilite a la población el acceso a destinos más distantes de su lugar de residencia, satisfaciendo así necesidades de mayor alcance.

Ciudad accesible a servicios, equipamiento y empleo.

- **Enfoque principal:** Se centra en garantizar que todas las personas habitantes tengan acceso equitativo y cercano a servicios esenciales, equipamiento urbano y oportunidades de empleo. Busca reducir las desigualdades geográficas y sociales mediante una distribución eficiente de recursos y espacios, facilitando la integración social y económica de todos sus habitantes.

- **Características:** Infraestructura de transporte eficiente y accesible, que conecte de manera rápida y segura las zonas residenciales con áreas de trabajo, comercio y servicios. Distribución equitativa de servicios básicos como salud, educación, y seguridad, en toda la ciudad, asegurando que no haya zonas desatendidas. Diseño urbano que favorezca el acceso a espacios públicos, equipamiento cultural y recreativo, así como centros de empleo, con especial atención a la accesibilidad para personas con discapacidad. Además, se promueve la creación de empleos locales y la integración de sectores productivos en diversas áreas urbanas para reducir la dependencia del vehículo privado, incentivar el uso del transporte y mejorar la calidad de vida.

Ciudad policéntrica.

- **Enfoque principal:** Se centra en el desarrollo de múltiples núcleos urbanos interconectados, en lugar de un único centro urbano dominante. El objetivo es distribuir las actividades económicas, sociales y culturales de manera equilibrada, reduciendo la congestión y promoviendo un desarrollo más equitativo en toda la ciudad, mejorando la accesibilidad y la calidad de vida.

- **Características:** Diversificación de los usos del suelo en diferentes zonas, con múltiples centros de actividad que incluyen áreas residenciales, comerciales, de servicios y recreativas. Infraestructura de transporte eficiente que conecta estos centros, reduciendo largos desplazamientos y mejorando la movilidad urbana. Diseño urbano que favorece la descentralización, promoviendo la creación de empleos y servicios en distintas áreas, lo que reduce la presión sobre el centro urbano principal. Fomento de la cohesión social y económica, creando oportunidades para diversos grupos sociales en todas las zonas de la ciudad. Se integran espacios públicos, culturales y recreativos más cercanos, promoviendo un desarrollo más equilibrado y accesible.

Tijuana: Conectada.

Supone una Ciudad eficiente en términos de movilidad urbana, conectada eficientemente. Su estructura espacial se fortalece mediante la implementación de vías que soportan diversos modos de desplazamiento. Se adopta el concepto de calles completas, en las que se integran espacios para todos los medios de transporte: peatonal, ciclista, transporte público, de carga y vehículo particular. El enfoque principal es garantizar que las calles sean adecuadas y seguras para las personas. La condición metropolitana y transfronteriza de la ciudad se potencia mediante los ejes de integración regional, un sistema de transporte metropolitano eficiente y cruces fronterizos más inteligentes. Mantiene un equilibrio con respecto al desarrollo urbano de la ciudad en su patrón de ocupación del suelo, gracias a una estructura de movilidad bien planificada.

Ciudad con movilidad diversa

- **Enfoque principal:** Se centra en desarrollar una ciudad interconectada y eficiente, donde se promueva un sistema de movilidad diversa que optimice los recursos urbanos, priorizando los modos de transporte más sostenibles y accesibles. Siguiendo la pirámide de movilidad, el objetivo es mejorar la eficiencia del transporte urbano y fortalecer la estructura espacial existente mediante la implementación de vías que permitan una integración fluida de diferentes modos de desplazamiento, garantizando la accesibilidad y sostenibilidad en todo el sistema de transporte.

- **Características:** Fomenta la movilidad activa, priorizando el caminar y andar en bicicleta, con infraestructura adecuada como aceras amplias y ciclovías seguras. Se implementa un sistema de transporte público eficiente, interconectado y accesible, con alternativas de movilidad compartida como *carpooling* y vehículos eléctricos. La infraestructura vial se fortalece para soportar diferentes modos de transporte, optimizando la conectividad y la eficiencia del sistema mediante estaciones intermodales. Se prioriza la inclusión, asegurando la accesibilidad para personas con movilidad reducida, y se fomenta el uso de tecnologías sostenibles para reducir la huella de carbono y la congestión urbana.

Ciudad metropolitana y transfronteriza, integrada y comunicada

- **Enfoque principal:** Se centra en crear una ciudad metropolitana y transfronteriza, interconectada y comunicada, que optimice su capacidad de integración tanto a nivel urbano como regional. El objetivo es garantizar una movilidad eficiente y el acceso a servicios en una ciudad que conecta diferentes sectores, y el cruce fronterizo, favoreciendo la cohesión social, el intercambio cultural y el desarrollo económico, mientras se maximiza el uso de infraestructuras y sistemas de transporte para facilitar el tránsito y la comunicación fluida.

- **Características:** La ciudad se caracteriza por una infraestructura de transporte integrada que conecta el área urbana y suburbana, así como la zona del cruce fronterizo, con sistemas de transporte público, carreteras, y rutas para ciclistas y peatones que faciliten el flujo de personas y mercancías. Se promueven corredores de comunicación digital y física eficientes que favorezcan la integración con la zona metropolitana y binacional. Cuenta con estaciones intermodales de transporte que permiten una transición fluida entre diferentes modos de desplazamiento, peatonal, bicicleta, tren, autobús y vehículos privado, garantizando la accesibilidad en toda la región. Impulsa políticas para fortalecer la cooperación económica y cultural entre las zonas conectadas, aprovechando la ubicación geográfica estratégica para fomentar el intercambio regional y global.

4.1.3 Objetivos Generales

Además de los objetivos establecidos por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California, se incluyen los siguientes:

1. Garantizar un uso eficiente del suelo bajo un enfoque de mezcla de usos que favorezca la diversidad y la funcionalidad del espacio urbano, generando un entorno más dinámico y accesible para sus habitantes promoviendo una ciudad compacta, ordenada, eficiente y resiliente.

2. Establecer un sistema de transporte eficiente, seguro y sostenible que conecte de manera integral el centro de población, el área urbana y rural, promoviendo una ciudad policéntrica accesible para todos que contribuya a mejorar la accesibilidad y conectividad.

3. Ejecutar proyectos que regeneren y rehabiliten zonas deterioradas, mejorando su funcionalidad, seguridad y atractivo, con un enfoque en la participación ciudadana y la cohesión social.

4. Asegurar un sistema de infraestructura eficiente, resiliente y sostenible, adaptado a las necesidades del entorno con capacidad de dotar y proveer de manera continua los servicios básicos como agua potable, electricidad y drenaje y capaz de soportar los posibles riesgos futuros.

5. Implementar políticas que promuevan la inclusión social, el acceso a la educación, la salud y la creación de empleo, integrando los sectores productivos locales y mejorando la calidad de vida de la población.

6. Desarrollar y ejecutar proyectos urbanos que promuevan la sostenibilidad y el respeto al medio ambiente, la conservación de los recursos naturales, la reducción de emisiones contaminantes, la gestión eficiente de los residuos y la creación de espacios verdes sostenibles.

7. Establecer medidas para garantizar la seguridad en entornos urbanos, fortalecer la cohesión social mediante la prevención del delito y la promoción de la convivencia pacífica en los espacios públicos.

8. Fomentar la colaboración efectiva entre los tres niveles de gobierno, la iniciativa privada y las organizaciones sociales en el desarrollo urbano, creando mecanismos de coordinación y alianzas estratégicas, con el fin de promover un desarrollo urbano inclusivo, sostenible y participativo.

9. Promover espacios culturales y recreativos accesibles para la población, promoviendo actividades que fortalezcan la identidad local, mejoren la calidad de vida y fomenten la integración social.

10. Planificar y ejecutar proyectos para mejorar la resiliencia ante desastres naturales, asegurando infraestructuras resilientes, la protección de la población y la continuidad de los servicios esenciales en situaciones de emergencia.

4.1.4 Objetivos específicos

1. Fomentar la creación de barrios integrados y multifuncionales, que combinen áreas y usos habitacionales, comerciales, de servicios y equipamiento urbano, fomentando el uso mixto del suelo para promover una mayor interacción social, reducir la segregación y ofrecer a la población espacios diversos y cercanos para satisfacer sus necesidades diarias y puedan acceder fácilmente a servicios, empleos y espacios recreativos sin depender del automóvil, reduciendo la congestión y mejorando la accesibilidad.

2. Desarrollar políticas de urbanismo inclusivo que promuevan la igualdad de acceso a vivienda bien ubicada, inclusiva, asequible y segura, con un enfoque en la integración de distintos grupos socioeconómicos y el fomento de una distribución equilibrada de los recursos en toda la ciudad, fomentando la integración social y evitando la segregación urbana.

3. Garantizar el acceso a servicios básicos de calidad (agua potable, electricidad, saneamiento, salud, educación) en toda la ciudad, especialmente en sectores vulnerables, asegurando la equidad en el acceso a estos servicios fundamentales para la calidad de vida.

4. Fomentar políticas que promuevan el uso de energías limpias y la movilidad eléctrica en el transporte público y privado, implementando la infraestructura necesaria para su óptimo funcionamiento.

5. Desarrollar un sistema de transporte público eficiente, seguro y accesible, que conecte las distintas zonas de la ciudad de manera rápida y conveniente, reduciendo los tiempos de desplazamiento, promoviendo el uso de medios de transporte sostenibles (transporte público, bicicleta), que interconecte los distintos modos de transporte para facilitar un trasbordo eficiente. y

6. Fomentar la creación de espacios públicos de calidad con accesibilidad universal, que proporcionen entornos para el esparcimiento, la cultura y el encuentro social.

7. Fomentar espacios urbanos que fomenten la mezcla de clases sociales en un mismo espacio urbano, evitando la segregación y asegurando que los beneficios del progreso lleguen a todos los barrios y comunidades.

8. Garantizar que no existan zonas marginalizadas o desatendidas, asegurando la distribución equitativa de recursos, servicios y equipamiento urbano, disponibles de manera equilibrada en toda la ciudad y al alcance de todas las personas, independientemente de su nivel socioeconómico.

9. Diseñar una infraestructura urbana segura y bien conectada, con calles bien iluminadas, pasos peatonales y zonas de tránsito seguros, garantizando que los ciudadanos se sientan seguros en sus desplazamientos.

10. Ofrecer políticas fiscales atractivas, accesibles y seguras, acceso a diversos mercados y un entorno favorable para los negocios, con el fin de atraer inversión, empresas y talento; con el fin de generar empleo de calidad y estimular el crecimiento económico.

11. Promover el desarrollo económico a través de la diversificación económica, crear oportunidades laborales en diversas áreas, garantizando que los beneficios de este crecimiento lleguen a todos los barrios y comunidades, incluyendo las más vulnerables.

12. Desarrollar infraestructura de transporte de calidad, y redes digitales avanzadas que faciliten la conexión y el intercambio económico, reduciendo costos para las empresas y mejorando la competitividad.

13. Promover una ciudad inteligente con conectividad digital de calidad, que mejore la eficiencia de la gestión urbana y los servicios públicos inteligentes, contribuyendo al bienestar y al desarrollo personal de sus habitantes.

14. Garantizar la inclusión de todas las personas en el entorno urbano, de forma que permita su participación en la vida urbana, creando políticas y diseños urbanos que consideren las necesidades de grupos vulnerables, como personas con discapacidad, adultos mayores y niños.

15. Desarrollar espacios públicos cercanos a la comunidad que favorezcan la interacción, integración y cohesión entre diferentes grupos y generaciones, promoviendo iniciativas culturales, recreativas y educativas que fortalezcan el sentido de pertenencia, la identidad comunitaria y el bienestar social.

16. Promover espacios públicos seguros, aplicando diseños que impacten directamente en la seguridad, basados en principios que reduzcan los delitos de oportunidad, mediante una iluminación adecuada, espacios visibles y bien conectados, y la integración comunitaria.

17. Impulsar la sostenibilidad urbana mediante la integración de soluciones basadas en la naturaleza, como jardines urbanos, techos verdes, y el uso de materiales y tecnologías ecoeficientes en la construcción de edificios e infraestructuras, para mejorar la calidad del aire y reducir la huella ecológica.

18. Establecer un sistema de gestión de residuos eficiente, que promueva el reciclaje, la reducción de desechos y la reutilización de materiales, contribuyendo a la limpieza de la ciudad y a la creación de un entorno saludable y libre de contaminantes.

19. Fomentar el uso de energías renovables y tecnologías sostenibles en los edificios y la infraestructura urbana, promoviendo la eficiencia energética y reduciendo las emisiones de gases de efecto invernadero, lo que contribuye a mejorar la calidad del aire y a mitigar los efectos del cambio climático.

20. Integrar la conservación del patrimonio natural, cultural e histórico en la planeación urbana, garantizando que los proyectos urbanos respeten y valoren los ecosistemas locales, los espacios naturales, los elementos históricos y culturales significativos, promoviendo su preservación.

21. Desarrollar planes de gestión de riesgos y adaptación al cambio climático, que incluyan medidas de protección de los recursos y fenómenos naturales extremos, asegurando que la ciudad sea resiliente a los efectos del cambio climático sin comprometer sus valores fundamentales.

22. Incorporar medidas de resiliencia urbana ante el cambio climático y fenómenos extremos, diseñando espacios urbanos y edificios que sean resilientes a riesgos naturales como inundaciones, terremotos y olas de calor, mejorando la capacidad de adaptación de la ciudad ante estos eventos.

23. Impulsar la participación ciudadana en la planificación urbana mediante mecanismos de consulta pública y colaboración con la comunidad, permitiendo que los ciudadanos puedan participar en las decisiones sobre el desarrollo de su ciudad, donde sus necesidades sean tomadas en cuenta en el proceso de planificación.

24. Fortalecer la integración metropolitana mediante acciones y proyectos que mejoren las relaciones funcionales y económicas de la zona metropolitana, fomentando la coordinación interinstitucional para crear alianzas estratégicas y abordar de manera conjunta iniciativas metropolitanas y transfronterizas.

25. Consolidar una estructura de enlaces regionales y urbanos; fortalecer la eficiencia de los cruces fronterizos para favorecer la conectividad, el descongestionamiento de las vías existentes y la integración dentro de la zona metropolitana transfronteriza.

26. Fortalecer la coordinación intergubernamental entre los tres niveles de gobierno (federal, estatal y local), estableciendo mecanismos de comunicación y colaboración que optimicen la asignación de competencias, eviten duplicidades en las políticas públicas y aseguren la implementación eficaz y coherente de proyectos que beneficien a la ciudadanía.

27. Fortalecer los recursos internos para la reactivación, regeneración y rehabilitación de los espacios públicos.

4.1.5 Metas e indicadores

Los objetivos permiten establecer metas convergentes que se interrelacionan entre sí. Una meta puede contribuir a lograr más de un objetivo, compartiendo una misma línea temática. Algunas de estas metas son interdependientes y forman un conjunto cohesivo, complementándose de manera que, en conjunto, tienen un propósito y sentido común.

Las metas del programa se enfocan en aspectos cualitativos y estratégicos que buscan mejorar la calidad de vida de la ciudadanía y el ordenamiento del espacio urbano. Orientan el desarrollo del centro de población hacia un modelo sostenible, inclusivo y accesible para todos, promoviendo el bienestar general y un crecimiento ordenado. Aunque las metas son cualitativas y estratégicas, su implementación se medirá mediante un sistema de indicadores cualitativos y un proceso de evaluación continua, lo que permitirá ajustar y redefinir las acciones conforme al contexto y las necesidades emergentes.

De este modo, el programa se concibe como un instrumento dinámico, cuyo seguimiento identificará nuevas acciones y soluciones conforme avanza el proceso de desarrollo urbano, garantizando su capacidad para adaptarse a los retos y oportunidades del futuro. Las siguientes metas no están territorializadas, sin embargo, de manera general, guiarán dicho proceso. Los indicadores, por su parte, buscan evaluar y dar seguimiento al cumplimiento de la estrategia. A medida que avance su implementación, se podrán definir indicadores adicionales que incluyan plazos y mediciones a corto, mediano y largo plazo, según los resultados y las necesidades identificadas.

4.1.5.1 Metas

1. Fomentar políticas públicas e incentivos para aumentar la visión y combatir los puntos ciegos en los desarrollos y el espacio público.
2. Desarrollar espacios públicos con diseños inclusivos, seguros y accesibles.
3. Promover el uso de tecnologías inteligentes para mejorar la seguridad urbana, implementando sistemas de cámaras de vigilancia y sistemas de monitoreo en tiempo real en zonas clave de la ciudad para garantizar un entorno seguro.
4. Desarrollar y mantener espacios culturales y recreativos accesibles para toda la población, promoviendo actividades que fomenten la integración social, el sentido de comunidad y el fortalecimiento de la identidad local.
5. Desarrollar un entorno urbano seguro y cohesivo, promoviendo la convivencia pacífica y garantizando la seguridad en los espacios públicos través de la colaboración entre ciudadanos, autoridades y organismos sociales.
6. Promover la conservación del patrimonio histórico y cultural mediante la protección de edificios, monumentos, y sitios de valor histórico, así como la promoción de políticas que incentiven la restauración y el mantenimiento de estos elementos, respetando las tradiciones y la identidad cultural de la ciudad.
7. Protección y restauración de zonas que se verifique que cuenten con el potencial de conservación, garantizando que estos espacios no solo sirvan para el esparcimiento, sino también para la preservación de la biodiversidad local y el bienestar de la comunidad.
8. Garantizar el acceso universal a servicios básicos como agua potable, drenaje y electricidad, mediante un sistema de infraestructura eficiente, resiliente y sostenible capaz de soportar posibles riesgos futuros, e implementar tecnologías innovadoras que optimicen el uso de los recursos hídricos y energéticos, asegurando que se cubran las necesidades de la población en crecimiento.
9. Fomentar proyectos que promuevan el uso eficiente de los recursos naturales, la gestión sostenible de los residuos y la reducción de emisiones contaminantes, con el fin de mejorar la calidad del aire y el bienestar general de la población.
10. Implementar un sistema de gestión de riesgos y preparación ante desastres, que mejore la capacidad de respuesta ante emergencias naturales, proteja la infraestructura crítica y garantice la seguridad de la población en situaciones de crisis.
11. Promover proyectos de regeneración urbana que mejoren la funcionalidad, seguridad y estética de áreas deterioradas.

12. Fomentar la participación ciudadana en el desarrollo urbano implementando mecanismos efectivos para la participación activa de las personas habitantes en el proceso de toma de decisiones urbanísticas, asegurando que sus voces influyan en el diseño y la ejecución de proyectos urbanos.

13. Crear plataformas digitales accesibles para la consulta y participación en proyectos urbanos, favoreciendo la inclusión de diversos grupos de la sociedad.

14. Promover la implementación de incentivos fiscales y económicos para proyectos que fomenten la construcción de viviendas dirigidas a personas en situación de vulnerabilidad económica, ubicadas en zonas estratégicas que garanticen proximidad a fuentes de empleo, transporte, infraestructura, servicios y equipamiento, contribuyendo así a la construcción de sociedades más equitativas.

15. Promover el crecimiento económico inclusivo, enfocándose en la creación de empleos sostenibles, el fortalecimiento del sector productivo local y el acceso equitativo a servicios como la educación y la salud, para mejorar la calidad de vida de toda la ciudadanía.

16. Promover la implementación de incentivos fiscales y económicos para proyectos que cuenten con arquitectura sostenible e infraestructuras verdes, contribuyendo a mejorar la calidad del aire y a mitigar los efectos del cambio climático.

17. Desarrollar e implementar planes y programas de desarrollo urbano que promuevan la zonificación mixta, asegurando la integración armónica de áreas residenciales, comerciales, industriales y recreativas, buscando un equilibrio que respete los valores ambientales y sociales.

18. Fomentar el desarrollo de arquitectura sostenible e infraestructuras verdes como techos y muros verdes, captación de agua de lluvia, jardines urbanos y la utilización de materiales sostenibles en la construcción, para reducir el impacto ambiental y mejorar la calidad del aire.

19. Promover plataformas digitales que optimicen sus funciones y compartan información para eficientizar recursos.

20. Fortalecer los recursos internos para la reactivación, regeneración y rehabilitación de los espacios públicos.

21. Desarrollar un Gemelo Digital para optimizar la planificación urbana, que permita la simulación de escenarios, mejore la toma de decisiones y facilite la creación de planes y programas basados en la información integrada y sea el medio de difusión de manera amplia, accesible y transparente de las acciones que se tengan en materia de administración del desarrollo urbano, y que cualquier persona tenga la certeza sobre la normatividad aplicable a cualquier propiedad del centro de población.

22. Integrar e impulsar la creación de espacios públicos en los nuevos desarrollos urbanos y áreas regeneradas, fomentando un entorno habitable y sostenible que favorezca a todas las personas, sin importar su origen, género, edad, condición socioeconómica o capacidades, y refuerce la identidad local y promueva la integración social y el bienestar reduciendo desigualdades.

23. Implementar un sistema de espacios públicos con visión a largo plazo, e inventario de los mismos.

24. Crear un sistema de transporte intermodal eficiente que conecte las principales centralidades urbanas, optimizando y expandiendo el transporte público con nuevas rutas que integren zonas urbanas y rurales, mejorando la accesibilidad para todos los ciudadanos y priorizando la sostenibilidad, seguridad y la reducción de tiempos de traslado.

25. Fomentar la densificación en áreas bien conectadas, optimizando el uso del suelo y reduciendo la expansión descontrolada.

26. Integrar modos de transporte sostenibles en las vías urbanas, tales como el ciclismo y el transporte público eléctrico, con el fin de reducir la huella de carbono y promover la movilidad limpia, desarrollando la infraestructura necesaria para su adecuado funcionamiento.

27. Establecer una red de transporte metropolitana interconectada, que también incluya conexiones transfronterizas para facilitar el desplazamiento de personas y bienes entre ciudades vecinas.

4.1.5.2 Vinculación con Objetivos de Desarrollo Sostenible

En relación de las 27 metas del programa se vinculan con los 6 ejes estratégicos y con 14 ejes temáticos, dando como resultado el porcentaje de alineamientos de los ejes estratégicos integrados en las metas de la visión de Tijuana. Los principios de planeación de Tijuana Habitable cuentan con el 19% de metas relacionadas, Tijuana Sustentable con el 19%, Tijuana Equitativa con el 22%, Tijuana Compacta con el 26% siendo el eje con mayor relación de las metas, Tijuana Cercana con el 7% y Tijuana Conectada con el 7%. Aunado a ello, de los 14 ejes temáticos los que tienen mayor porcentaje de metas relacionadas son Municipio ordenado y eficiente con el 19%, Municipio competitivo, innovador e incluyente con el 11% y Municipio seguro con el 11%.

Tabla 204.
Vinculación con objetivos de Desarrollo Sostenible.
Fuente: IMPLAN, 2025.

Ejes Estratégicos	Ejes Temáticos	Metas	Fin de la pobreza 1	Hambre cero 2	Salud y Bienestar 3	Educación de calidad 4	Igualdad de género 5	Agua limpia y no contaminante 6	Energía asequible y no contaminante 7	Trabajo decente y crecimiento económico 8	Industria, innovación e infraestructura 9	Reducción de las desigualdades 10	Ciudades y comunidades sostenibles 11	Producción y consumo responsables 12	Acción por el clima 13	Vida submarina 14	Vida de ecosistemas terrestres 15	Paz, justicia e instituciones sólidas 16	Alianza para lograr los objetivos 17
Tijuana: Habitable	Municipio seguro	1. Fomentar políticas públicas e incentivos para aumentar la visión y combatir los puntos ciegos en los desarrollos y el espacio público.	X		X		X			X			X					X	X
	Municipio seguro	2. Desarrollar espacios públicos con diseños inclusivos, seguros y accesibles.	X		X		X	X	X			X	X			X		X	
	Municipio seguro	3. Promover el uso de tecnologías inteligentes para mejorar la seguridad urbana, implementando sistemas de cámaras de vigilancia y sistemas de monitoreo en tiempo real en zonas clave de la ciudad para garantizar un entorno seguro.	X		X		X			X	X		X	X					X
	Municipio humano y comunitario	4. Desarrollar y mantener espacios culturales y recreativos accesibles para toda la población, promoviendo actividades que fomenten la integración social, el sentido de comunidad y el fortalecimiento de la identidad local.	X		X	X	X			X		X	X					X	
	Municipio humano y comunitario	5. Desarrollar un entorno urbano seguro y cohesivo, promoviendo la convivencia pacífica y garantizando la seguridad en los espacios públicos través de la colaboración entre ciudadanos, autoridades y organismos sociales.			X		X			X		X	X					X	
Tijuana: Sustentable	Municipio que conserva los valores naturales, históricos y culturales	6. Promover la conservación del patrimonio histórico y cultural mediante la protección de edificios, monumentos, y sitios de valor histórico, así como la promoción de políticas que incentiven la restauración y el mantenimiento de estos elementos, respetando las tradiciones y la identidad cultural de la ciudad.				X							X				X		X
	Municipio que conserva los valores naturales, históricos y culturales	7. Protección y restauración de zonas que se verifique que cuenten con el potencial de conservación, garantizando que estos espacios no solo sirvan para el esparcimiento, sino también para la preservación de la biodiversidad local y el bienestar de la comunidad.		X				X					X	X	X		X		

Ejes Estratégicos	Ejes Temáticos	Metas	Fin de la pobreza 1	Hambre cero 2	Salud y Bienestar 3	Educación de calidad 4	Igualdad de género 5	Agua limpia y no contaminante 6	Energía asequible y no contaminante 7	Trabajo decente y crecimiento económico 8	Industria, innovación e infraestructura 9	Reducción de las desigualdades 10	Ciudades y comunidades sostenibles 11	Producción y consumo responsables 12	Acción por el clima 13	Vida submarina 14	Vida de ecosistemas terrestres 15	Paz, justicia e instituciones sólidas 16	Alianza para lograr los objetivos 17
Tijuana: Sustentable	Municipio responsable y eficiente en el uso de los recursos	8. Garantizar el acceso universal a servicios básicos como agua potable, drenaje y electricidad, mediante un sistema de infraestructura eficiente, resiliente y sostenible capaz de soportar posibles riesgos futuros, e implementar tecnologías innovadoras que optimicen el uso de los recursos hídricos y energéticos, asegurando que se cubran las necesidades de la población en crecimiento.	X	X	X		X	X	X			X	X	X	X			X	X
	Municipio responsable y eficiente en el uso de los recursos	9. Fomentar proyectos que promuevan el uso eficiente de los recursos naturales, la gestión sostenible de los residuos y la reducción de emisiones contaminantes, con el fin de mejorar la calidad del aire y el bienestar general de la población.		X	X			X	X	X	X		X	X	X	X	X		
	Municipio resiliente	10. Implementar un sistema de gestión de riesgos y preparación ante desastres, que mejore la capacidad de respuesta ante emergencias naturales, proteja la infraestructura crítica y garantice la seguridad de la población en situaciones de crisis.	X	X	X			X	X	X	X		X		X	X			
Tijuana: Equitativa	Municipio con calidad de vida y armonía social	11. Promover proyectos de regeneración urbana que mejoren la funcionalidad, seguridad y estética de áreas deterioradas.	X	X	X	X				X			X		X			X	
	Municipio democrático y participativo	12. Fomentar la participación ciudadana en el desarrollo urbano implementando mecanismos efectivos para la participación activa de los habitantes en el proceso de toma de decisiones urbanísticas, asegurando que sus voces influyan en el diseño y la ejecución de proyectos urbanos.	X	X			X	X	X			X	X	X	X			X	X
	Municipio democrático y participativo	13. Crear plataformas digitales accesibles para la consulta y participación en proyectos urbanos, favoreciendo la inclusión de diversos grupos de la sociedad.	X			X	X			X	X	X	X	X				X	X
	Municipio competitivo, innovador e incluyente	14. Promover la implementación de incentivos fiscales y económicos para proyectos que fomenten la construcción de viviendas dirigidas a personas en situación de vulnerabilidad económica, ubicadas en zonas estratégicas que garanticen proximidad a fuentes de empleo, transporte, infraestructura, servicios y equipamiento, contribuyendo así a la construcción de sociedades más equitativas.	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X			X	X
	Municipio competitivo, innovador e incluyente	15. Promover el crecimiento económico inclusivo, enfocándose en la creación de empleos sostenibles, el fortalecimiento del sector productivo local y el acceso equitativo a servicios como la educación y la salud, para mejorar la calidad de vida de todos los habitantes.	X	X	X	X	X			X		X	X	X					

Ejes Estratégicos	Ejes Temáticos	Metas	Fin de la pobreza 1	Hambre cero 2	Salud y Bienestar 3	Educación de calidad 4	Igualdad de género 5	Agua limpia y no contaminante 6	Energía asequible y no contaminante 7	Trabajo decente y crecimiento económico 8	Industria, innovación e infraestructura 9	Reducción de las desigualdades 10	Ciudades y comunidades sostenibles 11	Producción y consumo responsables 12	Acción por el clima 13	Vida submarina 14	Vida de ecosistemas terrestres 15	Paz, justicia e instituciones sólidas 16	Alianza para lograr los objetivos 17
Tijuana: Equitativa	Municipio competitivo, innovador e incluyente	16. Promover la implementación de incentivos fiscales y económicos para proyectos que cuenten con arquitectura sostenible e infraestructuras verdes, contribuyendo a mejorar la calidad del aire y a mitigar los efectos del cambio climático.	X	X	X			X	X	X	X		X	X	X				X
Tijuana: Compacta	Municipio ordenado y eficiente	17. Desarrollar e implementar planes y programas de desarrollo urbano que promuevan la zonificación mixta, asegurando la integración armónica de áreas residenciales, comerciales, industriales y recreativas, buscando un equilibrio que respete los valores ambientales y sociales.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		X
	Municipio ordenado y eficiente	18. Fomentar el desarrollo de arquitectura sostenible e infraestructuras verdes como techos y muros verdes, captación de agua de lluvia, jardines urbanos y la utilización de materiales sostenibles en la construcción, para reducir el impacto ambiental y mejorar la calidad del aire.		X	X			X	X	X	X		X	X	X				
	Municipio ordenado y eficiente	19. Desarrollar un Gemelo Digital para optimizar la planificación urbana, que permita la simulación de escenarios, mejore la toma de decisiones y facilite la creación de planes y programas basados en la información integrada y sea el medio de difusión de manera amplia, accesible y transparente de las acciones que se tengan en materia de administración del desarrollo urbano, y que cualquier persona tenga la certeza sobre la normatividad aplicable a cualquier propiedad del centro de población.	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X			X	X
	Municipio ordenado y eficiente	20. Promover plataformas digitales que optimicen sus funciones y compartan información para eficientizar recursos.	X			X				X	X	X	X	X	X			X	X
	Municipio ordenado y eficiente	21. Fortalecer los recursos internos para la reactivación, regeneración y rehabilitación de los espacios públicos.	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X				X
	Municipio equilibrado	22. Integrar e impulsar la creación de espacios públicos en los nuevos desarrollos urbanos y áreas regeneradas, fomentando un entorno habitable y sostenible que favorezca a todas las personas, sin importar su origen, género, edad, condición socioeconómica o capacidades, y refuerce la identidad local y promueva la integración social y el bienestar reduciendo desigualdades.	X		X		X			X		X	X				X	X	
	Municipio equilibrado	23. Implementar un sistema de espacios públicos con visión a largo plazo, e inventario de los mismos.			X					X			X			X	X		

Ejes Estratégicos	Ejes Temáticos	Metas	Fin de la pobreza	Hambre cero	Salud y Bienestar	Educación de calidad	Igualdad de género	Agua limpia y no contaminante	Energía asequible y no contaminante	Trabajo decente y crecimiento económico	Industria, innovación e infraestructura	Reducción de las desigualdades	Ciudades y comunidades sostenibles	Producción y consumo responsables	Acción por el clima	Vida submarina	Vida de ecosistemas terrestres	Paz, justicia e instituciones sólidas	Alianza para lograr los objetivos
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Tijuana: Cercana	Municipio accesible	24. Crear un sistema de transporte intermodal eficiente que conecte las principales centralidades urbanas, optimizando y expandiendo el transporte público con nuevas rutas que integren zonas urbanas y rurales, mejorando la accesibilidad para todos los ciudadanos y priorizando la sostenibilidad, seguridad y la reducción de tiempos de traslado.	X	X	X	X	X			X		X	X	X	X			X	X
	Municipio policéntrico	25. Fomentar la densificación en áreas bien conectadas, optimizando el uso del suelo y reduciendo la expansión descontrolada.	X		X	X		X	X	X		X	X		X		X		
Tijuana: Conectada	Municipio con movilidad diversa	26. Integrar modos de transporte sostenibles en las vías urbanas, tales como el ciclismo y el transporte público eléctrico, con el fin de reducir la huella de carbono y promover la movilidad limpia, desarrollando la infraestructura necesaria para su adecuado funcionamiento.	X		X	X				X	X	X	X	X	X				X
	Municipio con una estructura metropolitana y transfronteriza	27. Establecer una red de transporte metropolitana interconectada, que también incluya conexiones transfronterizas para facilitar el desplazamiento de personas y bienes entre ciudades vecinas.	X		X					X	X	X	X		X				X

4.1.5.3 Indicadores

1. Porcentaje de superficie territorial con un plan o programa de desarrollo urbano actualizado que integre las tendencias actuales de planificación urbana.
2. Tendencia del crecimiento del área urbana, expansión de superficie urbana en el continuo.
3. Identificación de superficie desarrollada en zonas sin aptitud, zonas no urbanizables y conservación no urbanizable.
4. Cantidad de asentamientos irregulares identificados en zonas sin aptitud, zonas no urbanizables, conservación y conservación no urbanizable.
5. Cantidad de viviendas nuevas en zonas destinadas para soportar mayores densidades.
6. Cantidad de solicitudes realizadas para cambios de uso de suelo (anual)
7. Cantidad de trámites para cambio de uso de suelo a usos factibles.
8. Porcentaje de superficie destinado a zonas residenciales, de comercio y servicios, industriales, mixtas, equipamiento urbano recreativo y área verde.
9. Cantidad de proyectos que integran usos mixtos en el área urbana.
10. Cantidad de viviendas ubicadas a menos de 10 minutos de centros de servicios y transporte público (medición de la accesibilidad y eficiencia del uso del suelo).
11. Cantidad de viviendas próximas a las centralidades consolidadas y/o en consolidación.
12. Porcentaje de población que considera que su calidad de vida ha mejorado gracias a los cambios en la zonificación y ordenamiento territorial (medido a través de encuestas de percepción).
13. Porcentaje de la población que tiene acceso a transporte público dentro de un radio de 10 minutos caminando.
14. Cantidad de kilómetros de nuevas vialidades integradas al sistema de transporte público.
15. Cantidad de kilómetros de vialidades repavimentadas.
16. Cantidad de kilómetros de calles completas dentro de la ciudad.
17. Cantidad de superficie regenerada en áreas identificadas dentro de los Programas de Mejoramiento Urbano.
18. Porcentaje de instrumentos de planeación realizados con participación ciudadana.
19. Porcentaje desagregado de población vulnerable que participa en talleres de participación ciudadana.
20. Porcentaje de viviendas con acceso a agua potable, electricidad y drenaje.
21. Cantidad de infraestructura resiliente instalada (estructuras críticas y estratégicas).
22. Cantidad de proyectos y edificaciones que adoptan tendencias de sostenibilidad (ecotecnias).
23. Cantidad de proyectos y/o edificaciones que contemplen la obtención de certificaciones de sostenibilidad, certificaciones ambientales o certificaciones de edificación sustentable.
24. Cantidad de empleos nuevos creados por sector productivo.
25. Porcentaje de población con acceso a servicios de salud y educación.
26. Porcentaje de residuos reciclados en el área urbana.
27. Reducción porcentual en las emisiones de CO_2 derivadas de nuevas políticas de movilidad y planeación urbana.
28. Cantidad de proyectos de infraestructura urbana que incorporan criterios de sostenibilidad y resiliencia (incluyendo la adaptación al cambio climático y la gestión eficiente de recursos).

29. Cantidad de proyectos o construcciones que implementen soluciones de infraestructura verde (jardines urbanos, techos verdes (no sintéticos), captación de agua lluvia)

30. Tasa de criminalidad en el centro de población.

31. Porcentaje de vecinos que participan en redes de apoyo comunitario.

32. Cantidad de proyectos de desarrollo urbano en los que se involucran los tres niveles de gobierno (federal, estatal y municipal) y/o Binacional.

33. Cantidad de alianzas público-privadas activas para el desarrollo de proyectos urbanos.

34. Cantidad de iniciativas urbanas financiadas con recursos públicos y/o privados que están dirigidas a la integración Metropolitana y Binacional.

35. Cantidad de procesos participativos realizados anualmente (consultas públicas, mesas de trabajo, etc.) que involucren a la comunidad en decisiones sobre planificación urbana.

36. Cantidad de plataformas digitales de participación ciudadana implementadas (por ejemplo, portales en línea, aplicaciones móviles, etc.).

37. Cantidad de nuevos espacios culturales.

38. Porcentaje de la población que utiliza espacios recreativos regularmente.

39. Porcentaje de la población con cobertura de sistemas de alerta temprana.

40. Cantidad de simulacros de desastres naturales realizados anualmente.

41. Cantidad de Declaratorias de usos y destinos para zonas de alto riesgo.

42. Proyectos Estratégicos realizados.

43. Superficie edificada en metros cuadrados (anual) .

44. Cantidad de licencias de uso de suelo solicitadas (anual) .

45. Cantidad de licencias de construcción solicitadas y superficie de construcción estimada por uso de suelo (anual)

46. Cantidad de solicitudes realizadas para cambios de uso de suelo (anual) .

47. Capacidad instalada del Sistema de tratamiento de aguas residuales (anual) .

48. Cantidad de viviendas conectadas a algún sistema de tratamiento de aguas residuales / total de viviendas (anual) .

49. Volumen de agua residual tratada por habitante, sector o subsector (anual) .

50. Cantidad de población beneficiaria del servicio de recolección de basura por sector o subsector / población total (anual) .

51. Consumo doméstico de agua por habitante, por sector o subsector(anual) .

52. Monto de inversión para apoyo de los programas, proyectos, obras y acciones planteadas por este Programa / monto total ejercido x100 (anual) .

53. Inversión estimada destinada a la construcción de vivienda por desarrolladores privados (anual) .

54. Inversión estimada en mejoramiento y construcción de vivienda (anual)

55. Inversión estimada en construcción de cuartos de alojamiento turístico (anual) .

56. Inversión estimada en construcción de comercio y servicios (anual) .

57. Población neta por Subsector (quinquenal).

58. Densidad de población por Subsector (hab/ha, quinquenal).

59. Cantidad de obras de equipamiento urbano por tipo de subsistema (anual).

60. Cantidad de superficie (m^2) de nuevos espacios públicos (anual) .

61. Cantidad de superficie (m²) de espacios públicos mejorados (anual) .
62. Km de BRT construidos (anual) .
63. Km de ciclovías habilitadas (anual) .
64. Cantidad de estacionamientos habilitados para bicicletas (anual) .
65. Km. de infraestructura de agua potable construida por año.
66. Km. de infraestructura de agua potable mejorada por año.
67. Km. de infraestructura pluvial construida por año.
68. Km. de infraestructura pluvial mejorada por año.
69. Cantidad de viviendas ubicadas en zonas de riesgo.

Tabla 205. Indicadores para medir el cumplimiento de la Estrategia por plazo y responsabilidad.

Ejes	Ejes Temáticos	Indicador	Descripción	Periodo	Sentido del Indicador	Responsables y Corresponsables
Habitable	Ciudad segura	Porcentaje de cuentas conectadas al sistema de tratamiento de aguas residuales	Cantidad de cuentas conectadas al sistema de tratamiento de aguas residuales / total de cuentas	anual	incremento	CESPT
		Volumen de agua residual tratada por habitante	Volumen total de agua residual tratada / población	anual	incremento	CESPT
		Consumo doméstico promedio de agua potable per cápita	Consumo promedio por persona (m3/persona)	trienal	monitoreo	CESPT
		Km. de infraestructura de agua potable instalada	Km. de infraestructura de agua potable instalada	anual	incremento	CESPT
		Km. de infraestructura de agua potable mejorada	Km. de infraestructura de agua potable mejorada	anual	incremento	CESPT
		Km. de infraestructura drenaje sanitario instalada	Km. de infraestructura drenaje sanitario construida por año	anual	incremento	CESPT
		Km. de infraestructura de drenaje sanitario mejorada	Km. de infraestructura de drenaje sanitario mejorada por año	anual	incremento	CESPT
		Porcentaje de caudal potabilizado por el sistema de tratamiento de aguas residuales	Caudal potabilizado vs capacidad instalada (lt/s)	anual	incremento	CONAGUA
		Km. de infraestructura pluvial construida	Km. de infraestructura pluvial construida por año	anual	incremento	DOIUM
		Km. de infraestructura pluvial mejorada	Km. de infraestructura pluvial mejorada por año	anual	incremento	DOIUM
		Porcentaje de población atendida por servicio de recolección de basura por Delegación	Cantidad de población atendida por delegación / población total por delegacion	trienal	incremento	DSPM
		Tasa de criminalidad en el centro de población.	Número total de delitos ocurridos entre la población de 18 años y más * 100 000 habitantes	anual	disminución	IMMUJER, SEGURIDAD, S.M.P.I.N.N.A, SSPC
	Ciudad humana y comunitaria	Porcentaje de proyectos realizados derivados de un Programa de Mejoramiento Urbano	Cantidad de proyectos propuestos en un (PMU) / cantidad de proyectos realizados (PMU)	anual	incremento	Ayuntamiento de Tijuana
		Cantidad de superficie regenerada en áreas identificadas dentro de los Programas de Mejoramiento Urbano.	Superficie en m²	trienal	incremento	DAU, Delegaciones, DOIUM, DSPM, IMPLAN, SPA
		Cantidad de nuevos espacios culturales.	Número de espacios culturales	anual	incremento	IMAC

Tabla 205. Indicadores para medir el cumplimiento de la Estrategia por plazo y responsabilidad.

Ejes	Ejes Temáticos	Indicador	Descripción	Periodo	Sentido del Indicador	Responsables y Corresponsables
Sustentable	Ciudad con valores naturales, históricos y culturales	Cantidad de Declaratorias de usos y destinos elaboradas para zonas conservación	Cantidad de Declaratorias publicadas vs cantidad de declaratorias propuestas	trienal	incremento	IMPLAN
	Ciudad responsable y sostenible con uso eficiente de los recursos	Cantidad de proyectos y/o edificaciones que contemplen la obtención de certificaciones de sostenibilidad, certificaciones ambientales o certificaciones de edificación sustentable.	Número de proyectos y/o edificaciones	trienal	incremento	DAU
		Cantidad de proyectos o construcciones que implementen soluciones de infraestructura verde (jardines urbanos, techos verdes (no sintéticos), captación de agua lluvia)	Número de Proyectos	anual	incremento	DAU, IMPLAN
		Cantidad de proyectos y edificaciones que adoptan tendencias de sostenibilidad (ecotecnias).	Número de proyectos	anual	incremento	DAU, IMPLAN
		Porcentaje de residuos reciclados en el área urbana.	Porcentaje de residuos (%)	anual	incremento	SPA
	Ciudad resiliente	Porcentaje de la población con cobertura de sistemas de alerta temprana.	Cantidad de viviendas con acceso a Internet del total de viviendas * densidad domiciliaria escenario planeación	quinquenal	incremento	Ayuntamiento de Tijuana, Protección Civil Municipal, IMPLAN, INEGI
		Cantidad de infraestructura resiliente instalada (estructuras críticas y estratégicas).	Número	quinquenal	Se mantengan o aumenten conforme a las necesidades de la ciudad	CESPT,CFE, GAP, DIF, IMSS, ISSSTE, ISSSTECALI, PCE, PCM, SSE
		Cantidad de proyectos de infraestructura urbana que incorporan criterios de sostenibilidad y resiliencia (incluyendo la adaptación al cambio climático y la gestión eficiente de recursos).	Número de proyectos	anual	incremento	DAU, IMPLAN
		Identificación de superficie desarrollada en zonas sin aptitud, zonas no urbanizables y conservación no urbanizable.	Superficie en ha.	anual	Que no suceda si los estudios no comprueban su viabilidad	DAU, IMPLAN, PCM
		Cantidad de asentamientos irregulares identificados en zonas sin aptitud, zonas no urbanizables, conservación y conservación no urbanizable.	Número	anual	Que no suceda	DAU, INDIVI, INSUS, PROMUN
		Cantidad de simulacros ante emergencias y desastres realizados anualmente.	Cantidad de Simulacros realizados por parte de las dependencias en un año	anual	incremento	Dependencias del Ayuntamiento / Protección Civil Municipal
		Reducción porcentual en las emisiones de CO2 derivadas de nuevas políticas de movilidad y planeación urbana.	Porcentaje emisiones de CO2 (%)	anual	disminución	SMADS, SPA
		Cantidad de Declaratorias de usos y destinos elaboradas para zonas de alto riesgo.	Cantidad de Declaratorias publicadas vs cantidad de declaratorias propuestas	trienal	incremento (enfocado en contar con el instrumento para las zonas que lo requieran)	IMPLAN, Protección Civil Municipal

Tabla 205. Indicadores para medir el cumplimiento de la Estrategia por plazo y responsabilidad.

Ejes	Ejes Temáticos	Indicador	Descripción	Periodo	Sentido del Indicador	Responsables y Corresponsables
Equitativa	Ciudad con calidad de vida y armonía social	Porcentaje de viviendas con acceso a agua potable, electricidad y drenaje.	Porcentaje de viviendas (%) con respecto al total de viviendas	quinquenal	incremento	CESPT, CFE, INEGI
		Porcentaje de población con acceso a servicios de salud y educación.	Porcentaje de población	quinquenal	incremento	DIF,IMSS, ISSSTE, ISSSTECALI, SEPM, SEP, SSE
	Ciudad democrática y participativa	Porcentaje de la población que utiliza espacios recreativos	Porcentaje de población (%) con respecto al total de población	anual	incremento	DSPM, IMAC, IMPAC, IMDET, SIMPATT
		Cantidad de plataformas digitales de participación ciudadana implementadas (por ejemplo, portales en línea, aplicaciones móviles, etc.).	Número de plataformas digitales implementadas	anual	Se mantenga o se incremente	DTI, IMPLAN
		Porcentaje de población que considera que su calidad de vida ha mejorado gracias a los cambios en la zonificación y ordenamiento territorial	Porcentaje de población a través de encuestas de percepción	trienal	incremento	IMPAC
		Porcentaje de vecinos que participan en redes de apoyo comunitario.	Porcentaje de población (%)	anual	incremento	IMPAC
		Porcentaje de instrumentos de planeación realizados con participación ciudadana.	Porcentaje de instrumentos (%)	anual	incremento	IMPAC, IMPLAN
		Porcentaje desagregado de población vulnerable que participa en talleres de participación ciudadana.	Porcentaje de población vulnerable (%)	anual	incremento	IMPAC, IMPLAN
		Cantidad de procesos participativos realizados anualmente (consultas públicas, mesas de trabajo, etc.) que involucren a la comunidad en decisiones sobre planificación urbana.	Número de procesos participativos	anual	Se mantenga o se incremente	IMPAC, IMPLAN
	Ciudad competitiva, innovadora e incluyente	Cantidad de empleos nuevos creados por sector productivo.	Número de empleos nuevos	anual	incremento	INEGI, SEDETI
		Cantidad de proyectos de desarrollo urbano en los que se involucran los tres niveles de gobierno (federal, estatal y municipal) y/o Binacional.	Porcentaje de proyectos de desarrollo urbano	quinquenal	incremento	CALTRANS, DAU, DOIUM, IMPLAN, SANDAG, SCT, SDTU, SEDATU, SEDENA, SIDURT
		Porcentaje de Proyectos Estratégicos realizados.	Cantidad de proyectos estratégicos realizados / cantidad de proyectos estratégicos propuestos	quinquenal	incremento	IMPLAN y dependencias involucradas dependiendo las características del proyecto
		Cantidad de alianzas público-privadas activas para el desarrollo de proyectos urbanos.	Número de alianzas público privadas	anual	incremento	SEDETI
		Inversión pública destinada al mejoramiento y construcción de vivienda	Inversión pública destinada al mejoramiento y construcción de vivienda en pesos mexicanos	sexenal	incremento	Tres órdenes de gobierno

Tabla 205. Indicadores para medir el cumplimiento de la Estrategia por plazo y responsabilidad.

Ejes	Ejes Temáticos	Indicador	Descripción	Periodo	Sentido del Indicador	Responsables y Corresponsables
Compacta	Ciudad ordenada y eficiente	Porcentaje de licencias de uso de suelo otorgadas	Cantidad de solicitudes / cantidad licencias autorizadas	anual	monitoreo	DAU
		Porcentaje de licencias de construcción autorizadas	Cantidad de solicitudes con respecto a licencias de construcción / cantidad de licencias de construcción autorizadas	anual	monitoreo	DAU
		Porcentaje de trámites de terminación de obra	Cantidad de solicitudes / cantidad de trámites de terminación otorgados	anual	monitoreo	DAU
		Cantidad de solicitudes realizadas para cambios de uso de suelo	Número de solicitudes realizadas	anual	monitoreo	DAU, IMPLAN
		Cantidad de trámites para cambio de uso de suelo a usos factibles.	Número de trámites emitidos	anual	monitoreo	DAU, IMPLAN
		Tendencia del crecimiento del área urbana, expansión de superficie urbana en el continuo.	Superficie de área urbana en ha.	anual	Igual o menor que las etapas de desarrollo urbano	DAU, IMPLAN
		Superficie estimada por uso de suelo incorporado al desarrollo urbano	Superficie incorporada por uso en hectáreas (ha)	anual	monitoreo	DAU, IMPLAN
		Porcentaje de superficie territorial con un plan o programa de desarrollo urbano actualizado que integre las tendencias actuales de planificación urbana.	Porcentaje territorial del plan o programa de desarrollo urbano actualizado vs superficie total del Centro de Población	anual	incremento	IMPLAN
		Población neta por Subsector	Cantidad de población a nivel subsector (población)	decenio	monitoreo	IMPLAN, INEGI
		Densidad de población por Subsector	Cantidad de habitantes por hectáreas hab/ha	decenio	monitoreo	IMPLAN, INEGI
	Ciudad equilibrada	Cantidad de obras de equipamiento urbano realizadas por tipo de subsistema	Número de obras de equipamiento urbano por Subsistema	trienal	incremento	BIENESTAR, DIF, DOIUM, GAP, IMDET, IMSS, ISSSTE, ISSTECALI, SEMOVIS, SEP, SEPM, SIMPATT, Tres niveles de Gobierno
		Cantidad de viviendas nuevas en zonas destinadas para soportar mayores densidades.	Número de viviendas	anual	incremento	DAU, IMPLAN
		Cantidad de proyectos que integran usos mixtos en el área urbana.	Número de proyectos	anual	incremento	DAU, IMPLAN
		Porcentaje de superficie destinado a zonas residenciales, de comercio y servicios, industriales, mixtas, equipamiento urbano recreativo y área verde.	Porcentaje de superficie (%)	trienal	monitoreo	DAU, DOIUM, DSPM, IMPLAN
		Superficie de nuevos espacios públicos	Cantidad de superficie en m2	trienal	incremento	DOIUM, DSPM, IMAC, IMDET, SIMPATT
		Superficie de espacios públicos mejorados	Cantidad de superficie en m2	trienal	incremento	DOIUM, DSPM, IMDET, SIMPATT

Tabla 205. Indicadores para medir el cumplimiento de la Estrategia por plazo y responsabilidad.

Ejes	Ejes Temáticos	Indicador	Descripción	Periodo	Sentido del Indicador	Responsables y Corresponsables
Cercana	Ciudad accesible a servicios, equipamiento y empleo	Cantidad de viviendas ubicadas a menos de 10 minutos de centros de servicios y transporte público.	Medición de la accesibilidad y eficiencia del uso del suelo. Número de viviendas	trienal	incremento	DAU, IMOS, IMPLAN, SEMOVIS
		Porcentaje de la población que tiene acceso a transporte público dentro de un radio de 10 minutos caminando.	Porcentaje de población (%)	trienal	incremento	IMOS, IMPAC, SEMOVIS
	Ciudad policéntrica	Cantidad de viviendas próximas a las centralidades consolidadas y/o en consolidación.	Número de viviendas	quinquenal	incremento	DAU, IMPLAN
Conectada	Ciudad con movilidad diversa	Cantidad de kilómetros de nuevas vialidades integradas al sistema de transporte público.	kilómetros de nuevas vialidades integradas	quinquenal	incremento	DAU, DOIUM, IMOS, IMPLAN, SEMOVIS
		Cantidad de kilómetros de vialidades repavimentadas.	kilómetros de vialidades repavimentadas	anual	incremento	DAU, DOIUM, SEMOVIS
		Cantidad de estacionamientos para bicicletas habilitados	Cantidad de estacionamientos para bicicletas habilitados en equipamiento público y desarrollos privados	anual	incremento	DAU, IMPLAN
		Cantidad de kilómetros de calles completas dentro de la ciudad	kilómetros de calles completas	anual	incremento	DOIUM, IMPLAN
		Longitud de ciclovías habilitadas	km de ciclovías habilitadas	quinquenal	incremento	DOIUM, IMPLAN, SEMOVIS
		Rutas del BRT en operación	Cantidad de rutas operando	anual	incremento	SEMOVIS, SITT
		Población atendida por el BRT	Cantidad de población atendida	anual	incremento	SEMOVIS, SITT
	Ciudad metropolitana y transfronteriza, integrada y comunicada	Cantidad de iniciativas urbanas financiadas con recursos públicos y/o privados que están dirigidas a la integración Metropolitana y Binacional.	Número de iniciativas	trienal	incremento	E.U.A., México

4.2 ESTRATEGIA GENERAL

4. ESTRATÉGICO

4.2 Estrategia General

La Estrategia General delimita los ámbitos de desarrollo del centro de población de Tijuana y define líneas estratégicas orientadas a un crecimiento armónico desde una perspectiva integral y equilibrada. Estas líneas buscan generar sinergia y armonía para mejorar la funcionalidad y eficiencia de la ciudad, a través de la implementación de políticas urbanas que favorezcan su crecimiento, mejoramiento y conservación.

La aplicabilidad de esta estrategia se fortalecerá con el reforzamiento de la Estructura Urbana de la ciudad, a través de un esquema de Estructura Espacial Estratégica que facilite el cumplimiento de los objetivos y metas establecidos. Además, se promoverá la implementación de proyectos estratégicos que generen las condiciones necesarias para alcanzar la Visión. Así como también, la identificación de procesos de gestión urbana para la ciudad y su entorno metropolitano transfronterizo, consolidándose, a través de la Estrategia Normativa, cuyo cumplimiento garantizará la concreción de la Estrategia General.

Las pautas para definir la Estrategia General se basan en principios fundamentales orientados a un desarrollo ordenado, sostenible, accesible, equilibrado, equitativo y resiliente, con un enfoque en la gestión eficiente de recursos y riesgos. Estas pautas permiten la articulación de un conjunto de líneas estratégicas que, al ser suficientemente flexibles, interactúan de manera integrada y complementaria para abordar los desafíos urbanos, movilidad, económicos, sociales y ambientales de la ciudad. Las pautas son las siguientes:

- Reestructuración del modelo de desarrollo actual hacia una red policéntrica, caracterizada por nodos productivos y de transporte, en el marco de una ciudad densa, compacta y articulada.
- Prevención de la segregación social, garantizando que los barrios sean inclusivos, diversos y accesibles para todas las personas.
- Acceso a vivienda adecuada, asequible y bien conectada, como derecho fundamental para todos los habitantes de la ciudad.
- Implementación de una movilidad sostenible, diversa y conectada que garantice un transporte eficiente y accesible para todos.
- Fomento de desarrollos urbanos flexibles y adaptativos, que incorporen el uso mixto del suelo en determinadas zonas, permitiendo la convivencia de actividades residenciales, comerciales, recreativas y de empleo en un mismo espacio, con una distribución que favorezca la conectividad y accesibilidad entre las distintas zonas de la ciudad.

- Vinculación del crecimiento urbano con el mejoramiento del entorno y la infraestructura urbana, considerando la disponibilidad de recursos.
- Transformación, reactivación y optimización de espacios urbanos, áreas y zonas, promoviendo el desarrollo urbano sostenible e incorporación de espacios públicos de calidad, seguros y accesibles.
- Gestión integral de riesgo, para minimizar sus impactos en la ciudad y sus habitantes.
- Promoción de desarrollos sostenibles e inteligentes, que hagan un uso responsable y eficiente de los recursos naturales (agua, energía, materiales), empleen tecnologías sostenibles y promuevan la rehabilitación, reconversión o reciclaje urbano de edificaciones.
- Desarrollo de clústeres industriales y zonas económicas especializadas, impulsando la competitividad y diversificación económica.
- Integración del sector aduanero y de tránsito fronterizo, con el objetivo de reactivar económicamente y regenerar físicamente los espacios circundantes.
- Fomento de corredores urbanos y económicos que conecten de manera eficiente y segura las diversas zonas de la ciudad, favoreciendo una integración funcional y un desarrollo equilibrado.
- Consideración de incentivos fiscales, como exenciones de impuestos o reducción de tarifas, para fomentar inversiones en zonas específicas de la ciudad.
- Mejorar las condiciones de vida de los grupos más vulnerables y las comunidades marginadas, garantizando que los beneficios del desarrollo lleguen de manera equitativa a todas las personas, donde todos los individuos puedan vivir con dignidad y tener la oportunidad de desarrollarse plenamente.
- Evitar el desorden y la expansión descontrolada de la ciudad garantizando que los asentamientos humanos y la urbanización no se de en zonas no urbanizables o no aptas para el desarrollo urbano, o bien que proliferen en la informalidad.
- Desarrollar y mejorar la infraestructura para tener una movilidad de calidad, que facilite la circulación de personas y mercancías, y con ello se reduzca la congestión y la contaminación.
- Inducir un desarrollo sostenible, lo cual implica que el crecimiento de la ciudad se realice de manera que minimice el impacto ambiental, con el uso responsable y equilibrado de los recursos naturales, evitar su agotamiento, así como promover la conservación de los ecosistemas y la biodiversidad.
- Incorporar tecnologías que optimicen la gestión, el control y la administración del suelo, el diseño de la ciudad, la eficiencia en el uso de recursos y la mejora de los servicios urbanos.

4.3 ÁMBITOS DE APLICACIÓN

4. ESTRATÉGICO

4.3 Ámbitos de aplicación

El territorio sobre el cual tiene aplicación la Estrategia General y Normativa corresponde a la delimitación del Centro de Población, el cual fue descrito en el numeral 1.3 Delimitación del Centro de Población y cuenta con una superficie de 90, 602.00211ha (906,020,021.14 m2).

Ver Anexo de Tablas,
1.1 Delimitación del centro de población, Tabla Delimitación del Centro de Población.

4.4 LÍNEAS ESTRATÉGICAS

4. ESTRATÉGICO

4.4 Líneas estratégicas

El desarrollo urbano es un proceso dinámico y multifacético que no solo implica la expansión física de las ciudades, sino también la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, la preservación del medio ambiente y la promoción de la equidad social y económica. En un mundo cada vez más urbanizado, las ciudades deben ser concebidas como espacios que fomenten la sostenibilidad, la accesibilidad y el bienestar integral de sus comunidades.

Para lograr los objetivos planteados, es esencial implementar un conjunto de estrategias interrelacionadas que guíen de manera efectiva su crecimiento y transformación. Este programa se basa en cinco líneas estratégicas fundamentales: estrategia para el desarrollo urbano, que asegura un crecimiento ordenado, policéntrico y bien planificado; la estrategia para la movilidad, que promueve una movilidad diversa con sistemas de transporte eficientes y sostenibles; la estrategia para el desarrollo económico, que impulsa la creación de empleo cercano y la competitividad de la ciudad; la estrategia para el desarrollo social, que garantiza la inclusión, la equidad, el acceso a espacios públicos, vivienda y servicios básicos para todos; y la estrategia para el desarrollo con sustentabilidad ambiental, que vela por la conservación de nuestros recursos naturales y la reducción del impacto ambiental.

Estas estrategias se interrelacionan y se complementan, buscando un equilibrio entre el desarrollo urbano, el crecimiento económico, la justicia social y la conservación del medio ambiente. Solo a través de un enfoque integral será posible construir una ciudad resiliente, inclusiva y sostenible, preparada para afrontar los desafíos del futuro y ofrecer una mejor calidad de vida a sus habitantes.

4.4.1 Estrategia para el Desarrollo Urbano

Esta estrategia se centra en la planificación y en el control de la expansión de la ciudad. Busca garantizar que el crecimiento urbano sea ordenado, eficiente, compacto y que se aprovechen los espacios de manera inteligente. Incluye elementos esenciales como la zonificación, movilidad, la infraestructura básica (agua, electricidad, saneamiento), así como la creación de espacios públicos que fomenten el bienestar social, regeneración de espacios y zonas marginadas, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de la población y promover la inclusión social.

Esta estrategia, impulsa la implementación de una zona catalogada como incluyente, en donde todos los esfuerzos sean encaminados a incentivar la construcción de vivienda asequible, conectada y cercana a los servicios esenciales, así como al transporte público. A través de incentivos se busca que las viviendas ubicadas en esta zona sean sostenibles, integradas y accesibles para toda la población, con el fin de contribuir a un crecimiento urbano más equitativo y equilibrado, que permita la creación e integración de barrios multifuncionales que fomenten una mayor interacción social y reduzcan la segregación.

Asimismo, promueve los usos de suelo y/o zonas mixtas, combinando áreas habitacionales, comerciales, de servicios, equipamiento y empleo, lo cual permite satisfacer las necesidades de proximidad de los habitantes, sin depender del automóvil. Esta configuración facilita el acceso a servicios, empleos, espacios recreativos y otros elementos esenciales, lo que contribuye a reducir la congestión y mejora la accesibilidad.

De igual formase busca consolidar una estructura policéntrica en la ciudad, basada en centralidades que distribuyan de manera más equilibrada los servicios y el empleo a lo largo del territorio urbano. Al crear núcleos de actividad económica y social cercanos a las áreas residenciales, se pretende disminuir tiempos y costos de desplazamientos hacia los centros de servicio y trabajo, promoviendo una ciudad más conectada, equitativa y con una calidad de vida superior.

Para ser congruentes con la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT), este programa busca mejorar el ordenamiento territorial y la sostenibilidad urbana, en lugar de concentrar todas las actividades económicas, comerciales y de servicios en un solo centro urbano y únicamente en un polígono o zona de densificación, por ello se plantea la implementación de diversos núcleos urbanos interconectados dentro de la misma ciudad. Lo anterior, permitirá frenar la expansión descontrolada del área urbana y combatir la proliferación de vivienda abandonada mediante la aplicación de diversas estrategias:

Desarrollo bajo un Modelo Urbano Policéntrico.

Con este modelo se busca optimizar el uso de suelo, reduzca la congestión, acerque núcleos de vivienda, comercio, servicios, equipamiento urbano y empleo a la población y promueva la sostenibilidad ambiental y social.

- Descentralizar las actividades económicas y de servicios, promoviendo el desarrollo de centralidades y zonas de proximidad.
- Mejorar la movilidad urbana, conectando los subcentros con redes de transporte público eficiente y movilidad activa (peatonal y ciclista).
- Fomentar el uso de suelo mixto en cada subcentro, integrando vivienda, empleo, comercio y espacios públicos.
- Rehabilitar y densificar zonas infrautilizadas para convertirlas en nuevos polos de desarrollo, incentivar proyectos de desarrollo vertical y de usos de suelo mixtos.
- Reducir la dependencia del automóvil mediante un diseño urbano que favorezca la proximidad y el acceso a servicios sin necesidad de largos desplazamientos.
- Planificación y Regulación Urbana, se deberán actualizar los programas de desarrollo urbano para fomentar la consolidación de los subcentros.

Evitar la expansión descontrolada del territorio.

Enfatizar la compactación y consolidación urbana para evitar el crecimiento disperso de la ciudad:

- **Uso eficiente del suelo:** Promover el desarrollo de la ciudad compacta con usos de suelo mixtos, favoreciendo la reutilización de espacios urbanos para frenar la expansión urbana y extender los asentamientos humanos hacia la periferia.
- **Infraestructura y movilidad sustentable:** Se busca mejorar el acceso a servicios y transporte público en zonas urbanas ya establecidas, reduciendo la necesidad de expansión hacia la periferia.
- **Protección de áreas naturales y agrícolas:** La expansión urbana desordenada suele invadir zonas ecológicamente sensibles, por lo que se busca regular el crecimiento en estas áreas.

Combatir la proliferación de vivienda abandonada.

- **Rehabilitación y reutilización de vivienda existente:** Incentivar la recuperación de viviendas en desuso para evitar que se deterioren o se conviertan en focos de inseguridad.
- **Ubicación estratégica de nuevos desarrollos:** Asegurar que la vivienda nueva se construya en zonas bien conectadas con infraestructura, transporte y empleo, evitando desarrollos en zonas periféricas sin acceso a servicios.
- **Regulación del desarrollo habitacional:** Fomentar la planeación urbana con criterios que prioricen la calidad de vida y promover que los proyectos inmobiliarios se realicen con viabilidad social o económica.

Promoción de vivienda.

- Construir viviendas en zonas consolidadas, es decir, en áreas con acceso a empleo, transporte público, servicios básicos y equipamiento urbano.
- Evitar la construcción de vivienda en zonas periféricas sin infraestructura adecuada, ya que esto contribuye a la expansión descontrolada de las ciudades y a la proliferación de vivienda abandonada.
- Promover el uso de suelo mixto, combinando vivienda con comercio y espacios públicos para mejorar la calidad de vida de las personas habitantes.

Consolidar una Zonificación Incluyente

La Zonificación Incluyente, garantizará el acceso a vivienda bien ubicada, adecuada, asequible, pero será necesario que los tres niveles de gobierno se involucren con apoyos o incentivos fiscales y económicos para proyectos que fomenten la construcción de viviendas dirigidas a personas en situación de vulnerabilidad económica, ubicadas en zonas estratégicas que garanticen la proximidad a fuentes de empleo, transporte, infraestructura, servicios y equipamiento, contribuyendo así a la construcción de sociedades más equitativas.

El desarrollo de una Zona Incluyente debe sustentarse en un esquema de uso de suelo mixto que permita integrar de manera armónica distintos usos, como vivienda, comercio y espacios públicos. Este enfoque contribuye a frenar la expansión urbana descontrolada de vivienda social o económica, optimizando la infraestructura existente y promoviendo un crecimiento más sostenible.

Para ello, se dará prioridad al desarrollo vertical, asegurando un crecimiento urbano ordenado que favorezca la consolidación y compactación de la ciudad. Este modelo permite mejorar la accesibilidad a servicios, reducir la dependencia del automóvil y fortalecer la vida comunitaria. Asimismo, requiere la implementación de estrategias de planeación urbana que garanticen la inclusión social, el acceso equitativo a la vivienda y la creación de entornos seguros y habitables para todos los ciudadanos.

Impulsar la vivienda como factor de desarrollo social y de ordenamiento territorial.

Garantizar el acceso a una vivienda adecuada que cuente con todos los elementos para el desarrollo de la calidad de vida: seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura el agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y alumbrado público; asequibilidad, con un costo donde todas las personas puedan acceder a ella; habitabilidad, garantizar un espacio seguro, habitable suficiente y con materiales de calidad de forma que se localice en una zona apta para el desarrollo urbano, garantice protección contra el frío, humedad, calor, lluvia y riesgos de origen natural (hidrometeorológico y geológico-sísmico); accesibilidad, considerando las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados; ubicación, ofreciendo acceso a oportunidades de empleo, comercio, servicios de salud, educación, asistencia social, entre otros; y adecuación cultural, respetando y tomando en cuenta la expresión de identidad cultural. Siendo estos elementos establecidos por la ONU Hábitat en su documento Vivienda y ODS en México.

Algunos de los criterios que se deberán de tomar en cuenta para el desarrollo de la vivienda corresponde a la vinculación de su producción con los programas de desarrollo urbano para contribuir a frenar la expansión urbana, enfatizando el desarrollo vertical; evitar la pérdida de población en la ciudad central; atender situaciones de vulnerabilidad; preservar el patrimonio natural e histórico; y a optimizar el uso de la infraestructura, los servicios y el equipamiento existente. Estos programas de vivienda se acompañarán de acciones de mejoramiento de la infraestructura, servicios y otras obras urbanas a escala barrial.

Evitar nuevos asentamientos humanos en suelo no apto, mediante el impulso a programas de ampliación, mejoramiento y sustitución de vivienda popular, evitando de esta manera el rezago, y a su vez, diseñar soluciones para prevenir los asentamientos irregulares teniendo como base estudios y créditos que permitan la autoproducción de vivienda y la producción de vivienda popular, que también propicien el equilibrio del valor del suelo y la consolidación de la ciudad.

Promoción de esquemas de financiamiento.

Garantizar la asequibilidad de vivienda a todas las personas, pero sobre todo a los grupos en situación de vulnerabilidad, particularmente a madres solteras, grupos indígenas, personas con discapacidad o adultos mayores, para que puedan acceder a una vivienda digna mediante una amplia gama de programas y esquemas financieros accesibles a sus posibilidades de pago, en zonas que sean aptas para el desarrollo urbano, cuenten con cercanía a fuentes de empleo y transporte. Facilitar, estimular y reconocer la pluralidad en la gestión de la vivienda y garantizar igualdad de oportunidades, con reglas claras de operación.

Impulsar acciones financieras como el cofinanciamiento, créditos hipotecarios y de mejoramiento, ahorro voluntario, entre otros esquemas de financiamiento asequible, accesible y adecuado a las necesidades y posibilidades del derechohabiente que permitan maximizar la capacidad crediticia para la adquisición de una vivienda. Asimismo, otorgar subsidios mediante programas de regularización de lotes que contribuyan al otorgamiento de certeza jurídica, así como apoyar a la población no afiliada.

Garantizar el ejercicio transparente de los préstamos y ayudas de beneficio social, así como en la gestión financiera de los programas e instrumentar mecanismos para rendir cuentas públicamente, procurando que no se incurra en prácticas que mermen la asequibilidad de la vivienda.

Impulsar la operación y continuidad del Programa para el Rescate de Unidades Habitacionales de Interés Social, a través de ampliación del otorgamiento de créditos, así como del número de acciones que se requieran: mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes, mejoramiento y reparación de la infraestructura hidráulica, el equipamiento, calles y andadores, estructuras, inmuebles, recolección de basura, seguridad pública, bacheo, cambio e instalación de luminarias, etc.

Coordinación institucional

Fomentar la participación de las dependencias de los distintos niveles del gobierno para aprovechar las potencialidades y capacidades que cada una ofrece y mejorar la asequibilidad de la vivienda, procurando una adecuada articulación entre diversos elementos, tales como: suelo, financiamiento, gestión de trámites y permisos, certeza jurídica, entre otros, que a su vez deberán vincularse directamente con el ordenamiento territorial, el manejo ambiental y la gestión integral de riesgos ante desastres, a fin de simplificar trámites y reducir tiempos de gestión.

Establecer acuerdos y convenios con los organismos nacionales de vivienda, instituciones académicas y con el sector social y privado; asegurar la alineación continua de estrategias y programas enfocados a la vivienda y al desarrollo urbano; promover mejoras al marco normativo y jurídico de las instituciones en materia de vivienda; así como instrumentar otros mecanismos de seguimiento y acompañamiento a municipios con el fin de incrementar la producción de vivienda, atender las necesidades de vivienda, garantizar el acceso y uso eficiente de los recursos de apoyo a la vivienda adecuada que contribuya al mejoramiento integral de los asentamientos humanos, con énfasis en áreas urbanas y periurbanas que concentran vivienda abandonada, deshabitada y deteriorada.

Impulso de tecnologías alternativas para la vivienda.

Aprovechar los avances en materia de diseño, tecnología, construcción, administración, usos de materiales, componentes, accesorios y servicios aplicables a la vivienda, derivados de experiencias de las instituciones públicas, privadas, académicas y sociales. Propiciar el diseño de viviendas y conjuntos que incorporen sistemas y procedimientos constructivos alternativos o innovaciones tecnológicas que mejoren las condiciones ambientales, cuyo costo y calidad respondan a las necesidades de la población y que a su vez respeten las condiciones culturales y espaciales de las zonas.

Impulsar conjuntos habitacionales cuyas características de escala y forma constructiva tenga una armónica inserción al contexto urbano, contribuyendo a su mejoramiento.

Permitir la Recualificación del territorio.

Cualquier recualificación del territorio o cambio de uso de suelo, así como la implementación de cualquier otra disposición o normativa que derive de un Estudio de Impacto Urbano, Programa de Mejoramiento Urbano o Plan Maestro de Integración Urbana, no implica una modificación al Programa de desarrollo Urbano del Centro de Población.

Fomentar el Mejoramiento del Espacio Público.

La estrategia para el mejoramiento del Espacio Público se enfoca en promover la rehabilitación e implementación de espacios de acuerdo al tipo, contexto y alcance urbano.

Se propone la creación de la Unidad/Departamento Municipal del Espacio Público, donde se lleve a cabo la generación y actualización de normas, guías, manuales e instrumentación para la administración, regulación, rehabilitación y dosificación de los espacios públicos, así como supervisar que los planes y programas municipales en materia de desarrollo urbano definan la dotación del espacio público, con el objetivo de distribuir equitativamente dichos espacios de acuerdo con las necesidades de la población. Las autoridades municipales, en la expedición de dictámenes, autorizaciones y/o permisos, se deberán considerar las disposiciones que se establezcan en la materia para el uso y aprovechamiento del espacio público.

Esta unidad del Espacio Público se apoyará del IMPLAN para el diagnóstico, monitoreo, evaluación, propuestas y proyectos para la construcción, regeneración, rehabilitación, renovación, integración de espacios públicos, o bien podrá formar parte de la estructura del IMPLAN.

Asimismo, se propone la elaboración de una Guía Técnica para la Rehabilitación e Implementación del Espacio Público, que deberá incluir una ficha técnica por cada uno de los elementos que conforman el espacio público, con el fin de poder regular, dosificar y localizar de manera eficiente cada uno de ellos en el Centro de Población.

Como parte de la estrategia es necesario que el IMPLAN o la autoridad correspondiente en materia de espacio público establezca un sistema de parques y áreas verdes, así como de vías peatonales, con el fin de prever su implementación, mantenimiento y control. El IMPLAN, será el encargado de incorporar esta información en una Plataforma digital, que permita ser de conocimiento general.

Con el fin de generar certeza en los programas de desarrollo urbano y en su cartera de proyectos, en la Estrategia Normativa de este programa se enlistan lineamientos básicos de diseño y concepción de los elementos más importantes del espacio público.

4.4.2 Estrategia para la Movilidad Urbana

Dentro del catálogo de Derechos Humanos, se encuentra un Derecho Colectivo e Intergeneracional, que se encuentra íntimamente vinculado con el derecho al medio ambiente sano y al desarrollo sustentable, es decir, el Derecho a la Ciudad.

El Derecho a la Ciudad es interdependiente de todos los Derechos Humanos reconocidos por la Constitución Federal y en los Tratados Internacionales de los que el Estado Mexicano forma parte, y dentro de estos se encuentran el Derecho a la Movilidad, entendido este como el derecho de toda persona a trasladarse y disponerse de un sistema integral de movilidad de calidad, suficiente y accesible, en condiciones de igualdad y sostenibilidad, que permita el desplazamiento de personas, bienes y mercancías, y debe de contribuir al ejercicio y desarrollo de los planes, programas, estrategias y acciones en la materia.

Por lo que es necesario atender el Derecho a la Movilidad como parte Integral del Derecho a la Ciudad, tal como lo establece el artículo 71 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, es decir, procurando la accesibilidad universal de las personas, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada. Bajo esta perspectiva, es necesario que la ciudad cuente con acceso a oportunidades y servicios esenciales, como son: salud, educación, empleo, servicios públicos y una movilidad sostenible para todas las personas.

En este sentido, una movilidad sostenible favorece el desarrollo de las ciudades, en aspectos económicos, sociales y de bienestar, pues promueve una circulación eficiente para las personas, así como para la distribución de productos y servicios. También el transporte público en todas sus modalidades juega un papel importante pues articulan los usos y destinos de la población. Sin embargo, esto no se logra únicamente implementando nuevos sistemas de movilidad o nuevos esquemas de transporte público, sino que debe ir de la mano de la planeación del desarrollo urbano de la ciudad, pues marca la pauta para los traslados que la población necesite.

El trazo de las calles y la instalación o rehabilitación de la infraestructura urbana, son elementos que definen en gran medida la accesibilidad para que todas las personas puedan cumplir sus deseos de viaje, en tiempos de traslado óptimos para que lleguen a su destino.

La movilidad urbana es un factor clave para la calidad de vida en la ciudad. Una estrategia bien diseñada en este ámbito que busque reducir la congestión vehicular, fomentar la movilidad no motorizada (como caminar y andar en bicicleta), y establecer sistemas de transporte más sostenibles, accesibles y eficientes. Esto también tendría un impacto directo en la reducción de la contaminación y la mejora de la conectividad de las personas con sus lugares de trabajo, educación y esparcimiento.

Por tal motivo, la planeación del desarrollo urbano debe ir de la mano de la planeación de la movilidad sustentable, de tal manera que su vinculación constituya el centro de los objetivos buscados en el presente programa, donde el paradigma de las ciudades extendidas debe de quedar superado por la nueva visión que busca ciudades densas, compactas y conectadas, donde se priorice los usos mixtos, la densificación y la flexibilidad en las alturas de las edificaciones, tal y como lo establece la directrices contenidas en los artículos 59 y 71 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, dado que el desarrollo urbano planeado así fomenta y garantiza que las necesidades humanas y productivas se solventen eficazmente, buscando que el desarrollo del Centro de Población de Tijuana logre los objetivos de sostenibilidad.

Por eso, la planeación del Centro de Población de Tijuana basa su estrategia de desarrollo para mejorar la movilidad y la conectividad, en el diseño de la ciudad bajo el principio del Desarrollo Orientado al Transporte Sustentable (DOTS), en el cual se propone generar un sistema de movilidad diversa, eficaz, incluyente y sustentable, promoviendo opciones seguras y cómodas para que las personas caminen, anden en bicicleta y utilicen el transporte público, mediante la implementación de la multimodalidad integrando de manera armónica diferentes medios de movilidad, mejorando la conectividad entre ellos, y permita impulsar una ciudad cercana, conectada, equitativa y accesible.

La estrategia para la movilidad de Tijuana planteada en este programa busca mejorar las condiciones del sistema de transporte de pasajeros, procurando un servicio eficiente, seguro, integral y asequible, que incentive a no utilizar el vehículo particular, reduciendo las implicaciones negativas de estos, como son el congestionamiento

vial y la contaminación atmosférica se enfoca también en promover el mejoramiento y la creación de las vialidades, a través de su intervención para consolidarlas como calles completas, para esto es necesario incorporar el diseño de calles completas, tanto en los proyectos de regeneración como los nuevos, donde se integre infraestructura que permita una movilidad segura y accesible para todos los usuarios, independientemente del medio de transporte que utilicen. Esto implica no solo el uso de vehículos motorizados, sino también la inclusión de espacios adecuados para peatones, ciclistas, transporte público y personas con movilidad reducida.

Para el municipio, la jerarquía vial se define según lo establecido en el Reglamento de Tránsito y Control Vehicular del municipio de Tijuana, Baja California (RTCVMT), no obstante, con la publicación de la NOM-004-SEDATU-2023 emitida por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) se identifica que las jerarquías viales definidas por dicho reglamento y norma técnica difieren entre sus características y geometría respecto a su operación, uso y función, por lo que este instrumento homologa dichas jerarquías según su derecho de vía (D.V.). Esta homologación se muestra en la siguiente tabla.

Por lo anterior, con base en la NOM-004-SEDATU-2023 se retoman las siguientes definiciones:

- **Vía primaria:** espacio físico cuya función es facilitar el flujo del tránsito vehicular continuo o controlado por semáforos, entre distintas áreas de una zona urbana, con la posibilidad de reserva para carriles exclusivos destinados a la operación de vehículos de transporte público y de emergencia (también se le conoce como arteria). Se divide en vías de circulación continua y principales.
- **Vías secundarias:** espacio físico cuya función es recolectar los flujos de las vías terciarias hacia la red vial primaria; puede tener faja separadora y estacionamiento en vía pública (también se le conoce como colectora).
- **Vías terciarias:** espacio físico con un carácter estrictamente local, cuya función primordial es de habitabilidad, brindar acceso a los predios dentro de las comunidades o para el tránsito exclusivo peatonal o de vehículos no motorizados (también se le conoce como vía local). Los volúmenes, velocidades y capacidad vial son los más reducidos dentro de la red vial y generalmente las intersecciones no están semaforizadas.

Jerarquía vial				Jerarquía vial (NOM-004-SEDATU-2023)					
				Primarias o Arteriales		Secundarias o Vías Colectoras		Terciarias o Vías de Acceso	
				Vías de Circulación continua/ libramientos / zonas de transición urbano-carretero	Vías principales	Avenidas secundarias	Calles colectoras	Calles locales	Calles con preferencia peatonal
Jerarquía vial (RTCVMT)	Regionales	Carretera libre		D.V. 50 a 90 m	D.V. 30 a 50 m	D.V. 20 a 30 m		D.V. 6 a 15 m	
		Carretera de cuota		x	-	x		-	
		Acceso controlado							
	Urbanas	Primaria		x	x	x		x	
		Secundaria	1er orden	-	x	x		x	
			2do orden	-	x	x		x	

Tabla 206. Homologación de estructura vial según su derecho de vía.
Fuente: IMPLAN, 2025.

La estructura vial propuesta por este instrumento representa un "origen-destino", teniendo como propósito establecer conexiones estratégicas entre zonas de desarrollo urbano, lo que resulta en un esquema de conectividad; su trazo definitivo, características geométricas y especificaciones técnicas son determinados durante las etapas de planeación, proyecto ejecutivo y ejecución de obra, por lo anterior, su implementación deberá realizarse de conformidad con las características operacionales y geométricas establecidas por la NOM-004-SEDATU-2023, tomando en consideración la tabla anterior con respecto a la homologación de estructura vial según su derecho de vía, ya que las vialidades propuestas por este programa pueden incidir en más de una jerarquía vial establecida por la NOM.

Las acciones y disposiciones que se requieren atender para cumplir con esta estrategia para la Movilidad urbana buscan atender lo siguiente:

Aumentar la oferta de transporte público que conecte no solo al área urbanizada, sino también la zona metropolitana y transfronteriza, promoviendo sea de cero emisiones, además de la consolidación del Sistema Integrado de Transporte de Tijuana (SITT).

Realizar estudios técnicos sobre las necesidades de transporte en diferentes áreas de la ciudad para identificar las zonas con mayor demanda y las carencias en la cobertura actual, con el fin de reestructurar las rutas de transporte público, garantizando la cobertura del servicio en las áreas más alejadas del Centro de Población. También, se promoverá la implementación de unidades de transporte masivo para reemplazar el modelo actual de pequeñas unidades con baja capacidad de pasajeros, incluyendo nuevas tecnologías y mejorando la frecuencia, velocidad, mobiliario e intermodalidad, así como considerando su trayecto por los corredores y zonas comerciales de la ciudad; esto ayudará además de determinar dónde deben haber rutas de transporte, permitirá también ubicar donde debe haber estaciones y qué tipos de servicios deben implementarse, que permitan brindar accesibilidad universal, seguridad, comodidad y confort.

Dentro de las acciones y disposiciones que se requieren atender para cumplir con esta estrategia para la Movilidad urbana son:

1. Aumentar la oferta de transporte público que conecte no solo al área urbanizada, sino también la zona metropolitana y transfronteriza, promoviendo sea de cero emisiones, además de la consolidación del Sistema Integrado de Transporte de Tijuana (SITT).
2. Realizar estudios técnicos sobre las necesidades de transporte en diferentes áreas de la ciudad para identificar las zonas con mayor demanda y las carencias en la cobertura actual, con el fin de reestructurar las rutas de transporte público, garantizando la cobertura del servicio en las áreas más alejadas del Centro de Población. También, se promoverá la implementación de unidades de transporte masivo para reemplazar el modelo actual de pequeñas unidades con baja capacidad de pasajeros, incluyendo nuevas tecnologías y mejorando la frecuencia, velocidad, mobiliario e intermodalidad, así como considerando su trayecto por los corredores y zonas comerciales de la ciudad; esto ayudará además de determinar dónde deben haber rutas de transporte, permitirá también ubicar donde debe haber estaciones y qué tipos de servicios deben implementarse, que permitan brindar accesibilidad universal, seguridad, comodidad y confort.
3. Incorporar sistemas de alta velocidad elevados y teleféricos que apoyen a la movilidad sin las limitantes de la topografía, mejorando y modernizando el transporte, cuya cobertura promoverá la conectividad metropolitana del Centro de Población.
4. Construir estaciones o paradas de transporte bien ubicadas cerca de puntos clave de la ciudad, como áreas residenciales, centros comerciales, zonas de trabajo, universidades o hospitales, para facilitar el acceso al transporte público a una mayor cantidad de personas.
5. Mejorar la integración entre el transporte público, las ciclovías y las aceras o banquetas. Por ejemplo, instalar estacionamientos para bicicletas en estaciones de autobuses o trenes, permitiendo que los usuarios puedan combinar estos modos de transporte de manera eficiente.

6. Diseñar estaciones y paradas de transporte que conecten diferentes modos de transporte, como autobuses, trenes, bicicletas compartidas y taxis, para ofrecer un sistema más flexible y eficiente que permita a los usuarios hacer transbordos fácilmente, así como implementar mobiliario que permita tener comodidad y protección, instalando bancas cómodas y techadas que protejan a los usuarios de las inclemencias del tiempo (sol, lluvia, viento). Esto puede incluir marquesinas de buena calidad, con suficiente espacio para que los pasajeros puedan esperar cómodamente, y contar con tecnologías donde se incorporen pantallas digitales que muestren la información en tiempo real sobre la llegada de los vehículos, así como mapas y horarios. Esto mejora la experiencia del usuario y ayuda a reducir la incertidumbre. Cuenten con un sistema de iluminación eficiente y seguro, que permita que los usuarios se sientan seguros durante horas nocturnas y en zonas con baja visibilidad.
7. Revisión del Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Tijuana, el cual permita ordenar y regular las construcciones actuales y futuras, así como realizar las adecuaciones necesarias a las actuales regulaciones con respecto a los requerimientos de cajones de estacionamiento con base en el artículo 71, fracción III de la LGAHOTDU; la explotación de bancos de materiales, la reparación, el acondicionamiento, la construcción o demolición que se ejecute en propiedad pública, de dominio privado, y de todo tipo de asentamientos humanos de la localidad. Se propone la modificación de los artículos 39, 40 y 112 para fomentar una ciudad más compacta a través de la densificación de espacios intraurbanos.
8. Se deberá revisar el Reglamento de Movilidad Sustentable, en cuanto a estacionamientos, transporte público y énfasis a la movilidad no motorizada (activa), accesibilidad universal, seguridad para peatones, con el fin de ser congruentes con la LGAHOTDU, así como los principios y objetivos de este programa.
9. Para propuestas o adecuación a la reglamentación y normatividad que refiere a los estacionamientos de vehículos ya sea en vía pública o en áreas privadas, se deberá evitar la imposición de cajones de estacionamiento, por lo que se deberá disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento, en congruencia con la LGAHOTDU.
10. Mejorar la infraestructura peatonal para que todas las personas puedan accesar a las estaciones y paradas de transporte de una forma segura.
11. Mejorar la conectividad entre diferentes zonas de la ciudad, asegurando que las rutas sean eficientes y accesibles para los usuarios. Considerar la creación de rutas expresas o de alta frecuencia para zonas de alta demanda.
12. Implementar tecnologías para mejorar la experiencia del usuario, desarrollando aplicaciones móviles que proporcionen a los usuarios información sobre rutas, horarios y tiempo estimado de llegada de los transportes. Además, podrían incluir funciones de pago digital para facilitar el proceso de compra de boletos, y/o implementar un sistema de pago electrónico integrado que permita a los pasajeros usar una única tarjeta o aplicación para acceder a diferentes modos de transporte dentro de la ciudad.
13. Promover el uso del transporte público mediante campañas que resalten los beneficios, como la reducción del tráfico, el ahorro económico y la contribución a la sostenibilidad urbana.
14. Promover campañas que resalten los beneficios del uso de la bicicleta y caminar, como la reducción de la huella de carbono, el ahorro en gastos de transporte, y la mejora de la salud física y mental.
15. Fomentar políticas públicas que desincentiven el uso del automóvil, implementando tarifas de estacionamiento más altas en áreas centrales o congestivas de la ciudad, o cobrar impuestos adicionales por el uso de vehículos privados en zonas con alta densidad urbana, o establecer zonas de bajas emisiones o áreas restringidas al tráfico vehicular en ciertas horas del día, fomentando que las personas utilicen medios de transporte más sostenibles.

16. Implementar infraestructura vial, que permita hacer más eficiente el uso de estacionamiento en vía pública, mediante la implementación de parquímetros, especialmente en zonas de gran demanda y congestionamiento vial.

17. Desincentivar el uso del automóvil, promoviendo alternativas de transporte más sostenibles, como el uso de la bicicleta o caminar, desarrollando una red de ciclovías o ciclo carriles que conecte puntos clave de la ciudad, creando circuitos y rutas que articulen a las áreas residenciales con las centralidades, los lugares de empleo y respondan a las dinámicas de las personas con infraestructura segura y adecuada a sus necesidades, así como ampliar y mejorar las banquetas o aceras para que sean más amplias, niveladas y libres de obstáculos, asegurándose que estén bien iluminadas y accesibles para todos.

18. Promover masivamente la Cultura de la Movilidad, Informando sobre la Jerarquía de la Movilidad, hasta fomentar el Día mundial sin auto, para promover que los ciudadanos se desplacen por otros medios de transporte un día al año.

19. Colocar aparcamientos seguros y accesibles para bicicletas en puntos estratégicos, como estaciones de transporte público, plazas y áreas comerciales, facilitando que los ciclistas puedan dejar sus bicicletas con seguridad mientras realizan otras actividades.

20. Implementar sistemas de bicicletas públicas compartidas (como bicicletas paseo o *dockless*) que sean accesibles, fáciles de usar y a precios económicos. Esto puede atraer a personas que no poseen una bicicleta propia, pero desean moverse de manera más sostenible.

21. Crear áreas completamente peatonales en centros urbanos o zonas comerciales para que los peatones puedan disfrutar de estos espacios sin la presencia de vehículos, lo que también incentiva el comercio local.

22. Consolidar un sistema vial del Centro de Población con una cobertura total, conectividad y accesibilidad a la población que transite por sus principales corredores, con el propósito de garantizar el acceso a su vivienda, lugares de empleo y servicios.

23. Asegurar que las vialidades que se promuevan propongan, proyecten, y se construyan cuenten con las características de una calle completa, privilegiando, en todo momento, el diseño universal y se considere una oferta de diversas modalidades, con una visión de ganar superficie para los peatones, las bicicletas y el transporte público.

24. Implementar infraestructura que brinde seguridad y orden a los trayectos, como son los mecanismos preventivos; programas de mejoramiento y mantenimiento de señalamiento vial; cruces seguros, acordes con los desarrollos urbanos existentes en cada zona y en puntos conflictivos de mayor riesgo para los peatones; construcción y mejoramiento de banquetas y pavimentación

25. Implementar programas de educación vial tanto para conductores de vehículos como para ciclistas y peatones, fomentando una cultura de respeto mutuo en las calles. Esto incluye el respeto por las ciclovías, los cruces peatonales y las normas de tránsito que protejan a los más vulnerables.

26. Implementar un Manual de diseño vial local, que sirva como guía para cuando regeneren las vialidades a calles completas, adecuándolo si es necesario a las condiciones locales, pero considerando en su diseño, tanto el uso del Manual de Calles del ITDP y sus principios de diseño vial, como la Clasificación funcional del Sistema vial de Ciudades en movimiento de la SEDESOL, la NOM-034-SCT2/SEDATU-2022 y la NOM-004-SEDATU-2023, así como la normatividad local aplicable.

Tabla 207. Clasificación funcional del Sistema Vial.
Fuente: IMPLAN, 2025.

Clasificación	Subsistema primario		Subsistema secundario			
	Vialidades primarias	Vialidades Acceso controlado	Sendas peatonales	Ciclovía	Calles locales	Calles secundarias o recolectoras
Funciones principales	Movimiento de intercomunidades e intraciudad	Tránsito de más larga distancia extra e intrametropolitano	Circulación segura de peatones	Circulación segura de ciclistas	Accesos a terrenos y propiedades	Vincula calles locales a arteriales
Instalaciones para TNM separadas	Veredas obligatorias, sendas para bicicletas si la demanda es suficiente	Ninguna	Sí	Sí	Veredas deseables	Veredas usualmente necesarias
Instalaciones segregadas para autobus	Deseable donde el tránsito de autobús y general tienen niveles altos	Deseable si el volumen de autobús es alto y la ruta sufre por la congestión	No	No	No requeridas	No requeridas
% de km de vías	15-30	N/A	N/A	N/A	60-80	05-oct
Acceso directo a terrenos	Acceso solo a generadores de mayor tránsito	No se permite acceso a terrenos.	Sin restricción	Sin restricción	Sin restricción	Por lo general sin restricciones
Estacionamiento SCT	2 km	4Km área urbana, 10Km expansión urbana condicionadas a topografía, a zonas generadoras de tránsito y factores de uso de suelo	-	-	-	800 m
Sección vial MSCT	31.2-34.5	32.8	-	-	14	-
Sección vial SEDESOL	38-40	60-80	4 mínimo, espacio libre	1.5 mínimo, un carril	14.5	-
Sección vial IMPLAN	Mas de 40 km/hr	-	-	-	12 - 20	20 - 30
Velocidad de diseño	50-70 km/hr	75 km/hr o más	N/A	N/A	30-40 km/hr	40-50 km/hr
Estacionamientos de vehículos motorizados	Limitado o prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Limitado
Comentarios	Generalmente la columna vertebral del sistema urbano	Intersecciones a desnivel	Esencial para edificios sin acceso vial	De preferencia sistemas continuos	Debe desalentarse el tránsito de paso	Desalienta el tránsito de paso

Principios de Diseño Básico	Criterios de Diseño Vial	
Inclusión Las calles deben ser diseñadas para que cualquier persona pueda hacer uso de la misma en igualdad de condiciones.	Perspectiva de Género	Iluminación peatonal, señalamiento horizontal, esquinas accesibles para carriolas e implementación de rutas seguras al transporte público.
	Diseño Universal	Banquetas o cruces peatonales con rutas continuas sin escalones, pavimento podo-táctil, señalamientos verticales, semáforos audibles, sistemas de orientación intuitivos, información a través de más de dos sentidos entre otros.
	Prioridad a usuarios vulnerables de la vía	Cruces a nivel acordes con líneas de deseo peatonal y ciclista, garantizando tiempos cortos de espera y tiempos suficientes de cruce; infraestructura segregada y elementos de confinamiento como bolardos, respeto a preferencias de paso, garantía de nivel de servicio en superficie, circulación libre de obstáculos así como espacios iluminados.
Seguridad Las vías seguras tienen un doble componente Por un lado, son aquellas donde todos los usuarios, especialmente los más vulnerables, cuentan con un entorno que es tolerante al error humano. Realizar un proyecto de calle segura implica identificar riesgos potenciales y mediante el diseño, promover conductas adecuadas al entorno urbano, principalmente relacionadas con la velocidad, pero también generar un proyecto funcional y estético que permita aumentar la actividad en la calle.	Diversidad de Usos	Fachadas activas con comercios, oficinas y servicios cercanos a las viviendas.
	Legibilidad	Infraestructura continua como ciclovías de principio a fin en la sección, acompañada de señalamientos horizontales y verticales que facilitan el desplazamiento de usuarios de manera clara para todos los usuarios de la vía.
	Participación Social	Mecanismos de participación ciudadana
Sustentabilidad Las vías sustentables generan entornos para promover la movilidad del peatón, en bicicleta, o el uso del transporte público y así disminuir el uso excesivo del automóvil. Buscar la reducción del ruido, la mejora en la calidad del aire y la generación de microclimas.	Conectividad	Cuadras cortas y edificaciones permeables que permiten maximizar la conectividad de peatones y ciclistas.
	Flexibilidad	Anchos de carriles flexibles desde el principio que respeten normas originales así como medidas que permitan la implementación de carriles confinados no pensados en el diseño original, diseños a nivel de calle sin barreras permanentes, como muros de contención y pasos a desnivel.
	Prioridad a la movilidad urbana Sustentable	Diseño a nivel de calle con velocidad reducida que claramente tiene una vocación peatonal y ciclista.
Resiliencia Aquellas vías urbanas en las que su diseño le permite a la autoridad recuperar la operatividad de la calle después de sufrir eventos catastróficos en el mejor tiempo y con el menor costo para la sociedad y el medio ambiente posible, y maximicen la capacidad de movilidad para evacuaciones y atenciones de emergencia.	Calidad	Asfalto que soporte el paso de transporte público y de carga, pintura especial
	Permeabilidad	Cuadras pequeñas, carriles confinados para transporte que, en eventos inesperados como desastres naturales, terrorismo e incendios y otros, pueden utilizarse para vehículos de emergencia, calles de prioridad ciclista y bolardos retractiles, entre otros.
	Tratamiento de Condiciones Climáticas	Una paleta vegetal que proteja de altas temperaturas y regule microclimas además de servir de cobijo para peatones, ciclistas y animales

Tabla 208.
Principios de diseño vial
Fuente: Manual de calles, ITDP.

4.4.2.1 Lineamientos de diseño vial

Los lineamientos de diseño vial deberán considerar la NOM-034-SCT2/SEDATU-2022 y la NOM-004-SEDATU-2023, y con ello se deberá homologar la normatividad y reglamentación local en la materia con la finalidad de asegurar la conectividad de la ciudad y la creación de espacios públicos bajo la nueva visión de movilidad urbana sustentable.

En este sentido, tomando en consideración que la NOM-001-SEDATU-2021, Espacios Públicos en los Asentamientos Humanos, establece que los espacios públicos se deben contemplar y diseñar como un conjunto ordenado e interconectado de elementos que, de acuerdo con principios y normas, funcionen como un todo, privilegiando la jerarquía de la movilidad bajo condiciones de habitabilidad, con el fin de dar cumplimiento a lo señalado por la NOM, como parte de la Estrategia Normativa de este programa se retoman lineamientos mínimos de diseño con respecto a vías urbanas y movilidad peatonal definidos en esta.

4.4.3 Estrategia para el Desarrollo Económico

La planeación del Centro de Población de Tijuana debe alinearse con las políticas de desarrollo urbano a nivel nacional, estatal y regional, promoviendo acciones articuladas entre la sociedad y el sector público. Esta intervención debe ser eficiente y expedita, orientada a estimular la actividad económica local y a facilitar la simplificación de la regulación municipal. Para lograrlo, es fundamental fomentar el desarrollo de actividades económicas que generen empleo en sectores clave como el comercio y los servicios, así como consolidar los corredores urbanos y clústeres industriales de la región. Esta consolidación no solo responderá a la demanda de empleo, sino que también contribuirá a reducir los desplazamientos dentro de la ciudad y evitará la migración profesional hacia otras regiones o países, fortaleciendo así la competitividad y sostenibilidad de Tijuana.

El impulso de zonas con alto potencial económico, basado en un uso eficiente del suelo y sus ventajas comparativas, será esencial para el aprovechamiento productivo y el desarrollo de proyectos detonadores de crecimiento. Entre estos, se destaca la construcción y regeneración del espacio público, que tiene un impacto directo en la economía local, tanto en el ámbito turístico como en el de los negocios y los residentes. A través de la integración de una infraestructura eficiente, una zonificación adecuada, incentivos fiscales y un entorno seguro y sostenible, la ciudad podrá crear condiciones favorables para el desarrollo económico, beneficiando tanto a inversionistas como a los ciudadanos.

En este contexto, la planeación a largo plazo y la gestión adecuada de los recursos se convierten en elementos claves para garantizar un ciclo positivo de crecimiento, desarrollo y prosperidad. De esta manera, esta se complementa con las demás, favoreciendo una ciudad más accesible, dinámica y próspera, donde la generación de empleo y el fortalecimiento del tejido productivo se traduzcan en una mejora en la calidad de vida para todos sus habitantes.

Algunas de las acciones necesarias para el desarrollo económico son:

1. Fomentar el uso de suelo para la ubicación de la industria según su especialidad y especificidad en zonas estratégicas dentro del Centro de Población.
2. La generación de empleos con cercanía sus viviendas y transporte público.
3. El fortalecimiento de zonas implementando centralidades que equilibren las economías locales, mediante una distribución más equitativa de los servicios y las actividades.
4. Impulsar la consolidación de clúster considerados estratégicos como el automotriz, eléctrico-electrónico, muebles de madera, productos y servicios médicos, turísticos, aeroespacial, a través de incentivos fiscales.
5. Crear rutas de transporte de carga y residuos sólidos peligrosos en general que permitan un menor tiempo y seguro desplazamiento.
6. Construcción y mejora de infraestructuras básicas como vías urbanas, puentes, redes de transporte, lo que facilite el crecimiento empresarial y la conectividad.
7. Implementar el Programa Sectorial de Industria Municipal.
8. Implementar el Programa Sectorial de Comercio y Servicio.
9. Implementar un Programa de ordenamiento del comercio ambulante.
10. Impulsar un mecanismo administrativo, normativo y financiero para la viabilidad de conversión de vendedores en movimiento o ambulantes a comercio establecido.
11. Implementar programas integrales entre las instituciones de seguridad pública y de actividades productivas para ofrecer mayor seguridad a inversiones.

12. Diversificar la oferta turística del Centro de Población, a través de la creación de un programa sectorial de turismo, rutas turísticas, la promoción de sitios de interés dentro de la ciudad, generación de proyectos urbanos con enfoque turístico, regeneración de espacios públicos.

13. Impulso y desarrollo de proyectos turísticos de naturaleza, sustentables en el ámbito local en áreas con potencial de conservación o zonas de preservación dentro del Centro de Población.

14. Fomentar estudios y análisis especializados que permitan identificar nichos de oportunidad, así como los obstáculos que limitan el crecimiento económico.

15. Fomentar la competitividad a través de las tecnologías de la información, para hacer más eficiente la operatividad de la actividad urbana con las actividades económicas dentro del Centro de Población de Tijuana.

16. Impulsar la logística de negocios integral con la cadena de valor de cada giro de actividad de las empresas locales concentradas en el Centro de Población, iniciando con los sectores de actividad más consolidados especialmente salud y electrónica.

17. Aprovechar la ubicación geográfica de Tijuana para impulsar los servicios y la infraestructura logística, con inversionistas y centros productores de todo el mundo, como factor de competitividad y de atracción de inversión hacia las actividades productivas locales.

18. Impulsar incentivos fiscales para el desarrollo de proyectos urbanos que adopten prácticas sostenibles e implementen tecnologías limpias y renovables.

19. Impulsar incentivos fiscales el desarrollo de proyectos estratégicos de interés público.

20. Implementar tecnologías que optimicen la gestión, el control y la administración del suelo.

21. Implementar un sistema de simplificación administrativa, que permita eficientar el uso de recursos y mejore la productividad.

22. Impulsar el uso de tecnologías que permitan ser un gobierno abierto, a través de las cuales se comparta información y datos, entre el sector público y la ciudadanía en general, principalmente aquellas que tengan injerencia con los procesos de la información de los instrumentos de planeación.

23. Fomentar la digitalización integral administrativa, que permita facilitar la atención ciudadana de los servicios y trámites municipales, principalmente con las que tengan relación con las acciones y disposiciones establecidas en este Programa.

24. Fortalecer al Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana, con el fin de mejorar su infraestructura administrativa y crear un área encargada de gestionar y administrar los fondos provenientes del pago de derechos de desarrollo, los que se reflejan por el pago que se realiza para obtener permisos o derechos para desarrollar un área con mayor potencial de crecimiento, realizar un cambio de uso de suelo o intensificación del suelo, por una compensación ambiental o contribución por desarrollo, a cambio de compensar los efectos negativos que dicho desarrollo pueda generar.

25. Hacer uso de las tecnologías, para que a través del Gemelo Digital del IMPLAN, se integre el banco de proyectos que inciden a nivel centro de población, para que permita dirigir las inversiones en función de las necesidades planteadas por este programa, así como fortalecer y garantizar los recursos y fondos del IMPLAN para el aseguramiento de su operación.

4.4.4 Estrategia para el Desarrollo Social

En el ámbito del fomento al desarrollo social, considerando que el elemento humano es un factor fundamental, el eje que conducirá las acciones contempladas en este Programa, será elevar el nivel de la calidad de vida para promover bienestar social, equidad, inclusión y cohesión social en los habitantes del Centro de Población de Tijuana, a través del mejoramiento de las condiciones de vida de las personas, el acceso a servicios básicos, la reducción de desigualdades y la construcción de una sociedad más justa y solidaria.

Será necesario implementar medidas comunes, que permitan mejorar las condiciones de vida de la población, para que las personas de bajos recursos, o grupos vulnerables tengan una vivienda digna.

Por medio de esta estrategia, se busca reducir la segregación urbana, promoviendo la integración social y la mejora zonas marginados. De igual forma, se requiere que todos los habitantes, tengan su lugar de residencia, cercana a los principales núcleos de servicio, como: salud, educación, cultura, transporte y seguridad, con el objetivo de lograr una mayor integración y participación de todos los grupos sociales en el proceso de desarrollo. En consecuencia, sin ser limitativas, a continuación, se enuncian acciones necesarias para lograr el bienestar social, equidad, inclusión, cohesión social y mejorar las condiciones de vida de la población:

1. Crear y/o rehabilitar equipamientos recreativos, deportivos, educativos y culturales en colonias populares.
2. Realizar un monitoreo constante de zonas de riesgo, y de ser el caso, elaborar las Declaratorias de usos y destinos que sean necesarias.
3. Implementar acciones para la regularización de vivienda que permita dotar de certeza jurídica a los propietarios del área de intervención.
4. Construir nuevos equipamientos urbanos y rehabilitar los existentes para mejorar el desarrollo social.
5. Dotar de espacios públicos seguros para incentivar el comercio local a escala de barrio, que permita la creación de empleo y el desarrollo de actividades económicas de pequeña escala.
6. Mejorar la calidad de vida y el desarrollo sostenible a través del mejoramiento, rehabilitación, creación y/o dotación de infraestructura y servicios básicos, así como de los espacios públicos de forma que sean accesibles y seguros
7. Impulsar el establecimiento de servicios de asistencia pública para el sector social, como guarderías, centros de salud y clínicas preferentemente cerca de las fuentes de empleo.
8. Implementar tecnologías que minimicen los problemas de grafiti y vandalismo que dañan la estructura urbana y afectan la actividad económica.
9. Promover la elaboración de programas integrales de seguridad pública a nivel Centro de Población encaminados a incrementar el nivel y calidad de vida de la población residente.
10. Impulsar que el diseño de los proyectos de desarrollo urbano considere aspectos de seguridad social.
11. Establecer mecanismos de coordinación con el gobierno federal y estatal para la creación de equipamiento urbano que atienda personas migrantes, con la finalidad de proporcionarles hospedaje por un tiempo determinado y posteriormente trasladarlos a su lugar de origen.
12. Impulsar la coordinación entre los tres niveles de gobierno e iniciativa privada, para la creación de infraestructura y programas orientados a rescatar e incorporar a la sociedad a los niños y personas en situación de calle.
13. Establecer acciones que permitan la desregularización de trámites en materia de desarrollo urbano para el desarrollo de vivienda adecuada, asequible y bien conectada, en conjunto con el fomento de proyectos comunitarios.

14. Promover que toda la población, sin importar su situación social, tenga acceso a servicios esenciales como agua potable, energía limpia, vivienda adecuada, siempre que se desarrollen en zonas seguras, aptas para el desarrollo urbano y dentro de la formalidad.

15. Reducir la segregación urbana mediante la integración social y el mejoramiento de zonas marginadas.

16. Promover que la oferta de suelo sea en zonas que cumplan con la normatividad, planeación y diseño urbano, con el fin de evitar un crecimiento sin control o irregular.

17. Crear espacios públicos inclusivos, que sean accesibles para todas las personas, independientemente de su condición social, edad o discapacidad.

18. Fomentar e implementar el rescate de edificios que se encuentran en desuso para concentrar y/o habilitar equipamiento urbano.

19. Crear una normatividad local para el equipamiento urbano y espacio público.

20. Inhibir la concentración de equipamiento urbano en zonas donde los usos de suelo no sean compatibles.

21. Impulsar equipamiento urbano prioritario para la detonación de actividades económicas y sociales dentro del Centro de población.

22. Impulsar la implementación de incentivos fiscales, así como brindar apoyo en los procesos de gestión administrativa para quienes desarrollen y construyan proyectos integrales en zonas o áreas estratégicas para densificación urbana, de forma que se promueva una equidad social, se incluyan espacios públicos de calidad, seguros y con accesibilidad universal, que favorezcan la interacción, integración y cohesión social, además de que puedan contar con una gestión sostenible de los recursos.

23. Llevar a cabo un monitoreo constante para identificar nuevos Polígonos de Atención Prioritaria, con altos índices de rezago social y marginación (dentro de la legalidad), con el fin de subsanar necesidades urbanas en nuevas zonas, asegurando su acceso a servicios básicos, equipamiento urbano y espacios públicos de calidad con el fin de combatir la desigualdad, incentivando el desarrollo económico a nivel local, y dotando de entornos urbanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

24. Impulsar un programa integral para atender a personas en situación de calle y/o en condiciones de movilidad.

4.4.5 Estrategia para el Desarrollo con Sostenibilidad Ambiental

Esta estrategia promueve un desarrollo que equilibre el bienestar ambiental, social y económico de manera que las generaciones futuras puedan gozar de una calidad de vida similar o mejor a la actual, basado en el concepto de "Satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades".

El desarrollo del territorio responderá, en principio, a las necesidades de las personas que lo habitan; sin embargo, estas necesidades deben convivir y ser congruentes con la preservación del territorio, siendo necesario que el desarrollo se realice mediante la Gestión sostenible de los recursos naturales, donde se aprovechen los recursos de manera que se evite su sobreexplotación y se garantice que las generaciones futuras puedan acceder a ellos.

Al interior del Centro de Población, existen Áreas Naturales Protegidas municipales declaradas como es el caso de la Cañada de los Sauces Norte, Cañada Sauces Sur y el Cerro Colorado; sitios Terrestres Prioritarios, así como acuáticos epicontinentales, reconocidos por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local.

La protección ambiental debe fundarse en la generación de conocimiento científico, a partir del cual se identifique el valor ambiental y la importancia de la conservación de los atributos naturales, físicos y bióticos del municipio, que garanticen la conservación de la biodiversidad y la permanencia de los servicios ambientales que estos prestan al territorio y a la población.

Asimismo, es importante implementar programas educativos que fomenten la participación activa de la sociedad en temas ambientales, esto con el fin de que la sociedad conozca la importancia de las áreas de conservación y ejerza un aprovechamiento responsable de estas áreas.

Por lo tanto, la estrategia para el desarrollo con sostenibilidad ambiental se basa en acciones de protección al ambiente, regeneración y recuperación ambiental, en términos de prevención del riesgo y desarrollo de resiliencia, de mitigación y adaptación al cambio climático, tomando en consideración las siguientes acciones:

1. Contar con un registro documental y cartográfico de aquellas áreas del Centro de Población que se hayan identificado como No urbanizables, No aptas para el desarrollo urbano y con política de conservación, que, debido a sus características e importancia ambiental, puedan ser declaradas bajo algún criterio de protección ecológica municipal, estatal y/o federal.
2. Motivar la participación de actores gubernamentales, sociales, académicos y privados para la promover la conservación de las áreas naturales que resulten con alto valor ambiental y de biodiversidad, así como la elaboración de estudios que justifiquen la expedición de las declaratorias para Áreas Naturales Protegidas, con base en las características físicas y bióticas, y en la vocación del suelo, tomando en consideración los aspectos sociales de las poblaciones locales, así como los aprovechamientos que en ella se realicen.
3. Llevar a cabo procesos participativos con las comunidades y propietarios circundantes a la zona susceptible de ser declarada como Área Natural Protegida y ciudadanía en general, a fin de que conozcan la importancia del área a conservar o preservar, las posibilidades de aprovechamiento sustentable, y los beneficios socioambientales para la población.
4. En congruencia con la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y el Programa Estatal de Protección al Ambiente vigente para el Estado de Baja California, emitir las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas (ANP) municipales como una prioridad ambiental, aplicable para el municipio de Tijuana en zonas de mayor importancia ambiental y para la conservación de la biodiversidad.
5. Actualizar la normativa correspondiente con el fin de promover las Declaratorias y Programas de Manejo de Áreas Naturales Protegidas, se otorguen los instrumentos necesarios para su conservación, preservación, financiamiento, administración y operación; así como establecer disposiciones que sirvan como guía y permitan facilitar la creación del Sistema Municipal de Áreas Naturales Protegidas.

6. Desarrollar, publicar, implementar y difundir los Programas de Manejo para las áreas declaradas como de conservación, de conformidad con la Legislación en la materia, comunicando en forma adecuada, oportuna y amplia, las formas y medios de participación ciudadana en los procesos de consulta.

7. Contar con un inventario municipal de flora y fauna y promover estudios ecosistémicos detallados de las comunidades vegetales de chaparral, pastizal y de la zona riparia, de forma que proporcionen la información adecuada para el manejo sustentable de dichos recursos y permitan implementar acciones para contrarrestar el deterioro ambiental en el Centro de Población de Tijuana. Estos estudios pueden realizarse en el marco de la cooperación transfronteriza entre las instituciones de educación superior y los centros de investigación de Tijuana y San Diego.

8. Identificar los factores que impulsan la fragmentación y perturbación de los ecosistemas protegidos, dentro y fuera del área urbana, de tal forma que la estrategia normativa de zonificación primaria (áreas no urbanizables) y secundaria (conservación no urbanizable) sea respetada, y permita el proceso de restauración pasiva de dichos ecosistemas. En caso contrario identificar los impactos, así como la mitigación de estos.

9. Implementar un programa de acciones de subsanen los problemas de la calidad del agua marina y proteja la salud de los usuarios de la playa, garantizando la calidad del agua del mar para uso recreativo.

10. Diseñar y elaborar un programa integral de revegetalización del Centro de Población, bajo la coordinación de la Secretaría de Protección al Ambiente y la Dirección de Protección al Ambiente del Ayuntamiento de Tijuana, con participación estratégica de la sociedad.

11. Habilitar un vivero de plantas nativas y endémicas que abastezca a los programas y proyectos de reforestación.

12. Fomentar la reforestación con especies nativas para disminuir el riesgo de erosión y deslizamientos.

13. Promover un sistema integral de recolección de residuos sólidos urbanos, así como regular los residuos de manejo especial y establecer centros de acopio para ellos, fomentar la reducción de generación de residuos y el reciclaje de estos, con el fin de evitar que estos lleguen a las áreas naturales, cuencas y subsuelo, reduciendo los tiraderos clandestinos y evitando la contaminación de los suelos, cuerpos de agua y aire.

14. Difundir información que permita crear conciencia sobre la problemática ambiental actual y sus posibles soluciones, a través de la implementación de acciones encaminadas al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y al cuidado del medio ambiente, tales como alternativas para la movilidad sustentable, acciones que garanticen el uso racional del agua, uso eficiente de la energía, conservación de los servicios ambientales proporcionados por la flora urbana (endémica y nativa) y la fauna en el Centro de Población, fomento de una cultura ambiental e implementación de talleres de educación ambiental.

15. Adoptar un enfoque de gestión integral del riesgo de desastre (GIRD) como política pública de Protección Civil en el Centro de Población de Tijuana.

16. Abordar la gestión integral del riesgo de manera que no pueda desvincularse del ordenamiento ecológico, la preservación, conservación, protección, restauración y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, el desafío planteado por el cambio climático, así como frenar y sustituir el modelo de expansión urbana horizontal acelerado, por un modelo urbano compacto, regulado, ordenado, resiliente y sostenible, que límite al máximo el crecimiento tendencial del área urbana.

17. Contar con un reconocimiento y ubicación de aquellas áreas presentes en el territorio municipal que, debido a sus características de riesgo natural y antropogénico, deban ser declaradas como zonas de riesgo, con el fin de definir medidas para mitigar el daño actual y futuro de estas, prevenir pérdidas humanas, económicas y financieras, así como daños en la infraestructura.

18. Promover la participación de actores gubernamentales, sociales, académicos, y privados para la elaboración de estudios geológicos, geotécnicos, geofísicos, entre otros, en zonas de riesgo, que permitan determinar los factores de riesgo de las áreas afectadas y potencialmente afectables, considerando los aspectos sociales de la población local, así como los usos y aprovechamiento que en ellas se realicen.

19. Llevar a cabo procesos participativos con las comunidades y propietarios circundantes a las zonas afectadas o potencialmente afectables por riesgo y ciudadanía en general, a fin de que conozcan la importancia de la elaboración de una Declaratoria de usos y destinos para áreas de riesgo, sus beneficios e implicaciones.

20. Atender a la población con alto grado de marginación del Centro de Población, con la finalidad de reducir la vulnerabilidad de los asentamientos humanos, periféricos, o ubicados en zonas de riesgo.

21. Elaborar y diseñar un plan de contingencia ante la potencialidad de ocurrencia de un terremoto destructivo, basado en el modelo del "Plan de Contingencias para terremotos destructivos en el Estado de Baja California, primeras 48 horas post-terremoto"[1], adecuado a la vulnerabilidad y necesidades específicas para el municipio de Tijuana.

22. Implementar un sistema de gestión de riesgos y preparación ante desastres, así como el uso de innovaciones tecnológicas que mejoren la eficiencia de los servicios y la capacidad de respuesta ante emergencias, protejan la infraestructura crítica, garantizando el bienestar de las personas y la protección de su entorno.

23. Complementar el Atlas Municipal de Riesgos con información respecto a los fenómenos perturbadores de origen Antropogénico: Químico-Tecnológicos, Sanitario-Ecológicos y Socio-organizativos, que no fueron contemplados versión 2024 del mismo.

24. Realizar un monitoreo permanente de la resiliencia y vulnerabilidad de las infraestructuras críticas de la ciudad y de sus cadenas de abastecimiento (especialmente de agua, energía y alimentos), en el contexto de incertidumbre provocado por el cambio climático, de forma que permita contar con un diagnóstico actualizado de la situación que guardan dichas infraestructuras.

25. Elaborar un inventario de Gases de Efecto Invernadero (GEI) para el municipio de Tijuana; para la posterior elaboración del Plan de Acción Climática Municipal (PACMUN).

26. Generar y recopilar información científica, sobre las tendencias e impactos del cambio climático a nivel local, especialmente con respecto a sus potenciales efectos negativos.

27. Realizar convenios intersectoriales con universidades, sociedad civil y sector privado para generar información y estudios específicos sobre los efectos del cambio climático en los distintos sectores ambientales, sociales y económicos, que componen el Centro de Población de Tijuana, así como desarrollar proyectos en beneficio de la mitigación de dichos efectos.

28. Identificar los principales riesgos e impactos esperados como resultado del cambio climático en el corto, mediano y largo plazo.

29. Habilitar el módulo de Gestión de Riesgos y Sustentabilidad en la plataforma Gemelo Digital que contenga la información de los riesgos e impactos identificados por áreas geográficas, herramientas para analizar e identificar riesgos potenciales, guías para su prevención, mitigación y adaptación, protocolos de contingencia, así como información sobre desastres naturales.

30. Impulsar la gestión integral de los recursos hídricos, con el fin formular políticas sostenibles de manejo y cuidado del agua en el Centro de Población de Tijuana.

1 Sistema Estatal de Protección Civil, s/f.

31. Impulsar el uso de energías limpias con el fin de disminuir las emisiones de contaminantes a la atmosfera y, al mismo tiempo, contar con nuevas fuentes para el abastecimiento eléctrico, que permitan el suministro continuo, liberando la saturación del sistema actual.

32. Impulsar la creación de espacios verdes, la reforestación de espacios públicos y de jardines con plantas nativas, que permitan generar microclimas dentro de la zona urbana y sirvan a la vez como andadores peatonales, formando una red entre espacios públicos.

33. Fomentar la aplicación de instrumentos como el mercado de bonos de carbono, fondos de agua, fondos verdes, pago por servicios ambientales, impuestos "quien contamina paga", donación de áreas verdes para su conservación, redes ciudadanas de monitoreo, economía circular, incentivos fiscales para desarrollos sostenibles, entre otros, que permitan el cumplimiento de los objetivos en materia de cambio climático.

34. Promover en los nuevos desarrollos el uso de infraestructura y tecnología verdes, incluyendo paneles solares, el uso de materiales de construcción sustentables y bioclimáticos, sistemas de captación y uso de aguas pluviales, sistemas de recirculación y uso de aguas grises. Asimismo, promover que los nuevos desarrollos consideren, sin que sea limitativo, la implementación de centros de acopio para reciclaje, viveros comunitarios, huertos urbanos, techos y muros verdes.

35. Fortalecer el marco normativo en la materia, mediante la elaboración y actualización de leyes, reglamentos y normas técnicas específicas que permitan la regulación del desarrollo y que promuevan estrategias para la prevención, mitigación, resiliencia y adaptación al cambio climático.

36. Actualizar, modernizar y adaptar los sistemas e infraestructura de abastecimiento de los servicios básicos, con el fin de contar con planes de contingencia en caso de desastres o desabastecimiento a nivel regional.

37. Promover y gestionar la declaración formal de áreas de conservación, protección, preservación y de riesgo, así como articular estrategias que permitan contar con las herramientas necesarias para su manejo a corto, mediano y, sobre todo, a largo plazo.

4.5 POLÍTICAS DE DESARROLLO

4. ESTRATÉGICO

4.5 Políticas de Desarrollo

Para promover un desarrollo urbano y territorial ordenado, armónico, sostenible, equitativo e inclusivo, que haga un uso eficiente y responsable del suelo que fomente el progreso social y económico, la Política de Desarrollo se basará en los principios de una ciudad densa, compacta y mixta, priorizando un desarrollo equilibrado y equitativo, respetuoso con el medio ambiente y orientado hacia la sustentabilidad.

Se centrará en identificar aquellos sectores donde se puedan implementar las Políticas de Crecimiento, Mejoramiento y Conservación, estableciendo lineamientos que guíen el desarrollo y las actividades en estos. Además, se propone la implementación de subpolíticas de aplicación transversal, las cuales no son exclusivas a una zona en específico, sino que aplicarán según dependiendo las condiciones de la zona, tal como ubicación, uso del suelo, tipo de actividad, acciones a implementar.

4.5.1 Política de Crecimiento

El crecimiento es la acción tendiente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los Centros de Población.[2]

Esta política puede ser aplicable tanto en áreas urbanizadas, urbanizables, así como en polígonos de actuación. Se enfoca al territorio contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población, áreas de mejoramiento, o bien, cuando se considere la necesidad de nuevo suelo para su expansión. Su propósito es contar con suelo habilitado y con la factibilidad de ser integrado al desarrollo urbano, siempre y cuando sea urbanizable y apto para el desarrollo urbano, que no presente un valor ecológico y/o ambiental que amerite ser preservado, ni se trate de una zona de riesgo.

Orienta el patrón actual de crecimiento sobre áreas que tengan características de suelo urbanizable, pudiéndose identificar con base en un modelo de aptitud que identifique zonas con superficies que tengan algún grado de aptitud que posibilite el desarrollo urbano. En el caso de que se trate de áreas previstas como urbanizables no programadas o fuera del plazo establecido por este programa, deberá analizarse su viabilidad de integración, considerando su requerimiento conforme a la demanda de crecimiento poblacional y los principios de una ciudad densa, compacta y mixta.

Esta política promueve un crecimiento urbano más ordenado, regulado, controlado, conectado, eficiente, económico y sostenible, con la posibilidad de aprovechar mejor los recursos existentes, optimizando infraestructuras y servicios, con el fin de garantizar una mayor calidad de vida para los habitantes de la ciudad.

De igual manera se busca la implementación de medidas que fortalezcan y aseguren el uso adecuado y controlado del territorio, tomando en cuenta criterios urbanos, ecológicos, sociales y económicos.

Estas medidas se desarrollarán, de preferencia, a través de programas parciales, estudios de integración urbana o planes maestros de integración urbana, según corresponda, de acuerdo con la dimensión y naturaleza de la acción urbanística propuesta, para lo cual, de ser el caso también podrá establecerse su alcance en la memoria descriptiva que sea solicitada para evaluación del estudio de impacto urbano, previendo, entre otros aspectos, la infraestructura básica necesaria, así como la conectividad de los nuevos desarrollos.

Ver Anexo Cartográfico, Mapa E-03 Políticas de Desarrollo.

2 Artículo 3, fracción X de la LGAHOTDU.

4.5.2 Política de Mejoramiento

El mejoramiento es la acción tendiente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente.[3]

En este sentido, esta política promueve e incentiva la transformación y/o reactivación de estas zonas, mediante el reordenamiento, la renovación, regeneración, restauración y/o la densificación al interior del área urbanizada, con el fin de lograr un mejor aprovechamiento del suelo, así como el uso, mejoramiento y/o rehabilitación de la infraestructura y servicios ya existentes o bien, la introducción de nueva; de forma que se evite la expansión innecesaria de la ciudad, se reduzca el impacto ambiental, se consoliden zonas y se contribuya al desarrollo urbano, lo que a su vez mejora la calidad de vida de la población.

Lo anterior permitirá establecer estrategias, programas y acciones dirigidos al mejoramiento, regeneración y dotación de servicios públicos, vivienda e infraestructura y el tratamiento de asentamientos irregulares, mediante el fortalecimiento de esquemas normativos, administrativos y de planeación, así como a través de la generación de análisis y estudios de capacidad de carga que permitan identificar los sectores o subsectores que cuentan con las condiciones necesarias para alojar más población.

A través de esta política, se busca mejorar la habitabilidad, creando entornos que favorezcan el bienestar de los residentes al proporcionar acceso a servicios básicos de calidad, como agua, electricidad, salud y educación. Además, se fomentará la creación de espacios públicos agradables, seguros y funcionales. La regeneración de estas áreas puede incluir la renovación de viviendas, mejorando así las condiciones de vida de los habitantes, especialmente en zonas con altos niveles de deterioro.

Se puede dar la transformación de los barrios, como integración social y económica de las comunidades, creando espacios inclusivos que favorezcan la mezcla de usos de suelo habitacionales, comercio y servicios, equipamiento urbano, que promuevan la diversidad social y cultural, la reducción de la segregación urbana y a fomentar un sentido de pertenencia y cohesión social entre los habitantes.

Asimismo, se fomenta el crecimiento denso y compacto de zonas específicas de la ciudad, evitando la expansión descontrolada hacia áreas periféricas, mejorando la eficiencia en el uso de recursos e infraestructuras y promoviendo un desarrollo más sostenible. Este tipo de desarrollo no solo reduce la ocupación del suelo, sino que también ayuda a preservar áreas naturales y agrícolas.

Es importante señalar que estas áreas pueden presentar limitaciones funcionales y requerir mejoras en el entorno e infraestructura urbana para su reactivación, por lo que será necesario revitalizar y recuperar zonas subutilizadas o deterioradas de la ciudad, aprovechando su potencial y promoviendo un uso más eficiente del suelo disponible; esta reactivación implica transformar y optimizar los espacios urbanos, adaptándolos a las necesidades actuales y futuras de la población, y contribuyendo al desarrollo urbano sostenible. También puede incluir la modernización de infraestructuras y servicios básicos, como el suministro de agua, electricidad, transporte, espacios públicos y zonas recreativas. De este modo, se mejora la calidad de vida de los residentes y se hace más atractiva la zona para nuevos habitantes y actividades económicas.

3 Artículo 3, fracción XXIV de la LGAHOTDU.

4.5.3 Política de Conservación

La conservación es la acción tendiente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales.[4]

Esta política es aplicable a zonas o áreas que podrían llegar a tener características naturales de alto valor, tales como la provisión de servicios ambientales, riqueza biótica, y la presencia de especies nativas y/o con estatus de conservación (como especies endémicas, vulnerables, amenazadas o en peligro de extinción), tanto de flora como de fauna. También es aplicable a áreas naturales protegidas, sitios terrestres y acuáticos epicontinentales prioritarios reconocidos a nivel federal, estatal o municipal, así como aquellas que podrían contribuir significativamente a la calidad del paisaje y la imagen urbana. Incluye zonas afectadas por deslizamientos de tierra que representen riesgos permanentes o eventuales para los asentamientos humanos, así como los lechos de arroyos y ríos; además de áreas con características topográficas, hidrológicas o geológicas que puedan presentar riesgos para la urbanización o estar sometidas a presión por la expansión urbana y los procesos de redistribución territorial de la población y las actividades económicas.

En estas zonas, se busca controlar el desarrollo urbano que podría surgir en función de lo establecido por el artículo 59 de la Ley General, que hace referencia a las Zonas de Conservación y establece la obligación de respetar la regulación de la mezcla de usos del suelo y sus actividades, por lo que, de acuerdo con lo establecido en dicho artículo, algunas de estas áreas podrían permitir una urbanización parcial bajo condiciones restringidas y controladas, con el objetivo de evitar impactos negativos en el medio ambiente.

La regulación, podría implicar la prohibición de la construcción de edificaciones en determinadas zonas para preservar ecosistemas sensibles, en caso de localizarse estos, o la posible restricción de actividades como la minería (extracción de materiales pétreos), la industria o el comercio cuyas actividades pudieran alterar el equilibrio natural de la zona, o en su caso solo permitir actividades compatibles con la conservación, como el ecoturismo, investigación científica o la preservación de hábitats naturales.

En consecuencia, la posibilidad de urbanización parcial en estas zonas o áreas deberá basarse en una evaluación rigurosa mediante la elaboración de estudios y análisis técnicos especializados, elaborados por profesionistas en la materia que permitan, además de los estudios de impacto urbano, de riesgos y ambiental, que sean requeridos por la autoridad competente, de modo que se respeten las restricciones y condicionantes derivadas de estos. En todo momento, se deberá asegurar la protección de estas zonas y, cuando sea necesario, aplicar las medidas de conservación correspondientes, ya que es prioritario proteger, preservar y restaurar el equilibrio ecológico, promover el aprovechamiento sustentable de los recursos, mitigar el deterioro de las áreas naturales y de riesgo, y evitar el detrimento de sus servicios ambientales o patrimoniales y seguridad de sus habitantes.

4 Artículo 3, fracción VIII de la LGAHOTDU.

4.5.4 Subpolíticas

Las subpolíticas que se proponen, son transversales, abarcan un aspecto más específico y flexible, dependerán del contexto, enfoques y de la interacción con las políticas generales en diferentes áreas. Las subpolíticas propuestas son: Consolidación, Control e Impulso.

Al ser transversales, no se aplican de manera puntual o exclusiva a un área determinada, sino que se adaptan a las condiciones específicas de cada situación que pueda presentarse como parte de las Políticas de Desarrollo Urbano. Esto significa que se integran en función de diversas variables, como el uso de suelo, ubicación, tipo de actividad, acciones a realizar. Su implementación es flexible y dependerá de su interactúen con las otras políticas, así como del caso que se trate, permitiendo así, atender de manera dinámica las necesidades y desafíos del territorio.

4.5.4.1 Consolidación

Tomando en cuenta que esta subpolítica es transversal, se integra en función de las condiciones presentes o que sean propuestas para el sector o subsector que se trate, pudiendo tener distintos enfoques: ambiental, urbano, económico o social. Esta subpolítica se refiere a un conjunto de medidas orientadas a fortalecer y estabilizar un proceso, una estructura o una situación que ya se encuentra en una etapa de desarrollo o de intervención, buscando asegurar que los avances o mejoras obtenidos sean duraderos, sostenibles y estables en el tiempo.

Considerando esta subpolítica desde un enfoque ambiental, busca afianzar los logros alcanzados en procesos de restauración ecológica, protección de ecosistemas o recuperación de áreas degradadas. Esto implica fortalecer los esfuerzos de conservación, garantizando la permanencia y estabilidad de los ecosistemas y sus funciones. Con respecto al contexto urbano o territorial puede referirse a las acciones para reforzar el desarrollo urbano o rural, asegurando que los usos del suelo, las infraestructuras y servicios estén debidamente organizados y regulados, evitando la expansión descontrolada y buscando la integración de nuevos desarrollos a los ya existentes. Por su parte, en el contexto económico o social, puede implicar estrategias y acciones orientadas a fortalecer la estructura económica y/o social de un sector o subsector, asegurando la sostenibilidad de las mejoras alcanzadas a través de la inversión, el desarrollo de capacidades y la integración de diferentes actores en un proceso de crecimiento estable.

4.5.4.2 Control

La subpolítica de control, se distingue por referirse a un conjunto de medidas y acciones orientadas a regular, supervisar y gestionar ciertos procesos, actividades o comportamientos, con el objetivo de asegurar su conformidad con normas, regulaciones o estándares establecidos. Su fin principal es prevenir, corregir o mitigar situaciones no deseadas que puedan surgir debido a actividades inadecuadas, ilegales o perjudiciales para el entorno o la sociedad.

Dependiendo el contexto, la subpolítica de control puede adoptar diversas formas. En el contexto ambiental, esta subpolítica se enfoca en regular actividades que impactan el medio ambiente (como la deforestación, la contaminación del agua o del aire) mediante la implementación de normativas y sanciones. Su propósito es evitar el deterioro de los recursos naturales y asegurar que las actividades humanas se desarrollen dentro de límites sostenibles.

En el ámbito urbano o territorial, la subpolítica de control se centra en regular el uso del suelo y el crecimiento urbano, evitando la expansión desordenada, la ocupación de áreas de riesgo o la construcción, además de contar con los estudios y permisos correspondientes. Su objetivo es garantizar que el desarrollo se lleve a cabo de manera ordenada, eficiente y conforme a las normativas urbanísticas, ecológicas y de gestión integral de riesgos.

En el ámbito social o económico, se propone implementar esta subpolítica para asegurar que las actividades, el espacio público y las edificaciones se desarrollen de manera adecuada y segura, alineadas con las regulaciones y objetivos establecidos, con el fin de evitar consecuencias negativas o riesgos a la población.

4.5.4.3 Impulso

La política de impulso se implementará en zonas destinadas a la densificación urbana o áreas estratégicas que, actualmente, no están ocupadas o se encuentran subutilizadas. Su objetivo es atraer inversiones para el desarrollo de proyectos integrales que promuevan la equidad e inclusión social, y que hagan un uso eficiente del espacio urbano. Estos proyectos deberán incorporar espacios públicos de calidad, seguros y con accesibilidad universal, que fomenten la interacción, integración y cohesión social, además de implementar tecnologías innovadoras para optimizar el uso de recursos hídricos y energéticos, así como gestionar los residuos de manera sostenible e integrar infraestructura verde y azul. Para incentivar este tipo de inversiones, se crearán beneficios fiscales específicos y se brindará apoyo en los procesos de gestión administrativa. Asimismo, se establecerán parámetros de edificabilidad especiales para lograr los objetivos establecidos, y se promoverán mecanismos de coordinación y alianzas estratégicas que faciliten la implementación de un sistema de movilidad diverso, cercano, eficiente, seguro y accesible.

Tabla 209. Localización de la aplicación de Políticas de Desarrollo Urbano.

Sector	Subsector	Políticas de Desarrollo Urbano		
		Conservación	Crecimiento	Mejoramiento
1	1.1	X	X	X
	1.2	X		X
	1.3	X	X	X
	1.4	X	X	X
	1.5	X		X
	1.6	X		X
2	2.1	X	X	X
	2.2	X	X	X
	2.3	X	X	X
	2.4	X	X	X
	2.5	X	X	X

Tabla 209. Localización de la aplicación de Políticas de Desarrollo Urbano.

Sector	Subsector	Políticas de Desarrollo Urbano		
		Conservación	Crecimiento	Mejoramiento
3	3.1	X		X
	3.2	X	X	X
	3.3	X	X	X
	3.4	X	X	X
	3.5	X	X	X
	3.6	X	X	X
4	4.1	X		X
	4.2	X		X
	4.3	X		X
	4.4	X		X
	4.5	X		X
	4.6			X
	4.7			X
	4.8	X		X
	4.9			X
5	5.1	X		X
	5.2	X		X
	5.3	X		X
	5.4	X		X
	5.5	X		X
	5.6	X		X
	5.7	X		X
	5.8	X		X
	5.9	X		X
6	6.1	X		X
	6.2	X		X
	6.3	X		X
	6.4	X	X	X

Fuente: IMPLAN, 2025

Tabla 209. Localización de la aplicación de Políticas de Desarrollo Urbano.

Sector	Subsector	Políticas de Desarrollo Urbano		
		Conservación	Crecimiento	Mejoramiento
7	7.1	X	X	X
	7.2	X	X	X
	7.3	X	X	X
	7.4	X	X	X
	7.5	X	X	X
	7.6	X	X	X
8	8.1	X		X
	8.2	X		X
	8.3	X	X	X
	8.4	X	X	X
9	9.1	X		X
	9.1	X		X
	9.2	X		X
	9.3	X		X
	9.4	X		X
	9.5	X		X
	9.6	X		X
	9.7			X
	9.8	X		X
	9.9	X		X
10	10.1			X
	10.1	X		X
	10.2	X		X
	10.3	X		X
	10.4			X
	10.5	X		X
	10.6	X		X
	10.7			X
	10.8	X		X
	10.9	X		X

Tabla 209. Localización de la aplicación de Políticas de Desarrollo Urbano.

Sector	Subsector	Políticas de Desarrollo Urbano		
		Conservación	Crecimiento	Mejoramiento
11	11.1	X		X
	11.2	X		X
	11.3	X		X
	11.4	X		X
	11.5	X		X
	11.6	X	X	X
12	12.1	X		X
	12.2	X		X
	12.3	X		X
	12.4	X		X
	12.5	X		X
13	13.1	X		X
	13.2	X	X	X
	13.3	X	X	X
	13.4	X	X	X
14	14.1			X
	14.2	X		X
	14.3	X		X
	14.4	X		X
	14.5	X		X
	14.6	X		X
	14.7	X		X
	14.8	X		X
15	15.1	X		X
	15.2	X	X	X
	15.3	X	X	X
	15.4	X		X
	15.5	X	X	X

Tabla 209. Localización de la aplicación de Políticas de Desarrollo Urbano.

Sector	Subsector	Políticas de Desarrollo Urbano		
		Conservación	Crecimiento	Mejoramiento
16	16.1	X		X
	16.2	X		X
	16.3	X		X
	16.4	X		X
	16.5	X		X
	16.6	X		X
	16.7	X		X
	16.8	X		X
	16.9	X		X
17	17.1	X		X
	17.2	X	X	X
	17.3	X		X
	17.4	X		X
	17.5	X	X	X
18	18.1	X		X
	18.2			X
	18.3	X		X
	18.4	X		X
	18.5	X		X
19	19.1	X	X	X
	19.2	X	X	X
	19.3	X	X	X
	19.4	X	X	X
	19.5	X	X	X
20	20.1	X		X
	20.2	X		X
	20.3	X	X	X
	20.4	X	X	X
	20.5	X		X

Tabla 209. Localización de la aplicación de Políticas de Desarrollo Urbano.

Sector	Subsector	Políticas de Desarrollo Urbano		
		Conservación	Crecimiento	Mejoramiento
21	21.1	X	X	X
	21.2	X	X	X
	21.3	X	X	X
22	22.1	X	X	X
	22.2	X	X	X
	22.3	X	X	X
23	23.1	X	X	X
	23.2	X	X	X
	23.3	X	X	X
24	24.1	X	X	X
	24.2	X	X	X
	24.3	X	X	X
25	25.1	X	X	
	25.2	X	X	
26	26.1	X	X	X
	26.2	X	X	X
	26.3	X	X	X
27	27.1	X	X	X
	27.2	X	X	X
	27.3	X	X	X
	27.4	X	X	X
	27.5	X	X	X
28	28.1	X	X	
	28.2	X	X	X
	28.3	X	X	
29	29.1	X	X	X
	29.2	X	X	X
30	30.1	X	X	X
	30.2		X	X

Tabla 209. Localización de la aplicación de Políticas de Desarrollo Urbano.

Sector	Subsector	Políticas de Desarrollo Urbano		
		Conservación	Crecimiento	Mejoramiento
31	31.1	X	X	X
	31.2	X	X	X
	31.3	X	X	
	31.4	X	X	
	31.5	X	X	
32	32.1	X	X	
	32.2	X	X	
	32.3	X	X	
33	33.1	X	X	
	33.2	X	X	
	33.3	X	X	
	33.4	X		
	33.5	X	X	

4.6 ESTRUCTURA URBANA

4. ESTRATÉGICO

4.6 Estructura Urbana

Con el fin de lograr un equilibrio en la estructura urbana de la ciudad se plantea un esquema estratégico espacial que priorice, potencialice y maximice el aprovechamiento del suelo mediante la organización equitativa de usos, actividades y servicios, de forma que se evite la sobrecarga del centro urbano. Para lograrlo, es esencial una buena conectividad, tanto local, como transfronteriza, metropolitana y regional, que favorezca el crecimiento económico, la prosperidad y el empleo, a la vez que atienda las necesidades de los grupos más vulnerables, marginados o desatendidos.

Por tanto, se propone su organización bajo el esquema triangular como base para conectar los asentamientos humanos localizados en la periferia y contiguos al área urbanizada. De este modo, el esquema triangular es un modelo de densificación gradual, con centralidades y estructura de enlaces de comunicación que, para lograr el ordenamiento del espacio urbano, integra, componentes y elementos, así como una disposición física y una organización funcional que configura y define el espacio urbano del centro de población. Por lo anterior, los elementos que integran la estructura urbana se detallan a continuación:

1. Enlaces de comunicación: Comprenden las Calles, avenidas, carreteras, y otros sistemas de transporte que conectan diferentes partes de la ciudad. Estos enlaces incluyen las rutas peatonales, ciclovías y redes de transporte público (como metro o autobuses).
2. Centros y Nodos de actividad: Son puntos clave dentro de la ciudad donde se concentran actividades y servicios para lograr una distribución más equitativa. Se relacionan con la Forma en que las áreas centrales, continuas y periféricas de la ciudad se conectan y se organizan.
3. Delimitación espacial: Comprende la segmentación, organización y distribución del espacio en sectores, subsectores, áreas, zonas o polígonos con fines específicos.
4. Usos y destinos del suelo: Se refiere a los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano[5], así como la forma en que se distribuye y utiliza el espacio.
5. Estructura de distribución de ocupación y densidad: Se refiere a la forma como se distribuye la población y el uso de los terrenos, así como a la cantidad de personas o actividades que se agrupan en una determinada área urbana. Este elemento integra modalidades de vivienda (horizontal o vertical) y alturas de edificaciones.

5 Fracción XXXVI, del artículo 3 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

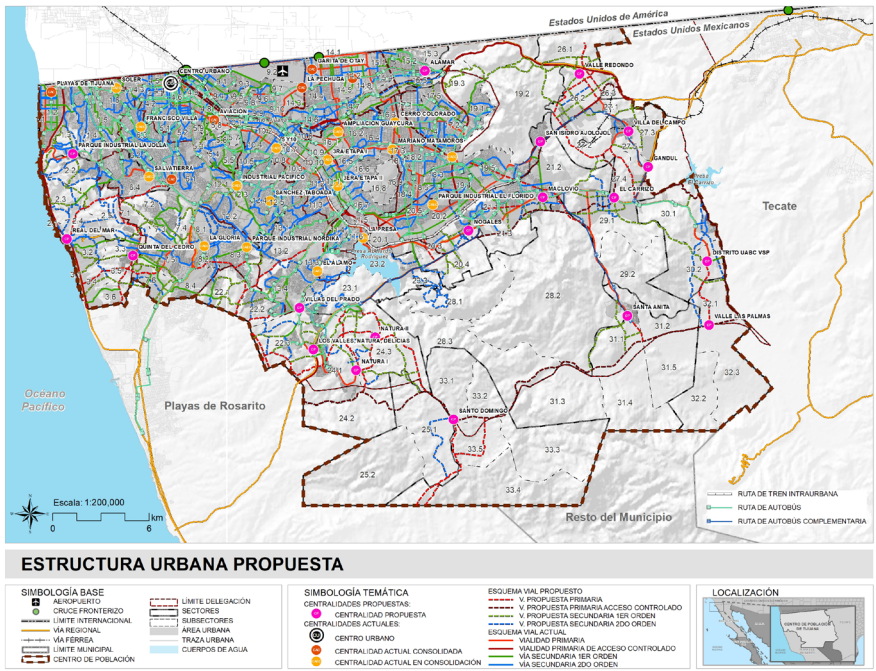


Figura 61.
Estructura Urbana Propuesta.
Fuente: IMPLAN, 2026.

4.6.1 Enlaces de comunicación

Para mejorar la movilidad y la conectividad, se propone una traza urbana que funcione como un sistema de movilidad diversa, sostenible y eficiente, ofreciendo múltiples opciones de transporte. Este sistema prioriza opciones seguras y cómodas para caminar, andar en bicicleta y utilizar el transporte colectivo. La infraestructura que se emplee en ella debe ser adaptada para diversos modos de transporte e integrar de manera armónica diferentes medios de movilidad, reduciendo así la dependencia del automóvil privado. Esto no solo mejorará la conectividad entre ellos, sino que también fomentará una ciudad más cercana, conectada, equitativa y accesible.

Este sistema adopta el concepto de Desarrollo Orientado al Transporte Sustentable (DOTS), con el fin de facilitar la integración social y permitir a las personas acceder a viviendas mejor conectadas, así como a servicios esenciales como educación, salud y trabajo.

El Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable (PIMUS) del Municipio de Tijuana, B.C. 2019-2040, se aplicará en tanto no contravenga la NOM-004-SEDATU-2023, la cual es de observancia y aplicación obligatoria para todas las calles, tanto existentes como de nuevo diseño, desde su etapa de proyecto hasta su ejecución. Esta NOM tiene como objetivo establecer los requisitos generales para el diseño y rediseño de calles urbanas, con el fin de mejorar la movilidad en condiciones de accesibilidad y seguridad vial para todas las personas usuarias de la vía, y orientar el desarrollo urbano hacia un modelo sostenible que contribuya a reducir las brechas de desigualdad.

Con su implementación en todas las fases del sistema de movilidad se garantizará que la ciudad y los asentamientos humanos se diseñen y construyan de acuerdo con estándares adecuados. Esto resultará en que las áreas de crecimiento se desarrollen bajo estos parámetros, y que las zonas de la ciudad en proceso de regeneración, renovación o reconversión lo hagan con los mismos criterios. De este modo, se logrará, a mediano y largo plazo, una ciudad más amigable y con mejores condiciones en su infraestructura vial.

En consecuencia, debido a que el sistema de movilidad contempla varios aspectos, se desprenderán otros sistemas, los cuales deben alinearse con estas disposiciones, y con los objetivos que orientarán el desarrollo y la planeación. En este sentido, se propone un sistema vial, en el cual las vías o vialidades se clasificarán de acuerdo con lo siguiente:

- **Vía primaria:** espacio físico cuya función es facilitar el flujo del tránsito vehicular continuo o controlado por semáforos, entre distintas áreas de una zona urbana, con la posibilidad de reserva para carriles exclusivos destinados a la operación de vehículos de transporte público y de emergencia (también se le conoce como arteria). Se divide en vías de circulación continua y principales.

- **Vías secundarias:** espacio físico cuya función es recolectar los flujos de las vías terciarias hacia la red vial primaria; puede tener faja separadora y estacionamiento en vía pública (también se le conoce como colectora).

- **Vías terciarias:** espacio físico con un carácter estrictamente local, cuya función primordial es de habitabilidad, brindar acceso a los predios dentro de las comunidades o para el tránsito exclusivo peatonal o de vehículos no motorizados (también se le conoce como vía local). Los volúmenes, velocidades y capacidad vial son los más reducidos dentro de la red vial y generalmente las intersecciones no están semaforizadas.

Con respecto a las vías urbanas que forman parte de los espacios públicos con función de Infraestructura, ya que estos también por su diseño y características constructivas,

proporcionan funciones imprescindibles de conexión y traslado para el desarrollo de actividades y el aprovechamiento del espacio en el que están insertos , además de las tres clasificaciones anteriores, se incluye como vía urbana a las vías peatonales, y para su atención y por cuestión de escala, es necesario que se integre un subsistema de vías peatonales (con detalle cuantitativo y cualitativo).

De modo que, para este instrumento, el sistema vial está conformado por vialidades primarias de acceso controlado, vialidades primarias principales, vialidades secundarias y vialidades terciarias, existentes y propuestas. La consolidación y el fortalecimiento del sistema vial existente se llevarán a cabo mediante la mejora de su continuidad en el ámbito urbano, aumentando su capacidad y construyendo vías alternas, tal como se detalla en las siguientes tablas.

Ver Anexo Cartográfico, Mapa E-05 Sistema Vial Propuesto

Tabla 210.
Sistema vial propuesto vialidades primarias de acceso controlado.
Fuente: IMPLAN, 2025

Nombre	Origen	Destino	Orientación	Long Km	Sección m
Ampliación Blvr. Ferrocarril (tramo norte)	Autopista cuota Tijuana Mexicali	Blvr. Ferrocarril (tramo)	EO	1.92	29.50
Blvr. Carrizo Industrial	Ctra. libre Tijuana Mexicali	limite Municipal Tijuana Tecate	NS	13.57	55.00
Blvr. Ferrocarril tramo sur	Blvr Ferrocarril (tramo)	Blvr. Insurgentes	EO	5.66	29.50
Blvr. las Palmas Norte	Tecate Blvr las Palmas (propuesto)	Blvr. Santa Anita	EO	12.39	45.00
Blvr. las Palmas Sur	Blvr. las Palmas Norte	liga Ctra. Cuota-Corredor TR Sur	EO	19.86	45.00
Elevado Blvr Machado Este a tramo Machado –Margaritas/retorno	Blvr. Machado Este	Blvr. Machado-Margaritas (tramo)	NS	1.06	18.00
Prol. Blvr. las Torres	Av. Internacional (Otay)	Blvr. Casa Blanca	NS	8.80	35.50
Viaducto elevado la presa 1 y 2	La Presa/ Blvr Díaz Ordaz	Corredor Tijuana-Rosarito 2000	EO	2.11	22.00
Viaducto Tijuana/Zapata	Blvr. Aeropuerto	Ave. Internacional	EO	10.20	22.00
Vialidad paralela a Ctra. libre a Tecate	Villa del Campo Segunda Sección (propuesta)	Corredor Tijuana-Rosarito 2000	EO	12.93	25.00

Tabla 211. Sistema Vial propuesto vialidades primarias.
Fuente: IMPLAN, 2025

Nombre	Origen	Destino	Orientación	Long Km	Sección (m)
Ampliación Blvr. Ferrocarril (tramo norte)	Limite Internacional	Ampliación Blv. Ferrocarril (tramo norte) propuesto AC.	NS	3.62	42.00
Av. Independencia.	Ctra. libre Tijuana Tecate	Paseo de los Laureles	EO	2.37	32.00
Blvr. El Rosario	Blvr. El Rosario (tramo)	liga Ctra. de cuota Tijuana-Ensenada	EO	5.02	35.50
Blvr. Cañón de San Antonio	Blvr. Prol. Sánchez Taboada	Ctra. de cuota Tijuana-Ensenada	EO	5.14	36.00
Blvr. García Machado	Blvr. Machado Margaritas	Tramo Blvr. García (villas del Álamo)	NS	1.39	40.00
Blvr. Machado	Blvr. Machado-Margaritas (tramo)	corredor Norte Sur - a Rosarito Blvr. Poliducto (vialidad propuesta)	NS	4.84	40.00
Blvr. Reforma Agraria	Blvr. Barcelona (liga Escénica-Corredor TR Norte*	Blvr. la Gloria (el Rosarito)	EO	3.59	40.00
Blvr. Sánchez Taboada	Libramiento Rosas Magallón	Ctra. Cuota Tijuana-Ensenada	NS	9.64	34.00
Blvr. Cueros de venado	Corredor Tijuana – Rosarito 2000	Blvr. Las Palmas (propuesto)	NS	6.46	45.00
Blvr. García Oriente	Av. Titanio	Blvr. García (tramo) Villa del Álamo a Corredor	NS	5.37	40.00
Blvr. Las Palmas este	Blvr. Villas del Campo segunda sección	Ctra Libre Tijuana-Mexicali	NS	3.85	23.60
Blvr. San Pedro	Blvr. San Pedro	Blvr. las Palmas Norte	NS	4.45	50.00
Blvr. Santa Anita continuación	Blvr. Santa Anita	limite municipal Tijuana -Tecate	NS	1.29	55.00
Blvr. Valle Redondo	Ampliación Blvr. Ferrocarril (tramo norte=	Blvr. Ferrocarril (tramo)	NS	4.88	23.60
Casa Blanca (Sur)	Blvr. Santa Anita	Av. Santa Mónica	EO	9.06	40.50
Corredor Norte-Sur	Blvr. Barcelona	limite municipal Tijuana-Rosarito	NS	4.93	60.00
El Realito	Ctra. libre Tijuana-Mexicali	corredor Tijuana-Rosarito 2000	NS	1.11	28.00
integración Blvr. Machado, Este a Oeste	Blvr. Simón Bolívar-Vía rápida Poniente	Blvr. Machado Este	NS	0.79	18.00
Liga Ctra. cuota Tijuana- Ensenada/ corredor Tijuana-Rosarito sur - TR_Sur	Blvr. las Palmas Sur	Ctra. Cuota Tijuana-Ensenada	EO	15.00	40.00
Paseo del Valle (tramo dos)	Paseo del Valle (tramo Valle Redondo)	Blvr. Ferrocarril (tramo)	NS	4.58	32.00
AV. Prieto Azabache	Paseo del Prado	Limite Playas de Rosarito	EO	1.55	24.50
Puente de Alamar a Ave. Ermita	Vía rápida Alamar Norte	Blvr Ermita	NS	0.71	9.00
Retorno Oriente a Poniente -Alamar	Vía rápida Oriente Alamar	Vía Rápida Poniente	NS	0.32	8.40
Puente Arboledas calle Canadá	Calle Canadá	Av. Arboledas	EO	0.26	7.40
Puente A ruta Independencia	Vía Rápida Poniente	Ruta Independencia/Blvr. Clouthier	EO	0.43	6.00
Puente de vía oriente a Calle Paseo de los Taxistas	Vía Rápida Oriente	Paseo de los Taxistas	EO	0.40	9.00

Nombre	Origen	Destino	Orientación	Long Km	Sección (m)
Puente retorno O'Higgins	Vía rápida Oriente	Vía rápida Poniente	EO	0.38	10.50
Retorno Vía Rápida Poniente a Oriente 3ª Etapa Rio Tijuana	Vía rápida Poniente	Vía rápida Oriente	EO	0.39	9.40
Sin nombre L1	Blvr las Palmas	A Playas de Rosarito	NS	7.10	29.00
Sin Nombre L2	Blvr. Las Palmas	Sin Nombre L1 Propuesto	NS	4.12	29.00
Sin Nombre L3A	Sin Nombre L1 Propuesto	A Playas de Rosarito	NS	1.70	23.60
Sin Nombre Camino a Valle Redondo.	Blvr. Valle Redondo	Ampliación Blvr. Ferrocarril (tramo Norte)	NS	1.53	23.60

Tabla 212. Sistema Vial propuesto vialidades secundarias de primer orden.
Fuente: IMPLAN, 2025

Nombre	Origen	Destino	Orientación	Long Km	Sección m
Prol. Av. Lázaro Cárdenas	Av. Lázaro Cárdenas	Blvr. Ferrocarril Tramo Sur	NS	0.700505	24.0
Puente Av. Del Fuerte	Av. Del Fuerte	Vía Rápida Alamar Sur	EO	0.669834	44.7
Av. De Las Cruces	Vialidad Paralela A Carretera Libre Tijuana Tecate	Cta. Libre Tijuana Mexicali	NS	3.157083	23.6
Av. División Del Norte	Blvr. Valle Redondo	Paseo Campo	NS	4.306125	23.6
Blvr. El Gandul	Cta. Cuota Tijuana Mexicali	Paseo Campo	NS	3.296064	27.5
Continuación Turquesa Este	Av. Turquesa	Corredor Tijuana Rosarito 2000	NS	3.955033	27.5
Av. Primavera	Av. Primavera	Prol. San Pedro Mártir	EO	1.112998	27.5
Liga Carretera Libre Tijuana-Mexicali (Blvr. El Carrizo)	Cta. Libre Tijuana Mexicali	Blvr. Las Palmas	EO	0.622929	23.6
Av. La Herradura	Paseo Campo	Villa del Campo Segunda Sección	EO	1.533042	23.6
Paseo Marsella - Alamar 4	Vía Rápida Alamar Sur	Paseo Marsella	EO	1.724618	27.5
Blvr. Pacifico	Cta. Cuota Tijuana - Ensenada	Blvr. Paseo Banderas	EO	1.503739	22.0
C. Turquesa	C. Turquesa (Tramo Existente)	Blvr. Héctor Terán Terán	EO	1.314258	12.0
Av. Ojo De Agua	Cta. Libre Tijuana Mexicali	Vialidad Paralela A Carretera Libre A Tecate.	NS	0.785921	23.6
Prolongación Av. Maclovio Rojas	Cta. Libre Tijuana Mexicali	Paralela A Cta. Libre Tecate (Propuesta)	NS	1.485857	40.0
Blvr. San Marino Prolongación	Blvr. De Las Margaritas	Blvr. San Marino Existente	EO	2.549433	24.0
Vialidad_2 Valle	Blvr. Carrizo Industrial	Blvr. San Pedro	NS	0.717031	18.0
Av. El Rosario	Blvr. Santa Anita	Blvr. Las Palmas Norte	NS	3.634716	23.6
Vialidad Sur 1	Blvr. Reforma Agraria	Limite Tijuana Rosarito	NS	1.930675	23.6

Nombre	Origen	Destino	Orientación	Long Km	Sección m
Continuación Blvr. Real Del Mar	Blvr. Real Del Mar (Tramo)	Blvr. Real Del Mar	EO	0.201158	22.0
Modificado Calle Pedregal De Matamoros	Corredor Tijuana Rosarito 2000	Continuacion Turquesa Este	NS	0.730298	27.5
Blvr. Encinillo	Cta. Libre Tijuana Mexicali	Cta. Libre Tijuana Mexicali	EO	2.823701	23.6
C. Cholla	Blvr. San Juan	Casa Blanca (Sur)	EO	4.046766	23.5
Liga Acueducto Paralela Libre A Tecate	C. Acueducto	Vialidad Paralela A Carretera Libre A Tecate	NS	1.897227	23.5
Av. Ley Del Servicio Civil	C. Bonanza	Limite Tijuana Rosarito	NS	1.997262	28.0
C. Emiliano Zapata	Libramiento Salvatierra Poniente Liga S. Antonio Francisco Zarco (Tramo)	Cta. De Cuota Tijuana-Ensenada	EO	1.793242	23.6
Prol. Blvr. San Antonio	Blvr. Sánchez Taboada	Blvr. Valparaíso	NS	2.690801	35.5
Camino Viejo A Tecate	Cta. Libre Tijuana Mexicali	Paseo Campo	EO	1.758506	27.5
Sin Nombre	Autopista Cuota Tijuana Mexicali	Blvr. Valle Redondo	EO	4.469584	27.2
Blvr. San Jacinto	Blvr. Barcelona	Corredor Norte Sur	EO	1.940499	23.6
Blvr. Acapulco	Blvr. Pacifico	Carretera Libre Tijuana - Ensenada	EO	2.887218	30.0
Blvr. Paseo Banderas	Paseo Banderas (Tramo)	Cta. De Cuota Tijuana Ensenada	EO	3.707844	24.0
Jesus Maria	Blvr. Valle Redondo	Corredor Tijuana Rosarito 2000	EO	7.548311	27.5
Vr2	Jesus Maria	Blvr. Ferrocarril (Tramo)	NS	4.097454	23.6
Blvr. Real Del Mar Este	Blvr. Real Del Mar (Existente)	Blvr. Sánchez Taboada	EO	0.995424	20.0
Blvr. Real Del Mar Oeste	Blvr. Sánchez Taboada	Av. Real Del Mar	EO	1.251534	20.0
Blvr. Barcelona Este	Blvr. Barcelona	Blvr. Barcelona Liga Escénica Tr Norte	NS	0.269083	28.0
Blvr. Palma Real Tramo	Blvr. Palma Real	Liga Cta. Cuota-Corredor Tr Sur	EO	2.015901	37.0
Av. Santo Domingo	Blvr. García Oriente	Liga Cta. Cuota Tijuana_Ensenada Corredor Tijuana Rosarito Sur	NS	5.8189	22.0
Av. El Yaqui	Blvr. García Oriente	Corredor Tijuana - Rosarito 2000	NS	2.940187	35.0
Blvr. El Dorado	Blvr. .Santa Anita Continuación	Av. El Rosario	EO	1.031508	45.8
San Juan	Carretera Libre Tijuana Mexicali	Blvr. San Pedro	NS	8.45169	28.0
Sin Nombre	Vialidad Sur 1	C Alvaro Obregon Ejido Lazaro Cardenas	EO	1.554705	23.6
Av. San Ángel	Av. Ley del Servicio Civil	Av. Ley del Servicio Civil	NS	0.358217	23.6
Prolongación Acceso Cuesta Blanca	Vialidad Sur 1	C.Acceso a Cuesta Blanca	EO	2.349545	15.0
Continuación Av. Emiliano Zapata	C. Lázaro Cárdenas	Av. Emiliano Zapata	NS	0.371345	23.6
Liga Vialidad Secundaria Propuesta	Vialidad Secundaria Propuesta	Vialidad Primaria Propuesta	NS	0.303252	28.5
Blvr. La Joya - Manuel Crespo	Continuación Blvr. La Joya	Paseo Solidaridad	NS	4.83633	12.0
Blvr. Lomas Altas (Tramo)	Corredor Tijuana-Rosarito 2000	Liga Rosario Valle de las Palmas	NS	1.700142	35.0
Blvr. Las Llanuras	Blvr. García Oriente	Blvr. Garcia Oriente	NS	5.053243	28.5

Nombre	Origen	Destino	Orientación	Long Km	Sección m
Oro Blanco	Paseo Del Roble	Corredor Tijuana-Rosarito 2000	EO	2.389927	23.6
Blvr. Reforma A Pacifico	Blvr. Pacifico	Blvr. Reforma Agraria	EO	1.643037	23.6
Av. El Refugio	Paseo De Los Laureles	Cta. Libre Tijuana Mexicali	NS	0.564681	27.5
Blvr. Prolongación Tercer Ayuntamiento	Blvr. Natura	Blvr. García (Tramo) Villa Del Álamo A Corredor*	EO	1.021216	35.0
Av. García	Corredor Tijuana Rosarito 2000	Blvr. García (Tramo) Villa Del Álamo A Corredor*	EO	1.182586	44.0
Sin Nombre	Av. Delicias	Blvr. García (Tramo) Villa Del Álamo A Corredor*	EO	0.884328	23.6
Paseo Roble	Corredor Tijuana Rosarito 2000	Blvr. Nogales Norte	EO	1.968472	18.0
La Encantada	Carretera Federal No. 2	Acceso 2000	NS	2.236765	28.0
Blvr. La Joya	Blvr. Costa Mediterránea	Blvr. La Joya	NS	1.160292	29.0
Sin Nombre	Av. El Rosario	Blvr. Las Palmas Norte	NS	3.944299	23.6
Av. Ojo De Agua Norte	Acueducto	Cta. Libre Tijuana Mexicali	NS	0.494571	23.6
Av. Ojo De Agua Este	Cta. Libre Tijuana Mexicali	C. Vecinal Valle De Las Palmas	NS	0.329453	23.6
Av. Ojo De Agua Oeste	Cta. Libre Tijuana Mexicali	Vialidad Paralela A Carretera Libre A Tecate	NS	0.741498	23.6
Av. Vista Al Mar	Av. Costa Coronado	Paseo Solidaridad	NS	4.200397	23.6
Av. San Isidro	Manantial	Corredor Tijuana Rosarito 2000	EO	5.232348	18.0
Continuación Turquesa Este	Cta. Cuota Tijuana Mexicali	Calle E	EO	1.578783	27.5
Continuación Av. Los Olivos-Calle Del Ébano	Av. Los Olivos-Calle Del Ébano	Calle Flamingos	NS	0.552243	20.0
Puente Liga Av. Sánchez Taboada-Av. Juan Ojeda Robles	Av. Juan Ojeda Robles	Av. Sánchez Taboada	NS	0.264735	12.0
Av. Florencia	Blvr. El Rosario	Circuito Francisco Zarco	NS	3.032663	21.5
Blvr. Nogales Norte	Blvr. Ferrocarril Tramo Sur	Cta. Libre Tijuana Mexicali	NS	0.900081	23.6
Continuación Calle Bonanza	Carretera Federal Tijuana-Ensenada	Blvr. El Rosario	EO	0.945812	12.0
Sin Nombre	Carretera Federal Tijuana-Ensenada	Blvr. Valparaíso	EO	1.538101	15.0
A Nodo La Gloria	Sin Nombre Propuesta	Nodo La Gloria	NS	0.667639	20.0
Continuación Circuito El Rosario	Blvr. Paseo Banderas (Tramo)	Blvr. El Rosario	NS	0.451701	19.0
Balboa	Blvr. El Rosario	A Urbi Hacienda Balboa	EO	2.844615	24.5
Sn	Blvr. Paseo Banderas (Tramo)	Balboa	NS	0.48123	15.0
Sn	Av. Sur	Circuito El Rosario		0.490675	18.5
Prol. Av. Lázaro Cárdenas	Av. Lázaro Cárdenas	Blvr. Ferrocarril Tramo Sur	NS	0.653309	24.0
Circuito El Rosario	Blvr. Paseo Banderas (Tramo)	Blvr. Paseo Banderas (Tramo)		1.495201	23.0

Nombre	Origen	Destino	Orientación	Long Km	Sección m
Sin Nombre	Carretera Federal Tijuana-Ensenada	Av. Florencia	EO	0.640758	16.5
Sin Nombre	Carretera Federal Tijuana-Ensenada	Av. Florencia	EO	0.138715	16.5
Blvr. San Marino Prolongación	Blvr. De Las Margaritas	Blvr. San Marino Existente	EO	1.88375	15.0
Blvr. Tercer Ayuntamiento (Tramo)	Blvr. Tercer Ayuntamiento (Tramo Construido)	Tr Sur Rosario	EO	0.465734	35.0
Vialidad Sur 1	Blvr. Reforma Agraria	Limite Tijuana Rosarito	NS	0.82125	23.6
Jesús Maria Sur	Jesús Maria	Jesus Maria	EO	2.086436	29.0
Vr1	Vr2 Propuesta	Jesus Maria	NS	0.862733	29.0
Vr3 Propuesta	SO	Ampliación Blvr. Ferrocarril (Tramo Norte)	NS	1.157746	29.0
Vr2 Propuesta	Vr3 Propuesta	Jesús Maria	EO	3.525462	23.6
C. Turquesa	C. Turquesa (Tramo Existente	Blvr. Héctor Terán Terán	EO	0.718589	21.0
C. Guadalupe Victoria	C. José Murua Martínez	Av. Primavera	NS	0.278771	23.6
Continuación Guadalupe Victoria	Av. Industrial Exportadores	Av. Primavera	NS	0.291861	23.6
Liga Av. Ejido Matamoros	Av. Industrial Exportadores	Av. Primavera	NS	0.46174	27.5
El Dorado	Blvr. Las Palomas (Propuesto)	Blvr. Morelos (Propuesto)	EO	2.514449	29.0
Blvr. Cataviña	Propuesta 2I Valle	Av. El Rosario	EO	0.667232	28.0
Av. De la Cuenca	Liga Cta. Cuota Tijuana Ensenada Corredor Tijuana Rosarito Sur	Blvr. Cueros De Venado	EO	3.566431	40.0

Tabla 213. Sistema Vial Propuesta Vialidades Secundaria de Segundo Orden.
Fuente: IMPLAN, 2025

Nombre	Origen	Destino	Orientación	Long Km	Sección m
Francisco Zarco	Segundo Acceso a Playas De Tijuana	Blvr. Cañón De San Antonio	NS	3.433858	12.0
Av. Choix	Av. Del Fuerte	Vía Rápida Alamar Norte	NS	0.911024	23.6
Continuación Calle San Juan Bosco	Blvr. Principal	Calle San Juan Bosco	NS	0.512007	20.0
Continuación Modificado Pedregal De Matamoros 2	Corredor Tijuana Rosarito 2000	Modificado Pedregal De Matamoros 2	NS	0.653969	27.5
Blvr. Costa Mediterránea	Av. Costa Coronado	Av. Emiliano Zapata	EO	1.668863	28.5
Paseo Solidaridad	Libramiento Salvatierra Poniente	Carretera Cuota Tijuana Ensenada	EO	4.450562	28.0
Continuación Av. Del Monte Sinaí	Av. Monte Sinaí Existente	Blvr. Cañón de San Antonio	NS	1.989203	24.0
Liga Salvatierra-Canon San Antonio	Libramiento Salvatierra Poniente	Blvr. Cañón de San Antonio	NS	0.619556	12.0
Paseo Islas Coronado	Blvr. Cañón de San Antonio	Blvr. Cañón de San Antonio Oeste	EO	3.225217	36.0
C. Arce	Blvr. Encinilllo	C. La Cholla	NS	2.059239	23.6

Nombre	Origen	Destino	Orientación	Long Km	Sección m
C. Olmo	Carretera Libre Tijuana Mexicali	C. La Cholla	NS	2.065515	23.6
C. Francisco Villa	Libramiento Salvatierra Poniente (Tramo)	Cta.Cuota Tijuana Ensenada	EO	1.457913	23.6
C Acceso 2000	Corredor Tijuana Rosarito 2000	Calle Piedras Blancas	NS	8.805798	23.5
Lateral Acceso de Escénica	Escénica Tijuana-Ensenada	Escénica Tijuana Ensenada	NS	0.752478	18.0
Sin Nombre	Sin Nombre Propuesta	Vr2	EO	2.115057	23.6
Av. El Vergel	Blvr. Manuel J Clouthier	Vía Rápida Alamar Sur	EO	2.940301	23.6
Libramiento Salvatierra Poniente (Tramo)	Libramiento Salvatierra Poniente Liga, S Antonio Francisco Zarco	Autopista Tijuana-Ensenada	EO	2.028113	15.0
Continuación C. Ajusco	Blvr. Machado	C. Ajusco Existente	NS	0.390116	16.0
Liga San Antonio-Francisco Zarco	Blvr. Sánchez Taboada	Cto. Francisco Zarco de Las Av.es	NS	1.731382	20.0
Blvr. Las Delicias	Blvr. García Oriente	Blvr. Natura	NS	2.441197	22.0
Continuación Av. 18 De Marzo	Av. 18 De Marzo	Segundo Acceso A Playas	NS	1.477497	28.5
Paseo De Las Águilas Sur	Paseo De Las Aguas	Av. Santa Mónica	EO	0.544455	23.6
C. Guijón	Vialidad Alamar 2	Blvr. Las Joyas	NS	0.475442	29.0
Av. Robles	Paseo Del Roble	Corredor Tijuana Rosarito 2000	NS	0.87385	24.0
Av. Coronado Vistas	Segundo Acceso A Playas	Vista al Mar	EO	0.708519	29.0
Islas Coronado	Segundo Acceso A Playas De Tijuana	Carretera Cuota Tijuana-Ensenada	EO	2.264066	25.0
Av. Rio (Tramo2)	Av. Rio (Tramo)	Segundo Acceso a Playas De Tijuana	NS	0.403725	29.0
Continuación Blvr. Viñas Del Mar	Blvr. Viñas del Mar	C. Del Ahuehuete	NS	1.777032	23.0
Blvr. Costa De Oro	Blvd. Real del Mar	Blv. Francisco Zarco	EO	1.188062	28.5
Blvd. Matías Machain	Carretera Libre Tijuana-Mexicali	Camino Vecinal El Realito	NS	2.444693	29.0
Vialidad Secundaria Propuesta	Av. De las Águilas	Bvlr. Arroyo Hondo	NS	3.613848	23.6
Las Águilas Tramo Sur	Av. De las Presas	Av. Delicias	NS	1.894159	35.5
Liga Cerro Cuchuma - Paseo Solidaridad	Libramiento Salvatierra Poniente	Blvr. Cañón San Antonio	NS	0.172186	15.0
Villa Del Roble	Av. Roberto De La Madrid	Blvr. Machado	EO	1.723372	23.6
Blvr. San Martin	Blvr. Machado	Blvr. San Martin	EO	0.683455	23.6
Av. Las Palmas	Liga Cta. Cuota Tijuana Ensenada corredor Tijuana Rosarito Sur - TR Sur	Av. Las Palmas	NS	0.748129	29.0
Blvr. Las Palomas (Propuesto)	Limite Municipio Tecate	Valle De Las Palmas	NS	5.18778	28.0
Blvr. Morelos	Vialidad Secundaria Propuesta_9 Valle	Blvr. Las Palomas (Propuesto)	NS	6.452258	25.2
Av. Palmas	Liga-Carretera Libre Tijuana Ensenada	Av. Miguel Hidalgo	NS	2.964555	27.5
Calle Piedras Blancas	Corredor Tijuana Rosarito 2000	Acceso 2000	NS	4.154501	23.6
Av. Central Nogales	Carretera Libre Tijuana -Mexicali	Corredor Tijuana-Rosarito 2000	NS	0.851351	36.0

Nombre	Origen	Destino	Orientación	Long Km	Sección m
Av. De los Robles	Av. De las Fuentes	Av. De los Robles (Existentes)	NS	1.055011	15.0
Acueducto	Av. Emiliano Zapata	Paseo de los Laureles	EO	2.985693	28.0
C. Vecinal Valle de las Palmas	Av. Ojo De Agua	Vialidad Paralela a Carretera Libre A Tecate	EO	2.23039	23.0
Vialidad Alamar 3	Vialidad Alamar 2	Av. De Los Grandes Lagos	NS	1.326026	23.6
Av. Choix	Av. José Murua Martínez	Vialidad Alamar 4	NS	0.476959	23.6
C. Guijón	C. Andalucía	Blvr. Alamar	NS	0.212437	18.0
Pról. C Tide	Blvr. La Joya- Manuel Crespo	Libramiento Salvatierra Poniente Liga, S Antonio Francisco Zarco	NS	1.032539	23.6
Paseo Solidaridad	Carretera Cuota Tijuana-Ensenada	Libramiento Salvatierra Poniente	EO	0.383062	23.6
Tramo Mar Caspio	S/N Mar Caspio	Calle Mar Caspio	EO	0.202541	12.0
Continuación Blvr. De las Gaviotas	Blvr. De las Gaviotas	Av. Monumento Del Mar	EO	0.279394	18.0
Blv. Valparaíso	Av. Francisco Zarco	Av. Francisco Zarco	NS	1.774791	25.0
Av. Prolongación Las Delicias (Tramo)	Cta. Federal Tijuana Ensenada	Blvr. La Gloria	NS	2.898427	23.6
Av. Prolongación Durango	Av. Cn. Panamericana	Av. Prolongación Delicias	EO	2.278844	23.6
Av. Amanecer	Blvr. Garcia	Av. El Yaqui	OE	3.408596	26.0
Av. Real Del Mar Continuación	Blvr. Real Del Mar	Blvr. El Rosario	NS	3.096487	23.6
Av. Rancho Ma. Luisa	Av. De Las Margaritas	Liga Cta.Cuota Tijuana Ensenada corredor Tijuana Rosarito Sur - TR Sur	EO	2.714804	15.0
Conexión Vía Rápida Alamar Norte (Continuación)	Vía Rápida Alamar Norte (Continuación)	Corredor Tijuana Rosarito 2000	NS	1.216185	18.0
Puente Marques De León Doble Cuerpo 6.80 Cu	Blvr. General M. Márquez De León	Av. Jaime Torres Bodet	NS	0.151714	13.6
Calle Cruz Del Sur	Panamericana	Blvr. La Gloria	EO	0.693041	15.0
Puente Cochimies	Blvr. Cochimies	Vía Rápida Poniente	EO	0.185045	6.4
Continuación Blvr. Valparaíso	Blvr. Valparaíso Existente	Blvr. Costa De Oro	EO	0.618399	24.0
Continuación Av. Del Monte Sinaí	Av. Monte Sinaí Existente	Blvr. Canon San Antonio	NS	0.478203	12.0
Puente Liga Vía Rápida Ote. / Av. Enrique Silvestre	Vía Rápida Oriente	Av. De Las Rocas	NS	0.225986	7.0
Sin Nombre L3	Blvr. Las Palmas	Sin Nombre L1 Propuesto	NS	5.752329	29.0
Puente Liga Av. Sánchez Taboada / Av. Juan Ojeda Robles	Av. Juan Ojeda Robles	Av. Sánchez Taboada	NS	0.37457	8.0
Palma Real Norte	Blvr. Palma Real Tramo Existente	Blvr. Palma Real Tramo Propuesto		2.565499	29.0
Paseo Roble	Blvr. Los Olivos	Blvr. La Encantada	NS	0.888657	23.0
Paseo Roble	Blvr. Los Olivos	Blvr. La Encantada	NS	0.586787	29.0
Paseo Roble	Blvr. Los Olivos	Blvr. La Encantada	NS	0.215718	23.0

Nombre	Origen	Destino	Orientación	Long Km	Sección m
Caballo De Trolla	Blvr. San Jacinto	Liga Cta. Cuota Tijuana Ensenada Corredor Tijuana Rosarito 2000	NS	1.084012	20.0
Caballo De Trolla	Blvr. San Jacinto	Liga Cta. Cuota Tijuana Ensenada Corredor Tijuana Rosarito 2000	NS	1.166852	20.0
Caballo De Trolla	Blvr. San Jacinto	Liga Cta. Cuota Tijuana Ensenada Corredor Tijuana Rosarito 2000	NS	0.917603	20.0
Las Águilas Tramo Norte	Av. De Las Presas	Av. Delicias	NS	3.463093	35.5
C. Olmo	Carretera Libre Tijuana Mexicali	C. La Cholla	NS	2.80088	23.6
Conexión Vía Rápida Alamar Norte (Continuación)	Vía Rápida Alamar Norte (Continuación)	Corredor Tijuana Rosarito 2000	NS	1.216185	18.0

Con el propósito de crear una ciudad conectada, aprovechando las zonas de consolidación, se puede ver en el Mapa E-07 Estructura Urbana, que las delegaciones La Presa Este y Playas de Tijuana son las que integran la mayor proporción de vialidades nuevas. En este sentido, se propone la creación de 341.90 kilómetros de vialidades primarias, 152.71 kilómetros de vías primarias de acceso controlado y 228.64 kilómetros de vías secundarias.

Se propone la consolidación y reforzamiento del sistema vial existente mediante su continuidad en el ámbito urbano, con el objetivo de aumentar su capacidad, rediseñar su ocupación y mejorar su funcionamiento. Esto se logrará mediante un diseño que contemple a todas las personas usuarias de la vía, ya sean peatones, usuarios de vehículos no motorizados, como bicicletas, así como pasajeros del transporte público, transporte de carga y vehículos motorizados en general.

Se plantea construir infraestructura vial en zonas de crecimiento, garantizando que estas vías sean diseñadas bajo el concepto de "calle completa". Esto implica la incorporación de criterios y características de diseño urbano que promuevan la escala humana, la calidad, la accesibilidad peatonal y la movilidad sustentable. Se incluirán elementos como infraestructura peatonal, ciclista y de transporte público, así como vegetación, mobiliario urbano, alumbrado e infraestructura hídrica adecuada.

Como parte de los enlaces de comunicación, se proponen sendas peatonales, de modo que, los proyectos con nueva infraestructura vial y la adecuación de la existente deberán incorporar una visión en torno al peatón priorizando atender sus diversas capacidades, estableciendo espacios adecuados como banquetas caminables, rampas, cruces peatonales seguros y funcionales, además de señalamientos y límites de velocidad congruentes con el tipo de vialidad que corresponda.

Considerando que las vías del centro de población son esenciales para la movilidad y la conectividad, interna como en la metrópoli, la región, el resto del país y el ámbito binacional, sin esta infraestructura, el intercambio de bienes, servicios y personas sería limitado o incluso inviable, aislando áreas y dificultando su desarrollo.

Aun cuando la planeación del esquema vial obedece también a la necesidad de garantizar la conectividad entre los municipios que integran la zona metropolitana de Tijuana, circunstancia que se refleja en la propuesta presentada, se establece que previo a la ejecución de cualquier vialidad, cuando esta se presente sobre zonas con usos de suelo destinados a preservación y/o conservación, en sitios prioritarios acuáticos epicontinentales, en regiones terrestres prioritarias o en zonas-áreas naturales declaradas por cualquier nivel de gobierno, quedará estrictamente condicionada a la obtención de dictámenes, opiniones favorables, autorizaciones, permisos, factibilidades o concesiones según apliquen, emitidos por la Secretaría de Medio Ambiente

y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO), la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP), la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), así como por cualquier otra autoridad competente en materia ambiental y/o cultural según sea el caso, de los distintos órdenes de gobierno con jurisdicción sobre las áreas propuestas donde se pretenda llevar a cabo el proyecto vial que pudieran ser afectadas.

A su vez, la composición del sistema vial actual permite identificar las vías que organizan los flujos y articulan el funcionamiento, las cuales son fundamentales para estructurar el espacio urbano y definir el desplazamiento de las personas, cómo acceden a servicios y se conectan con otros lugares dentro de la ciudad o distintas áreas.

Más allá de su clasificación, tienen una función de conectividad, mantienen la estabilidad de la estructura urbana, considerando a estos como ejes axiales, las cuales en sentido norte-sur se conforman por: la Vía Rápida Oriente, la Vía Rápida Poniente, el Blvr. Aguacaliente, el Blvr. Díaz Ordaz, el Blvr. Insurgentes, la Carretera Libre a Tecate; y en sentido oriente-poniente: Blvr. Lázaro Cárdenas - Libramiento Sur, Carretera Libre - Playas de Rosarito. Si bien son vías de conectividad primarias, su funcionamiento ha sido rebasado, requiriendo mejoramiento en su diseño, debido a que ya no permiten un flujo de tráfico más fluido, ya que involucran los espacios concentradores de actividad más importantes del Centro de Población y como tal es necesario que sean rediseñadas con el fin de que la multimodalidad permita que los desplazamientos vehiculares convivan con la actividad peatonal y la movilidad por medio de transporte público. Al ser los ejes sobre los cuales se identifican las zonas donde se concentra el crecimiento urbano, hacen posible que a su alrededor se planteen estrategias de densificación y redesarrollo de espacios centrales.

Entre los ejes urbanos existentes se identifican: la Vía Rápida Alamar, Blvr. Casa Blanca, Blvr. Fundadores, Libramiento Rosas Magallón y el Segundo Acceso a Playas de Tijuana. En tanto se proponen otros ejes o tramos complementarios para la zona sur Poniente: Zona Sur, Valle Redondo-El Gandúl y Valle de las Palmas, entre otros, el diseño de estos corredores debe permitir la incorporación de usos de suelo comerciales, de servicios y mixtos por lo que es necesario resolver la movilidad peatonal y la intermodalidad con el sistema de transporte público.

Por otro lado, como parte de estas vías primarias, se identifican otras que desempeñan un papel fundamental como corredores económicos y corredores de integración metropolitana, facilitando el flujo de personas, bienes y servicios, como son: el Corredor Tijuana-Rosarito 2000, Carretera de Cuota Tijuana-Tecate, Carretera Libre a Tecate, Carretera de Cuota Tijuana-Ensenada, Blvr. Santa Anita y Blvr. San Pedro-Valle de las Palmas. Su ubicación estratégica fomenta la creación de zonas industriales, el desarrollo de proyectos urbanos integrales y proyectos de gran escala, contribuyendo a la consolidación de clústeres industriales y mejorando las condiciones para la atracción de inversiones. Al ser vías de conectividad con alta capacidad de flujos, son capaces de soportar el transporte de alcance metropolitano, lo que las convierte en infraestructuras fundamentales para el desarrollo económico, con un impacto directo en la creación de empleo, la optimización de recursos y el desarrollo económico regional.

Sin embargo, es necesario que estas vías sean reestructuradas para resolver de manera eficiente la interacción entre los flujos de paso y los flujos locales, es recomendable que su diseño considere la incorporación de espacios dedicados a infraestructura de transporte público. Esto no solo mejorará la eficiencia del uso del espacio vial, sino que también contribuirá a una movilidad más sostenible y accesible, facilitando la integración de diferentes modos de transporte y mejorando la conectividad para los usuarios locales y metropolitanos, como el acceso a nuevas zonas industriales y proyectos urbanos integrales.

Para la optimización y mejor desempeño del sistema de movilidad diversa que se propone como parte de la Estructura urbana para ofrecer múltiples opciones de transporte, mejorar la movilidad y la conectividad, debe ser

reestructurado considerando en su diseño lo que plantea la NOM-004-SEDATU-2023.

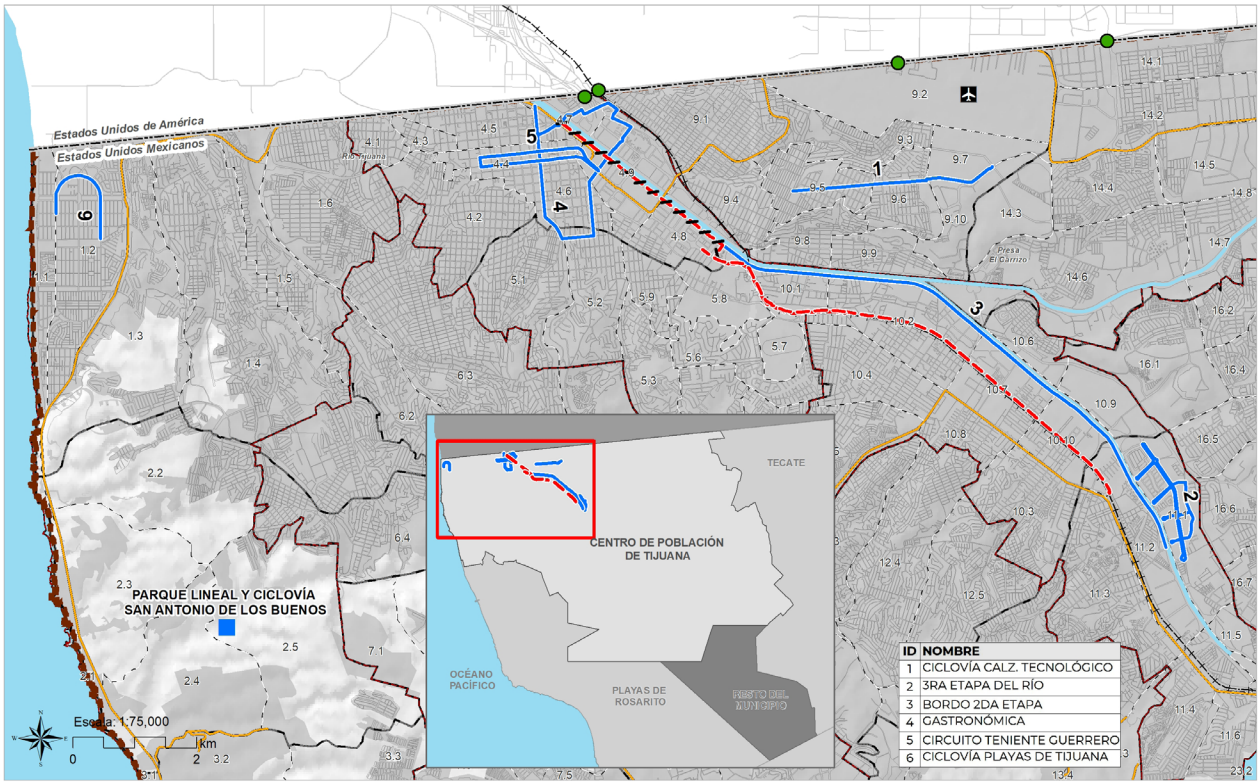
En primera instancia, esta NOM establece que las vías de transporte público de pasajeros son vías que, en su totalidad o a través de carriles exclusivos o compartidos, que dan prioridad a la circulación de vehículos de transporte público de pasajeros, tienen por objeto optimizar su circulación, promoviendo la eficiencia de la vía debido a que incrementa el total de personas trasladadas en un menor número de vehículos, reduciendo la congestión y los tiempos de viaje. Señala también que estas vías pueden estar destinadas a autobuses, autobuses articulados, trolebuses, tranvías, trenes ligeros u otros vehículos ligeros de transporte público; y que, de acuerdo con su nivel de integración a la circulación vehicular se clasifican en Aisladas, Calles de Transporte Público, Carriles compartidos y Carriles exclusivos.

Debido a que la estructura urbana actual no está articulada de esa forma, tanto el sistema vial como el sistema transporte público no funcionan de manera eficiente, por ello, con la implementación del sistema vial propuesto, se busca facilitar la conectividad entre los nuevos desarrollos y la zona urbana existente, lo cual contribuirá a mejorar las condiciones de las vías y a favorecer la calidad de los viajes, permitiendo la circulación segura de todas las modalidades de transporte. Para que esta conectividad sea eficiente, se requiere una red de conectividad que haga competitiva la ciudad de Tijuana, por lo cual, es necesario que en la implementación del Sistema de transporte, se contemple la consolidación del SITT y la construcción de nuevas rutas de transporte masivo (BRT o tren ligero), con el objeto de lograr un sistema de transporte de pasajeros eficiente, seguro e integral, , que permita la implementación de nuevas formas de movilidad para acceder de manera más rápida y segura tanto a las zonas estratégicas como a comunidades que por cuestiones topográficas hacen que los trayectos sean más largos y costosos. En este sentido se propone implementar la instalación y habilitación de teleféricos en distintas zonas de la ciudad, así como incorporar un tren interurbano y un tren elevado, con el fin de incrementar la cobertura de otros medios de transporte en la ciudad y promover la mejora de este sistema.

Por otro lado, se plantea como prioridad la ejecución de ciclovías, toda vez, que los medios de transporte no motorizado juegan un papel prioritario en la movilidad de la ciudad; para estos se buscará mejorar las condiciones de la infraestructura existente e incrementar su cobertura actual, incentivando nuevas rutas de ciclovías de forma que respondan a los patrones de movilidad de los usuarios y promoviendo vías peatonales en zonas estratégicas de Tijuana, tomando como base las planteadas en el Estudio de Movilidad en Bicicleta, presentándose en la siguiente figura.

También se ha considerado el apoyo al transporte, el cual se dará a través de unidades de transferencia de carga que se propone localizarlas en las intersecciones de la vialidad del Corredor con la carretera libre Tijuana-Tecate y con la carretera Tijuana-Ensenada a la altura de Playas de Rosarito. Además, una concentración más para una estación de transporte multimodal que puede ubicarse en la confluencia de la carretera libre Tijuana-Tecate y el Corredor, aprovechando la existencia de la vía del ferrocarril.

Ver Anexo Cartográfico, Mapa E-06 Transporte Público propuesto.



CICLOVÍA ACTUAL Y PROPUESTA

SIMBOLOGÍA BASE
- AEROPUERTO
- CRUCE FRONTERIZO
- LÍMITE INTERNACIONAL
- VÍA REGIONAL
- VÍA FÉRREA
- LÍMITE MUNICIPAL
- CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DELEGACIÓN
- SECTORES
- SUBSECTORES
- ÁREA URBANA
- TRAZA URBANA
- CUERPOS DE AGUA

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA
- PARQUE LINEAL Y CICLOVÍA SAN ANTONIO DE LOS BUENOS
- CICLOVÍA PROPUESTA
- CICLOVÍA ACTUAL
- CICLOVÍA ACTUAL EN DESUSO

LOCALIZACIÓN

Figura 62. Propuesta de ciclovías y rutas ciclistas.
Fuente: Estudio de Movilidad de Bicicleta, IMPLAN, 2025.

4.6.2 Centros y Nodos de Actividad

Las centralidades fueron definidas a partir del análisis de un modelo de centralidad y la identificación de elementos atractores. Se identifican centralidades existentes, así como de nueva creación.

Independientemente de su estado actual, todas las centralidades deberán consolidar su función como espacios concentradores de actividad. Por ello, su entorno debe diseñarse considerando una zona de proximidad[5] de 3 kilómetros[7], lo que permitirá un modelo urbano más sostenible, equitativo y centrado en la proximidad de servicios esenciales. Este enfoque garantizará mejor calidad de vida de las personas habitantes y de esta manera también se tendrán condiciones óptimas para el desplazamiento a pie y en bicicleta.

Lograr que una ciudad sea policéntrica requiere de una planificación estratégica a largo plazo. Para ello, fue necesario estudiar la ciudad con el fin de identificar las zonas con potencial para convertirse en centros de actividad. A la par, se analizó cómo estas áreas se conectan y organizan, lo que permitió identificar puntos clave donde se concentran actividades y servicios. Al concretar estos puntos, se lograría una distribución más equitativa, reduciendo la dependencia de un único centro urbano y promoviendo una mejor conectividad en toda la ciudad. Lo anterior impulsará el desarrollo económico local, por lo que es imprescindible contar una zonificación equilibrada, que permita la convivencia de distintos usos del suelo - habitacional, comercial, industrial, mixto y equipamiento, así como establecer normas que prevengan la concentración excesiva de actividades en una misma zona.

El desarrollo a través de centralidades y nodos de actividad, promueve un crecimiento más organizado, eficiente y sostenible. Mediante estos nodos, se fomenta una mayor cohesión social, económica y ambiental, mejorando la eficiencia de la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes.

A medida que se potencian las centralidades existentes y se consolidan las nuevas centralidades propuestas, se reduce la congestión y la contaminación a medida que las actividades y servicios se concentren en estas áreas específicas, lo que facilita el transporte y disminuye la necesidad de largos desplazamientos. Al agrupar actividades en zonas específicas, los trayectos se acortan, lo que ayuda a disminuir el tráfico y la emisión de gases contaminantes. Asimismo, se garantiza un acceso equitativo a servicios y recursos mediante la creación de centralidades y nodos de actividad, lo que asegura que las personas de diferentes áreas de la ciudad puedan acceder a centros de salud, educación, comercio y cultura sin tener que desplazarse grandes distancias.

Las centralidades favorecen el desarrollo económico local, ya que pueden convertirse en polos de desarrollo económico, fomentando el comercio, la industria y el empleo en diversas áreas. A su vez, son zonas atractoras de inversión, generadoras de empleos e impulsan la economía local.

Este modelo optimiza el uso del suelo al concentrar actividades en zonas estratégicas, aprovechando de manera más eficiente el espacio urbano y evitando la expansión descontrolada.

La integración de nuevas centralidades permite una distribución más equitativa de servicios y actividades, consolidando un modelo de ciudad policéntrica, organizada en torno a múltiples centros en lugar de depender de un único centro urbano tradicional.

Las centralidades emergen dentro de las unidades básicas, a medida que ciertas manzanas se desarrollan con una mayor concentración de servicios y actividades. Por ejemplo, una manzana o conjunto de manzanas dentro de una unidad básica podría albergar un pequeño centro de barrio si tiene una alta concentración de comercios o servicios que sirven a los residentes cercanos. A medida que las unidades vecinales se desarrollan, es común que surjan centros de barrio que sirven como puntos de referencia y servicio dentro de esa unidad. Estos centros de barrio serían el lugar donde los residentes tienen acceso a servicios básicos como tiendas, escuelas, centros de salud, y espacios recreativos. Las centralidades también pueden estar presentes en unidades vecinales si hay una concentración significativa de actividades comerciales o de servicios, aunque sin llegar a la escala de un centro urbano.

6 La Revolución de la Proximidad, Carlos Moreno, 2023. Donde trata el Modelo de la Ciudad de los 15 minutos.

7 De acuerdo con el modelo Ped Shed de 10 y 30 minutos de caminata propuesto por Newman y Kenworthy, 2006.

Las centralidades se sitúan a nivel de unidad de barrio, ya que están conformadas por varias unidades vecinales que pueden tener una variedad de funciones. Una centralidad podría estar ubicada en una intersección clave entre varias unidades vecinales, facilitando el acceso a servicios más especializados o de mayor escala para los habitantes del barrio. Además, los centros de barrio existentes en cada unidad vecinal pueden vincularse y organizarse en torno a esta centralidad, creando un patrón de desarrollo que permita un acceso equitativo a servicios dentro del barrio.

Este programa establece dos categorías de centralidades: Centralidades Actuales y Centralidades Propuestas, que en conjunto suman a un total de 42 centralidades. De estas, 23 corresponden a Centralidades Actuales, es decir, aquellas que ya están en funcionamiento, y estas a su vez se dividen en dos categorías: Centralidades Actuales Consolidadas y Centralidades Actuales en Consolidación

Centralidades Actuales:

- **Centralidades Actuales Consolidadas (C1):** Bajo esta categoría se identifican seis centralidades que han alcanzado un nivel estable de desarrollo y operación. Si bien están plenamente funcionales, aún pueden llevarse a cabo acciones de mejoramiento para optimizar su rendimiento y adaptarse a las necesidades actuales de la ciudad.
- **Centralidades Actuales en Consolidación (C2):** Esta categoría Comprende 17 centralidades que, si bien ya operan, aún se encuentran en proceso de fortalecimiento. Estas centralidades requieren de intervenciones para mejorar su infraestructura, accesibilidad y servicios para alcanzar su pleno potencial como centros de actividad.
- **Centralidades Propuestas (C3):** Bajo esta categoría se identifican 19, las cuales forman parte de un plan de desarrollo futuro. Estas comprenden asentamientos existentes o en áreas con potencial de expansión, pero que requieren ser intervenidas para convertirse en centros urbanos formales. Para garantizar su adecuado desarrollo, se recomienda la implementación de instrumentos de planeación, como Planes Maestros que promuevan nuevas funciones asociadas con uso de suelo mixto, incorporando nuevas perspectivas del espacio y cambios en la estructura socioeconómica, apertura a nuevos servicios, incorporación de nuevas tipologías de edificación según las actividades que presentan, reestructuración de la estructura vial para incentivar su conexión con la ciudad, consolidar la infraestructura y el equipamiento urbano. El enfoque que presenta se asocia con un plazo de consolidación mayor con respecto a inversión y/o desarrollo.

Por último, se reconoce que el Centro de Población se ha estructurado en torno a un único Centro Urbano, el cual mantiene la posición funcional como núcleo principal de servicios y conectividad transfronteriza por su cercanía al Cruce Fronterizo, también se identifica como la zona considerada como Centro Histórico por contemplar el centro tradicional de la Ciudad, donde convergen zonas turísticas emblemáticas de la ciudad, al mismo tiempo se encuentra en un proceso de transformación debido a la incorporación de vivienda vertical y usos mixtos, a su vez, se integra por el centro de negocios y servicios de la ciudad, además de incluir el centro de gobierno municipal y oficinas de gobierno estatal, sin embargo, es necesario reforzar su funcionamiento mediante una regeneración urbana, ya que requiere de mejoras físicas y funcionales, en cuanto al mejoramiento del espacio público, la movilidad peatonal, el acceso al transporte público, restructuración del espacio dedicado al funcionamiento de los cruces fronterizos, la seguridad, la imagen urbana, la creación de nuevos servicios y la revitalización económica de la zona.

Las centralidades C1 y C2 forman parte de la Política de Desarrollo Urbano de Mejoramiento, mientras que las C3 están incluidas en la Política de Desarrollo Urbano de Crecimiento. No obstante, es esencial que todas sean impulsadas desde una perspectiva urbana, social, económica y ambiental.

El desarrollo de estas centralidades contribuirá a un equilibrio territorial, fomentando un crecimiento urbano más ordenado y equitativo. Además, ayudará a reducir las disparidades socioeconómicas entre distintas zonas de la ciudad, mejorando la calidad de vida tanto en áreas desatendidas como en aquellas que requieren una mejor distribución de servicios e infraestructura.

Estructura Urbana Actual 2025			
Cat.	Denominación	Clave	Situación
C1	Playas De Tijuana	CAC-1	Consolidada
C1	La Pechuga	CAC-2	Consolidada
C1	San Antonio De Los Buenos	CAC-3	Consolidada
C1	Garita De Otay	CAC-4	Consolidada
C1	Ciudad Industrial	CAC-5	Consolidada
C1	Aviación	CAC-6	Consolidada
C2	Soler	CAEC - 1	En Consolidación
C2	Ampliación Guaycura	CAEC - 2	En Consolidación
C2	Mariano Matamoros	CAEC - 3	En Consolidación
C2	Francisco Villa	CAEC - 4	En Consolidación
C2	Parque Industrial Nordika	CAEC - 5	En Consolidación
C2	Ejido Francisco Villa	CAEC - 6	En Consolidación
C2	Industrial Pacifico	CAEC - 7	En Consolidación
C2	Cerro Colorado	CAEC - 8	En Consolidación
C2	Parque Industrial El Florido	CAEC - 9	En Consolidación
C2	Sanchez Taboada	CAEC - 10	En Consolidación
C2	3ra Etapa I	CAEC - 11	En Consolidación
C2	Salvatierra	CAEC - 12	En Consolidación
C2	3era Etapa II	CAEC - 13	En Consolidación
C2	5 Y10	CAEC - 14	En Consolidación
C2	La Gloria	CAEC - 15	En Consolidación
C2	El Álamo	CAEC - 16	En Consolidación
C2	La Presa	CAEC - 17	En Consolidación

Estructura Urbana Propuesta Horizonte 2040			
Cat.	Denominación	Clave	Situación
C3	Maclovio	CP - 1	Propuesta
C3	San Isidro Ajolojol	CP - 2	Propuesta
C3	Los Valles, Natura, Delicias	CP - 3	Propuesta
C3	Distrito UABC VSP	CP - 4	Propuesta
C3	Valle Las Palmas	CP - 5	Propuesta
C3	Santa Anita	CP - 6	Propuesta
C3	Quinta del Cedro	CP - 7	Propuesta
C3	Villa del Campo	CP - 8	Propuesta
C3	Nogales	CP - 9	Propuesta
C3	Gandul	CP - 10	Propuesta
C3	Natura I	CP - 11	Propuesta
C3	Valle Redondo	CP - 12	Propuesta
C3	Parque Industrial la Jolla	CP - 13	Propuesta
C3	Real Del Mar	CP - 14	Propuesta
C3	El Carrizo	CP - 15	Propuesta
C3	Villas del Prado	CP - 16	Propuesta
C3	Alamar	CP - 17	Propuesta
C3	Santo Domingo	CP - 18	Propuesta
C3	Natura II	CP - 19	Propuesta

Tabla 214. Centralidades.
Fuente: IMPLAN, 2025

En relación con estas zonas de proximidad se aprecia que como parte de las Centralidades Actuales Consolidadas (C1), destacan las zonas de proximidad del Fraccionamiento Playas de Tijuana, en la Delegación Playas de Tijuana, la zona conocida como "La Pechuga", Ciudad Industrial y el Puerto Fronterizo Garita Internacional de Otay en la Delegación Otay-Centenario, uno en el Blvr. Agua Caliente, y otro en fundadores. En las Centralidades Actuales en Consolidación (C2), predominan las zonas de proximidad industrial, comercio y servicios. Por su parte, las Centralidades Propuestas (C3), se plantearon en zonas donde existe mayor presencia del uso de suelo habitacional, donde se busca la incorporación del uso de suelo mixto, y donde inciden corredores que tienen el potencial para lograr la integración de nuevas centralidades y permitir una distribución más equitativa de servicios y actividades en estas zonas.

4.6.3 Delimitación Espacial

Para garantizar un desarrollo ordenado, funcional y sostenible, es fundamental una adecuada organización espacial del territorio. Por ello, se identificaron distintas formas de delimitaciones espaciales dentro del centro de población, lo que permitirá una mejor segmentación, organización y distribución del espacio territorial.

Este proceso retoma la metodología utilizada en versiones previas del programa para la distribución del territorio. Se parte de una sectorización del territorio, la cual se subdivide en subsectores. No obstante, debido la Modificación del Límite Territorial del Municipio en 2020 y con ello la reestructuración de la superficie del Centro de Población, así como factores tales como características ecológicas y/o ambientales de la zona la dinámica urbana y la presión del desarrollo ha sido necesario reestructurar algunos Sectores y Subsectores. Como parte de esta reconfiguración se busca, preservar zonas vulnerables en materia ecológica y garantizar los servicios ambientales que estas áreas aportan al territorio, además de establecer políticas, estrategias y acciones específicas para su protección y gestión.

Asimismo, impulsar aquellas zonas que tienen una dinámica urbana pujante, asegurando que los beneficios del desarrollo lleguen de manera equitativa a toda la población. Esto contribuirá a disminuir las brechas entre diferentes clases sociales, géneros y etnias, promoviendo una sociedad más inclusiva, equitativa y solidaria, en la que todas las personas puedan vivir con dignidad y acceder a oportunidades para su desarrollo pleno.

Como resultado de la reconfiguración, se redujo el número total de Sectores, pasando de 34 a 33 Sectores, con un total de 168 Subsectores, los cuales representan las unidades de análisis y la base para regular los usos de suelo, destinos y actividades del territorio.

Ver Anexo Cartográfico, Mapa E-01 Sectorización Propuesta.

De igual forma, este programa contempla otras delimitaciones espaciales, que permitirán enfocar objetivos y disposiciones específicas en materia de equidad, inclusión, calidad de vida, armonía social, habitabilidad, coherencia, racionalidad, protección y sostenibilidad, tales como: Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC), Polígonos de Actuación (PA), Zonificación Incluyente, Zona de Densificación Urbana, Transición Urbana, Áreas de Conservación, Conservación No Urbanizable, Preservación, Zonas Emisoras y Zonas Receptoras de Transferencia de Derechos de Desarrollo.

4.6.3.1 Zonificación Incluyente.

Por lo que se refiere a garantizar la asequibilidad de la vivienda para toda la población, especialmente para grupos en situación de vulnerabilidad —como madres solteras, comunidades indígenas, personas con discapacidad, adultos mayores— y quienes buscan su primera vivienda, se propone la creación de una Zona Incluyente. Esta iniciativa busca generar un entorno inclusivo y sostenible, reduciendo las desigualdades geográficas y sociales.

Las Zonas Incluyentes solo podrán establecerse dentro de Zonas de Densificación Urbana (ZDU) consolidadas, las cuales deben contar con equipamiento urbano e infraestructura básica, como agua potable, electricidad y drenaje. Además, dentro de estas zonas se promoverá la proximidad a servicios y fuentes de empleo, reduciendo la necesidad de largos desplazamientos hacia el centro urbano. Para ello, se fomentará la presencia de núcleos de actividad económica, permitiendo que los residentes accedan a ellos sin depender del uso de vehículos particulares, favoreciendo así la movilidad sostenible. Asimismo, se garantizará una infraestructura de transporte eficiente y accesible, que conecte de manera rápida y segura con el resto de la ciudad.

El desarrollo de una Zona Incluyente deberá basarse en un esquema de uso de suelo mixto, contribuyendo a frenar la expansión urbana. Se dará prioridad al desarrollo vertical, asegurando un crecimiento urbano integral que favorezca la consolidación y compactación de la ciudad. Además, se deberá destinar espacio para la creación de empleos locales y la integración de diversos sectores productivos, promoviendo una oferta económica diversificada que facilite la integración social y económica de la población.

Para impulsar las Zonas Incluyentes, las autoridades ofrecerán incentivos a los desarrolladores con compensaciones financieras por construir nuevas edificaciones o re-desarrollar propiedades ya edificadas que cumplan con las regulaciones para viviendas adecuadas y asequibles dentro de ellas. Asimismo, se establecerán programas y esquemas financieros accesibles, adaptados a la capacidad de pago de los grupos vulnerables, garantizando su acceso a una vivienda digna dentro de una Zona Incluyente.

4.6.3.2 Transición Urbana

Como parte de la delimitación espacial dentro de la zonificación secundaria, se estableció Transición Urbana, caracterizada por una zonificación flexible, dinámica y regulada. En las zonas identificadas como de Transición Urbana, es posible asignar los usos y destinos de suelo que sean compatibles o condicionados, según la matriz de compatibilidad con el subsector correspondiente, esto con el objetivo de optimizar el aprovechamiento sostenible del suelo.

El uso mixto de suelo y la mezcla social son elementos fundamentales para lograr una ciudad más diversa y heterogénea que disminuya los desplazamientos y propicie la cohesión social. Por tal motivo, con estas zonas se busca fomentar la cercanía a espacios públicos, comercios y servicios, promoviendo la integración de actividades y el desarrollo comunitario. Para ello, se impulsarán usos del suelo mixtos, que incluyan: vivienda, oficinas, Comercio minorista, Servicios, además que los proyectos de uso mixto ofrezcan espacios públicos abiertos.

Las Zonas de Transición Urbana permitirán reducir la demanda de infraestructura vial y disminuir la superficie destinada a estacionamientos. Además, se incentivará el uso del transporte público, la movilidad en bicicleta y la caminabilidad, contribuyendo a un desarrollo urbano más sostenible e integrado. Para su autorización, dependiendo el caso, se deberá elaborar un Plan Maestro o Estudio de Integración Urbana que permitan identificar su implementación de una forma integral y no aislada, con el fin de evitar asentamientos segregados, dispersos y desconectados

4.6.3.3 Zonas Emisoras y Receptoras de Transferencia de Derechos de Desarrollo

Se han definido Zonas Emisoras (generadoras) de derechos de desarrollo y Zonas Receptoras de éstos, pero para su administración es necesario la aplicación del mecanismo que se utilizará para transferir las densidades de construcción entre estas zonas, conocido como Transferencia de Derechos de Desarrollo–TDD.

Las Zonas Emisoras son aquellas que, debido a su fisionomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado natural, histórico, patrimonial, artístico o cultural, o riesgo ambiental, no pueden soportar el desarrollo máximo permitido por su zonificación.

En este caso, pueden transferir sus derechos de desarrollo únicamente a las Zonas Receptoras, siendo que éstas son las designadas para recibir estos derechos de desarrollo, incentivando la densificación y promoviendo el crecimiento urbano en zonas estratégicas, como las Zonas de Densificación Urbana (ZDU) y las Zonas Incluyentes.

Debido a que las Zonas Receptoras estarán limitadas a las ZDU y Zonas Incluyentes, solo los propietarios o desarrolladores de estas áreas podrán adquirir derechos de desarrollo por transferencia. La autorización estará condicionada a la aprobación del proyecto y evaluación de un Estudio de Impacto Urbano por el IMPLAN. El valor de estos derechos será determinado por la autoridad en su Ley de Ingresos.

El IMPLAN, será la entidad responsable de determinar la incorporación de nuevas Zonas Emisoras y Receptoras, garantizando un desarrollo urbano equilibrado.

Al hacer esto, la Transferencia de derechos de desarrollo cumple dos funciones clave en la consolidación de una ciudad compacta. La primera, por la protección de las Zonas Emisoras, asegurando la conservación de su valor patrimonial o ambiental o protegiéndolas por su nivel de riesgo. La segunda, por el fomento de la densificación de zonas intraurbanas favoreciendo el desarrollo social, reconocidas como Zonas Receptoras.

Los propietarios de Zonas Emisoras conservarán en todo momento la propiedad de sus terrenos e inmuebles. Una vez realizada la transferencia de derechos de desarrollo, podrán recibir una compensación económica por la venta de los derechos de desarrollo tras la contribución correspondiente al gobierno local, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California.

Los terrenos e inmuebles que han transferido sus derechos de desarrollo podrán seguir siendo utilizados para los usos previamente permitidos. Sin embargo, si el propietario desea modificar el uso del suelo, se deberá realizar un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental para evaluar la viabilidad del nuevo uso, siempre y cuando no se haya transferido la totalidad de los derechos de desarrollo, así como también para cuando se quiera lleva a cabo la rehabilitación y ampliación de las construcciones existentes será permitida, siempre que cuente con la aprobación de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental.

4.6.3.4 Polígonos de Actuación

Aunado a lo anterior, en la conceptualización de funcionalidad y organización espacial, que permita garantizar un desarrollo ordenado, funcional y sostenible, se identifican Polígonos de Actuación que, para su integración urbana, están sujetos a que se desarrollen o implementen instrumentos de planeación con la conceptualización de un desarrollo integral, toda vez, que estos polígonos son aplicables en zonas urbanizadas y urbanizables susceptibles al desarrollo urbano, pudiendo ser zonas de transición urbana, de conservación, zonificación programada, zonificación programada de pueblos originarios y/o usos especiales los cuales a partir de los análisis necesarios para su posible integración urbana estarán sujetos a presentar un desarrollo integral y todos los estudios técnicos necesarios que justifiquen la factibilidad del desarrollo que se pretende llevar a cabo. Pueden conformar de manera total o parcial el área de estudio o aplicación de un instrumento de planeación municipal.

Estos Polígonos de Actuación pueden presentar una o más características para ser áreas con potencial de desarrollo, mejoramiento, de revitalización con opción a densificación,

áreas de conurbación y/o área metropolitana. Para su desarrollo y/o posible integración urbana, también están sujetos a cumplir con la normatividad, análisis, estudios técnicos y/o lineamientos que sean determinados por el IMPLAN y las autoridades correspondientes.

Con respecto a las Áreas con Potencial de Desarrollo, estas corresponderán a zonas que tienen grandes terrenos, sin construir, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo proyectos habitacionales que incluyan equipamientos y otros usos complementarios de comercio y servicios o proyectos de servicios y equipamientos estratégicos.

Las Áreas con Potencial de Mejoramiento, son zonas habitacionales, de comercio y servicio, con deterioro y carencia de servicios urbanos, que requieren de un fuerte impulso por parte del sector público y/o privado para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad.

Las Áreas con Potencial de Revitalización, con opción a densificación, son zonas que cuentan con infraestructura vial, de transporte y servicios urbanos adecuados, localizados en áreas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar, con cierto grado de deterioro, que podrían captar población adicional, mayor densificación del suelo, recibir transferencias de potencialidades de desarrollo, ofrecer mejores condiciones de rentabilidad, entre otros. De igual forma, pueden aplicarse a zonas industriales y de servicios deterioradas o abandonadas, donde los procesos deben reconvertirse para ser competitivos y evitar impactos tanto ecológicos como sociales.

Por su parte las Áreas de Conurbación y Metropolitanas, colindan con otro municipio, por lo que su continuidad debe reflejar una integración con respecto a servicios, infraestructura, accesos.

El Programa Metropolitano de Tijuana 2024-2042 (PMT) y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Tijuana (PMDUT) han establecido cuatro Polígonos de Actuación para el Centro de Población de Tijuana. En dos polígonos se ha identificado el tipo de instrumento con el que se desarrollarán, el polígono PA1, se desarrollará a través del Plan Maestro "Natura", y el polígono PA2, mediante un Programa Parcial, propuesto por este Programa. Los polígonos PA3 y parte del PA4, están sujetos a estudios y/o análisis para poder definir instrumento aplicable a la zona, sin embargo, los subsectores 30.1, 30.2, 32.1, 32.2 y 32.3 que forman parte del polígono PA4, cuentan con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Valle de Las Palmas. No obstante, lo anterior, el IMPLAN determinará el tipo de instrumento aplicable, tomando en consideración la dimensión y naturaleza de la acción urbanística a desarrollarse.

Es importante destacar que, lo anterior, no implica que los Polígonos de Actuación deban desarrollarse en su totalidad al mismo tiempo. Estos pueden desarrollarse por etapas, ser seccionados, pero no de manera aislada y mediante una sola acción, su desarrollo debe contemplar un enfoque que considere estos polígonos como polos de desarrollo, generando un impacto positivo en su entorno.

Tabla 215. Polígonos de Actuación.

Fuente: IMPLAN, 2025, con base en el Programa Metropolitano de Tijuana 2024-2042.

Estructura Urbana Actual 2025				
Clave PMT	Clave PMDUT/ PDUCPT	Nombre	Tipo	Sectores en que inciden
PA3	PA 1	Natura	Plan Maestro Natura	24, 25
PA4	PA2	San Isidro Ajolojol	Programa Parcial	19, 26
PA5	PA3	Valle Redondo	Polígono sujeto a estudios y/o análisis para poder definir instrumento aplicable a la zona	26
PA 6	PA4	Presa Este	Polígono sujeto a estudios y/o análisis para poder definir instrumento aplicable a la zona	20, 21, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 33

4.6.3.5 Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC)

Dentro o fuera del área urbana, son aplicables en zonas urbanizadas y urbanizables pudiendo ser zonas de transición urbana o de conservación, que pueden ser susceptibles de desarrollo urbano pero que, en algunos casos por presentar condiciones ambientales o de riesgo específicas, contaminación o deterioro, están sujetas a un tratamiento especial para su urbanización.

No necesariamente deben ser caracterizadas como áreas de preservación ecológica, sino que, pueden ser áreas con acciones urbanísticas controladas, colindantes o próximas a Declaratorias de riesgo y conservación, con restricción a infraestructura, zonas con usos especiales, industriales, habitacionales o mixtos que pueden estar colindantes a zonas de preservación o inmersas en zonas de conservación.

Tal es el caso de áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones especiales en donde por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas, los sitios para operar rellenos sanitarios, las vías de comunicación y transporte, áreas para la instalación de redes de servicios, las franjas de amortiguamiento, entran en esta categoría por sus características particulares de uso.

De igual forma las zonas de industria de alto riesgo, que consideren amplias zonas de seguridad perimetrales a las fuentes riesgosas, para este caso, preferentemente se dará de manera aislada y no podrá estar cerca del área urbana.

4.6.4 Usos y destinos de suelo

La dosificación de usos, destinos y actividades, así como la zonificación urbana serán referidas de acuerdo a los usos de suelo y zonas propuestas establecidas en la Zonificación Secundaria y/o Carta Urbana, en función de lo que a continuación se enuncia.

Uso de suelo	Descripción
Habitacional	Uso de suelo destinado principalmente para la construcción de viviendas, está destinado a la construcción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, pudiendo ser en modalidad horizontal o vertical. Su delimitación y normatividad tiene por objetivo garantizar condiciones de vivienda adecuada.
Comercio y servicios	Uso de suelo dedicado principalmente a actividades económicas que pertenecen al sector terciario, orientadas a la venta de productos y la prestación de servicios. Este tipo de uso se centra en facilitar la venta, intercambio comercial y ofrecer servicios que cubren diversas necesidades de la población, como el abastecimiento de bienes, atención al cliente, ocio, entre otros.
Mixto	Uso de suelo destinado que permite la mezcla de diferentes usos de suelo compatibles entre sí, dentro de un mismo predio, polígono o bien en una misma edificación. Con la finalidad de promover una ciudad más compacta, optimizar infraestructura, fomentar la proximidad entre vivienda, empleo, servicios y actividades cotidianas.
Industrial	Uso de suelo destinado principalmente a la instalación de fábricas, plantas de producción, almacenes, y otras instalaciones relacionadas con la manufactura, procesamiento y distribución de bienes, entre otras, previstas para impulsar el desarrollo económico local y regional. Este tipo de uso de suelo está asociado a actividades que implican la transformación de materias primas en productos terminados, o la realización de actividades comerciales a gran escala que requieren un espacio amplio y una infraestructura especializada. Ubicandose preferentemente a lo largo de las vialidades principales.
Actividades Primarias	Uso de suelo que no ha sufrido tranformaciones urbanas donde existen actividades Extractivas (mineríam, entre otros) y Agropecuarias (agricultura, ganadería, silvicultura, producción avícola y apícola, entre otros), asegurando su compatibilidad con el desarrollo urbano, la protección ambiental y el uso sostenible del territorio.
Área Verde Urbana	Uso de suelo en un área cubierta de vegetación natural o inducida, localizada en bienes del dominio público y que ofrece servicios ambientales. También se refiere a la parte o subdivisión de un espacio público específico que cuenta con vegetación, dedicada al esparcimiento, decoración y/o conservación.
Área Verde Pública Municipal	Uso de suelo en un área cubierta de vegetación natural o inducida destinadas al uso común y comprendidas dentro de la Hacienda Municipal. Dentro de esta categoría se encuentran los parques urbanos, los temáticos, los de barrio, los jardines vecinales, las glorietas, los camellones, los triángulos, taludes, fuentes y monumentos.
Equipamiento Urbano	Uso de suelo destinado para un conjunto de inmuebles, instalaciones y construcciones fundamentales para mejorar la calidad de vida de los habitantes, garantizar su bienestar y facilitar la convivencia. Abarca tanto instalaciones públicas como privadas que tienen la función de prestar servicios y cubrir necesidades sociales, culturales, educativas, deportivas, educativas, administrativas, económicas, recreativas, de salud, de traslado y abasto, así como de seguridad.
Especial	Uso de suelo donde existe o están previstos usos de mayor complejidad, dificultad de implementación o riesgo, así como también obras de infraestructura y servicios urbanos, que requieren de una ubicación estratégica debido a las características del servicio que proporcionan.

Tabla 216.
Descripción de Usos, destinos de suelo y zonas.
Fuente: IMPLAN, 2025.

Uso de suelo	Descripción
Espacio Público	Uso de suelo que comprende las áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo de acceso generalizado y libre tránsito. Son considerados como bienes inmuebles de uso común en dominio del poder público.
Transición Urbana	Zonas que se caracterizan por una zonificación flexible y regulada, permitiendo usos de suelo compatibles o condicionados para un desarrollo sostenible. Su objetivo es fomentar el uso mixto del suelo y la mezcla social, reduciendo desplazamientos y promoviendo la cohesión comunitaria.
Conservación	Zonas potenciales donde se identifica la posible presencia de vegetación nativa, atributos que presten servicios ambientales, que se identifique algún tipo de riesgo natural y riesgo por aptitud física.
Conservación No Urbanizable	Zonas sin aptitud, áreas de valor ambiental, zonas que brindan servicios ambientales, cauces de arroyos, ríos, laderas, riqueza biótica, presencia de especies nativas y/o con estatus de conservación tanto de flora como de fauna, zonas identificadas con pendientes mayores al 35%, las zonas núcleo y/o polígonos de salvaguarda declarados formalmente y zonas de alto riesgo.
Preservación	Zonas identificadas para mantener la continuidad de los ecosistemas y hábitat naturales, así como para conservar las poblaciones de especies en sus entornos naturales y los componentes de la biodiversidad fuera de sus hábitats naturales. Bajo esta categoría se incluyen las áreas naturales protegidas, regiones terrestres prioritarias (RTP), sitios de atención prioritaria, sitios prioritarios terrestres, sitios prioritarios acuáticos epicontinentales que inciden en el territorio, zonas con presencia de especies nativas y/o con estatus de conservación tanto de flora como de fauna, las zonas núcleo declaradas formalmente.
Canalización	Destino del suelo para definir el encauzamiento del río, categorizado por una obra hidráulica que consiste en regular y desviar el flujo del agua.
Cauce Natural	Depresión o lecho formado de manera natural por donde escurre el agua superficial.
Cuerpo de Agua	Área de acumulación natural o artificial de agua, superficial o subterránea, que puede presentarse de manera permanente o temporal, como ríos, arroyos, lagos, lagunas, presas, estanques, humedales o embalses.
Derecho de Vía	Franja de terreno de anchura variable, requerida para la construcción, conservación, ampliación, protección y en general para el uso adecuado de una vía general de comunicación, cableado eléctrico o tuberías.
Derecho de Vía FFCC	Franja de terreno que se requiere para la construcción, conservación, ampliación, protección y en general para el uso adecuado de una vía general de comunicación ferroviaria.

4.6.5 Estructura de densidad y ocupación

En el entendido que la densificación urbana es un conjunto de procesos por el que las ciudades buscan ser más compactas, eficientes, equitativas y sustentables, y que, en lugar de expandir su crecimiento hacia nuevos territorios de manera horizontal, la ciudad debe crecer en su interior no solamente de manera vertical, sino también reciclando y redesarrollando los espacios intraurbanos abandonados o subutilizados para su mayor y mejor uso. La densificación pretende intensificar el uso mixto de suelo y aumentar la infraestructura de equipamiento y servicios urbanos para satisfacer las necesidades de la mayor cantidad de habitantes y usuarios en un mismo territorio.

En relación a lo anterior, para hacer que la ciudad alcance las metas y objetivos planteados, fue fundamental que en el modelo de densidad se estableciera una zonificación basada en accesibilidad, donde las áreas mejor conectadas cuenten con mayores densidades, mientras que en zonas con menor infraestructura de movilidad la intensidad edificatoria sea menor. La integración del transporte y el uso del suelo resulta clave para garantizar un desarrollo orientado al transporte (TOD), permitiendo un crecimiento ordenado y eficiente. Este enfoque busca reducir la dispersión urbana, optimizar el uso del suelo y minimizar la dependencia del automóvil, favoreciendo una movilidad sostenible y mejorando la calidad de vida de los habitantes al disminuir los tiempos de traslado y fortalecer el transporte público.

Este modelo promueve los usos del suelo mixtos, favorece las alturas y densidades de las edificaciones, permitiendo optimizar el espacio al concentrar el crecimiento en áreas estratégicas, evitando la dispersión y el uso ineficiente del suelo, promoviendo una ciudad compacta.

La aplicación de las densidades estará sujeta a que no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad, por eso, cuando se quiera hacer uso de una densidad superior a la baja, se deberán llevar a cabo los Estudios de Impacto Urbano y los de Movilidad y seguridad vial o Impacto Vial, para que refiera las medidas de atención y/o mitigación en los casos de rebasar las capacidades.

El programa plantea densidades para usos habitacionales unifamiliares y multifamiliares en la modalidad horizontal y vertical, dentro de los habitacionales multifamiliares, se establecen las densidades para usos mixtos, tanto para una densidad Baja, Media, Alta y Alta Plus.

Las densidades Alta Plus y Alta, se localizan en las zonas óptimas para su implementación, están cercanas a las áreas de conectividad y hay una concentración de actividades, en la medida que nos alejamos de estas, se van dando gradualmente las otras densidades, solo en las áreas que no presentan tan buena aptitud por restricciones físicas, se ven menos favorecidas por la densidad.

4.7 ZONIFICACIÓN PRIMARIA

4. ESTRATÉGICO

4.7 Zonificación Primaria

De conformidad con la LGAHOTDU[8] la Zonificación Primaria son las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las Reservas de Crecimiento, las Áreas No Urbanizables y las Áreas Naturales Protegidas, así como la red de Vialidades Primarias.

Esta zonificación determina de manera predominante dónde es posible y factible el desarrollo urbano y dónde no, por lo que la zonificación primaria cuenta con cuatro categorías: Área Urbanizada, Área Urbanizable, Área No Urbanizable y Polígonos de Actuación.

Área Urbanizada

La LGAHOTDU, establece que el área urbanizada, es el territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios. A nivel centro de población, se reconoce un polígono cuya delimitación abarca una superficie de 31,622.7996 ha. definida por el suelo ocupado por usos, destinos y actividades. Esta superficie representa el 34.9% del centro de población.

Como antecedente del capítulo Zonificación Primaria, se deja constancia de lo siguiente: El PDUCPT 2002-2025, en su apartado diagnóstico, establece un Área Urbana de 23,753.6100 ha. Para su actualización, el PDUCPT 2010-2030 considera un Área Urbana de 34,365.4190 ha. No obstante, se observa que esta cifra incluye una proyección de suelo destinada a incorporaciones, las cuales, al momento de la publicación del Programa, aun no formaban parte del Área Urbana. Tales incorporaciones se fueron integrando a esta área conforme los siguiente 10 años, en consecuencia, el aumento calculado entre los periodos 2010 y 2020 presenta un sesgo respecto a la situación real del Área Urbana. Para el año 2020, durante los trabajos de actualización del Programa y a consecuencia de la situación previamente mencionada, se estimó una superficie de Área Urbana de 36,573.7225 ha, misma que se considera para el diagnóstico y sus proyecciones contenidas en el presente documento. Sin embargo, en virtud del seguimiento a la actualización del mismo, se identifica una Zonificación Primaria mejor ajustada y más cercana a la realidad del suelo municipal, que determina un Área Urbanizada de 31,631.8037 ha.

Área Urbanizable

Se integra por el territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada[8], así como por la superficie disponible al interior del polígono reconocido como área urbanizada, identificado como suelo con potencial de

8 Artículo 3 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

9 LGAHOTDU, artículo 3, fracción II.

desarrollo, donde es factible la implementación de usos y actividades condicionadas a los estudios establecidos por la normatividad y disposiciones de uso de suelo aplicables. Esta área se identifica como programada y general no programada y, en conjunto, a nivel centro de población corresponden a una superficie aproximada de 13,491.8148 ha., lo que equivale al 14.89% con respecto al total de superficie del centro de población.

Área Urbanizable Programada

Corresponde al área urbanizable que será utilizada para el crecimiento futuro, en la cual se establecen prioridades de desarrollo por plazos. La superficie total de esta área se concentra a nivel centro de población y asciende a 11,398.6598 ha. y corresponde al 78% de la superficie total del área urbanizable.

En este sentido, el Corto Plazo o Prioridad 1 con horizonte 2025-2030; el Mediano Plazo o Prioridad 2 con horizonte 2031-2036 y, finalmente el Largo Plazo o Prioridad 3 con horizonte 2037-2040.

Esta área se integra, por el suelo suburbano que se localiza contiguo al área urbanizada, identificado como suelo artificializado, de incipiente desarrollo por lo cual se busca su consolidación. De igual manera, se conforma por el suelo disponible localizado al interior del área urbanizada.

Área Urbanizable No Programada

Estas áreas corresponden a zonas del territorio municipal que, aunque se identifican como urbanizables, no tienen un desarrollo programado. Por lo tanto, no se establece un horizonte para su incorporación en alguna de las etapas de desarrollo de este programa.

La superficie identificada para estas áreas, a nivel centro de población corresponde aproximadamente a 2,093.1551 ha., equivalente al 14% del total de la superficie del área urbanizable identificada a nivel municipal e incide en ocho de los 33 Sectores, siendo estos 19 Terrazas del Valle, 24 Mesa Redonda, 25 San Andrés, 28 San Isidro Ajolojol, 30 Las Palomas, 31 Nájera, 32 Valle las Palmas y 33 Santo Domingo.

Área No Urbanizable

Esta área contempla zonas identificadas como sin aptitud en el modelo de aptitud física de este programa, además hay Programas de Desarrollo Urbano y Ecológico que las identifican como áreas con valor ambiental, áreas naturales protegidas, regiones terrestres prioritarias (RTP), sitios de atención prioritaria, sitios prioritarios terrestres, sitios prioritarios acuáticos epicontinentales. Se incluye también cauces de arroyos, laderas, zonas con pendientes superiores al 35% y zonas de riesgo que no son aptas para el desarrollo urbano, es decir, donde queda prohibida cualquier acción de edificación y/o urbanización que pueda alterar las condiciones de estas zonas y desencadenen factores de riesgo.

Para el caso del municipio de Tijuana, y de conformidad con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local, se reconocen como parte de estas zonas la Región Terrestre Prioritaria Santa María-El Descanso ubicada en la parte sur de territorio, la cual incide en los sectores 25 San Andrés, 31 Nájera y 33 Santo Domingo, así como dos sitios prioritarios acuático-epicontinentales los cuales inciden en estos mismos Sectores.

En este sentido, bajo esta categoría, a nivel centro de población de identifica una superficie de 24,667.9336ha[9], que corresponde al 27% del total de la superficie del centro de población.

Polígono de Actuación

Dentro de la Zonificación Primaria, se contemplan cuatro polígonos de actuación, la superficie de estos polígonos asciende a 20,819.4538 ha, lo que representa el 23% de la superficie total del centro de población.

Gran parte de estos polígonos de actuación, se encuentran dentro de la política de crecimiento, correspondiendo a zonas que actualmente no están ocupadas, carecen de servicios e infraestructura vial, o cuyas condiciones del medio físico limitan su ocupación. No obstante, debido a su ubicación estratégica estas áreas tienen el potencial de desarrollarse como polos de desarrollo. Algunas están cercanas a corredores regionales, económicos, o bien, están próximas

10 Esta superficie incluye el área No Urbanizable registrada al interior del área urbana.

a áreas urbanizadas o urbanizables, lo que podría considerarse realizar posibles acciones urbanísticas en estas zonas.

Para su desarrollo y/o posible integración urbana, están sujetos a cumplir con la normatividad, análisis, estudios técnicos y/o lineamientos que sean determinados por el IMPLAN, de manera que permitan identificar las zonas que pueden ser urbanizables, de conservación y no urbanizables.

En este sentido, de conformidad con los estudios técnicos aplicables estos polígonos podrán ser susceptibles de considerarse como zonas emisoras de Transferencia de Derechos de Desarrollo.

Tabla 217.
Zonificación primaria por sector.
Fuente: IMPLAN, 2025.

Sector		Area urbanizada		Area urbanizable		Poligono de actuacion		Area no urbanizable	
		Hectáreas	%	Hectáreas	%	Hectáreas	%	Hectáreas	%
1	Playas de Tijuana	1,901.91	67.55	121.4545	4.31	0	0	792.0028	28.13
2	El Monumento	622.6423	29.41	653.6711	30.88	0	0	840.5828	39.71
3	San Antonio del Mar	789.7227	51.95	469.4138	30.88	0	0	261.0427	17.17
4	Centro	1,103.20	96.46	0	0	0	0	40.525	3.54
5	Chapultepec	1,168.52	86.47	0	0	0	0	182.843	13.53
6	San Antonio de los Buenos	1,647.81	76.62	35.6205	1.66	0	0	467.0755	21.72
7	Santa Fe	1,178.57	54.23	511.6948	23.55	0	0	482.9634	22.22
8	La Gloria	1,296.67	79.12	108.85	6.64	0	0	233.3297	14.24
9	Mesa de Otay	1,638.47	91.98	0	0	0	0	142.8964	8.02
10	5 Y 10	1,564.46	95.79	0	0	0	0	68.7544	4.21
11	Los Pinos	1,226.47	90.55	0.4699	0.03	0	0	127.5548	9.42
12	Camino Verde	1,455.75	77.36	0	0	0	0	426.0053	22.64
13	San Luis	1,270.46	53.36	300.2021	12.61	0	0	810.4381	34.04
14	Ciudad Industrial	2,019.62	93.63	0	0	0	0	137.4439	6.37
15	Nido de las Águilas	799.299	65.72	136.6752	11.24	0	0	280.2762	23.04
16	Cerro Colorado	1,740.02	74.53	0	0	0	0	594.6577	25.47
17	Villa Fontana	1,380.99	94.31	14.5909	1	0	0	68.6817	4.69
18	Mariano Matamoros	1,145.93	98.85	0	0	0	0	13.3223	1.15
19	Terrazas del Valle	1,379.36	26.36	484.9344	9.27	645.2306	12.33	2,723.14	52.04

Sector		Area urbanizada		Area urbanizable		Poligono de actuacion		Area no urbanizable	
		Hectáreas	%	Hectáreas	%	Hectáreas	%	Hectáreas	%
20	Parque Industrial El Florido	1,374.14	54.08	648.303	25.51	259.0096	10.19	259.4385	10.21
21	Ojo de Agua	1,600.70	53.99	588.9292	19.86	316.2388	10.67	459.026	15.48
22	Lázaro Cárdenas	582.1177	24.1	1,355.42	56.11	0	0	478.2381	19.8
23	Cueros de Venado	476.3005	23.71	470.202	23.4	156.282	7.78	906.4283	45.11
24	Mesa Redonda	303.4306	6.71	2,220.68	49.1	1,471.78	32.54	526.9956	11.65
25	San Andrés	0	0	381.2903	9.26	790.5816	19.2	2,945.28	71.54
26	San Isidro Ajolojol	222.9537	11.4	931.342	47.62	423.1938	21.64	378.2577	19.34
27	El Gandúl	762.2233	28.17	1,522.02	56.25	9.0039	0.33	412.5589	15.25
28	Santa Anita	155.2708	1.72	427.9233	4.74	8,109.86	89.91	326.9423	3.62
29	El Carrizo	523.4696	18.66	184.254	6.57	2,058.24	73.35	40.0461	1.43
30	Las Palomas	207.099	8.61	369.6019	15.37	1,721.61	71.61	105.9237	4.41
31	Nájera	85.2536	1.44	387.7944	6.55	1,792.59	30.28	3,655.16	61.73
32	Valle de las Palmas	0	0	730.0356	23.96	1,458.82	47.88	857.871	28.16
33	Santo Domingo	0	0	436.448	6.55	1,607.02	24.11	4,622.24	69.34
Total Centro de Población		**31,622.80**	**34.9**	**13,491.81**	**14.89**	**20,819.45**	**22.98**	**24,667.93**	**27.23**

4.8 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

4. ESTRATÉGICO

4.8 Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria determina los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos específicos. Establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial y para su elaboración se observan los principios de ciudades densas, compactas y mixtas, así como la compatibilidad de usos y destinos.

Se consideran "usos y destinos" a los fines particulares y públicos, respectivamente, a que podrán destinarse determinadas zonas, áreas y predios de un Centro de Población, esto de conformidad con lo que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California.

Para la Zonificación Secundaria, la LGAHOTDU, define que en las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, y en las zonas que no se determinen de Conservación, se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad; así como también, se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad. Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo, y se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

Tomando en consideración lo señalado por la LGAHOTDU para las zonas de conservación, no se permitirá una combinación o mezcla libre de usos del suelo y actividades; la regulación de la mezcla de usos de suelo y sus actividades implica evitar impactos negativos sobre el medio ambiente.

Se entiende por seguridad, la protección de las personas frente a posibles peligros derivados de los usos de suelo y sus actividades que se realicen en él. Por salud, a la protección de las personas frente a riesgos o impactos que puedan afectar su bienestar, como la contaminación del aire, agua, ruido o luz, así como a condiciones insalubres que puedan generar ambientes poco saludables para vivir. En cuanto a la integridad, este término hace referencia al bienestar físico, mental y emocional de las personas, considerando la protección frente a cualquier riesgo derivado de los usos de suelo y sus actividades en determinadas áreas, o a la falta de una regulación adecuada sobre los mismos.

En este contexto, la zonificación secundaria del presente documento es representada a través de la Carta Urbana, y su regulación se llevará a cabo a través de la matriz de compatibilidad, Además, para garantizar la seguridad, la salud y la integridad de las personas, así como la capacidad de los servicios o la movilidad, este programa plantea una estrategia normativa, cuyo propósito es establecer un marco regulador que guie el desarrollo urbano de manera ordenada, sustentable y coherente con los objetivos del programa, equilibrando las necesidades sociales, económicas, ambientales y de infraestructura. Utilizando de manera combinada, estas herramientas, se podrá tener un aprovechamiento del suelo, sin perjudicar a terceros y priorizando el bien común, con esto se atenderá el principio de derecho a la propiedad urbana, que determina que prevalecerá el interés público en la ocupación y aprovechamiento el territorio por lo que los propietarios asumirán responsabilidades específicas en este sentido, y de esta manera se estará asegurando un desarrollo armónico y sostenible para el centro de población.

4.9 DOSIFICACIÓN DE USOS, DESTINOS Y ACTIVIDADES

4. ESTRATÉGICO

4.9 Dosificación de usos, destinos y actividades

La dosificación según la zonificación secundaria propuesta, muestra las superficies para los 33 Sectores que integran el Centro de Población de Tijuana, logrando una mayor comprensión de la compatibilidad entre los diversos usos, destinos y actividades y a través de la simbología, que indica: presencia predominante "O+"; presencia "O"; o ausencia "X".

De acuerdo con la dosificación, los usos, destinos y actividades que se identifican con mayor presencia dentro del Centro de Población son las zonas de conservación (26.21%) y el uso de suelo habitacional (25.21%), distribuidos en una superficie aproximada de 23,744.90 hectáreas y 22, 841.79 hectáreas respectivamente. Otros usos, destinos y actividades del Centro de población son las zonas de conservación no urbanizable (9.73%), el derecho de vía (9.23%), el uso industrial (6.84%), transición urbana (6.49%), las zonas de preservación (5.88%), el uso mixto (2.85%), el equipamiento urbano (2.32%), así como el uso comercio y servicios (1.54%).

Acrónimo	Significado
S	Sector
D	Delegación
SS	Subsector
AP	Actividades Primarias
CS	Comercio y Servicios
C	Conservación
CNU	Conservación No Urbanizable
EU	Equipamiento Urbano

Acrónimo	Significado
EP	Espacio Público
E	Especial
H	Habitacional
I	Industrial
M	Mixto
P	Preservación
TU	Transición Urbana
ÁVPM	Área Verde Pública Municipal

Acrónimo	Significado
ÁVU	Área Verde Urbana
CA	Cuerpo de Agua
CL	Canalización
CN	Cauce Natural
DV	Derecho de Vía
DVFFCC	Derecho de vía FFCC
T	Total General

Tabla 218. Significado de acrónimos para la dosificación de usos, destinos y actividades.
Fuente: IMPLAN, 2025.

Tabla 219. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 1.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
1	Playas de Tijuana	1.1	N/A	3.4370	22.6571	N/A	2.2934	N/A	0.7270	51.8617	N/A	26.9856	N/A	N/A	0.9457	N/A	N/A	N/A	N/A	33.3325	N/A	142.2399
		1.2	N/A	18.2787	10.3521	0.9783	27.2380	N/A	0.2900	159.1076	N/A	28.4987	1.5545	N/A	4.1909	0.0519	N/A	1.0806	N/A	119.2723	N/A	370.8936
		1.3	N/A	8.7238	214.4775	N/A	21.2428	N/A	0.2558	213.8617	1.6240	N/A	N/A	N/A	1.4249	N/A	N/A	6.7708	N/A	74.3711	N/A	542.7525
		1.4	N/A	10.7532	282.9578	33.7808	20.4050	N/A	8.6398	277.7930	27.7320	7.3679	N/A	N/A	0.9660	N/A	N/A	2.5454	N/A	139.5178	N/A	812.4590
		1.5	N/A	3.2052	57.2077	48.6493	5.3919	N/A	12.3536	60.5438	0.0484	10.9786	N/A	N/A	2.3585	N/A	N/A	1.2735	N/A	49.7847	N/A	251.7954
		1.6	N/A	12.3028	34.8621	26.7923	10.4890	N/A	5.5913	190.4323	3.6837	15.7882	N/A	N/A	3.8185	N/A	N/A	N/A	N/A	110.4851	N/A	414.2453
	San Antonio de los Buenos	1.4	N/A	8.0858	41.2473	N/A	13.4112	N/A	0.1335	126.7830	19.7428	7.7250	N/A	N/A	0.0234	N/A	N/A	0.1225	N/A	63.7044	N/A	280.9790

Tabla 220. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 2.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
2	Playas de Tijuana	2.1	N/A	N/A	39.6070	N/A	N/A	N/A	N/A	23.2124	N/A	15.4051	N/A	N/A	1.3591	N/A	N/A	N/A	N/A	11.9828	N/A	91.5664
		2.2	N/A	7.2312	175.8570	N/A	5.5185	N/A	0.3038	184.2304	3.1864	N/A	N/A	89.1160	2.1158	N/A	N/A	N/A	N/A	67.2636	N/A	534.8227
		2.3	N/A	4.6035	141.1165	N/A	0.4395	N/A	90.5009	60.5269	0.1967	1.4836	N/A	88.3937	0.0108	N/A	N/A	N/A	N/A	19.0872	N/A	406.3593
		2.4	N/A	4.0501	147.6049	N/A	4.3915	N/A	0.0168	238.0425	0.0122	N/A	N/A	0.0149	0.3716	N/A	N/A	N/A	N/A	20.9828	N/A	415.4874
		2.5	N/A	2.7374	243.6904	N/A	3.4312	N/A	10.8112	228.3165	134.9102	N/A	N/A	0.1243	0.6173	N/A	N/A	N/A	N/A	43.9384	N/A	668.5770
	San Antonio de los Buenos	2.2	N/A	N/A	0.0016	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0817	N/A	0.0833

Tabla 221. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 3.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
3	Playas de Tijuana	3.1	N/A	0.6775	18.6037	N/A	1.1385	N/A	0.1452	29.9700	N/A	N/A	N/A	N/A	0.4939	N/A	N/A	N/A	N/A	17.0844	N/A	68.1130
		3.2	N/A	0.1772	61.4509	N/A	56.6215	N/A	0.1454	134.8507	N/A	N/A	N/A	53.3302	1.0566	N/A	N/A	0.0413	N/A	22.3812	N/A	330.0550
		3.3	N/A	4.9754	58.7736	N/A	7.3038	N/A	1.8831	132.0849	1.1331	N/A	N/A	19.9553	1.6234	N/A	N/A	N/A	N/A	39.0888	N/A	266.8214
		3.4	N/A	10.5468	37.1467	N/A	8.1764	N/A	5.6239	132.8210	N/A	6.0246	N/A	46.6925	0.3447	N/A	N/A	N/A	N/A	34.1919	N/A	281.5685
		3.5	N/A	0.7704	59.9716	N/A	6.9654	N/A	0.5221	45.1929	N/A	N/A	N/A	164.0756	0.1214	N/A	N/A	N/A	N/A	22.6372	N/A	300.2568
		3.6	N/A	0.4604	19.5900	N/A	9.0155	N/A	0.1939	133.8658	3.1380	70.5864	N/A	0.0105	0.4508	N/A	N/A	N/A	N/A	35.8399	N/A	273.1511
	San Antonio de los Buenos	3.5	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0006	N/A	N/A	0.1597	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0529	N/A	0.2133

Tabla 222. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 4.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
4	Centro	4.1	N/A	N/A	5.8988	0.1524	3.4096	N/A	1.1212	34.2642	N/A	0.7814	N/A	N/A	0.1064	N/A	N/A	N/A	N/A	17.4157	N/A	63.1497
		4.2	N/A	1.3795	34.4739	N/A	4.3725	N/A	8.9399	130.9401	5.3787	17.1543	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	73.3875	N/A	276.0264
		4.3	N/A	8.1861	2.357	N/A	0.2886	N/A	6.3974	9.0577	2.3201	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	9.3205	N/A	37.9274
		4.4	N/A	48.5181	2.8653	N/A	7.072	N/A	0.9083	12.1867	0.3359	0.1717	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	29.8295	N/A	101.8877
		4.5	N/A	65.4769	0.0001	0.0163	4.6877	N/A	1.8995	5.4091	0.7234	N/A	N/A	N/A	0.0793	N/A	N/A	N/A	N/A	36.0271	N/A	114.3193
		4.6	N/A	60.0987	N/A	N/A	1.9486	N/A	1.0877	10.0713	N/A	2.2377	N/A	N/A	1.0085	N/A	N/A	N/A	N/A	41.6915	N/A	118.1439
		4.7	N/A	16.0699	N/A	N/A	10.1613	N/A	0.5469	3.0205	N/A	3.9471	N/A	N/A	2.8051	N/A	N/A	11.1344	N/A	29.3414	0.0026	77.0292
		4.8	N/A	36.3783	0.2065	N/A	15.1409	N/A	0.307	15.2898	2.0802	2.7699	N/A	N/A	9.2957	N/A	N/A	18.1384	N/A	50.1799	1.1139	150.9003
		4.9	N/A	57.9016	N/A	N/A	23.3978	N/A	0.2263	19.6363	2.7779	13.6614	N/A	N/A	10.4132	N/A	N/A	15.8718	N/A	59.5793	0.5688	204.0345
	Otay - Centenario	4.7	N/A	0.0056	N/A	N/A	0.033	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0658	0.2021	0.3065

Tabla 223. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 5.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
5	Centro	5.1	N/A	0.1321	45.3287	N/A	5.9965	N/A	3.3476	114.9971	0.9604	13.5592	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	64.1280	N/A	248.4495
		5.2	N/A	14.0494	25.4912	N/A	7.3796	N/A	1.2330	105.7645	N/A	13.3215	N/A	N/A	0.3580	N/A	N/A	N/A	N/A	49.6382	N/A	217.2352
		5.3	N/A	3.9608	38.3349	N/A	2.4883	N/A	0.4240	87.2198	3.0657	2.3375	N/A	N/A	0.0466	N/A	N/A	3.2080	N/A	28.6040	N/A	169.6897
		5.4	N/A	1.5891	22.8377	N/A	1.7145	N/A	0.2332	104.3434	0.2393	0.0274	N/A	N/A	0.1172	N/A	N/A	N/A	N/A	37.7135	N/A	168.8155
		5.5	N/A	N/A	8.8076	N/A	5.6686	N/A	N/A	58.7096	N/A	1.8131	N/A	N/A	0.1904	0.0243	N/A	N/A	N/A	23.6215	N/A	98.8351
		5.6	N/A	1.8966	3.5921	N/A	4.0087	N/A	0.4298	106.1756	N/A	5.6571	N/A	N/A	1.4038	N/A	N/A	N/A	N/A	45.2064	N/A	168.3702
		5.7	N/A	5.4277	0.7690	N/A	13.1129	N/A	0.2551	1.6855	N/A	44.7167	N/A	N/A	0.2719	N/A	N/A	N/A	N/A	3.7288	1.1049	71.0725
		5.8	N/A	30.2751	0.3039	N/A	65.2378	0.1102	0.4774	9.9454	0.3123	0.0762	N/A	N/A	0.3767	N/A	N/A	N/A	N/A	17.1809	0.0166	124.3125
		5.9	N/A	10.9430	1.9518	N/A	3.3124	N/A	0.3735	34.7066	1.2799	5.9303	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0106	N/A	23.3174	N/A	81.8256
	La Mesa	5.6	N/A	N/A	N/A	N/A	2.3679	N/A	N/A	0.1405	N/A	0.2013	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0482	N/A	2.7580

Tabla 224. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 6.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
6	San Antonio de los Buenos	6.1	N/A	11.9993	157.0543	N/A	18.8914	N/A	79.8822	203.2890	37.7182	7.0305	N/A	N/A	2.5300	1.5586	N/A	N/A	N/A	113.2144	N/A	633.1678
		6.2	N/A	9.4044	70.8986	N/A	9.9103	N/A	1.5931	97.0879	10.3684	10.4092	N/A	N/A	1.9721	N/A	N/A	N/A	N/A	66.4987	N/A	278.1427
		6.3	N/A	13.8660	121.7642	N/A	22.8904	N/A	2.0504	391.0639	12.2209	26.8747	N/A	N/A	1.0905	N/A	N/A	0.0864	N/A	195.9858	N/A	787.8933
		6.4	N/A	6.8781	122.6771	N/A	6.3888	N/A	68.3961	151.6404	15.7448	5.1981	N/A	0.4916	0.5852	N/A	N/A	N/A	0.0482	73.2511	N/A	451.2995

Tabla 225. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 7.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
7	San Antonio de los Buenos	7.1	N/A	N/A	73.3297	N/A	2.3217	N/A	2.3862	124.043	N/A	3.1774	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0460	13.2659	N/A	218.5701
		7.2	N/A	2.2720	141.9543	N/A	9.3123	N/A	0.8593	180.0704	12.0604	0.0001	N/A	N/A	1.8917	N/A	N/A	N/A	2.0381	34.8369	N/A	385.2954
		7.3	N/A	25.3696	33.2206	N/A	4.8006	N/A	0.3765	182.8665	8.6488	20.8347	N/A	N/A	11.3721	N/A	N/A	N/A	N/A	56.8096	N/A	344.2991
		7.4	N/A	10.4629	72.9691	N/A	9.0217	N/A	80.3126	79.9843	0.4520	N/A	N/A	N/A	4.4478	N/A	N/A	N/A	0.8464	24.2626	N/A	282.7594
		7.5	N/A	15.3317	102.0146	N/A	26.6765	N/A	2.4414	237.4583	52.3416	0.1254	N/A	0.0012	3.3449	N/A	N/A	0.2547	N/A	105.7072	N/A	545.6975
		7.6	N/A	2.7817	61.9239	N/A	4.4818	N/A	N/A	241.9198	1.0310	19.4926	N/A	0.0320	1.6422	N/A	N/A	N/A	N/A	63.2982	N/A	396.6032

Tabla 226. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 8.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
8	La Presa Este	8.3	N/A	N/A	0.0006	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0041	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0017	N/A	0.0064
		8.4	N/A	N/A	0.0031	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0010	0.0161	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0014	N/A	0.0215
	San Antonio de los Buenos	8.1	N/A	2.6174	75.6491	N/A	4.9102	N/A	0.8330	114.5824	153.6576	5.2544	N/A	0.0136	0.3878	N/A	N/A	N/A	0.3288	36.4959	N/A	394.7301
		8.2	N/A	10.7612	36.9816	N/A	4.7274	N/A	4.4530	134.5563	7.3309	15.7495	N/A	N/A	0.7080	N/A	N/A	N/A	N/A	55.0086	N/A	270.2766
		8.3	N/A	4.6009	60.9087	N/A	16.0734	N/A	10.0240	286.3355	68.9993	11.0777	N/A	N/A	1.5054	N/A	N/A	N/A	N/A	122.4149	N/A	581.9398
		8.4	N/A	3.5005	62.9161	N/A	4.8261	N/A	0.3963	255.2892	17.1008	0.7244	N/A	N/A	1.3876	0.1402	N/A	N/A	N/A	45.5881	N/A	391.8695
	Sánchez Taboada	8.3	N/A	N/A	0.0003	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0005	0.0007	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0015

Tabla 227. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 9.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
9	Otay - Centenario	9.1	N/A	6.0713	19.4250	N/A	6.2552	N/A	1.3822	128.2704	8.7796	14.8236	N/A	N/A	0.2308	N/A	N/A	N/A	N/A	84.0001	4.5052	273.7435
		9.2	N/A	0.8592	0.6551	N/A	370.8335	N/A	4.0650	0.0177	0.7878	65.3510	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	27.5400	N/A	470.1092
		9.3	N/A	2.6101	35.4608	N/A	5.5299	N/A	0.9050	70.7295	0.2025	5.7397	N/A	N/A	0.3037	N/A	N/A	1.8694	N/A	47.2084	N/A	170.5592
		9.4	N/A	2.7986	18.5655	N/A	4.5323	N/A	0.1634	70.5838	0.1843	11.4749	N/A	N/A	0.0395	N/A	N/A	0.6317	N/A	40.7339	1.2563	150.9642
		9.5	N/A	1.8597	4.9905	N/A	13.9337	N/A	0.5477	61.3069	0.3417	8.3962	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	49.5724	N/A	140.9489
		9.6	N/A	6.8802	4.9456	N/A	8.9800	N/A	0.1755	54.3245	15.0325	0.3435	N/A	N/A	0.1292	N/A	N/A	N/A	N/A	41.3047	N/A	132.1156
		9.7	N/A	3.5490	N/A	N/A	37.1933	N/A	N/A	0.0002	N/A	56.6419	N/A	N/A	0.2450	N/A	N/A	N/A	N/A	10.2184	N/A	107.8477
		9.8	N/A	4.6444	32.4946	N/A	2.0349	N/A	0.5299	32.3915	2.5473	5.6657	N/A	N/A	0.6056	N/A	N/A	0.0546	N/A	28.9136	N/A	109.8822
		9.9	N/A	3.4190	9.0748	N/A	7.3192	N/A	0.5570	41.5309	0.2250	10.0460	N/A	0.2770	1.5776	N/A	N/A	0.1939	N/A	29.5075	N/A	103.7279
		9.10	N/A	12.7953	26.3456	N/A	4.7483	N/A	0.4505	3.6185	50.2788	0.1572	N/A	N/A	0.7747	N/A	N/A	N/A	N/A	22.2990	N/A	121.4678

Tabla 228. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 10.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
10	Centro	10.4	N/A	N/A	N/A	N/A	0.6495	N/A	N/A	0.3672	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.1975	N/A	1.2142
		10.5	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.079	N/A	0.0791
	La Mesa	10.1	N/A	5.0368	N/A	N/A	4.7539	N/A	1.5854	16.5612	9.4656	10.7699	N/A	N/A	2.8564	N/A	N/A	14.3711	N/A	16.9339	2.2254	84.5598
		10.2	N/A	42.0635	0.5409	N/A	23.1388	N/A	1.4216	67.1353	25.4721	27.8591	N/A	N/A	3.8199	N/A	N/A	25.4534	N/A	69.9878	3.8789	290.7713
		10.3	N/A	4.5754	18.4139	N/A	12.271	N/A	2.6055	113.2796	20.1421	5.9957	N/A	N/A	0.1685	N/A	N/A	0.3535	N/A	54.8228	N/A	232.6279
		10.4	N/A	16.4864	N/A	N/A	7.1429	N/A	0.73	89.5132	5.0956	24.6696	N/A	N/A	0.0028	N/A	N/A	N/A	N/A	49.4343	N/A	193.0748
		10.5	N/A	1.2546	31.0431	N/A	21.6241	N/A	1.3508	117.9518	0.1512	2.684	N/A	N/A	0.8733	N/A	N/A	N/A	N/A	64.8358	N/A	241.7686
		10.6	N/A	15.0295	2.5897	3.9431	6.1924	N/A	0.9964	29.9561	4.9739	2.9448	N/A	N/A	1.1666	N/A	N/A	N/A	N/A	25.5917	N/A	93.3842
		10.7	N/A	43.5189	N/A	N/A	4.3328	N/A	7.0362	22.8293	30.4871	1.7942	N/A	N/A	6.4695	N/A	N/A	12.6776	N/A	38.5234	1.6589	169.328
		10.8	N/A	8.3882	8.2636	N/A	1.9695	N/A	0.1227	36.4713	5.617	6.9989	N/A	N/A	0.0265	N/A	N/A	N/A	N/A	27.0328	N/A	94.8905
		10.9	N/A	24.9045	N/A	0.013	66.0903	N/A	0.3354	0.1062	0.4105	N/A	N/A	N/A	1.1504	N/A	0.7322	N/A	N/A	13.0573	N/A	106.7999
		10.1	N/A	10.9348	0.0102	N/A	0.4923	N/A	4.0953	27.4144	32.5387	11.2118	N/A	N/A	0.9189	N/A	N/A	10.524	N/A	24.9538	1.5311	124.6251
	Otay - Centenario	10.6	N/A	N/A	N/A	0.0794	N/A	N/A	N/A	0.016	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0003	N/A	0.0957

Tabla 229. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 11.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
11	La Mesa	11.1	N/A	45.2714	0.0001	0.1204	26.4603	N/A	5.9656	39.3920	45.9960	0.3278	N/A	N/A	4.3432	N/A	N/A	0.2281	N/A	54.6147	N/A	222.7196
		11.2	N/A	14.0909	1.0479	N/A	13.4227	N/A	2.4039	45.0230	65.8217	0.6759	N/A	N/A	1.6509	N/A	N/A	22.5052	N/A	46.2644	7.2804	220.1870
		11.3	N/A	10.7958	20.9704	N/A	11.8207	N/A	0.9557	174.4759	12.0298	10.5168	N/A	N/A	0.3885	N/A	N/A	N/A	N/A	80.3888	N/A	322.3424
		11.4	N/A	6.0679	22.3207	0.5808	6.7500	0.0191	0.5116	107.1393	11.9441	6.2890	N/A	N/A	1.2081	N/A	N/A	3.5605	N/A	55.4900	10.3181	232.1991
		11.5	N/A	1.7344	1.2950	N/A	4.8904	N/A	50.4252	4.1555	44.7546	3.5366	N/A	N/A	1.3770	N/A	N/A	0.1624	N/A	16.4742	N/A	128.8053
		11.6	N/A	1.0305	13.9368	20.2210	5.7374	29.1648	7.0640	84.4798	10.3510	5.0605	N/A	N/A	0.1563	0.0314	0.6679	0.9817	5.6457	34.8173	8.8897	228.2359

Tabla 230. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 12.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
12	Sánchez Taboada	12.1	N/A	6.1226	49.8854	N/A	4.1073	N/A	11.4977	100.6927	13.3604	19.3410	N/A	N/A	0.9286	N/A	N/A	0.0854	1.0955	46.1806	N/A	253.2973
		12.2	N/A	4.5440	117.8335	N/A	12.8408	N/A	2.3501	133.3590	151.3291	5.5352	N/A	N/A	0.4247	N/A	N/A	N/A	N/A	87.7690	N/A	515.9853
		12.3	N/A	7.8809	111.1317	N/A	3.5000	N/A	0.5110	61.4419	50.6001	4.0923	N/A	N/A	0.2939	N/A	N/A	0.1013	N/A	58.7858	N/A	298.3389
		12.4	N/A	2.9505	84.0965	N/A	8.8546	N/A	0.2091	188.1406	8.7628	9.7645	N/A	N/A	0.9506	N/A	N/A	0.1742	N/A	100.7215	N/A	404.6249
		12.5	N/A	1.8916	93.5710	N/A	21.4917	N/A	0.2071	173.2177	15.7042	10.5895	N/A	N/A	1.4898	N/A	N/A	N/A	N/A	91.3417	N/A	409.5041

Tabla 231. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 13.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
13	Sánchez Taboada	13.1	N/A	N/A	150.9210	N/A	3.5849	N/A	0.0199	107.9032	32.8489	2.1638	N/A	N/A	0.0264	N/A	N/A	N/A	N/A	49.4376	N/A	346.9056
		13.2	N/A	1.3495	292.8330	N/A	3.8865	N/A	0.2351	276.5666	13.8416	9.3743	N/A	N/A	0.3056	N/A	N/A	N/A	N/A	79.4294	N/A	677.8217
		13.3	N/A	10.1510	166.8173	N/A	7.3028	44.0351	10.1920	340.2848	5.7155	0.1594	N/A	N/A	0.1289	0.0211	0.0474	N/A	N/A	70.0264	N/A	654.8817
		13.4	N/A	5.2697	179.2592	N/A	9.4787	N/A	0.2839	376.3869	2.2296	18.8589	N/A	N/A	0.0021	N/A	N/A	0.2753	N/A	109.4426	N/A	701.4870

Tabla 232. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 14.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
14	Cerro Colorado	14.6	N/A	N/A	0.3403	4.1142	N/A	N/A	N/A	0.064	0.8511	1.0454	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.1133	N/A	0.7113	N/A	7.2397
		14.7	N/A	N/A	2.8004	0.1490	0.0111	N/A	N/A	3.9485	0.0324	0.0106	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.6922	N/A	9.6442
	La Mesa	14.6	N/A	10.2537	0.4899	0.1268	9.8031	N/A	0.0931	5.2096	2.346	10.5453	N/A	N/A	3.2148	N/A	N/A	9.9541	N/A	12.5974	N/A	64.6339
	Otay - Centenario	14.1	N/A	3.357	N/A	N/A	29.8316	N/A	2.0566	42.6346	126.0043	12.4158	N/A	N/A	0.4358	N/A	N/A	N/A	N/A	66.9971	N/A	283.7326
		14.2	N/A	8.1115	2.6468	N/A	81.8930	N/A	3.2665	53.7607	121.8904	7.4268	N/A	N/A	3.9741	N/A	5.1978	N/A	N/A	81.2209	N/A	369.3884
		14.3	N/A	2.2683	28.3793	N/A	7.8843	N/A	2.0701	2.7808	N/A	76.6457	N/A	N/A	1.896	N/A	N/A	N/A	N/A	23.518	N/A	145.4426
		14.4	N/A	4.1214	16.1739	N/A	10.8789	N/A	0.4345	85.6591	0.1087	11.6146	N/A	N/A	0.0423	N/A	N/A	N/A	N/A	58.3565	N/A	187.3899
		14.5	N/A	0.7369	16.0103	N/A	21.6476	N/A	0.9631	17.8057	119.3373	0.1578	N/A	N/A	1.607	N/A	N/A	N/A	N/A	29.4984	N/A	207.7639
		14.6	N/A	6.9677	11.9903	18.4061	14.2908	N/A	2.8003	137.555	67.5017	114.9058	N/A	N/A	0.3883	N/A	N/A	15.0727	N/A	86.804	N/A	476.6827
		14.7	N/A	0.9718	24.6883	1.1463	2.4425	N/A	0.6220	68.8859	150.3157	17.6401	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	17.0539	N/A	54.7821	N/A	338.5487
		14.8	N/A	N/A	11.9002	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	45.6155	N/A	N/A	N/A	0.3951	N/A	N/A	N/A	N/A	8.6862	N/A	66.5971

Tabla 233. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 15.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
15	Cerro Colorado	15.5	N/A	N/A	0.0676	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0066	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0074	N/A	0.0816
	La Presa	15.5	N/A	N/A	29.2968	N/A	1.6329	N/A	0.0904	25.9385	N/A	24.1883	N/A	2.9341	2.2667	N/A	N/A	0.3846	N/A	20.2146	N/A	106.9469
	Otay - Centenario	15.1	N/A	15.6863	14.1027	N/A	34.5097	N/A	1.5388	50.3954	32.4872	20.2424	N/A	N/A	0.0397	N/A	N/A	N/A	N/A	64.6937	N/A	233.6959
		15.2	N/A	N/A	58.5019	21.5321	1.1673	N/A	N/A	125.5386	1.7921	4.5023	N/A	0.0047	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	42.4926	N/A	255.5317
		15.3	N/A	N/A	17.6826	91.9981	N/A	N/A	N/A	69.9577	N/A	3.5152	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.5083	N/A	185.6618
		15.4	N/A	8.443	8.0498	N/A	2.3301	N/A	0.2362	66.3057	16.4895	N/A	N/A	N/A	0.2662	N/A	N/A	N/A	N/A	37.39	N/A	139.5104
		15.5	5.541	1.0144	60.7523	N/A	4.3686	N/A	0.0018	71.1082	69.5238	35.699	N/A	0.2477	0.3491	N/A	N/A	6.1435	2.7913	37.2814	N/A	294.8221

Tabla 234. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 16.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
16	Cerro Colorado	16.1	N/A	23.5751	6.6283	51.0687	18.8931	N/A	1.5895	46.3804	77.3384	19.6317	N/A	N/A	0.0054	N/A	N/A	N/A	N/A	50.4014	N/A	295.5120
		16.2	N/A	2.0979	3.5916	1.4207	7.7531	N/A	0.4640	92.8317	0.5201	10.1753	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	55.5975	N/A	174.4520
		16.3	N/A	5.8660	0.8973	N/A	3.7523	N/A	0.7823	94.4838	0.2263	14.0449	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	61.3708	N/A	181.4236
		16.4	N/A	7.7242	4.8705	N/A	6.2417	N/A	4.0308	189.0475	2.0819	31.7837	N/A	N/A	1.4302	N/A	N/A	N/A	N/A	104.2014	N/A	351.4120
		16.5	N/A	21.2722	8.6047	11.2846	6.0522	N/A	1.9391	82.0327	48.6915	9.1029	N/A	N/A	3.2837	N/A	N/A	N/A	N/A	70.1826	N/A	262.4462
		16.6	N/A	7.2504	25.9990	16.5223	20.9289	N/A	1.5478	136.6078	75.5146	5.2216	N/A	N/A	0.7452	N/A	N/A	N/A	N/A	78.6474	N/A	368.9849
		16.7	N/A	0.9597	32.4192	39.5896	9.5314	N/A	3.7869	118.1078	17.5180	1.1409	N/A	N/A	1.3989	N/A	N/A	N/A	N/A	67.2093	N/A	291.6617
		16.8	N/A	N/A	1.0761	300.3816	N/A	N/A	1.8382	0.0546	N/A	N/A	59.2913	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1.7782	N/A	364.4199
		16.9	N/A	N/A	2.5573	17.4003	N/A	N/A	N/A	13.3434	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	6.8501	N/A	40.1511
	Otay - Centenario	16.1	N/A	N/A	N/A	0.6039	N/A	N/A	N/A	0.7442	N/A	0.0136	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.2789	N/A	1.6406
		16.2	N/A	N/A	1.0134	0.0408	N/A	N/A	N/A	0.4966	N/A	0.0192	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.2124	N/A	1.7823
		16.3	N/A	N/A	0.2884	N/A	0.0356	N/A	N/A	0.4420	N/A	0.0009	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0196	N/A	0.7864

Tabla 235. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 17.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
17	La Presa	17.1	N/A	2.4414	1.39	N/A	11.4008	N/A	13.263	156.96	33.0414	9.626	N/A	N/A	0.6835	N/A	N/A	N/A	N/A	87.4894	N/A	316.2955
		17.2	N/A	1.0973	17.9102	N/A	4.7738	N/A	1.3842	213.3876	7.153	20.8322	N/A	N/A	0.2355	N/A	N/A	N/A	N/A	104.592	N/A	371.3658
		17.3	N/A	2.0708	0.9011	N/A	9.2393	N/A	5.0835	111.1764	2.5972	14.5594	N/A	N/A	0.7566	N/A	N/A	N/A	N/A	91.5358	N/A	237.92
		17.4	N/A	13.8701	3.5304	N/A	17.9907	N/A	1.0353	150.8789	N/A	15.0405	N/A	N/A	2.0927	N/A	N/A	N/A	N/A	120.6415	N/A	325.08
		17.5	N/A	0.0698	66.3104	N/A	5.3825	N/A	N/A	77.17	N/A	2.6276	N/A	0.0011	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	43.7788	N/A	195.3403
	Otay - Centenario	17.1	N/A	0.2193	0.5341	N/A	0.8697	N/A	N/A	10.7233	N/A	0.0054	N/A	N/A	0.3202	0.0704	N/A	N/A	N/A	5.5188	N/A	18.2613

Tabla 236. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 18.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
18	La Presa	18.1	N/A	6.7996	0.5494	0.6577	5.1537	N/A	0.5271	61.5629	0.2590	4.3405	N/A	N/A	1.3496	N/A	N/A	N/A	N/A	45.4970	N/A	126.6967
		18.2	N/A	0.4909	0.0429	N/A	7.6255	N/A	1.3736	110.8830	17.3734	8.9171	N/A	N/A	0.0203	0.0324	N/A	0.9356	N/A	67.1771	N/A	214.8719
		18.3	N/A	28.7503	9.8626	N/A	17.1043	N/A	2.4295	201.9706	8.5726	16.1642	N/A	N/A	1.2532	0.0165	N/A	N/A	N/A	139.4758	N/A	425.5996
		18.4	N/A	2.0073	0.8893	1.9593	17.8103	N/A	0.3178	104.7055	N/A	12.9814	N/A	N/A	0.8317	N/A	N/A	0.1102	N/A	76.3930	N/A	218.0058
		18.5	N/A	6.8977	0.8400	N/A	6.3226	N/A	1.4147	80.9661	7.6511	12.3098	N/A	N/A	0.4998	N/A	N/A	0.3694	N/A	56.8120	N/A	174.0832

Tabla 237. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 19.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
19	La Presa	19.1	N/A	4.1703	67.2221	34.3885	7.9254	N/A	0.4637	196.3549	0.5208	1.251	N/A	0.0017	1.1278	N/A	N/A	N/A	N/A	102.5168	N/A	415.9432
		19.2	N/A	N/A	6.6088	161.0543	N/A	N/A	0.0965	10.301	N/A	N/A	N/A	9.136	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.4243	N/A	187.6209
		19.3	N/A	N/A	225.6336	N/A	N/A	N/A	N/A	49.3823	5.5864	0.1524	N/A	47.533	1.3496	N/A	N/A	N/A	N/A	13.7816	N/A	343.419
		19.5	N/A	N/A	N/A	0.0801	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0801
	La Presa Este	19.1	N/A	N/A	0.0042	1.1703	N/A	N/A	N/A	0.0142	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0119	N/A	1.2007
		19.2	0.0001	N/A	1040.400	1142.206	N/A	N/A	N/A	274.1487	1.7518	N/A	N/A	331.289	N/A	N/A	N/A	N/A	19.9257	12.7766	N/A	2,822.50
		19.3	N/A	N/A	89.3178	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.3408	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0299	N/A	91.6885
		19.4	N/A	36.5824	1.0277	N/A	19.399	N/A	3.0997	171.7004	0.923	5.5265	N/A	2.069	3.4855	N/A	N/A	0.6232	1.1813	112.4566	2.8287	360.9032
		19.5	11.8175	2.4869	15.5416	9.5478	13.1868	N/A	0.5293	410.9699	97.4604	15.3641	N/A	N/A	1.1146	N/A	N/A	0.9673	2.7345	144.731	8.1541	734.6058
	Otay - Centenario	19.2	N/A	N/A	29.6437	224.1854	N/A	N/A	N/A	0.0477	N/A	N/A	N/A	0.9232	N/A	N/A	N/A	N/A	0.5179	4.5393	N/A	259.8573
		19.3	N/A	N/A	7.5096	2.3339	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.1689	N/A	N/A	N/A	N/A	4.8292	N/A	14.8415

Tabla 238. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 20.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
20	La Presa Este	20.1	N/A	8.3086	22.1769	24.2324	11.7579	N/A	3.0862	176.1221	126.9628	21.1047	N/A	N/A	2.8902	0.0396	N/A	2.2188	1.6052	67.5296	8.4931	476.528
		20.2	N/A	17.3154	53.9835	N/A	15.2365	N/A	9.1151	73.6173	171.8589	0.9351	N/A	N/A	1.4563	N/A	N/A	1.7933	N/A	70.0167	9.6886	425.0167
		20.3	3.0737	17.1511	40.1537	N/A	13.6543	10.2766	9.3479	31.7559	432.2666	86.8295	N/A	0.0632	12.2407	N/A	N/A	10.3289	N/A	85.0195	5.3653	757.527
		20.4	N/A	N/A	229.9431	0.1155	2.9777	N/A	19.312	166.1229	230.5136	0.0048	N/A	N/A	4.4827	N/A	N/A	N/A	0.3324	25.755	N/A	679.5597
		20.5	N/A	2.9533	4.0563	N/A	18.2015	N/A	1.6298	91.3042	7.7064	13.288	N/A	N/A	1.3312	N/A	N/A	N/A	N/A	61.7877	N/A	202.2584

Tabla 239. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 21.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
21	La Presa Este	21.1	N/A	15.4708	37.9337	N/A	48.4091	N/A	12.7232	377.0617	48.9825	19.8322	N/A	96.2155	1.9129	N/A	N/A	N/A	0.5884	213.3092	4.2234	876.6627
		21.2	N/A	14.9738	493.7053	N/A	27.5556	N/A	2.2586	561.1461	1.3694	6.8167	N/A	N/A	0.5571	N/A	N/A	0.0377	4.2687	109.6532	6.8784	1,229.2206
		21.3	10.001	11.7227	310.0101	14.3695	0.8808	N/A	15.4338	146.5945	153.69	59.7469	N/A	83.2728	0.482	N/A	N/A	0.1348	12.6534	40.0147	N/A	859.0068

Tabla 240. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 22.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
22	La Presa Este	22.1	N/A	0.4135	200.153	N/A	N/A	N/A	N/A	337.4908	0.5378	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	54.8332	N/A	593.4283
		22.2	N/A	2.7723	106.0083	N/A	3.8077	N/A	0.7374	262.8681	0.0431	N/A	N/A	N/A	0.0591	N/A	N/A	N/A	N/A	88.3781	N/A	464.6742
		22.3	N/A	7.5955	201.4831	N/A	22.111	N/A	1.5465	237.1539	222.6375	58.4137	N/A	518.194	2.0791	0.3294	N/A	0.1408	N/A	85.9874	N/A	1,357.67

Tabla 241. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 23.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
23	La Presa Este	23.1	N/A	4.1353	251.3832	N/A	9.7613	7.3451	2.4301	494.9888	82.7715	17.7954	N/A	0.0181	3.7626	0.1619	0.0012	N/A	N/A	55.5303	N/A	930.0849
		23.2	54.081	1.3628	19.2726	37.4321	2.7378	4.5525	0.9187	18.5151	52.6165	17.1274	N/A	N/A	4.0698	N/A	404.1482	N/A	0.5361	20.5553	3.2649	641.1909
		23.3	N/A	0.2323	146.2317	2.2951	9.5864	N/A	0.2134	143.5079	64.4006	0.9732	N/A	N/A	3.2692	N/A	0.803	N/A	50.0677	16.3566	N/A	437.937

Tabla 242. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 24.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
24	La Presa Este	24.1	N/A	17.4604	173.62	16.6471	31.2326	N/A	8.2994	369.1547	154.6452	54.6268	N/A	0.2518	15.9819	10.4342	N/A	N/A	N/A	109.284	N/A	961.638
		24.2	N/A	N/A	100.2435	N/A	0.0536	N/A	N/A	60.2055	N/A	0.0009	N/A	N/A	N/A	11.2895	N/A	N/A	N/A	11.6252	N/A	183.4184
		24.3	N/A	43.9521	519.4965	51.9104	18.1114	N/A	7.107	773.7814	199.6313	2.7202	N/A	5.4703	3.2745	15.6035	N/A	N/A	N/A	102.1496	N/A	1,743.21
	Resto del Centro de Población	24.1	N/A	0.9203	123.8484	59.9445	0.8086	N/A	N/A	46.1068	10.8747	66.3556	N/A	N/A	1.0351	10.0785	N/A	N/A	N/A	9.686	N/A	329.6583
		24.2	N/A	2.257	673.6556	113.325	5.1769	N/A	1.6453	434.6613	N/A	N/A	N/A	N/A	0.2931	30.4444	N/A	N/A	N/A	16.0791	N/A	1,277.54
		24.3	N/A	N/A	0.0001	0.0151	0.5326	N/A	N/A	23.1823	N/A	N/A	N/A	0.0537	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3.6414	N/A	27.4252

Tabla 243. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 25.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
25	La Presa Este	25.1	N/A	N/A	79.2134	0.0681	N/A	N/A	N/A	16.4522	N/A	N/A	N/A	2.624	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	98.3577
	Resto del Centro de Población	25.1	N/A	N/A	381.829	128.1568	N/A	N/A	N/A	112.5384	N/A	N/A	433.8352	457.9762	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1,514.34
		25.2	N/A	N/A	207.9127	451.8214	N/A	N/A	N/A	62.4995	N/A	N/A	1782.223	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2,504.46

Tabla 244. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 26.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
26	La Presa Este	26.1	N/A	N/A	459.1592	N/A	N/A	N/A	N/A	10.2779	138.0938	11.3013	N/A	359.8537	N/A	N/A	N/A	N/A	2.4756	19.7974	N/A	1,000.96
		26.2	0.0001	35.5595	47.3467	N/A	32.0141	N/A	7.264	82.1649	146.865	86.6151	N/A	227.7037	N/A	N/A	N/A	0.1015	5.9041	47.3961	6.3296	725.2642
		26.3	N/A	N/A	9.7691	N/A	11.444	N/A	N/A	75.2656	30.217	74.4996	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	15.9746	12.354	229.524

Tabla 245. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 27.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
27	La Presa Este	27.1	N/A	N/A	37.9997	N/A	N/A	N/A	3.7127	106.7116	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.6959	7.2664	158.3864
		27.2	N/A	22.8215	204.9463	N/A	10.4129	N/A	97.201	358.5508	286.8172	24.3455	N/A	0.3309	0.2769	N/A	N/A	N/A	0.9672	53.8	65.7005	1,126.17
		27.3	N/A	N/A	14.5295	N/A	0.2483	N/A	1.0775	47.8678	326.5088	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	5.5338	14.9436	410.7094
		27.4	N/A	N/A	208.4135	N/A	N/A	N/A	0.5519	240.9028	14.0471	16.2031	N/A	0.0002	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	4.0495	N/A	484.1681
		27.5	N/A	3.622	47.1049	N/A	1.9583	N/A	1.8854	228.011	131.1088	46.4536	N/A	26.05	0.1408	N/A	N/A	N/A	3.8065	36.2151	0.0127	526.3691

Tabla 246. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 28.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
28	La Presa Este	28.1	N/A	N/A	1089.648	20.4899	N/A	N/A	N/A	265.0391	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0065	N/A	37.4773	N/A	N/A	1,412.66
		28.2	N/A	3.171	4274.743	97.1092	4.2529	N/A	74.4374	680.1683	120.3147	0.002	N/A	37.3102	0.2038	0.0138	N/A	1.3131	91.7381	18.9484	N/A	5,403.73
		28.3	N/A	N/A	1937.421	75.5222	N/A	N/A	N/A	82.6652	1.9182	N/A	N/A	1.7668	N/A	N/A	N/A	N/A	104.3157	N/A	N/A	2,203.61

Tabla 247. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 29.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
29	La Presa Este	29.1	51.704	N/A	342.0961	3.08	0.6286	N/A	1.4819	272.4954	234.3739	47.8359	N/A	319.994	0.2141	N/A	N/A	N/A	11.5093	28.4306	N/A	1,313.84
		29.2	N/A	N/A	1230.729	N/A	N/A	N/A	N/A	212.6407	28.6266	1.8489	N/A	15.8927	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.4276	N/A	1,492.17

Tabla 248. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 30.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
30	La Presa Este	30.1	0.0001	12.9827	414.3077	N/A	10.8245	N/A	6.623	540.6989	20.891	127.3866	N/A	13.1268	2.4513	N/A	28.2584	N/A	5.3224	92.861	N/A	1,275.73
		30.2	N/A	22.6514	428.2759	N/A	50.788	5.5494	N/A	400.1486	82.4273	94.9408	N/A	5.7466	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	37.9682	N/A	1,128.50

Tabla 249. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 31.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
31	La Presa Este	31.1	N/A	10.1135	374.9741	5.6399	9.0348	N/A	8.1534	304.5354	9.4023	36.2496	N/A	158.9058	0.0121	N/A	N/A	N/A	126.3508	37.5624	N/A	1,080.93
		31.2	N/A	N/A	194.6011	0.0165	N/A	19.4741	N/A	317.2479	N/A	7.8668	N/A	1.1694	N/A	N/A	N/A	N/A	21.2024	0.6294	N/A	562.2076
	Resto del Centro de Población	31.3	N/A	N/A	158.7918	1338.129	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	30.9025	106.367	N/A	N/A	N/A	N/A	10.9685	N/A	N/A	1,645.16
		31.4	N/A	N/A	10.9311	1061.111	N/A	44.1195	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	313.1953	N/A	N/A	N/A	N/A	0.455	N/A	N/A	1,429.81
		31.5	N/A	N/A	2.199	500.9386	N/A	9.6813	N/A	41.7563	N/A	N/A	N/A	564.5594	N/A	N/A	N/A	N/A	83.5469	N/A	N/A	1,202.68

Tabla 250. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 32.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
32	La Presa Este	32.1	N/A	0.0226	4.5952	N/A	N/A	8.8946	N/A	328.0102	160.2777	82.4645	N/A	0.0354	N/A	N/A	N/A	N/A	3.458	22.2867	N/A	610.0451
	Resto del Centro de Población	32.1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.001	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.001
		32.2	N/A	N/A	2.7144	575.6475	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	10.5454	N/A	357.5905	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	946.4977
		32.3	N/A	N/A	6.5164	364.3676	N/A	N/A	N/A	3.2811	13.0631	43.0667	N/A	909.6993	N/A	N/A	N/A	N/A	143.745	6.441	N/A	1,490.18

Tabla 251. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 33.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU	ÁVPM	ÁVU	CA	CL	CN	DV	DVFFCC	T
33	La Presa Este	33.1	N/A	N/A	883.8482	17.1881	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	111.4546	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1,012.49
		33.2	N/A	N/A	587.2634	12.6977	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	117.917	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	717.8781
	Resto del Centro de Población	33.3	N/A	N/A	28.0031	1253.8	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	599.8005	1.6121	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1,883.22
		33.4	N/A	N/A	4.6137	34.4642	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2255.397	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2,294.48
		33.5	N/A	N/A	97.8805	271.6929	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	165.5138	222.5579	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	757.6451

Tabla 252. Presencia de densidades de usos, destinos y actividades para cada sector.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU
1	Playas de Tijuana	1.1	X	O	O+	X	O	X	O	O+	X	O+	X	X
		1.2	X	O	O	O	O+	X	O	O+	X	O+	O	X
		1.3	X	O	O+	X	O+	X	O	O+	O	X	X	X
		1.4	X	O	O+	O+	O	X	O	O+	O	O	X	X
		1.5	X	O	O+	O+	O	X	O	O+	O	O	X	X
		1.6	X	O	O+	O+	O	X	O	O+	O	O	X	X
	San Antonio de los Buenos	1.4	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O+	O	X	X
2	Playas de Tijuana	2.1	X	X	O+	X	X	X	X	O+	X	O+	X	X
		2.2	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O	X	X	O+
		2.3	X	O	O+	X	O	X	O+	O	O	O	X	O+
		2.4	X	O	O+	X	O+	X	O	O+	O	X	X	O
		2.5	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O+	X	X	O
	San Antonio de los Buenos	2.2	X	X	O+	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3	Playas de Tijuana	3.1	X	O	O+	X	O+	X	O	O+	X	X	X	X
		3.2	X	O	O+	X	O+	X	O	O+	X	X	X	O
		3.3	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O	X	X	O+
		3.4	X	O	O+	X	O	X	O	O+	X	O	X	O+
		3.5	X	O	O+	X	O	X	O	O+	X	X	X	O+
		3.6	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O	O+	X	O
	San Antonio de los Buenos	3.5	X	X	X	X	O+	X	X	O+	X	X	X	X
4	Centro	4.1	X	X	O+	O	O+	X	O	O+	X	O	X	X
		4.2	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O	O+	X	X
		4.3	X	O+	O	X	O	X	O+	O+	O	X	X	X
		4.4	X	O+	O	X	O+	X	O	O+	O	O	X	X
		4.5	X	O+	O	O	O+	X	O	O+	O	X	X	X
		4.6	X	O+	X	X	O	X	O	O+	X	O+	X	X
		4.7	X	O+	X	X	O+	X	O	O	X	O+	X	X
		4.8	X	O+	O	X	O+	X	O	O+	O	O	X	X
		4.9	X	O+	X	X	O+	X	O	O+	O	O	X	X
	Otay - Centenario	4.7	X	O+	X	X	O+	X	X	X	X	X	X	X

La simbología utilizada se interpreta de la siguiente manera: "O+" indica presencia predominante; "O" indica presencia; y "X" indica ausencia.

Tabla 252. Presencia de densidades de usos, destinos y actividades para cada sector.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU
5	Centro	5.1	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O	O+	X	X
		5.2	X	O+	O+	X	O	X	O	O+	X	O	X	X
		5.3	X	O+	O+	X	O	X	O	O+	O	O	X	X
		5.4	X	O	O+	X	O+	X	O	O+	O	O	X	X
		5.5	X	X	O+	X	O+	X	X	O+	X	O	X	X
		5.6	X	O	O	X	O+	X	O	O+	X	O+	X	X
		5.7	X	O+	O	X	O+	X	O	O	X	O+	X	X
		5.8	X	O+	O	X	O+	O	O	O+	O	O	X	X
		5.9	X	O+	O	X	O	X	O	O+	O	O+	X	X
	La Mesa	5.6	X	X	X	X	O+	X	X	O+	X	O+	X	X
6	San Antonio de los Buenos	6.1	X	O	O+	X	O	X	O+	O+	O	O	X	X
		6.2	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O	O+	X	X
		6.3	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O	O+	X	X
		6.4	X	O	O+	X	O	X	O+	O+	O	O	X	O
7	San Antonio de los Buenos	7.1	X	X	O+	X	O	X	O	O+	X	O+	X	X
		7.2	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O+	O	X	X
		7.3	X	O+	O+	X	O	X	O	O+	O	O	X	X
		7.4	X	O	O+	X	O	X	O+	O+	O	X	X	X
		7.5	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O+	O	X	O
		7.6	X	O	O+	X	O	X	X	O+	O	O+	X	O
8	La Presa Este	8.3	X	X	O+	X	X	X	X	O+	X	X	X	X
		8.4	X	X	O+	X	X	X	X	O+	O+	X	X	X
	San Antonio de los Buenos	8.1	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O+	O	X	O
		8.2	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O	O+	X	X
		8.3	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O+	O	X	X
		8.4	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O+	O	X	X
	Sánchez Taboada	8.3	X	X	O+	X	X	X	X	O+	O+	X	X	X

La simbología utilizada se interpreta de la siguiente manera: “O+” indica presencia predominante; “O” indica presencia; y “X” indica ausencia.

Tabla 252. Presencia de densidades de usos, destinos y actividades para cada sector.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU
9	Otay - Centenario	9.1	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O	O+	X	X
		9.2	X	O	O	X	O+	X	O+	O	O	O+	X	X
		9.3	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O	O+	X	X
		9.4	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O	O+	X	X
		9.5	X	O	O	X	O+	X	O	O+	O	O+	X	X
		9.6	X	O	O	X	O+	X	O	O+	O+	O	X	X
		9.7	X	O+	X	X	O+	X	X	O	X	O+	X	X
		9.8	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O	O+	X	X
		9.9	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O	O+	X	O
		9.1	X	O+	O+	X	O	X	O	O	O+	O	X	X
10	Centro	10.4	X	X	X	X	O+	X	X	O+	X	X	X	X
		10.5	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	La Mesa Otay - Centenario	10.1	X	O	X	X	O	X	O	O+	O+	O+	X	X
		10.2	X	O+	O	X	O	X	O	O+	O	O+	X	X
		10.3	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O+	O	X	X
		10.4	X	O+	X	X	O	X	O	O+	O	O+	X	X
		10.5	X	O	O+	X	O+	X	O	O+	O	O	X	X
		10.6	X	O+	O	O	O+	X	O	O+	O	O	X	X
		10.7	X	O+	X	X	O	X	O	O+	O+	O	X	X
		10.8	X	O+	O+	X	O	X	O	O+	O	O	X	X
		10.9	X	O+	X	O	O+	X	O	O	O+	X	X	X
		10.1	X	O	O	X	O	X	O	O+	O+	O+	X	X
		10.6	X	X	X	O+	X	X	X	O+	X	X	X	X
11	La Mesa	11.1	X	O+	O	O	O	X	O	O+	O+	O	X	X
		11.2	X	O+	O	X	O	X	O	O+	O+	O	X	X
		11.3	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O+	O	X	X
		11.4	X	O	O+	O	O	O	O	O+	O+	O	X	X
		11.5	X	O	O	X	O+	X	O+	O	O+	O	X	X
		11.6	X	O	O	O+	O	O+	O	O+	O	O	X	X
12	Sánchez Taboada	12.1	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O	O+	X	X
		12.2	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O+	O	X	X
		12.3	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O+	O	X	X
		12.4	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O	O+	X	X
		12.5	X	O	O+	X	O+	X	O	O+	O	O	X	X

La simbología utilizada se interpreta de la siguiente manera: "O+" indica presencia predominante; "O" indica presencia; y "X" indica ausencia.

Tabla 252. Presencia de densidades de usos, destinos y actividades para cada sector.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU
13	Sánchez Taboada	13.1	X	X	O+	X	O	X	O	O+	O+	O	X	X
		13.2	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O+	O	X	X
		13.3	X	O	O+	X	O	O+	O	O+	O	O	X	X
		13.4	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O	O+	X	X
14	Cerro Colorado	14.6	X	X	O	O+	X	X	X	O	O+	O+	X	X
		14.7	X	X	O+	O+	O	X	X	O+	O	O	X	X
	La Mesa	14.6	X	O+	O	O	O+	X	O	O	O	O+	X	X
	Otay - Centenario	14.1	X	O	X	X	O+	X	O	O+	O+	O	X	X
		14.2	X	O	O	X	O+	X	O	O+	O+	O	X	X
		14.3	X	O	O+	X	O+	X	O	O	X	O+	X	X
		14.4	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O	O+	X	X
		14.5	X	O	O	X	O+	X	O	O+	O+	O	X	X
		14.6	X	O	O	O	O	X	O	O+	O+	O+	X	X
		14.7	X	O	O+	O	O	X	O	O+	O+	O	X	X
		14.8	X	X	O+	X	X	X	X	X	O+	X	X	X
15	Cerro Colorado	15.5	X	X	O+	X	X	X	X	O+	X	X	X	X
	La Presa	15.5	X	X	O+	X	O	X	O	O+	X	O+	X	O
	Otay - Centenario	15.1	X	O	O	X	O+	X	O	O+	O+	O	X	X
		15.2	X	X	O+	O+	O	X	X	O+	O	O	X	O
		15.3	X	X	O+	O+	X	X	X	O+	X	O	X	X
		15.4	X	O+	O	X	O	X	O	O+	O+	X	X	X
		15.5	O	O	O+	X	O	X	O	O+	O+	O	X	O
16	Cerro Colorado	16.1	X	O	O	O+	O	X	O	O+	O+	O	X	X
		16.2	X	O	O	O	O+	X	O	O+	O	O+	X	X
		16.3	X	O+	O	X	O	X	O	O+	O	O+	X	X
		16.4	X	O+	O	X	O	X	O	O+	O	O+	X	X
		16.5	X	O+	O	O	O	X	O	O+	O+	O	X	X
		16.6	X	O	O+	O	O	X	O	O+	O+	O	X	X
		16.7	X	O	O+	O+	O	X	O	O+	O	O	X	X
		16.8	X	X	O	O+	X	X	O+	O	X	X	O+	X
		16.9	X	X	O+	O+	X	X	X	O+	X	X	X	X
	Otay - Centenario	16.1	X	X	X	O+	X	X	X	O+	X	O+	X	X
		16.2	X	X	O+	O+	X	X	X	O+	X	O	X	X
		16.3	X	X	O+	X	O+	X	X	O+	X	O	X	X

La simbología utilizada se interpreta de la siguiente manera: "O+" indica presencia predominante; "O" indica presencia; y "X" indica ausencia.

Tabla 252. Presencia de densidades de usos, destinos y actividades para cada sector.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU
17	La Presa	17.1	X	O	O	X	O	X	O+	O+	O+	O	X	X
		17.2	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O	O+	X	X
		17.3	X	O	O	X	O+	X	O	O+	O	O+	X	X
		17.4	X	O	O	X	O+	X	O	O+	X	O+	X	X
		17.5	X	O	O+	X	O+	X	X	O+	X	O	X	O
	Otay - Centenario	17.1	X	O	O+	X	O+	X	X	O+	X	O	X	X
18	La Presa	18.1	X	O+	O	O	O+	X	O	O+	O	O	X	X
		18.2	X	O	O	X	O	X	O	O+	O+	O+	X	X
		18.3	X	O+	O	X	O+	X	O	O+	O	O	X	X
		18.4	X	O	O	O	O+	X	O	O+	X	O+	X	X
		18.5	X	O	O	X	O	X	O	O+	O+	O+	X	X
19	La Presa	19.1	X	O	O+	O+	O	X	O	O+	O	O	X	O
		19.2	X	X	O	O+	X	X	O	O+	X	X	X	O+
		19.3	X	X	O+	X	X	X	X	O+	O	O	X	O+
		19.5	X	X	X	O+	X	X	X	X	X	X	X	X
	La Presa Este	19.1	X	X	O+	O+	X	X	X	O+	X	X	X	X
		19.2	O	X	O+	O+	X	X	X	O	O	X	X	O+
		19.3	X	X	O+	X	X	X	X	X	X	X	X	O+
		19.4	X	O+	O	X	O+	X	O	O+	O	O	X	O
		19.5	O	O	O+	O	O	X	O	O+	O+	O	X	X
	Otay - Centenario	19.2	X	X	O+	O+	X	X	X	O	X	X	X	O+
		19.3	X	X	O+	O+	X	X	X	X	X	X	X	X
20	La Presa Este	20.1	X	O	O	O+	O	X	O	O+	O+	O	X	X
		20.2	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O+	O	X	X
		20.3	O	O	O+	X	O	O	O	O	O+	O+	X	O
		20.4	X	X	O+	O	O	X	O	O+	O+	O	X	X
		20.5	X	O	O	X	O+	X	O	O+	O	O+	X	X
21	La Presa Este	21.1	X	O	O	X	O	X	O	O+	O+	O	X	O+
		21.2	X	O	O+	X	O+	X	O	O+	O	O	X	X
		21.3	O	O	O+	O	O	X	O	O+	O+	O	X	O
22	La Presa Este	22.1	X	O	O+	X	X	X	X	O+	O+	X	X	X
		22.2	X	O	O+	X	O+	X	O	O+	O	X	X	X
		22.3	X	O	O	X	O	X	O	O+	O+	O	X	O+

La simbología utilizada se interpreta de la siguiente manera: "O+" indica presencia predominante; "O" indica presencia; y "X" indica ausencia.

Tabla 252. Presencia de densidades de usos, destinos y actividades para cada sector.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU
23	La Presa Este	23.1	X	O	O+	X	O	O	O	O+	O+	O	X	O
		23.2	O+	O	O	O+	O	O	O	O	O+	O	X	X
		23.3	X	O	O+	O	O	X	O	O+	O+	O	X	X
24	La Presa Este	24.1	X	O	O+	O	O	X	O	O+	O+	O	X	O
		24.2	X	X	O+	X	O+	X	X	O+	X	O	X	X
		24.3	X	O	O+	O	O	X	O	O+	O+	O	X	O
	Resto del Centro de Población	24.1	X	O	O+	O+	O	X	X	O	O	O+	X	X
		24.2	X	O	O+	O+	O	X	O	O+	X	X	X	X
		24.3	X	X	O	O	O+	X	X	O+	X	X	X	O+
25	La Presa Este	25.1	X	X	O+	O	X	X	X	O+	X	X	X	O+
	Resto del Centro de Población	25.1	X	X	O+	O	X	X	X	O	X	X	O+	O+
		25.2	X	X	O+	O+	X	X	X	O	X	X	O+	X
26	La Presa Este	26.1	X	X	O+	X	X	X	X	O	O+	O	X	O+
		26.2	O	O	O	X	O	X	O	O	O+	O+	X	O+
		26.3	X	X	O	X	O	X	X	O+	O+	O+	X	X
27	La Presa Este	27.1	X	X	O+	X	X	X	O+	O+	X	X	X	X
		27.2	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O+	O	X	O
		27.3	X	X	O+	X	O	X	O	O+	O+	X	X	X
		27.4	X	X	O+	X	X	X	O	O+	O	O+	X	O
		27.5	X	O	O+	X	O	X	O	O+	O+	O	X	O
28	La Presa Este	28.1	X	X	O+	O+	X	X	X	O+	X	X	X	X
		28.2	X	O	O+	O	O	X	O	O+	O+	O	X	O
		28.3	X	X	O+	O+	X	X	X	O+	O	X	X	O
29	La Presa Este	29.1	O	X	O+	O	O	X	O	O+	O	O	X	O+
		29.2	X	X	O+	X	X	X	X	O+	O+	O	X	O
30	La Presa Este	30.1	O	O	O+	X	O	X	O	O+	O	O+	X	O
		30.2	X	O	O+	X	O	O	X	O+	O	O+	X	O
31	La Presa Este	31.1	X	O	O+	O	O	X	O	O+	O	O	X	O+
		31.2	X	X	O+	O	X	O+	X	O+	X	O	X	O
	Resto del Centro de Población	31.3	X	X	O+	O+	X	X	X	X	X	X	O	O+
		31.4	X	X	O	O+	X	O+	X	X	X	X	X	O+
		31.5	X	X	O	O+	X	O	X	O+	X	X	X	O+

La simbología utilizada se interpreta de la siguiente manera: "O+" indica presencia predominante; "O" indica presencia; y "X" indica ausencia.

Tabla 252. Presencia de densidades de usos, destinos y actividades para cada sector.

S	D	SS	AP	CS	C	CNU	EU	EP	E	H	I	M	P	TU
32	La Presa Este	32.1	X	O	O	X	X	O	X	O+	O+	O+	X	O
	Resto del Centro de Población	32.1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O+
		32.2	X	X	O	O+	X	X	X	X	X	O+	X	O+
		32.3	X	X	O	O+	X	X	X	O	O	O+	X	O+
33	La Presa Este	33.1	X	X	O+	O+	X	X	X	X	X	X	X	O+
		33.2	X	X	O+	O+	X	X	X	X	X	X	X	O+
	Resto del Centro de Población	33.3	X	X	O+	O+	X	X	X	X	X	X	O+	O
		33.4	X	X	O+	O+	X	X	X	X	X	X	O+	X
		33.5	X	X	O	O+	X	X	X	X	X	X	O+	O+

La simbología utilizada se interpreta de la siguiente manera: “O+” indica presencia predominante; “O” indica presencia; y “X” indica ausencia.

4.10 ZONIFICACIÓN URBANA

4. ESTRATÉGICO

4.10 Zonificación urbana

Para ordenar el crecimiento urbano y garantizar la compatibilidad de acuerdo con la visión del Programa se proponen 19 categorías que entrelazan las diferentes clasificaciones de densidad habitacional y sus modalidades de edificación (Vertical, Horizontal y Mixto). A continuación, se muestra la dosificación de densidades según las Delegaciones y la subdivisión de áreas de análisis que integran la delimitación del territorio representada por Sectores y Subsectores. De la misma manera, se clasifica la presencia de estas categorías a través de la simbología: presencia predominante "O+"; presencia "O"; o ausencia "X".

Tabla 255.
Significado acrónimos para la zonificación urbana.
Fuente: IMPLAN, 2025.

Abreviatura	Significado
S	Sector
D	Delegación
SS	Subsector
T	Total

Tabla 256.
Significado de categoría y clasificación para la zonificación urbana.
Fuente: IMPLAN, 2025.

Categoría	Clasificación		
	Vertical	Horizontal	Mixto
1	HMB1V	HUB1	-
2	HMB1V	HUB2	HUMX
3	HMB2V	HUM1	HMBMX
4	HMB2V	HUM2	-
5	HMB2V	HUA1	-
6	HMM1V	HUA2	-
7	HMM1V	HUA2	HMMMX
8	HMA1V	HMB	-
9	HMA1V	HMB	HMAMX
10	HMA1V	HMM	-
11	HMA1V	HMA1	-
12	HMA1V	HMA1	HMAMX
13	HMA2V	HMM	HMAMX
14	HMA2V	HMA2	-
15	HMA2V	HMA2	HMAMX
16	HMAP1V	HMA2	-
17	HMAP2V	HMA2	-
18	HMAP3V	HMA2	-
19	HMAP3V	HMA2	HMAPMX

Tabla 253. Dosificación de densidades para el sector

S	D	SS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	Playas de Tijuana	1.1	N/A	N/A	N/A	3.3644	3.8123	1.3372	0.2845	1.7966	N/A	28.9846	13.9324	4.0325	11.1891	0.9892	0.5533	0.1326	4.1989	0.0169	8.7517
		1.2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	8.8425	1.0074	60.612	55.1383	1.965	15.3957	23.7862	5.1536	4.0679	13.9744	2.7395	6.3684
		1.3	N/A	N/A	N/A	8.0875	6.0544	126.3688	N/A	32.9806	N/A	42.3497	20.5902	N/A	N/A	6.9264	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.4	1.0258	N/A	N/A	78.8467	34.2028	139.257	5.5572	N/A	N/A	16.6241	2.5477	N/A	0.9664	0.4164	0.4414	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.5	N/A	N/A	N/A	17.8388	14.0551	32.726	4.4184	N/A	N/A	0.6807	N/A	N/A	0.3329	0.4767	1.4704	N/A	N/A	N/A	N/A
		1.6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.1461	N/A	38.4354	0.7424	23.8388	69.8224	0.1712	1.4304	37.286	8.5924	15.4186	18.8711	N/A	N/A
	San Antonio de los Buenos	1.4	N/A	N/A	N/A	68.2321	16.8047	19.404	3.9922	1.9588	N/A	14.1933	23.5754	N/A	1.3059	5.5829	0.6259	N/A	N/A	N/A	N/A
2	Playas de Tijuana	2.1	N/A	0.1208	0.0008	0.0021	0.0051	10.5155	13.758	N/A	N/A	20.371	0.0027	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		2.2	23.7332	6.6891	13.1472	30.2041	18.1647	106.9237	N/A	0.001	N/A	60.1149	12.3999	N/A	N/A	6.8047	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		2.3	26.5402	2.2844	112.0199	1.8536	0.0519	82.3319	0.0934	N/A	N/A	0.8341	0.5264	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		2.4	0.1198	9.1579	5.64	2.3237	5.6981	193.0068	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		2.5	16.1602	40.2013	0.477	17.2051	2.7353	202.2219	N/A	N/A	N/A	35.1003	11.4743	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
3	Playas de Tijuana	3.1	N/A	N/A	N/A	1.2025	4.0421	11.1849	N/A	N/A	N/A	8.9442	5.3132	N/A	N/A	0.0073	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		3.2	1.1921	0.2052	2.3594	8.9006	2.5388	72.0561	N/A	N/A	N/A	0.2373	84.5421	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		3.3	N/A	0.3225	N/A	0.5612	0.4441	21.4948	N/A	0.6695	N/A	82.4979	49.0396	N/A	N/A	6.8568	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		3.4	N/A	0.4249	N/A	6.3355	5.3004	20.9109	N/A	N/A	N/A	18.1284	141.5578	1.8195	0.8009	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		3.5	N/A	N/A	N/A	4.8781	0.5846	0.1889	N/A	58.0258	N/A	16.0414	116.1095	N/A	N/A	25.6343	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		3.6	0.7565	3.2349	32.8676	6.0505	0.0447	38.1201	N/A	4.6503	57.6447	18.6797	39.7353	0.0168	N/A	4.5094	12.7101	N/A	N/A	N/A	N/A
	San Antonio de los Buenos	3.5	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0028	N/A	0.017	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.1889	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
4	Centro	4.1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	15.4825	N/A	3.9994	9.194	N/A	N/A	6.9584	0.7499	N/A	N/A	N/A	N/A
		4.2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	26.5393	N/A	7.2898	29.738	1.0039	0.3448	59.1823	9.8452	8.5341	15.2671	0.5032	1.111
		4.3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	7.3567	N/A	4.5068	2.1774	N/A	N/A	9.4505	N/A	N/A	1.5827	N/A	N/A
		4.4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.1374	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1.0324	N/A	7.7198	19.2341	5.4068	22.9171
		4.5	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	4.1817	N/A	3.4676	0.048	N/A	N/A	15.5398	N/A	12.7828	26.9889	2.1829	6.7058
		4.6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3.6155	20.8186	46.2332
		4.7	0.0896	0.321	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.9602	N/A	0.0272	0.1779	N/A	N/A	N/A	N/A	1.1335	13.2843	2.3307	5.2326
		4.8	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0002	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.6449	12.6575	14.9344	25.413
		4.9	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1.1161	29.6058	14.7646	51.3104
	Otay - Centenario	4.7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0338	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0091	0.0003	N/A	N/A

Tabla 253. Dosificación de densidades para el sector

S	D	SS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
5	Centro	5.1	N/A	N/A	N/A	N/A	0.7092	2.5665	N/A	25.7726	0.4844	20.3182	25.2635	0.1268	0.3166	24.3946	5.1328	0.8485	11.0638	N/A	0.0452
		5.2	N/A	0.1599	2.52	N/A	N/A	N/A	N/A	19.5434	N/A	6.6861	7.2324	N/A	N/A	37.3821	5.2186	0.9928	24.1307	4.1226	6.527
		5.3	N/A	0.8876	0.243	3.0672	1.985	2.9186	N/A	12.1299	N/A	25.3564	16.4756	N/A	0.7331	9.3617	1.5552	N/A	N/A	N/A	N/A
		5.4	N/A	N/A	N/A	16.9204	15.4295	31.6946	0.0014	N/A	N/A	21.7113	7.6529	N/A	0.026	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		5.5	N/A	N/A	N/A	4.0084	2.9522	17.1489	N/A	N/A	N/A	12.8686	19.0684	N/A	1.4328	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		5.6	N/A	N/A	0.1288	2.6081	5.5882	7.127	N/A	0.641	N/A	43.8266	39.3487	0.2351	2.3276	6.7828	2.8917	0.0002	0.0011	N/A	0.0002
		5.7	N/A	N/A	55.4692	N/A	N/A	N/A	N/A	0.2002	N/A	0.0002	0	0.0134	0.0069	2.6692	N/A	N/A	4.3844	N/A	N/A
		5.8	N/A	N/A	49.8111	N/A	N/A	N/A	N/A	0.9262	N/A	0.0003	0.0015	N/A	N/A	0.414	0.0229	1.1386	10.0414	1.0337	21.4662
		5.9	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	11.3483	N/A	0.9212	2.3301	N/A	N/A	5.7243	0.031	9.9804	5.52	3.9131	12.6882
	La Mesa	5.6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.1239	N/A	N/A	0.0098	0.0298	0.1909	N/A	N/A	N/A	N/A
6	San Antonio de los Buenos	6.1	24.8966	35.359	88.1598	4.0653	0.5706	0.8269	N/A	22.5137	0.2656	51.1642	42.6315	0.8381	1.2102	28.7986	3.7034	N/A	N/A	N/A	N/A
		6.2	N/A	N/A	N/A	14.7232	15.2442	39.0127	6.0318	N/A	N/A	19.7612	6.0531	N/A	0.5141	10.8774	0.3573	N/A	N/A	N/A	N/A
		6.3	N/A	N/A	N/A	58.3513	24.8161	52.1553	5.2741	18.3134	N/A	75.0547	114.319	1.107	6.8897	51.1219	11.8281	N/A	N/A	N/A	N/A
		6.4	6.0819	15.9185	4.6313	29.507	7.7582	16.7247	1.346	0.6753	N/A	52.7456	53.3879	N/A	1.4609	14.2209	1.4846	N/A	N/A	N/A	N/A
7	San Antonio de los Buenos	7.1	2.0375	1.981	19.4682	37.4547	3.9299	43.5581	2.811	N/A	N/A	11.5297	0.2727	N/A	0.0187	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		7.2	27.3405	19.6752	58.504	54.486	5.0474	7.338	0.0001	N/A	N/A	0.8403	5.3547	N/A	N/A	2.1237	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		7.3	N/A	N/A	3.7831	39.6849	14.4338	47.2707	9.4221	N/A	N/A	40.4356	22.5433	N/A	2.5547	9.6796	N/A	0.2044	7.8705	N/A	N/A
		7.4	N/A	N/A	N/A	0.3155	0.2789	7.313	N/A	1.5613	N/A	17.2568	3.1408	N/A	N/A	19.0506	N/A	4.6665	51.0469	N/A	N/A
		7.5	N/A	N/A	N/A	30.9596	8.4175	52.9834	0.0103	1.9062	N/A	94.3562	77.2875	N/A	N/A	13.0486	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		7.6	0.3986	12.9625	N/A	30.3141	16.5413	67.412	0.4091	0.053	N/A	78.6421	9.0909	N/A	18.8502	44.6709	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
8	La Presa Este	8.3	0.0003	0.0005	0.001	0.0015	0.0003	0.0007	N/A	N/A	N/A	0.0002	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		8.4	N/A	0	N/A	0.0003	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0167	0.0005	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	San Antonio de los Buenos	8.1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	6.4339	N/A	51.9622	44.7367	0.2629	2.2619	98.4029	0.4497	17.8771	8.2483	N/A	N/A
		8.2	N/A	N/A	N/A	12.3566	4.7272	7.9788	N/A	28.282	N/A	18.7348	11.0831	N/A	2.5442	32.1283	4.627	8.1259	17.3389	N/A	N/A
		8.3	9.5023	13.3614	17.759	57.4991	9.3842	31.365	1.391	6.5832	N/A	60.8007	91.0073	0.2113	8.5378	81.9845	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		8.4	N/A	0.3216	1.1569	28.0973	2.4475	11.1043	N/A	N/A	N/A	207.018	34.0806	N/A	0.5999	0.0001	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
9	Otay - Centenario	9.1	N/A	2.9603	22.8838	N/A	N/A	N/A	N/A	13.0499	0.1521	11.7957	40.4555	1.1835	0.2064	35.2533	5.5819	5.1001	17.4113	0.7283	1.664
		9.1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	21.1563	N/A	8.2869	N/A	N/A	N/A	19.0404	N/A	0.2853	17.9577	N/A	N/A
		9.2	2.9923	N/A	3.7996	N/A	N/A	N/A	N/A	1.2998	24.9026	2.5792	0.0012	2.7086	33.9167	0.0557	0	N/A	N/A	N/A	N/A
		9.3	6.1061	25.0396	28.9947	9.8393	6.1844	6.5771	1.0189	N/A	N/A	0.0431	N/A	N/A	0.0569	0.1917	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		9.4	N/A	4.1753	3.5497	N/A	N/A	0.028	N/A	17.0916	1.3889	3.8379	9.4687	0.0235	0.3861	12.8629	4.5211	12.1924	16.1715	0.0407	0.6006
		9.5	1.6662	9.7585	4.0966	0.0032	0.0007	0.0005	N/A	6.5378	0.2966	11.6557	26.1454	1.4135	4.5289	3.7289	1.7763	N/A	N/A	N/A	N/A
		9.6	N/A	0.5196	2.9842	N/A	N/A	N/A	N/A	4.9851	N/A	31.4371	22.0624	0.146	0.1026	14.7752	0.0946	N/A	0.4685	N/A	N/A
		9.7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3.6326	0.0361	N/A	N/A	N/A	N/A
		9.8	5.5963	7.5521	1.9692	N/A	N/A	N/A	N/A	1.5922	N/A	0.0028	1.2692	N/A	N/A	2.7331	0.7558	5.8848	20.2368	N/A	N/A
		9.9	N/A	3.0584	6.3274	N/A	N/A	N/A	N/A	15.0571	1.1565	N/A	N/A	N/A	N/A	8.2085	3.7334	3.7915	15.3829	N/A	N/A

Tabla 253. Dosificación de densidades para el sector

S	D	SS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
10	Centro	10.4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.1614	N/A	0	0.0007	N/A	N/A	0.141	0	N/A	N/A	N/A	N/A
	La Mesa	10.1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	6.4633	0.0066	N/A	N/A	N/A	N/A	10.6624	2.5142	1.7101	20.2758	N/A	N/A
		10.1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1.2615	23.8228	55.2298
		10.2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1.9791	9.9075	65.1905	81.0818
		10.3	18.4274	7.4219	11.0969	N/A	N/A	N/A	N/A	30.6233	N/A	0.968	4.6884	N/A	N/A	3.8068	0.1339	29.2814	29.5384	0.3911	2.701
		10.4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	10.8104	0.0763	0.4013	N/A	N/A	1.1606	4.9906	1.7176	47.0422	45.6628	7.1214	16.19
		10.5	N/A	5.3342	10.6475	0.3442	0.2661	0.1905	N/A	17.9557	N/A	20.8263	30.5536	0.1981	0.602	11.0107	0.671	6.8964	5.3711	N/A	N/A
		10.6	N/A	N/A	N/A	0.3169	0.5246	0.56	N/A	11.7642	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	12.3124	N/A	2.9101	25.1298	N/A	N/A
		10.7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	42.3861	64.2987
		10.8	0.9816	0.1595	0.3705	N/A	N/A	N/A	N/A	15.993	0.6389	N/A	N/A	N/A	N/A	5.1782	0.0095	12.9882	19.2425	1.2615	5.8346
		10.9	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	18.7321	N/A	11.0464
	Otay - Centenario	10.6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0021	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
11	La Mesa	11.1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3.5941	44.2529	93.074
		11.2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3.2311	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	2.4791	N/A	0.1022	20.1341	41.5077	69.9994
		11.3	5.6701	30.3526	23.3854	N/A	N/A	N/A	N/A	31.9884	N/A	3.5754	4.763	N/A	0.4331	26.8011	3.5535	18.0846	40.2321	0.3966	1.4929
		11.4	N/A	N/A	N/A	0.6101	1.4121	3.4254	N/A	14.7425	N/A	40.2125	21.23	N/A	0.6838	24.9722	2.7019	10.1035	10.8165	0.4076	0.9991
		11.5	N/A	N/A	N/A	7.354	1.1744	51.9904	0.7129	2.4609	0.0011	N/A	N/A	N/A	N/A	3.7396	N/A	8.8915	27.1273	N/A	N/A
		11.6	0.3158	N/A	0.0976	0.5662	N/A	N/A	N/A	11.9556	0.3587	22.1398	27.9865	N/A	0.1404	27.0222	4.1065	N/A	N/A	N/A	N/A
12	Sánchez Taboada	12.1	N/A	5.0882	6.1775	0.7864	1.5081	2.2836	N/A	3.43	N/A	24.638	50.4572	7.2186	0.2806	18.4669	1.8175	N/A	7.6631	N/A	N/A
		12.2	0.0267	0.1248	7.6395	1.1383	0.6233	9.1125	0.2048	0.9691	N/A	127.8038	108.6981	1.1547	3.6787	10.2296	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		12.3	9.1861	41.6384	32.2227	N/A	N/A	N/A	N/A	1.4013	N/A	17.9165	1.2405	N/A	N/A	23.059	0.2731	N/A	5.1698	N/A	7.0375
		12.4	44.0082	69.3177	66.5545	N/A	N/A	N/A	N/A	8.2133	N/A	6.484	10.3185	N/A	0.1604	0.2579	N/A	N/A	0.0337	N/A	N/A
		12.5	14.0341	64.8922	91.2843	N/A	N/A	6.944	N/A	N/A	N/A	12.2263	2.4005	N/A	N/A	0.0563	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
13	Sánchez Taboada	13.1	11.5769	39.2098	48.1921	0.4291	0.5811	18.2576	N/A	0.0417	N/A	15.0838	N/A	N/A	N/A	0.8715	0.2625	N/A	0.0089	N/A	N/A
		13.2	32.615	43.1397	176.0786	8.6774	2.8791	3.6688	N/A	6.748	N/A	6.2681	9.6026	N/A	1.1176	5.5744	1.7875	N/A	N/A	N/A	N/A
		13.3	2.1488	8.448	14.0925	45.4446	15.742	143.9368	0.0011	N/A	N/A	36.3167	6.8332	N/A	0	7.2307	0.0801	N/A	0.0929	N/A	N/A
		13.4	0.0551	0.0818	25.1281	101.5571	35.2787	174.0885	12.1521	0.0477	0.0237	18.8057	3.8258	N/A	0.7926	0.0352	2.9013	N/A	N/A	N/A	N/A
14	Cerro Colorado	14.6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0428	0.6142	N/A	N/A	N/A	N/A	1.4119	0.4092	N/A	N/A	N/A	N/A
		14.7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0025	0.0068	0.0167	N/A	0.5789	2.0837	0	N/A	0.3958	0.0034	N/A	N/A	N/A	N/A
	La Mesa	14.6	N/A	N/A	N/A	N/A	1.3278	1.2987	N/A	0.2577	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1.5324	2.2767	N/A	22.2113	N/A	N/A
	Otay - Centenario	14.1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	13.2897	N/A	16.6548	N/A	96.3532	21.8695	N/A	6.3029	27.0528	5.4602	N/A	1.5514	N/A	N/A
		14.2	0.0638	2.5108	1.6114	N/A	N/A	N/A	N/A	24.0592	N/A	78.8233	18.7229	N/A	N/A	56.934	5.6284	0.1617	8.8581	N/A	N/A
		14.3	N/A	0.0144	0.1331	2.0096	N/A	0.4064	4.2224	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	8.7265	19.1116	6.156	43.2873
		14.4	0.0845	N/A	N/A	8.658	0.0656	N/A	N/A	50.7395	N/A	0.1571	5.8265	N/A	N/A	11.4003	4.5268	5.7889	9.357	N/A	0.4124
		14.5	N/A	N/A	N/A	N/A	2.1484	N/A	N/A	11.9561	N/A	68.6079	23.6005	N/A	N/A	21.2918	0.0413	N/A	2.5124	N/A	N/A
		14.6	N/A	0.6419	0.2387	7.6269	6.2213	4.3284	N/A	43.0201	7.4939	7.0781	13.1511	N/A	3.798	134.8271	83.0352	0.0243	13.971	N/A	N/A
		14.7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0085	0.7894	8.671	N/A	19.4844	13.5057	N/A	4.2922	182.3534	11.722	N/A	N/A	N/A	N/A
		14.8	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0192	N/A	7.1986	N/A	18.6767	6.3656	N/A	N/A	11.0253	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Tabla 253. Dosificación de densidades para el sector

S	D	SS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
14	Cerro Colorado	14.6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0428	0.6142	N/A	N/A	N/A	N/A	1.4119	0.4092	N/A	N/A	N/A	N/A
		14.7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0025	0.0068	0.0167	N/A	0.5789	2.0837	0	N/A	0.3958	0.0034	N/A	N/A	N/A	N/A
	La Mesa	14.6	N/A	N/A	N/A	N/A	1.3278	1.2987	N/A	0.2577	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1.5324	2.2767	N/A	22.2113	N/A	N/A
	Otay - Centenario	14.1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	13.2897	N/A	16.6548	N/A	96.3532	21.8695	N/A	6.3029	27.0528	5.4602	N/A	1.5514	N/A	N/A
		14.2	0.0638	2.5108	1.6114	N/A	N/A	N/A	N/A	24.0592	N/A	78.8233	18.7229	N/A	N/A	56.934	5.6284	0.1617	8.8581	N/A	N/A
		14.3	N/A	0.0144	0.1331	2.0096	N/A	0.4064	4.2224	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	8.7265	19.1116	6.156	43.2873
		14.4	0.0845	N/A	N/A	8.658	0.0656	N/A	N/A	50.7395	N/A	0.1571	5.8265	N/A	N/A	11.4003	4.5268	5.7889	9.357	N/A	0.4124
		14.5	N/A	N/A	N/A	N/A	2.1484	N/A	N/A	11.9561	N/A	68.6079	23.6005	N/A	N/A	21.2918	0.0413	N/A	2.5124	N/A	N/A
		14.6	N/A	0.6419	0.2387	7.6269	6.2213	4.3284	N/A	43.0201	7.4939	7.0781	13.1511	N/A	3.798	134.8271	83.0352	0.0243	13.971	N/A	N/A
		14.7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0085	0.7894	8.671	N/A	19.4844	13.5057	N/A	4.2922	182.3534	11.722	N/A	N/A	N/A	N/A
		14.8	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0192	N/A	7.1986	N/A	18.6767	6.3656	N/A	N/A	11.0253	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
15	La Presa	15.5	N/A	N/A	N/A	4.6411	6.9605	13.2863	1.1036	N/A	N/A	3.3353	1.0677	N/A	17.9925	0.1802	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Otay - Centenario	15.1	N/A	N/A	N/A	29.2089	22.7976	22.8179	3.5142	N/A	N/A	50.5191	17.0795	1.6366	8.3878	0.2513	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		15.2	9.4973	15.4315	32.6027	23.0529	18.8148	29.8134	4.1933	N/A	N/A	2.2831	0.1202	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		15.3	0.1033	0.0925	47.5218	N/A	N/A	2.3573	N/A	N/A	N/A	24.0392	0.0155	N/A	3.167	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		15.4	N/A	N/A	N/A	21.5409	14.5219	21.511	N/A	0.0002	N/A	26.4472	7.0677	N/A	N/A	0.0475	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		15.5	N/A	N/A	N/A	0.1251	3.996	30.3523	1.6168	23.8422	N/A	38.4365	8.2496	N/A	1.1213	68.0643	20.6834	N/A	N/A	N/A	N/A
16	Cerro Colorado	16.1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	24.5561	8.6052	11.9915	31.615	N/A	N/A	50.2244	6.8177	0.1274	20.0371	N/A	N/A
		16.2	N/A	N/A	2.1782	6.1535	6.2276	11.267	0.25	17.5577	0.5953	4.8851	25.5082	2.9537	N/A	20.9242	3.0186	N/A	3.5961	N/A	N/A
		16.3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	12.4023	0.235	14.7085	39.4526	0.2677	0.8573	26.1686	10.8498	0.7665	9.5971	N/A	N/A
		16.4	N/A	N/A	N/A	54.87	7.3548	6.92	1.4408	26.0925	0.3823	11.9239	50.1662	4.5392	4.4331	32.298	11.8912	N/A	12.5358	N/A	N/A
		16.5	N/A	N/A	N/A	6.4948	5.8534	4.2215	0.5894	19.3132	N/A	15.4386	35.4586	0.0254	2.1109	51.2136	3.0234	0.9886	20.6791	N/A	1.0141
		16.6	N/A	N/A	N/A	66.5192	4.536	30.1916	0.0647	42.6752	0.1118	0.0017	5.7164	N/A	N/A	33.3306	2.761	0.552	16.9373	N/A	0.354
		16.7	N/A	N/A	N/A	43.6099	9.5027	18.2238	0.0749	14.1112	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	12.121	N/A	1.7253	21.3251	N/A	0.0025
		16.8	N/A	N/A	N/A	0.0152	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		16.9	N/A	N/A	N/A	1.686	N/A	N/A	N/A	7.2528	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Otay - Centenario	16.1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.2387	0.0136	0.046	N/A	N/A	N/A	0.3264	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		16.2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0035	N/A	0.0193	0.3415	0.0094	N/A	0.0085	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		16.3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0746	0.271	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
17	La Presa	17.1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0	N/A	37.1364	N/A	35.2023	103.4039	0.0072	5.0455	7.5255	0.7006	7.7053	24.5231	N/A	N/A
		17.2	N/A	N/A	N/A	1.0133	0.0604	0.0361	N/A	27.1423	0.6421	64.6909	85.3229	0.4828	2.9539	38.7634	12.3762	2.4775	10.9606	N/A	N/A
		17.3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	9.3683	N/A	41.6547	59.1028	N/A	7.7278	11.6111	1.8581	1.0022	16.1712	N/A	N/A
		17.4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	24.4504	0.1969	65.2781	39.5814	N/A	7.1632	40.6028	6.0614	0.3451	8.4495	N/A	N/A
		17.5	N/A	N/A	0.0323	31.2468	11.2931	18.809	0.1979	N/A	N/A	23.9812	11.5396	N/A	1.7435	0.1777	0.5674	N/A	N/A	N/A	N/A
	Otay - Centenario	17.1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.3485	0	N/A	N/A	0.4272	11.572	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Tabla 253. Dosificación de densidades para el sector

S	D	SS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
18	La Presa	18.1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	37.7589	0.6858	N/A	N/A	N/A	0.0337	14.9085	0.9239	1.159	19.8807	N/A	N/A
		18.2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	38.1017	0.2244	28.8558	38.2117	N/A	1.5159	20.4116	4.3874	1.3191	7.7566	N/A	N/A
		18.3	N/A	N/A	N/A	0.0901	0.2884	0.0873	N/A	5.0483	N/A	89.3432	121.2142	N/A	13.5889	12.5212	1.2726	0.3379	11.2444	N/A	N/A
		18.4	N/A	N/A	N/A	28.5829	11.8108	14.985	2.8105	24.211	N/A	0.6308	0.3717	N/A	N/A	27.4234	8.9341	N/A	2.4791	N/A	N/A
		18.5	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	19.12	N/A	37.2921	23.9464	0.0161	1.5434	19.9151	7.6012	0.6384	7.6288	N/A	N/A
19	La Presa	19.1	13.3544	22.4446	24.4334	26.4607	12.7702	42.6273	N/A	10.7111	N/A	14.9935	7.0587	N/A	0.7523	10.7908	0.4861	N/A	N/A	N/A	N/A
		19.2	0.0036	0.2533	9.6932	0.0817	N/A	0.0001	N/A	0.0005	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		19.3	35.0023	0.3229	57.0899	0.3137	0	18.4058	N/A	N/A	N/A	6.4195	N/A	N/A	0.1523	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	La Presa Este	19.1	0	0.0261	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		19.2	13.4907	3.9839	274.1938	0.677	0	4.3669	N/A	N/A	N/A	35.2157	0.0001	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		19.3	0	N/A	0.0179	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		19.4	N/A	N/A	N/A	9.8904	3.7578	11.3372	N/A	13.7395	N/A	76.8593	70.4799	0.2867	4.3082	28.6183	0.4354	N/A	N/A	N/A	N/A
		19.5	15.4293	0.0808	N/A	86.4508	21.7495	165.3032	1.6075	10.6866	0.0262	130.4636	66.714	0.191	6.5373	46.0761	6.248	N/A	N/A	N/A	N/A
	Otay - Centenario	19.2	2.0522	7.1843	2.2722	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		19.3	N/A	N/A	0.0536	N/A	N/A	0.6017	N/A	N/A	N/A	0.03	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
20	La Presa Este	20.1	N/A	N/A	N/A	0.2594	N/A	6.1952	9.6797	63.3375	10.955	87.6229	92.4683	N/A	N/A	44.0473	0.0495	N/A	4.259	N/A	N/A
		20.2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	5.0245	N/A	86.951	134.8943	0.0011	0.4049	41.2292	0.3648	3.0836	5.3683	N/A	N/A
		20.3	3.3829	10.2352	129.5008	0.2189	N/A	N/A	N/A	28.6254	N/A	72.5437	193.5584	0.0093	N/A	48.8401	12.1439	60.5815	38.7119	N/A	N/A
		20.4	42.7351	1.2431	79.7069	3.6118	1.6827	126.0561	N/A	N/A	N/A	13.4891	99.5627	N/A	N/A	9.5121	0.0048	N/A	N/A	N/A	N/A
		20.5	N/A	N/A	N/A	6.979	5.0303	11.1086	0.8432	33.3339	N/A	1.4618	8.1358	N/A	0.324	32.3892	8.4183	0.0831	14.9179	N/A	N/A
21	La Presa Este	21.1	N/A	N/A	N/A	3.8108	3.4065	12.7622	N/A	1.5999	N/A	361.5785	200.5902	3.2339	7.1023	15.5494	8.4171	N/A	N/A	N/A	N/A
		21.2	51.9484	35.7581	242.7708	104.3125	9.808	116.6138	N/A	N/A	N/A	24.8073	23.8094	1.7273	5.2278	N/A	0.011	N/A	N/A	N/A	N/A
		21.3	23.9824	5.5472	0.1196	14.6998	N/A	0.1552	N/A	1.7844	2.1078	288.9625	72.5862	0.088	18.2109	30.6183	36.2014	N/A	N/A	N/A	N/A
22	La Presa Este	22.1	15.2406	10.7396	8.0199	221.8742	13.4811	44.6379	N/A	N/A	N/A	23.7771	4.5136	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		22.2	8.2134	18.8938	40.5753	23.1208	15.2414	82.9627	N/A	N/A	N/A	88.1539	6.7814	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		22.3	N/A	N/A	N/A	15.627	5.0272	57.248	0.7688	9.1942	N/A	672.1398	66.4508	N/A	17.7962	112.9554	39.5257	N/A	16.2162	N/A	N/A
23	La Presa Este	23.1	N/A	N/A	N/A	29.5003	15.727	86.2547	0.1848	0.0102	0.5154	191.4793	36.8364	0.7408	6.7793	8.7991	7.6495	N/A	N/A	N/A	N/A
		23.2	2.2014	7.0395	68.3443	0.1371	0.0076	0.1933	N/A	N/A	N/A	16.6767	0.8203	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		23.3	2.2495	1.803	66.5814	6.1744	5.2306	84.0127	N/A	N/A	N/A	7.5021	N/A	N/A	0.6036	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
24	La Presa Este	24.1	9.3635	5.6054	0.0016	7.3298	1.7749	9.8915	N/A	40.6368	N/A	147.6383	248.3679	9.6964	23.7541	39.305	3.9288	N/A	35.6328	N/A	N/A
		24.2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	11.228	56.8186	0.0009	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		24.3	1.4953	2.9334	11.4337	37.2955	30.4012	615.6367	0.8951	N/A	N/A	35.6818	59.2815	0.7712	0.0343	5.108	1.0018	N/A	N/A	N/A	N/A
	Resto del Centro de Población	24.1	21.3973	N/A	2.4936	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	8.628	43.1146	2.7497	20.5759	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		24.2	131.8715	22.8107	232.8961	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	10.2856	91.0283	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		24.3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	27.3564	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Tabla 253. Dosificación de densidades para el sector

S	D	SS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
25	La Presa Este	25.1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	9.1417	N/A	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Resto del Centro de Población	25.1	N/A	N/A	0	N/A	N/A	293.6146	N/A	N/A	N/A	0.0001	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		25.2	3.3234	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
26	La Presa Este	26.1	2.3057	N/A	0.9718	N/A	N/A	0.2257	N/A	N/A	N/A	373.3116	N/A	N/A	11.1418	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		26.2	0.482	7.1419	25.3822	8.0984	0.1676	382.0278	49.5954	N/A	N/A	127.6675	0.0561	N/A	34.468	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		26.3	5.2793	5.4229	58.6445	1.6774	1.8519	27.8297	15.3704	N/A	N/A	32.2821	N/A	N/A	45.3344	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
27	La Presa Este	27.1	0.1545	N/A	29.4428	1.147	2.2459	97.0986	N/A	N/A	N/A	0.0312	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		27.2	187.865	N/A	60.4824	23.6787	14.7938	338.9573	16.3196	N/A	N/A	25.7588	34.513	0.1306	1.9817	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		27.3	0	123.1144	N/A	0.2728	N/A	221.0948	N/A	N/A	N/A	33.5642	1.023	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		27.4	32.2818	N/A	88.4811	13.7596	9.5514	47.3591	0.4009	N/A	N/A	0.0668	12.2304	N/A	12.4329	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		27.5	0.3787	N/A	N/A	16.0648	18.5376	142.6956	5.1307	0.0074	N/A	98.2784	90.0843	28.5311	10.1811	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
28	La Presa Este	28.1	N/A	N/A	N/A	5.2027	0.8255	10.9395	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		28.2	66.7713	37.73	10.9958	17.4763	N/A	150.8264	N/A	N/A	N/A	60.5528	29.83	N/A	0.002	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		28.3	0	N/A	0.1039	0	0.0003	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
29	La Presa Este	29.1	7.944	5.2935	37.5742	115.9013	8.4056	156.6789	6.5634	N/A	N/A	164.994	13.7054	N/A	98.1573	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		29.2	2.3176	0.3154	0.0086	3.9777	N/A	114.4164	1.7891	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
30	La Presa Este	30.1	N/A	N/A	N/A	9.5927	42.3421	218.7443	9.1425	18.0261	23.6787	30.366	266.8969	58.0751	0.0004	54.2807	22.9484	N/A	N/A	N/A	N/A
		30.2	N/A	N/A	0.0091	0.0003	N/A	272.2598	N/A	11.4535	103.7003	138.2336	0.0164	0.0064	29.2605	18.2951	N/A	57.2458	N/A	N/A	N/A
31	La Presa Este	31.1	9.0227	11.5316	23.2547	7.7798	0.1062	89.0717	9.4874	N/A	N/A	81.566	166.5428	20.4617	4.771	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		31.2	0.0003	1.1687	1.0106	N/A	N/A	132.7373	7.8668	N/A	N/A	2.4783	1.3804	N/A	0.3543	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Resto del Centro de Población	31.3	N/A	N/A	106.167	N/A	N/A	0.4857	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		31.4	N/A	5.9389	N/A	N/A	N/A	10.1399	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		31.5	N/A	20.7814	N/A	0.1178	N/A	234.1512	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
32	La Presa Este	32.1	N/A	N/A	0.1806	0.35	N/A	196.2677	N/A	N/A	230.6685	0.031	0.0001	N/A	83.9302	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Resto del Centro de Población	32.1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0005	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		32.2	N/A	N/A	N/A	0.074	N/A	225.6552	10.5454	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		32.3	0.0641	N/A	N/A	4.01	N/A	525.292	10.0998	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.295	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
33	La Presa Este	33.1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	8.1162	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		33.2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3.1473	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	Resto del Centro de Población	33.5	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	30.8172	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Tabla 254. Presencia de categorias de densidad por sector

S	D	SS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	Playas de Tijuana	1.1	X	X	X	O	O	O	O	O	X	O+	O+	O	O+	O	O	O	O	O	O
		1.2	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O+	O+	O	O	O+	O	O	O	O	O
		1.3	X	X	X	O	O	O+	X	O+	X	O+	O	X	X	O	X	X	X	X	X
		1.4	O	X	X	O+	O+	O+	O	X	X	O	O	X	O	O	O	X	X	X	X
		1.5	X	X	X	O+	O+	O+	O	X	X	O	X	X	O	O	O	X	X	X	X
		1.6	X	X	X	X	X	O	X	O+	O	O	O+	O	O	O+	O	O	O	X	X
	San Antonio de los Buenos	1.4	X	X	X	O+	O	O+	O	O	X	O	O+	X	O	O	O	X	X	X	X
2	Playas de Tijuana	2.1	X	O	O	O	O	O+	O+	X	X	O+	O	X	X	X	X	X	X	X	X
		2.2	O	O	O	O+	O	O+	X	O	X	O+	O	X	X	O	X	X	X	X	X
		2.3	O+	O	O+	O	O	O+	O	X	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X
		2.4	O	O+	O	O	O+	O+	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		2.5	O	O+	O	O	O	O+	X	X	X	O+	O	X	X	X	X	X	X	X	X
3	Playas de Tijuana	3.1	X	X	X	O	O	O+	X	X	X	O+	O+	X	X	O	X	X	X	X	X
		3.2	O	O	O	O+	O	O+	X	X	X	O	O+	X	X	X	X	X	X	X	X
		3.3	X	O	X	O	O	O+	X	O	X	O+	O+	X	X	O	X	X	X	X	X
		3.4	X	O	X	O	O	O+	X	X	X	O+	O+	O	O	X	X	X	X	X	X
		3.5	X	X	X	O	O	O	X	O+	X	O	O+	X	X	O+	X	X	X	X	X
		3.6	O	O	O	O	O	O+	X	O	O+	O	O+	O	X	O	O	X	X	X	X
	San Antonio de los Buenos	3.5	X	X	X	X	X	O	X	O	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
4	Centro	4.1	X	X	X	X	X	X	X	O+	X	O	O+	X	X	O+	O	X	X	X	X
		4.2	X	X	X	X	X	X	X	O+	X	O	O+	O	O	O+	O	O	O	O	O
		4.3	X	X	X	X	X	X	X	O+	X	O+	O	X	X	O+	X	X	O	X	X
		4.4	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	O	X	O+	O+	O	O+
		4.5	X	X	X	X	X	X	X	O	X	O	O	X	X	O+	X	O+	O+	O	O
		4.6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O
		4.7	O	O	X	X	X	X	X	O	X	O	O	X	X	X	X	O	O+	O+	O+
		4.8	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O+	O+	O+
		4.9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O+	O+	O+
	Otay - Centenario	4.7	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	O	X	X

La simbología utilizada se interpreta de la siguiente manera: “O+” indica presencia predominante; “O” indica presencia; y “X” indica ausencia

Tabla 254. Presencia de categorias de densidad por sector

S	D	SS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
5	Centro	5.1	X	X	X	X	O	O	X	O+	O	O	O+	O	O	O+	O	O	O	X	O
		5.2	X	O	O	X	X	X	X	O+	X	O	O	X	X	O+	O	O	O+	O	O
		5.3	X	O	O	O	O	O	X	O+	X	O+	O+	X	O	O	O	X	X	X	X
		5.4	X	X	X	O+	O	O+	O	X	X	O+	O	X	O	X	X	X	X	X	X
		5.5	X	X	X	O	O	O+	X	X	X	O+	O+	X	O	X	X	X	X	X	X
		5.6	X	X	O	O	O	O+	X	O	X	O+	O+	O	O	O	O	O	O	X	O
		5.7	X	X	O+	X	X	X	X	O	X	O	O	O	O	O+	X	X	O+	X	X
		5.8	X	X	O+	X	X	X	X	O	X	O	O	X	X	O	O	O	O+	O	O+
		5.9	X	X	X	X	X	X	X	O+	X	O	O	X	X	O	O	O+	O	O	O+
	La Mesa	5.6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O+	X	X	O	O+	O+	X	X	X	X
6	San Antonio de los Buenos	6.1	O	O	O+	O	O	O	X	O	O	O+	O+	O	O	O	O	X	X	X	X
		6.2	X	X	X	O	O+	O+	O	X	X	O+	O	X	O	O	O	X	X	X	X
		6.3	X	X	X	O+	O	O	O	O	X	O+	O+	O	O	O	O	X	X	X	X
		6.4	O	O	O	O+	O	O	O	O	X	O+	O+	X	O	O	O	X	X	X	X
7	San Antonio de los Buenos	7.1	O	O	O+	O+	O	O+	O	X	X	O	O	X	O	X	X	X	X	X	X
		7.2	O+	O	O+	O+	O	O	O	X	X	O	O	X	X	O	X	X	X	X	X
		7.3	X	X	O	O+	O	O+	O	X	X	O+	O	X	O	O	X	O	O	X	X
		7.4	X	X	X	O	O	O	X	O	X	O+	O	X	X	O+	X	O	O+	X	X
		7.5	X	X	X	O	O	O+	O	O	X	O+	O+	X	X	O	X	X	X	X	X
		7.6	O	O	X	O	O	O+	O	O	X	O+	O	X	O	O+	X	X	X	X	X
8	La Presa Este	8.3	O	O	O+	O+	O	O+	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		8.4	X	O	X	O+	X	X	X	X	X	O+	O+	X	X	X	X	X	X	X	X
	San Antonio de los Buenos	8.1	X	X	X	X	X	X	X	O	X	O+	O+	O	O	O+	O	O	O	X	X
		8.2	X	X	X	O	O	O	X	O+	X	O+	O	X	O	O+	O	O	O	X	X
		8.3	O	O	O	O	O	O	O	O	X	O+	O+	O	O	O+	X	X	X	X	X
		8.4	X	O	O	O+	O	O	X	X	X	O+	O+	X	O	O	X	X	X	X	X

La simbología utilizada se interpreta de la siguiente manera: “O+” indica presencia predominante; “O” indica presencia; y “X” indica ausencia

Tabla 254. Presencia de categorias de densidad por sector

S	D	SS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
9	Otay - Centenario	9.1	X	O	O+	X	X	X	X	O	O	O	O+	O	O	O+	O	O	O	O	O
		9.1	X	X	X	X	X	X	X	O+	X	O	X	X	X	O+	X	O	O+	X	X
		9.2	O	X	O+	X	X	X	X	O	O+	O	O	O	O+	O	O	X	X	X	X
		9.3	O	O+	O+	O+	O	O	O	X	X	O	X	X	O	O	X	X	X	X	X
		9.4	X	O	O	X	X	O	X	O+	O	O	O	O	O	O+	O	O	O+	O	O
		9.5	O	O+	O	O	O	O	X	O	O	O+	O+	O	O	O	O	X	X	X	X
		9.6	X	O	O	X	X	X	X	O	X	O+	O+	O	O	O+	O	X	O	X	X
		9.7	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X
		9.8	O	O+	O	X	X	X	X	O	X	O	O	X	X	O	O	O+	O+	X	X
		9.9	X	O	O	X	X	X	X	O+	O	X	X	X	X	O+	O	O	O+	X	X
10	Centro	10.4	X	X	X	X	X	X	X	O+	X	O	O+	X	X	O+	O	X	X	X	X
	La Mesa	10.1	X	X	X	X	X	X	X	O+	O	X	X	X	X	O+	O	O	O+	X	X
		10.1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O
		10.2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O+	O+	O+
		10.3	O	O	O	X	X	X	X	O+	X	O	O	X	X	O	O	O+	O+	O	O
		10.4	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	O	O	O	O+	O+	O	O+
		10.5	X	O	O	O	O	O	X	O+	X	O+	O+	O	O	O	O	O	O	X	X
		10.6	X	X	X	O	O	O	X	O+	X	X	X	X	X	O+	X	O	O+	X	X
		10.7	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O
		10.8	O	O	O	X	X	X	X	O+	O	X	X	X	X	O	O	O+	O+	O	O
		10.9	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	O
	Otay - Centenario	10.6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
11	La Mesa	11.1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O
		11.2	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	O	X	O	O+	O+	O+
		11.3	O	O+	O	X	X	X	X	O+	X	O	O	X	O	O	O	O	O+	O	O
		11.4	X	X	X	O	O	O	X	O	X	O+	O+	X	O	O+	O	O	O	O	O
		11.5	X	X	X	O	O	O+	O	O	O	X	X	X	X	O	X	O+	O+	X	X
		11.6	O	X	O	O	X	X	X	O	O	O+	O+	X	O	O+	O	X	X	X	X

La simbología utilizada se interpreta de la siguiente manera: “O+” indica presencia predominante; “O” indica presencia; y “X” indica ausencia

Tabla 254. Presencia de categorias de densidad por sector

S	D	SS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
12	Sánchez Taboada	12.1	X	O	O	O	O	O	X	O	X	O+	O+	O	O	O+	O	X	O	X	X
		12.2	O	O	O	O	O	O	O	O	X	O+	O+	O	O	O+	X	X	X	X	X
		12.3	O	O+	O+	X	X	X	X	O	X	O	O	X	X	O+	O	X	O	X	O
		12.4	O+	O+	O+	X	X	X	X	O	X	O	O	X	O	O	X	X	O	X	X
		12.5	O+	O+	O+	X	X	O	X	X	X	O	O	X	X	O	X	X	X	X	X
13	Sánchez Taboada	13.1	O	O+	O+	O	O	O+	X	O	X	O	X	X	X	O	O	X	O	X	X
		13.2	O+	O+	O+	O	O	O	X	O	X	O	O	X	O	O	O	X	X	X	X
		13.3	O	O	O	O+	O	O+	O	X	X	O+	O	X	O	O	O	X	O	X	X
		13.4	O	O	O	O+	O+	O+	O	O	O	O	O	X	O	O	O	X	X	X	X
14	Cerro Colorado	14.6	X	X	X	X	X	X	X	O	O+	X	X	X	X	O+	O+	X	X	X	X
		14.7	X	X	X	X	X	O	O	O	X	O+	O+	O	X	O+	O	X	X	X	X
	La Mesa	14.6	X	X	X	X	O	O	X	O	X	X	X	X	X	O+	O+	X	O+	X	X
	Otay - Centenario	14.1	X	X	X	X	X	O	X	O	X	O+	O+	X	O	O+	O	X	O	X	X
		14.2	O	O	O	X	X	X	X	O+	X	O+	O	X	X	O+	O	O	O	X	X
		14.3	X	O	O	O	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	O+	O+	O	O+
		14.4	O	X	X	O	O	X	X	O+	X	O	O	X	X	O+	O	O	O+	X	O
		14.5	X	X	X	X	O	X	X	O	X	O+	O+	X	X	O+	O	X	O	X	X
		14.6	X	O	O	O	O	O	X	O+	O	O	O	X	O	O+	O+	O	O	X	X
		14.7	X	X	X	X	X	O	O	O	X	O+	O+	X	O	O+	O	X	X	X	X
		14.8	X	X	X	X	X	O	X	O+	X	O+	O	X	X	O+	X	X	X	X	X
15	La Presa	15.5	X	X	X	O	O+	O+	O	X	X	O	O	X	O+	O	X	X	X	X	X
	Otay - Centenario	15.1	X	X	X	O+	O	O+	O	X	X	O+	O	O	O	O	X	X	X	X	X
		15.2	O	O	O+	O+	O	O+	O	X	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X
		15.3	O	O	O+	X	X	O	X	X	X	O+	O	X	O+	X	X	X	X	X	X
		15.4	X	X	X	O+	O	O+	X	O	X	O+	O	X	X	O	X	X	X	X	X
		15.5	X	X	X	O	O	O+	O	O	X	O+	O	X	O	O+	O	X	X	X	X

La simbología utilizada se interpreta de la siguiente manera: “O+” indica presencia predominante; “O” indica presencia; y “X” indica ausencia

Tabla 254. Presencia de categorias de densidad por sector

S	D	SS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
16	Cerro Colorado	16.1	X	X	X	X	X	X	X	O+	O	O	O+	X	X	O+	O	O	O	X	X
		16.2	X	X	O	O	O	O	O	O+	O	O	O+	O	X	O+	O	X	O	X	X
		16.3	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O+	O+	O	O	O+	O	O	O	X	X
		16.4	X	X	X	O+	O	O	O	O	O	O	O+	O	O	O+	O	X	O	X	X
		16.5	X	X	X	O	O	O	O	O	X	O	O+	O	O	O+	O	O	O+	X	O
		16.6	X	X	X	O+	O	O	O	O+	O	O	O	X	X	O+	O	O	O	X	O
		16.7	X	X	X	O+	O	O+	O	O	X	X	X	X	X	O	X	O	O+	X	O
		16.8	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		16.9	X	X	X	O	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Otay - Centenario	16.1	X	X	X	X	X	X	X	O+	O	O+	X	X	X	O+	X	X	X	X	X
		16.2	X	X	X	X	X	X	X	O	X	O+	O+	O+	X	O	X	X	X	X	X
		16.3	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X
17	La Presa	17.1	X	X	X	X	X	O	X	O+	X	O+	O+	O	O	O	O	O	O	X	X
		17.2	X	X	X	O	O	O	X	O	O	O+	O+	O	O	O+	O	O	O	X	X
		17.3	X	X	X	X	X	X	X	O	X	O+	O+	X	O	O	O	O	O+	X	X
		17.4	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O+	O+	X	O	O+	O	O	O	X	X
		17.5	X	X	O	O+	O	O+	O	X	X	O+	O	X	O	O	O	X	X	X	X
	Otay - Centenario	17.1	X	X	X	X	X	O+	O	X	X	O+	O+	O	X	X	X	X	X	X	X
18	La Presa	18.1	X	X	X	X	X	X	X	O+	O	X	X	X	O	O+	O	O	O+	X	X
		18.2	X	X	X	X	X	X	X	O+	O	O+	O+	X	O	O	O	O	O	X	X
		18.3	X	X	X	O	O	O	X	O	X	O+	O+	X	O+	O	O	O	O	X	X
		18.4	X	X	X	O+	O	O	O	O+	X	O	O	X	X	O+	O	X	O	X	X
		18.5	X	X	X	X	X	X	X	O	X	O+	O+	O	O	O+	O	O	O	X	X

La simbología utilizada se interpreta de la siguiente manera: “O+” indica presencia predominante; “O” indica presencia; y “X” indica ausencia

Tabla 254. Presencia de categorias de densidad por sector

S	D	SS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
19	La Presa	19.1	O	O	O+	O+	O	O+	X	O	X	O	O	X	O	O	O	X	X	X	X
		19.2	O	O+	O+	O+	X	O	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		19.3	O+	O	O+	O	O	O+	X	X	X	O	X	X	O	X	X	X	X	X	X
	La Presa Este	19.1	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
		19.2	O+	O	O+	O	O	O	X	X	X	O+	O	X	X	X	X	X	X	X	X
		19.3	O	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		19.4	X	X	X	O	O	O	X	O	X	O+	O+	O	O	O+	O	X	X	X	X
		19.5	O	O	X	O+	O	O+	O	O	O	O+	O	O	O	O	O	X	X	X	X
	Otay - Centenario	19.2	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		19.3	X	X	O	X	X	O	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X
20	La Presa Este	20.1	X	X	X	O	X	O	O	O+	O	O+	O+	X	X	O	O	X	O	X	X
		20.2	X	X	X	X	X	X	X	O	X	O+	O+	O	O	O+	O	O	O	X	X
		20.3	O	O	O+	O	X	X	X	O	X	O+	O+	O	X	O	O	O	O	X	X
		20.4	O	O	O+	O	O	O+	X	X	X	O	O+	X	X	O	O	X	X	X	X
		20.5	X	X	X	O	O	O	O	O+	X	O	O	X	O	O+	O	O	O+	X	X
21	La Presa Este	21.1	X	X	X	O	O	O	X	O	X	O+	O+	O	O	O+	O	X	X	X	X
		21.2	O	O	O+	O+	O	O+	X	X	X	O	O	O	O	X	O	X	X	X	X
		21.3	O	O	O	O	X	O	X	O	O	O+	O+	O	O	O	O+	X	X	X	X
22	La Presa Este	22.1	O	O	O	O+	O	O+	X	X	X	O+	O	X	X	X	X	X	X	X	X
		22.2	O	O	O+	O	O	O+	X	X	X	O+	O	X	X	X	X	X	X	X	X
		22.3	X	X	X	O	O	O	O	O	X	O+	O+	X	O	O+	O	X	O	X	X
23	La Presa Este	23.1	X	X	X	O	O	O+	O	O	O	O+	O+	O	O	O	O	X	X	X	X
		23.2	O	O+	O+	O	O	O	X	X	X	O+	O	X	X	X	X	X	X	X	X
		23.3	O	O	O+	O	O	O+	X	X	X	O+	X	X	O	X	X	X	X	X	X
24	La Presa Este	24.1	O	O	O	O	O	O	X	O+	X	O+	O+	O	O	O	O	X	O	X	X
		24.2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X
		24.3	O	O	O	O+	O	O+	O	X	X	O	O+	O	O	O	O	X	X	X	X
	Resto del Centro de Población	24.1	O+	X	O	X	X	X	X	X	X	O	O+	O	O+	X	X	X	X	X	X
		24.2	O+	O	O+	X	X	X	X	X	X	O	O+	X	X	X	X	X	X	X	X
		24.3	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

La simbología utilizada se interpreta de la siguiente manera: "O+" indica presencia predominante; "O" indica presencia; y "X" indica ausencia

Tabla 254. Presencia de categorias de densidad por sector

S	D	SS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
25	La Presa Este	25.1	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X
	Resto del Centro de Población	25.1	X	X	O	X	X	O	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		25.2	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
26	La Presa Este	26.1	O+	X	O	X	X	O	X	X	X	O+	X	X	O+	X	X	X	X	X	X
		26.2	O	O	O	O	O	O+	O+	X	X	O+	O	X	O	X	X	X	X	X	X
		26.3	O	O	O+	O	O	O	O	X	X	O+	X	X	O+	X	X	X	X	X	X
27	La Presa Este	27.1	O	X	O+	O	O+	O+	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		27.2	O+	X	O+	O	O	O+	O	X	X	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X
		27.3	O	O+	X	O	X	O+	X	X	X	O+	O	X	X	X	X	X	X	X	X
		27.4	O+	X	O+	O	O	O+	O	X	X	O	O	X	O	X	X	X	X	X	X
		27.5	O	X	X	O	O	O+	O	O	X	O+	O+	O	O	X	X	X	X	X	X
28	La Presa Este	28.1	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		28.2	O+	O	O	O	X	O+	X	X	X	O+	O	X	O	X	X	X	X	X	X
		28.3	O	X	O+	O+	O+	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
29	La Presa Este	29.1	O	O	O	O+	O	O+	O	X	X	O+	O	X	O	X	X	X	X	X	X
		29.2	O+	O	O	O+	X	O+	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
30	La Presa Este	30.1	X	X	X	O	O	O+	O	O	O	O	O+	O+	O	O	O	X	X	X	X
		30.2	X	X	O	O	X	O+	X	O	O+	O+	O	O	O	O	X	O	X	X	X
31	La Presa Este	31.1	O	O	O	O	O	O+	O	X	X	O+	O+	O	O	X	X	X	X	X	X
		31.2	O	O	O	X	X	O+	O+	X	X	O+	O	X	O	X	X	X	X	X	X
	Resto del Centro de Población	31.3	X	X	O	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		31.4	X	O	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		31.5	X	O	X	O	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
32	La Presa Este	32.1	X	X	O	O	X	O+	X	X	O+	O	O	X	O+	X	X	X	X	X	X
	Resto del Centro de Población	32.1	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
		32.2	X	X	X	O	X	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		32.3	O	X	X	O+	X	O+	O+	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X

La simbología utilizada se interpreta de la siguiente manera: “O+” indica presencia predominante; “O” indica presencia; y “X” indica ausencia

Tabla 254. Presencia de categorias de densidad por sector

S	D	SS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
33	La Presa Este	33.1	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	La Presa Este	33.2	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Resto del Centro de Población	33.5	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

La simbología utilizada se interpreta de la siguiente manera: "O+" indica presencia predominante; "O" indica presencia; y "X" indica ausencia

4.11 CARTA URBANA, CARTA DE DENSIDADES Y MATRIZ DE COMPATIBILIDAD

4. ESTRATÉGICO

4.11 Carta Urbana, Carta de Densidades y Matriz de compatibilidad

La Carta Urbana, Carta Urbana y la Matriz de compatibilidad son herramientas que permiten determinar y regular los usos y destinos del suelo, las actividades que pueden desarrollarse y determinar la densificación propuesta en un subsector. Su fin es administrar el ordenamiento general establecido en el presente Programa, con ello alcanzar los objetivos del desarrollo urbano y establecer las reglas básicas de aprovechamiento del suelo.

4.11.1 Carta Urbana

La Carta Urbana, es el mapa rector donde se representa de forma gráfica la estrategia urbana. Establece los usos, destinos de suelo y zonas propuestas en el centro de población, las propuestas, estrategias y elementos que integran el sistema urbano de la ciudad. En esta se representa:

- El límite del Centro de Población;
- Delegaciones
- Sectores y Subsectores
- Zonas, áreas, franjas, usos y destinos de suelo propuestos
- Polígonos de Actuación
- Zonas especiales de desarrollo controlado
- Centralidades actuales y propuestas
- Corredores
- Vialidades existentes y propuestas
- Declaratorias de riesgo y conservación publicadas y propuestas
- Áreas de Restricción a infraestructura

Los usos, destinos y actividades se determinan en función de los requerimientos y potencialidades de cada zona. Su implementación depende de la magnitud, intensidad y ubicación precisa del uso, destino o actividad en cuestión, teniendo en cuenta los efectos que estos puedan generar sobre:

- La capacidad en el área vecina
- La capacidad de las redes de agua potable, drenaje
- La capacidad de la infraestructura vial
- La capacidad de equipamiento urbano actual y futuro, según la demanda
- La compatibilidad entre los usos y destinos de suelo
- La dosificación de usos
- La calidad ambiental de la zona
- Los riesgos físicos

Aun cuando en la Carta Urbana se definen las vocaciones de usos y destinos, esto debe entenderse como un uso o destino de suelo potencial a ser implementado. No obstante, en apego al artículo 59 de la LGAHOTDU, no estarán restringidas exclusivamente a ese uso o destino de suelo, sino que podrán coexistir otros usos, destinos y actividades compatibles o condicionados de forma simultánea.

4.11.2 Carta de Densidades

La Carta de Densidades, es el instrumento cartográfico rector mediante el cual se representa de forma gráfica la estrategia urbana en materia de distribución espacial de las densidades corresondientes a la ocupación del suelo habitacional y habitacional mixto. A través de la delimitación de polígonos y la asignación de categorías de densidad, establece el número máximo de viviendas y/o habitantes por superficie, en congruencia con los objetivos de ordenamiento urbano.

Las categorías de densidad definicas en la Carta de Densidades se componen por (2) o tres (3) clasificaciones de densidades posibles de aprovechamiento, a las cuales se puede acceder conforme a lo establecido en el presente instrumento. Dichas categorías contienen siempre, en primera instancia, la opción unifamiliar o multifamiliar en modalidad horizontal; posteriormente, la opción multifamiliar en modalida vertical; y, de ser el caso, la opción unifamiliar en modalidad mixta o multifamiliar en modalidad mixta, sujetas al cumplimiento de los parámetros y disposiciones aplicables.

4.11.3 Matriz de Compatibilidad

La Matriz de Compatibilidad, es la tabla derivada del Programa donde se establecen usos, destinos y actividades compatibles o permitidos, condicionados e incompatibles o prohibidos. En este sentido los usos, destinos y actividades permitidos o compatibles, se presentan con el símbolo "O", los incompatibles o prohibidos con el símbolo "X" y los condicionados con el símbolo "C".

Los usos, destinos y/o actividades permitidos o compatibles son aquellos cuya localización urbana es favorable, no representan un riesgo a la población ni al medio ambiente y existen o pueden existir en un subsector determinado,

Los usos, destinos y/o actividades condicionados son aquellos que, para su aprobación requieren del cumplimiento de ciertas condicionantes, así como de estudios técnicos específicos que garanticen la mitigación de posibles impactos negativos y que el funcionamiento de la zona o área donde pretendan ubicarse no se vea afectado negativamente.

Los usos, destinos y/o actividades incompatibles, son aquellos cuya localización urbana no es favorable, representan un conflicto o se observan obstáculos para su implementación y correcto funcionamiento, cuyas causas pudieran ser por impedimento legal, normativo, regulatorio, por principio precautorio para prevenir futuros desequilibrios en el sistema urbano, considerándose como incompatibles y por lo tanto prohibidos.

En los casos en que el uso, destino de suelo o actividad solicitado no esté contemplado en la Carta Urbana y/o en la Matriz de Compatibilidad, quedará sujeto a la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano, un Estudio de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial y, de ser el caso, a una Opinión Técnica de No ser Zona de Medio o Alto Riesgo.

Las actividades condicionadas relacionados con los usos de suelo Comercial, Servicios, Equipamiento Urbano, Industrial, Especial, Actividades Primarias, Transición Urbana y Mixto, además de cumplir con las condicionantes establecidas en la Matriz de Compatibilidad quedan sujetos al cumplimiento de las siguientes condicionantes generales:

- **C1.** Dar cumplimiento con las normas de ordenación, la dosificación para establecer la densificación, la regulación de intensidad, las disposiciones para la valoración del cálculo de densidad así como con todas las normas y disposiciones establecidas en el apartado Estratégico y Estrategia Normativa del presente Programa

- **C3.** Dar cumplimiento con las restricciones establecidas en el presente Programa y en los reglamentos municipales.

- **C4.** Sujeto a un Estudio de Impacto Urbano
- **C5.** Sujeto a un Estudio de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial
- **C6.** De ser aplicable, sujeto a una Opinión Técnica de No ser Zona de Medio o Alto Riesgo
- **C9.** De no haber sido incorporado al Desarrollo Urbano, sujeto a la obtención de autorizaciones correspondientes.

Cabe señalar que lo indicado en la Matriz de Compatibilidad, en su carácter de instrumento orientador, no exime ni limita el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente Programa. En este sentido, para el caso de usos de suelo permitidos o compatibles, incompatibles o prohibidos o condicionados, el IMPLAN determinará los estudios y/o análisis que serán requeridos según lo establecido en el apartado “Disposiciones para los Estudios” del presente Programa así como lo que señale el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana.

Condicionantes	
C1	Dar cumplimiento con las normas de ordenación, la dosificación para establecer la densificación, la regulación de intensidad, las disposiciones para la valoración del cálculo de densidad así como con todas las normas y disposiciones establecidas en el apartado Estratégico y Estrategia Normativa del presente Programa
C2	Dar cumplimiento con lo establecido en la Carta Urbana y Carta de Densidades del presente Programa
C3	Dar cumplimiento con las restricciones establecidas en el presente Programa y en los reglamentos municipales
C4	Sujeto a un Estudio de Impacto Urbano
C5	Sujeto a un Estudios de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial
C6	De ser aplicable, sujeto a una Opinión Técnica de No ser Zona de Medio o Alto Riesgo
C7	Sujeto a las disposiciones indicadas en el capítulo "Disposiciones para los Etudios"
C8	Localización en terrenos rústicos
C9	De no haber sido incorporado al Desarrollo Urbano, sujeto a la obtención de autorizaciones correspondientes
C10	Prohibido sobre el las zonas identificadas como "Preservación"
C11	Prohibido en uso de suelo "Especial"
C12	Predios con colindancia inmediata a Aeropuerto; De aplicar, sujetos a la validación por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y la Dirección General de Aeronaútica Civil
C13	Predios dentro de Declaratorias o Moratorias: De aplicar, sujeto a las prohibiciones y condicionantes que indique la Declaratoria o Moratoria
C14	Sujeto a las Disposiciones del Frente Costero establecidas en el presente Programa, además de lo que se determine por las autoridades Federales competentes y demás reglamentos en la materia.
C15	En predios localizados en cabecera o tramo intermedio de manzana con longitud superior a 120 m lineales, situados en zonas habitacionales correspondientes a núcleos de escala barrial.

Tabla 257.
Condicionantes
Fuente: IMPLAN, 2025.

Condicionantes	
C16	En predios con frente a corredores viales urbanos de carácter comercial de jerarquía vial secundaria de tipo colectora, en núcleos de escala barrial.
C17	En predios con frente a corredores viales urbanos de carácter comercial de jerarquía vial primaria (excepto acceso controlado) o secundaria, en núcleos de escala barrial, distrital o centralidades urbanas.
C18	Sujeto a las restricciones establecidas para establecimientos industriales menores, conforme el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana.
C19	Fuera del radio de amortiguamiento a escuelas.
C20	Las lavanderías de volumen industrial deberán ubicarse exclusivamente en cabeceras de manzana.
C21	Para pequeña y baja escala: En predios con frente a vías secundarias y con acceso para servicio mediante camiones rígidos.
C22	Para mediana escala: En predios con frente a corredores de servicio de jerarquía vial primaria (excepto acceso controlado) interurbana.
C23	En predios periurbanos con frente a corredores viales urbanos de carácter comercial-industrial de jerarquía vial primaria (excepto acceso controlado), así como en parques industriales.
C24	En predios suburbanos con integración vial a a corredores viales urbanos de carácter comercial-industrial de jerarquía vial primaria (excepto acceso controlado).
C25	En predios con frente a corredores viales urbanos de carácter comercial-usos mixtos de jerarquía vial primaria (excepto acceso controlado) o secundaria, en núcleos de escala barrial, distrital o centralidades urbanas.
C26	Los servicios de cremación deberán ubicarse a una distancia de al menos 50 metros de un uso habitacional.
C27	Los centros de distribución de gas natural y otros hidrocarburos deberán ubicarse exclusivamente en vialidades interurbanas, dentro de los subsectores ubicados al oriente del Centro de Población.
C28	En predios periurbanos con frente a corredores viales urbanos de jerarquía vial primaria (excepto acceso controlado) o en zonas de conservación con acceso a vía pública o camino vecinal.
C29	En predios con frente a corredores viales urbanos de carácter comercial-usos mixtos de jerarquía vial primaria (excepto acceso controlado) o secundaria.
C30	Para ferias de baja escala: En predios con frente a vías secundarias de tipo colectora que cuenten con rutas de transporte público.
C31	En predios suburbanos con frente a corredores viales urbanos de carácter comercial-usos mixtos de jerarquía vial primaria (excepto acceso controlado).
C32	En predios con localización especial según requerimientos técnicos y tramitación, así como lo que señale la normatividad aplicable en la materia. Su justificación será necesaria.
C33	En predios con frente a corredores viales urbanos de carácter comercial-industrial de jerarquía vial primaria (excepto acceso controlado) o secundaria, así como en parques industriales.
C34	En predios con frente a vías primarias (excepto acceso controlado) o secundarias, como parte de concentraciones de comercio, servicios y equipamiento, en núcleos de escala barrial.
C35	En predios con frente a corredores viales urbanos de carácter comercial de jerarquía vial primaria (excepto acceso controlado) o secundaria, como parte de concentraciones de comercio, servicios y equipamiento, en núcleos de escala distrital o centralidades urbanas.
C36	En predios con frente a vías primarias (excepto acceso controlado) correspondientes a rutas y rutas troncales de transporte público, en centralidades urbanas.
C37	En predios con frente a vías primarias (excepto acceso controlado) o secundarias, en centralidades urbanas.
C38	En predios con frente a vías primarias (excepto acceso controlado).
C39	En predios con frente a vías primarias (excepto acceso controlado) o secundarias.

Condicionantes	
C40	Para cementerio y servicios de cremación: Su localización se procurará en en predios periurbanos o suburbanos, frente a vías primarias (excepto acceso controlado).
C41	En predios con frente a vías secundarias.
C42	En predios periurbanos o suburbanos, al sureste del Centro de Población, con frente a caminos vecinales.
C43	En predios suburbanos, con frente a caminos vecinales.
C44	Para central de abastos: En predios interurbanos con frente a corredores viales urbanos de carácter comercial-industrial de jerarquía vial primaria (excepto acceso controlado).
C45	Para estaciones de carburación (gas butano): En predios periurbanos o suburbanos con frente a corredores viales urbanos de jerarquía vial primaria colindantes a usos especiales.
C46	Para zonas urbanizadas: Su localización deberá ser dentro de "derechos de vía" según lineamiento normativo de ubicación.
C47	Para zonas no urbanizadas: Su localización deberá sujetarse a la propuesta de planeación de "derechos de vía", requiriéndose la liberación del derecho de paso correspondiente.
C48	En predios interurbanos con frente a vías primarias (excepto acceso controlado). Se requerirá la justificación de su localización
C49	En predios periurbanos o suburbanos con frentre a corredores viales urbanos de carácter comercial-industrial de jerarquía vial primaria (excepto acceso controlado).
C50	En predios localizados en cabecera o tramo intermedio de manzana, situados en zonas habitacionales con frente a corredores viales urbanos de carácter comercial de jerarquía vial secundaria del tipo colectora, o dentro de núcleos de escala barrial.
C51	En predios localizados en cabecera de manzana, situados en zonas habitacionales con frente a corredores viales urbanos de carácter comercial de jerarquía vial secundaria del tipo colectora, o dentro de núcleos de escala barrial.
C52	En predios con frente a corredores viales urbanos de carácter comercial de jerarquía vial secudnaria, en núcleos de escala barrial, distrital o centralidades urbanas.
C53	Para mediana y gran escala: En predios con frente a corredores viales de carácter comercial-industrial de jerarquía vial primaria (excepto acceso controlado) y secundaria, condicionado al suministro mediante camión articulado y a la definición de ruta de ingreso.
C54	Para pequeña, baja y mediana escala: En predios localizados dentro de parques industriales.
C55	Para gran escala: En predios periurbanos o suburbanos localizados dentro de parques industriales con frente a vías primarias (excepto acceso controlado).
C56	En predios dentro de parques industriales con frente a corredores viales urbanos de carácter industrial de jerarquía vial primaria (excepto acceso controlado).
C57	Su localización deberá garantizar una cobertura del sistema de transporte público dimensionada conforme a la demanda de usuarios y al impacto generado por la actividad desarrollada, incluyendo las rutas troncales y pretroncales.
C58	En predios dentro de parques industriales con frente a corredores viales urbanos de carácter de actividad primaria de jerarquía vial primaria (excepto acceso controlado).
C59	En predios localizados al oriente y al sur del Centro de Población con frente a corredores viales urbanos de carácter de actividad primaria de jerarquía vial primaria (excepto acceso controlado).
C60	En predios localizados dentro de subsectores colindantes a la costa.
C61	En predios localizados al oriente y al sur del Centro de Población con frente a vías primarias (excepto acceso controlado) o secundarias del tipo colectoras.
C62	En caso de estaciones de servicios (gasolineras): En predios con frente a a corredores viales urbanos de jerarquía vial primaria o secundaria colindantes a usos especiales.
C63	En predios preferentemente periubanos, con frente a vías primarias (excepto acceso controlado).

4.12 DENSIFICACIÓN Y MEZCLA DE USOS

4. ESTRATÉGICO

4.12 Densificación y Mezcla de usos

Las condiciones naturales del territorio municipal, en específico por su topografía accidentada y altas pendientes, son adversas para el desarrollo urbano, presentándose una serie de factores poco favorables que, en términos generales, derivan en una aptitud territorial "no apta" para el desarrollo urbano, con grandes superficies que, de ser el caso, pueden adecuarse bajo condiciones muy estrictas.

Esta situación, aunada a la política pública nacional, requiere de la implementación de estrategias enfocadas al incremento de la densidad y la mezcla de usos de suelo, ya que contribuyen a una serie de beneficios en términos urbanos, como: disminución de los costos de mantenimiento de los sistemas de infraestructura y la dotación de servicios urbanos, reducción de uso de transporte privado y, en consecuencia, de las emisiones de gases de efecto invernadero, disminución en el tiempo de traslado cotidiano, aumento de la interacción social, entre otros beneficios.

La densificación, así como la promoción e implementación de la mezcla de usos de suelo en la ciudad permitirán la consolidación de la estructura urbana, la conformación de una red de espacios públicos, centros de equipamiento urbano y empleo para lo cual, se deberán prever los siguientes criterios:

- La capacidad de las infraestructuras de agua, drenaje y electricidad o, en su defecto, la ampliación de su cobertura.
- La dotación de espacios públicos.
- La compatibilidad de usos y actividades que no representen riesgos para la población.

La Carta de Densidades refleja la distribución de las zonas en donde se busca promover la densificación como estrategia para reducir la dispersión poblacional, contener y regular la expansión urbana para frenar los conflictos en el territorio. Esta medida tiene como objetivos optimizar el uso del suelo, disminuir los tiempos de transporte, y hacer la ciudad más eficiente y sostenible, contribuyendo además a la reducción de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI). De este modo, se impulsa la creación de una ciudad compacta y se favorece la regeneración de espacios subutilizados.

La propuesta de definir distintos rangos de densidades distribuidas a lo largo del territorio, tiene como objetivo promover la equidad, brindando preferencia y facilidades a los predios situados dentro del área urbanizada, especialmente aquellos que estén próximos a las centralidades, servicios y fuentes de trabajo. Se prioriza, además, la conectividad y accesibilidad de estas áreas, con el fin de fomentar una ciudad policéntrica, compacta y cercana. Esta estrategia busca reducir la cantidad de baldíos intraurbanos, desalentando la dispersión urbana, sin desatender los asentamientos aislados. De este modo, se pretende

incrementar la densidad de viviendas y habitantes, lo que permitirá optimizar los sistemas de infraestructuras, incluida la red vial.

Con el objetivo de lograr una redensificación, se deberá tener en cuenta la capacidad de soporte del territorio, asegurando la dotación de espacios públicos o, en su caso, la adecuación de los existentes, en conjunto con los sistemas de infraestructura, siempre y cuando no se exceda su capacidad de los servicios.

En el apartado de Normas de Dosificación se establecen las densidades que serán aplicables a determinada zona, por lo que, toda acción de urbanización y edificación deberá garantizar que existan los elementos suficientes en cuanto a aptitud de suelo, capacidad de infraestructura, equipamiento urbano, movilidad, mejoras al contexto inmediato. Tomando en consideración lo anterior se podrá identificar con mayor precisión tanto densidad e intensidad.

Independientemente, de la aplicación de los mecanismos de compensación que se empleen para obtener la densidad deseada, es necesario que el gobierno otorgue incentivos especiales a quienes desarrollen vivienda adecuada, bien ubicada, inclusiva y segura, con un enfoque que integre distintos grupos socioeconómicos y de forma que se evite la segregación urbana.

En las zonas de densificación urbana (ZDU), se otorgarán y aplicarán incentivos especiales para promover el desarrollo y un mejoramiento integral de la zona, sin embargo, estos deben quedar definidos en instrumentos como la Ley de Ingresos del Municipio y en los procedimientos de Adquisición de Derechos de Desarrollo por Densificación o Intensificación. Dichos incentivos deben promover mejores espacios públicos, garantizando los principios de planeación, primordialmente los relacionados con la accesibilidad universal y movilidad, para generar cercanía y favorecer la relación entre diferentes actividades urbanas con usos de suelo compatibles y compactación de la ciudad a través de la densificación y/o redensificación, un patrón coherente de la red vial primaria, una distribución jerarquizada de los equipamientos urbanos, así como una movilidad efectiva que privilegie las calles completas, el transporte público, la movilidad peatonal y no motorizada.

A través de la definición, clasificación y localización de las densidades establecidas en este programa, se busca que el territorio tenga un mejor aprovechamiento y optimización de las áreas propuestas para su aplicación. Para esto es necesario que la ocupación del territorio se desarrolle en función de espacios mixtos y densos, garantizando no poner en riesgo la seguridad, salud e integridad de las personas.

Por otro lado, la mezcla de usos de suelo refiere a la combinación de diferentes tipos de usos de suelo y sus actividades en una misma área con el fin de promover un entorno dinámico y accesible, donde las personas puedan vivir, trabajar y realizar actividades comerciales en proximidad. Sin embargo, es fundamental que esta mezcla de usos no genere efectos negativos ni represente un peligro para quienes habitan o laboran en dichas zonas, por lo que se consideran tres aspectos clave: Seguridad, Salud e Integridad.

En cuanto a la Seguridad, se busca proteger a las personas de posibles riesgos derivados de las actividades urbanas. Esto implica verificar que no se comercialicen ni manejen sustancias peligrosas, como productos químicos, que puedan originar incendios, explosiones o accidentes que comprometan la seguridad de los habitantes.

Con respecto a Salud, se refiere a salvaguardar el bienestar de las personas frente a posibles impactos de actividades urbanas que generen contaminación en el aire, agua, suelo o ruido. Estos contaminantes pueden poner en riesgo la salud de las personas si se encuentran muy cerca de áreas residenciales. Asimismo, las actividades comerciales o de servicios que contribuyan a la contaminación acústica también pueden crear ambientes poco saludables para vivir.

La Integridad se enfoca en proteger la integridad física y psíquica de los individuos. Esto incluye la prevención de situaciones peligrosas derivadas de actividades de gran afluencia, con jerarquía de nivel central y regional, que puedan afectar el bienestar emocional de los residentes.

En caso de que algún uso de suelo y/o actividad urbana presente potencial de causar estos problemas, no será permitido en el área en cuestión.

Lo anterior, tomando en consideración aquellas actividades que se realizan en establecimientos, inmuebles o instalaciones que por sus actividades o procesos presentan una o más de las siguientes circunstancias, o rebasan las siguientes condiciones:

1. Emiten sustancias, materiales o residuos al aire, agua o suelo y requieren equipos, instalaciones o sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;

2. Emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica pero no requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables, o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos;

3. Genera descargas de aguas residuales que requieren por lo menos un tratamiento primario, como separación de grasas, sólidos o químicos, para cumplir con los niveles máximos permisibles establecidos en la normatividad aplicable, también puede ser que las aguas pluviales arrastren materiales contaminantes al suelo o agua;

4. Generan residuos sólidos, que incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, que son peligrosos de acuerdo a la definición de la normatividad ambiental, pero en cantidades menores a las establecidas en los Listados de Actividades Altamente Riesgosas. Quedan incluidas en esta clasificación las actividades consideradas como micro generadoras de desechos peligrosos según lo determine, en su clasificación y cantidad, la autoridad ambiental, así mismo si los desechos son de manejo especial;

5. Manejen, generen y emiten materiales tóxicos, inflamables y explosivos de acuerdo a las regulaciones, Normas Oficiales Mexicanas (NOM) o criterios de las autoridades sanitarias, los cuales causan daños a la salud pública o los recursos naturales;

6. No cuentan con un área interna para realizar actividades de carga y descarga o ésta es insuficiente; o aun contando con área para carga y descarga utiliza vehículos pesados que afectan la circulación del lugar o se realiza en horas inhábiles;

7. Las actividades se realizan en los horarios laborales matutinos antes de las 7:00 am y vespertinos después de las 19:00 horas;

8. Los equipos de transporte utilizados son mayores de 1 una tonelada de capacidad de carga.

4.13 RECUALIFICACIÓN DEL TERRITORIO O CAMBIO DE USO DE SUELO

4. ESTRATÉGICO

4.13 Recualificación del territorio o cambio de uso de suelo

El desarrollo del territorio urbano municipal responderá, en principio, a las necesidades de las personas que lo habitan; sin embargo, estas necesidades deben convivir y ser congruentes con la utilización del territorio.

Con la visión prospectiva de esta estrategia, se priorizarán acciones que tiendan a la adaptación y flexibilidad de los barrios para dar servicio a una población diversa y cambiante, cuyas necesidades y comportamientos se transforman.

La recualificación del territorio hace referencia a un proceso de transformación o mejora de un área geográfica específica, con el objetivo de optimizar su uso, su desarrollo económico, social y ambiental, y adaptarla a nuevas necesidades o realidades. Este proceso implica, entre otras cosas, la renovación urbana, la rehabilitación de infraestructuras, la conservación del patrimonio, la mejora del entorno natural, o el cambio en el uso del suelo para hacerlo más funcional o sostenible.

La recualificación puede abordar áreas deterioradas o subutilizadas, revitalizando barrios, zonas industriales, espacios rurales, o áreas que han quedado obsoletas o en declive. El objetivo final es generar un espacio más dinámico, accesible y adecuado a los cambios sociales, económicos o ambientales que puedan estar ocurriendo en el territorio.

A partir de estos preceptos, la estrategia contempla acciones e instrumentos necesarios para que los predios, polígonos, zonas y áreas pasen a ser consideradas como urbanizable y se transformen en suelo urbano como también considerarlos en otra etapa de crecimiento, así también se contempla el procedimiento o la implementación para llevar a cabo un cambio de uso, destino y/o actividad, además de la aplicación de mayor densidad o altura permitida, teniendo en cuenta que todo esto, no implica la modificación al presente Programa.

Los instrumentos a los que se hace alusión son: Estudio de Impacto Urbano, Plan Maestro, Estudio de Integración Urbana o un Programa de Desarrollo dependiendo la magnitud del proyecto.

Además, el IMPLAN podrá implementar un instrumento de planeación simplificada específico para una zona, en donde se establezcan nuevas compatibilidades en dicho barrio, en caso de que los usos implementados representen algún riesgo a la población y, por lo tanto, deban considerar nuevas restricciones no previstas en este Programa, sean o no, usos congruentes con la vocación que este Programa le asignó.

4.14 REGENERACIÓN, RENOVACIÓN Y/O REVITALIZACIÓN URBANA

4. ESTRATÉGICO

4.14 Regeneración, renovación y/o revitalización urbana

La estrategia de regeneración urbana se enfoca en el mejoramiento del entorno urbano, infraestructura y espacio público en zonas urbanas donde la condición física de su entorno urbano se ha deteriorado con el tiempo, presentan déficit de equipamiento urbano, existe desigualdad, marginación, segregación, rezago urbano y social. Incluye sitios donde el abandono e invasión de viviendas ha sido constante derivado de falta de conectividad, empleo y otros factores detectándose una alta necesidad de intervención; por lo que resulta indispensable promover su desarrollo social y económico, así como potenciar el bienestar y calidad de vida de sus habitantes, procurando lo siguiente:

A. Distribuir de manera equitativa las cargas y beneficios de las acciones y proyectos de regeneración urbana;

B. Promover la construcción de vivienda adecuada (seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad; habitabilidad, accesibilidad; ubicación y adecuación cultural).

C. Contribuir al Mejoramiento Urbano.

D. Dotar con infraestructura de agua potable, saneamiento, electricidad, equipamiento urbano y espacios públicos.

E. Impulsar mecanismos contra la especulación del valor del suelo y el aumento de las rentas urbanas para fomentar la seguridad y estabilidad de sus costos, con el fin de promover la accesibilidad a la vivienda y desacelerar los procesos de gentrificación o desplazamiento de la ciudadanía.

F. Promover mecanismos para la rehabilitación habitacional y/o de inmuebles históricos o patrimoniales.

G. Impulsar la recuperación del espacio público.

H. Promover la consolidación de las centralidades, como espacios concentradores de actividades.

Algunos de los instrumentos donde se han identificado Zonas que requieren de una regeneración o mejoramiento urbano, son los siguientes:

- Polígonos de Atención Prioritaria (PAP) de los Programas Territoriales Operativos PTO 2019 y 2020, para los cuales se definieron estrategias de mejora bajo el Programa de Mejoramiento Urbano (PMU) impulsado por la SEDATU en las vertientes de Mejoramiento Integral de Barrio, Vivienda en Ámbito Urbano, Regularización y Certeza Jurídica.

- Zonas de Atención Prioritaria Rurales (ZAP) de la Declaratoria de zonas de atención prioritaria del Estado de Baja California 2024. Estas zonas señalan la más alta prioridad en la aplicación de la política social del Estado, reconociéndose en este programa con un nivel de atención y priorización altos.

- Zonas de Atención Prioritaria Urbanas (ZAP) de la Declaratoria de las Zonas de Atención Prioritaria para el año 2025.

- Zonas de Atención Prioritaria por el Programa Integral del Municipio de Tijuana para Prevenir, Atender, Sancionar y Erradicar la Violencia contra las Mujeres (PIPASE), el cual interviene zonas prioritarias, que han presentado el mayor número de reportes de violencia contra la mujer, incluyendo violencia familiar y violencia de pareja, de acuerdo con el Centro de Control, Comando, Comunicación, Cómputo y Contacto Ciudadano (C 5).

- Espacios concentradores de actividades, próximos a las centralidades.

En este sentido, es necesario atender estas áreas que presentan altos índices de rezago social y marginación relacionados con la infraestructura y carencia de servicios. Por lo que, dentro de la legalidad, se preverá que tengan acceso a servicios básicos, equipamientos urbanos y espacios públicos de calidad con el fin de combatir la desigualdad, incentivando el desarrollo económico a nivel local, y entornos urbanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, mediante las siguientes estrategias:

- **Implementar** programas de mejoramiento urbano

- **Crear** instrumentos administrativos, normativos, de gestión y financiamiento para la vivienda, a través del Programa Sectorial de Vivienda.

- **Incentivar** el comercio local que permita la creación de empleo y el desarrollo de actividades económicas de pequeña escala a través de espacios públicos más seguros.

- **Implementar** medidas que garanticen la seguridad pública y fortalezcan la cohesión social mediante redes de apoyo comunitarias, la prevención del delito y la promoción de la convivencia pacífica.

- **Implementar y mantener** espacios culturales y recreativos accesibles para todos, promoviendo actividades que fortalezcan la identidad local, mejoren la calidad de vida y fomenten la integración social.

Esta estrategia, también busca renovar y revitalizar espacios urbanos, como zonas habitacionales, industriales, de comercio y servicios, o áreas con infraestructuras obsoletas, para mejorar la calidad de vida, promover el desarrollo económico y social, enfocado en mejoras físicas y funcionales, desde la renovación de edificios, la mejora del espacio público, la creación de nuevos servicios, la implementación de proyectos de sostenibilidad, la renovación de redes de transporte, la revitalización económica en una zona urbana concreta y la integración de nuevos usos en el tejido urbano.

Con el objetivo de adaptar los espacios urbanos a los cambios sociales, económicos y ambientales para hacerlos más habitables, atractivos a las nuevas inversiones y sostenibles, sin ser limitativo, se han identificado las siguientes zonas que requieren mejoras en la infraestructura, servicios y espacios públicos que presentan deterioro, se encuentran en declive o subutilizadas.

De igual manera, se incluyen centralidades propuestas, que se encuentran en proceso de consolidación, que se han consolidado, pero se busca el mejoramiento integral de su entorno urbano.

Tabla 258. Zonas de Regeneración, renovación y/o revitalización urbana.
Fuente: IMPLAN, 2025.

Subsector	Zona
1.1	Playas de Tijuana
1.3 y 2.2	Parque Industrial La Jolla
1.6	El Soler
2.1 y 2.4	Real del Mar
3.3 y 3.5	Quinta del Cedro
4.2, 4.3, 4.4,4.5, 4.6, 4.7,4.9	Centro Urbano
4.4, 4.5, 4.6 y 4.7	Zona Centro-Garita
5.2	Col. Madero
5.8	Aviación
6.1 y 6.3	San Antonio de los Buenos
6.2 y 6.3	Francisco Villa, Salvatierra y Fundadores
8.2 y 8.3	La Gloria
8.3	Parque Industrial Nordika
9.1	Col. Libertad Parte Baja
9.8 y 9.9	Col. Buena Vista
10.1 y 10.2	Col. 20 de Noviembre.
10.7 y 10.8	Zona 5 y 10
10.9 y 11.1	3ra. Etapa I
11.1	3ra. Etapa II
11.6	La Presa
12.1 y 12.3	Industrial Pacífico
12.4 y 12.5	Sánchez Taboada
13.3	El Álamo
13.4, 22.3 y 23.1	Villas del Prado
9.10 y 14.3	La Pechuga
14.1 y 14.2	Garita de Otay y Zona Industrial Otay
15.5	Alamar
16.1	Ampliación Guaycura
16.3, 16.4, 17.1, 17.3	Cerro Colorado, Blvr. Cucapah y Blvr. Héctor Terán Terán
18.1	Mariano Matamoros
18.3	Ejido Francisco Villa
18.3 y 19.5	Francisco Villa
20.2 y 20.3	Parque Industrial Florido
20.3	Nogales
21.2 y 26.2	Valle Redondo
21.1, 21.2 y 21.3	Maclovio
21.2	San Isidro Ajolojol
22.3 y 24.1	Los Valles, Natura y Delicias
24.1	Natura I
24.3	Natura II
27.4 y 29.1	El Carrizo
27.5	Villa del Campo
27.5	Gandul
28.2	Santa Anita
30.2	Distrito UABC
32.1 y 32.3	Valle Las Palmas
33.5	Santo Domingo

Para la regeneración y renovación de estas zonas se proponen las siguientes estrategias:

- **Mejorar** la imagen urbana mediante la rehabilitación de mobiliario urbano, equipamiento urbano, andadores y vialidades y señalética en espacios públicos.
- **Implementar** mecanismos y sistemas de seguridad.
- **Impulsar** estrategias de compactación urbana y mezcla de usos de suelo.
- **Promover** incentivos fiscales a propietarios de predios para inversión en esas zonas.
- **Promover** la participación ciudadana y la cohesión social en las zonas definidas, a través de la socialización y planeación de la mejora, mantenimiento y conservación del área.
- **Garantizar** un uso equilibrado del suelo que integre zonas residenciales, comerciales, industriales y recreativas, respetando el medio ambiente y promoviendo una ciudad habitable, sostenible, compacta, ordenada, cercana, conectada, equitativa y competitiva.

4.15 PROYECTOS ESTRATÉGICOS

4. ESTRATÉGICO

4.15 Proyectos Estratégicos

La ubicación estratégica de Tijuana es fundamental para el desarrollo económico de la región, así como para el estado de Baja California, en base a las políticas de desarrollo urbano los tres órdenes de gobierno, movilidad sostenible, en las zonas urbanas y metropolitanas se integró un banco de proyectos estratégicos, en congruencia con el Plan Municipal de Desarrollo, cuyos ejes principales son: Bienestar para todos, Prevención y protección ciudadana, Desarrollo económico sostenible, infraestructura y movilidad. Capitalizando las oportunidades y fortalezas sociales, ambientales y económicas, además de salvaguardar el patrimonio cultural tangible e intangible y el valor paisajístico, para protegerlos de posibles efectos perturbadores del desarrollo urbano, así como soluciones viables para los riesgos asociados a desastres naturales y asentamientos humanos en zonas de riesgo, siguiendo una política de desarrollo estratégico que fomente el desarrollo urbano sostenible, abierto y ordenado de la región.

Ver Anexo Cartográfico, Mapa E-10 Proyectos Estratégicos.

Con el objetivo de mejorar la calidad de vida a los habitantes de Tijuana, se proponen los siguientes proyectos estratégicos organizados por los siguientes ejes:

Ejes Estratégicos	Ejes Temáticos	
Habitable	A	Municipio seguro
	B	Municipio Humano y Comunitario
Sustentable	C	Municipio que Conserva los Valores Naturales, Históricos Y Culturales
	D	Municipio responsable y eficiente en el uso de los recursos
	E	Municipio resiliente
Equitativo y Competitivo	F	Municipio con calidad de vida y armonía social
	G	Municipio democrático y participativo
	H	Municipio competitivo, innovador e incluyente
Compacto	I	Municipio ordenado y eficiente
	J	Municipio equilibrado
Cercano	K	Municipio accesible
	L	Municipio policéntrico
Conectado e Integrado	M	Municipio con movilidad diversa
	N	Municipio con una estructura metropolitana y transfronteriza integrada y comunicada

Tabla 259.
Ejes estratégicos y temáticos.
Fuente: IMPLAN, 2025.

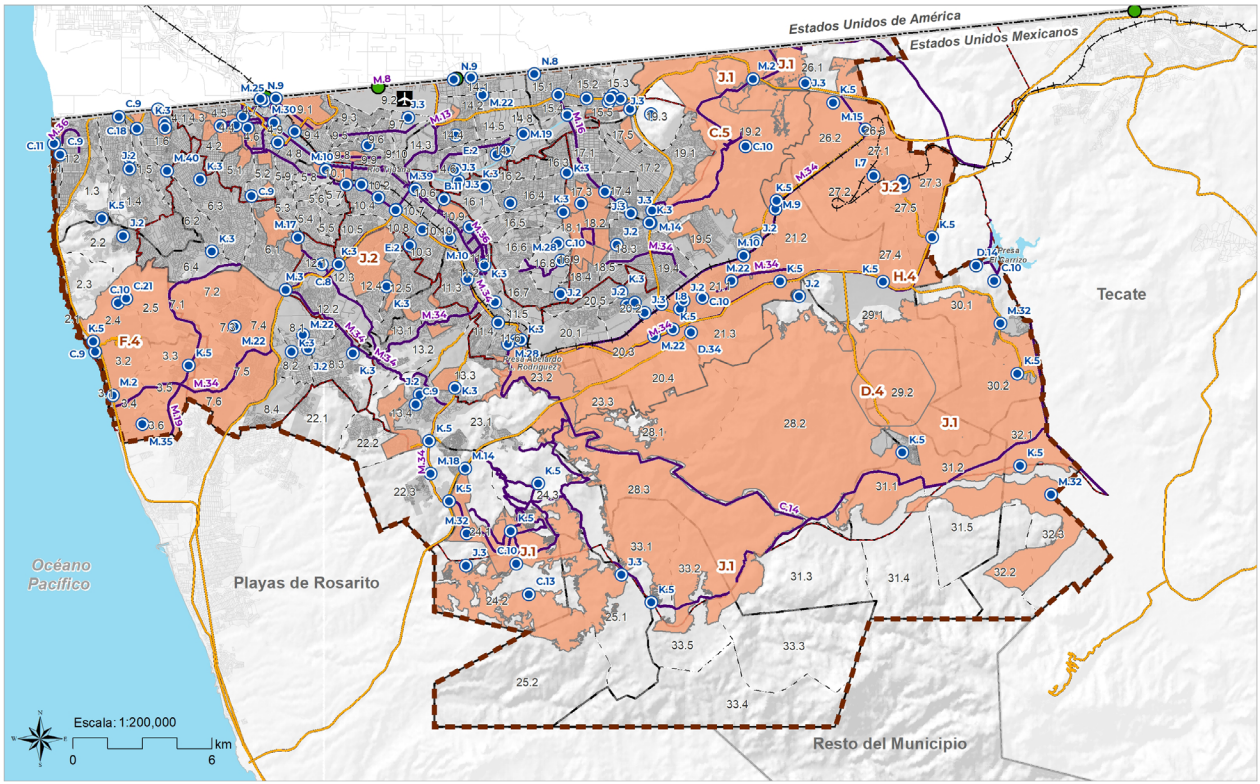


Figura 63. Proyectos Estratégicos.
Fuente: IMPLAN, 2026.

Tabla 260. Proyectos Estratégicos.
Fuente: IMPLAN, 2025.

Clave		Acciones/Proyectos	Ubicación	Plazo	Prioridad	Corresponsable
A	MUNICIPIO SEGURO					
A.1	A.1-0	Recuperación y mejoramiento de viviendas abandonadas	Villafontana/ Matamoros/ Parque Industrial Florido/ Nájera/Las Palomas/ Valle Las Palmas	C	ALTA	INFONAVIT, CANADEVI, SIDURT, IMPLAN, SDTU, DAU, BIENESTAR, SSPC, DOIUM
A.2	A.2-0	Programa Sectorial de Infraestructura	Municipio	C	MEDIA	SEMARNAT, PROFEPA, CONAGUA, SPA, CILA, GOB. EDO., SIDURT, CEA, CESPT, DSPM, DAU, IMPLAN, CFE
A.3	A.3-0	Programa de Introducción de Infraestructura en Zonas Prioritarias	Playas de Tijuana/ Camino Verde/San Luís/Nido de las Águilas	C	ALTA	SEMARNAT, PROFEPA, CONAGUA, SPA, CILA, GOB. EDO., SIDURT, CEA, CESPT, DSPM, DAU, IMPLAN
A.4	A.4-0	Programa de ampliación de las capacidades de infraestructura en zonas susceptibles a densificar y compactar	Centro de Población	M	ALTA	DAU, IMPLAN, CESPT, CFE, DOIUM, DSPM,
A.5	A.5-0	Programa de alumbrado público	Playas de Tijuana/ Camino Verde/San Luís/Lázaro Cárdenas/ Nido de las Águilas	M	ALTA	SIDURT, CFE, DSPM, DAU, IMPLAN
A.6	A.6-0	Equipamiento Urbano e Infraestructura del poder judicial, seguridad y penitenciarios	Centro de Población	M	BAJA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM, BIENESTAR, SSPC, SIDURT
A.7	A.7-0	Programa de Inventario de Suelo	Centro de Población	C	ALTA	DAU, SDTU, CATASTRO, IMPLAN, INSUS, PROMUN,SIDURT
A.8	A.8-0	Programa integral para la seguridad pública	Centro de Población	C	ALTA	SSPC, IMMUJER, DIF, BIENESTAR, DOIUM, DSPM, DAU IMPLAN, SDTU, SIDURT
A.9	A.9-0	Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra	El Monumento/Ojo de Agua/Santa Anita/ El Carrizo/Terrazas del Valle	C/M	ALTA	INSUS, SIDURT BIENESTAR, SDTU, DAU, CATASTRO, PROMUN,IMPLAN
B	MUNICIPIO HUMANO Y COMUNITARIO					
B.1	B.1-0	Programa Integral de Rehabilitación de Guarderías DIF	Centro de Población	C	ALTA	DIF, IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM, DIF, BIENESTAR
B.2	B.2-0	Centro Municipal de Atención de Personas con Discapacidad	Centro de Población	C	ALTA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM, BIENESTAR, DIF
B.3	B.3-0	Centro Psicopedagógico Infantil-Juvenil	Centro de Población	C	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM, BIENESTAR, SEP.
B.4	B.4-0	Centro de Atención del Migrante Seguro	Centro de Población	C	ALTA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM, DMAM, BIENESTAR, SSPC
B.5	B.5-0	Centro de Prevención y Atención de la Violencia Familiar	Centro de Población	C	ALTA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM, DIF, IMMUJER, BIENESTAR, SSPC
B.6	B.6-0	Reglamento de Imagen Urbana para el Municipio de Tijuana	Municipio	C/M	BAJA	IMPLAN, SDTU, DAU, DOIUM, DSPM
B.7	B.7-0	Programa de Recuperación de Áreas Verdes Públicas y/o Urbanas	Centro de Población	C	ALTA	IMPLAN, DOIUM, DAU, DPA, SPA, SIMPATT, SDTU, SIDURT
B.8	B.8-0	Programa Sectorial de Albergues para el Municipio de Tijuana	Municipio	C	ALTA	IMPLAN, DMAM, SDTU, DAU, DIOUM, BIENESTAR
B.9	B.9-0	Programa Municipal de Atención a Migrantes	Municipio	C	ALTA	IMPLAN, DMAM, SDTU, DAU, DIOUM, BIENESTAR

Clave		Acciones/Proyectos	Ubicación	Plazo	Prioridad	Corresponsable
B.10	B.10-0	Reglamento para el Funcionamiento de Albergues para la Atención del Migrante	Municipio	C	ALTA	IMPLAN, DMAM, SDTU, DAU, DIOUM, BIENESTAR
B.11	B.11-0	Red de Centros Comunitarios de Aprendizaje	Colonia Río Tijuana 3ra Etapa	C	MEDIA	DSPM,ICBC,IMAC,SDTU,DAU
C	MUNICIPIO QUE CONSERVA LOS VALORES NATURALES, HISTÓRICOS Y CULTURALES					
C.1	C.1-0	Programa de Gestión de Áreas de Valor Natural	Municipio	C/M	ALTA	SEMARNAT, PROFEPA, CONAGUA, IMPLAN
C.2	C.2-0	Sistema de Información Ambiental Municipal (SIAM)	Municipio	C	MEDIA	SEMARNAT, PROFEPA, CONAGUA, IMPLAN
C.3	C.3-0	Centro Municipal de Educación Ambiental	Centro de Población	M	MEDIA	SEMARNAT, PROFEPA, CONAGUA, BIENESTAR, DPA, SPA, SEP
C.4	C.4-0	Actualización del Programa de Ordenamiento Ecológico Municipal	Municipio	C	ALTA	DPA, SPA, IMPLAN
C.5	C.5-1	Declaratorias y Planes de Manejo para Áreas de Conservación Municipales: 1. Cerro San Isidro	Playas de Tijuana, Los Pinos, San Luis, Nido de las Águilas, Terrazas del Valle, Ojo de Agua, Cueros de Venado, San Isidro Ajolojol, Santa Anita	C	ALTA	IMPLAN, DPA, SPA
	C.5-2	Declaratorias y Planes de Manejo para Áreas de Conservación Municipales: 2. Arroyo Alamar		C	ALTA	IMPLAN, DPA, SPA
	C.5-3	Declaratorias y Planes de Manejo para Áreas de Conservación Municipales: 3. La Presa Abelardo L. Rodríguez		C	ALTA	IMPLAN, DPA, SPA
	C.5-4	Declaratorias y Planes de Manejo para Áreas de Conservación Municipales: 4. Cañón El Matadero		C	ALTA	IMPLAN, DPA, SPA
C.6	C.6-0	Programa de ordenamiento ecológico y territorial de usos de suelo para el litoral costero.	Playas de Tijuana, El Monumento, San Antonio del Mar	C	MEDIA	SEMARNAT, SMADS, DPA, SPA, IMPLAN
C.7	C.7-0	Programa Municipal para mejorar la Calidad del Aire	Municipio	C	ALTA	SEMARNAT, SMADS, DPA, SPA, IMPLAN
C.8	C.8-1	Sistema de Parques Urbanos: 1. Aguaje de la Tuna (mixto)	Playas de Tijuana, Los Pinos, Matamoros, Parque Industrial el Florido, Ojo de Agua, Lázaro Cárdenas	C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU
	C.8-2	Sistema de Parques Urbanos: 2. Biosfera FD655003 (natural)		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU
	C.8-3	Sistema de Parques Urbanos: 3. Maclovio Rojas (Ejido Maclovio Rojas) (mixto)		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU
	C.8-4	Sistema de Parques Urbanos: 4. Unidad Deportiva Mariano Matamoros (mixto)		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU
	C.8-5	Sistema de Parques Urbanos: 5. Polígono DIF 3ra Etapa (mixto)		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU
	C.8-6	Sistema de Parques Urbanos: 6. Los Valles (Col. KE KASAS)(mixto)		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU
	C.8-7	Sistema de Parques Urbanos: 7 Los Valles II (mixto)		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU
	C.8-8	Sistema de Parques Urbanos: 8. Amanecer (Col. Terrazas de San Bernardo) (mixto)		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU

Clave		Acciones/Proyectos	Ubicación	Plazo	Prioridad	Corresponsable
C.9	C.9-1	Sistema de Parques Barriales: 1. El Porvenir	Playas de Tijuana, La Gloria, San Luis, Cerro Colorado, El Monumento, Chapultepec, Los Pinos, Ciudad Industrial	C/M	ALTA	IMPLAN, SDTU
	C.9-2	Sistema de Parques Barriales: 2. Loma Blanca (Col. Loma Blanca) (mixto)		C/M	ALTA	IMPLAN, SDTU
	C.9-3	Sistema de Parques Barriales: 3. Reforma (proyecto de regeneración) (mixto)		C/M	ALTA	IMPLAN, SDTU
	C.9-4	Sistema de Parques Barriales: 4. Misiones (mixto)		C/M	ALTA	IMPLAN, SDTU
	C.9-5	Sistema de Parques Barriales: 5. Buenos Aires (Col. Buenos Aires Sur) (mixto)		C/M	ALTA	IMPLAN, SDTU
	C.9-6	Sistema de Parques Barriales: 6. Chapulines (Fracc. El Mirador) (regeneración-mixto)		C/M	ALTA	IMPLAN, SDTU
	C.9-7	Sistema de Parques Barriales: 7. Cañón del Saenz (deportivo)		C/M	ALTA	IMPLAN, SDTU
	C.9-8	Sistema de Parques Barriales: 8. San Antonio del Mar (lineal)		C/M	ALTA	IMPLAN, SDTU
	C.9-9	Sistema de Parques Barriales: 9. Fundadores (mixto)		C/M	ALTA	IMPLAN, SDTU
	C.9-10	Sistema de Parques Barriales: 10. Azteca		C/M	ALTA	IMPLAN, SDTU
	C.9-11	Sistema de Parques Barriales: 11. Cañón del Sainz		C/M	ALTA	IMPLAN, SDTU
	C.9-12	Sistema de Parques Barriales:12. Colinas (mixto)		C/M	MEDIA	IMPLAN, SDTU
	C.9-13	Sistema de Parques Barriales:13. Del Árbol (mixto)		C/M	MEDIA	IMPLAN, SDTU
	C.9-14	Sistema de Parques Barriales:14. Los Rios (mixto)		C/M	MEDIA	IMPLAN, SDTU
	C.9-15	Sistema de Parques Barriales:15. El Prado 2 (mixto)		C/M	MEDIA	IMPLAN, SDTU
	C.9-16	Sistema de Parques Barriales:16. Vallecitos (mixto)		C/M	MEDIA	IMPLAN, SDTU
	C.9-17	Sistema de Parques Barriales:17. Rosario Castellanos (mixto)		C/M	MEDIA	IMPLAN, SDTU
	C.9-18	Sistema de Parques Barriales:18. México (mixto)		C/M	MEDIA	IMPLAN, SDTU
C.10	C.10-1	Sistema de Parques Metropolitanos 1. Monumento	El Monumento, Los Pinos, Cerro Colorado, Terrazas del Valle, Ojo de Agua, Mesa Redonda, Las Palomas	C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU
	C.10-2	Sistema de Parques Metropolitanos 2. Cerro Colorado		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU
	C.10-3	Sistema de Parques Metropolitanos 3. Parque Esperanto (La Presa Abelardo L. Rodríguez)		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU
	C.10-4	Sistema de Parques Metropolitanos 4. San Isidro		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU
	C.10-5	Sistema de Parques Metropolitanos 5. Matanuco		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU
	C.10-6	Sistema de Parques Metropolitanos 6. Bosque de la ciudad		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU
	C.10-7	Sistema de Parques Metropolitanos 7. La Presa El Carrizo		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU
C.11	C.11-0	Distrito ecoturístico Playas de Tijuana	Playas de Tijuana	C	MEDIA	SEMARNAT, IMPLAN, DPA, SPA
C.12	C.12-0	Programa de recuperación del patrimonio histórico y Declaratoria de Centro Histórico	Centro	M	MEDIA	ICBC, IMAC, DSPM, DAU, SDTU, DAU, CATASTRO, IMPLAN, Asoc. Priv., Asoc. Civ.
C.13	C.13-0	Distrito y Ruta Histórica Ecoturística Zona Sur	San Andrés/Santo Domingo/Nájera/ Valle Las Palmas/Cerro Gordo/ Mesa Redonda	M	MEDIA	SEMARNAT, DPA, SPA, IMPLAN

Clave		Acciones/Proyectos	Ubicación	Plazo	Prioridad	Corresponsable
C.14	C.14-0	Rutas de senderismo en Cañones de Tijuana	Los Pinos, San Luis, Cerro Colorado, Terrazas del Valle, Cueros de Venado, Mesa Redonda, San Andrés, San Isidro Ajolojol, Santa Anita, Las Palomas, Nájera, Valle Las Palmas, Santo Domingo	M	MEDIA	SEMARNAT, DPA, SPA, IMPLAN
C.15	C.15-0	Mirador de la Ciudad	Mesa de Otay	C	ALTA	DOIUM, IMPLAN
C.16	C.16-1	Plan Maestro de parques: 1. Morelos	Playas de Tijuana, 5 y 10, Ciudad Industrial	C	ALTA	IMPLAN, SIMPATT
	C.16-2	Plan Maestro de parques: 2. La Amistad		C	ALTA	IMPLAN, SIMPATT
	C.16-3	Plan Maestro de parques: 3. Reserva Natural de los Sauces Norte y Sur		C	ALTA	IMPLAN, SIMPATT
C.17	C.17-0	Parque Hidrológico Educativo Miramar	Playas de Tijuana	M	MEDIA	IMPLAN
C.18	C.18-1	Parques de Conservación: 1. Ecosistemas Riparios Frágiles en el Arroyo Alamar	Playas de Tijuana, Ciudad Industrial	M	ALTA	CONAGUA, IMPLAN
	C.18-2	Parques de Conservación: 2. Cañón el Matadero		M	ALTA	CONAGUA, IMPLAN
C.19	C.19-0	Regeneración del Mercado Municipal de Tijuana	Centro	C	MEDIA	IMPLAN
	C.19-1	Rehabilitación de Correos de Mexico	Centro	C	ALTA	IMPLAN, DAU, DOIUM
C.20	C.20-0	Reserva Ecológica Municipal	Municipio	C/M/L/	MEDIA	IMPLAN TIJUANA, SDETU, DPA, SPA O SPA TIJUANA
C.21	C.21-0	Parque lineal y Ciclovía San Antonio de los Buenos	El Monumento	M	MEDIA	IMPLAN
C.22	C.22-0	Parque lineal sobre derecho de vía CFE	Parque Industrial el Florido	C	MEDIA	C.F.E, IMPLAN
D	MUNICIPIO RESPONSABLE Y EFICIENTE EN EL USO DE LOS RECURSOS					
D.1	D.1-0	Plan Maestro de Energías Renovables y Sustentables	Municipio	M	ALTA	SMADS, SEIBC DPA, SPA, IMPLAN
D.2	D.2-0	Centro Municipal de Ordenamiento Ecológico y Recursos Naturales	Centro de Población	M	ALTA	SEMARNAT, SMADS, DPA, SPA, IMPLAN
D.3	D.3-0	Sistema de Monitoreo de la Calidad del Aire	Centro de Población	C	ALTA	SEMARNAT, SMADS, DPA, SPA, IMPLAN
D.4	D.4-0	Programa de gestión integral de manejo de residuos sólidos municipales	Municipio	C	ALTA	SEMARNAT, SMADS, DPA, SPA, DOIUM, IMPLAN
	D.4-1	Estudios Técnicos Especializados: Selección De Sitio Para La Localización De Un Nuevo Relleno Sanitario O Basurero Municipal.	El Carrizo, Najera, Santa Anita, Las Palomas	C	ALTA	SEMARNAT, SMADS, DPA, SPA, DOIUM, IMPLAN
D.5	D.5-0	Programa de Manejo y Saneamiento Integral de Cuencas	Centro de Población	C	MEDIA	CONAGUA, SMADS, SIDURT, SDTU, DPA, SPA, IMPLAN
D.6	D.6-0	Plan hídrico municipal para el futuro y el cuidado del agua	Municipio	C/M/L	ALTA	CONAGUA, Gob. Estatal, SIDURT, CESPT, DSPM, DAU, IMPLAN
D.7	D.7-0	Programa de abastecimiento, saneamiento, tratamien-to y reúso de agua	Centro de Población	C/M	ALTA	GOB. EDO., SIDURT, CESPT, DSPM, DAU, IMPLAN
D.8	D.8-0	Proyecto Integral del Sistema Pluvial de Tijuana. - Sistema de corredores e infraestructura verde y azul	Centro de Población	C	ALTA	SEMARNAT, CONAGUA, SMADS, CILA, Gob. Estatal, SIDURT, CEA, CESPT, DOIUM, DAU, IMPLAN

Clave		Acciones/Proyectos	Ubicación	Plazo	Prioridad	Corresponsable
D.9	D.9-0	Proyecto de Centro de Acopio y Trituración de Neumáticos	Municipio	M	ALTA	SEMARNAT, SMADS, DPA, SPA, DAU, IMPLAN
D.10	D.10-0	Centro de Acopio Temporal Municipal y Programa de Manejo Integral de Residuos de la Construcción y Demolición	Municipio	C	ALTA	SEMARNAT, SMADS, DPA, SPA, DAU, DOIUM, IMPLAN
D.11	D.11-0	Proyecto de Vivero de Planta Nativa	Municipio	M	ALTA	DPA, SPA, DOIUM
D.12	D.12-0	Estudio de Capacidad de Carga Urbana para el Centro de Población	Centro de Población	C	ALTA	IMPLAN
D.13	D.13-0	Programa de incentivos para actividades privadas para zonas de conservación	Municipio	M	ALTA	IMPLAN, SDTU, DAU, DPA, SPA
D.14	D.14-0	Ampliación acueducto Río Colorado-Tijuana	Las Palomas	C	ALTA	SIDURT, Gob. Mun.
D.15	D.15-0	Modernización de Planta Internacional de Tratamiento de Aguas Residuales Tijuana - San Diego.	Municipio	C	ALTA	EE.UU., GOB. DEL ESTADO
D.16	D.16-0	Rehabilitación de redes de agua potable en la Zona Costa.	Municipio	C	ALTA	CESPT, SEPROA-CEABC, GOB. ESTADO
D.17	D.17-0	Aprovechamiento de agua residual tratada proveniente de los efluentes La Morita y Arturo Herrera.	Municipio	C	ALTA	CESPT, SEPROA-CEABC, CONAGUA, GOB. ESTADO
D.18	D.18-0	Sistema Municipal de Acopio y Reciclaje de Residuos Sólidos y Orgánicos Urbanos	Municipio	C/M/L	ALTA	BIENESTAR, SEMARNAT, SMADS, SIDURT, IMPLAN, SDETU, DPA, SPA O SPA TIJUANA
D.19	D.19-0	Rehabilitación de la planta potabilizadora Abelardo L. Rodríguez.	Municipio	C	ALTA	CESPT, SEPROA-CEABC, GOB. ESTADO, GOB. MUNICIPAL
D.20	D.20-0	Programa Sectorial Metropolitano de Agua y Saneamiento.	Metrópoli	M	ALTA	CESPT, GOB. ESTADO
D.21	D.21-0	Reglamento para el uso y reúso del agua.	Municipio	M	ALTA	IMPLAN TIJUANA, SDETU, CESPT, GOB. ESTADO
D.22	D.22-0	Relocalización pozos del acuífero del Río de Tijuana.	Municipio	C	ALTA	CESPT, SEPROA-CEABC, GOB. ESTADO, GOB. MUNICIPAL
D.23	D.23-0	Rehabilitación de la planta de bombeo CILA, 1, Matadero, Laureles 1 y 2.	Municipio	C	ALTA	CESPT, SEPROA-CEABC, GOB. ESTADO, GOB. MUNICIPAL
D.24	D.24-0	Estudio de Biogás en Relleno Sanitario de El Jibarito	Municipio	C	ALTA	GOB. MUNICIPAL, CFE
D.25	D.25-0	Rehabilitación del colector Internacional, colector Insurgentes, Oriente, y Carranza.	Municipio	C	MEDIA	CESPT, SEPROA-CEABC, GOB. ESTADO, GOB. MUNICIPAL
D.26	D.26-0	Rehabilitación de la línea paralela a gravedad.	Municipio	C	ALTA	CESPT, SEPROA-CEABC, GOB. ESTADO, GOB. MUNICIPAL
D.27	D.27-0	Rehabilitación del emisor antiguo a presión.	Municipio	C	ALTA	CESPT, SEPROA-CEABC, GOB. ESTADO, GOB. MUNICIPAL
D.28	D.28-0	Entubamiento del canal abierto entre planta de bombeo PB1-A y San Antonio de los Buenos.	Municipio	C	ALTA	CESPT, SEPROA-CEABC, GOB. ESTADO, GOB. MUNICIPAL
D.29	D.29-0	Rehabilitación del Interceptor Poniente, y Oriente.	Municipio	C	ALTA	CESPT, SEPROA-CEABC, GOB. ESTADO, GOB. MUNICIPAL
D.30	D.30-0	Modernización de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales La Morita, Arturo Herrera.	Municipio	C	ALTA	CESPT, SEPROA-CEABC, GOB. ESTADO, GOB. MUNICIPAL
D.31	D.31-0	Modernización del cárcamo y línea de impulsión del Cañón del Sainz Arturo Herrera.	Municipio	C	ALTA	CESPT, SEPROA-CEABC, GOB. ESTADO, GOB. MUNICIPAL

Clave		Acciones/Proyectos	Ubicación	Plazo	Prioridad	Corresponsable
D.32	D.32-0	Compuertas del Río Tijuana.	Municipio	C	ALTA	CESPT, SEPROA-CEABC, GOB. ESTADO, GOB. MUNICIPAL
D.33	D.33-0	Programa para la Conservación de la Biodiversidad en el Municipio de Tijuana	Municipio	C	ALTA	IMPLAN TIJUANA, SDETU, DPA, SPA O SPA TIJUANA, DAU, CATASTRO
D.34	D.34-1	Nueva subestación eléctrica: Toreo	Centro	C	ALTA	CFE, GOB. ESTADO, SEI
D.34	D.34-2	Nueva subestación eléctrica: La Encantada	La Presa Este	C	ALTA	CFE, GOB. ESTADO, SEI
D.34	D.34-3	Nueva subestación eléctrica: Alamar	Otay-Centenario	C	ALATA	CFE, GOB. ESTADO, SEI
E	MUNICIPIO RESILIENTE					
E.1	E.1-0	Programa Sectorial de Resiliencia Urbana Municipal	Municipio	C/M/L	MEDIA	GOB. MPAL, DPC, IMPLAN, SDTU, SDH, DAU, SIDURT, DSPM, DOIUM, BIENESTAR
E.2	E.2-1	Declaratorias de zonas de riesgo: 1. Vista Alamar	Chapultepec, San Antonio de los Buenos, 5 y 10, Los Pinos, Camino Verde, San Luis, Ciudad Industrial	C	ALTA	IMPLAN, DPC, CATASTRO, SIDURT, SDTU, DAU, BIENESTAR
	E.2-2	Declaratorias de zonas de riesgo: 2. Lomas Conjunto Residencial		C	ALTA	IMPLAN, DPC, CATASTRO, SIDURT, SDTU, DAU, BIENESTAR
	E.2-3	Declaratorias de zonas de riesgo: 3. Alfonso Ballesteros		C	ALTA	IMPLAN, DPC, CATASTRO, SIDURT, SDTU, DAU, BIENESTAR
	E.2-4	Declaratorias de zonas de riesgo: 4. Sanchez Taboada II		C	ALTA	IMPLAN, DPC, CATASTRO, SIDURT, SDTU, DAU, BIENESTAR
	E.2-5	Declaratorias de zonas de riesgo: 5. Lomas y Cumbres del Rubí		C	ALTA	IMPLAN, DPC, CATASTRO, SIDURT, SDTU, DAU, BIENESTAR
	E.2-6	Declaratorias de zonas de riesgo: 6. Sanchez Taboada (Produtsa)		C	ALTA	IMPLAN, DPC, CATASTRO, SIDURT, SDTU, DAU, BIENESTAR
	E.2-7	Declaratorias de zonas de riesgo: 7. Sanchez Taboada II División del Norte		C	ALTA	IMPLAN, DPC, CATASTRO, SIDURT, SDTU, DAU, BIENESTAR
	E.2-8	Declaratorias de zonas de riesgo: 8. Laderas de Monterrey		C	ALTA	IMPLAN, DPC, CATASTRO, SIDURT, SDTU, DAU, BIENESTAR
	E.2-9	Declaratorias de zonas de riesgo: 9. Reforma		C	ALTA	IMPLAN, DPC, CATASTRO, SIDURT, SDTU, DAU, BIENESTAR
	E.2-10	Declaratorias de zonas de riesgo: 10. Camino Verde Noroeste		C	ALTA	IMPLAN, DPC, CATASTRO, SIDURT, SDTU, DAU, BIENESTAR
	E.2-11	Declaratorias de zonas de riesgo: 11. Camino Verde Noreste		C	ALTA	IMPLAN, DPC, CATASTRO, SIDURT, SDTU, DAU, BIENESTAR
	E.2-12	Declaratorias de zonas de riesgo: 12. Anexa Miramar		C	ALTA	IMPLAN, DPC, CATASTRO, SIDURT, SDTU, DAU, BIENESTAR
E.3	E.3-0	Censo de Asentamientos Irregulares	Municipio	C	ALTA	INEGI, IMPLAN, DPC, SDTU, DAU, CATASTRO, SIDURT
E.4	E.4-0	Atlas Municipal de Riesgos (Sísmicos, Geológicos, Hidrometeorológicos) y Antropogénicos (Químico-Tecnológicos, Sanitario-Ecológicos, Sociorganizativos)	Municipio	C	ALTA	DOIUM, IMPLAN, DPC, SDTU, ACADEMIA CICESE
E.5	E.5-0	Plan de Acción Climática Municipal (PACMUN)	Municipio	M	MEDIA	GOB. MPAL, IMPLAN, DPC, DPA, SPA, SDTU, DAU, SIDURT, SMADS, ACADEMIA
E.6	E.6-0	Programa de Reubicación de Población en Zonas de Alto Riesgo	Municipio	C	ALTA	GOB. FEDERAL, GOB. ESTADO, GOB. MUNICIPAL

Clave		Acciones/Proyectos	Ubicación	Plazo	Prioridad	Corresponsable
F	MUNICIPIO CON CALIDAD DE VIDA Y ARMONÍA SOCIAL					
F.1	F.1-0	Programa Sectorial de Vivienda	Municipio	C	ALTA	IMPLAN, INFONAVIT, CANADEVI, SIDURT, SDTU, CESPT, CFE, CATAC, DAU, BIENESTAR, INDIVI
F.2	F.2-0	Programa Progresivo de Suelo Urbanizado y Vivienda	Centro de Población	C/M	ALTA	BIENESTAR, DAU, SDTU, IMPLAN,INSUS, SIDURT
F.3	F.3-0	Programa Territorial Operativo y de Mejoramiento Urbano	Centro de Población	C/M/L	MEDIA	GOB. MPAL., SDTU, IMPLAN, DOIUM, DSPM
F.4	F.4-1	Planes maestros de integración y regeneración urbana: 1. Col. El Soler	Playas de Tijuana, El Monumento, San Antonio del Mar, Centro, Chapultepec, San Antonio de los Buenos, Santa Fe, La Gloria, Mesa de Otay, 5 y 10, Camino Verde	C/M/L	MEDIA	IMPLAN
	F.4-2	Planes maestros de integración y regeneración urbana: 2. Col. Monumental Playas de Tijuana		C/M/L	MEDIA	IMPLAN
	F.4-3	Planes maestros de integración y regeneración urbana: 3. Col. Castillo		C/M/L	MEDIA	IMPLAN
	F.4-4	Planes maestros de integración y regeneración urbana: 4. Col. 20 de Noviembre		C/M/L	MEDIA	IMPLAN
	F.4-5	Planes maestros de integración y regeneración urbana: 5. Complejo Escolar Agua Caliente		C/M/L	MEDIA	IMPLAN
	F.4-6	Planes maestros de integración y regeneración urbana: 6. Col. Buena Vista		C/M/L	MEDIA	IMPLAN
	F.4-7	Planes maestros de integración y regeneración urbana: 7. Col. Libertad		C/M/L	MEDIA	IMPLAN
	F.4-8	Planes maestros de integración y regeneración urbana: 8. Col. Madero (Cacho)		C/M/L	MEDIA	IMPLAN
	F.4-9	Planes maestros de integración y regeneración urbana:) 9. Col. Morelos		C/M/L	MEDIA	IMPLAN
	F.4-10	Planes maestros de integración y regeneración urbana: 10. Col. Independencia		C/M/L	MEDIA	IMPLAN
	F.4-11	Planes maestros de integración y regeneración urbana: 11. Col. Altamira		C/M/L	MEDIA	IMPLAN
	F.4-12	Planes maestros de integración y regeneración urbana: 12. Santa Fe		C/M/L	MEDIA	IMPLAN
F.5	F.5-0	Proyecto de Mejoramiento en Colonias Mariano Matamoros	Cerro Colorado, Matamoros	C	ALTA	IMPLAN
F.6	F.6-0	Programa de Vivienda Asequible	Municipio	C	ALTA	IMPLAN TIJUANA, CATASTRO, PROMUN, CONAVI, INDIVI, INSUS, RPPC
F.7	F.7-0	Ampliación del centro de control animal	3ra Etapa Río Tijuana	C	ALTA	IMPLAN, DMPCS
G	MUNICIPIO DEMOCRÁTICO Y PARTICIPATIVO					
G.1	G.1-0	Gobierno Digital	Municipio	C/M	MEDIA	GOB. MPAL, SDTU, DCM, DOIUM, DSPM, IMPLAN
G.2	G.2-0	Sistema de datos abiertos	Municipio	L	BAJA	IMPLAN, CDT, DAU, DOIUM, SSPC, ACADEMIA
G.3	G.3-0	Observatorio de violencia y género	Centro de Población	L	MEDIA	IMPLAN, SSPC, CDT, DAU, DOIUM, BIENESTAR, IMMUJER, DIF, ACADEMIA
G.4	G.4-0	Programa de Vinculación y Corresponsabilidad de la Sociedad en los Proyectos de Desarrollo Urbano. Presupuestos participativos para el mejoramiento de barrio	Centro de Población	C/M	ALTA	BIENESTAR, IMPLAN, DAU, DOIUM, ONG`s, IMPAC

Clave		Acciones/Proyectos	Ubicación	Plazo	Prioridad	Corresponsable
H	MUNICIPIO COMPETITIVO, INNOVADOR E INCLUYENTE					
H.1	H.1-0	Plan Estratégico de Tijuana (Agenda de gestión de proyectos estratégicos)	Municipio	C	MEDIA	GOB. MPAL. GOB. EDO., SIDURT, SEIBC, SMADS, COPLADE, IMPLAN, CDT, ASOC. CIV.
H.2	H.2-0	Marca Tijuana	Municipio	M	MEDIA	GOB. MPAL.
H.3	H.3-0	Programa Sectorial de Industria	Centro de Población	C	MEDIA	SEIBC, SEDETI, IMPLAN, CDT, SPA, SMADS, DAU, CANACINTRA, SECTOR PRIVADO
H.4	H.4-0	Corredor económico Zona Este de Tijuana	Los Pinos, San Luis, Terrazas del Valle, Parque Industrial el Florido, Ojo de Agua, Cueros de Venado, Mesa Redonda, San Isidro Ajolojol, Gandul, Santa Anita, El Carrizo, Las Palomas	C/M	MEDIA	SIDURT,IMPLAN
H.5	H.5-0	Programa Sectorial de Turismo	Municipio	C	MEDIA	COTUCO, SECTURE BC, SEDETI
H.6	H.6-0	Distrito de Regeneración Económica, Turístico y de Negocios Zona Centro	Centro	C/M	MEDIA	COTUCO, SEDETI, SDTU, DOIUM, IMPLAN ACADEMIA, ASOC. PRIV.
H.7	H.7-0	Distrito turístico Chaparral-Av. Revolución	Centro	C	MEDIA	COTUCO, SIDURT, SEDETI, DOIUM, IMPLAN, ACADEMIA, ASOC. PRIV.
H.8	H.8-0	Proyecto “Tijuana Creativa Digital”	Centro de Población	M	MEDIA	GOB. MPAL.
H.9	H.9-0	Delimitación de Zona Económica Estratégica	Municipio	C	ALTA	IMPLAN, SIDURT, SEIBC, CDT
I	MUNICIPIO ORDENADO Y EFICIENTE					
I.1	I.1-0	Sistema de Administración Territorial Urbana: Modernización Administrativa	Municipio	C/M/L	ALTA	GOB. MPAL., SDTU, DCM, DOIUM, DSPM, IMPLAN. DEL. MUN.
I.2	I.2-0	Programa de Actualización del Marco Normativo de Desarrollo Urbano	Municipio	C/M/L	ALTA	GOB. MPAL., SDTU, DCM, DOIUM, DSPM, IMPLAN. DEL. MUN.
I.3	I.3-0	Reestructuración de los Límites Delegacionales y Subdelegaciones (Proyecto de Modernización)	Municipio	C	ALTA	SDTU, DAU, IMPLAN, SIDURT
I.4	I.4-0	Modernización del Catastro Municipal	Centro de Población	C	ALTA	SDTU, CATASTRO, IMPLAN.
I.5	I.5-0	Proyecto Gemelo Digital e indicadores para el seguimiento del desarrollo urbano	Municipio	C	ALTA	SDTU, CATASTRO, DAU, IMPLAN
I.6	I.6-0	Programa de Aprovechamiento de Baldíos Intraurbanos	Centro de Población	C/M	ALTA	IMPLAN
I.7	I.7-0	Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Valle Redondo	Centro de Población	C/M	MEDIA	DAU, SDTU, DPA, SPA, SDH, IMPLAN
I.8	I.8-0	Programa Parcial de Desarrollo Urbano de los Sectores 20, 21 y 23 (Matanuco)	Gandul, San Isidro Ajolojol, El Carrizo, Ojo de Agua	C	ALTA	IMPLAN
I.9	I.9-0	Programa de Reserva Territorial para Vivienda	Parque Industrial el Florido, Ojo de Agua, Cueros de Venado	C	ALTA	IMPLAN
I.10	I.10-0	Digitalización del 100 por ciento de trámites de administración urbana	Municipio	C	ALTA	IMPLAN TIJUANA, CATASTRO, PROMUN, CONAVI, INDIVI, INSUS, RPPC
I.11	I.11-0	Adquisición de unidades y equipo para el reforzamiento del servicio de recolección de residuos sóligos y orgánicos urbanos.	Municipio	C	ALTA	GOB. MPAL

Clave		Acciones/Proyectos	Ubicación	Plazo	Prioridad	Corresponsable
J	MUNICIPIO EQUILIBRADO					
J.1	J.1-1	Polígonos de Actuación: 1. Natura	Terrazas del Valle, Parque Industrial el Florido, Ojo de Agua, Cueros de Venado, Mesa Redonda, San Andrés, San Isidro Ajolojol, Santa Anita, El Carrizo, Las Palomas, Nájera, Valle Las Palmas, Santo Domingo,	C/M	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, CATASTRO
	J.1-2	Polígonos de Actuación: 2. Valle Redondo		C/M	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, CATASTRO
	J.1-3	Polígonos de Actuación: 3. San Isidro Ajolojol		C/M	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, CATASTRO
	J.1-4	Polígonos de Actuación: 4. Presa Este		C/M	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, CATASTRO
J.2	J.2-1	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 1. Natura y Hacienda las Delicias III	Playas de Tijuana, El Monumento, La Gloria, San Luis, Cerro Colorado, Matamoros, Terrazas del Valle, Parque Industrial el Florido, Ojo de Agua, Santa Anita,	C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC
	J.2-2	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 2. Camino Verde		C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC
	J.2-3	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 3. Zona Centro		C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC
	J.2-4	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 4. Urbi Villa del Prado I, II y Valle Redondo		C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC
	J.2-5	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 5. Villa del Campo I, II y Parajes del Valle		C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC
	J.2-6	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 6. Altiplano		C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC
	J.2-7	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 7. Terrazas del Valle		C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC
	J.2-8	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 8. Tres de Octubre		C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC
	J.2-9	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 9. Mariano Matamoros Centro, Norte y El Pípila		C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC
	J.2-10	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 10. Villa del Álamo		C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC
	J.2-11	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 11. Emiliano Zapata		C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC
	J.2-12	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 12. Cerro Colorado		C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC
	J.2-13	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 13. Ejido Francisco Villa		C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC
	J.2-14	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 14. Cañadas del Florido		C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC

Clave		Acciones/Proyectos	Ubicación	Plazo	Prioridad	Corresponsable
J.2	J.2-15	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 15. El Laurel	Playas de Tijuana, El Monumento, La Gloria, San Luis, Cerro Colorado, Matamoros, Terrazas del Valle, Parque Industrial el Florido, Ojo de Agua, Santa Anita,	C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC
	J.2-16	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 16. Polígono 6 Ojo de Agua		C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC
	J.2-17	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 17. Ejido Lázaro Cárdenas		C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC
	J.2-18	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 18. Las Cumbres		C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC
	J.2-19	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 19. Rancho Las Flores		C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC
	J.2-20	Programa de Mejoramiento Urbano en Polígonos de Atención Prioritaria y Zonas Prioritarias: 20. Tijuana Progreso		C	ALTA	IMPLAN, DAU, SDTU, DPA, SPA, SSPC
J.3	J.3-1	Zonas Especiales de Desarrollo Controlado: 1	Mesa de Otay Ciudad Industrial, Nido de las Águilas, Villa Fontana, Terrazas del Valle, Parque Industrial el Florido, Mesa Redonda, San Andrés, San Isidro Ajolojol	C	MEDIA	IMPLAN, DAU, SDTU
	J.3-2	Zonas Especiales de Desarrollo Controlado: 2		C	MEDIA	IMPLAN, DAU, SDTU
	J.3-3	Zonas Especiales de Desarrollo Controlado: 3		C	MEDIA	IMPLAN, DAU, SDTU
	J.3-4	Zonas Especiales de Desarrollo Controlado: 4		C	MEDIA	IMPLAN, DAU, SDTU
	J.3-5	Zonas Especiales de Desarrollo Controlado: 5		C	MEDIA	IMPLAN, DAU, SDTU
	J.3-6	Zonas Especiales de Desarrollo Controlado: 6		C	MEDIA	IMPLAN, DAU, SDTU
	J.3-7	Zonas Especiales de Desarrollo Controlado: 7		C	MEDIA	IMPLAN, DAU, SDTU
	J.3-8	Zonas Especiales de Desarrollo Controlado: 8		C	MEDIA	IMPLAN, DAU, SDTU
	J.3-9	Zonas Especiales de Desarrollo Controlado: 9		C	MEDIA	IMPLAN, DAU, SDTU
	J.3-10	Zonas Especiales de Desarrollo Controlado: 10		C	MEDIA	IMPLAN, DAU, SDTU
	J.3-11	Zonas Especiales de Desarrollo Controlado: 11		C	MEDIA	IMPLAN, DAU, SDTU
	J.3-12	Zonas Especiales de Desarrollo Controlado: 12		C	MEDIA	IMPLAN, DAU, SDTU
	J.3-13	Zonas Especiales de Desarrollo Controlado: 13		C	MEDIA	IMPLAN, DAU, SDTU
	J.3-14	Zonas Especiales de Desarrollo Controlado: 14		C	MEDIA	IMPLAN, DAU, SDTU
	J.3-15	Zonas Especiales de Desarrollo Controlado: 15		C	MEDIA	IMPLAN, DAU, SDTU
J.4	J.4-0	Plan Maestro de Regeneración Urbana: 1. Libertad 2. Calle Brasil	Centro, Otay-Centenario	M	ALTA	IMPLAN, DOIUM

Clave		Acciones/Proyectos	Ubicación	Plazo	Prioridad	Corresponsable
K	MUNICIPIO ACCESIBLE					
K.1	K.1-0	Programa de Pavimentación de Colonias y mejora de la vía pública para la circulación peatonal	Centro de Población	C	ALTA	DOIUM, DSPM, SIDURT SICT, CAPUFE, IMPLAN, DAU, DTCV, SDTU, BIENESTAR
K.2	K.2-0	Programa Sectorial de Equipamiento Urbano y Espacio Público	Centro de Población	C	ALTA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM, SEDESOM, SEP, SIMPATT
K.2	K.2-1	Estudio para la localización y dotación municipal de sitios para Cementerios o Panteones Municipales	Santa Anita, El Carrizo	C	ALTA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM, SEDESOM, DSPM
K.3	K.3-1	Consolidación de centralidades: 1. Centro Urbano	Playas de Tijuana, Centro, San Antonio de los Buenos, La Gloria, 5 y 10, Los Pinos, Camino Verde, San Luis, Cerro Colorado, Villa Fontana, Matamoros, Parque Industrial el Florido	C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.3-2	Consolidación de centralidades: 2. Ampliación Guaycura		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.3-3	Consolidación de centralidades: 3. Mariano Matamoros		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.3-4	Consolidación de centralidades: 4. Francisco Villa		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.3-5	Consolidación de centralidades: 5. Parque Industrial Nordika		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.3-6	Consolidación de centralidades: 6. Ejido Francisco Villa		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.3-7	Consolidación de centralidades: 7. Industrial Pacífico		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.3-8	Consolidación de centralidades: 8. Cerro colorado		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.3-9	Consolidación de centralidades: 9. El Soler		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.3-10	Consolidación de centralidades: 10. Parque Industrial El Florido		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.3-11	Consolidación de centralidades: 11. Sanchez Taboada		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.3-12	Consolidación de centralidades: 12. 3ra Etapa I		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.3-13	Consolidación de centralidades: 13. 3ra Etapa II		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.3-14	Consolidación de centralidades: 14. Salvatierra		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.3-15	Consolidación de centralidades: 15. 5 y 10		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.3-16	Consolidación de centralidades: 16. La Gloria		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.3-17	Consolidación de centralidades: 17. El Álamo		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.3-18	Consolidación de centralidades: 18. La Presa		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
K.4	K.4-0	Normas técnicas en materia de accesibilidad universal	Centro de Población	C	ALTA	IMPLAN, SDTU

Clave		Acciones/Proyectos	Ubicación	Plazo	Prioridad	Corresponsable
K.5	K.5-1	Activación de centralidades: 1. Parque Industrial La Jolla	Playas de Tijuana, El Monumento, San Antonio del Mar, San Luis, Nido de las Águilas, Parque Industrial el Florido, Ojo de Agua, Mesa Redonda, San Isidro Ajolojol, Gandul, Santa Anita, El Carrizo, Las Palomas, Valle Las Palmas, Santo Domingo	C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.5-2	Activación de centralidades: 2. Real del Mar		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.5-3	Activación de centralidades: 3. Villas del Prado		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.5-4	Activación de centralidades: 4. Valle, Natura, Delicias		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.5-5	Activación de centralidades: 5. Natura I		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.5-6	Activación de centralidades: 6. Natura II		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.5-7	Activación de centralidades: 7. Santo Domingo		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.5-8	Activación de centralidades: 8. Quinta del Cedro		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.5-9	Activación de centralidades: 9. El Carrizo		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.5-10	Activación de centralidades: 10. Alamar		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.5-11	Activación de centralidades: 11. Valle Redondo		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.5-12	Activación de centralidades: 12. Villa del Campo		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.5-13	Activación de centralidades: 13. San Isidro Ajolojol		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.5-14	Activación de centralidades: 14. Maclovio		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.5-15	Activación de centralidades: 15. Nogales		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.5-16	Activación de centralidades: 16. Gandul		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.5-17	Activación de centralidades: 17. Distrito UABC VSP		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.5-18	Activación de centralidades: 18. Santa Anita		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
	K.5-19	Activación de centralidades: 19. El Valle VLP		C/M/L	MEDIA	IMPLAN, SDTU, DAU, DIOUM
K.7	K.7-0	Proyecto de Ampliación del Sistema de Cementerios Municipales	Centro de Población	M/L	MEDIA	DSPM
K.8	K.8-0	Sistema de Infraestructura de Salud Pública	Municipio	C/M	ALTA	Secretaría de Salud
L	MUNICIPIO POLICÉNTRICO					
L.1	L.1-0	Proyecto de desconcentración y reestructuración de Delegaciones y Subdelegaciones	Municipio	C/M/L	MEDIA	PRESIDENCIA, SEC. GOB. MUNICIPAL, SDTU, COORDINACION DELEGACIONES, IMPLAN,
L.2	L.2-0	Fortalecimiento Administrativo Delegacional	Municipio	C/M/L	MEDIA	SEC. GOB. MUNICIPAL, SDTU, IMPLAN, DELEGACIONES MUN.
M	MUNICIPIO CON MOVILIDAD DIVERSA					
M.1	M.1-0	Actualización del Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable (PIMUS)	Municipio	C	ALTA	IMPLAN, SEMOV, CESPT, CFE, DTCV, DOIUM, DAU, SIDURT, IMOS
M.2	M.2-1	Proyecto de Reordenamiento vial en tramos carreteros: 1. Tijuana-Tecate	San Antonio del Mar, Terrazas del Valle	C/M/L	MEDIA	SICT, SIDURT, SDTU, IMPLAN, SEMOV, CESPT, CFE, DOIUM, DAU,
	M.2-2	Proyecto de Reordenamiento vial en tramos carreteros: 2. Tijuana-Playas de Rosarito		C/M/L	MEDIA	SICT, SIDURT, SDTU, IMPLAN, SEMOV, CESPT, CFE, DOIUM, DAU,

Clave		Acciones/Proyectos	Ubicación	Plazo	Prioridad	Corresponsable
M.3	M.3-0	Modernización Nodo Morelos (Segunda Etapa)	Santa Fe	C/M/L	ALTA	SICT, CAPUFE, SIDURT, CESPT, DOIUM, DAU, SDTU, IMPLAN
M.4	M.4-0	Programa de Ordenación de Estacionamientos	Centro de Población	C	ALTA	SEMOV, DSPM, DOIUM, DAU, SDTU, IMPLAN
M.5	M.5-0	Proyecto Integral de Sincronización y Semaforización	Centro de Población	C/M	MEDIA	SDTU, SEMOV, DSPM, DAU, IMPLAN
M.6	M.6-0	Programa de Transporte de Carga y Reglamento de Rutas de Carga intra e interurbanas	Centro de Población	C	ALTA	SICT, CAPUFE, SIDURT, IMOS, SDTU, SEMOV, DOIUM, DSPM, DAU, IMPLAN
M.7	M.7-0	Programa de Transporte de Residuos Peligrosos	Centro de Población	C	ALTA	PROFEPA, SICT, CAPUFE, SIDURT, IMOS, SDTU, SEMOV, DOIUM, DSPM, DAU, IMPLAN
M.8	M.8-0	Consolidación del Sistema Integral de Transporte Público (SITT)	Centro, Mesa de Otay, 5 y 10, Ciudad Industrial	C/M	ALTA	IMOS, FONADIN, CAPUFE, SIDURT, SEMOV, SDTU, DSPM, DOIUM, DAU
M.9	M.9-0	Terminal Multimodal de Transporte de Carga (Valle Redondo)	Ojo de Agua	M	MEDIA	SCT, CAPUFE, SIDURT, IMOS, SDTU, DSPM, DAU, IMPLAN
M.10	M.10-1	Modernización vía férrea Tijuana-Tecate y Terminal multimodal Tijuana: 1	Mesa de Otay, 5 y 10, Los Pinos, Terrazas del Valle, Ojo de Agua, Gandul	M	MEDIA	ADMICARGA, SICT, CAPUFE, SIDURT
	M.10-2	Modernización vía férrea Tijuana-Tecate y Terminal multimodal Tijuana: 2		M	MEDIA	ADMICARGA, SICT, CAPUFE, SIDURT
	M.10-3	Modernización vía férrea Tijuana-Tecate y Terminal multimodal Tijuana: 3		M	MEDIA	ADMICARGA, SICT, CAPUFE, SIDURT
	M.10-4	Modernización vía férrea Tijuana-Tecate y Terminal multimodal Tijuana: 4		M	MEDIA	ADMICARGA, SICT, CAPUFE, SIDURT
	M.10-5	Modernización vía férrea Tijuana-Tecate y Terminal multimodal Tijuana: 5		M	MEDIA	ADMICARGA, SICT, CAPUFE, SIDURT
	M.10-6	Modernización vía férrea Tijuana-Tecate y Terminal multimodal Tijuana: 6		M	MEDIA	ADMICARGA, SICT, CAPUFE, SIDURT
M.11	M.11-0	Sistema Tram-Tren metropolitano (Tren ligero)	Santa Fe/La Gloria/ San Antonio de los Buenos/Camino Verde/Chapultepec/ Centro	M	MEDIA	SICT, CAPUFE, SEMOV, SIDURT, SDTU, DOIUM, DAU, IMPLAN
M.12	M.12-0	Programa de Movilidad de la Nueva Normalidad (ciclo-vías, rutas peatonales y calles completas, rehabilitación de lanzadera y bahías de ascenso y descenso sistema de prioridad al transporte)	Centro de Población	C/M	ALTA	SICT, SDTU, IMPLAN, DSPM, DAU
M.13	M.13-1	Viaductos elevados: 1. Tijuana	Playas de Tijuana, Mesa de Otay, 5 y 10, Camino Verde, Ciudad Industrial	C	ALTA	GOB. FEDERAL, SEDENA SDTU, DAU, DOIUM
	M.13-2	Viaductos elevados: 2. Distribuidor Morelos - Garita de Otay		C	ALTA	GOB. FEDERAL, SEDENA SDTU, DAU, DOIUM
M.14	M.14-1	Mejoramiento vial Corredor 2000: 1. Corredor 2000, 3er. Carril confinado 0+000 al 12+000		C	ALTA	SIDURT SDTU, DAU, DOIUM, SEMOV.
	M.14-2	Mejoramiento vial Corredor 2000: 2. Puente Delicias - Corredor Tijuana-Rosarito 2000	Nido de las Águilas, Villa Fontana, Matamoros, Mesa Redonda	C	ALTA	SIDURT SDTU, DAU, DOIUM, SEMOV.
	M.14-3	Mejoramiento vial Corredor 2000: 3. Puente Casablanca – Corredor Tijuana - Rosarito 2000		C	ALTA	SIDURT SDTU, DAU, DOIUM, SEMOV.
	M.14-4	Mejoramiento vial Corredor 2000: 4. Ampliación Blvr. Limón Padilla de Corredor 2000 – Calle 11 Norte		C	ALTA	SIDURT SDTU, DAU, DOIUM, SEMOV.

Clave		Acciones/Proyectos	Ubicación	Plazo	Prioridad	Corresponsable
M.15	M.15-0	Conexión Valle Redondo-Carr. de Cuota Tijuana-Tecate (Blvr. Ferrocarril)	San Isidro Ajolojol	C/M	MEDIA	SIDURT, SDTU, DAU, DOIUM, SEMOV, IMPLAN
M.16	M.16-0	Bulevar Las Torres	Nido de las Águilas, Villa Fontana	C/M	MEDIA	SIDURT, SDTU, SEMOV, DAU, DOIUM, IMPLAN
M.17	M.17-1	Nodos viales: 1. Blvr. Cuauhtemoc Sur Calle Saturno - Lomas del Río	Playas de Tijuana, Chapultepec, Nido de las Águilas	M/L	ALTA	SIDURT, IMPLAN, DOIUM, DAU
	M.17-2	Nodos viales: 2. Las Torres - Blvr. Limón Padilla		M/L	ALTA	SIDURT, IMPLAN, DOIUM, DAU
	M.17-3	Nodos viales: 3. Glorieta El Soler		M/L	ALTA	SIDURT, IMPLAN, DOIUM, DAU
M.18	M.18-0	Bulevar García Segundo Cuerpo	Lázaro Cárdenas	C/M	MEDIA	SIDURT, SDTU, DOIUM, DAU, SEMOV
M.19	M.19-1	Bulevares: 1. Blvr. Sánchez Taboada (Blvr. Rosas Magallón – Centro de Convenciones)	El Monumento, San Antonio del Mar, San Antonio de los Buenos, Santa Fe, Ciudad Industrial	M	ALTA	SIDURT, SDTU, DAU, DOIUM, SEMOV, IMPLAN
	M.19-2	Bulevares: 2. Blvr. Alamar		M	ALTA	SIDURT, SDTU, DAU, DOIUM, SEMOV, IMPLAN
M.20	M.20-0	Quick Hits	Centro de Población	C/M	ALTA	IMOS, SIDURT, GOB. MPAL, IMPLAN
M.21	M.21-0	Sistema de Transporte de Pasajeros Alternativo	UABC Otay, Blvr. Lázaro Cárdenas, Blvr. Agua Caliente y Colonia Camino Verde	C/M	ALTA	IMOS, SIDURT, GOB. MPAL.
M.22	M.22-1	Modernizar el sistema de transporte público masivo: 1. Cerro Colorado	Centro, Santa Fe, La Gloria, 5 y 10, Los Pinos, Ciudad Industrial, Cerro Colorado, Villa Fontana, Parque Industrial el Florido, Ojo de Agua,	C	ALTA	IMOS, SIDURT, GOB. MPAL.
	M.22-2	Modernizar el sistema de transporte público masivo: 2. Zona Centro		C	ALTA	IMOS, SIDURT, GOB. MPAL.
	M.22-3	Modernizar el sistema de transporte público masivo: 3. Blvr. Agua Caliente		C	ALTA	IMOS, SIDURT, GOB. MPAL.
	M.22-4	Modernizar el sistema de transporte público masivo: 4. Blvr. Díaz Ordaz		C	ALTA	IMOS, SIDURT, GOB. MPAL.
	M.22-5	Modernizar el sistema de transporte público masivo: 5. 5 y 10		C	ALTA	IMOS, SIDURT, GOB. MPAL.
	M.22-6	Modernizar el sistema de transporte público masivo: 6. La Gloria		C	ALTA	IMOS, SIDURT, GOB. MPAL.
	M.22-7	Modernizar el sistema de transporte público masivo: 7. Santa Fe		C	ALTA	IMOS, SIDURT, GOB. MPAL.
	M.22-8	Modernizar el sistema de transporte público masivo: 8. Mesa de Otay		C	ALTA	IMOS, SIDURT, GOB. MPAL.
	M.22-9	Modernizar el sistema de transporte público masivo: 9. Parque Industrial el Florido		C	ALTA	IMOS, SIDURT, GOB. MPAL.
	M.22-10	Modernizar el sistema de transporte público masivo: 10. Ojo de Agua		C	ALTA	IMOS, SIDURT, GOB. MPAL.
	M.22-11	Modernizar el sistema de transporte público masivo: 11. Villa Fontana-Matamoros		C	ALTA	IMOS, SIDURT, GOB. MPAL.
	M.22-12	Modernizar el sistema de transporte público masivo: 12. La Presa		C	ALTA	IMOS, SIDURT, GOB. MPAL.

Clave		Acciones/Proyectos	Ubicación	Plazo	Prioridad	Corresponsable
M.23	M.23-0	Troncalización del tramo de la carretera Tijuana-Tecate	Nido de las Águilas, Carretera Tijuana - Tecate	M	MEDIA	IMOS, SIDURT, GOB. MPAL.
M.24	M.24-0	Centro de Transferencia Modal	Municipio	M/L	MEDIA	IMOS
M.25	M.25-1	Carril para vehículos de alta ocupación (HOV): 1. San Ysidro	Zonas de Cruces Fronterizos	M/L	MEDIA	IMOS
	M.25-2	Carril para vehículos de alta ocupación (HOV): 2. Otay		M/L	MEDIA	IMOS
M.26	M.26-0	Movilidad Cero Emisiones	Centro de Población	C	ALTA	IMOS, SEI, SIDURT, SMADS, GOB. MPAL.
M.27	M.27-0	Programa de Accesibilidad Universal y Peatonabilidad	Centro de Población	C	ALTA	IMOS, SIDURT, INMUJER
M.28	M.28-1	Teleférico: 1. Cerro Colorado	Mesa de Otay, Los Pinos, Cerro Colorado	C/M	ALTA	GOB. FEDERAL, SIDURT,
	M.28-2	Teleférico: 2. Parque Esperanto (La Presa Abelardo L. Rodríguez)		C/M	ALTA	GOB. FEDERAL, SIDURT,
	M.28-3	Teleférico: 3. Mesa de Otay		C/M	ALTA	GOB. FEDERAL, SIDURT,
M.29	M.29-1	Solución vial del Río Tijuana (Puentes Vehiculares): 1. Playas de Tijuana	Centro, Mesa de Otay, 5 y 10, Los Pinos, Ciudad Industrial	M/L	MEDIA	GOB ESTATAL, SIDURT, IMPLAN, DOIUM
	M.29-2	Solución vial del Río Tijuana (Puentes Vehiculares): 2. Blvr. Márquez de León		M/L	MEDIA	GOB ESTATAL, SIDURT, IMPLAN, DOIUM
	M.29-3	Solución vial del Río Tijuana (Puentes Vehiculares): 3. Blvr. Sanchez Taboada (Elevado)		M/L	MEDIA	GOB ESTATAL, SIDURT, IMPLAN, DOIUM
	M.29-4	Solución vial del Río Tijuana (Puentes Vehiculares): 4. Blvr. De las Américas		M/L	MEDIA	GOB ESTATAL, SIDURT, IMPLAN, DOIUM
	M.29-5	Solución vial del Río Tijuana (Puentes Vehiculares): 5. Vía Rápida OTE y Vía Rápida PTE (Elevado)		M/L	MEDIA	GOB ESTATAL, SIDURT, IMPLAN, DOIUM
	M.29-6	Solución vial del Río Tijuana (Puentes Vehiculares): 6. Vía Rápida OTE - Av. Enrique Silvestre		M/L	MEDIA	GOB ESTATAL, SIDURT, IMPLAN, DOIUM
	M.29-7	Solución vial del Río Tijuana (Puentes Vehiculares): 7. Vía Rápida OTE - Paseo de los Taxistas		M/L	MEDIA	GOB ESTATAL, SIDURT, IMPLAN, DOIUM
	M.29-8	Solución vial del Río Tijuana (Puentes Vehiculares): 8. Vía Rápida OTE - Vía Rápida PTE (Retorno)		M/L	MEDIA	GOB ESTATAL, SIDURT, IMPLAN, DOIUM
	M.29-9	Solución vial del Río Tijuana (Puentes Vehiculares): 9. Vía Rápida OTE - Blvr. Jesús Clouthier		M/L	MEDIA	GOB ESTATAL, SIDURT, IMPLAN, DOIUM
	M.29-10	Solución vial del Río Tijuana (Puentes Vehiculares): 10. Vía Rápida PTE - Av. Cochimies		M/L	MEDIA	GOB ESTATAL, SIDURT, IMPLAN, DOIUM
	M.29-11	Solución vial del Río Tijuana (Puentes Vehiculares): 11. Vía Rápida PTE - Vía Rápida OTE (Retorno)		M/L	MEDIA	GOB ESTATAL, SIDURT, IMPLAN, DOIUM
	M.29-12	Solución vial del Río Tijuana (Puentes Vehiculares): 12. Arboleda - Canadá		M/L	MEDIA	GOB ESTATAL, SIDURT, IMPLAN, DOIUM
	M.29-13	Solución vial del Río Tijuana (Puentes Vehiculares): 13. Vía Rápida PTE - P. del Río		M/L	MEDIA	GOB ESTATAL, SIDURT, IMPLAN, DOIUM
M.30	M.30-0	Optimización Vía Rápida Oriente “Ready Lane”	Centro	C/M	ALTA	DOIUM, IMPLAN, SEMOV

Clave		Acciones/Proyectos	Ubicación	Plazo	Prioridad	Corresponsable
M.31	M.31-1	Acceso peatonal San Ysidro-El Chaparral	Zonas de Cruces Fronterizos	C	ALTA	GOB EDO, DOIUM, IMPLAN, SEMOV
	M.31-2	Cruce peatonal San Ysidro-El Chaparral (Explanada)		C	ALTA	GOB EDO, DOIUM, IMPLAN, SEMOV
M.32	M.32-1	Estaciones BRT: 1. Valle del Campo	Mesa Redonda, Gandul, Las Palomas, Valle Las Palmas	C/M	ALTA	SEMOV, IMOS, IMPLAN, GOB. ESTATAL, GOB. MPAL, SITT
	M.32-2	Estaciones BRT: 2. Valle San Pedro		C/M	ALTA	SEMOV, IMOS, IMPLAN, GOB. ESTATAL, GOB. MPAL, SITT
	M.32-3	Estaciones BRT: 3. Valle Las Palmas		C/M	ALTA	SEMOV, IMOS, IMPLAN, GOB. ESTATAL, GOB. MPAL, SITT
	M.32-4	Estaciones BRT: 4. Natura		C/M	ALTA	SEMOV, IMOS, IMPLAN, GOB. ESTATAL, GOB. MPAL, SITT
M.33	M.33-0	Solución integral Blvr. Benítez –Alba Roja	5 y 10	C/M	MEDIA	GOB. EDO, DOIUM, IMPLAN
M.34	M.34-1	Calles Completas: 1. Aquiles Serdán	Playas de Tijuana, Centro, Chapultepec, San Antonio de los Buenos, Santa Fe, La Gloria, Mesa de Otay, 5 y 10, Los Pinos, Camino Verde, San Luis, Ciudad Industrial, Matamoros, Terrazas del Valle, Parque Industrial el Florido, Ojo de Agua, Lázaro Cárdenas, Cueros de Venado, Mesa Redonda, San Isidro Ajolojol, Gandul, El Carrizo	C	ALTA	DOIUM
	M.34-2	Calles Completas: 2. Av. Revolución		C	ALTA	DOIUM
	M.34-3	Calles Completas: 3. Calle Brasil		C	ALTA	DOIUM
	M.34-4	Calles Completas: 4. 5 y 10 (Mediante túnel a desnivel intermodal)		C	ALTA	DOIUM
	M.34-5	Calles Completas: 5. Av. Las Torres		C	ALTA	DOIUM
	M.34-6	Calles Completas: 6. Blvr. Hermenegildo Galeana		C	ALTA	DOIUM
	M.34-7	Calles Completas: 7. Mariano Matamoros		C	ALTA	DOIUM
	M.34-8	Calles Completas: 8. Calle Constitución		C	ALTA	DOIUM
	M.34-9	Calles Completas: 9. Av. del Pacífico		C	ALTA	DOIUM
	M.34-10	Calles Completas: 10. Blvr. Agua Caliente - Díaz Ordaz		C	ALTA	DOIUM
	M.34-11	Calles Completas: 11. Av. Tehuacán		C	ALTA	DOIUM
	M.34-12	Calles Completas: 12. Av. Murua Martínez		C	ALTA	DOIUM
	M.34-13	Calles Completas: 13. Av. Juan Ojeda Robles		C	ALTA	DOIUM
	M.34-14	Calles Completas: 14. Av. 10 de Abril		C	ALTA	DOIUM
	M.34-15	Calles Completas: 15. Carretera Libre a Tecate		C	ALTA	DOIUM
	M.34-16	Calles Completas: 16. Blvr. Ferrocarril		C	ALTA	DOIUM
	M.34-17	Calles Completas: 17. Corredor N-S Acapulco C. Rosas Magallón		C	ALTA	DOIUM
	M.34-18	Calles Completas: 18. Blvr. El Rosario		C	ALTA	DOIUM
	M.34-19	Calles Completas: 19. Blvr. Principal		C	ALTA	DOIUM
	M.34-20	Calles Completas: 20. Blvr. García		C	ALTA	DOIUM
	M.34-21	Calles Completas: 21. Calle Panamericana - Guerrero Negro		C	ALTA	DOIUM
M.35	M.35-0	Tren elevado Tijuana - Playas de Rosarito	San Antonio del Mar	M/L	ALTA	SICT, CAPUFE, SIDURT, SDTU, DOIUM, DAU, IMPLAN

Clave		Acciones/Proyectos	Ubicación	Plazo	Prioridad	Corresponsable
M.36	M.36-1	Ciclovías: 1. Calzada Tecnológico	Centro, Chapultepec, Mesa de Otay, 5 y 10, Los Pinos, Playas de Tijuana	C/M	ALTA	DOIUM, DSPM, DAU, SIDURT, IMPLAN, SEMOV, IMOS
	M.36-2	Ciclovías: 2. 3ra Etapa del Río (Av. Paseo del Río)		C/M	ALTA	DOIUM, DSPM, DAU, SIDURT, IMPLAN, SEMOV, IMOS
	M.36-3	Ciclovías: 3. El Bordo		C/M	ALTA	DOIUM, DSPM, DAU, SIDURT, IMPLAN, SEMOV, IMOS
	M.36-4	Ciclovías: 4. Gastronómica		C/M	ALTA	DOIUM, DSPM, DAU, SIDURT, IMPLAN, SEMOV, IMOS
	M.36-5	Ciclovías: 5. Circuito teniente Guerrero		C/M	ALTA	DOIUM, DSPM, DAU, SIDURT, IMPLAN, SEMOV, IMOS
	M.36-6	Ciclovías: 6. Playas de Tijuana		C/M	ALTA	DOIUM, DSPM, DAU, SIDURT, IMPLAN, SEMOV, IMOS
M.37	M.37-1	Pasos peatonales: 1. Blvr. Manuel Jesús Clouthier	Mesa de Otay, 5 y 10, Los Pinos, Ciudad Industrial	C	ALTA	IMPLAN, SEMOV, DOIUM
	M.37-2	Pasos peatonales: 2. Blvr. Lázaro Cárdenas		C	ALTA	IMPLAN, SEMOV, DOIUM
M.38	M.38-0	Puente Machado	Los Pinos	M/L	ALTA	SIDURT SDTU, DAU, DOIUM, IMPLAN
M.39	M.39-0	Puente Vehicular Vía Rápida Av. Insurgentes	5 y 10	C/M	ALTA	SIDURT SDTU, DAU, DOIUM, IMPLAN
M.40	M.40-1	Ampliaciones de puentes: 1. Francisco Villa	Playas de Tijuana, Los Pinos	C	MEDIA	ADMICARGA SIDURT, GOB. EDO,
	M.40-2	Ampliaciones de puentes: 2. F.F.C.C. en Calle Mexicali		C	MEDIA	ADMICARGA SIDURT, GOB. EDO,
M.41	M.41-0	Distribuidor vial Blvr. Cuauhtémoc - Av. Padre Kino, Av. Paseo Centenario	Centro	M/L	MEDIA	GOB. EDO, DOIUM, IMPLAN
M.42	M.42-0	Sistema Vial Metropolitano	Metrópoli	M/L	MEDIA	IMPLAN TIJUANA, IMPLAN ROSARITO, INPLADEM,
M.43	M.43-0	Proyectos de Rehabilitación de Bulevares	Municipio	C/M/L	MEDIA	SIDURT, SDTU, GOB. EDO, DOIUM, DAU, SEMOV, IMPLAN
M.44	M.44-0	Tren Intraurbano	Municipio	L	BAJA	IMPLAN, SIDURT, GOB. MUNI., ADMICARGA
N	MUNICIPIO CON UNA ESTRUCTURA METROPOLITANA Y TRANSFRONTERIZA INTEGRADA Y COMUNICADA					
N.1	N.1-0	Instituto Metropolitano de Planeación	Metrópoli	C/M	ALTA	SIDURT, COM, IMPLANES TIJUANA, TECATE, P. DE ROSARITO
N.2	N.2-0	Asociación de Municipios de México (AMMAC) y Asociación de Municipios Fronterizos	Municipio	C	BAJA	GOB. MPAL.
N.3	N.3-0	Plan Estratégico de la Zona Metropolitana	Metrópoli	M	BAJA	GOB. EDO, SIDURT, GOB. MPALES, COPLADE, IMPLAN TIJUANA, P. ROSARITO Y TECATE, CDT, ASOC. CIV.
N.4	N.4-0	Convenio Intermunicipal de Colaboración y Conformación del Fondo Metropolitano Local		C	MEDIA	GOB. EDO., SIDURT, GOB. MPLES. TIJUANA, PLAYAS ROSARITO, TECATE, IMPLAN TIJUANA, IMPLAN PLAYAS DE ROSARITO E INPLADEM TECATE
N.5	N.5-0	Plan Maestro Fronterizo	Baja California, San Diego (CA)	M	MEDIA	CALTRANS, SANDAG Gob. Estatal, SIDURT, SEIBC, SMADS, GOB. MPAL., COPLADE, IMPLAN.
N.6	N.6-0	Agenda y foro binacional de colaboración para proyectos estratégicos	Tijuana (B.C.)-San Diego (CA)	C	ALTA	SANDAG, CILA, CALTRANS, ESTUARIO RÍO TIJUANA, GOB. MPAL., IMPLAN, GOB. EDO.
N.7	N.7-0	Plan de Acción Ambiental Binacional	Baja California, San Diego (CA)	C	ALTA	GOB. EDO., IMPLAN, SANDAG, SDTU, CILA, DPA, SPA, SMADS
N.8	N.8-0	Puerto Fronterizo Otay II	Zonas de Cruces Fronterizos, Nido de las Águilas, Mesa de Otay	C	ALTA	SICT, Caltrans, GSA, INDAABIN, SIDURT, GOB. MPAL.

Clave		Acciones/Proyectos	Ubicación	Plazo	Prioridad	Corresponsable
N.9	N.9-1	Mejoramiento de Puertos Fronterizos: 1. San Ysidro	Zonas de Cruces Fronterizos, Centro, Ciudad Industrial, Mesa de Otay	C/M	MEDIA	SICT, Caltrans, GSA, INDAABIN, SIDURT, GOB. MPAL.
	N.9-2	Mejoramiento de Puertos Fronterizos: 2. Otay		C/M	MEDIA	SICT, Caltrans, GSA, INDAABIN, SIDURT, GOB. MPAL.
N.10	N.10-0	Código Urbano Metropolitano	Metrópoli	C	MEDIA	IMPLAN TIJUANA, IMPLAN ROSARITO, INPLADEM,
N.11	N.11-0	Banco de Proyectos Estratégicos - PEM2034	Metrópoli	M/L	MEDIA	IMPLAN

Ver Anexo Cartográfico, Mapa E-10 Proyectos Estratégicos.

La elaboración de las fichas descriptivas por proyecto se llevará a cabo de acuerdo con el inicio y desarrollo de cada uno, conforme avance el proceso según su plazo y prioridad.

4.16 ESTRATEGIA NORMATIVA

4. ESTRATÉGICO

4.16 Estrategia Normativa

Conforme a lo planteado en el Apartado Estratégico, se establece un marco regulador para los sectores y subsectores del centro de población; no obstante, aquellos subsectores que formen parte de un Programa Parcial quedarán sujetos a las disposiciones, lineamientos y regulaciones establecidas en este, en tanto no contravengan las disposiciones, lineamientos y regulaciones señalas por el presente programa. En caso de advertirse una falta de disposiciones, serán aplicables las indicadas en este apartado.

Para dar cumplimiento con las políticas de crecimiento, mejoramiento y consolidación planteadas, se ha definido una zonificación a partir de la cual se han determinado zonas y polígonos de actuación, donde aplican diversas normas en materia de ocupación urbana.

Se busca simplificar la aplicación de la normatividad por medio de la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo para el Centro de Población. El principal objetivo es incentivar y reforzar las actividades compatibles en diversas zonas del territorio, con un enfoque promotor para fomentar la instalación del equipamiento urbano público y/o privado requerido, proponer zonas de trabajo y habitación de manera conjunta, con intensidades de construcción adecuadas; procurando que dentro del territorio de aplicación se puedan efectuar diversas actividades. De acuerdo con lo anterior, se plantean los siguientes objetivos particulares:

- Establecer una zonificación clara, eficiente y congruente, que facilite la aplicación de la normatividad urbana.
- Impulsar la ocupación de vacíos urbanos.
- Impulsar e incentivar el crecimiento vertical siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje, electricidad o la movilidad.
- Incentivar sistemas de transporte público sostenibles, accesibles y eficientes
- Desincentivar el uso del automóvil particular, el crecimiento expansivo y desordenado de la ciudad.
- Determinar una zonificación donde se permita la densidad y/o intensidad de construcción y altura de las edificaciones de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente Programa, el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población, el Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, B.C., el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Tijuana, y la normatividad en materia de desarrollo urbano que aplique.
- Promover densidades e intensidades medias y altas, en apego a lo señalado en este programa y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana B.C.
- Mejorar la calidad e Impulsar la creación de espacios públicos
- Impulsar mecanismos de financiamiento para el desarrollo urbano.
- Fomentar e impulsar el uso de suelo mixto, plantas bajas activas y zonas mixtas.
- Mejorar y ampliar las infraestructuras de los servicios públicos que permitan una ciudad densa, compacta, mixta y orientada a la movilidad sustentable y sostenible.
- Implementar medidas para la reducción de emisiones contaminantes, y gestión integral de residuos.
- Prohibir el desarrollo urbano en zonas de riesgo, con la finalidad de salvaguardar, la vida, la salud y el patrimonio de las personas.

4.16.1 Normas de ordenación

4.16.1.1 Disposiciones generales en materia de uso del suelo

Con el propósito de evitar situaciones que pongan en riesgo o peligro la vida de las personas, que impliquen un elevado costo urbano, social, ambiental y/o económico, toda acción de urbanización y/o edificación, a reserva de las disposiciones específicas, deberá dar cumplimiento, previo a cualquier autorización, con lo siguiente:

1. Cumplir con las normas y especificaciones en materia de zonificación y usos de suelo, acciones de urbanización y edificación conforme a las leyes y reglamentos en la materia.

2. Identificar los impactos físicos, ambientales, económicos, sociales y urbanos, relacionados con los usos y destinos del suelo, actividades, tránsito, infraestructura y otros de la acción de urbanización en el predio y su área de influencia.

3. Evitar que las infraestructuras y equipamientos urbanos generen conflicto con otros usos de suelo y actividades previamente establecidas en el contexto urbano inmediato

4. Previo a cualquier autorización, toda acción de urbanización y/o edificación deberá atender lo señalado en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, Declaratorias, Moratorias y demás instrumentos de planeación, así como los Reglamentos Municipales en la materia.

5. Toda acción de urbanización y/o edificación, que se pretenda localizar en terrenos, identificados en el Atlas Municipal de Riesgos de Tijuana, así como en los planes, programas, declaratorias, moratorias y demás instrumentos de planeación, con algún grado de riesgo natural o antropogénico y/o grado de vulnerabilidad, que puedan poner en riesgo o peligro la vida de las personas, deberá presentar ante la autoridad competente los estudios técnicos específicos, elaborados por profesionales especialistas en la materia que cada caso requiera.

6. Presentar ante la autoridad correspondiente los estudios técnicos hidrológicos, geológicos, geofísicos y de mecánica de suelos, de tipo estructural o los que se requieran, según aplique.

7. Previo a cualquier autorización de movimientos de tierra de alguna obra pública o privada, la autoridad competente se apegará a lo establecido en el Reglamento para la Excavación, Extracción y Nivelación de Terrenos en el Municipio de Tijuana, B.C., las Normas de Movimiento de Tierra, en función de la superficie a modificar, las condiciones biofísicas del terreno: debiendo tomar en consideración el Atlas Municipal de Riesgos de Tijuana, el presente programa y los estudios técnicos especializados.

8. Cumplir con los principios de política pública en materia de desarrollo urbano y de movilidad y seguridad vial.

9. Cumplir con la normatividad en materia de desarrollo urbano, así como en movilidad y seguridad vial.

10. Todo uso y destino de suelo deberá prever la implementación de la infraestructura básica señalada en el apartado de Estrategia Normativa, para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.

11. Todo desarrollo urbano, mixto, comercial y habitacional (en cualquiera de sus tipologías), en fraccionamiento o en condominio, deberán cumplir con los lineamientos urbanísticos establecidos en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, además de cumplir con las superficies requeridas para las donaciones estatales y municipales, así como las áreas destinadas a comercio y servicio, según aplique de acuerdo con la normatividad municipal. Asimismo, estos desarrollos deberán incluir como mínimo proyectos de paisaje y los que señale la autoridad competente previo dictamen del IMPLAN.

12. Los tres órdenes de gobierno, en sus procesos de regularización de asentamientos humanos, reubicación de población deberán de cumplir con la normatividad municipal en materia de donaciones.

13. Las áreas de donación deberán situarse de manera accesible a la población. Ninguna donación resultante de una acción de urbanización, estará situada en derechos de vía de infraestructura, servidumbres públicas, taludes, zonas protegidas, de riesgo o no aptas para el desarrollo urbano.

14. Todo desarrollo industrial, comercial y/o habitacionales deberá contar con sistemas para el tratamiento y reúso de aguas residuales y pluviales.

15. Todo proyecto de edificación deberá armonizarse al contexto urbano, debiendo cumplir con las disposiciones del Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, el Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, Baja California, el Reglamento de la Ley de Edificaciones y la normatividad que aplique en materia de desarrollo urbano.

16. Toda acción de urbanización y/o edificación, deberá dar cumplimiento con las disposiciones en materia de accesibilidad universal.

17. Todo uso y destino de suelo deberá prever la dotación de la infraestructura necesaria para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.

18. El uso o destino del suelo propuesto deberá ser congruente con los Planes y Programas en materia de desarrollo urbano, las declaratorias de usos y/o destinos, así como con el Atlas Municipal de Riesgos de Tijuana.

19. No se llevarán a cabo acciones de urbanización y/o edificación en zonas con vegetación y fauna nativa, así como de conservación declaradas y publicadas, salvo lo señalado en estas

20. No se llevarán a cabo acciones de urbanización y/o edificación en aquellas zonas identificadas con algún grado de protección por la normatividad aplicable en la materia.

21. No se llevarán a cabo acciones de urbanización y/o edificación en las zonas que se identifiquen con algún grado de conservación ecológica o de riesgo, que resulten de la evaluación de los estudios y análisis técnicos especializados correspondientes.

22. De los análisis realizados sobre las áreas con uso de suelo de conservación, que los estudios técnicos especializados identifiquen que es factible llevar a cabo una acción de urbanización y/o edificación en las superficies determinadas como aprovechables, deberán dar cumplimiento al artículo 59, párrafo tercero, inciso a) de la LGAHOTDU, relativo a la zonificación secundaria, así como al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana.

23. No se llevarán a cabo acciones de urbanización y/o edificación en las zonas identificadas como No Urbanizables, salvo lo estrictamente establecido por la LGAHOTDU y otras leyes aplicables en la materia.

24. Se prohíbe modificar las zonas monumentales, históricas o cualquier elemento que integre el patrimonio natural y cultural del Centro de Población, salvo las acciones estrictamente necesarias para su mejora

25. Se deberán de elaborar los Estudios de Impacto Urbano y de Movilidad y Seguridad Vial para las acciones urbanización y/o edificaciones señaladas en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana.

26. El uso de suelo solicitado y/o proyecto propuesto por parte del desarrollador deberá obtener las factibilidades de los servicios básicos de las autoridades correspondientes, garantizando que se satisfaga su demanda con las redes de infraestructura existentes o bien, mediante la realización de las obras necesarias para dotar de infraestructura.

27. Se deberá promover la mezcla de usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial; con el fin de evitar el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales.

28. En las áreas urbanizadas y urbanizables consideradas para el crecimiento urbano, se fomentará la mezcla de usos de suelo compatibles que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental y cultural.

29. Para toda acción de urbanización y/o edificación que se pretenda desarrollar en los terrenos adyacentes y/o inmediatos al Aeropuerto Internacional de Tijuana, previo a cualquier autorización deberá elaborar un estudio técnico que deberá ser validado por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT), en el que se demuestre que no se interfiere con la zona de protección del espacio aéreo, en apego al artículo 44 de la Ley de Vías Generales de Comunicación, los artículos 41 y 64 de la Ley de Aeropuertos y el artículo 29 del Reglamento de la Ley de Aeropuertos, quedando sujeto a las disposiciones de la instancia competente. Este trámite se realiza a través de la Ventanilla Única de Servicios de la Dirección General de Aeronáutica Civil o por internet. Contar con un dictamen positivo será requisito para obtener autorizaciones, tramitar dictámenes, permisos y/o licencias de construcción que se emitan por las dependencias correspondientes.

30. Aquellos Dictámenes, permisos, licencias o autorizaciones que se hayan emitido previo a la evaluación de los Estudios de Impacto Urbano, de Movilidad y Seguridad Vial, quedarán sin efecto.

31. Los asentamientos humanos irregulares deberán ser reubicados por las autoridades según su competencia. De ser procedente la regularización de los asentamientos irregulares, de deberán gestionar las acciones para llevar a cabo dicho proceso, en apego a la normatividad aplicable.

32. Para la regularización de la tenencia de la tierra que se pretenda llevar a cabo por cualquiera de los tres niveles de gobierno, se deberá contar con la Opinión de No Ser Zona de Medio o Alto Riesgo Favorable Condicionada emitida por el IMPLAN, validado por Protección Civil.

33. Las solicitudes de acciones de urbanización o edificaciones que no sean compatibles en las Matrices de Compatibilidad de Usos del Suelo del Programa de Desarrollo Urbano aplicable, deberán elaborar un Estudio de Impacto Urbano, un Estudio de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial, así como los estudios técnicos especializados que se requieran, para la revisión, análisis y evaluación por parte del IMPLAN.

34. En las zonas que este Programa establezca con uso de suelo habitacional, solo se permitirán aquellos usos compatibles y complementarios al ya edificado y no se localizarán en zonas no aptas para el desarrollo urbano.

35. Aquellos predios que se pretendan destinar como zonas de conservación ecológica y/o riesgo municipal deberán cumplir con la legislación y certificaciones aplicables en materia federal, estatal y/o municipal.

36. A toda acción de edificación y/o urbanización que genere impactos relacionados con el ruido, que rebase los límites máximos permisibles y horarios establecidos en el Reglamento para la Prevención y Control del Ruido para el municipio de Tijuana, Baja California y la Norma Oficial Mexicana aplicable, la autoridad correspondiente solicitará al propietario, promovente, desarrollador o promotor inmobiliario los estudios y/o análisis adicionales que se consideren pertinentes para su mitigación, con la finalidad de que sean contemplados en el Estudio de Impacto Urbano.

37. Para dar cumplimiento con los principios de política pública para el desarrollo urbano que señala la LGAHOTDU, se deberán respetar las áreas de amortiguamiento, las cuales serán las franjas perimetrales situadas al interior del o los inmuebles para aminorar los impactos entre dos o más usos del suelo. Lo anterior con la finalidad de que todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

38. Las áreas, zonas y predios del Centro de Población, cualquiera que sea su régimen jurídico, estarán sujetos a las disposiciones que, en materia de ordenación urbana, establezcan los Reglamentos y las disposiciones de los instrumentos de planeación tales como Declaratorias, Moratorias, Planes y Programas.

39. En los casos en que se pretenda llevar a cabo un uso de suelo distinto al autorizado en un Acuerdo de fraccionamiento, para su Implementación, este deberá ser compatible con la matriz de compatibilidad.

40. Los Programas Parciales vigentes que hayan sido autorizados previo a la publicación de este programa podrán ser aplicados de manera congruente y sin contraponerse con las disposiciones contenidas en este Programa, siempre y cuando sea en beneficio del desarrollo urbano y los principios de política pública que dicte la legislación aplicable

41. Los programas parciales que fueron autorizados previos a la publicación de este programa, se actualizarán con base en la evaluación que realice el IMPLAN tomando en consideración lo siguiente:

- Exista variación substancial de las condiciones que les dieron origen;
- Surjan técnicas diferentes que permitan una realización más satisfactoria;
- Las tendencias del proceso de urbanización hayan tomado una orientación que no haya sido prevista;
- Sobrevenga una causa grave que impida su ejecución;
- Su periodo de vigencia;
- Otros aspectos que señale la Legislación aplicable

4.16.1.2 Disposiciones en materia de Espacio Público.

A continuación, se enlistan lineamientos básicos de diseño y concepción de los elementos más importantes del espacio público.

Elementos mínimos generales

A. Todo el sistema de espacios públicos debe aspirar al máximo nivel de diseño en accesibilidad universal de acuerdo con la Norma Mexicana NMX-R-050-SCFI-2006 o la que la sustituya.

B. El mantenimiento, recuperación y mejora de los espacios públicos existentes deberá tener la misma jerarquía que la creación de nuevos espacios públicos. Es decir, se pueden crear espacios públicos nuevos siempre y cuando no se deje de lado el mantenimiento y operación de los espacios existentes.

C. Todo el sistema de espacios públicos debe contar con mobiliario para sentarse y descansar, considerando que al menos del 30% al 50% de dicho mobiliario debe contar con sombra con un promedio mínimo de 1 lugar-mueble por cada 100 habitantes dentro de las fronteras políticas que contienen al sistema.

D. Todo espacio público que sea un destino en sí mismo, como parques y plazas, debe estar integrado al sistema de movilidad. Estos espacios deben contar con estacionamiento para bicicletas y contarán con paradas de transporte público, si así lo determina la estrategia de movilidad local.

E. La iluminación por la noche en los espacios públicos deberá ser diseñada para ofrecer luz blanca con una luminancia mínima de 40 luxes en los recorridos perimetrales y en los senderos internos rodeados de espacios obscuros. La relación de contraste entre los planos o superficies más y menos reflectantes debe ser de 1:5. Las luminarias deben cumplir con lo especificado en las normas oficiales correspondientes respecto a su eficiencia, evitando contribuir a la contaminación lumínica.

F. Todo espacio público debe gozar de elementos de sombreado natural o construido que cubran al menos el 30% del total de su superficie. Esto incluye: sombra en el 100% de las áreas de descanso y espera, en un mínimo de 50% en áreas de juegos infantiles y de ejercicio, y en un mínimo del 50% sobre las gradas o áreas para espectadores. Las excepciones son las plazas duras que cotidianamente alberguen actividades marciales y la vialidad (que goza de su propia normatividad al respecto).

G. Plazas y parques deben ser tan permeables y accesibles en todo su perímetro colindante a las vías urbanas como sea posible de forma que garantice una correcta administración y seguridad del espacio a sus usuarios.

Vías Urbanas y Peatonales

A. El porcentaje de espacio público de un asentamiento humano debe ser como mínimo el 20% del espacio total del asentamiento o mancha urbana (sin contar vías urbanas), con un total de 80 a 120 intersecciones viales por kilómetro cuadrado.

El Sendero Peatonal como elemento esencial.

A. El espacio delimitado de la banqueta se ordena en franjas longitudinales que permiten localizar los componentes que se encuentran en ella. La franja o sendero peatonal no debe bloquearse o interrumpirse y las demás franjas, mobiliario y servicios se adaptarán a ésta, sin modificarla.

B. El sendero peatonal o franja de circulación peatonal siempre estará presente sobre vías peatonales, vías terciarias, vías secundarias y vías primarias sin control de acceso.

C. Las dimensiones mínimas de diseño para el sendero peatonal consistirán en dejar un recorrido libre de obstáculos de 1.80 m de ancho y 2.10 m de altura, por todo lo largo de la trayectoria de las personas peatonas.

D. Cuando no haya banquetas, o las existentes se consideren inutilizables, se considerarán estas vías como compartidas y se deben tomar las medidas adecuadas para salvaguardar la seguridad de las y los peatones, y evitar la invasión de la vía con enseres y vehículos estacionados.

Extensiones de banquetas

A. La implementación de extensiones de banquetas quedará sujeta a las disposiciones y condiciones de diseño establecidas por la NOM.

Elementos mínimos para parques

A. Para que los espacios ubicados al centro de vías de proporciones largas y estrechas sean considerados como parques, deberán tener un ancho mínimo de 20 metros continuos en el menor de sus lados y contar con accesibilidad peatonal mínimo cada 500 metros. Deberán tener área verde con posibilidad de ser usado como espacio público: equipado con mobiliario, senderos y accesos que favorezcan las actividades recreativas, el uso y el encuentro social a lo largo del día. De otra forma, serán considerados como "fajas de separación" o "camellones" o "medianas", sin menospreciar su posible aportación ambiental.

B. El suelo y la vegetación de los parques deberán promover la permeabilidad pluvial en más del 75% de su superficie total.

C. Los parques deben planearse para contener un mínimo de dos actividades o usos que puedan realizarse paralelamente, con el fin de no generar actividades que otorguen preferencia a un sector socioeconómico, género o edad.

D. Las áreas ajardinadas y el arbolado deben utilizar especies nativas y/o endémicas aprobadas por el marco legal ambiental vigente, que minimicen el mantenimiento y el uso de agua. Se recomienda el diseño de jardines xerófilos acordes tanto con el bioma como con las actividades correspondientes para no aportar al estrés hídrico.

E. Las áreas verdes de riego intensivo (ej. el pasto o césped) no deben cubrir más del 15% de la superficie total del parqueen el que se ubiquen. En caso de superar este porcentaje, se recomienda tomar medidas de mitigación como la captura de agua pluvial dentro del sitio con fines de riego.

F. Los parques nuevos que se proyecten en zona de humedales o lagos desecados deberán contemplar recuperar los cuerpos de agua dentro de su perímetro en un porcentaje no menor al 20% de su extensión o lo que marquen las leyes y reglamentos ambientales aplicables.

Espacios públicos de transición

A. Los espacios públicos de transición incluyen a toda modificación temporal o permanente que incorpore secciones de las vías urbanas al ámbito peatonal. En algunas ocasiones se les llama "parques de bolsillo", pero de acuerdo con esta norma no clasifican como parques ni por su tamaño, ni por su contenido, ni por su vocación ambiental.

B. Todo espacio público de transición debe llevarse a cabo en las secciones o fragmentos de las vías urbanas que se comprueben en desuso o subutilización y donde su uso habitable pruebe ser de mayor beneficio a la comunidad.

C. Los espacios públicos de transición son una estrategia válida e ideal para incorporar espacios remanentes en desuso o infraestructura en necesidad de rehabilitación al inventario de espacios públicos de un asentamiento. Mientras sean temporales y no vaya en contra de la normatividad local, pueden señalarse con elementos ligeros.

D. Cuando la autoridad autorice un espacio público de transición temporal para convertirlo en permanente, debe incorporarlas medidas de seguridad para los y las usuarias pasivas del espacio, como son los bolardos y señalización.

E. Las vocaciones que puede adoptar un espacio público de transición son las siguientes:

- Descanso y contemplación.
- Circulación peatonal y apoyo al transporte público.
- Recreación.
- Desarrollo de actividades culturales al aire libre.
- Áreas para el consumo de alimentos.

F. Para desarrollar un espacio público de transición se deben cumplir los requisitos mínimos de la normatividad local en cuanto el aforo mínimo peatonal que garantice su éxito y adopción por parte de la comunidad circundante.

Derechos de vía y de paso

A. Todo espacio público puede ser sujeto de derechos de vía y de paso en situaciones de utilidad pública. Estos derechos se plasman en franjas de terreno de anchura variable, requeridos para la construcción, conservación, ampliación, protección y en general para el uso adecuado de una vía general de comunicación, cableado eléctrico o tuberías.

B. Estas franjas de terreno a veces son fracciones de espacios públicos (ej. derechos de paso de tuberías de gas bajo la banqueta) y a veces aparentan construir espacios públicos intraurbanos independientes (ej. derechos de vía de torres de alta tensión con áreas ajardinadas bajo éstas).

C. Los derechos de vía que afecten los espacios públicos existentes deben establecer las medidas de seguridad de las y los usuarios que utilizan el espacio en superficie, de acuerdo a la naturaleza de los derechos ejercidos (cables de alta tensión, tránsito, combustibles, gases nocivos, etc.). Las medidas o limitaciones deben procurar escalarse de forma que primero protejan la integridad de las y los usuarios y, en segundo lugar, no interrumpan la naturaleza y actividades del espacio: señalando correctamente, limitando las actividades que se pueden realizar sobre éste, reglamentando las dimensiones y materiales de los equipamientos y arbolado, y como último recurso, limitando el acceso a dichas franjas de terreno.

Fachadas ciegas y accesos activos

A. En el caso de nuevos proyectos se deben fomentar mecanismos para evitar que la distancia entre accesos activos sea mayor a 21 metros, bajo el entendido de que distancias mayores crean espacios sin supervisión y sujetos a vandalismo y abandono.

B. Se deben fomentar políticas públicas e incentivos para minimizar la presencia de fachadas ciegas en el espacio público.

4.16.2 Normas de Dosificación para establecer la Densificación

Para orientar los usos y destinos del suelo en forma congruente con los objetivos del presente programa se aplicarán cuatro tablas de valoración; Terreno, Equipamiento, Servicios de Infraestructura y Contexto inmediato. Toda acción de urbanización y edificación deberá considerar que existen los elementos suficientes en cuanto a aptitud, capacidad de la infraestructura, el equipamiento urbano, la movilidad, así como las mejoras a su contexto inmediato, tanto externas como internas de cualquier desarrollo o edificación propuesta. Estas tablas, en conjunto con las tablas de densidades según los usos, son la base para el cálculo de densidad máxima a la que cualquier proyecto de acción de urbanización puede aspirar.

El procedimiento para el cálculo de las densidades será el siguiente:

1. Localizar el predio o polígono e identificar el subsector y zona al que pertenece.
2. Identificar las políticas, usos y destinos del suelo asignados por este Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tijuana y su Carta Urbana.
3. Analizar de valoración del equipamiento, infraestructura, terreno y contexto inmediato, con las que se determinará la densidad correspondiente del predio.
4. Identificar el tipo de densidad máxima asignada para el uso habitacional o mixto en la Carta de densidades:

Acrónimo	Tipología	Densidad	Modalidad
HUB	Habitacional Unifamiliar	Baja	N/A
HUM		Media	
HUA		Alta	
HUMX		Alta Mixta	Mixto
HMB-H	Habitacional Multifamiliar	Baja	Horizontal
HMM-H		Media	
HMA-H		Alta	
HMB-V		Baja	Vertical
HMM-V		Media	
HMA-V		Alta	
HMAP-V		Alta Plus	
HMBMX		Baja Mixta	Mixto
HMMMX		Media Mixta	
HMAMX		Alta Mixta	
HMAPMX		Alta Plus Mixta	

Tabla 261. Descripción de Acrónimos y tipologías de densidad según modalidad.
Fuente: IMPLAN, 2025.

5. Calcular la densidad correspondiente al predio según los resultados obtenidos de la valoración del equipamiento, infraestructura, terreno y contexto inmediato y la densidad máxima, según se describe en el apartado “Cálculo de Densidad”.

4.16.2.1 Valoración del Terreno (VTe)

Se entenderá la valoración del terreno en los términos del medio físico y la topografía existente en cada predio, su procedimiento para realizar la valoración se determina por la existencia de elementos de riesgo en el que se encuentra localizado el predio a analizar:

Categoría		Descripción
VTe	Valorización del Terreno	Deslizamiento
		Falla
		Sismo
		Río o Arroyo
		Zona de inundación
		Riesgo por Pendientes

Tabla 262. Descripción de categorías para la Valoración del terreno (VTe).
Fuente: IMPLAN, 2025.

El valor de los elementos de riesgo se determina considerando lo siguiente:

Valoración del terreno			
Elemento	Existencia	Valor máx.	Peso Ponderado
Deslizamiento	No (0.80), Si (0)	0.800	0.080
Falla	No (0.80), Si (0)	0.800	0.080
Sismo	No (0.80), Si (0)	0.800	0.080
Río o Arroyo	No (0.80), Si (0)	0.800	0.080
Zona de inundación	No (0.80), Si (0)	0.800	0.080
Riesgo por Pendientes	Según el valor por rango de pendientes (2%-15% es el valor mayor = 1)	1.000	0.100
Total		5.000	0.500

Tabla 263. Valoración del terreno de acuerdo a elementos de riesgo.
Fuente: IMPLAN, 2025.

Para los elementos Deslizamiento, Falla y Sismo, deberá considerarse en su análisis, un área de amortiguamiento de 100 metros contados a partir del límite del elemento, para determinar su existencia.

Para determinar la valoración del elemento de configuración topográfica "Riesgo por Pendientes", se tomarán en cuenta los rangos determinados en el diagnóstico dentro del apartado "Medio Físico Natural", siendo necesario consultar la siguiente tabla:

Pendiente	Valor Máximo
0% a <2%	0.800
2% a 5%	1.000
5% a 15%	0.900
15% a 25%	0.800
25% a 35%	0.600
35 % a mas	0.125

Tabla 264.
Valor de Riesgo por Pendientes.
Fuente: IMPLAN, 2025.

Los terrenos con pendientes mayores del 35%, requerirán proyectos de ingeniería que demuestren la estabilidad del suelo, y preferentemente se deben destinar para usos que no requieran una modificación drástica del terreno.

La valoración de la configuración topográfica estará determinada en función de las pendientes del terreno .

Ver Plano "Pendientes"

4.16.2.2 Valoración de Equipamiento (VEq)

La valoración del Equipamiento se determinará en función de la población proyectada a servir, y considerará dos tipos: el equipamiento básico y el equipamiento complementario, definidos a continuación.

Se entenderá como equipamiento básico:

Categoría				Descripción	
VEq	Valorización de Equipamiento	Eb	Equipamiento Básico	EB	Educación básica
				CB	Comercio básico
				ER	Recreación
				SA	Salud

Tabla 265. Descripción de categorías de equipamiento básico (Eb).
Fuente: IMPLAN, 2025.

Se entenderá como equipamiento complementario:

Categoría				Descripción	
VEq	Valorización de Equipamiento	Ec	Equipamiento Complementario	EM	Educación media
				CC	Comercio complementario
				ED	Deporte
				SU	Servicios urbanos
				AS	Asistencia social

Tabla 266. Descripción de categorías de equipamiento complementario (Ec).
Fuente: IMPLAN, 2025.

Para realizar la valoración de equipamiento, en primer término, se considerará la dotación de todos los elementos de equipamiento básico, que en su suma representan el 60% y los elementos de equipamiento complementario el 40%.

- El equipamiento básico se encontrará a un radio no mayor de 800 metros y para el elemento de salud con uno no mayor a 5,000 metros.
- Todos los elementos del equipamiento complementario se encontrarán a un radio no mayor de 2,400 metros.
- El equipamiento que estuviera localizado fuera de los radios[11] anteriormente señalados, no se tomará en cuenta para elaborar la valoración.

11 Establecidos de acuerdo al modelo de Ped Shed de 10 y 30 minutos de caminata propuesto por Newman y Kenworthy, 2006, pudiendo ser en una línea trazada en función de la accesibilidad vial.

Valoración de Elementos de equipamiento											
Elementos de Equipamiento	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Valor	Elemento
Tipo de subsistema al que pertenece el elemento de equipamiento	EB	EB	EB	EB	EB	EB	EB	EB	EB	0.150	Educación básica
		CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB	0.150	Comercio básico
			ER	ER	ER	ER	ER	ER	ER	0.150	Recreación
				SA	SA	SA	SA	SA	SA	0.150	Salud
					EM	EM	EM	EM	EM	0.080	Educación media
						CC	CC	CC	CC	0.080	Comercio complementario
							ED	ED	ED	0.080	Deporte
								SU	SU	0.080	Servicios urbanos
									AS	0.080	Asistencia social
Total elementos	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
Rango	0.150	0.300	0.450	0.600	0.680	0.760	0.840	0.920	1.000		

Tabla 267. Valoración de Equipamiento Urbano por elemento.
Fuente: IMPLAN, 2025.

El valor del elemento de equipamiento se determina considerando lo siguiente:

Total, de elementos a analizar 4Eb + 5Ec = 1.00
Eb = Equipamiento Básico
Ec = Equipamiento complementario

Valoración de equipamiento					
Abreviatura	Tipos de equipamiento	Peso	Elementos	Valor del Rango por elemento (Máximo)	Peso Ponderado
Eb	Equipamiento Básico (0.60)/4Eb	0.60	4	0.150	0.09
Ec	Equipamiento complementario (0.40)/5Ec	0.40	5	0.080	0.06
Total		1.00	9	0.230	0.15

Tabla 268.
Valoración de Equipamiento.
Nota: El peso total del equipamiento corresponde a: 4Eb + 5Ec = 1
Fuente: IMPLAN, 2025.

Tabla 269.
Valoración de Elementos de Equipamiento Básico (Eb).
Fuente: IMPLAN, 2025.

Valoración de los Elementos de Equipamiento Básico (Eb)				
Abreviatura	Elemento	Distancia (m)	Valor del Rango	Peso Ponderado
EB	Educación básica	≤ 800	0.150	0.023
CB	Comercio básico	≤ 800	0.150	0.023
ER	Recreación	≤ 800	0.150	0.023
SA	Salud	≤ 5,000	0.150	0.023
Total			0.600	0.090

Tabla 270.
Valoración de Elementos de Equipamiento Complementario (Ec).
Fuente: IMPLAN, 2025.

Valoración de los Elementos de Equipamiento Complementario (Ec)				
Abreviatura	Elemento	Distancia (m)	Valor del Rango	Peso Ponderado
EM	Educación media	≤ 2,400	0.080	0.012
CC	Comercio complementario	≤ 2,400	0.080	0.012
ED	Deporte	≤ 2,400	0.080	0.012
SU	Servicios urbanos	≤ 2,400	0.080	0.012
AS	Asistencia social	≤ 2,400	0.080	0.012
Total			0.400	0.060

4.16.2.3 Valoración de Servicios de Infraestructura (VInf)

La valoración de los servicios de infraestructura se determinará en función de la población proyectada a servir, y considerará dos tipos: los servicios de infraestructura básica y los servicios de infraestructura complementaria definidos a continuación.

Los servicios de infraestructura básica son:

Categoría				Descripción	
VInf	Valorización de Infraestructura	Ib	Infraestructura Básica	EE	Energía eléctrica
				AP	Agua potable (por tubería)
				DS	Drenaje sanitario
				PB	Pavimentación y banquetas
				AL	Alumbrado público
				DP	Drenaje pluvial
				SÑ	Señalamientos

Tabla 271.
Descripción de categorías de Infraestructura básica (Ib).
Fuente: IMPLAN, 2025.

Los servicios de infraestructura complementaria son:

Categoría				Descripción	
VInf	Valorización de Infraestructura	Ic	Infraestructura Complementaria	TC	Telecomunicaciones
				SV	Ciclovías
				EC	Ecotecnias
				MS	Otros de apoyo a la Movilidad Sostenible
				G	Gas

Tabla 272.
Descripción de categorías de Infraestructura complementaria (Ic).
Fuente: IMPLAN, 2025.

Para realizar la valoración de infraestructura, se considerará primero la dotación de todos los elementos de infraestructura básica, para poder incorporar los elementos de infraestructura complementaria.

Para realizar la valoración de infraestructuras, en primer término, se considerará la dotación de todos los elementos de infraestructura básica, que en su suma representan el 70% y los elementos de infraestructura complementaria el 30%.

Valoración de Elementos de equipamiento														
Elementos de Infraestructura	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Valor	Elemento
Tipo de subsistema al que pertenece el elemento de equipamiento	EE	EE	EE	EE	EE	EE	EE	EE	EE	EE	EE	EE	0.100	Energía eléctrica
		AP	AP	AP	AP	AP	AP	AP	AP	AP	AP	AP	0.100	Agua potable (por tubería)
			DS	DS	DS	DS	DS	DS	DS	DS	DS	DS	0.100	Drenaje sanitario
				PB	PB	PB	PB	PB	PB	PB	PB	PB	0.100	Pavimentación y banquetas
					AL	AL	AL	AL	AL	AL	AL	AL	0.100	Alumbrado público
						DP	DP	DP	DP	DP	DP	DP	0.100	Drenaje pluvial
							SÑ	SÑ	SÑ	SÑ	SÑ	SÑ	0.100	Señalamientos
								TC	TC	TC	TC	TC	0.060	Telecomunicaciones
									SV	SV	SV	SV	0.060	Ciclovías
										EC	EC	EC	0.060	Ecotecnias
											MS	MS	0.060	Otros de apoyo a la Movilidad Sostenible
												G	0.060	Gas Según el sistema (valor mayor = 0.060)
Total de servicios	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Rango	0.10	0.20	0.30	0.40	0.50	0.60	0.70	0.76	0.82	0.88	0.94	1.00		

Tabla 273.
Valoración de Infraestructura por elemento.
Fuente: IMPLAN, 2025.

Total de elementos a analizar 7Ib + 5Ic = 1.00
Ib = Infraestructura Básica
Ic = Infraestructura Complementaria valor por unidad

Valoración de infraestructura					
Abreviatura	Tipos de infraestructura	Peso	Elementos	Valor del Rango por elemento (Máximo)	Peso Ponderado
Ib	Infraestructura Básica (0.70)/7Ib	0.70	7	0.100	0.14
Ic	Infraestructura Complementaria (0.30)/5Ic	0.30	5	0.060	0.06
Total		1.00	12	0.160	0.20

Tabla 274.
Valoración de los servicios de Infraestructura Básica y Complementaria.
Nota: El peso total de la infraestructura corresponde a: 7Ib + 5Ic = 1
Fuente: IMPLAN, 2025.

Valoración de Servicios de Infraestructura Básica (Ib)				
Abreviatura	Elemento	Total elemento	Valor del Rango	Peso Ponderado
EE	Energía eléctrica	1	0.100	0.020
AP	Agua potable (por tubería)	1	0.100	0.020
DS	Drenaje sanitario	1	0.100	0.020
PB	Pavimentación y banquetas	1	0.100	0.020
AL	Alumbrado público	1	0.100	0.020
DP	Drenaje pluvial	1	0.100	0.020
SÑ	Señalamientos	1	0.100	0.020
Total			0.700	0.140

Tabla 275.
Valoración de Servicios de Infraestructura Básica (Ib).
Fuente: IMPLAN, 2025.

Valoración de los Servicios de Infraestructura Complementaria (Ic)				
Abreviatura	Elemento	Total elemento	Valor del Rango	Peso Ponderado
TC	Telecomunicaciones	1	0.060	0.012
SV	Ciclovías	1	0.060	0.012
EC	Ecotecnias	1	0.060	0.012
MS	Otros de apoyo a la Movilidad Sostenible	1	0.060	0.012
G	Gas Según el sistema (valor mayor = 0.060)"	1	0.060	0.012
Total			0.300	0.060

Tabla 276.
Valoración de los servicios de Infraestructura Complementaria (Ic).
Fuente: IMPLAN, 2025.

Gas			
Abreviatura	Tipo de servicio	Valor del Rango	Peso Ponderado
G	Tanques portátiles	0.000	0.000
	Tanques estacionarios	0.040	0.002
	Gas por tubería de existir el servicio	0.050	0.003
	Sistemas eléctricos sustitutivos del gas	0.060	0.004

Tabla 277.
Valoración de elementos del sistema de gas.
Fuente: IMPLAN, 2025.

4.16.2.4 Valoración del Contexto Inmediato (VCi)

Se entenderán como elementos del contexto inmediato a la Servidumbre Frontal, Accesibilidad, Movilidad Urbana, Indicador de Movilidad en Banquetas y el Nivel de Impacto Vial. Para realizar la valoración integral del Contexto Inmediato, en primer término, se considerará la dotación de todos los elementos que lo componen según su medición específica.

Categoría				Descripción	
VCi	Valorización del Contexto Inmediato	SF	Servidumbre Frontal	EE	Energía eléctrica
				ACS	Accesibilidad
				MU	Movilidad Urbana
				IMB	Indicador de Movilidad en Banquetas
				NIV	Nivel de Impacto Vial

Tabla 278.
Descripción de categorías del Contexto inmediato.
Fuente: IMPLAN, 2025.

El valor del contexto inmediato se determina considerando lo siguiente:

Valoración del contexto inmediato					
Abreviatura	Elemento	Descripción	Peso	Valor del Rango (Máximo)	Peso Ponderado
SF	Servidumbre Frontal	Distancia SF/ Restricción frontal	0.15	1	0.0225
ACS	Accesibilidad	Ver tabla ACS	0.15	1	0.0225
MU	Movilidad Urbana	Ver tabla MU	0.40	1	0.0600
IMB	Indicador de Movilidad en Banquetas	Ver tabla IMB	0.15	1	0.0225
NIV	Nivel de Impacto Vial	Ver tabla NIV	0.15	1	0.0225
Total			1.000	5	0.1500

Tabla 279.
Valoración del Contexto Inmediato por elemento.
Nota: Para la revisión de Restricción frontal ver tablas de densidad y parámetros de utilización de usos unifamiliares y multifamiliares
Fuente: IMPLAN, 2025.

El elemento Servidumbre Frontal (SF) se comprende como su distancia sobre su Restricción Frontal sin superar un valor del rango máximo de 1.00 reflejando en un peso ponderado de 0.0200. Para la revisión de Restricción Frontal ver tablas de densidad y parámetros de utilización de usos unifamiliares y multifamiliares.

El elemento Accesibilidad (ACS) comprende la existencia de rampas de discapacitados, banquetas o andadores y el acceso directo al desarrollo.

Tipo de elemento	Existencia	Valor del Rango	Peso Ponderado
Rampas de discapacitados	No (0), Si (0.33)	0.33	0.0075
Banqueta o andador	No (0), Si (0.33)	0.33	0.0075
Acceso a desarrollo	No (0), Si (0.33)	0.33	0.0075
Total		1.00	0.0225

Tabla 280. Elemento Accesibilidad (ACS).
Fuente: IMPLAN, 2025.

El elemento Movilidad Urbana (MU) comprende la existencia de transporte público a una distancia no mayor a 500 metros y elementos de movilidad no motorizada a una distancia máxima 300 metros. Para asignar valores correspondientes a STP y PTP consultar las tablas correspondientes.

Categoría	Distancia	Factor	Valor del Rango	Peso Ponderado
Servicio de Transporte Público	0-500m	1.00	0.50	0.030
	>500-800m	0.75	0.38	0.023
	>800-1000m	0.50	0.25	0.015
	>1000m	0.00	0.00	0.000

Tabla 281. Valores correspondientes al Servicio de Transporte Público (STP).
Fuente: IMPLAN, 2025.

Categoría	Distancia	Factor	Valor del Rango	Peso Ponderado
Paradas o estaciones de Transporte Público	0-500m	1.00	0.25	0.015
	>500-800m	0.75	0.19	0.011
	>800-1000m	0.50	0.13	0.008
	>1000m	0.00	0.00	0.000

Tabla 282. Valores correspondientes a Paradas o estaciones de Transporte Público (PTP).
Fuente: IMPLAN, 2025.

Categoría	Distancia	Factor	Valor del Rango
Servicio de Transporte Público (STP)	Según la distancia (0-500m es el valor mayor = 0.50)	0.50	0.0300
Paradas o estaciones de Transporte Público (PTP)	Según la distancia (0-500m es el valor mayor = 0.25)	0.25	0.0150
Movilidad no motorizada	Distancia no mayor a 300 m	0.25	0.0150
Total		1.00	0.0600

Tabla 283. Elemento Movilidad Urbana (MU).
Fuente: IMPLAN, 2025.

El elemento Indicador de Movilidad en Banquetas (IMB) se entiende como el cumplimiento de los metros lineales (ml) de sección mínima de aceras según la jerarquía vial de su vialidad colindante de mayor jerarquía o mayor contigüidad.

Jerarquía vial		Ancho de banqueta mín.	Indicador por ml	Valor del Rango	Peso Ponderado
RTCVMT	NOM-004-SEDATU-2023				
Primaria o Primaria de Acceso Controlado	Primarias o Arteriales	4.00	0.25	1	0.0225
Secundaria de 1er orden	Secundarias o Vías Colectoras	3.30	0.30	1	0.0225
Secundaria 2do orden	Terciarias o Vías de Acceso	2.50	0.40	1	0.0225
Terciaria o Local	-	1.80	0.56	1	0.0225

Tabla 284.
Indicador de Movilidad en Banquetas (IMB).
Fuente: IMPLAN, 2025.

El elemento Nivel de Impacto Vial (NIV) se clasifica según la siguiente tabla, comprendiendo un valor máximo cuando su vialidad colindante de mayor jerarquía o mayor contigüidad es de categoría A, así como un valor mínimo cuando corresponde a una categoría F.

Nivel de servicio vial	Valor del Rango	Peso Ponderado
A	1.0	0.0225
B	0.9	0.0203
C	0.8	0.0180
D	0.7	0.0158
E	0.6	0.0135
F	0.5	0.0113

Tabla 285.
Elemento Nivel de Impacto Vial (NIV).
Fuente: IMPLAN, 2025.

4.16.2.5 Cálculo de la Densidad

El cálculo de la densidad del predio o polígono resulta de la valoración integral de los elementos: Terreno, Equipamiento, Infraestructura y contexto inmediato, descrito en capítulos anteriores. Cabe mencionar que el resultado de la valoración, mismo que no puede ser mayor a 1.00, se multiplicará por la densidad máxima posible según lo establecido en capítulo "Densidad y Parámetros de Utilización", dando como resultado la densidad correspondiente a la que puede ser acreedor el predio o polígono.

Cálculo de la Densidad		
Abreviatura	Descripción	Peso ponderado
VTe	Terreno	0.50
VEq	Equipamiento	0.15
VInf	Infraestructura	0.20
VCi	Contexto inmediato	0.15
Total		1.00

Tabla 286.
Cálculo de la valoración
Fuente: IMPLAN, 2025.

El cálculo de la valoración integral de los elementos de equipamiento, infraestructura, terreno y contexto inmediato se obtiene a través de la siguiente sumatoria:

$$\text{Cálculo de valoración} = \sum \mathbf{VEq} + \sum \mathbf{VInf} + \sum \mathbf{VTe} + \sum \mathbf{VCi.}$$

Donde:

- $\sum$ **VTe** = Valor obtenido de la valoración elementos del medio físico y la topografía existente.
- $\sum$ **VEq** = Valor obtenido de la valoración de equipamiento identificado o propuesto.
- $\sum$ **VInf** = Valor obtenido de la valoración de infraestructura identificada o propuesta.
- $\sum$ **VCi** = Valor obtenido de la valoración del contexto inmediato identificado o propuesto.

Cálculo de la Densidad					
Descripción		Elementos y Características		Peso ponderado máx.	
VTe	Valoración del terreno	Deslizamiento		0.0800	0.5000
		Falla		0.0800	
		Sismo		0.0800	
		Río o Arroyo		0.0800	
		Zona de inundación		0.0800	
		Riesgo por Pendientes*		0.1000	
VEq	Equipamiento	Equipamiento Básico	Educación básica	0.0225	0.1500
			Comercio básico	0.0225	
			Recreación	0.0225	
			Salud	0.0225	
		Equipamiento Complementario	Educación media	0.0120	
			Comercio complementario	0.0120	
			Deporte	0.0120	
			Servicios urbanos	0.0120	
			Asistencia social	0.0120	
VInf	Infraestructura	Infraestructura Básica	Energía eléctrica	0.0200	0.2000
			Agua potable (por tubería)	0.0200	
			Drenaje sanitario	0.0200	
			Pavimentación y banquetas	0.0200	
			Alumbrado público	0.0200	
			Drenaje pluvial	0.0200	
			Señalamientos	0.0200	
		Infraestructura Complementaria	Telecomunicaciones	0.0120	
			Ciclovías	0.0120	
			Ecotecnias	0.0120	
			Otros de apoyo a la Movilidad Sostenible	0.0120	
			Gas por tubería	0.0120	
VCi	Contexto inmediato	Servidumbre Frontal*		0.0225	0.1500
		Accesibilidad (ACS)	Rampas de discapacitados	0.0075	
			Banqueta o andador	0.0075	
			Acceso a desarrollo	0.0075	
		Movilidad Urbana (MU)	Servicio de Transporte Público*	0.0300	
			Paradas o estaciones de transporte público*	0.0150	
			Movilidad no motorizada	0.0150	
			Indicador de Movilidad en Banquetas*	0.0225	
			Nivel de Impacto Vial*	0.0225	
Total				1.0000	1.0000

Tabla 287.
Cálculo de la Valoración desagregada.

Nota: Para los elementos y características marcadas con (*) se debe consultar su tabla descriptiva para designar su dotación de valor correspondiente.
Fuente: IMPLAN, 2025.

El cálculo de densidad se realizará en apego al siguiente ejemplo:

Cálculo de densidad = (Cálculo de Valoración) x (Densidad Máxima)

Cálculo de la Valoración		
Caso ejemplo		
Descripción		Peso ponderado resultante
VEq	Equipamiento	0.1500
VInf	Infraestructura	0.1480
VTe	Valoración del Terreno	0.4800
VCi	Contexto Inmediato	0.1050
Total		0.8830

Densidad Máxima		Superficie del Terreno
Caso ejemplo		
Densidad Multifamiliar Media Vertical (HMMV)	130 viv/ha	400 m^2

Tabla 288.
Caso Ejemplo 1.- Cálculo de Densidad Máxima para un predio o polígono.

Nota: A cada tipo de densidad máxima le corresponde una valoración mínima obligatoria. En caso de que la valoración obtenida sea inferior a la mínima establecida, se tomará la valoración mínima como el factor del cálculo de la valoración a utilizar para el cálculo de la densidad correspondiente, según lo establecido en el capítulo de "Densidad y Parámetros de Utilización".

Fuente: IMPLAN, 2025.

Cálculo de densidad correspondiente = **$(\sum VEq + \sum VInf + \sum VTe + \sum VCi) \times (130\ viv/ha)$**

Cálculo de densidad correspondiente = **$(0.8830) \times (130)$**

Resultado de densidad correspondiente: **115 viv/ha**

Cálculo de viviendas permitidas = **(Resultado de densidad correspondiente) x (Superficie (ha))**

Cálculo de viviendas permitidas = **(115 viv/ha) x (0.04 ha)**

Resultado de viviendas permitidas = **5 viviendas permitidas**

El cálculo de Densidad Multifamiliar con opción a Densificación Urbana se realizará en apego al siguiente ejemplo:

Cálculo de densidad con opción a densificación urbana = (Cálculo de Valoración)
x (Densidad Máxima con opción a Densificación Urbana)

Tabla 289.
Caso Ejemplo 2.- Cálculo de Densidad Máxima con opción a Densificación Urbana.

Nota: A cada tipo de densidad máxima con opción a Densificación Urbana le corresponde una valoración mínima obligatoria. En caso de que la valoración obtenida sea inferior a la mínima establecida, se tomará la valoración mínima como el factor del cálculo de la valoración a utilizar para el cálculo de la densidad correspondiente, según lo establecido en el capítulo de "Densidad y Parámetros de Utilización".
Fuente: IMPLAN, 2025.

Cálculo de la Valoración		
Caso ejemplo		
Descripción		Peso ponderado resultante
VEq	Equipamiento	0.1500
VInf	Infraestructura	0.1480
VTe	Valoración del Terreno	0.4800
VCi	Contexto Inmediato	0.1050
Total		0.8830

Densidad Máxima			Superficie del Terreno
Caso ejemplo			
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Vertical 3 (HMAP3V)	Densidad Máxima con opción a Densificación Urbana 447 viv/ha	30 m	1000 m2

Cálculo de densidad con opción a densificación urbana correspondiente = **(∑ VEq + ∑ VInf + ∑ VTe + ∑ VCi) x (447 viv/ha)**

Cálculo de densidad con opción a densificación urbana correspondiente = **(0.8830) x (447)**

Resultado de densidad con opción a densificación urbana correspondiente = **395 viv/ha**

Cálculo de viviendas permitidas = **(Resultado de densidad con opción a densificación urbana correspondiente) x (Superficie (ha))**

Cálculo de viviendas permitidas = **(395viv/ha) x (0.1 ha)**

Resultado de viviendas permitidas = **39 viviendas permitidas**

4.16.3 Normas para Regular las Envolventes de Edificación

Tienen como objetivo establecer las restricciones en las características volumétricas de las construcciones para crear en el entorno y los edificios las condiciones adecuadas de salubridad, ventilación, iluminación, evitar siniestros y lograr una imagen urbana armónica en apego al Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Tijuana, Baja California.

Estas restricciones se refieren a aspectos como la altura máxima de edificación, las restricciones en los frentes, laterales y fondos de los lotes, el frente mínimo, la superficie mínima del lote y el porcentaje de área ajardinada, descritas a continuación:

Altura Máxima de edificación. Se expresa en metros con respecto al nivel de la banqueta de acceso al predio.

Área de Restricción Frontal (al Frente del Lote). Es la superficie libre de construcción de cada lote, medida a partir del alineamiento oficial hasta el inicio permisible de la edificación en los siguientes casos:

- **A.** Edificaciones horizontales, los remetimientos se medirán desde el límite de la propiedad hasta el paño de los muros, dando como resultado la línea límite de construcción a respetar
- **B.** Edificaciones verticales los remetimientos se medirán desde el límite de la propiedad hasta el paño de los muros y volados de las losas, dando como resultado la línea límite de construcción a respetar en todos los niveles de edificación.

En ambos casos la restricción frontal servirá para:

- **A.** Alojar las instalaciones de registro, medidores y acometidas de servicios públicos de agua, drenaje, electricidad, gas, cable y teléfono, respetando las distancias requeridas para su propia instalación de gas y con respecto a las otras instalaciones involucradas marcadas en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables;
- **B.** El mejoramiento ambiental o área ajardinada;
- **C.** Integrarse como parte del área destinada al estacionamiento de vehículos,
- **D.** Incrementar la altura máxima de una edificación siempre que se aumente la restricción frontal mínima permisible y dicho aumento sumado al ancho de la vialidad conlleve a una extensión de superficie libre de obstáculos destinada a espacio público.
- **E.** Lograr un mayor incremento en la altura de una edificación a través del remetimiento.
- **F.** Posible afectación por el derecho de vía pública ya sea para ampliación de vialidad o desarrollo de nodo vial

Área de Restricción Posterior (al Fondo del Lote). Es la superficie libre de construcción que debe ubicarse en la parte posterior en cada lote medida a partir del límite posterior del predio hasta el inicio permisible de la Edificación.

Área de Restricción Lateral. Es la superficie libre de construcción que debe ubicarse en alguno de los lados laterales del lote, medido a partir del límite del predio frontal hasta su límite posterior, destinada para prever el asoleamiento y ventilación de las construcciones, permitir el acceso a la atención de riesgos y siniestros, establecer áreas de amortiguamiento entre usos distintos e impactos urbanos y ambientales, según los siguientes casos:

- **A.** Edificaciones horizontales, los remetimientos se medirán desde el límite de la propiedad hasta el paño de los muros, dando como resultado la línea límite de construcción a respetar.
- **B.** Edificaciones verticales los remetimientos se medirán desde el límite de la propiedad hasta el paño de los muros y volados de las losas, dando como resultado la línea límite de construcción a respetar en todos los niveles de edificación.

Frente Mínimo de Lote. Tiene como objetivo garantizar la habitabilidad, confort y salud en una edificación, evitar la irregularidad tanto jurídica como morfológica de la lotificación, la existencia de área ajardinada en las banquetas, así como un mínimo de estacionamiento en la vía pública.

En proyectos integrales o significativos que contribuyan a la imagen urbana se deben definir también los aspectos volumétricos, las proporciones, el ritmo, los elementos arquitectónicos, las texturas, los colores y los materiales. Estos serán propuestos por los fraccionadores o desarrolladores, para su revisión y aprobación por parte del IMPLAN según lo especificado en el apartado de imagen urbana del Estudio de Impacto Urbano.

Criterios de diseño

Todas las acciones que impliquen una modificación con respecto al aumento de las distancias de restricciones mínimas permisibles antes descritas, no deberán afectar la uniformidad en las fachadas de las construcciones a lo largo de las calles, contribuyendo a una imagen urbana ordenada y armónica, sin generar espacios inseguros.

Con el fin de evitar la percepción de inseguridad en espacios públicos, se debe diseñar con el concepto de "ojos en la calle", asegurando que las edificaciones no presenten fachadas ciegas. Los lugares más seguros son donde las edificaciones tienen vista hacia la calle o hacia el lugar donde transita la mayor cantidad de gente.

Para los casos en que, en edificaciones verticales construidas, se requiera utilizar el área de restricción frontal para albergar cajones de estacionamiento, se deberá de contar con dictamen y/o resolución favorable emitida por el IMPLAN, con respecto a la evaluación de un Estudio de Impacto Urbano, siempre y cuando aplique.

Se deberá construir con diseños inteligentes, que permitan integrar usos de suelo mixtos con un diseño urbano y arquitectónico que garantice barrios y vecindarios más seguros, caminables y con mayor identidad.

Para garantizar el éxito de la diversidad de actividades y usos de suelo, es indispensable diseñar las transiciones entre el dominio público y el privado, tomando en cuenta el contexto arquitectónico, la escala peatonal y la percepción de seguridad pública de la comunidad urbana[12]. El tratamiento de estas transiciones varía en función de los usos de suelo y actividades de los mismos espacios. Por ello, se debe buscar que por lo menos:

A. Todas las plantas bajas comerciales que colinden con el espacio público deberán cumplir con un mínimo del 50% de sus fachadas principales transparentes, ocupadas por ventanas, vitrinas y/o puertas, que permitan la vista desde el interior al exterior.

B. La ubicación de los estacionamientos deberá procurarse que se lleve a cabo en las partes posteriores de las edificaciones, con el fin de promover que las entradas de estas edificaciones desemboquen directamente a un espacio público.

En el caso de nuevos proyectos, se deben fomentar mecanismos para evitar que la distancia entre accesos activos sea mayor a 21 metros, bajo el entendido de que distancias mayores crean espacios sin supervisión, sujetos a vandalismo y abandono. Se deben fomentar políticas públicas e incentivos para minimizar la presencia de fachadas ciegas en el espacio público.

Para mejorar la transición entre el espacio privado y el espacio público, potenciar la convivencia comunitaria y promover ambientes seguros, se recomienda como mínimo:

A. Iluminación apropiada para el transeúnte,

B. El uso de enrejado, celosías, cristales semi-opacos, materiales con textura o colocación de vegetación trepadora, que permitan la permeabilidad visual.

C. Materiales con juego de texturas y vegetación, de preferencia endémica.

D. Frecuentes aberturas e interrupciones en la continuidad del muro, con la excepción de accesos vehiculares.

E. Prioridad para accesos peatonales, evitando la interrupción de la circulación del transeúnte con rampas de acceso en banquetas contiguas.

F. La apertura al público de cualquiera de los accesos a la comunidad urbana, evitando la instalación de casetas de control vehicular y vigilancia privada.

12 Sarmiento, C. y Clerc, J. (2016), Guía DOTS para Comunidades Urbanas, CTS EMBARQ México, Segunda edición, pág. 69

4.16.4 Normas y Disposiciones para Regular la Intensidad de Uso de Suelo

Las normas que regulan la densidad e intensidad en el uso de suelo son el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y el Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS)

El COS es el factor numérico que determina la máxima superficie de lote que podrá ocupar la edificación, considerada como la superficie de desplante sin tomar en cuenta los niveles de la misma ni subterráneo.

El CUS es el factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación los niveles subterráneos.

El CUS no será aplicable en los siguientes casos:

- El espacio para estacionamientos subterráneos no se considera parte del CUS, sin embargo, cualquier otro uso o actividad construida que se localice en espacios subterráneos sí se considerará dentro del CUS.
- Los volados, siempre y cuando éstos no sean utilizados como áreas con funciones habitables, comerciales y de servicios como terrazas.

El CAS, es la superficie que deberá quedar libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable (sin edificaciones, ni recubrimientos no permeables en el suelo), y que únicamente sea destinada a cualquier superficie permeable ya sea para jardín, área verde, infraestructura verde o arborización, con el fin de cumplir con la absorción del suelo.

El área no edificada de los predios, resultante del COS, estará destinada al Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS).

En caso de que se requiera un porcentaje menor de CAS, este será evaluado y, de ser el caso, aprobado mediante un Estudio de Impacto Urbano, el cual deberá garantizar una compensación adecuada para la imagen urbana y el equilibrio ambiental.

En ningún caso, el CAS podrá ser inferior al 50% del área libre de construcción obtenida a partir del COS. El 50% restante del CAS podrá ser aplicado en sistemas de naturación en las edificaciones, pero de forma permanente. Estos sistemas podrán incluir naturación horizontal (como techos verdes, que consisten en capas sobre las losas de los edificios para el asentamiento de vegetación o huertos urbanos) o naturación vertical (como muros verdes, donde se anclan plantas naturales, o jardines verticales, que aprovechan los espacios vacíos de los edificios). Para la cuantificación de este coeficiente en ningún caso se permitirá utilizar vegetación artificial o sintética.

De solo optar por la aportación del 50% mínimo del CAS requerido al interior del predio, y el resto se pretenda compensar fuera de este, será a través de arbolado o vegetación, de preferencia endémica, que deberán ser plantadas y mantenidas a costa del propietario o promotor del desarrollo, previo dictamen del Estudio de Impacto Urbano donde se especificará el lugar, la cantidad y tipo de arbolado.

La superficie máxima construida en los predios será la que se determine de acuerdo con la zonificación, las densidades y los parámetros de intensidad de ocupación y utilización del uso del suelo, con el resultado de ellos se obtiene la ocupación óptima del suelo por medio de:

AT = **Área total del terreno**

AO = **Área ocupada**

AC = **Área construida total (A1+ A2+ A3= AC)**

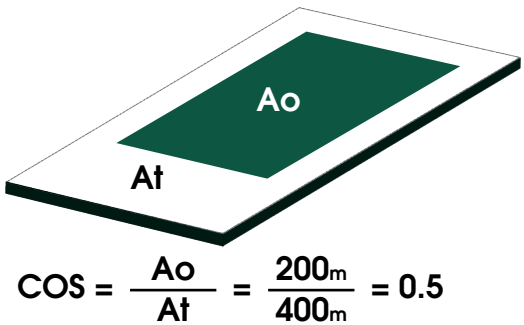


Ilustración 9. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).
Fuente: IMPLAN, 2025.

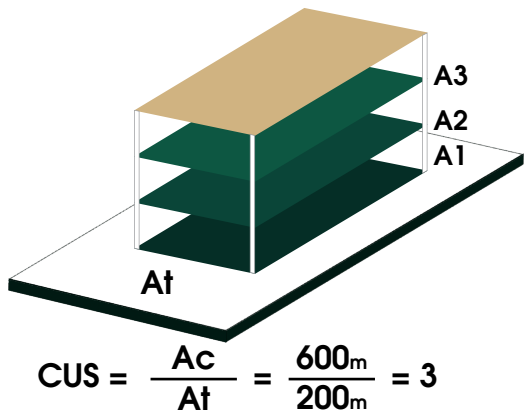


Ilustración 10. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).
Fuente: IMPLAN, 2025.

El COS, CUS y CAS se relacionan estrechamente con las nomas de dosificación, la densidad, intensidad y parámetros de utilización.

En caso de solicitar un mayor aprovechamiento, por encima de los coeficientes máximos permisibles del COS y CUS establecidos en las tablas de densidad y/o intensidad, el propietario deberá cumplir con los requisitos técnicos establecidos en el RZyUSCPT, con los mecanismos e instrumentos para su posible autorización y deberá elaborar un Estudio de Impacto Urbano, a través del cual se establecerá la, compensación económica correspondiente.

En el caso de los predios en donde una parte del terreno se pretenda utilizar como espacio o área verde de uso público, como contraprestación, el propietario podrá solicitar incentivos de desarrollo urbano respecto a densificación e intensificación, según la superficie habilitada como área de uso público, establecidos por este programa, previa evaluación del Estudio de impacto Urbano y convenio con la Autoridad municipal competente.

4.16.5 Densidad y parámetros de utilización

En este apartado referimos la distribución de viviendas y personas en una unidad de superficie, y a las limitantes dentro de las cuales deben desarrollarse los usos habitacionales, comerciales y de servicio, determinando en su conjunto como se utilizará un área determinada, con el fin de regular el desarrollo urbano.

4.16.5.1 Densidad Unifamiliar

Nombre	Acrónimo	Tipología	Densidad	Modalidad
Habitacional Unifamiliar Campestre	Campestre	Habitacional Unifamiliar	N/A	N/A
Habitacional Unifamiliar Baja 1	HUB1		Baja	N/A
Habitacional Unifamiliar Baja 2	HUB2			
Habitacional Unifamiliar Media 1	HUM1		Media	
Habitacional Unifamiliar Media 2	HUM2			
Habitacional Unifamiliar Alta 1	HUA1		Alta	
Habitacional Unifamiliar Alta 2	HUA2			
Habitacional Unifamiliar Alta Mixta	HUMX		Alta Mixta	Mixto

Tabla 290.
Descripción de acrónimos para la Densidad Unifamiliar.
Fuente: IMPLAN, 2025.

Lineamientos	Densidad baja			Densidad Media		Densidad Alta		
	Campestre	HUB1	HUB2	HUM1	HUM2	HUA1	HUA2	HUMX
Densidad poblacional (máx): Habitantes / Hectárea	26	73	109	139	165	185	208	208
Densidad edificatoria (máx): Viviendas / Hectárea	8	22	33	42	50	56	63	63
Superficie Mínima de Lote (m²)	1200	450	300	240	200	180	160	160
Frente Mínimo de Lote (m)	30	15	15	12	10	9	8	8
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.30	0.35	0.38	0.41	0.44	0.47	0.5	0.5
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	0.9	1.4	1.5	1.6	1.8	1.9	2	2
Altura máxima de edificación (m)	8.6	8.6	8.6	8.6	8.6	11	11	11
Restricción frontal (m)	10	3	3	3	3	2	2	2
Restricción posterior (m)	5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
% ajardinado en restricción frontal	60%	40%	40%	30%	30%	20%	20%	20%

Tabla 291.
Densidad máxima y parámetros de utilización del uso habitacional unifamiliar.
Fuente: IMPLAN, 2025.

La Valoración Mínima Obligatoria para el cálculo de Densidad Habitacional Unifamiliar corresponde a la siguiente tabla:

Nombre	Acrónimo	Tipología	Densidad	Modalidad	Valoración Mínima Obligatoria
Habitacional Unifamiliar Campestre	Campestre	Habitacional Unifamiliar	N/A	N/A	N/A
Habitacional Unifamiliar Baja 1	HUB1		Baja	N/A	0.4545
Habitacional Unifamiliar Baja 2	HUB2				0.6970
Habitacional Unifamiliar Media 1	HUM1		Media		0.8095
Habitacional Unifamiliar Media 2	HUM2				0.8600
Habitacional Unifamiliar Alta 1	HUA1		Alta		0.9107
Habitacional Unifamiliar Alta 2	HUA2				0.9048
Habitacional Unifamiliar Alta Mixta	HUMX		Alta Mixta	Mixto	0.9048

Tabla 292.
Valoración Mínima Obligatoria para el cálculo de Densidad Habitacional Unifamiliar.
Fuente: IMPLAN, 2025.

4.16.5.2 Densidad Multifamiliar

Nombre	Acrónimo	Tipología	Densidad	Modalidad
Habitacional Multifamiliar Baja Horizontal	HMB	Habitacional Multifamiliar	Baja	Horizontal
Habitacional Multifamiliar Media Horizontal	HMM		Media	
Habitacional Multifamiliar Alta Horizontal 1	HMA1		Alta	
Habitacional Multifamiliar Alta Horizontal 2	HMA2			
Habitacional Multifamiliar Baja Vertical 1	HMB1V		Baja	Vertical
Habitacional Multifamiliar Baja Vertical 2	HMB2V			
Habitacional Multifamiliar Media Vertical	HMMV		Media	
Habitacional Multifamiliar Alta Vertical 1	HMA1V		Alta	
Habitacional Multifamiliar Alta Vertical 2	HMA2V			
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Vertical 1	HMAP1V		Alta Plus	
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Vertical 2	HMAP2V			
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Vertical 3	HMAP3V			
Habitacional Multifamiliar Baja Mixta	HMBMX		Baja Mixta	Mixto
Habitacional Multifamiliar Media Mixta	HMMMX		Media Mixta	
Habitacional Multifamiliar Alta Mixta	HMAMX		Alta Mixta	
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Mixta	HMAPMX		Alta Plus Mixta	

Tabla 293.
Descripción de acrónimos para la Densidad Multifamiliar.
Fuente: IMPLAN, 2025.

LINEAMIENTOS	DENSIDAD BAJA				DENSIDAD MEDIA			DENSIDAD ALTA					DENSIDAD ALTA PLUS			
	H	V		MX	H	V	MX	H		V		MX	V			MX
	HMB	HMB1V	HMB2V	HMBMX	HMM	HMMV	HMMMX	HMA1	HMA2	HMA1V	HMA2V	HMAMX	HMAP1V	HMAP2V	HMAP3V	HMAPMX
Densidad Poblacional Máxima (Habitantes / Hectárea)	238	208	333	333	274	429	429	317	356	528	594	594	Ver tabla correspondiente a la Densidad Multifamiliar Alta Plus			
Densidad Edificatoria Máxima (Viviendas / Hectárea)	72	63	101	101	83	130	130	96	108	160	180	180				
Superficie Mínima de Lote (m)	280	300	300	300	240	300	300	180	180	450	450	450				
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.6	0.6	0.6	0.65	0.65	0.7	0.59	0.63	0.63	0.8	0.8	0.8				
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)	1.8	1.8	1.8	2	2	2.6	3.5	3.8	3.8	4.8	4.8	4.8				
Altura Máxima de Edificación (m)	Factor 1.75 del Derecho de Vía (D.V.)									Factor 1.75 del D.V. en vías Terciarias Factor 2.00 del D.V. en vías Secundarias Factor 2.10 00 del D.V. en vías Primarias						
Sección Vial Mínima	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15				
Restricción Frontal (m)	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2				
Porcentaje de Ajardinado en Restricción Frontal	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%				

Tabla 294.
Densidad máxima y parámetros de utilización del uso habitacional multifamiliar.
Fuente: IMPLAN, 2025.

La Valoración Mínima Obligatoria para el cálculo de Densidad Habitacional Multifamiliar corresponde a la siguiente tabla:

Nombre	Acrónimo	Tipología	Densidad	Modalidad	Valoración Mínima Obligatoria
Habitacional Multifamiliar Baja Horizontal	HMB	Habitacional Multifamiliar	Baja	Horizontal	0.8889
Habitacional Multifamiliar Media Horizontal	HMM		Media		0.8795
Habitacional Multifamiliar Alta Horizontal 1	HMA1		Alta		0.8750
Habitacional Multifamiliar Alta Horizontal 2	HMA2				0.8981
Habitacional Multifamiliar Baja Vertical 1	HMB1V		Baja	Vertical	0.3651
Habitacional Multifamiliar Baja Vertical 2	HMB2V				0.6535
Habitacional Multifamiliar Media Vertical	HMMV		Media		0.7846
Habitacional Multifamiliar Alta Vertical 1	HMA1V		Alta		0.8188
Habitacional Multifamiliar Alta Vertical 2	HMA2V				0.7278
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Vertical 1	HMAP1V		Alta Plus		Ver tabla correspondiente a la Valoración Mínima Obligatoria para Multifamiliar Alta Plus
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Vertical 2	HMAP2V				
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Vertical 3	HMAP3V				
Habitacional Multifamiliar Baja Mixta	HMBMX		Baja Mixta	Mixto	0.6535
Habitacional Multifamiliar Media Mixta	HMMMX		Media Mixta		0.7846
Habitacional Multifamiliar Alta Mixta	HMAMX		Alta Mixta		0.7278
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Mixta	HMAPMX		Alta Plus Mixta		Ver tabla correspondiente a la Valoración Mínima Obligatoria para Multifamiliar Alta Plus

Tabla 295.
Valoración mínima obligatoria para el cálculo de Densidad Habitacional Multifamiliar (HM).
Fuente: IMPLAN, 2025.

DENSIDAD ALTA PLUS												
Lineamientos		Jerarquía Vial	Derecho de Vía(m)	Altura Máxima de Edificación (m)	COS	CUS	CAS	Densidad Edificatoria Máxima (Viviendas / Hectárea)	Densidad Poblacional Máxima (Habitantes / Hectárea)	Superficie Mínima de Lote (m)	Restricción frontal (m)	% de Ajardinado en Restricción Frontal
Vertical	HMAP1V	Terciarias	12.00 a 15.00	26.25	0.70	5.50	0.30	181	597	≤500	3	10%
		Sin Clasificación	16.00	28.00	0.71	5.64	0.29	189	623	≤500	3	10%
			17.00	29.75	0.71	5.79	0.29	197	649	≤500	3	10%
			18.00	31.50	0.72	5.93	0.28	204	675	≤500	3	10%
			19.00	33.25	0.72	6.07	0.28	212	700	≤500	3	10%
	HMAP2V	Secundarias	20.00	40.00	0.73	6.21	0.27	220	726	501-999	5	15%
			21.00	42.00	0.73	6.36	0.27	221	729	501-999	5	15%
			22.00	44.00	0.74	6.50	0.26	226	745	501-999	5	15%
			23.00	46.00	0.75	6.64	0.25	231	761	501-999	5	15%
			24.00	48.00	0.75	6.79	0.25	236	778	501-999	5	15%
			25.00	50.00	0.76	6.93	0.24	241	794	501-999	5	15%
			26.00	52.00	0.76	7.07	0.24	245	810	501-999	5	15%
			27.00	54.00	0.77	7.21	0.23	250	826	501-999	5	15%
			28.00	56.00	0.77	7.36	0.23	255	842	501-999	5	15%
			29.00	58.00	0.78	7.50	0.22	260	858	501-999	5	15%
	HMAP3V	Primarias	30.00	63.00	0.79	7.64	0.21	261	861	≥1000	7	20%
			31.00	65.10	0.79	7.79	0.21	269	887	≥1000	7	20%
			32.00	67.20	0.80	7.93	0.20	277	913	≥1000	7	20%
			33.00	69.30	0.80	8.07	0.20	284	939	≥1000	7	20%
			34.00	71.40	0.81	8.21	0.19	292	964	≥1000	7	20%
			35.00	73.50	0.81	8.36	0.19	300	990	≥1000	7	20%
Mixto	HMAPMX		36.00	75.60	0.82	8.50	0.18	301	993	≥1000	7	30%
			37.00	77.70	0.83	8.64	0.17	305	1,007	≥1000	7	30%
			38.00	79.80	0.83	8.79	0.17	309	1,021	≥1000	7	30%
			39.00	81.90	0.84	8.93	0.16	314	1,035	≥1000	7	30%
			40.00	84.00	0.84	9.07	0.16	318	1,049	≥1000	7	30%
			41.00	86.10	0.85	9.21	0.15	322	1,063	≥1000	7	30%
			42.00	88.20	0.85	9.36	0.15	326	1,077	≥1000	7	30%
			43.00	90.30	0.86	9.50	0.14	331	1,091	≥1000	7	30%
			44.00	92.40	0.87	9.64	0.13	335	1,105	≥1000	7	30%
			45.00	94.50	0.87	9.79	0.13	339	1,118	≥1000	7	30%
			46.00	96.60	0.88	9.93	0.12	343	1,132	≥1000	7	30%
			47.00	98.70	0.88	10.07	0.12	347	1,146	≥1000	7	30%
			48.00	100.80	0.89	10.21	0.11	352	1,160	≥1000	7	30%
			49.00	102.90	0.89	10.36	0.11	356	1,174	≥1000	7	30%
			50.00	105.00	0.90	10.50	0.10	360	1,188	≥1000	7	30%

Tabla 296. Densidad máxima y parámetros de utilización del uso habitacional multifamiliar con densidad Alta Plus.
Fuente: IMPLAN, 2025.

La Valoración Mínima Obligatoria para el cálculo de Densidad Habitacional Multifamiliar Alta Plus corresponde a la siguiente:

Nombre	Acrónimo	Tipología	Densidad	Tipo	Jerarquía Vial	Derecho de vía	Valoración Mínima Obligatoria
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Vertical 1	HMAP1V	Habitacional Multifamiliar	Alta Plus	Vertical	Terciarias	12.00 a 15.00	0.9945
					Sin Clasificación	16.00	0.9534
						17.00	0.9156
						18.00	0.8806
						19.00	0.8483
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Vertical 2	HMAP2V				Secundarias	20.00	0.8182
						21.00	0.8145
						22.00	0.7969
						23.00	0.7801
						24.00	0.7639
						25.00	0.7484
						26.00	0.7336
						27.00	0.7193
						28.00	0.7055
						29.00	0.6923
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Vertical 3	HMAP3V				Primarias	30.00	0.6897
						31.00	0.6696
						32.00	0.6508
						33.00	0.6329
						34.00	0.6160
						35.00	0.6000
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Mixta	HMAPMX		Alta Plus Mixta	Mixto		36.00	0.5980
						37.00	0.5897
						38.00	0.5817
						39.00	0.5739
						40.00	0.5663
						41.00	0.5589
						42.00	0.5517
						43.00	0.5446
						44.00	0.5378
						45.00	0.5311
						46.00	0.5246
						47.00	0.5182
						48.00	0.5120
						49.00	0.5059
						50.00	0.5000

Tabla 297. Valoración Mínima Obligatoria para el cálculo de Densidad Habitacional Multifamiliar Alta Plus.
Fuente: IMPLAN, 2025.

4.16.5.3 Densidad Multifamiliar con opción a Densificación Urbana

Las siguientes Densidades Multifamiliares se presentan con opción a Densificación Urbana:

Tabla 298. Densidad Multifamiliar con opción a Densificación Urbana.
Fuente: IMPLAN, 2025.

Nombre	Acrónimo	Tipología	Densidad	Modalidad
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Vertical 1	HMAP1V	Habitacional Multifamiliar	Alta Plus	Vertical
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Vertical 2	HMAP2V			
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Vertical 3	HMAP3V			
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Mixta	HMAPMX		Alta Plus Mixta	Mixto

Tabla 299. Parámetros de utilización en Densidad Multifamiliar con opción a Densificación Urbana.
Fuente: IMPLAN, 2025.

Habitacional Multifamiliar en Densificación Urbana									
Densidad Alta Plus							Zona de Densificación Urbana		
Lineamientos		Jerarquía Vial	Derecho de Vía(m)	Altura Máxima de Edificación (m)	Densidad Edificatoria Máxima (Viviendas / Hectárea)	Densidad Poblacional Máxima (Habitantes / Hectárea)	Altura Máxima de Edificación	Densidad Edificatoria Máxima (Viviendas / Hectárea)	Densidad Poblacional Máxima (Habitantes / Hectárea)
Vertical	HMAP1V	Terciarias	12.00 a 15.00	26.25	181	597	26.25	272	896
		Sin Clasificación	16.00	28.00	189	623	28.96	286	943
			17.00	29.75	197	649	31.79	301	992
			18.00	31.50	204	675	34.74	315	1,041
			19.00	33.25	212	700	37.81	330	1,090
	HMAP2V	Secundarias	20.00	40.00	220	726	40.00	346	1,141
			21.00	42.00	221	729	42.21	350	1,156
			22.00	44.00	226	745	44.44	361	1,193
			23.00	46.00	231	761	46.69	372	1,229
			24.00	48.00	236	778	48.96	384	1,266
			25.00	50.00	241	794	51.25	395	1,304
			26.00	52.00	245	810	53.56	407	1,342
			27.00	54.00	250	826	55.89	418	1,380
			28.00	56.00	255	842	58.24	430	1,419
			29.00	58.00	260	858	60.61	442	1,459
	HMAP3V	Primarias	30.00	63.00	261	861	63.00	447	1,477
			31.00	65.10	269	887	65.33	465	1,533
			32.00	67.20	277	913	67.68	482	1,591
			33.00	69.30	284	939	70.04	500	1,649
			34.00	71.40	292	964	72.42	518	1,708
			35.00	73.50	300	990	74.81	536	1,768

Habitacional Multifamiliar en Densificación Urbana									
Densidad Alta Plus							Zona de Densificación Urbana		
Lineamientos		Jerarquía Vial	Derecho de Vía(m)	Altura Máxima de Edificación (m)	Densidad Edificatoria Máxima (Viviendas / Hectárea)	Densidad Poblacional Máxima (Habitantes / Hectárea)	Altura Máxima de Edificación	Densidad Edificatoria Máxima (Viviendas / Hectárea)	Densidad Poblacional Máxima (Habitantes / Hectárea)
Mixto	HMAPMX	Primarias	36.00	75.60	301	993	77.22	542	1,788
			37.00	77.70	305	1,007	79.64	554	1,827
			38.00	79.80	309	1,021	82.08	566	1,867
			39.00	81.90	314	1,035	84.53	578	1,907
			40.00	84.00	318	1,049	87.00	590	1,948
			41.00	86.10	322	1,063	89.48	603	1,989
			42.00	88.20	326	1,077	91.98	615	2,030
			43.00	90.30	331	1,091	94.49	628	2,072
			44.00	92.40	335	1,105	97.02	641	2,114
			45.00	94.50	339	1,118	99.56	654	2,157
			46.00	96.60	343	1,132	102.12	667	2,200
			47.00	98.70	347	1,146	104.69	680	2,243
			48.00	100.80	352	1,160	107.28	693	2,287
			49.00	102.90	356	1,174	109.88	706	2,331
			50.00	105.00	360	1,188	112.50	720	2,376

Para el caso de densidades altas multifamiliares solo se podrán proponer densidades mayores establecidas al presente programa cuando el bien inmueble se ubiquen en las Zonas Receptoras por Transferencia de Derechos de Desarrollo, en zonas estratégicas como las Zonas de Densificación Urbana (ZDU) y las Zonas Incluyentes. Será a través de la aprobación emitida por el IMPLAN, del Estudio de Impacto Urbano, la obtención de las factibilidades de servicios como agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, telefonía y recolección de basura, así como aquellos estudios técnicos especializados relacionados a las medidas estructurales de las edificaciones que garanticen la estabilidad y seguridad de los edificios ante posibles sismos y fenómenos físicos como fallas, fracturas, hundimientos, posibles deslizamientos o cualquier otro riesgo físico naturales y antropogénicos , así como los de tipo urbano, imagen urbana, ambiental y de tipo socioeconómico que la autoridad requiera que permitan dar cumplimiento a la normatividad en la materia y garantizar que no se darán impactos negativos al contexto en donde se pretende desarrollar la propuesta de densificación.

La Valoración Mínima Obligatoria para el cálculo de Densidad Habitacional Multifamiliar con opción a Densificación Urbana corresponde a la siguiente:

Nombre	Acrónimo	Tipología	Densidad	Modalidad	Jerarquía Vial	Derecho de vía	Valoración Mínima Obligatoria
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Vertical 1	HMAP1V	Habitacional Multifamiliar	Alta Plus	Vertical	Terciarias	12.00 a 15.00	0.6630
					Sin Clasificación	16.00	0.6296
						17.00	0.5990
						18.00	0.5708
						19.00	0.5448
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Vertical 2	HMAP2V				Secundarias	20.00	0.5207
						21.00	0.5136
						22.00	0.4981
						23.00	0.4832
						24.00	0.4691
						25.00	0.4556
						26.00	0.4427
						27.00	0.4303
						28.00	0.4185
						29.00	0.4072
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Vertical 3	HMAP3V				Primarias	30.00	0.4023
						31.00	0.3874
						32.00	0.3734
						33.00	0.3602
						34.00	0.3478
						35.00	0.3360
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Mixta	HMAPMX		Alta Plus Mixta	Mixto		36.00	0.3322
						37.00	0.3251
						38.00	0.3181
						39.00	0.3114
						40.00	0.3049
						41.00	0.2986
						42.00	0.2925
						43.00	0.2866
						44.00	0.2809
						45.00	0.2754
						46.00	0.2700
						47.00	0.2648
						48.00	0.2597
						49.00	0.2548
						50.00	0.2500

Tabla 300.
Valoración Mínima Obligatoria para el cálculo de Densidad Habitacional Multifamiliar con opción a Densificación Urbana.
Fuente: IMPLAN, 2025.

4.16.5.4 Cálculo de cobro de la Densidad Multifamiliar con opción a Densificación Urbana

El cálculo de cobro de la Densidad Multifamiliar con opción a Densificación Urbana se realizará en apego al siguiente ejemplo:

Cálculo de cobro de la densidad multifamiliar con opción a densificación urbana = [(Cálculo de Valoración) x (Densidad Máxima)] - [(Cálculo de Valoración) x (Densidad Máxima con opción a Densificación Urbana)].

Cálculo de la Valoración

Caso ejemplo		
Descripción		Peso ponderado resultante
VEq	Equipamiento	0.1500
VInf	Infraestructura	0.1480
VTe	Valoración del Terreno	0.4800
VCi	Contexto Inmediato	0.1050
Total		0.8830

Densidad Máxima con opción a Densificación Urbana

Caso ejemplo					
	Densidad Máxima	Densidad Máxima con opción a Densificación Urbana	Derecho de vía	Superficie de terreno	Superficie promedio del prototipo de vivienda
Habitacional Multifamiliar Alta Plus Vertical 3 (HMAP3V)	261 viv/ha	447 viv/ha	30 m	1,000 m²	80 m²

Tabla 301. Caso Ejemplo 3. Cálculo de cobro de la Densidad Multifamiliar con opción a Densificación Urbana.
Fuente: IMPLAN, 2025.

Cálculo de densidad con opción a densificación urbana correspondiente	= [(Cálculo de Valoración) x (Densidad Máxima con opción a Densificación Urbana)] - [(Cálculo de Valoración) x (Densidad Máxima)]
Cálculo de cobro de la densidad con opción a densificación urbana correspondiente	= **[(∑ VEq + ∑ VInf + ∑ VTe + ∑ VCi) x (447 viv/ha)] - [(∑ VEq + ∑ VInf + ∑ VTe + ∑ VCi) x (261 viv/ha)]**
Caso ejemplo	
Cálculo de cobro de la densidad con opción a densificación urbana correspondiente	= **[(0.8830) x (447)] - [(0.8830) x (261)]**
	= **[395] - [230]**
Diferencia resultante de densidad con opción a densificación urbana correspondiente	= **165 viv/ha**
Cálculo de viviendas excedentes	= (Diferencia resultante de densidad con opción a densificación urbana correspondiente) x (Superficie (ha))
	= **(165 viv/ha) x (0.1 ha)**
	= **17 viviendas excedentes**
Cálculo de superficie excedente sujeta a pago de PDD	= **(Resultado de viviendas excedentes) x (Superficie promedio del prototipo de vivienda)**
	= **(17 viviendas excedentes) x (80 m2)**
	= **1,360 m2**

El cálculo correspondiente al pago de Potencial de Derechos de Desarrollo (PDD) será conforme a lo establecido por la Ley de Ingresos para el municipio de Tijuana, Baja California para el ejercicio fiscal vigente al momento de su aplicación.

Nota: A cada tipo de densidad máxima con opción a Densificación Urbana le corresponde una valoración mínima obligatoria. En caso de que la valoración obtenida sea inferior a la mínima establecida, se tomará la valoración mínima como el factor del cálculo de la valoración a utilizar para el cálculo de la densidad correspondiente, según lo establecido en el capítulo de "Densidad y Parámetros de Utilización".

4.16.6 Intensidad de ocupación y parámetros de utilización para Comercio y Servicios

Con el fin de regular el desarrollo urbano y asegurar una incorporación equilibrada de áreas de comercio y servicios acorde a las necesidades de la población, los indicadores de intensidad de Comercio y servicios serán en función de la capacidad de ocupación (C.O.S.) y de utilización del suelo (C.U.S.). Para cada nivel de servicio barrial, distrital y central. Se indican 3 indicadores de intensidad Baja, Media y Alta:

- Comercio y Servicios Barriales
- Comercio y Servicios Distritales
- Comercio y Servicios Centrales

Tabla 302.
Parámetros de utilización para el Comercio y Servicios Barriales.
Fuente: IMPLAN, 2025.

Comercio y Servicios	Densidad		
	Baja	Media	Alta
Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.6	0.65	0.8
Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.2	1.8	2.1

Tabla 303.
Parámetros de utilización para el Comercio y Servicios Distritales.
Fuente: IMPLAN, 2025.

Comercio y Servicios	Densidad			
	Baja	Media	Alta	Alta Plus
Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.7	0.8	0.8	0.8
Coeficiente de utilización del suelo(C.U.S.)	2.4	3.2	4.6	6.4

Tabla 304.
Parámetros de utilización para el Comercio y Servicios Centrales.
Fuente: IMPLAN, 2025.

Comercio y Servicios	Densidad			
	Baja	Media	Alta	Alta Plus
Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.7	0.8	0.8	0.8
Coeficiente de utilización del suelo(C.U.S.)	2.5	3.5	4.8	6.4

El cálculo correspondiente al pago de Potencial de Derechos de Desarrollo (PDD) será conforme a lo establecido por la Ley de Ingresos para el municipio de Tijuana, Baja California para el ejercicio fiscal vigente al momento de su aplicación.

4.16.7 Intensidad de ocupación y parámetros de utilización para Industria

La intensidad del uso industrial será establecida por el tipo de industria, su ubicación será determinada por la matriz de compatibilidad y las especificaciones de la intensidad serán las establecidas en la siguiente tabla. Las disposiciones regulatorias respecto a superficie y frente de lote y restricciones frontal, lateral y posterior serán de acuerdo a lo normado en el Reglamento de Acciones de Urbanización, Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo y el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Tijuana.

Comercio y Servicios	Industria		
	Micro industria	De Bajo Riesgo	De Alto Riesgo
Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.70	0.8	0.58
Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.4	2.1	1.6

Tabla 305.
Parámetros de utilización para la Industria.
Fuente: IMPLAN, 2025.

El cálculo correspondiente al pago de Potencial de Derechos de Desarrollo (PDD) será conforme a lo establecido por la Ley de Ingresos para el municipio de Tijuana, Baja California para el ejercicio fiscal vigente al momento de su aplicación.

4.16.8 Disposiciones para regular los usos y destinos del suelo

Cuando un propietario, promovente, promotor y/o desarrollador solicite llevar a cabo acciones de urbanización o edificación, estará dispuesto a lo que señale este Programa respetando lo establecido en su matriz de compatibilidad, Carta Urbana y Carta de Densidades, los Programas Parciales que se deriven, así como todas las disposiciones establecidas en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana y la normatividad aplicable.

En la Matriz de compatibilidad se establecen aquellos usos, destinos y actividades, compatibles, condicionados e incompatibles, mismos que consideran las potencialidades que esto representa en materia de desarrollo a través de los subsectores y que presentan el principio de mezcla de usos de suelo y dinámicas urbanas entre los usos residenciales, comerciales y centros de trabajo, en donde prevalecerá que la mezcla de usos no amenace la seguridad, salud e integridad de las personas.

El procedimiento mínimo para el análisis de compatibilidad es el siguiente:

1. Identificar en el Mapa E-02 Zonificación Primaria si el predio se ubica en Área Urbanizada, Urbanizable, No Urbanizable o en un Polígono de Actuación.
2. Identificar el uso o destino de suelo asignado al predio en el Mapa E-13 Carta Urbana, así como el sector y subsector al que pertenece.
3. Identificar en el Mapa E-03 Políticas de Desarrollo Urbano, la política asignada al Subsector donde se ubica el predio analizado.
4. Identificar la compatibilidad del uso de suelo asignado al predio, por la Carta Urbana, dentro de la Matriz de Compatibilidad de usos y destinos, según el subsector al que pertenece.
5. Identificar el grupo o subgrupo al que pertenece el uso y/o destino de suelo, así como el giro o actividad solicitada, este último para los casos que aplique, lo cual podrá verificarse en el listado de usos y destinos de suelo, mismos que forman parte del Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California.
6. Para los usos de suelo habitacional y mixto, se deberá identificar en el Mapa E-14 Densidades, la densidad máxima permitida que le corresponde al predio, las Tablas contenidas en el Capítulo de Densidad y Parámetros de Utilización, el Capítulo de Intensidad de Ocupación y Parámetros de Utilización para Comercio y servicios e Industria de este programa, así como las tablas correspondientes a los parámetros de utilización con respecto a densificación e intensificación establecidos en el RZyUSCPT.

7. Revisar el Capítulo Normas de Dosificación para establecer la Densificación, con el fin de realizar el cálculo de la densidad correspondiente al predio analizado según las disposiciones de valoración indicadas.

8. Previo al dictamen de factibilidad de uso de suelo, se deberán atender los lineamientos del apartado Normas de ordenación definidos en este Programa, así como los definidos en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California.

9. Se deberá identificar si el predio analizado y las acciones de urbanización, edificación o proyecto solicitados, se encuentran ubicadas en zonas de alto riesgo o presentan algún tipo de riesgo potencial conforme a los planes o programas de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial aplicables, así como el Atlas Municipal de Riesgos de Tijuana vigente. De resultar positivo el hallazgo, la autoridad, previo a otorgar autorizaciones, permisos, licencias relativas a Usos de suelo, edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones urbanísticas, se deberá atender lo siguiente:

   a. En caso de ubicarse en zona de alto riesgo, se deberá presentar ANTE LA AUTORIDAD CORRESPONDIENTE (IMPLAN y Protección Civil) la elaboración de un Estudio de Prevención de Riesgo de conformidad con la LGAHOTDU, para su evaluación.

   b. En caso de identificarse un riesgo potencial de tipo físico (natural) o antropogénico, presentar ante el IMPLAN para su revisión y un Análisis de Riesgo y solicitar la Opinión Técnica de No Ser Zona de Medio o Alto Riesgo.

   c. El Análisis de Riesgo señalado en el inciso anterior, deberá ser aprobado por la Dirección de Protección Civil, tomando en cuenta la Opinión Técnica emitida por el IMPLAN.

10. En caso de que el predio se localice en una zona No Urbanizable o de Conservación, este queda sujeto a la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano, que será evaluado por el IMPLAN, con el fin de establecer si es factible o no para el desarrollo urbano.

11. En dicho Estudio se deberá justificar y demostrar, mediante estudios técnicos complementarios, que el predio, polígono o área en análisis cuenta o no en su totalidad con las características o condiciones que determinaron su clasificación.

12. Identificar la etapa o etapas de Desarrollo Urbano que corresponde al predio analizado.

Ver Anexo Cartográfico, Mapa E-04 Etapas de Desarrollo.

4.16.9 Disposiciones en materia de Movilidad

En tanto no se cuente con el Manual de Diseño Vial Local señalado en el apartado Estratégico, y siempre que no exista conflicto con la NOM-004-SEDATU-2023 o con cualquier disposición que la modifique o sustituya, se considerarán, con el propósito de promover una mejor habitabilidad, las disposiciones viales establecidas en dicha normativa.

De acuerdo con las categorías Vialidades Primarias o Arteriales, Secundarias o Vías Colectoras y Terciarias o Vías de Acceso se atenderá lo siguiente:

Vialidades Primarias o Arteriales.

A. Vialidades Primarias de Acceso Controlado.

- Las características operacionales y geométricas de estas vialidades quedarán sujetas a lo establecido por la NOM-004-SEDATU-2023, tomando en consideración la tabla de homologación de estructura vial según su derecho de vía, incluida en el apartado de Estrategia para la Movilidad Urbana.
- Se deberá asegurar la existencia de cruces peatonales seguros de conformidad con la NOM-004-SEDATU-2023.
- Las ciclovías se implementarán como vías ciclistas exclusivas. Se realizarán por confinamiento o carril bus-bici cuando por restricciones de espacio no sea factible la habilitación de un carril exclusivo y el carril exclusivo para el transporte público lo permita.
- Se destinará un carril de circulación exclusivo para el transporte público.
- El ascenso y descenso de pasajeros queda restringido únicamente a los sitios donde existan paradas oficiales de transporte público.
- No será factible espacio para áreas de carga y descarga.
- Implementar áreas arboladas que contribuyan a la calidad visual del espacio público que no representen un obstáculo visual.
- No será factible espacio para estacionamiento.

B. Vialidades Primarias Principales.

- Las características operacionales y geométricas de estas vialidades quedarán sujetas a lo establecido por la NOM-004-SEDATU-2023, tomando en consideración la tabla de homologación de estructura vial según su derecho de vía, incluida en el apartado de Estrategia para la Movilidad Urbana.
- Se deberá asegurar la existencia de cruces peatonales seguros de conformidad con la NOM-004-SEDATU-2023.
- La habilitación e implementación de ciclovías quedará sujeta a cumplir con las condiciones operativas para la definición de vías ciclistas de la NOM-004-SEDATU-2023.
- Se destinará un carril de circulación exclusivo para el transporte público.
- Se deberán proveer áreas para el ascenso y descenso de pasajeros, de conformidad con lo que para el caso establece la NOM-004-SEDATU-2023.
- Se podrán habilitar áreas de carga y descarga, en vías transversales, de forma que se facilite la accesibilidad a los predios sobre la vía y de conformidad con la NOM-004-SEDATU-2023.
- Se deben establecer áreas arboladas que contribuyan a la calidad visual del espacio público que no representen un obstáculo visual.
- Para el arbolado y vegetación se deberán elegir especies que produzcan la mayor sombra posible en banquetas, pudiendo plantar uno hasta por cada seis metros lineales de banqueta o servidumbre, sin que comprometan la integridad estructural de las banquetas y/o superficie de rodamiento; sin obstaculizar o dañar las redes de infraestructura ni las áreas de servicio (banquetas, ascenso y descenso de pasajeros, así como de carga y descarga).
- El espacio para estacionamiento quedará restringido.

Vialidades Secundarias o Colectoras

A. Vialidades secundarias.

- Las características operacionales y geométricas de estas vialidades quedarán sujetas a lo establecido por la NOM-004-SEDATU-2023, tomando en consideración la tabla de homologación de estructura vial según su derecho de vía, incluida en el apartado de Estrategia para la Movilidad Urbana.
- Se deberá asegurar la existencia de cruces peatonales seguros y, de aplicar, generar extensiones de banqueta en esquinas de conformidad con la NOM-004-SEDATU-2023.
- La habilitación e implementación de ciclovías quedará sujeta a cumplir con las condiciones operativas para la definición de vías ciclistas de la NOM-004-SEDATU-2023.
- El transporte público circulará por carril de circulación general.
- En el entorno de zonas comerciales y de servicios se deberán habilitar áreas de ascenso y descenso, de conformidad con la NOM-004-SEDATU-2023.
- En el entorno de zonas comerciales y de servicios se deberán implementar áreas de carga y descarga de conformidad con la NOM-004-SEDATU-2023.
- Podrá contar con camellón central o faja separadora, asegurando áreas arboladas que contribuyan a la calidad visual del espacio público, siempre y cuando no impacten u obstaculicen el libre tránsito y la seguridad vial.
- Para el arbolado y vegetación se deberán elegir especies que produzcan la mayor sombra posible en banquetas, pudiendo plantar uno hasta por cada seis metros lineales de banqueta o servidumbre, sin que comprometan la integridad estructural de las banquetas y/o superficie de rodamiento; sin obstaculizar o dañar las redes de infraestructura ni las áreas de servicio (banquetas, ascenso y descenso de pasajeros, así como de carga y descarga).
- Las vías con estacionamiento quedarán sujetas a las disposiciones que, para el caso, establezca la NOM-004-SEDATU-2023.

Vialidades Terciarias o Vías de Acceso.

A. Vialidades Terciarias

- Las características operacionales y geométricas de estas vialidades quedarán sujetas a lo establecido por la NOM-004-SEDATU-2023, tomando en consideración la tabla de homologación de estructura vial según su derecho de vía, incluida en el apartado de Estrategia para la Movilidad Urbana.
- Se deberá asegurar la existencia de cruces peatonales seguros, así como generar extensiones de banqueta en esquinas de conformidad con la NOM-004-SEDATU-2023.
- En las calles con preferencia peatonal el número de carriles de circulación vehicular se deben restringir al mínimo con objeto de habilitar áreas de circulación y estanciales, así como áreas con jardín según lo establecido por la NOM-004-SEDATU-2023.
- La habilitación e implementación de ciclovías quedará sujeta a cumplir con las condiciones operativas para la definición de vías ciclistas de la NOM-004-SEDATU-2023.
- El de transporte público quedará sujeto a su factibilidad técnica y operativa.
- En el entorno de zonas comerciales y de servicios se deberán habilitar áreas de ascenso y descenso, de conformidad con la NOM-004-SEDATU-2023.
- En el entorno de zonas comerciales y de servicios se deberán implementar áreas de carga y descarga de conformidad con la NOM-004-SEDATU-2023.
- El estacionamiento es factible y podrá ubicarse en uno o ambos costados de la calle.

Estacionamientos.

Cuando existan disposiciones establecidas por un Programa de Movilidad Municipal o cuando así lo dispongan también los Programas Parciales, se podrán considerar disposiciones especiales para diferentes zonas, casos o usos de suelo, tal como la eliminación del requisito con respecto a la cantidad mínima de cajones de estacionamiento o uso del espacio de la vía pública para tal efecto.

En tal sentido y para ser congruentes con las disposiciones de la LGAHOTDU, así como las estrategias y objetivos de este programa, se deberán realizar las reformas necesarias, o bien, actualizar el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Tijuana y las Normas Técnicas complementarias de la Ley de Edificaciones para el Estado de Baja California, con el fin de que la obligación de la implementación de cajones de estacionamiento sea con respecto a máximos, como uno de los mecanismos para desincentivar el uso del vehículo motorizado privado, además de evitar su imposición, por lo que el IMPLAN deberá coordinar dicho proceso.

En tanto, este programa establece lo siguiente:

I. En Zonas de Densificación Urbana (ZDU), se deberán presentar esquemas de solución que solventen el requerimiento de estacionamientos, así como las mitigaciones correspondientes en congruencia con las evaluaciones por parte del IMPLAN y de la normatividad aplicable. Lo anterior ya sea mediante la utilización de predios circundantes o mediante un análisis de los aforos vehiculares y de estacionamientos, estableciendo un número de cajones de estacionamiento, siempre y cuando se propongan mecanismos que aseguren la protección del espacio público y la vía pública, con los que se fomente la utilización del transporte público y la movilidad no motorizada, así como el cumplimiento de los requerimientos de la edificación en cuestión.

Asimismo, el proyecto quedará sujeto a la implementación de mecanismos de seguridad y dispositivos automatizados que permitan la fluidez en su funcionamiento tanto, de entrada, como de salida, así como sensores para la selección de cajón de estacionamiento.

Todos los estacionamientos, sin excepción, deberán asegurar, que los mecanismos implementados, permitan el libre tránsito y fluidez vehicular ante un siniestro, con el fin de salvaguardar la vida y la seguridad de las personas.

II. La autoridad competente no deberá autorizar la implementación de valet parking, cuando no se disponga de espacio al interior de la propiedad o no se cuente con un inmueble en arrendamiento para el estacionamiento de los vehículos, de conformidad con la normatividad aplicable; por lo que queda estrictamente prohibido su disposición sobre la vía pública.

III. Todas las edificaciones de comercio, servicios y equipamiento urbano, deberán contar con espacios para estacionamiento de bicicletas para usuarios y trabajadores.

IV. Cualquier autorización, permiso, licencia o factibilidad que emita la DAU, deberá ser congruente y atender las medidas de mitigación que resulten del dictamen que emita el IMPLAN derivado de la evaluación del Estudio de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial.

V. Para el caso de vivienda multifamiliar, se permitirá que los cajones de estacionamiento se dispongan en fila, en un máximo de dos vehículos, siempre y cuando pertenezcan a la misma unidad privativa.

VI. Para el caso de comercio y servicios, se permitirá que los cajones de estacionamiento se dispongan en fila, en un máximo de dos vehículos, según lo establecido por el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Tijuana, B.C.

VII. Para la vivienda multifamiliar y el uso de suelo de comercio y servicios, se podrá hacer uso de elevadores y mecanismos que permitan aprovechar y usar el mismo espacio para el guardado o estacionamiento de vehículos de tipo automóvil, no para aumentar la cantidad de cajones, sino para tener un mayor aprovechamiento del suelo, siempre y cuando se cuente con el espacio suficiente y no se invada, ni obstaculice el libre tránsito hacia la vía pública.

VIII. En la entrada y salida de los estacionamientos se deberá cumplir con la normatividad aplicable de forma que todos los movimientos de los vehículos se desarrollen con fluidez sin entorpecer el tránsito de la zona y sin invadir la vía pública, realizándose todas las maniobras del vehículo en el interior del predio y en ningún caso deberán salir o entrar vehículos en reversa a la calle.

IX. Cuando el estacionamiento cuente con una capacidad mayor a 4 cajones, deberá contar con un acceso y una salida independientes. El vehículo deberá ingresar al estacionamiento de frente en el sentido de la circulación. La maniobra de salida también deberá efectuarse con el vehículo de frente a la vialidad. No se permitirá que el vehículo salga en reversa hacia la vialidad.

X. Solo se permitirá que el vehículo tipo automóvil entre de frente y salga en reversa del estacionamiento, cuando cuente con capacidad de hasta 4 cajones, siempre y cuando el flujo lo permita y el acceso no se ubique en una vialidad primaria o secundaria, y que, además, el acceso no sea en glorieta, esquina o rampa.

XI. Cuando el estacionamiento cuente con más de 10 cajones, se deberá acondicionar un área ajardinada con vegetación, al interior del inmueble, de acuerdo con las especificaciones siguientes:

a. Hasta 20 cajones, 1 árbol por cada 5 cajones.
b. A partir de 20 cajones, al menos un 5% de la superficie del estacionamiento se destinará como área ajardinada, con un mínimo de un árbol por cada 100 m2 de superficie total.
c. A partir de 50 cajones, además de lo anterior, alineado al perímetro del inmueble, se deberá contar con arbolado, con un mínimo de 1 árbol por cada 15 metros lineales o una franja perimetral ajardinada con un mínimo de 0.75 metros de ancho donde sea viable.

XII. Los cajones de estacionamiento para camiones de carga y su área libre para maniobras frente a los muelles de descarga de mercancías quedará sujeto a lo que establece el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Tijuana, B.C.

XIII. El área para carga y descarga de mercancías y el espacio para maniobras deberán resolverse dentro del predio.

XIV. Los vehículos de carga no podrán entrar ni salir de reversa independientemente el ancho de la vialidad.

XV. Se deberán implementar mecanismos que incentiven los estacionamientos de rotación continua de vehículos motorizados sobre la vía pública, en vialidades no locales.

XVI. No se deberán renovar las licencias, quedando sujetos a un programa de atención para migrar a esta disposición. Los ingresos generados por dichos sistemas de control deberán aportar a un Fondo o Fideicomiso, de mantenimiento o mejoramiento comunitario, para asegurar que sirvan de apoyo para mejoras de la misma comunidad en la que se generan, y que se utilicen como inversión en mejoras de espacio público, infraestructura y/o equipamiento, y no para saldar deudas o gasto corriente del Ayuntamiento.

Vía Pública.

I. El IMPLAN, mediante una plataforma digital, deberá llevar a cabo un inventario de sitios de estacionamiento en la vía pública.

II. Cuando se requiera hacer uso de la vía pública o de un cajón de estacionamiento para la implementación de un "Parklet" o "Parque de Bolsillo", se deberá solicitar previamente, a cualquier tipo de dictamen, permiso, licencia o autorización, una Factibilidad de Desarrollo por parte del IMPLAN para su análisis y evaluación, la cual deberá ser considerada por la autoridad correspondiente para su posible autorización.

III. Con la finalidad de no obstruir la libre circulación en la franja peatonal de las aceras, las actividades de comercio y servicios en general, no podrán exhibir su mercancía en la vía pública, tampoco se podrá disponer de este espacio para la colocación de cualquier otro elemento que tenga que ver con la promoción de sus servicios o productos.

IV. Todo establecimiento de comercio y servicios deberá respetar la sana convivencia hacia los transeúntes y predios colindantes, así como cumplir estrictamente con las regulaciones y/o disposiciones para evitar la contaminación lumínica y acústica.

V. Con el objetivo de optimizar el uso del espacio en la vía pública, el ejercicio del comercio y la prestación de servicios en la misma, ya sea en puestos fijos, semifijos, ambulantes, en movimiento o en mercados sobre ruedas, de forma transitoria o habitual, deberá cumplir con las disposiciones establecidas en el Reglamento para regular las actividades que realizan los comerciantes ambulantes, de puestos fijos, semifijos, y los de mercados sobre ruedas para el Municipio de Tijuana, Baja California; el Programa en materia de Movilidad Municipal y en los Programas Parciales aplicables. Dichas disposiciones incluyen normativas generales y específicas para distintas zonas, sitios o áreas con el objeto de planificar el desarrollo y crecimiento de la ciudad conforme a los principios de desarrollo urbano.

La autoridad municipal competente podrá negar la expedición de licencias cuando el padrón de vendedores satisfaga la demanda existente de los productos, o bien, cuando la autorización de nuevas licencias pueda generar conflictos con el comercio organizado.

4.16.10 Disposiciones para los Estudios

Los usos, destinos y actividades que requieren de Estudio de Impacto Urbano, Estudio de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial y/o Análisis de No ser Zona de Medio o Alto Riesgo, deberán ser evaluados y analizados por el IMPLAN, quedando sujetos a lo que establece este Programa, el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana y a los Lineamientos previamente establecidos por el IMPLAN para su elaboración.

Con respecto a acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo conforme a los planes o programas de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial aplicables, la autoridad competente deberá solicitar el Estudio de Prevención de Riesgos validado por la Dirección de Protección Civil, previo a otorgar licencias relativas a usos del suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones urbanísticas.

1. Estudios de Impacto Urbano

   La evaluación de los impactos urbanos se llevará a cabo mediante la elaboración del Estudio, en apego al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, la Norma Técnica para la elaboración de los Estudios de Impacto Urbano y los demás lineamientos que indique el IMPLAN mediante la emisión de la Memoria Descriptiva del proyecto. En dicho Estudio se deberán identificar los impactos derivados de las acciones de urbanización y edificación en el área de impacto urbano directa, en el entorno urbano y su infraestructura para mitigar los impactos generados y determinar la viabilidad del proyecto.

   Los Estudios de Impacto Urbano únicamente podrán ser elaborados y presentados por peritos especializados en desarrollo urbano y que estén debidamente registrados ante el IMPLAN según el procedimiento que establece el RZYUSCPT. El IMPLAN es la única instancia facultada para emitir los Dictámenes de Resolución de las evaluaciones de los Estudios de Impacto Urbano, para que posteriormente este sea presentado ante la Dirección de Administración Urbana a fin de que se realicen los trámites correspondientes a la Factibilidad de Uso de Suelo, Licencias, Permisos y Autorizaciones de acciones de urbanización y/o edificación, debiendo ser estos congruentes con lo establecido en el Dictamen de Resolución emitido por el IMPLAN.

   El IMPLAN, previa instrucción de Presidencia Municipal, podrá elaborar y resolver Estudios de Impacto Urbano para proyectos, acciones de urbanización o edificación exclusivamente de interés público que consistan en Equipamiento Urbano, Espacio Público o Infraestructura.

   En el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana se determinarán aquellos casos donde no será requerido el Estudio de Impacto Urbano.

   Con el objeto de incentivar la densificación urbana bajo un enfoque social orientado al acceso a la vivienda, las clasificaciones del uso de suelo habitacional que se señalan a continuación, cuyos impactos urbanos, en relación con el costo-beneficio de los trámites administrativos, no son proporcionales a su escala, no generan modificaciones sustantivas en los patrones de movilidad ni demandas adicionales de equipamiento e infraestructura urbana, estarán sujetos a la obtención de una Opinión Técnica de Factibilidad de Desarrollo para Implementación, la cual será de competencia exclusiva y únicamente podrá ser emitida por el IMPLAN, quedando exentos de la obligación de presentar un Estudio de Impacto Urbano y Estudio de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial, siempre y cuando se acredite el cumplimiento total y cabal de las disposiciones establecidas a continuación, así como de aquellas previstas en el Reglamento de Zonificación y Usos de

Suelo del Centro de Población de Tijuana. Este esquema tiene como finalidad evitar costos desproporcionados, asegurar impactos urbanos mínimos y ampliar las oportunidades de acceso a la vivienda, contribuyendo a un desarrollo urbano más equitativo y socialmente incluyente.

- Clasificaciones:
  - Únicamente será aplicable al uso de suelo habitacional y para las siguientes clasificaciones: Habitacional Multifamiliar Baja Horizontal (HMB), Baja Vertical (HMB1V; HMB2V), Media Horizontal (HMM), Media Vertical (HMMV) y Alta Horizontal (HMA1; HMA2), de acuerdo al apartado "Densidad y parámetros de utilización" de este Programa.
- Disposiciones de localización y aptitud de suelo
  - Deberá localizarse al interior del área urbanizada, en centralidades consolidadas y sobre vialidades con una sección mínima de 12 metros.
  - Deberá ubicarse dentro de los radios de servicio de equipamiento urbano básico (educación básica, comercio básico, recreación y salud), conforme a lo establecido en el presente Programa.
  - Deberá contar con cobertura de transporte público dentro de los radios establecidos en el presente Programa.
  - El predio deberá contar con rangos de aptitud física territorial media, alta y/o muy alta. medios o altos.
  - Queda prohibido su desarrollo en zonas de asentamientos irregulares.
  - Queda prohibido su desarrollo en zonas identificadas como de medio o alto riesgo.
- Infraestructura y servicios urbanos
  - Deberá contar con los servicios de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y pavimento.
  - No deberá requerirse la habilitación de nuevos equipamientos urbanos ni la construcción de nueva infraestructura.
- Movilidad y vialidad
  - No aplicará para desarrollos ubicados en vialidades primarias, corredores viales ni en zonas con alta siniestralidad vial.
  - La generación estimada de viajes no deberá representar un cambio significativo y deberá ser absorbida por la red vial existente.
  - No se deberá modificar el nivel de servicio vial ni las condiciones de seguridad.
  - Los accesos al desarrollo no deberán realizarse a través de vialidades primarias.
- Condiciones normativas y parámetros urbanos
  - Se deberá dar cumplimiento a la densidad, parámetros de utilización, lineamientos y restricciones establecidos en el presente Programa.
  - Para el uso de suelo habitacional multifamiliar horizontal, se permitirá únicamente hasta dos (2) viviendas superpuestas y con un máximo de dos (2) niveles totales.
  - Para el uso de suelo habitacional multifamiliar vertical, se permitirá únicamente hasta tres (3) viviendas superpuestas y con un máximo de tres (3) niveles totales.
- Condiciones de gestión y alcance del desarrollo
  - Deberá llevarse a cabo en un solo predio y bajo un solo propietario.
  - En ningún caso se permitirá la ejecución por etapas.
  - En ningún caso estará vinculado a proyectos de conjuntos habitacionales mayores a lo antes establecido.
  - En ningún momento el proyecto deberá estar vinculado con otros desarrollos habitacionales del mismo promovente.

2. Estudio de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial

La evaluación de los impactos de movilidad y seguridad vial, se llevarán a cabo mediante la elaboración del Estudio, en apego al Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, la Norma Técnica para la elaboración de los Estudios de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial, y los demás lineamientos que indique el IMPLAN mediante la emisión de la Memoria Descriptiva del proyecto.

En dicho Estudio se deberán identificar los impactos derivados de las acciones de urbanización y edificación en el área de impacto urbano directa, en el entorno urbano, sistema de movilidad y su infraestructura para mitigar los impactos generados y determinar la viabilidad del proyecto.

Los Estudios de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial únicamente podrán ser elaborados y presentados por peritos de Movilidad y Seguridad Vial que estén debidamente registrados ante el IMPLAN según el procedimiento que establece el RZYUSCPT.

El IMPLAN es la única instancia facultada para emitir los Dictámenes de Resolución de las evaluaciones de los Estudios de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial, para que posteriormente este sea presentado ante la Dirección de Administración Urbana a fin de que se realicen los trámites a que haya lugar, correspondientes a las acciones de urbanización y/o edificación, debiendo ser estos congruentes con lo establecido en el Dictamen de Resolución emitido por el IMPLAN.

En el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana se determinarán aquellos casos donde no será requerido el Estudio de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial.

El IMPLAN, previa instrucción de Presidencia Municipal, podrá elaborar Estudios de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial para proyectos, acciones de urbanización o edificación exclusivamente de interés público que consistan en Equipamiento Urbano, Espacio Público o Infraestructura.

3. Análisis de No ser Zona de Medio o Alto Riesgo.

La evaluación de riesgos se llevará a cabo mediante la elaboración del Análisis de No ser Zona de Medio o Alto Riesgo, en apego al Atlas Municipal de Riesgos de Tijuana, los planes, programas, declaratorias, moratorias, lineamientos que indique el IMPLAN, demás instrumentos de planeación y la normatividad que aplique.

En dicho Análisis se deberá identificar algún grado de riesgo natural o antropogénico y/o grado de vulnerabilidad, que pueda poner en riesgo o peligro la vida de las personas. Igualmente, se deberán señalar las medidas de previsión, prevención y mitigación adecuadas; así como las acciones para el control y reducción de los riesgos, apoyado de estudios complementarios.

Este Análisis únicamente podrá ser elaborado por un perito en desarrollo urbano o perito en riesgo que esté debidamente registrado ante el IMPLAN.

En los casos en que el IMPLAN lo considere necesario, dicho Análisis deberá ser validado por la Dirección de Protección Civil.

La Opinión técnica de No ser Zona de Riesgo la emitirá el IMPLAN; se solicitará cuando en el predio o polígono se pretenda llevar a cabo alguna acción de urbanización y/o edificación donde se identifique algún grado de riesgo natural o antropogénico y/o grado de vulnerabilidad, que pueda poner en riesgo o peligro la vida de las personas, de conformidad con el Atlas Municipal de Riesgos de Tijuana, los planes, programas, declaratorias, moratorias y demás instrumentos de planeación.

En caso de existir alguna acción de edificación en el predio o polígono de interés, la Opinión Técnica de Riesgos deberá ser emitida por la Dirección de Protección Civil.

Se deberán presentar ante el IMPLAN y las demás autoridades que lo requieran los estudios técnicos hidrológicos, geológicos, geofísicos, de mecánica de suelos, de tipo estructural y los que se requieran según aplique, elaborados por profesionales especialistas en la materia.

4.16.11 Regulación de Áreas por medio de normas de ordenación

4.16.11.1 Área Urbanizada

De conformidad con la LGAHOTDU, el área urbanizada, es el territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios .[13]

Asimismo, esta área queda definida por el suelo urbano reconocido y ocupado por usos, destinos de suelo y actividades.

Esta área comprende superficies con aptitud para el desarrollo urbano y aprovechamiento económico del suelo, a través de la ocupación de predios.

La consolidación de esta área, involucra la ocupación de predios subutilizados, la focalización de la inversión pública y privada, la implementación de mecanismos financieros y fiscales, así como aquellos no tributarios y de facilitación administrativa, para lograr un desarrollo compacto; y con ello coadyuvar a contrarrestar el desplazamiento de la población hacia áreas habitacionales periféricas y la consecuente expansión del área urbana.

En este sentido las acciones urbanísticas deberán promover su consolidación, mediante el impulso de acciones asociadas al bienestar tales como:

- **A.** Equidad en la dotación de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos;
- **B.** Espacio público de calidad;
- **C.** Movilidad integral sustentable; y
- **D.** Adecuada articulación de las áreas habitacionales con aquellas concentradoras de la dinámica económica.

Disposiciones generales para el Área Urbanizada:

1. Si bien el Área Urbanizada presenta un alto grado de saturación, la vivienda que sea requerida se ubicará en terrenos que permitan potenciar su utilización.
2. Los usos de comercio, servicios podrán ubicarse sobre los corredores principales; establecidos en este programa en las zonas donde la matriz de compatibilidad lo permita.
3. La industria deberá ubicarse sobre los corredores principales que sean establecidos en este programa y en las zonas donde la matriz de compatibilidad lo permita.

13 Artículo 3 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016. Ultima reforma el 01 de abril de 2024.

4. se deberá evitar la especulación mediante la ocupación de áreas, polígonos y predios baldíos, vacantes, subutilizados y mostrencos, que tengan cobertura de infraestructura y servicios, así como la vivienda deshabitada.
5. Se deberán plantear y ejecutar políticas públicas para la incorporación o reincorporación de los asentamientos humanos identificados como colonias, o aquellos desarrollos inmobiliarios autorizados dentro del área urbanizada que se encuentren pendientes de entrega y recepción al Ayuntamiento; que favorezcan la armonización con la política de ciudades densas y compactas.
6. Se deberá promover la mezcla compatible de los usos y destinos de suelo, que concentren equipamiento urbano, servicios y fuentes de trabajo, bajo el principio de ciudades densas, compactas y mixtas siempre que no amenacen la seguridad, salud e integridad de las personas.
7. Se deberá fortalecer la infraestructura, el equipamiento urbano, los servicios públicos, así como el sistema de movilidad integral sustentable, a través de la focalización de la inversión pública.
8. Se deberá promover un aumento progresivo de la densidad mediante el otorgamiento de incentivos fiscales y financieros, así como no tributarios y de facilitación administrativa, para que las acciones de edificación que contemplen la densificación del suelo, incluyan vivienda adecuada, ecotecnologías y se desarrollen de manera prioritaria en las zonas, identificadas como ZDU.
9. Se deberá impulsar la densidad y/o intensidad de construcción y altura de las edificaciones, en apego a los lineamientos urbanísticos establecidos en el presente Programa, el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población, el Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, B.C., el Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Tijuana, y la normatividad en materia de desarrollo urbano que aplique.
10. Se deberá promover el uso transporte público y desincentivar el uso del vehículo particular motorizado.
11. Los usos, destinos de suelo y actividades que pudieran poner en riesgo la seguridad, la salud o la integridad de las personas quedarán sujetos a la elaboración de estudios técnicos especializados con el fin de verificar la existencia algún tipo de riesgo o peligro.

4.16.11.2 Área Urbanizable

Se integra por el territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada[13], así como por la superficie disponible al interior del polígono reconocido como área urbanizada, identificado como suelo con potencial de desarrollo, donde es factible la implementación de usos y actividades condicionadas a los estudios establecidos por la normatividad y disposiciones de uso de suelo aplicables. Esta área comprende el Área urbanizable programada y Área urbanizable general no programada.

Asimismo, parte de la superficie del Centro de Población con Política de Crecimiento al 2040 incide en el Área Urbanizable.

Estas áreas tienen vocación para el aprovechamiento urbano y económico del territorio; por lo que se deberá fomentar su consolidación, de manera equilibrada con respecto a la distribución y relación de las acciones urbanísticas y económicas, mediante el impulso de acciones asociadas al bienestar tales como:

- **A.** Equidad en la dotación de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos;
- **B.** Espacio público de calidad;
- **C.** Movilidad integral sustentable; y
- **D.** Adecuada articulación de las áreas habitacionales con aquellas concentradoras de la dinámica económica.

Disposiciones generales para el Área Urbanizable:

1. Se deberá fomentar un crecimiento urbano ordenado y progresivo en esta área. Por lo tanto, la temporalidad de su urbanización será congruente con las etapas de crecimiento definidas por este programa.
2. La aplicación de los Programa Parciales que se encuentren vigentes y que hayan sido autorizados previo a este Programa, se realizará en congruencia con lo establecido en el numeral Disposiciones generales en materia de uso del suelo del apartado Normas de ordenación del presente programa.
3. Se deberán promover condiciones que generen un desarrollo urbano equitativo, que contribuyan a alcanzar la densidad propuesta como parte del proceso de consolidación, garantizando una integración armónica física y funcional.
4. Se promoverá un aumento progresivo de la densidad mediante el otorgamiento de incentivos fiscales y financieros, así como no tributarios y de facilitación administrativa, para que las acciones de edificación que contemplen la densificación del suelo, incluyan vivienda adecuada, eco tecnologías y se desarrollen de manera prioritaria en las zonas, identificadas como ZDU.
5. Dentro las áreas urbanizables pueden existir áreas con características y condiciones asociadas a valores ambientales, paisajísticos, hídricos, culturales e históricos, zonas que inciden y/o se identifican como Unidades de Gestión Ambiental valoradas con Política de Conservación y/o Aprovechamiento Sustentable en los Programas de Ordenamiento Ecológico, para las cuales estos instrumentos les definen una serie de lineamientos y criterios de carácter ecológico, les determina usos y/o actividades compatibles e incompatibles que deben ser observados, respetados, atendidos, condicionados y regulados por la autoridad competente para que, en caso que aplique, se pueda llevar a cabo el desarrollo urbano
6. Se respetará lo establecido por la LGAHOTDU para las Zonas de Conservación y que impone la obligación de regular la mezcla de usos del suelo y sus actividades. Las zonas señaladas anteriormente, corresponden a aquellas identificadas en la Carta Urbana del presente programa como Conservación.

La Transición Urbana, así como los usos y destinos de suelo identificados en la carta urbana, que presenten condiciones naturales que ameriten ser conservadas, deberán respetar las características y condiciones asociadas a valores ambientales, paisajísticos, hídricos, culturales e históricos.

Para permitir el desarrollo urbano de los casos antes señalados, será necesario elaborar un Estudio de Impacto Urbano y los estudios y/o análisis técnicos específicos que sean

14 LGAHOTDU, artículo 3, fracción II.

requeridos por la autoridad competente, donde se determinen las Zonas de Conservación que deberán ser preservadas.

Para su autorización por parte de la DAU, se deberán atender las restricciones y condicionantes que resulten de los Dictámenes de los Estudios de Impacto Urbano y los Ambientales aplicables, debiendo procurar en todo momento la salvaguarda y, en su caso, la aplicación de las medidas de conservación que resulten necesarias.

A. Área Urbanizable Programada.

Corresponde al área urbanizable que será utilizada para el crecimiento futuro, en la cual las prioridades de desarrollo se establecen por etapas o plazos. Se integra, por el suelo suburbano que se localiza contiguo al área urbanizada, identificado como suelo artificializado, de incipiente desarrollo el cual se busca consolidar; así como por el suelo disponible localizado al interior del área urbana.

El Corto Plazo o Prioridad 1 con horizonte 2025-2030; el Mediano Plazo o Prioridad 2 con horizonte 2031-2036 y, finalmente el Largo Plazo o Prioridad 3 con horizonte 2037-2040.

Disposiciones generales para el Área Urbanizable Programada:

1. El paso de un área urbanizable por plazo de prioridad a otro, se llevará a cabo preferentemente de acuerdo a la ocupación territorial del suelo, para garantizar que dicha ocupación se de en los periodos establecidos en este Programa.
2. Toda acción de urbanización y/o edificación que se pretenda desarrollar o construir fuera de la etapa de desarrollo que le corresponde, solo podrá considerarse potencialmente factible, siempre y cuando se localice en el continuo del área urbanizada, se realice un Estudio de Impacto Urbano en el que se justifique y determine, si puede ser factible su desarrollo. Lo anterior con el objetivo de garantizar la consolidación del territorio.

Asimismo, las obras de cabeza o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promovente. En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y Sistemas Integrales de Movilidad necesarios para garantizar la conectividad entre la Acción Urbanística que se trate, con la ciudad en dimensión y calidad.

B. Área Urbanizable General No Programada

Estas áreas corresponden a zonas del Centro de Población que pudiendo ser urbanizables con base en la zonificación primaria de este programa, su desarrollo no está programado, por lo que no se establece un horizonte para estas áreas, en tanto no se consolide la ocupación de las áreas urbanizables programadas, por ser las únicas superficies restantes de suelo con capacidad para ser ocupadas. Se prohíbe su crecimiento urbano si no cumple con las siguientes disposiciones generales para el Área Urbanizable General No Programada:

1. El paso de un área urbanizable por plazo de prioridad a otro, se llevará a cabo preferentemente de acuerdo a la ocupación territorial del suelo, para garantizar que dicha ocupación se de en los periodos establecidos en este Programa.
2. Toda acción de urbanización y/o edificación que se pretenda desarrollar o construir, y esta se ubique al interior del Área Urbanizable General No Programada, solo podrá considerarse potencialmente factible, siempre y cuando se localice en el continuo del área urbanizada, se realice un Estudio de Impacto Urbano en el que se justifique y determine, si puede ser factible su desarrollo. Lo anterior con el objetivo de garantizar la consolidación del territorio.

   Asimismo, las obras de cabeza o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promovente. En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y Sistemas Integrales de Movilidad necesarios para garantizar la conectividad entre la Acción Urbanística que se trate, con la ciudad en dimensión y calidad.
3. No toda la superficie de una zona identificada como Área Urbanizable General No programada, puede ser apta para ser ocupada y aprovechada para el desarrollo urbano y actividades humanas. Lo anterior, podrá ser definido a mayor nivel de detalle mediante la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano, los Estudios Ambientales aplicables y, además, de ser el caso a través de un Análisis de No Ser Zona de Medio o Alto Riesgo.

4.16.11.3 Área No Urbanizable

Esta área comprende zonas que se identifican sin aptitud en el modelo de aptitud física, áreas identificadas con valor ambiental, áreas naturales protegidas, regiones terrestres prioritarias (RTP), sitios de atención prioritaria, sitios prioritarios terrestres, sitios prioritarios acuáticos epicontinentales, identificados por los Programas de Ordenamiento Ecológico vigentes y que inciden en el territorio, cauces de arroyos, ríos, laderas, zonas que brinden servicios ambientales, riqueza biótica, presencia de especies nativas y/o con estatus de conservación tanto de flora como de fauna (especies endémicas, vulnerables, amenazadas o en peligro de extinción), zonas identificadas con pendientes mayores al 35%, la zona núcleo de protección y/o polígono de salvaguarda que han sido declarados formalmente en las Declaratorias de Conservación o Riesgo según su zonificación, zonas de alto riesgo que han sido identificadas por parte de la Dirección de Protección Civil, así como las que resulten de las evaluaciones del Estudio de Impacto Urbano, Análisis de No ser Zona de Medio o Alto Riesgo y los Estudios Ambientales aplicables, donde queda prohibida cualquier acción de edificación y/o urbanización que pueda alterar las condiciones de estas zonas y desencadene factores de riesgo.

Estas áreas sólo podrán utilizarse de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, asegurando servicios de beneficio social, de carácter colectivo y de uso común, en los términos que determina la LGAHOTDU, el POEL de Tijuana y demás normatividad que les sea aplicable. Igualmente, en estas áreas podrá permitirse la implementación de infraestructura para la prevención y mitigación de riesgos, apoyo para actividades de uso pasivo, protección y restauración del área, que garantice su conservación, protección y restauración.

En este tipo de áreas queda prohibido de facto llevar a cabo acciones de urbanización y/o edificación, en tanto no se demuestre mediante estudios técnicos, la viabilidad de su procedencia.

La autoridad podrá solicitar los estudios y/o análisis técnicos especializados que considere necesarios para analizar, evaluar estas zonas y, de ser el caso, con ello determinar si al interior de estas áreas se identifican superficies susceptibles de ser urbanizables.

Lo anterior, se establece tomando en consideración que el nivel de análisis con el que se desarrolla esta información, en los planes y programas, no alcanza a definir un nivel de detalle con mayor precisión, por lo que, con dichos estudios y/o análisis técnicos especializados, será posible reconsiderar si estas zonas, predios o polígonos no cuentan con las características previamente indicadas. De ser el caso que se identifiquen como urbanizables quedarán sujetos a las disposiciones generales para el Área Urbanizable, además de considerar lo siguiente:

1. Garantizar la adecuada aplicación de los instrumentos de Política Ambiental expedidos por el Municipio, Estado y/o la Federación; haciendo compatibles el aprovechamiento urbano y económico con los requerimientos y disposiciones planteados en los mismos.
2. Respetar la integridad funcional, la capacidad de carga, regeneración y funcionamiento de los ecosistemas.
3. Mantener la diversidad biológica y geográfica del territorio, así como el hábitat de especies vegetales y animales, a través del control y/o restricción en el uso de especies exóticas o invasoras.
4. Mantener y conservar las características naturales de las Playas comprendidas dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre y en su caso garantizar que las acciones de amortiguamiento y obras de protección respeten el hábitat y el entorno natural.
5. Armonizar el desarrollo urbano sostenible y el derecho humano a un ambiente sano y diverso.
6. Identificar las medidas de compensación.

4.16.11.4 Polígonos de Actuación

Los polígonos de actuación indicados en la Carta Urbana aplican tanto en zonas urbanizadas como urbanizables. Estos polígonos pueden conformar, de manera total o parcial, el área de estudio o aplicación de un instrumento de planeación municipal.

Aplican también a los Polígonos Actuación definidos en la Zonificación Primaria como superficies que pueden ser susceptibles de desarrollo urbano, planteadas en este programa.

Estos polígonos pueden ser áreas con potencial para el desarrollo urbano, mejoramiento, de revitalización con opción a densificación y/o áreas de conurbación.

Disposiciones generales para Polígonos de Actuación:

1. Para su posible desarrollo y/o integración urbana, quedan sujetos a cumplir con la normatividad, análisis, estudios técnicos y/o lineamientos que sean determinados por este Programa, por el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población y el IMPLAN, de manera que permitan la definición de las zonas que pueden ser urbanizables o no urbanizables.
2. Los polígonos de actuación que incidan en las zonas de influencia de algún área natural protegida o en alguno de los tipos de designación territorial identificados por las leyes, Reglamentos y/o Programas en materia de Ordenamiento Ecológico deberán observar, los lineamientos, disposiciones, criterios de regulación ecológica y estrategias establecidas por estos.
3. Las zonas susceptibles al desarrollo urbano, localizadas en un polígono de actuación deberán contar con los análisis necesarios para su posible integración urbana, quedando sujetas a la elaboración de su respectivo Estudio de Impacto Urbano, Estudio de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial, de aplicar, un Análisis de No ser Zona de Medio o Alto Riesgo, así como los estudios técnicos especializados a través de los cuales se determine su aprovechamiento y factibilidad para ser urbanizables.
4. De conformidad con los estudios técnicos aplicables estos polígonos podrán ser susceptibles de considerarse como zonas emisoras de Transferencia de Derechos de Desarrollo.

Ver Anexo Cartográfico, Mapa E-15 Zonas Emisoras y Receptoras.

4.16.11.5 Áreas de conservación

Las áreas de conservación, en materia equilibrio ecológico y ambiental, son aquellas donde un Programa de Desarrollo Urbano identifica la posible presencia de vegetación nativa, atributos que presten servicios ambientales, que se identifique algún tipo de riesgo natural, riesgo por aptitud física o que sea reconocido por el Atlas Municipal de Riegos de Tijuana. Asimismo, la conservación en materia cultural e histórica comprende aquellas áreas representativas cuyo valor radica en su contexto y en los acontecimientos históricos asociados, así como en su valor cultural y arquitectónico, los cuales se transmiten a las generaciones futuras y resultan fundamentales para la identidad colectiva, al constituir elementos esenciales de las culturas y los territorios de las comunidades.

Para el análisis y evaluación de las áreas de conservación, en materia de equilibrio ecológico y ambiental, se deberá elaborar un Estudio de Impacto Urbano, mismo que deberá incluir los siguientes:

1. Análisis de valores ambientales naturales y ecológicos como parte de la valoración del suelo, previamente validado por la Dirección de Protección al Ambiente, donde se identificarán y delimitarán las superficies que deban permanecer como zonas de Conservación No urbanizables, las cuales eventualmente deberán contar con su respectiva declaratoria.
2. Análisis de Aptitud Física y/o Territorial a través del cual se identificarán y delimitarán las superficies que presenten algún grado de aptitud física y/o territorial que puedan o no ser urbanizables.

Esta categoría comprende entre sus áreas, polígonos de las Declaratorias de Conservación o Riesgo publicados, así como los propuestos por este programa.

Para el análisis y evaluación de las áreas de conservación, en materia cultural e histórica, se deberá atender lo que para el caso establezca la normatividad aplicable en la materia.

En caso de no contar con las condiciones necesarias para poder ser aprovechadas, estas áreas o zonas quedarán sujetas a la normatividad en materia de conservación, garantizando su protección, restauración, que no se comprometan los valores naturales, ambientales, culturales, históricos y paisajísticos.

4.16.11.6 Área de Conservación No Urbanizable.

Esta categoría comprende entre sus áreas lo siguiente:

Zonas sin aptitud en el modelo de aptitud física, áreas de valor ambiental, zonas que brinden servicios ambientales, cauces de arroyos, ríos, laderas, riqueza biótica, presencia de especies nativas y/o con estatus de conservación tanto de flora como de fauna (especies endémicas, vulnerables, amenazadas o en peligro de extinción), zonas identificadas con pendientes mayores al 35%, las zonas núcleo y/o polígonos de salvaguarda declarados formalmente en las Declaratorias de Conservación o Riesgo según su zonificación, así como las propuestas por este instrumento, zonas de alto riesgo que han sido identificadas por parte de la Dirección de Protección Civil, así como las que resulten de las evaluaciones del Estudio de Impacto Urbano, Análisis de No ser Zona de Medio o Alto Riesgo y los Estudios Ambientales aplicables.

Disposiciones generales para Áreas de Conservación No Urbanizables:

1. En este tipo de áreas queda prohibido de facto llevar a cabo acciones de urbanización y/o edificación, en tanto no se demuestre mediante estudios técnicos, la viabilidad de su procedencia. La autoridad podrá solicitar los estudios y/o análisis técnicos especializados que considere necesarios para analizar, evaluar estas zonas y, de ser el caso, con ello determinar si al interior de estas áreas se identifican superficies susceptibles de ser urbanizables.
2. La identificación de nuevas áreas se delimitará de conformidad con estudios específicos de áreas de valor ambiental, elementos naturales de valor ecológico y, para el caso de la costa se deberán realizar estudios específicos de mareas.
3. En estas áreas podrá permitirse la implementación de infraestructura para la prevención y mitigación de riesgos, apoyo para actividades de uso pasivo, protección y restauración del área, que garantice su conservación, protección y restauración, los términos que determina la LGAHOTDU, el POEL de Tijuana y demás normatividad que les sea aplicable.

4.16.11.7 Preservación.

Es el conjunto de políticas y medidas para mantener las condiciones, continuidad de los ecosistemas y hábitat naturales, así como para conservar las poblaciones de especies en sus entornos naturales y los componentes de la biodiversidad fuera de sus hábitats naturales.

Bajo esta categoría se incluyen las áreas naturales protegidas, regiones terrestres prioritarias (RTP), sitios de atención prioritaria, sitios prioritarios terrestres, sitios prioritarios acuáticos epicontinentales, identificados por los Programas de Ordenamiento Ecológico vigentes y que inciden en el territorio, zonas con presencia de especies nativas y/o con estatus de conservación tanto de flora como de fauna (especies endémicas, vulnerables, amenazadas o en peligro de extinción), las zonas núcleo declaradas formalmente en las Declaratorias de Conservación donde queda prohibida cualquier acción de edificación y/o urbanización que pueda alterar las condiciones de estas zonas y desencadene factores de riesgo.

En estas zonas únicamente se podrán autorizar actividades afines a la preservación de los ecosistemas y sus elementos, de investigación y educación ambiental.

4.16.12 Modos de crecimiento

Dentro del ámbito de la planificación urbana y las regulaciones administrativas en el estado están contemplados tres modos de crecimiento, los cuales se identifican de la manera siguiente:

- Crecimiento por fraccionamiento
- Crecimiento por desarrollo inmobiliario
- Crecimiento por renovación urbana

Hay otro que se da, aunque no es la forma en que se busca que se consolide la ciudad, pero es necesario se reconozca para llevar a cabo acciones que los normen, nos referimos al Crecimiento por asentamientos informales.

No obstante, la condición bajo la cual se den los nuevos desarrollos o el crecimiento del territorio en suelo urbanizable, se deberán atender las especificaciones, disposiciones y requerimientos que establece este Programa, los Programas Parciales, Reglamentos y demás normatividad que aplique, entre los cuales se puede indicar de manera enunciativa mas no limitativa, lo siguiente:

- El paso de un área urbanizable por etapa o plazo de prioridad a otro, se llevará a cabo preferentemente de acuerdo con la ocupación territorial del suelo, para garantizar que dicha ocupación se de en los términos deseables establecidos.
- Cumplir con todas las disposiciones establecidas en este Programa, demás instrumentos de planeación respecto a uso de suelo, actividad, tipo de acción de urbanización o edificación.
- Diseñar el Esquema Vial Propuesto por este Programa de manera que se cumplan los principios en materia de Movilidad y Seguridad Vial, establecidos en la NOM-004-SEDATU-2023, Estructura y diseño para vías urbanas. Especificaciones y aplicación, la NOM-034-SCT2/SEDATU-2022. Señalización y dispositivos viales para calles y carreteras y demás normatividad aplicable.
- Asegurar la distribución equitativa y dotación de núcleos de equipamiento urbano y espacios públicos.
- Impulsar la mezcla de usos de suelo, la distribución jerárquica de equipamientos urbanos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidad de edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento en sus diseños ofreciendo soluciones alternativas, en apego a la normatividad en la materia, los instrumentos de planeación aplicables al predio motivo de análisis, así como con las resoluciones de los Estudios de Impacto Urbano y Estudio de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial emitidas por el IMPLAN.
- Implementar en su oferta, políticas y acciones de movilidad residencial que permitan una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes.
- Si bien el sistema de Transporte es de competencia Estatal, en conjunto con el gobierno municipal, se deberán observar los principios y disposiciones establecidas en la materia en la NOM-004-SEDATU-2023, Estructura y diseño para vías urbanas. Especificaciones y aplicación, con el fin de armonizar el esquema vial propuesto con el sistema de transporte.
- Diseñar de acuerdo con los principios y criterios de accesibilidad universal, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada.
- Impulsar en el desarrollo, la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados, conectados, accesibles, acorde a los criterios de accesibilidad universal, que permitan reducir la dependencia del uso del automóvil particular, incentiven el transporte público.

Ver Anexo Cartográfico, Mapa E-05 Esquema Vial Propuesto.

4.16.12.1 Crecimiento por fraccionamiento

Esta forma representa la concepción del proceso clásico de ampliación del área urbana de la ciudad. En este sentido, un fraccionamiento es toda acción de urbanización que implique la división física o legal de un inmueble en manzanas y predios, que requiera del trazo de una o más vialidades públicas o privadas y obras de urbanización, resultando predios; cuando una manzana o fracción de terreno, queda enclavada entre dos fraccionamientos o zonas urbanizadas o colindantes con ella y no requiera de construcción de vialidades u obras de urbanización, se permitirá su lotificación; pero, para los efectos del Reglamento, tendrá calidad de fraccionamiento y deberá ajustarse a las disposiciones respectivas que se señalan en dicho ordenamiento (Reglamento de Acciones de Urbanización para el municipio de Tijuana).

El resultado del crecimiento por fraccionamiento es la integración de suelo que se conforma por los usos de dominio público y/o privado. Tiene una delimitación específica que se identifica con los límites de propiedad pertenecientes al fraccionamiento y existe una regulación detallada de los procedimientos de autorización.

Los fraccionamientos pueden ser especializados en relación con el uso del suelo predominante, siendo los más comunes los residenciales, los industriales y los comerciales, así como aquellos con enfoque de usos mixtos que contemple la legislación estatal en materia de desarrollo urbano; los cuales deberán ajustarse a la política de ciudades densas, compactas y de usos mixtos.

Se respetarán los usos de suelo definidos en los Acuerdos de Fraccionamientos debidamente publicado e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

En los casos en que se pretenda llevar a cabo un uso de suelo, densidades, intensidades y/o modalidades distintas a lo autorizado en un Acuerdo de Fraccionamiento debidamente publicado e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, para su implementación, deberán apegarse exclusivamente a lo definido por este Programa, la Carta Urbana, Carta de Densidades, ser compatibles con la Matriz de Compatibilidad, así como ser congruentes con lo que establezca el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana. De ser aplicable un Programa Parcial se atenderá a lo ahí establecido, en congruencia con lo indicado en el presente programa, así como lo que sea señalado por el IMPLAN. Asimismo, se deberán respetar los porcentajes mínimos de las donaciones correspondientes, así como el porcentaje mínimo de superficie vendible para la instalación comercio y los servicios estipulados como básicos para el uso de suelo habitacional.

Los nuevos desarrollos de Fraccionamientos deberán apegarse a lo definido por este Programa, la Carta Urbana, Carta de Densidades, ser compatibles con la Matriz de Compatibilidad, así como congruentes con lo que establezca el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana y demás normatividad aplicable. De ser aplicable un Programa Parcial se atenderá a lo ahí establecido, en congruencia con lo indicado en el presente programa, así como lo que sea señalado por el IMPLAN.

En ningún caso podrá autorizarse una modificación de uso de suelo que resulte incompatible con lo establecido en la Matriz de Compatibilidad del presente Programa o, en su caso, del Programa Parcial aplicable. Cuando la modificación de uso de suelo derive de una resolución emitida por algún tribunal, el desarrollador o promovente será responsable de ejecutar, por su cuenta, las obras de urbanización, tales como infraestructura vial, infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, sistema pluvial, energía eléctrica y demás acciones necesarias para asegurar el adecuado cumplimiento de las disposiciones en materia de desarrollo urbano. Asimismo, deberá gestionar la modificación del Acuerdo de Fraccionamiento y realizar los trámites administrativos que correspondan.

En todos los casos, previo a cualquier dictamen, permisos, licencias o autorizaciones se deberá contar la resolución favorable condicionada por parte del IMPLAN de la evaluación de los Estudios de Impacto Urbano, Movilidad y Seguridad Vial, de ser el caso, la Opinión Técnica de No Ser Zona de Medio o Alto Riesgo favorable condicionada, así como demás estudios técnicos especializados y ambientales aplicables.

Las acciones de urbanización estarán orientadas a:

- **A.** Evitar el crecimiento desordenado
- **B.** Fortalecer el crecimiento cercano a los servicios
- **C.** Fortalecer las unidades vecinales
- **D.** Promover distintos tipos de vivienda

Teniendo por objeto determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización en suelo urbanizado y urbanizable, así como establecer criterios generales de diseño para calles y espacios públicos o privados, son obligatorias las disposiciones emanadas de la normatividad vigente, por lo que las acciones de urbanización deberán contar con lo establecido en los Reglamentos de: Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, Reglamento de Acciones de Urbanización para el Municipio de Tijuana, Reglamento de la Ley de Edificaciones para el Municipio de Tijuana y demás normatividad aplicable.

Los promotores y/o desarrolladores deberán asumir el costo incremental en apego al artículo 59 fracción II, inciso b) del apartado Zonificación Secundaria de la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano cuando las redes de infraestructura no presenten la capacidad suficiente de conexión y dotación del servicio.

En caso de que en la evaluación de los Estudios de Impacto Urbano y Estudios Ambiental aplicables, se identifiquen superficies de Conservación No Urbanizable o de Conservación Ecológica Municipal, los desarrolladores o promotores inmobiliarios deberán de cumplir con las condicionantes señaladas en las resoluciones de las citadas evaluaciones.

No se permitirá la construcción de casas o edificios dentro de un fraccionamiento, hasta que este no cuente con las obras mínimas de urbanización previstos por la Ley y/o que le hayan sido requeridas de acuerdo con la autorización correspondiente. Se exceptúan de esta condición la construcción de núcleos habitacionales de viviendas de interés social, progresivos o de viviendas populares; pero no se permitirá su venta y ocupación hasta que se completen las obras de urbanización.

En caso de solicitar la regularización de un fraccionamiento, se podrá elaborar un Programa de Mejoramiento Urbano bajo la vertiente de Regularización y Certeza Jurídica o su equivalente, con la participación del ente regularizador correspondiente, debiendo contar obligatoriamente con la resolución favorable de la Opinión Técnica de No ser Zona de Medio o Alto riesgo por parte del IMPLAN.

4.16.12.2
Crecimiento por desarrollo inmobiliario

Este tipo de crecimiento implica actuaciones en relación con la parcelación, la urbanización y la edificación. Es la forma característica de la gestión corporativa (pública o privada) del desarrollo urbano reciente, a través el cual se planifican, construyen y comercializan inmuebles.

La ley contempla la posibilidad de que el desarrollo sea realizado en forma simultánea de manera que se obtiene un producto urbano terminado.

Este modelo es el empleado por las organizaciones promotoras de vivienda principalmente, tanto públicas como privadas, que desarrollan la tierra y la edificación de viviendas en forma simultánea.

4.16.12.3
Crecimiento por renovación urbana

La renovación urbana es el proceso urbanístico mediante el cual se interviene con fines de transformación del entorno, con cambios en la tipología y funciones. Comprende las acciones físicas de reordenamiento del suelo en zonas ubicadas en suelo urbanizado previamente, las relativas al mejoramiento y complemento de sus elementos edificados y la asignación de nuevas modalidades, densidades e intensidades al suelo urbanizado para su utilización, pudiendo implicar un cambio el régimen de propiedad y de tenencia del suelo.

Los propósitos de este modo de crecimiento urbano son: la revitalización urbana o rescate de áreas históricas o culturalmente importantes; y la regeneración urbana que implica la renovación total de las áreas con nuevos usos de suelo y parámetros de utilización.

Este modo de crecimiento se conceptúa a partir de los beneficios económicos y de funcionalidad urbana, a partir de una densificación y revalorización de un suelo que presenta buena localización con parámetros deficientes de calidad en la infraestructura urbana y la edificación.

4.16.13 Planes, Programas e instrumentos en materia de planeación y desarrollo urbano

4.16.13.1 Programas Parciales (PP)

Los Programas Parciales, integran el conjunto de disposiciones y políticas definidas para alcanzar los objetivos propuestos en el Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, destinos y reservas de tierra a efecto de ejecutar obras públicas y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el Estado.

Estos programas se elaborarán considerando las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.

Asimismo, en la zona de aplicación de un Programa Parcial solo podrán realizarse las acciones de urbanización y edificación, que conforme a sus lineamientos sean autorizadas por el Ayuntamiento.

Las zonas que inciden en los polígonos de los programas parciales publicados en el Periódico Oficial del Estado de Baja California (POE) deberán atender las disposiciones normativas que fueron establecidas en estos y en caso de presentarse alguna discrepancia con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población u Ordenamiento Ecológico Local, será el IMPLAN quien deberá determinar lo conducente de manera fundada y motivada.

En la actualización de los programas parciales, se deberán considerar los lineamientos normativos y estratégicos de este Programa, así como también las disposiciones que para el caso establece la Ley Estatal, Leyes Federales, Normas Oficiales Mexicanas, Reglamentos e instrumentos de planeación en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, ordenamiento ecológico y gestión integral de riesgos.

Las acciones de urbanización y edificación que se pretendan realizar al interior del área urbanizada o en el área urbanizable, sólo podrán autorizarse cuando esté prevista su incorporación o reincorporación municipal, de conformidad con los planes y programas aplicables.

Cuando se pretenda desarrollar cualquier acción de urbanización en una zona no acorde a las etapas de crecimiento planteadas en este programa, previo a cualquier autorización, según la superficie a intervenir, dependiendo la naturaleza de la acción urbanística propuesta y con el fin de evitar la dispersión urbana, se solicitará al desarrollador presentar ante el IMPLAN un proyecto de Plan Maestro de Integración Urbana o un Programa Parcial de dicha zona para su evaluación y aprobación en su caso por parte de este Instituto.

En las áreas urbanizables mayores a 500 ha, el IMPLAN solicitará la elaboración de un Proyecto de Programa Parcial, con la finalidad de impulsar un desarrollo integral de la zona.

Para la elaboración de programas parciales, cualquiera que sea su modalidad (crecimiento, mejoramiento, conservación y/o comunitarios), se atenderá lo dispuesto en la LDUE y el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, B. C.

4.16.13.2 Plan Maestro de Integración Urbana (PMIU).

Es el conjunto de metas, objetivos, requerimientos, políticas, estrategias y lineamientos, para la incorporación gradual al desarrollo urbano de una superficie mayor a 10 ha hasta 500 ha.

Con el Plan se definirán las superficies que son aptas y factibles para el desarrollo urbano con el objeto de determinar una zonificación secundaria y estructura urbana, sin comprometer el equilibrio ecológico de la zona en la que se ubique.

De igual manera, en este instrumento, se identificarán a un mayor nivel de detalle, aquellas zonas que no sean aptas para el desarrollo urbano, así como aquellas con alto valor ambiental. Será el IMPLAN, en conjunto con la autoridad correspondiente, quienes evaluarán su clasificación con respecto a su destino como preservación o conservación ecológica.

El contenido del Plan deberá incluir como mínimo lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, así como los lineamientos y/o alcances que sean emitidos por el IMPLAN.

El Plan será validado por el IMPLAN en los términos que establezca el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana.

Superficie (ha)	Etapa de Desarrollo del PDUCPT	Instrumento de Planeación Aplicable	
		Plan Maestro de Integración Urbana	Programa Parcial
De 5 hasta 500	Corto plazo 2025-2030	✓	X
	Mediano plazo 2031-2036	✓	X
	Largo plazo 2037-2040	X	✓
Mayor a 500	Corto plazo 2025- 2030	X	✓
	Mediano plazo 2031-2036	X	✓
	Largo plazo 2037-2040	X	✓
Ver mapa E-04, Etapas de Desarrollo.			

Tabla 306. Instrumento de Planeación aplicable según superficie
Fuente: IMPLAN, 2025.

Ver Anexo Cartográfico, Mapa E-04 Etapas de Desarrollo.

En caso de que se pretenda llevar a cabo el desarrollo urbano de un área con una superficie de 10 ha hasta 500 ha, y que este sea solicitado dentro del mismo periodo que corresponde a la etapa de desarrollo a largo plazo (2037-2040), el instrumento aplicable será un Plan Maestro de Integración Urbana.

Cuando la acción de urbanización o edificación propuesta genere un impacto urbano significativo en el entorno inmediato, derivado de los usos, destinos, actividades, densidades e intensidades, generación de viajes, demanda de infraestructura, o modificación estructura urbana existente, el IMPLAN podrá determinar, según las características del proyecto, la obligación de presentar un Plan Maestro, aun tratándose de superficies menores a 10 hectáreas.

El Plan Maestro de Integración Urbana deberá ser validado por el IMPLAN, el cual será publicado en el Periódico Oficial del Estado e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

4.16.13.3 Plan Maestro de Diseño Urbano (PMDIU).

Es un proyecto de diseño urbano que, con base en la zonificación del instrumento de planeación del que emane el Plan Maestro de Diseño Urbano, permite ordenar espacialmente un sitio determinado. Se integrará por un anteproyecto, proyecto Arquitectónico y Ejecutivo, incluyendo elementos de conectividad interna y externa del sitio, infraestructura, equipamiento urbano y/o diseño de paisaje, lineamientos generales con respecto a la paleta de colores y especificaciones generales de los materiales a emplearse.

Todos estos elementos deberán estar asociados a las necesidades y, de ser el caso, a los servicios que se brindarán el sitio con el fin de dotar de los espacios e instalaciones necesarias para que el desarrollo de las actividades propuestas se lleve a cabo de una manera eficiente.

El Plan Maestro deberá respetar las disposiciones, condicionantes y regulaciones establecidas por las matrices de compatibilidad de usos de suelo y actividades, buscando garantizar que las actividades se desarrollen de acuerdo con lo que establezcan los instrumentos de planeación y desarrollo que apliquen al sitio donde se realizará el proyecto de diseño urbano y sus reglas administrativas.

Este tipo de Plan Maestro suele ser un instrumento complementario a las Declaratorias Conservación, Declaratorias de usos y destinos, y los Programas de Manejo que derivan de estas.

El Plan Maestro de Diseño Urbano deberá ser validado por el IMPLAN y por las autoridades competentes que participen de acuerdo a la naturaleza del Proyecto, el cual será publicado en el Periódico Oficial del Estado.

4.16.13.4 Programa de Mejoramiento Urbano (PMU).

Con el Programa de Mejoramiento Urbano se busca atender las necesidades de las personas que habitan en zonas de atención prioritaria donde existe mayor rezago urbano y marginación, mediante intervenciones de mejoramiento urbano integral, tales como el diseño y la planeación de equipamientos urbanos y espacios públicos, acciones de movilidad activa e infraestructura urbana, con el fin de mejorar el acceso e inclusión de los habitantes, a servicios de desarrollo comunitario, artísticos, culturales, deportivos, de descanso, de esparcimiento, de movilidad, y con ello reducir la brecha física y social en la aplicación de las políticas públicas urbanas.

Ver Anexo Cartográfico,
Mapa E-12 Instrumentos de Planeación Urbana.

Este Programa será elaborado por el IMPLAN, de conformidad con las zonas o polígonos de atención prioritaria identificados en el Mapa E-09 Zonas y polígonos de atención prioritaria, debiendo analizar las dinámicas sociales, el espacio público, equipamiento urbano, así como la movilidad de la zona, lo que permitirá identificar proyectos prioritarios para transformar y mejorar el entorno urbano.

4.16.13.5 Programa de Manejo Áreas Naturales Protegidas.

El Programa de Manejo es el instrumento rector de planeación y regulación que establece las actividades, acciones y lineamientos básicos para el manejo y la administración del área natural protegida respectiva. [15]

En el programa se deberán especificar intensidades, condicionantes y modalidades a las que se ajustarán las obras y actividades que se realizarán en dichas áreas, en los términos de la Declaratoria de la que emanen y/o su Decreto de creación, categoría, así como las disposiciones legales y normativa aplicables.

La categoría y/o tipos y características de las áreas naturales protegidas quedarán definidas de conformidad con el artículo 46 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como el artículo 73 de la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California.

La elaboración de un Programa de Manejo, estará a cargo de la entidad competente que hubiere propuesto la declaratoria del área que se trate y deberá elaborarse dentro del plazo que señale la Declaratoria correspondiente.[16]

El contenido mínimo del Programa será de conformidad con lo que para el caso establece el artículo 84 de la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California.

4.16.13.6 Programa de Manejo de Zonas de Riesgo Declaradas.

El Programa de Manejo de Zonas de Riesgo Declaradas es el instrumento rector de planeación y regulación que establece las actividades, acciones y lineamientos básicos para reducir o mitigar los riesgos antropogénicos en apego a las atribuciones conferidas a los municipios por la Ley General de Protección Civil, la cual establece que los municipios promoverán el desarrollo de programas especiales destinados a reducir o mitigar los riesgos antropogénicos.

En el programa se deberán especificar condicionantes y modalidades a las que se ajustarán las obras y actividades

15 Artículo 3 fracción XI, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Áreas Naturales Protegidas.

16 Artículo 83, de la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California.

que se realizarán en dichas áreas, en los términos de la Declaratoria de la que emane, así como las disposiciones legales y normativa aplicables.

Anexar al plan de manejo el plan de contingencia ambiental que involucre la posible generación o liberación de residuos al ambiente, previamente, durante y después de un desastre de causa natural o antropogénica, con base en la evaluación de riesgos, disponibilidad de recursos naturales y humanos, preparación de la comunidad y capacidad de respuesta, local, nacional e internacional;

Componentes mínimos, sin ser limitativos:

- Contingencias
- Instrumentos financieros
- Vigilancia cumplimiento y medidas
- Obras de mitigación
- Medidas de manejo y mitigación
- Protocolos de evacuación
- Plan de emergencia y contingencia
- Manejo de residuos especiales (remoción, manejo de escombro, destino final)

4.16.13.7 Declaratorias de usos, destinos, conservación, zonas de preservación ecológica, zonas de riesgo y reservas de áreas.

Son los actos de derecho público que corresponde autorizar al Ayuntamiento y publicar al Ejecutivo Estatal, a fin de clasificar las áreas y predios del centro de población, determinando los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las que se sujetará el aprovechamiento público, privado y social de los mismos.

Queda prohibido para cualquier persona física o moral, pública o privada llevar a cabo alguna acción de urbanización y/o edificación en áreas declaradas como de preservación ecológica, de conservación o de riesgo, salvo lo que sea estrictamente señalado por estas.

Quienes propicien o permitan la ocupación irregular de áreas y predios declarados en el Centro de Población, autoricen indebidamente el asentamiento humano o construcción en zonas de preservación ecológica, conservación o de riesgo, se harán acreedores a las sanciones administrativas, civiles y penales aplicables.

Las declaratorias aprobadas por el H. Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, serán publicadas en el Periódico Oficial del Estado e inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

4.16.13.8 Moratoria.

Es el acto Administrativo en el que se da la suspensión temporal de la autorización de dictámenes de usos de suelo, constancias de zonificación para usos de suelo permitidos y constancia de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, de una determinada zona, donde el plazo o vigencia y fundamentación de dicha suspensión se definirá a solicitud de cualquiera de los tres órdenes de Gobierno a través del IMPLAN.

Queda prohibido para cualquier persona física o moral, pública o privada llevar a cabo alguna acción de urbanización y/o edificación en una zona donde exista una moratoria, salvo lo estrictamente señalado por esta.

Quienes propicien o permitan la ocupación irregular de áreas y predios, autoricen indebidamente el asentamiento humano o construcción en una zona de riesgo donde exista una moratoria, se harán acreedores a las sanciones administrativas, civiles y penales aplicables.

Las moratorias aprobadas por el H. Cabildo del Ayuntamiento de Tijuana, serán publicadas en el Periódico Oficial del Estado.

Ver Anexo Cartográfico, Mapa E-8 Declaratorias.

4.16.14 Patrón de estructura urbana

El Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California establece que la estructura urbana está conformada por cuatro sistemas:

- **A.** Sistema de Patrones de Desarrollo
- **B.** Sistema de Comunicaciones
- **C.** Sistema de Infraestructura e Instalaciones Especiales y Servicios
- **D.** Sistema de Espacios Públicos

4.16.14.1 Sistema de Patrones de Desarrollo

Este sistema pretende ordenar el espacio urbano del Centro de Población, a través de un conjunto de unidades jerarquizadas de acuerdo con su nivel de servicio, que buscan mantener el sentido de identidad con el espacio y mantener la escala humana de la ciudad. En este sentido, se plantea la forma en que se relacionan estas unidades con las centralidades y sus zonas de proximidad.

Estas unidades son:

- **A.** Unidad básica: corresponde a las manzanas que conforman el Centro de Población.
- **B.** Unidad vecinal: se define como la unidad primaria de la estructura urbana, que se puede identificar como fraccionamientos, colonias o vecindarios.
- **C.** Unidad de barrio se integra por un conjunto unidades vecinales.[17]
- **D.** Es la subdivisión territorial del Sector Urbano, que a su vez es la unidad básica de planeación a la que hace referencia el presente Programa.
- **E.** Sector Urbano: Es la subdivisión territorial del Centro de Población que se integra por un conjunto de subsectores, en una unidad homogénea de actividades, que se utiliza como unidad de planeación en el presente Programa.
- **F.** Distrito urbano[18]: Se compone de varios sectores.
- **G.** Centro urbano: Es la unidad territorial de mayor jerarquía en el Centro de Población y la centralidad principal a partir de la cual se organiza el resto de la estructura urbana, destacando cuatro sub núcleos que lo conforman: el centro histórico tradicional, el centro de gobierno, el centro de negocios y servicios y el puerto fronterizo San Ysidro.

Relación general entre las centralidades y los centros de barrio con respecto a las unidades del sistema de patrones de desarrollo:

Las centralidades, forman parte de los componentes de la estructura espacial, se definen como espacios concentradores de actividad, que permiten un modelo urbano y crecimiento más organizado, eficiente, sostenible, equitativo y centrado en la proximidad de servicios

17 Se reconoce el Barrio, como unidad de análisis para la planeación que responde al enfoque de persona y se utiliza para contrastar las necesidades en un ámbito geográfico. Por lo anterior esta unidad se analizará en los instrumentos de planeación de menor escala tales como los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o cualquier otro en donde sus características lo ameriten.

18 Se reconoce el Distrito, como unidad de análisis para la planeación con un nivel de servicio superior al Barrio, que responde un conjunto de actividades y dinámicas particulares de un ámbito geográfico. Por lo anterior esta unidad se podrá analizar en instrumentos de planeación de menor escala tales como los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o cualquier otro en donde sus características lo ameriten.

esenciales, además de promover condiciones óptimas para el desplazamiento a pie y en bicicleta.

La ciudad se organiza en torno a estos nodos centrales para distribuir de manera equitativa las actividades y los servicios, lo que ayuda a evitar la sobrecarga del centro urbano.

Los centros de barrio son unidades más pequeñas y locales que nacen en la escala de las unidades vecinales, brindan identidad a cada área, garantizando la proximidad a servicios básicos para los habitantes, lo cual contribuye a mantener una buena calidad de vida y cohesión social en el barrio. Esta unidad corresponde a una escala menor análisis, por ello podrá quedar definida a un mayor nivel de detalle en los programas parciales o en cualquier otro instrumento de planeación donde lo amerite.

Al integrar las centralidades y centros de barrio en este sistema de unidades de planeación urbana, se logra una distribución más equitativa de los servicios y las actividades, lo que promueve una ciudad policéntrica, organizada en torno a múltiples centros o nodos de actividad, sin depender exclusivamente del centro urbano tradicional. Esto puede mejorar la movilidad, reducir la congestión vial y permitir un desarrollo más equilibrado en toda la ciudad.

Para poder relacionar las centralidades y centros de barrio con el sistema de patrones de desarrollo es importante entender cómo interactúan con las distintas unidades de planeación urbana y se vinculan con la estructura global de la ciudad. A continuación, se describe su integración en el sistema de unidades y patrones de desarrollo:

1. Unidad Básica (Manzanas que conforman el Centro de Población)
   - Relación con centralidades y centros de barrio: Las centralidades y los centros de barrio pueden surgir a partir de las unidades básicas a medida que estas se desarrollan incrementando la concentración de servicios y actividades.

2. Unidad Vecinal (Fraccionamientos, colonias, vecindarios)
   - Relación con centralidades y centros de barrio: A medida que las unidades vecinales se desarrollan, es común que surjan y se empiecen a consolidar centros de barrio que funcionan como puntos de referencia y de servicio dentro de esa unidad. Estos centros de barrio corresponden a la zona donde se localizan servicios básicos como tiendas, escuelas, centros de salud, y pequeñas plazas. Una centralidad puede surgir a partir de un conjunto de unidades vecinales cuando existe una concentración de actividades comerciales o de servicios significativa, sin llegar a escala de centro urbano.

3. Unidad de Barrio (Conformada por un conjunto de unidades vecinales)
   - Relación con centralidades y centros de barrio: Una centralidad puede surgir a partir de una unidad de barrio, que a su vez se conforma por un conjunto de unidades vecinales que cuentan con una variedad de funciones. Una centralidad puede ubicarse en una intersección clave entre varias unidades vecinales, facilitando el acceso a servicios más especializados o de mayor escala para las personas habitantes del barrio. Asimismo, los centros de barrio se pueden vincular y organizar en torno a esta centralidad, creando un patrón de desarrollo que permita un acceso equitativo a los servicios dentro del barrio.

4. Subsector Urbano (se integra por un conjunto de centros de barrio)
   - Relación con centralidades y centros de barrio: En conjunto, estos centros de barrio pueden conforman una centralidad. Asimismo, una centralidad se puede dar como nodo de interconexión entre varios subsectores o al interior de un subsector en búsqueda de integrar un polo de desarrollo donde se logre un balance en la distribución de usos de suelo, equipamiento urbano y servicios para reducir desplazamientos.

5. Sector Urbano (se integra por un conjunto de subsectores)
   - Relación con centralidades y centros de barrio: A nivel de sector urbano, las centralidades funcionan como nodos importantes de interconexión entre Subsectores dentro de un área más amplia. un sector urbano puede contener más de una centralidad abarcando distintos subsectores, cada una con una gama de servicios o actividades específicas. Los centros de barrio de los subsectores pueden conectarse a estas centralidades para facilitar el acceso a servicios más allá de lo local.

6. Distrito Urbano (Composición de varios sectores)
   - Relación con centralidades y centros de barrio: Los distritos urbanos son áreas de mayor escala, y en este nivel, las centralidades son cruciales para estructurar la organización funcional y el desarrollo de los sectores dentro del distrito. Una centralidad puede actuar como el corazón del distrito, alrededor del cual se organizan las centralidades de menor escala. Los centros de barrio en este caso también estarán distribuidos a lo largo del distrito, brindando acceso local a servicios esenciales, pero con la capacidad de conectarse a la centralidad para actividades o servicios de mayor envergadura.

7. Centro Urbano (Zona central de la ciudad)
   - Relación con centralidades y centros de barrio: El centro urbano se mantiene como el núcleo de mayor actividad y concentración de servicios en la ciudad, pero a medida que la ciudad se vuelve más policéntrica, el centro urbano deja de ser el único punto de atracción. Las centralidades emergen como núcleos complementarios y polos de desarrollo multifuncionales y autosuficientes en diversas áreas de la ciudad, equilibrando el flujo de personas y actividades. Los centros de barrio siguen siendo importantes a nivel local, pero su relación con el centro urbano será más indirecta, ya que sirven principalmente a la vida cotidiana de los vecinos, mientras que las centralidades sirven como puntos de contacto con áreas más amplias.

4.16.14.2 Sistema de Comunicaciones

Es el Sistema de Movilidad Urbana, el cual se integra por la red de vialidades, la red de transporte público integrado en sus distintas modalidades, la red ferroviaria, así como las ciclovías.

Este sistema tiene por objeto contener los usos de suelo, conectar con el centro urbano, sectores, subsectores, y las diferentes centralidades, así como también establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades urbanas, permitiendo los diferentes modos de transporte, la circulación de las personas y bienes en el municipio.

Las vías, por su función, se clasifican bajo las siguientes jerarquías viales:

A. Vías Primarias de circulación continua / Libramiento / Zona de transición urbano-carretero (Acceso Controlado) (VPAC)

B. Vías Primarias Arteriales Principales (VP)

C. Vías Secundarias o Colectoras (VS)

D. Vías Terciarias o Locales (VT)

Los lineamientos de diseño se han planteado en el numeral Disposiciones en materia de Movilidad de este programa, los cuales deberán ser atendidos para cualquier proyecto nuevo o regeneración que se proponga.

4.16.14.3 Sistema de infraestructura e instalaciones especiales y servicios

Tiene por objeto abastecer de los servicios fundamentales a la población específicamente de agua potable, drenaje, energía eléctrica, gas, almacenamiento y distribución de hidrocarburos y telecomunicación.

Los Proyectos de sistemas de agua potable y alcantarillado tanto públicos como privados deberán atender los detalles constructivos y especificaciones establecidos en las Normas técnicas para Proyecto de Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario; en materia de instalaciones eléctricas, red nacional de transmisión y redes generales de distribución, atenderán las especificaciones establecidas en la NOM-018-CRE-2022

correspondiente, nunca deberá de atender las separaciones que se señalan tanto como horizontal y vertical, separaciones, alturas respecto a edificios, construcciones o anuncios, a puentes, vías férreas, carreteras, y otras que se indican así como las demás especificaciones; además de contemplar para los proyectos las especificaciones de acuerdo a las zonas de cargas mecánicas, las retenidas, espaciamiento entre las líneas aéreas y redes de comunicaciones, Líneas y redes subterráneas, y las demás generalidades que se señalan, así como también todo lo referente a la Red Nacional de Transmisión como Subestaciones, Líneas de la Red Nacional de Transmisión, Líneas subterráneas para alta tensión.

En materia de gas, almacenamiento y distribución de hidrocarburos se atenderán las disposiciones establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-003-ASEA-2016, así como las demás regulaciones en materia de transporte, almacenamiento, distribución, expendio al público y gestión de sistemas integrados de petróleo, gas natural sin procesar, petrolíferos, petroquímicos y bioenergéticos que expida la Comisión Reguladora de Energía, la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente, y aquella otra entidad que le atribuya la facultad en materia de hidrocarburos.

La Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS) establece la regulación del cambio de uso de suelo en terrenos forestales (CUSTF), el cual se define como la remoción total o parcial de la vegetación de los terrenos forestales arbolados y de otros terrenos forestales para destinarlos o inducirlos a actividades no forestales. El artículo 93 de la referida ley indica que se podrá autorizar el CUSTF por excepción, previa opinión técnica de los miembros del Consejo Estatal Forestal de que se trate y con base en el Estudio Técnico Justificativo (ETJ) cuyo contenido se establecerá en el Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (RLGDFS), a través del cual se demuestre que la biodiversidad de los ecosistemas que se verán afectados se mantenga, y que la erosión de los suelos, la capacidad de almacenamiento de carbono, el deterioro de la calidad del agua o la disminución en su captación se mitiguen en las áreas afectadas por la remoción de la vegetación forestal.

No obstante, de acuerdo con el artículo 96 de la Ley de Hidrocarburos, se establece que la industria de Hidrocarburos es de utilidad pública, por lo que tiene preferencia sobre cualquier otra ocupación del terreno.

En ese sentido, la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos (Agencia) tiene la atribución de evaluar y resolver los tramites de CUSTF para regular y fomentar la conservación y protección de los ecosistemas forestales del país en la ejecución de los proyectos del Sector Hidrocarburos. Las solicitudes de autorización de CUSTF la pueden realizar personas físicas, morales, entidades y dependencias de la administración pública que se dediquen a las actividades del Sector Hidrocarburos.

Es necesario mencionar, que la localización de la infraestructura de telecomunicaciones, está sujeta como la demás infraestructura a la elaboración y evaluación de un Estudio de Impacto Urbano y de Riesgo, considerando a los sujetos como Antenas, Torres de Telecomunicaciones – Monopolo, Macropostes, Autosoportada, Arriostrada y Mástiles- Fibra Óptica – aérea y subterránea-, así que además el Estudio de Impacto Urbano deberá acompañarse de una evaluación, por sismo y viento, es importante que estos diseños vengan acompañados de los estudios técnicos correspondientes avalados y firmados por un especialista en la materia y que sean cumplidos cabalmente por parte de la Dirección Responsable de Obra y el perito en estructuras, con el fin de garantizar la seguridad del diseño del elemento a construir. Quedando sujetos a cumplir con las regulaciones y disposiciones que tanto la Secretaría de Infraestructura y Comunicaciones y Transportes-SICT emita, y demás disposiciones reglamentarias que sean aplicables.

En este sentido, por seguridad, el IMPLAN, publicará y difundirá la georreferenciación del sistema de infraestructura e instalaciones especiales y servicios autorizados, en una Plataforma Digital, en concordancia con las dependencias encargadas de cada tema, en donde brindarán la información de los puntos y sus características en formato solicitado por el IMPLAN, con especial atención en:

- Localización de transformadores
- Subestaciones eléctricas
- Líneas de media y alta tensión
- Líneas de distribución y transporte de Hidrocarburos
- Todos los usos y elementos que comprende el Uso Especial de conformidad con este Programa y el RZyUSCPT.

Ver Anexo Cartográfico,
Mapa E-11 Areas de restricción de Infraestructura.

Por otro lado, en congruencia con las normativas municipales, todo desarrollo urbano, industrial, comercial o habitacional unifamiliar y multifamiliar en fraccionamiento o en régimen de condominio, deberá prever las superficies necesarias para la infraestructura necesaria, de acuerdo con las indicaciones del presente Programa, y demás normatividad aplicable.

Cuando en la zona de influencia de un desarrollo urbano se requieran obras de Infraestructura que rebasen las necesidades de la acción de urbanización por desarrollar, el urbanizador y/o promotor está obligado a realizarlas en su totalidad o a destinar el área requerida para su ubicación, conforme la resolución de la Evaluación de los Estudios de Impacto Urbano e Impacto de movilidad y seguridad vial.

Tratándose de zonas ya incorporadas que sean sujetas a obras de regeneración, renovación urbana o de zonas por incorporarse y se requieran áreas para Infraestructura mayores a las existentes debido a un incremento en la densidad, a través de la evaluación de un Estudio de Impacto Urbano se determinará lo conducente.

Todo uso de suelo considerado como uso especial, está sujeto a la elaboración de Estudio de Impacto Urbano y Análisis de Riesgo, aun cuando se trate de obras relacionadas a redes o instalaciones de infraestructura para brindar servicios públicos.

as áreas para Infraestructura, recibidas por el Ayuntamiento, producto de donaciones municipales por acciones de urbanización no podrán ser enajenadas a título oneroso.

Sistemas de Espacios Públicos.

La LGAHOTDU establece que la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para todo tipo de usos y para la movilidad, es principio de esta ley y una alta prioridad para los diferentes órdenes de gobierno, por lo que en los procesos de planeación urbana, programación de inversiones públicas, aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos y predios baldíos, públicos o privados, dentro de los centros de población, se deberá privilegiar el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad; además que los municipios serán los encargados de velar, vigilar y proteger la seguridad, integridad y calidad del espacio público.

Por lo que, las disposiciones de espacio público serán acordes y en congruencia con las establecidas en la NOM-001-SEDATU-2021, así como aquellas que en relación se emitan.

La NOM, define el espacio público como las áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo de acceso generalizado y libre tránsito. Son considerados como bienes inmuebles de uso común en dominio del poder público, excluyendo a los destinados a un servicio público y a los bienes propios del estado cuyo uso y disfrute está restringido al aparato estatal en cualquiera de sus instancias de gobierno similares.

El espacio público se clasifica bajo tres criterios: por su función, por su administración y por la escala de servicio brindada. En este programa se atenderá lo referente a la función, los demás criterios, así como su terminología y definición queda referido en la NOM.

En este sentido, los espacios públicos con función de equipamiento público se clasifican en:

A. Áreas verdes urbanas (parques, jardines y huertos).
B. Plazas y explanadas.
C. Espacios deportivos.
D. Miradores.
E. Espacios abiertos en el equipamiento público.

Los espacios públicos con función de Infraestructura, se dividen en dos: Vías urbanas y Frentes marítimos y fluviales.

Las Vías urbanas, se componen de cuatro elementos:

A. Vías peatonales.

B. Vías terciarias.

C. Vías secundarias.

D. Vías primarias.

Los Frentes marítimos y fluviales. son los espacios ubicados en la colindancia de un asentamiento con un cuerpo de agua como un lago, un río o el mar. Se componen de:

A. Muelles.

B. Malecones.

Los espacios públicos con función de áreas naturales, contribuyen a la dotación de servicios ambientales al sitio donde están insertos. Dichos espacios se benefician a sí mismos y a la población cercana en cuanto menor sea la intervención del ser humano sobre ellos; por lo que las áreas designadas como "espacio público" suelen ser fragmentos o secciones al interior o en la periferia de áreas naturales de mayor dimensión que no son públicos, ni de uso colectivo o donde su administración no permite el libre tránsito.

A. Bordes de los frentes de agua (playas y riberas).

B. Espacios designados por la LGEEPA y autoridades estatales.

La articulación del espacio público se deberá prever a través de sistemas y/o redes, con el fin de que cumpla con sus funciones esenciales. A su vez, debe ser entendido como un subsistema del "sistema ciudad" o del "sistema de asentamientos humanos".

El sistema de espacios públicos se compone de diversos subsistemas o redes, de acuerdo con las necesidades del asentamiento o ciudad, con el fin de dirigir su planeación, su diseño, su implementación, construcción y mantenimiento.

La planeación del sistema de espacios públicos debe formar parte de una estrategia de ciudad a mediano y largo plazo, reflejada en la asignación de presupuesto y en los distintos programas de manejo que sean aplicables, dependiendo el caso para la gestión de su operación y mantenimiento.

El sistema de espacio público deberá contemplar las previsiones, recursos y acciones prioritarias para conservar, proteger, acrecentar y mejorar, de forma continua y permanente los elementos que los componen. La implementación de esta estrategia debe señalar a las instancias o personas responsables de la implementación, separando la gestión en el corto plazo (lo reactivo), de aquella en el mediano y largo plazo (lo prospectivo).

Para ser considerados como parte del sistema de espacios públicos, cada espacio deberá ubicarse a una distancia mínima, que será definida por su escala o nivel de servicio. Cuando un espacio público está incorporado al sistema, su área de servicio aumenta. Cuando un espacio público se halla aislado del sistema, su influencia es menor.

Todos los sistemas y sus subsistemas de espacios públicos, deberán estar sujetos a una evaluación periódica con respecto a su accesibilidad, seguridad, y funcionalidad, con la finalidad de monitorear mejoras e identificar áreas de oportunidad. Se deben desglosar dichos niveles de servicio para las poblaciones más vulnerables en conjunto con las autoridades correspondientes.

Se debe reforzar y promover que los espacios públicos sean y cuenten con entornos y actividades incluyentes tanto para niñas, adolescentes y mujeres, así como para otros grupos en condiciones de vulnerabilidad, y se incluyan elementos de cuidados accesibles e incluyentes para todas las personas, contribuyendo de este modo a generar ciudades más humanas e incluyentes y reducir las brechas de desigualdad derivadas de roles de género.

Así que, este Programa establece medidas para identificar espacios públicos y asegurar su mejor localización, crear y defenderlo, definir características del espacio público y trazo de la red vial para la conectividad, dimensionamiento de equipamientos colectivos, instrumentos para ocupar el

espacio público, entre otros. Promueve la oferta de un espacio público incluyente y seguro en toda la zona urbana, para el disfrute de la población residente y los visitantes de Tijuana. Para ello, se considera prioritario:

- Fomentar la rehabilitación o construcción, según sea necesario, de los espacios públicos a nivel de barrio o subcentro, tomando como referencia la red de transporte urbano y metropolitano para fomentar el desarrollo alrededor de las estaciones.
- Impulsar la peatonalización del espacio público, regulando los anchos de acera, las pendientes y la existencia de rampas para aumentar la accesibilidad y el uso del mismo.
- Generar los proyectos y adecuaciones necesarias para lograr que, en el mediano plazo, cada barrio cuente con un parque público, una vía peatonal y una ruta ciclista que conecte con las vías principales más cercanas.

La rehabilitación, implementación y diseño del espacio público debe considerar los siguientes principios:

A. Se deberá considerar cada uno de los elementos del espacio recreativo y deportivo como parte de un sistema articulado, donde se busque complementar y apoyar a los demás espacios.

B. La implementación de un espacio público será viable siempre y cuando no exista un espacio público no habilitado dentro del mismo subsector, esto con el fin de mejorar el espacio existente y posteriormente iniciar con la implementación.

C. Las autoridades en el ámbito de sus competencias deberán llevar a cabo todos los actos necesarios para la recuperación, preservación y mejoramiento del espacio público.

D. Las autoridades en el ámbito de sus competencias deberán garantizar el uso y disfrute seguro y pacifico del espacio público.

E. Se deberá considerar el contexto topográfico en el que se encuentra el elemento, asimismo deberá ser consultado el nivel de caminabilidad, para definir criterios que ayuden a mejorar la calidad del espacio.

F. Cada elemento del espacio público deberá integrar un diseño de accesibilidad universal, facilitando el libre tránsito a través del espacio a personas con discapacidad, procurando desarrollar un espacio seguro, cómodo y agradable y con equidad de género.

G. Se deberán considerar materiales de bajo mantenimiento y alta resistencia a la intemperie, con el fin de que el espacio sea sostenible.

H. Los espacios públicos, deberán conservar el óptimo estado de limpieza, preservándose la operación, renovación y mantenimiento de los mismos, así como cualquier otra medida necesaria con el fin de evitar la contaminación ambiental y mejorar la calidad de vida en la ciudad.

I. Considerar las necesidades del radio de servicio urbano, con el fin de poder fortalecer la identidad de los barrios.

J. Prever las conectividades adecuadas para facilitar el tránsito peatonal.

4.16.15 Disposiciones del frente costero

Debido a la importancia que tiene el Litoral del Pacífico, tanto en actividades económicas, ambientales y sociales, es necesario que se establezcan disposiciones para atender el desarrollo del frente costero, tomando en consideración que el mar y la playa son elementos naturales de jurisdicción y administración de autoridades federales, por lo que esta estrategia atenderá aspectos relacionados con el ordenamiento del continuo del litoral arenoso y rocoso, así como las acciones de urbanización y edificación en su colindancia, toda vez, que esta zona está sujeta a cambios constantes debido a la acción de mareas, la erosión y la sedimentación lo cual representa un impacto en el territorio.

Este Programa identifica al Frente Costero como la franja urbana inmediata (terrenos, predios, edificaciones, obras, espacios públicos), que colinda con las playas marítimas, zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar y acantilados.

Por lo anterior, es necesario que se reconozca, proteja y se lleve a cabo un ordenamiento en la playa considerándola como un elemento del espacio público, que a su vez impulse su mejoramiento, se homologue la imagen urbana en la franja del frente costero y se garantice el libre acceso a la playa.

Los nuevos desarrollos e inmuebles ubicados a lo largo de la franja del frente costero, además de lo que determinen las autoridades federales competentes en la materia, quedarán sujetos a las siguientes disposiciones:

- El COS remanente libre de edificaciones y/o construcciones en superficies arenosas del frente costero, solo podrá pavimentarse en un máximo del 20%, considerando el resto como área permeable para el CAS.
- Los desarrollos, edificaciones y/o construcciones de carácter público o privado ubicados en la franja del frente costero deberán conservar una servidumbre de paso que garantice el libre acceso a la zona federal marítimo terrestre y las playas marítimas de conformidad con los artículos 127 y 154 de la Ley General de Bienes Nacionales, asegurando adecuadamente su señalización para la población en general, debiendo mantenerse, protegerse y mejorarse en los términos de los convenios interinstitucionales y atribuciones municipales oficiales referentes a la administración de la vía pública y los bienes nacionales.
- Se deberán especificar los mecanismos para el manejo de desechos y/o residuos líquidos y sólidos, así como los protocolos de limpieza y mantenimiento de la zona de playa inmediata a las instalaciones de los desarrollos e inmuebles ubicados a lo largo de la franja del frente costero.
- No se permitirán actividades acuícolas a lo largo de toda la franja costera del municipio.
- Los proyectos que pudiesen ocasionar algún tipo de impacto quedarán sujetos a la elaboración y presentación ante la autoridad competente de los distintos órdenes de gobierno, los estudios técnicos especializados necesarios, así como un Estudio de Impacto Urbano ante el IMPLAN, en los que se determine que no existirá afectación alguna a la dinámica de la zona costera.
- Para la construcción de muelles, atracaderos, rampas de botado, rompeolas y otras construcciones que se ubiquen dentro o colindantes a la franja de frente costero, se deberán presentar los estudios costeros y oceanográficos y los que apliquen que garanticen la no afectación de la dinámica costera y del comportamiento oceanográfico de las corrientes, así como la integridad de la construcción e inversión.

- Toda acción de urbanización y/o edificación que pretenda llevarse a cabo o incida en la franja del frente costero, quedará sujeta a la elaboración de los estudios técnicos especializados que la autoridad competente, de los tres órdenes de gobierno, estime necesarios, además de la elaboración de los respectivos Estudios: de Impacto Urbano, Impacto de Movilidad y Seguridad Vial, Análisis de No Ser Zona de Medio o Alto Riesgo, de Impacto Ambiental, así como manifestar la no afectación a la Zona Federal Marítimo Terrestre.
- Quedan prohibidos las actividades, los usos del suelo, acciones de urbanización y/o edificación que incidan en áreas naturales protegidas declaradas por la Federación, Estado o Municipio. Únicamente serán permitidas las obras de infraestructura para mitigación de riesgos, quedando sujeta su aprobación, a la elaboración de los estudios técnicos especializados que la autoridad competente, de los tres órdenes de gobierno, estime necesarios.
- En caso que se soliciten concesiones, permisos u ocupaciones temporales a la SEMARNAT, para uso y aprovechamiento de la ZOFEMAT, será la SEMARNAT quien autorice lo conducente, siempre que el uso de suelo y actividad sea compatible con el interés público, según lo establecido por la Ley General de Bienes Nacionales y se dé cumplimiento con las condiciones ambientales o administrativas establecidas por la autoridad correspondiente en los tres niveles de gobierno.
- Para el caso de las entidades públicas que pretendan solicitar un Acuerdo de Destino ante la SEMARNAT, este únicamente será de acuerdo con el uso de suelo autorizado y para el aprovechamiento de determinado espacio, debiendo cumplir con todos los requisitos que esta determine, así como lo previsto en la Ley General de Bienes Nacionales.
- Se prohíbe la construcción, edificación e instalación de elementos y obras que impidan el libre tránsito en la Zona Federal Marítimo Terrestre atendiendo el artículo 7 fracción II del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, exceptuando las relacionadas a actividades y usos de espacio público, recreativas y/o la prestación de servicios públicos.

4.16.16 Disposiciones del Patrimonio Natural, Histórico y Cultural

Las disposiciones para zonas y sitios históricos tienen por objeto, prevenir la degradación de aquellos bienes que son susceptibles o forman parte del patrimonio natural, histórico y cultural del Centro de Población.

Para la conservación del patrimonio histórico, cultural y/o meritorio construido, así como para la realización de obras de construcción, conservación, restauración, adaptación, remodelación, demolición o cualquier otro acto que afecte la estructura o imagen de un inmueble considerado o susceptible a ser considerado como patrimonio histórico, cultural o meritorio, que esté comprendido en una zona de patrimonio histórico, entorno arquitectónico, urbanístico, así como los sitios declarados o en proceso de declaración en la materia; deberán apegarse a las disposiciones y a lo que para el caso sea establecido en la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Históricas y Artísticas, la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Baja California, el Reglamento de la Ley de Edificaciones de Tijuana, Baja California y las normas. Asimismo, previo a emitirse la autorización municipal correspondiente, será necesario contar con el visto bueno y/o autorización del Instituto Cultural de Baja California y dictamen del Consejo de Patrimonio Cultural o su equivalente.

Con respecto al desarrollo urbano, se deberá considerar lo siguiente:

A. Las zonas, sitios o inmuebles con valor patrimonial deberán ser objeto de estudio y/o proyectos particulares cuyo objetivo sea, asegurar su conservación y revaloración, quedando sujetos, cuando aplique a la presentación de un Estudio de Impacto Urbano ante el IMPLAN para su evaluación, cuando se requiera hacer una ampliación, intensificación, densificación o cualquier otra acción de urbanización en los monumentos, edificios y/o en el centro y sitios históricos.

B. Se deberá fomentar la protección, cuidado y mantenimiento del centro histórico, sitios históricos y los monumentos, de manera que contribuyan al mejoramiento de la imagen urbana y se promuevan estos espacios como áreas de esparcimiento y goce de la ciudadanía.

C. Se deberá mantener el equilibrio en los usos del suelo y actividades del centro históricos y sitios históricos, a fin de asegurar una interacción e integración adecuada.

D. Se deberá proteger el centro histórico, así como sitios históricos contra la contaminación atmosférica, auditiva y cualquier otro agente perturbador que represente algún daño a los inmuebles y elementos de valor que integran dichos sitios.

E. Se deberán establecer mecanismos de gestión de suelo que permitan preservar el centro histórico y sitios históricos, con el objetivo de salvaguardar los valores patrimoniales.

F. En caso de que se pretenda llevar a cabo nuevas construcciones, estas deberán armonizar con el conjunto existente, logrando su integración mediante su composición arquitectónica, volumétrica, escala, proporción, materiales de acabado y color.

G. No se permitirán, elementos arquitectónicos o cualquier otra acción, que supongan una evidente degradación de la edificación, dificulten su interpretación histórica o artística, o que discrepen con las condiciones de protección. Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos por daños en la edificación.

H. No se permitirá a las edificaciones contempladas dentro del Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles de Baja California, modificaciones de tipología, tecnología ni de morfología, pudiéndose asignar nuevos usos de suelo compatibles, acordes y en armonía con ellas asegurando también su compatibilidad con la conservación de los bienes y la sustentabilidad del edificio.

4.16.17 Disposiciones de prevención, control y atención de riesgos y/o peligros urbanos.

Con el propósito de salvaguardar la vida, salud y el patrimonio de las personas, así como para evitar situaciones que impliquen un elevado costo social, ambiental y/o económico, el presente Programa plantea una estrategia para establecer disposiciones aplicables al Centro de Población en materia de vulnerabilidad, riesgos y/o peligros.

Se deberán aplicar instrumentos, mecanismos de mitigación, control y atención de riesgo tales como Atlas de Riesgos, Declaratorias Estatales de Desastre Natural, Declaratorias de Emergencia, Declaratorias de Usos y Destinos para Áreas de Riesgo, Moratorias, Análisis de No Ser Zona de Medio o Alto Riesgo, Estudio de Prevención de Riesgos, Opinión Técnica de Riesgo emitida por parte de la Dirección Municipal de Protección Civil, Opinión Técnica de No Ser Zona de Medio o Alto Riesgo emitida por el IMPLAN; así como a la aplicación de los Planes, Programas, Reglamentos Municipales y/o Normas Técnicas Complementarias según aplique.

Adicionalmente, se deberán considerar los ocho pasos indicados para la Gestión Integral de Riesgos de Desastres de la Guía metodológica de Estrategia Municipal, publicada por la ONU-Habitat y la SEDATU para anticipar y prevenir la ocurrencia de desastres, conocer las etapas y fundamentos de la GIRD, evaluar su nivel de preparación y prever medidas que podrían implementar mejoras en su estrategia Municipal de Gestión Integral de Riesgos de Desastres. Estos pasos se enuncian a continuación:

1. Identificar los riesgos
2. Prever
3. Prevenir
4. Mitigar
5. Preparar
6. Auxiliar
7. Recuperar
8. Reconstruir mejor

Con el objeto de evitar llegar a una situación de riesgo inminente, es indispensable implementar estrategias, acciones, mecanismos y disposiciones enfocados en la prevención y gestión integral de riesgos, para lograr una respuesta eficaz ante la ocurrencia de un posible fenómeno perturbador en el corto, mediano y largo plazo.

Con la finalidad de prevenir, mitigar o atender los problemas relacionados a riesgos y/o peligros en el Centro de Población, así como de reducir la vulnerabilidad de sus habitantes; los instrumentos de planeación en materia de desarrollo urbano, deben enfocarse en ampliar y mejorar el conocimiento y gestionar adecuadamente el manejo de los riesgos y/o peligros.

Previo a cualquier acción de urbanización y/o edificación, se deberán considerar los mapas de Pendientes, Sistema Hidrológico, Componentes de Riesgo Físico, Vulnerabilidad, Aptitud Física, del presente programa, así como los Atlas de Riesgos, las Declaratorias de Usos y Destinos para Áreas de Riesgo, Moratorias y cualquier otro instrumento en materia de riesgos o peligros.

Por lo anterior se establecen las siguientes disposiciones que deberán aplicarse en función del valor y tipo de riesgo.

Origen	Riesgo	Tipo
Natural Físico	Hidrometeorológico	Inundaciones
	Geológico	Deslizamientos, Movimientos de masa, Erosión, Fracturas, Licuefacción
	Sísmico	Fallas sismogénicas, Sismos
Antropogénico	Químico-Tecnológico	Fuga o derrame de sustancias toxicas en estado gaseoso líquido y sólido, Incendios, Peligro por incendios forestales, Explosiones, Fuentes radioactivas, entre otros
	Sanitario-Ecológico	Contaminación de agua, aire y suelo, Epidemias, Plagas, entre otros
	Socio-Organizativo	Manifestaciones, Terrorismo, Sabotaje, Vandalismo, Accidentes aéreos, marítimos y terrestres, entre otros

Tabla 307. Dispocisiones específicas aplicables a los tipos de riesgo
Fuente: IMPLAN, 2025.

Disposición general.

Toda acción de urbanización y/o edificación, que se pretenda localizar en terrenos, identificados en el Atlas Municipal de Riesgos de Tijuana, así como en los planes, programas, declaratorias, moratorias y demás instrumentos de planeación, con algún grado de riesgo natural o antropogénico y/o grado de vulnerabilidad, que puedan poner en riesgo o peligro la vida de las personas, deberá presentar ante la autoridad competente los estudios técnicos específicos, elaborados por profesionales especialistas en la materia que cada caso requiera.

Deberán tomarse en consideración como mínimo, los mapas de Aptitud Física, Componentes de Riesgo Físico elaborados para este Programa, así como el Atlas Municipal de Riesgos de Tijuana 2024.

Disposiciones en materia de Riesgos Geológicos, Sísmicos e Hidrometeorológicos:

Esta disposición está relacionada con los terrenos o superficies que se localizan en una zona de medio a alto riesgo, debido a la presencia de los fenómenos perturbadores siguientes:

1. Para los riesgos geológicos y sísmicos: debilitamiento, inestabilidad y deslizamiento de masas, zonas con potencial de Licuefacción, sismos, fallas, colapso de estructuras, entre otro.
2. Para los riesgos hidrometeorológicos: inundaciones o con características hidrográficas del área tales como cauces, dinámica pluvial, caudal, erodabilidad, orden de arroyos acuerdo con el método de Strahler indicado en la red Hidrográfica del INEGI, nivel freático, entre otros.

Toda acción de urbanización y/o edificación que se pretenda desarrollar en terrenos que sean susceptibles o presenten algún tipo de riesgo potencial, previo a cualquier dictamen, permiso, licencia o autorización, se deberá presentar ante el IMPLAN, para su evaluación, un Análisis de No Ser Zona de Medio o Alto Riesgo, acompañado de los estudios técnicos especializados que le sean requeridos, elaborados por profesionales especialistas en la materia que cada caso

requiera, entre los cuales se deberán presentar los siguientes: geológicos, geofísicos, geotécnicos y de mecánica de suelos y, de ser caso Estudio hidrológico con su respectivo anteproyecto de solución pluvial, y los estudios que de estos resulten, elaborados específicamente para la acción de urbanización y/o edificación que se trate, con una vigencia no mayor a 5 años, de no haber presentado cambios posteriores a las condiciones del terreno tales como: excavaciones o rellenos, cambios en el nivel freático, construcciones cercanas o eventos físico naturales.

En caso de que se presenten cambios a las condiciones del terreno posteriores a la fecha de realización de los Estudios Técnicos Especializados antes señalados o exista una modificación al proyecto propuesto a desarrollar, se deberán realizar y presentar de nueva cuenta ante el IMPLAN y/o las autoridades competentes, independientemente de su vigencia.

Será requisito indispensable contar con la Opinión Técnica de No Ser Zona de Medio o Alto Riesgo Favorable Condicionada emitida por parte del IMPLAN y validada por Protección Civil, para que sea posible dar continuidad con la evaluación de los Estudios de Impacto Urbano, Estudio de Impacto de Movilidad y Seguridad Vial correspondientes para su evaluación ante el IMPLAN, debiendo cumplir con lo que para el caso establezca el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana y la normatividad correspondiente; así como con los estudios, análisis y/o trámites ambientales que apliquen y le sean requeridos.

En caso de que el bien inmueble presente alguna obra de urbanización o edificación, previo a la solicitud de Opinión Técnica de No Ser Zona de Medio o Alto Riesgo Favorable Condicionada emitida por parte del IMPLAN, se deberá contar con la Opinión Técnica de Riesgo por parte de Protección Civil.

En corresponsabilidad con el promovente o desarrollador, será la Dirección de Administración Urbana (DAU), en el ámbito de sus atribuciones, quien deberá revisar, analizar y verificar que las obras de urbanización o edificación se hayan realizado en apego al proyecto presentado y acorde a las conclusiones y recomendaciones de los estudios técnicos especializados.

En caso de que la topografía original del bien inmueble analizado haya sido modificada y afectada por obras de movimientos de tierra de las que se derive algún siniestro, el promovente o desarrollador tendrá la obligación de reparar o eliminar la excavación o relleno, de conformidad con el Reglamento para la Excavación, Extracción y Nivelación de Terrenos en el Municipio de Tijuana.

Disposiciones en materia de Riesgos Químico-Tecnológicos y Sanitario-Ecológicos:

Esta disposición está relacionada con los terrenos o superficies que se localizan en una zona riesgo, debido a la presencia de los fenómenos perturbadores siguientes:

1. Riesgos Químico-Tecnológicos: Fuga o derrame de sustancias toxicas en estado gaseoso líquido y sólido, incendios, peligro por incendios forestales, explosiones, fuentes radioactivas, entre otros.
2. Riesgos Sanitario-Ecológicos: Contaminación de agua, aire y suelo, epidemias, plagas, entre otros.

Aplica cuando el predio se localiza en terrenos o superficies, o colinda con éstos, que presentan riesgos de tipo químico-tecnológico y sanitario-ecológico. Considerando que los riesgos sanitario-ecológicos comprenden situaciones o elementos que pueden generar afectaciones a la población y a su salud, y que éstos pueden ser numerosos y de naturaleza diversa, el presente Programa incorpora aquellos riesgos que, por su gravedad, alcance y repercusión social, se consideran de mayor relevancia, particularmente los de carácter químico-tecnológico.

Toda acción de urbanización y/o edificación que se pretenda desarrollar en terrenos o que el terreno colinde con otros que sean presenten algún tipo de riesgo químico-tecnológico y/o sanitario-ecológico o sean susceptibles de riesgo potencial por fenómenos perturbadores de esta naturaleza, previo a cualquier dictamen, permiso, licencia o autorización, deberá presentar ante el IMPLAN y la autoridad competente, un diagnóstico, análisis y/o estudio

que aplique en materia de riesgos químico-tecnológicos para dicho terreno o superficie en donde se pretenda lleva a cabo la acción de urbanización y/o edificación, el cual deberá incluir una revisión de los usos de suelo y las actividades existentes en las áreas colindantes; haciendo especial énfasis en la identificación de instalaciones especiales; instalaciones que almacenen o manejen sustancias y/o residuos peligrosos con características de corrosividad, reactividad, explosividad, toxicidad, inflamabilidad, o que contengan agentes infecciosos que les confieran peligrosidad como envases, recipientes, embalajes y suelos contaminados susceptibles de ser transferidos a otro sitio, de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos además de infraestructura o instalaciones susceptibles a incendio o explosión, mismas que deberán dar cumplimiento con lo establecido por la NOM-052-SEMARNAT-2005.

Los diagnósticos, análisis o estudios antes mencionados deberán incluir también una descripción detallada de las actividades que se pretenden desarrollar en el predio, así como las medidas de prevención y mitigación, atendiendo las disposiciones y restricciones establecidas por el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana.

Dependiendo el caso, además de lo señalado anteriormente, para prevenir posibles peligros o riesgos Sanitario-Ecológico se deberá elaborar un diagnóstico, análisis y/o estudio en materia ambiental, tales como; Estudio de Impacto Ambiental, Manifestación de Impacto Ambiental, Informe Preventivo y los que apliquen.

Todo lugar donde se almacenen o se usen materiales peligrosos deberán implementar un “Plan de Contingencia para Emergencias”, en conformidad con lo que se establece el Reglamento para la Prevención, Control de los Incendios y Siniestros para la Seguridad Civil en el Municipio de Tijuana.

Se deberá dar cumplimiento con las disposiciones señaladas en el Reglamento para la Prevención, Control de Incendios y Siniestros para la Seguridad Civil en el Municipio de Tijuana, Baja California con respecto a las medias e instalaciones necesarias para la prevención de siniestros.

Adicionalmente se deberán considerar los reglamentos de la Ley de Protección al Ambiente para el Estado de Baja California, así como las Normas Ambientales Estatales según su clasificación de actividades riesgosas.

Lo anterior, deberá ser validado y/o autorizado por Protección Civil y por las autoridades competentes en la materia.

Toda acción de urbanización y/o edificación que se pretenda desarrollar en terrenos o que el terreno colinde con otros susceptibles de riesgo potencial por fenómenos perturbadores químico-tecnológico y/o sanitario-ecológico potencial, deberá cumplir con las siguientes distancias mínimas que deben guardar respecto de zonas habitacionales:

Distancia	Uso de suelo o Actividad
10 m	Fuentes de radiación externa de más de 30°C
10 m	Fuentes generadoras de polvos y humos que ensucien las cubiertas de las construcciones aledañas, o que estén fuera de los parámetros permitidos por la Norma Oficial Mexicana.
50 m	Ducto de petróleo y sus derivados
10 m	Zonas industriales ligeras o zonas de almacenamiento a gran escala de sustancias o materiales de bajo riesgo
25 m	Industria ligera o de bajo riesgo, abasto y almacenaje a gran escala de sustancias o materiales de bajo riesgo.
25 m	De zonas de almacenamiento comercial de sustancia o materiales de bajo riesgo
25 m	De zonas industriales de riesgo en modalidad de recicladoras
50 m	De zonas de industriales o de almacenamiento de alto riesgo
50 m	Talleres de reparación de maquinaria pesada o de transporte pesado.
20 m	Metros de una vía férrea
30 m	Líneas de transmisión eléctrica de alta tensión
50 m	De corralones, deshuesadero (yonques)
200 m	Estaciones de transferencia

Tabla 308. Distancias mínimas de restricción con respecto a zonas habitacionales.
Fuente: IMPLAN, 2025.

30 m	Metros de canales de ríos y arroyos canalizados, o del límite de la zona federal en estado natural
100 m	Canales de desagüe a cielo abierto
100 m	De áreas dedicadas a las actividades relacionadas a la ganadería, a excepción de vivienda única dentro del predio donde se desarrolle la actividad
400 m	De un rastro municipal
50 m	Metros de centros de distribución de energéticos o derivados del petróleo (líquidos y gases) a partir de límite de la franja de aislamiento o amortiguamiento correspondiente.
300 m	De plantas de almacenamiento, recepción y distribución de gas o de sustancias derivadas del petróleo.
100 m	Como mínimo de plantas de tratamiento de aguas residuales, dependiendo el tipo de proceso de tratamiento podrá ser mayor dicha distancia de conformidad con el análisis que desarrolle el IMPLAN.
500 m	Metros de sitios de disposición final para residuos sólidos municipales de tipo no peligroso (rellenos sanitarios y basureros)
15 km	De sitios destinados al confinamiento controlado de residuos peligrosos (excepto radiactivos) para poblaciones entre 5,000 y 10,000 habitantes considerando los criterios señalados en la NOM-052-SEMARNAT-2005, NOM-053-SEMARNAT-1993 y NOM-054-SEMARNAT-1993.
25 km	De sitios destinados al confinamiento controlado de residuos peligrosos (excepto radiactivos) para poblaciones mayores de 10,000 habitantes considerando los criterios señalados en la NOM-052-SEMARNAT-2005, NOM-053-SEMARNAT-1993 y NOM-054-SEMARNAT-1993.

Toda acción de urbanización y/o edificación que se pretenda realizar en predios cuyo suelo se encuentre contaminado o afectado por sustancias peligrosas, residuos radiactivos, tóxicos, inflamables, explosivos o corrosivos, será objeto de negativa de permisos de desarrollo urbano hasta en tanto el propietario no acredite, mediante la autorización de la autoridad competente, que el riesgo ha sido eliminado o que el sitio ha sido debidamente remediado.

Disposiciones en materia de Riesgos Socio-Organizativos:

Esta disposición está relacionada con la presencia de los fenómenos perturbadores siguientes:

1. Manifestaciones, Terrorismo, Sabotaje, Vandalismo, Accidentes aéreos, marítimos y terrestres, entre otros.

Con el fin de salvaguardar la integridad de la población, la continuidad operativa y el orden social, toda acción de urbanización y/o edificación que se pretenda desarrollar en terrenos o colindancias a terrenos que sean susceptibles o presenten algún tipo de riesgo socio-organizativo potencial, previo a cualquier dictamen, permiso, licencia o autorización, deberá presentar ante el IMPLAN y la autoridad competente, un diagnóstico, análisis y/o estudio que aplique materia de riesgos socio-organizativos, para el terreno o superficie donde se pretendan llevar a cabo acciones de urbanización y/o edificación que incluya, sin ser limitativo, el análisis de actores; patrones de comportamiento colectivo; flujos humanos; capacidad organizativa interna; revisión de protocolos; clasificación de riesgos según su probabilidad, severidad y alcance social, así como las medidas de prevención y mitigación, entre otros.

Para las actividades que involucren concentraciones masivas de población se deberán contemplar las disposiciones y medidas mínimas de seguridad establecidas por las autoridades competentes y su evaluación será conforme a la naturaleza del evento, en apego a la normatividad aplicable.

4.16.17.1 Disposiciones técnicas para el manejo de taludes

Será requisito, en todo proyecto de urbanización y edificación, reconocer y cuantificar las áreas de taludes que pueden resultar en deslizamientos de masas de terreno, con el objeto de evitar un posible riesgo en la zona.

Previo a cualquier extracción y movimiento de tierras, será requisito para quien lleve a cabo la acción de urbanización, contar con la autorización de la DAU, en apego a los estudios técnicos correspondientes que integren el análisis del problema y la utilización de sistemas de estabilización, así como atender las disposiciones que para el caso establezca el Reglamento para la Excavación, Extracción y Nivelación de Terrenos en el Municipio de Tijuana, el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana y la normatividad que aplique.

Los terrenos con pendientes mayores a 35°, consideradas por definición como no aptas para el desarrollo urbano y/o susceptibles a deslizamientos, se dejarán libres y se protegerán mediante métodos que no requieran una modificación o alteración drástica. Estos terrenos, deberán ser claramente identificados por la DAU dando aviso a la Dirección Municipal de Catastro para la actualización de su padrón catastral. La autoridad competente colocará la señalización que alerte a la población sobre la existencia de dichas condiciones o amenazas.

En los casos donde los taludes con pendientes menores a 35° representen un probable riesgo, se deberán llevar a cabo los estudios técnicos especializados que acrediten que es factible llevar a cabo el desarrollo urbano.

No se permitirá llevar a cabo acciones de urbanización y/o edificación, así como alteraciones, intervenciones o ajustes en taludes cuando dichas acciones representen una amenaza de riesgo a la población.

Se prohíben modificaciones, intervenciones, ajustes o alteraciones a las obras destinadas a la estabilización de taludes que hayan sido aprobados por la autoridad competente, a excepción de las obras complementarias que sean requeridas para su estabilización.

No se permitirá el cambio de uso de suelo o destino en las superficies reconocidas y asignadas como Taludes y/o taludes no aptos para el desarrollo urbano identificadas en los acuerdos de fraccionamiento.

En ningún caso, los Taludes no aptos para el desarrollo urbano dentro de un fraccionamiento, se cuantificarán dentro del porcentaje que corresponde a donación de áreas verdes.

Los Taludes y/o zonas no aptas para el desarrollo urbano, quedarán excluidos de cualquier mecanismo de Transferencia de Derechos de Desarrollo.

Para los volúmenes de tierra residuales se requerirá un Plan de Manejo y atender lo establecido en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos y en la Ley de Prevención y Gestión Integral de Residuos para el Estado de Baja California.

En áreas ubicadas al pie de laderas, faldas de cerros o conformadas por materiales de baja cohesión y de adherencia frágil, susceptible a derrumbe o deslizamiento, especialmente en aquellas áreas donde estratos o fracturas presentan una orientación coincidente con la pendiente, queda prohibido efectuar cualquier corte, excavación o extracción de material que comprometa la estabilidad del talud o afecte las construcciones y obras inmediatas.

Asimismo, queda prohibida la remoción de la vegetación existente en taludes, laderas, cerros, salvo que se presente un estudio Geotécnico, en donde se determine la inclinación segura del talud, demuestre su estabilidad y se determine si es seguro para la construcción.

4.16.17.2 Disposiciones para áreas de riesgo por inundación

Se deberá cumplir con las disposiciones que para el caso establezca el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana y la normatividad correspondiente.

Para reducir el riesgo por inundaciones en la ciudad a mediano y largo plazo, se deberán incorporar elementos de infraestructura verde y azul en todos los espacios públicos, incluyendo parques, áreas verdes y calles, con el fin de mejorar la resiliencia, controlar escorrentías superficiales, revertir procesos de erosión y arrastre de sedimentos, entre otros.

Para la construcción de obras de protección, se considerarán los criterios técnicos y requisitos que establezcan la CONAGUA, los reglamentos y permisos de construcción que exija la autoridad municipal competente tal como se señala en las disposiciones generales y en materia de riesgos hidrometeorológicos en el presente capítulo. Para la realización de estas obras y actividades, se deberá contar con sus respectivos planes de contingencia.

Se deberá prohibir el establecimiento de viviendas en zonas inundables como son lechos de arroyos sin ninguna evaluación previa del riesgo al que puedan estar sujetas.

Se deberán establecer programas de limpieza de cauces de arroyos y reforestación a lo largo de los márgenes de los arroyos y se podrán construir bordos longitudinales, muros o diques de contención al margen de los arroyos previa autorización.

En relación con sus atribuciones, la autoridad estatal y municipal deberá: desarrollar trabajos de limpieza de manera regular en alcantarillados, desagües, entre otros; realizar campañas de concientización acerca de la posib202ilidad de la ocurrencia de este fenómeno en el municipio, con el objetivo de que la población esté preparada para afrontarlo.

Respecto a inundación costera, como principio precautorio, se deberá dar mantenimiento integral a las fuentes que provocan la generación de sedimento de origen antropogénico que desemboca en la playa, regular los usos y destinos de suelo, así como las actividades que impacten los cuerpos de agua.

Para la prevención del riesgo por inundación, deberán considerarse las acciones preventivas estipuladas en el Plan Municipal de Contingencia para Riesgos Hidrometeorológicos vigente, elaborado por Protección Civil Municipal.

4.16.18 Restricciones al desarrollo urbano por presencia de infraestructura y usos especiales y actividades extractivas

Las restricciones y disposiciones están plasmadas en los Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, reglamentos y normatividad aplicable a cada caso y corresponden a las siguientes:

- Restricciones por Derecho de Paso de Vía
  - Restricciones por presencia de Derecho de Vía de las Instalaciones Eléctricas
  - Restricciones por Redes de Infraestructura de Telecomunicaciones y Radio Difusión.
  - Restricciones por presencia de Vialidades y Nodos Viales
- Restricciones por presencia de Vías Férreas
- Restricciones por presencia del Aeropuerto
- Restricciones por instalaciones de Puertos Fronterizos
- Restricciones por instalaciones de Riesgo y otros Usos Especiales
- Restricciones por instalaciones de Rellenos Sanitarios
- Restricciones por presencia de Explotación de Bancos de Materiales Pétreos.

Las áreas de restricción se identifican según lo siguiente:

A. Por Derecho de Vía de las Instalaciones Eléctricas: Son aquellas que corresponde a las franjas de terreno destinadas a la construcción de vialidades y el espacio necesario para el tendido y, en su caso, ampliación; que pueden ser tanto para vialidad como para nodos viales.

a. Por Derecho de Vía de las Instalaciones Eléctricas: Son aquellas que corresponden a los derechos de vía de las líneas de alta tensión que la trasmiten y que se encuentran principalmente en la zona sur del área urbana conectando las diversas subestaciones eléctricas de la zona industrial de Otay Centenario, la delegación Sánchez Taboada y Playas de Tijuana, principalmente.

b. Por Redes de Infraestructura de Telecomunicaciones y Radio Difusión: Definidas en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana.

c. Por presencia de Vialidades y Nodos Viales: Definidas en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana.

B. Por presencia de Vías Férreas: Son aquellas que se encuentran alrededor de la vía ferroviaria que conecta Tijuana con Mexicali, en la zona norte del Centro de Población, en donde se estará a las disposiciones que establece tanto la Ley de vías generales de comunicación, Ley reglamentaria del servicio ferroviario y el Reglamento del servicio ferroviario y las NOM correspondientes.

C. Por presencia del Aeropuerto: Son aquellas que se encuentran alrededor del Aeropuerto Internacional General Abelardo L. Rodríguez como una zona de amortiguamiento para los usos urbano; así como los conos de aproximación a este, donde deben aplicarse restricciones a las alturas de las edificaciones.

D. Por instalaciones de Puertos Fronterizos: Son aquellas que se encuentran alrededor de las garitas de San Ysidro, Mesa de Otay y próximamente Mesa de Otay II, donde deben realizarse el resto de las actividades complementarias para la atención de quienes cruzan la frontera, como la maniobra de automóviles. Estas zonas actualmente se encuentran totalmente invadidas por actividades urbanas diversas, incluidas la vivienda.

E. Por instalaciones de Riesgo y otros Usos Especiales: Definidas en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana.

F. Por instalaciones de Rellenos Sanitarios: Son aquellas que se ubica en la delegación San Antonio de los Buenos y La Presa Este, por ser hasta el momento los espacios con los que se han contado con rellenos sanitarios.

G. Por presencia de Explotación de Bancos de Materiales Pétreos: Son aquellas dedicadas a la explotación del subsuelo para la trasformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.

Se podrán establecer otras áreas de restricciones a partir de los Análisis Técnicos, Análisis para las Declaratorias de Usos y Destinos y Estudios de Impacto Urbano.

Además de cumplir con lo señalado en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, reglamentos y normatividad aplicable, sin ser limitativo, se establece lo siguiente:

Restricciones por presencia de vías férreas

En los terrenos adyacentes a las vías generales de comunicación, hasta en una distancia de 100 cien metros del límite del derecho de vía, no podrán establecerse trabajos de explotación de canteras o cualquier tipo de obras que requieran el empleo de explosivos o de gases nocivos. También quedan prohibidos, alrededor de los cruceros, en un perímetro de cien metros, toda clase de construcciones, e instalaciones de anuncios. Será la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT), en casos excepcionales, quien podrá conceder autorizaciones para realizar trabajos de esta índole, exigiendo las garantías y seguridades que estime convenientes.

El Derecho de Vía será determinado por la SICT conforme a las condiciones de la topografía de la región, a la geometría de la Vía Férrea y, en su caso, al proceso de construcción que se llevará a cabo, en el entendido que deberá comprender una franja de terreno de por lo menos 15 quince metros de cada lado de la Vía Férrea, medidos a partir del eje horizontal de la misma, entendiéndose por éste la parte media del escantillón de vía. Únicamente en casos debidamente justificados y que no pongan en riesgo la seguridad de la operación de las Vías Férreas y la prestación de los servicios ferroviarios se podrá autorizar por la SICT que sean menos de 15 metros.

Cualquier acción de urbanización y/o edificación, incluyendo equipamientos públicos (hospitales, centros deportivos, educativos y/o culturales), ubicados adyacentes a la infraestructura ferroviaria, deberán cumplir con las condiciones establecidas según las características específicas de cada proyecto. En todos los casos, las edificaciones deberán ubicarse fuera del derecho de vía.

Dentro de la franja de seguridad de los 15 metros, medidos desde el eje horizontal de la misma, a cada lado de la vía férrea, de resultar factible, únicamente se permitirán obras necesarias para la creación de espacios públicos, estacionamientos o zonas ajardinadas.

Dentro del derecho de vía, queda prohibido cualquier tipo de acción u obra para la reconstrucción, ampliación, así como cambio de uso de suelo o destino de las edificaciones existentes, a excepción de aquellas que sean necesarias o imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las vías férreas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuado aprovechamiento.

Los movimientos de tierras y explanaciones, que colinden con el derecho de vía, podrán ser autorizados por la autoridad correspondiente, siempre que no sean perjudiciales para la infraestructura ferroviaria o su explotación. Al igual que los muros de contención o sostenimiento de desmontes, taludes y terraplenes, siempre que se garantice que dicha acción de urbanización no ocasionará perjuicios a la infraestructura ferroviaria.

Se requiere autorización de la SICT para la instalación de líneas de transmisión eléctrica, fibra óptica, postes, cercas, ductos de petróleo o sus derivados, o cualquier otra obra subterránea, superficial o aérea, en las vías generales de comunicación ferroviaria, sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones aplicables.

Se evitará la construcción de conducciones subterráneas, como tuberías de agua potable o de drenaje, tableros eléctricos o de telecomunicaciones, gasoductos, poliductos o algún sistema que se utilice para distribuir energía térmica, en el derecho de vía. Sin embargo, de considerase necesario, por tratarse de un servicio público de interés general, será la SICT y demás autoridades en la materia quienes determinarán lo conducente.

Queda estrictamente prohibido cualquier asentamiento humano u ocupación dentro del derecho de vía ferroviario.

La autoridad competente deberá desalojar de cualquier asentamiento humano u ocupación el derecho de vía ferroviario.

Se prohíben las descargas de drenaje, agua potable, así como el depósito de residuos sólidos urbanos dentro del derecho de vía ferroviario, con el fin de garantizar la seguridad operacional y la integridad de la infraestructura ferroviaria.

En los tramos del derecho de vía ferroviario que incidan en una zona con potencial de licuefacción identificada en al Atlas Municipal de Riesgos o en estudios técnicos especializados, deberán ejecutarse las obras de remediación, estabilización o mitigación que resulten necesarias para garantizar la seguridad operativa y el adecuado funcionamiento de la infraestructura ferroviaria en apego a las recomendaciones de los estudios técnicos especializados en la materia.

En el caso de nuevos tramos o ramales de vías ferroviarias que incidan en una zona con potencial de licuefacción identificada en al Atlas Municipal de Riesgos o en estudios técnicos especializados, su ejecución quedará condicionada a la obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes, debiendo presentar los estudios técnicos especializados en la materia que demuestren la compatibilidad del diseño con las características del suelo y sus condiciones geológicas de riesgo identificadas, debiendo cumplir estrictamente con las recomendaciones derivadas de dichos estudios, durante todos los procesos de movimientos de tierra, obra, infraestructura y servicios complementarios.

En el caso de nuevos tramos o ramales de vías ferroviarias su ejecución quedará condicionada a la obtención de los permisos y autorizaciones correspondientes, debiendo presentar los estudios técnicos especializados en la materia que demuestren la compatibilidad del diseño con las características y condición del suelo, debiendo cumplir estrictamente con las recomendaciones derivadas de dichos estudios, durante todos los procesos de movimientos de tierra, obra, infraestructura y servicios complementarios.

En todo momento se deberá dar cumplimiento con las disposiciones establecidas por la Ley Reglamentaria del Servicio Ferroviario, el Reglamento del Servicio Ferroviario, las normas oficiales mexicanas en la materia, lo dispuesto por la SICT y autoridades competentes, lo señalado en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana y demás normatividad aplicable.

Restricciones por presencia de Derecho de Vía de las instalaciones eléctricas

En ningún caso podrán autorizarse nuevas construcciones, edificaciones e instalación de infraestructura que impliquen la invasión al derecho de vía establecido respecto de las instalaciones eléctricas de la Red Nacional de Transmisión-RNT o de las Redes Generales de Distribución-RGD. Consecuentemente, las autoridades, así como los particulares, que realicen nuevas construcciones, edificaciones o instalación de nueva infraestructura, que por su ubicación se proyecte de manera adyacente a la RNT y/o las RGD, deben respetar las distancias de seguridad a las instalaciones eléctricas existentes en cumplimiento a la norma NOM-018-CRE-2022, Instalaciones eléctricas-Red Nacional de Transmisión y Redes Generales de Distribución-Especificaciones de seguridad.

Para llevar a cabo nuevas construcciones, edificaciones e instalación de infraestructura adyacentes a la RNT y/o las RGD, las autoridades o los particulares deben tramitar previamente el permiso, licencia o autorización correspondiente ante la autoridad competente.

Es obligación de las autoridades y particulares respetar el derecho de vía y las distancias de seguridad previstas en los instrumentos jurídicos vigentes al momento de que se constituyó el derecho de vía respectivo, por lo que deben de abstenerse de realizar, permitir o autorizar cualquier actividad que invada el derecho de vía o reduzca las distancias de seguridad existentes que provoque en tanto que no se cumplan con las disposiciones legales aplicables atinentes para garantizar procurar la prevención de accidentes

por contacto en las instalaciones o pérdida de las distancias de seguridad.

La autorización de cualquier proyecto, así como la emisión de licencias, permisos o autorizaciones que impliquen la realización de nuevas construcciones, edificaciones e instalación de infraestructura cuya ubicación se proyecte de manera adyacente a la RNT y/o las RGD debe condicionarse a que en éstas se contemplen las acciones necesarias para que se respeten las distancias de seguridad a las instalaciones eléctricas previstas en NOM-018-CRE-2022 o aquella que la supla o complemente.

Las autoridades, en el ámbito de sus competencias, deben vigilar y supervisar que la realización de los proyectos a que se refiere el párrafo anterior se ejecute de conformidad con las condiciones establecidas al momento de su aprobación, observando las distancias de seguridad en aras de la prevención de accidentes por contacto en las instalaciones eléctricas de la RNT, las RGD o por pérdida de las distancias de seguridad que pueda provocar un arco eléctrico.

Asimismo, previo a realizar movimientos de tierra o alteraciones al terreno que impliquen elevar el nivel de terreno natural que existía al momento de la instalación de las estructuras de soporte de las líneas de conducción de energía eléctrica que forman parte de la RNT y/o las RGD, la autoridad competente debe considerar las distancias de seguridad a las que se refiere esta norma. En caso de que ello implique, necesariamente, la modificación de la RNT y/o las RGD, la autoridad debe informar a quien solicite el permiso o autorización para realizar esta actividad que debe de presentar una solicitud ante la oficina de servicio al cliente, correspondiente a su suministrador de servicio de energía eléctrica, más cercana a su domicilio, de acuerdo con las disposiciones que se encuentren vigentes en materia de aportaciones.

Para el caso de nuevas construcciones, edificaciones e instalación de nueva infraestructura que por su ubicación se proyecte de manera adyacente a la RNT y/o las RGD, cuando los trabajos a realizar puedan llegar a provocar contacto con las instalaciones eléctricas de la RNT o RGD, o que no se cumplan las distancias de seguridad establecidas y de altura mínima de los conductores para líneas de alta y extra alta tensión, y cruces con otras líneas eléctricas y de comunicación, por parte del responsable de los trabajos se debe solicitar la libranza correspondiente para la ejecución de dichas actividades a la autoridad correspondiente de acuerdo a la NOM.

El responsable de la ejecución de los trabajos relacionados con nuevas construcciones, edificaciones e instalación de infraestructura, así como de aquellos relacionados con la modificación, saneamiento, remozamiento o mantenimiento de éstas, en los casos que se encuentren adyacentes a la RNT y/o las RGD, debe cerciorarse que los utensilios, instrumentos o herramientas utilizados para la realización de esas labores respeten, en todo momento, las distancias de seguridad a las instalaciones eléctricas existentes en cumplimiento a la norma.

Previo al cambio de uso de suelo o de ordenamiento territorial en donde se encuentren instalaciones eléctricas pertenecientes a la RNT y/o las RGD, la autoridad competente debe considerar las distancias de seguridad a las que se refiere esta norma. En caso de que ello implique, necesariamente, la modificación de la RNT y/o las RGD, la autoridad debe informar a quien solicite el cambio de vocacionamiento territorial que debe de presentar una solicitud ante la oficina de servicio al cliente, correspondiente a su suministrador de servicio de energía eléctrica, más cercana a su domicilio, de acuerdo con las disposiciones que se encuentren vigentes en materia de aportaciones.

Está prohibido instalar infraestructura provisional que implique la invasión al derecho de vía establecido respecto de las instalaciones eléctricas de la RNT y/o las RGD o que, por sus dimensiones o características, puedan proyectarse sobre las instalaciones eléctricas que forman parte de éstas.

En caso de que sea indispensable instalar dicha infraestructura de manera provisional, el responsable de la instalación debe realizar el trámite ante la oficina de servicio al cliente, correspondiente a su suministrador de servicio de energía eléctrica, más cercana a su domicilio, a efecto de que se realicen las acciones técnicas durante la instalación, su permanencia provisional y su retiro, que garanticen

condiciones de seguridad en la ejecución de los trabajos, para evitar accidentes por contacto en las instalaciones eléctricas de la RNT, las RGD o por pérdida de las distancias de seguridad que pueda provocar un arco eléctrico.

Las autoridades, en el ámbito de sus competencias, deben vigilar y supervisar que la instalación de la infraestructura provisional a que se refiere el párrafo anterior se ejecute de conformidad con las condiciones establecidas al momento de la emisión de la autorización, observando las distancias de seguridad en aras de la prevención de accidentes por contacto en las instalaciones eléctricas de la RNT, las RGD o por pérdida de las distancias de seguridad que pueda provocar un arco eléctrico.

El propietario o responsable de la operación de la infraestructura provisional, debe garantizar que los elementos de ésta, en ningún momento, acorten las distancias de seguridad a las instalaciones eléctricas existentes en cumplimiento a la NOM-018-CRE-2022.

Cuando se siembren o planten árboles o cualquier otro tipo de vegetación dentro del derecho de vía, debe ser de especies cuya altura de crecimiento se pueda mantener sin afectación a las distancias de seguridad a las instalaciones eléctricas y sin riesgo para el propio árbol o su aspecto.

En todos los casos en que se realice la poda necesaria se debe cumplir con la normatividad vigente emitida por la autoridad en materia ambiental, asimismo, debe de atenderse a las indicaciones de protección al medio ambiente, con objeto de combinar la necesidad de coexistencia de las líneas y/o redes eléctricas aéreas de la RNT y/o las RGD y la naturaleza.

La poda de árboles o cualquier otro tipo de vegetación que se encuentren adyacentes o por debajo de las líneas y/o redes eléctricas aéreas de la RNT y/o las RGD, debe realizarse por personal capacitado para tal efecto, utilizando en todo momento equipo de protección personal y en su realización se debe de respetar las distancias de seguridad.

La obligación de llevar a cabo la poda necesaria para garantizar la seguridad de las personas se encuentra a cargo de los siguientes:

- La responsabilidad de efectuar los trabajos de poda necesaria, en áreas urbanas o rurales, en el caso de arbolado o cualquier otro tipo de vegetación en propiedad pública será del municipio, entidad federativa o de la Federación, según corresponda al titular de dicha propiedad pública.
- La responsabilidad de efectuar los trabajos de poda necesaria, en áreas urbanas o rurales, de arbolado o cualquier otro tipo de vegetación que se ubique en propiedad privada será del propietario o poseedor de dicho inmueble.
- La responsabilidad de efectuar los trabajos de poda necesaria, en áreas urbanas o rurales, en el caso de arbolado o cualquier otro tipo de vegetación ubicado en el derecho de vía de caminos, vías férreas o carreteras concesionados, en los que se haya otorgado una autorización o anuencia al transportista o distribuidor para la instalación de infraestructura eléctrica, corresponderá al titular de dicha concesión.
- La responsabilidad de efectuar los trabajos de poda necesaria, en áreas urbanas o rurales, en el caso de arbolado o cualquier otro tipo de vegetación ubicado en propiedad sujeta a un régimen especial de dominio público, sea de carácter público o privado, corresponderá a la autoridad que lo hubiere constituido.

La poda necesaria debe efectuarse antes de que represente un riesgo para la seguridad de los particulares, la cual debe efectuarse antes de que la rama más próxima a los conductores acorte la distancia de seguridad.

En el caso de que la rama más próxima a los conductores ya se encuentre invadiendo la distancia de seguridad, o bien haciendo contacto con algún conductor de las líneas y/o redes eléctricas aéreas de la RNT y/o las RGD, el sujeto obligado a realizar la poda necesaria debe acudir ante la oficina de servicio al cliente, correspondiente a su suministrador de servicio de energía eléctrica, más cercana a su domicilio con la finalidad de que le oriente.

Además de lo anterior, se deberá dar cumplimiento con lo que para el caso establece el Reglamento de Zonificación y Usos del Centro de Población de Tijuana.

Restricciones por presencia del Aeropuerto

La ubicación del Aeropuerto Internacional General Abelardo L. Rodríguez demanda la necesidad de protección por riesgos, seguridad, ruido y por los espacios aéreos de la zona de protección (limitación de alturas) en las zonas circunvecinas. Las regulaciones, disposiciones o lineamientos con respecto a la zona de protección y los espacios aéreos que la integran, serán de conformidad a las Leyes y Reglamentos aplicables en la materia, las cuales deberán ser respetadas y cumplidas en todo momento.

Dichas zonas estarán reguladas con base en lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Centro de Población de Tijuana, en el que se denominan como áreas de restricción de instalaciones de aeropuerto, y se definen como "Las referidas a las áreas de restricción de usos de suelo alrededor de los aeropuertos en relación a las alturas y otra de protección contra ruidos, cuyas instalaciones y áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la autoridad correspondiente, sobre la base de la Ley de Vías Generales de Comunicación y demás leyes, reglamentos y disposiciones en la materia".

Para toda acción de urbanización y/o edificación que se pretenda desarrollar en los terrenos adyacentes y/o inmediatos al Aeropuerto Internacional de Tijuana, previo a cualquier autorización deberá elaborar un estudio técnico que deberá ser validado por la SICT, en el que se demuestre que no se interfiere con la zona de protección del espacio aéreo, en apego al artículo 44 de la Ley de Vías Generales de Comunicación, los artículos 41 y 64 de la Ley de Aeropuertos y el artículo 29 del Reglamento de la Ley de Aeropuertos, quedando sujeto a las disposiciones de la instancia competente. Este trámite se realiza a través de la Ventanilla Única de Servicios de la Dirección General de Aeronáutica Civil o por internet. Contar con un dictamen positivo será requisito para obtener autorizaciones, tramitar dictámenes, permisos y/o licencias de construcción que se emitan por las dependencias correspondientes. Asimismo, quedarán sujetas a la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano, que deberá ser presentado ante el IMPLAN para su evaluación.

Asimismo, las áreas de restricción en relación a alturas y seguridad deben acatar las disposiciones y especificaciones técnicas de servidumbre aeronáutica aplicables, así como lo establecido en el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana.

Para la autorización de licencias de construcción y permisos de infraestructura relativa a la instalación de torre, mástil, antena, cualquier otro elemento estructural o electrónico que permite la transmisión o recepción de señales de telefonía móvil o de similar de un servicio de radiocomunicación o telecomunicación, estructuras, elementos radiadores, silos, tanques elevados, entre otros, la DAU deberá establecer la coordinación con la SICT, a través de la Dirección General de Aeronáutica Civil (DGAC), con base a la Ley de Vías Generales de Comunicación y demás normatividad aplicable. Toda construcción que se pretenda llevar a cabo en los terrenos cubiertos por las superficies limitadoras de obstáculos y zonas de protección de aeródromos civiles deberá sujetarse a las limitaciones de altura, uso del suelo y señalamiento que establezca dicha Dirección.

Contaminación acústica por el Aeropuerto:

En cuanto al impacto auditivo generado por el Aeropuerto Internacional General Abelardo L. Rodríguez, se deberá dar cumplimiento con las restricciones o disposiciones señaladas por la NOM-081-SEMARNAT-1994 que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición, el Reglamento para la Prevención y Control del Ruido para el Municipio de Tijuana, Baja California, así como con cualquier otra normatividad federal, estatal y municipal que aplique.

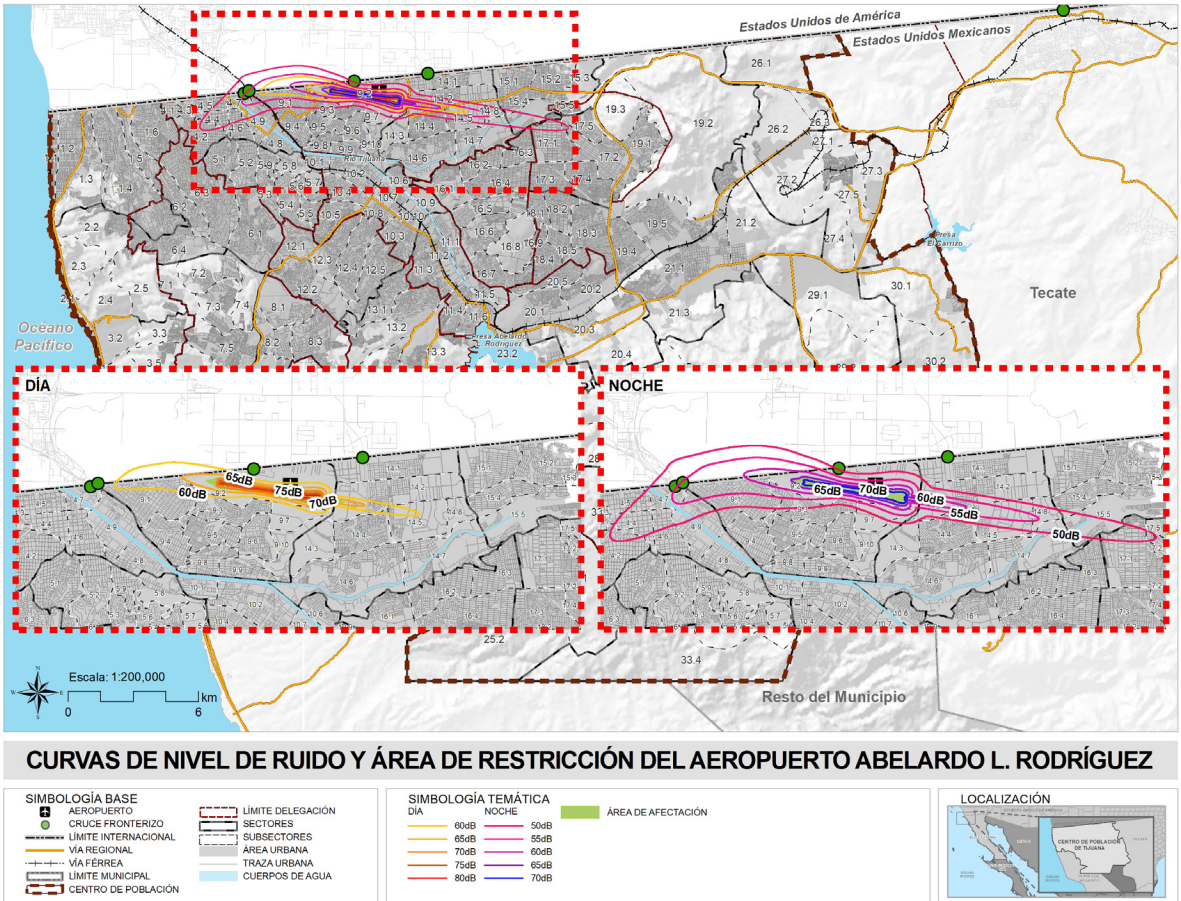


Figura 64. Curvas de nivel de ruido y área de restricción del Aeropuerto Internacional Abelardo L. Rodríguez.

Fuente: IMPLAN, 2025, con datos de la Administración del Aeropuerto Internacional de Tijuana..

Restricciones por presencia de explotación de bancos de materiales pétreos.

La explotación de materiales pétreos representa una actividad de relevancia económica en la región, siendo necesaria para los procesos de desarrollo urbano. Si bien, la extracción de pétreos es una actividad de competencia Estatal, es importante establecer disposiciones normativas, orientadas a prevenir la incompatibilidad de usos, el deterioro ambiental, así como los posibles riesgos y/o peligros a los que pudiera estar expuesta la población del Centro de Población de Tijuana.

Previo a cualquier concesión de licencia para la explotación de materiales pétreos a cielo abierto o del subsuelo se deberá presentar lo siguiente:

A. Un Análisis de No Ser Zona de Medio o Alto Riesgo ante el IMPLAN para su evaluación.

B. Estudios técnicos especializados que sean requeridos por la autoridad competente para la evaluación de las variaciones que pudieran llegarse a producir en la ecología de la zona (modificación a escorrentías, modificación de microclimas, alteración de la geomorfología), así como el tratamiento y mejoramiento del paisaje, entre otros aspectos de interés, dependiendo el caso.

C. En caso de existir zonas de asentamientos humanos colindantes al límite establecido por el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del Centro de Población de Tijuana, se deberá presentar un Estudio de Vibraciones del Suelo.

D. En caso de que el sitio se identifique en Carta Urbana como Conservación, se deberá realizar un Estudio de los Valores y Condiciones Ambientales, Naturales y Ecológicas del Área.

E. En los casos que se identifique que es necesario atender y resolver temas relacionados con hidrología y geología se requerirá la elaboración de los Estudios Hidrológicos y Geofísico respectivamente.

F. Presentar las Manifestaciones de Impacto Ambiental que sean requeridas por la autoridad, para su análisis, evaluación, dictaminación y autorizaciones que apliquen.

Las disposiciones antes señaladas, así como las establecidas en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California, serán de observancia general y obligatoria.

4.16.19 Disposiciones para aseguramiento de la dotación de agua potable

Debido a las características del territorio del Municipio de Tijuana, la dotación de agua potable representa un importante reto de ingeniería y gestión del recurso. Aunado a ello, la acelerada dinámica de crecimiento urbano ejerce una mayor presión sobre el recurso hídrico, por lo que es apremiante la determinación de las disposiciones que deberá llevar a cabo el Organismo Operador, en conjunto con el Ayuntamiento de Tijuana, haciendo uso de todos los recursos disponibles, en conjunto con los municipios de Tecate, Playas de Rosarito, así como con el Condado de San Diego con quienes se comparten cuencas y acuíferos.

Al ser una zona vulnerable ante los efectos del cambio climático, sus fuentes de abastecimientos se ven afectadas, en especial la Cuenca del Río Colorado. Las medidas de mitigación para esta cuenca deben trabajarse de forma bilateral con los Estados Unidos de América, pues cualquier acción en la parte norte tendría repercusiones inmediatas en Baja California. Por lo anterior, es imprescindible que en la planeación de esta infraestructura se incluya una combinación de medidas de prevención, mitigación y adaptación al cambio climático, así como, desarrollo tecnológico y políticas públicas.

En la planificación del sistema y su correspondiente dotación de agua potable, deben considerarse factores ambientales tales como su baja disponibilidad natural y, ante el panorama del cambio climático, la conservación de las fuentes de agua y zonas de recarga, el análisis de la integración al sistema de fuentes alternativas, así como factores sociales, tales como la demanda y el uso eficiente del recurso hídrico[19], la evaluación, modernización y mantenimiento del sistema de captación y distribución actual.

Una alternativa con respecto a la gestión del agua potable radica en el uso eficiente de las fuentes existentes, considerando el tratamiento de agua como una de las principales fuentes propias para el municipio. Para ello se habría de considerar las implicaciones en términos de salud pública, el costo y la eficiencia de las plantas de tratamiento que garanticen el cumplimiento de la normatividad aplicable, así como el fomento a la creación de políticas públicas que incentiven el uso de agua tratada[20], de manera directa e indirecta.

Es de suma importancia considerar el uso de fuentes alternas de abastecimiento de agua potable, tales como Plantas Desalinizadoras, para lo cual se requiere determinar su factibilidad en términos de construcción, operación, mantenimiento y costos, mediante los respectivos análisis técnicos especializados, geológicos, geofísicos, geotécnicos, ambientales, hídricos, económicos, políticos, sociales, administrativos y los que apliquen.

Se deberá buscar la recuperación del agua en las cuencas y acuíferos sobreexplotados haciendo énfasis en un mejor saneamiento y control de la calidad del agua, mediante acuerdos binacionales asentados en Actas de la CILA, convenios de colaboración, apoyo de instancias, elaboración de proyectos y programas de manejo, cuidado, restauración y reforestación de cuencas.

La gestión del recurso hídrico debe ser un eje prioritario para el Ayuntamiento, con el propósito de fortalecer las capacidades locales en la regulación de los servicios relacionados. Este esfuerzo podría complementarse con la elaboración de un Programa Sectorial de Agua y Saneamiento que establezca los objetivos, criterios técnicos y líneas estratégicas para el manejo integral del recurso.

La dotación de agua, desde el Ayuntamiento, debe ser considerada como una prioridad y debe trabajarse en la concientización de la población para considerar la situación de emergencia que esto representa y se haga énfasis en el aprovechamiento sostenible del recurso, así como para que exista una vinculación constante entre los sectores privado, público y académico para la búsqueda de soluciones viables.

19 Navarro-Chaparro, Rivera y Sánchez, 2016.

20 Ibídem

El organismo operador del agua, deberá incrementar la eficiencia en las redes de distribución, disminuyendo al máximo las pérdidas.

Entre las acciones para la disminución de demanda está la optimización hidroagrícola, la recuperación de los caudales tratados en las PTAR, así como incrementar opciones de intercambio de agua. Asimismo, para proteger la calidad y las fuentes de abastecimiento se deberá prohibir la extracción de materiales pétreos en cauces y mantener un saneamiento eficiente.

Se deberá impulsar una gestión integrada y sustentable del agua, incrementando la seguridad hídrica ante sequías e inundaciones, así como impulsar la participación del municipio en la gestión integral del agua de cuencas y acuíferos transfronterizos.

Se requiere de acciones, mantenimiento y consolidación en las zonas que se encuentran dotadas y cubiertas con la mayor parte de los servicios, así como implementar acciones de inversión en aquellas áreas o zonas por desarrollarse y que cuentan con la factibilidad inmediata de servicios.

Los requerimientos del sistema de agua potable deberán considerar la dosificación de usos de suelo propuesta, conforme a los consumos medidos por la Comisión Estatal de Servicios Públicos de Tijuana-CESPT, tanto para uso de suelo industrial, como comercial y habitacional en las diferentes zonas de la ciudad, para determinar los requerimientos del sistema, conforme a lo propuesto por este Programa.

Para las zonas habitacionales se considerarán las proyecciones de la población en sus distintas etapas y las densidades propuestas que darán como resultado un número de habitantes por hectárea a servir.

Para determinar el gasto o volumen de agua requerida por la población en sus diferentes etapas, los Proyectos del sistema de agua potable y alcantarillado, tanto públicos como privados deberán atender las fórmulas de diseño, criterios, detalles constructivos y demás especificaciones establecidas en las Normas técnicas para Proyecto de Sistemas de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario[21],así como con las demás Normas Oficiales Mexicanas vigentes en materia hídrica que sean aplicables, a fin de garantizar el derecho de toda persona a tener acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible.

Se deberá implementar el Sistema regulatorio de los servicios de agua potable en consideración a lo planteado por el Instituto Mexicano de Tecnología del Agua[22].

21 POE, 18 de octubre de 2019, sección VI.

22 Camacho González, Héctor Regulación de los servicios de agua potable y saneamiento en México / Héctor David Camacho González y Jorge Casados Prior. Jiutepec, Mor.: Instituto Mexicano de Tecnología del Agua, ©2017

4.16.20 Disposiciones para aseguramiento de la dotación de energía

En el entendido de que le corresponde exclusivamente a la Nación la planeación y el control del Sistema Eléctrico Nacional, así como el servicio público de transmisión y distribución de energía eléctrica, este programa busca de manera local garantizar el suministro de energía con eficiencia, seguridad y calidad.

Para garantizar que haya suficiente suministro de energía para satisfacer las necesidades de la población, la habitación, industria y otros sectores clave, se deben tomar medidas estratégicas, que incluyan:

1. Fortalecimientode la red eléctrica: Ampliar y modernizar las redes de transmisión y distribución de energía para asegurar que la electricidad pueda llegar de manera confiable a todas las áreas, incluyendo zonas rurales o de difícil acceso.
2. Diversificación de fuentes de energía: Impulsar el uso combinado de fuentes de energía, como energías limpias y renovables (solar, eólica, hidroeléctrica, geotérmica, biogás, etc.), energías no renovables (gas, petróleo, carbón) y otras tecnologías emergentes. Esto con el fin de reducir la dependencia de una sola fuente de energía y mitigar los riesgos asociados con su escasez o variabilidad.
3. Desarrollo de infraestructura energética: Habilitar, mejorar y mantener las infraestructuras de generación, transporte y distribución de energía, asegurando que sean eficientes y resilientes a fallos o fluctuaciones de demanda.
4. Almacenamiento de energía: Desarrollar y desplegar tecnologías de almacenamiento de energía, como baterías avanzadas o sistemas de almacenamiento por bombeo, que permitan acumular energía durante los períodos de baja demanda para usarla cuando la demanda sea alta o cuando las fuentes de energía renovable no estén disponibles.
5. Educación y concientización: Fomentar la educación sobre el uso responsable de la energía, lo cual puede ayudar a reducir el consumo innecesario y mejorar la eficiencia en los hogares y las empresas.
6. Incentivar la eficiencia energética: Implementar políticas y tecnologías que promuevan el uso eficiente de la energía, tanto en el sector habitacional como en la industria. Promover incentivos fiscales, para quienes inviertan en tecnologías de eficiencia energética, como aislamientos en las edificaciones, equipos industriales de bajo consumo, uso de vehículos eléctricos, edificaciones con iluminación eficiente y procesos industriales más sostenibles.

Se deberá llevar a cabo un programa de certificación para edificios que cumplan con estándares de eficiencia energética, como los tipos LEED o similares, para que tanto constructores como propietarios implementen estas tecnologías y puedan contar con incentivos al solicitar una mayor densidad o intensidad en sus edificaciones.

Puede ser aplicable, también para quienes instalen sistemas de eficiencia energética en hogares, como aislamiento, ventanas de alta eficiencia, sistemas de energía solar o implementen tecnologías de “hogares inteligentes”, donde se usen sensores, sistemas de control y automatización para optimizar el uso de la energía como es el caso de sistemas de calefacción y refrigeración que ajusten automáticamente la temperatura según la ocupación de las habitaciones, entre otros.

Asimismo, podrá ser aplicable en Industria del tipo “fábricas inteligentes” donde en su producción se utiliza tecnologías digitales avanzadas como sensores, sistemas de control y automatización para optimizar el uso de la energía como es el caso de sistemas de calefacción y refrigeración que ajusten automáticamente la temperatura según la ocupación de los espacios, entre otros.

De igual manera es aplicable, a quienes construyan edificaciones con Redes inteligentes (Smart Grids) que optimicen el uso de la energía, distribuyan la electricidad de manera eficiente y permitan a los usuarios monitorear su consumo en tiempo real, lo que puede incentivar el ahorro energético.

4.16.21 Disposiciones aplicables a la prevención y control de contaminación ambiental

Contaminación atmosférica

Como principal acción contra el cambio climático se debe trabajar en la prevención, mitigación y control de la contaminación atmosférica. Para ello, se deberán aplicar las políticas contenidas en el Programa Estatal de Acción ante el Cambio Climático de Baja California (PEACC-BC), entre las que se incluyen políticas de transición al uso de energías renovables, reducción de la demanda energética, renovación de la red de transporte público, gestión de gases provenientes de los rellenos sanitarios, reutilización del agua, entre otras; así como lo establecido en el Plan de Acción Climática Municipal de Tijuana. Estas políticas deben ser prioridad en para los instrumentos de planeación en materia de desarrollo que se elaboren para el municipio.

Se deberán reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), mediante la medición y el control de las fuentes emisoras, fijas y móviles. Para ello se deberá dar cumplimiento a la normatividad aplicable en la materia.

Se deberá actualizar el Programa para Mejorar la Calidad del Aire de la Zona Metropolitana de Tijuana, Tecate y Playas de Rosarito 2012-2020.

Se deberá trabajar en el mejoramiento y puesta en marcha de la Red de monitoreo de la calidad del aire en el Centro de Población.

Contaminación del agua

Para la prevención y control de la contaminación del agua, sin ser limitativos y además de dar cumplimiento con las disposiciones de la normatividad aplicable en la materia, se establecen las siguientes disposiciones orientadas a reducir los niveles de contaminación generados por el arrastre de desechos sólidos y por las descargas de aguas residuales que no han recibido un tratamiento previo, en aguas costeras, ríos, arroyos y otros cuerpos receptores, así como por la emisión de gases que surgen como efecto de la descomposición.

En términos de prevención, deberán realizarse estudios y monitoreos para evitar la contaminación de las fuentes de abastecimiento y de los cuerpos de agua que conforman el territorio.

Deberán llevarse a cabo programas de control de los desechos sólidos en las zonas urbanas cuya ubicación represente un riesgo potencial y repercuta en los cuerpos de agua. En dichos programas deberá proponerse el manejo integral de los desechos sólidos, incluyendo la recolección oportuna y su aprovechamiento, así como el monitoreo permanente de las condiciones del cuerpo de agua del que se trate.

En los Programas Parciales de Desarrollo Urbano deberán establecerse las consideraciones específicas para impulsar el reúso de agua tratada y desarrollar los sistemas que permitan su aprovechamiento sostenible, así como los esquemas de coparticipación privada para el financiamiento de infraestructura de tratamiento y reúso de agua, considerando el Manual de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de la CONAGUA y demás normatividad aplicable en la materia. Dentro de dichos programas deberán establecerse los convenios con los organismos que operan la entrega de agua (CONAGUA, CEA, CESPT) en bloque a los sistemas y usuarios, especialmente a los sistemas de tratamiento de aguas residuales que deban instalarse.

En los Instrumentos de Planeación, así como las acciones de urbanización y/o edificación se deberán prever acciones para evitar las descargas contaminantes a los cuerpos de agua, establecer los mecanismos para evaluar el potencial de reúso del agua tratada, incluyendo su reutilización para mantenimiento de equipamiento recreativo, áreas verdes, industria, comercio y servicios, de forma que permitan el cumplimiento de las metas del presente Programa.

En coordinación con la CONAGUA, se deberán implementar acciones para vigilar con mayor eficiencia las descargas de agua contaminada a cuerpos receptores, aplicando mecanismos de difusión y concientización que amplíen la cultura del ahorro, cuidado, uso responsable y eficiente del agua.

Contaminación del suelo

El control de la contaminación del suelo, agua y aire debe enfocarse en la reducción y correcta gestión integral de los residuos, así como en la prevención de los procesos de erosión y degradación del suelo, que incluye todas aquellas acciones relacionadas con descargas y emisiones. Para ello, se deberá acatar lo establecido en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Ley para la Prevención, Gestión Integral y Economía Circular de los Residuos del Estado de Baja California, la Norma Ambiental para el Estado de Baja California PROY-NAE-001-SEST-2020, el Reglamento Municipal de Protección al Ambiente de Tijuana, y demás reglamentación y normatividad aplicable en la materia.

La gestión integral de los residuos se llevará a cabo mediante el conjunto articulado e interrelacionado de acciones normativas, operativas, financieras, de planeación, administrativas, sociales, educativas, de monitoreo, supervisión y evaluación de los residuos según su naturaleza y clasificación.

Se atenderán las actividades de reducción, separación, clasificación, reutilización, reciclaje, co-procesamiento, tratamiento, acopio, almacenamiento, transporte, aprovechamiento, valorización, confinamiento y disposición final de residuos, evitando así la mezcla de residuos sólidos urbanos, con aquellos catalogados como de manejo especial y peligrosos, dando a cada residuo la disposición final que corresponda en los sitios e instalaciones legalmente autorizados, cuyas características deberán prevenir su liberación al ambiente, afectaciones a la salud de la población, a los ecosistemas y sus elementos. Todo lo anterior con un enfoque de economía circular, para lograr beneficios ambientales y optimización económica de su manejo, respondiendo a las necesidades del centro de población.

Se deberá prevenir, mitigar y resolver la contaminación del suelo, agua y aire para el disfrute de un medio ambiente sano y seguro, para el desarrollo y bienestar, por lo que, en forma enunciativa, mas no limitativa se deberá llevar a cabo lo siguiente:

- Prevenir la contaminación por residuos y descargas.
- Realizar acciones de limpieza y rescate de cuerpos de agua, cañadas, ríos, arroyos, barrancas, entre otros.
- Prevenir la contaminación por residuos en vialidades y espacio público, a través de la recolección adecuada y gestión integral de los residuos, el establecimiento de campañas y aplicación de la normatividad a efecto de que la población en general cumpla con las disposiciones establecidas.
- Elaborar el Programa Municipal para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos Sólidos Urbanos.
- Implementar un Plan de Manejo de Residuos que considere todo el ciclo de vida de estos, desde su origen hasta su disposición final, que incluya estrategias orientadas a su aprovechamiento, mediante su valorización, reúso y reciclaje, así como la instalación de centros de acopio.
- En los casos que aplique, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, deberán incluir estrategias de prevención, control, manejo y erradicación de tiraderos clandestinos.
- Todo residuo de manejo especial queda sujeto a las leyes, programas, reglamentos y demás normatividad aplicable. Por lo anterior se deberá actualizar la normatividad municipal correspondiente en la materia, de modo que se establezca expresamente la obligación de los generadores de estos residuos a gestionarlos de manera adecuada.
- Se deberán autorizar sitios adecuados para la separación, aprovechamiento y disposición final de los residuos derivados de la construcción y urbanización, mediante la elaboración de los análisis y/o estudios técnicos especializados que incluyan la evaluación del sitio, así como las acciones de saneamiento, limpieza y/o restauración que resulten necesarias, de forma que sea posible determinar su factibilidad de aprovechamiento a través de los Estudios, Análisis Técnicos y/o el Estudio de Impacto Urbano correspondiente.
- Los generadores de residuos de manejo especial, serán responsables de su recolección, transporte y disposición final, mediante prestadores de servicios autorizados, en apego al Reglamento de Limpia para el Municipio de Tijuana.
- La autoridad competente deberá establecer disposiciones y acciones específicas para las áreas de cañones y cañadas, donde existen problemas de contaminación excesiva, instalaciones de alto riesgo o materiales peligrosos, que generen impactos ambientales o riesgos potenciales para la población; donde no se deberán autorizar acciones de urbanización y/o edificación.

- Previo a cualquier autorización de licencias relativas a usos del suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones urbanísticas; la autoridad competente deberá solicitar a los promoventes y/o desarrolladores, que pretendan desarrollar acciones de edificación que manejen sustancias o materiales riesgosos o peligrosos un Estudio de Prevención de Riesgos, así como su respectivo Plan de Contingencias, los cuales deberán ser validados por la Dirección de Protección Civil y autoridades competentes en materia ambiental, así como la elaboración de los Estudios de Impacto Urbano, Impacto de Movilidad y Seguridad Vial y un Análisis de No Ser Zona de Medio o Alto Riesgo, los cuales serán evaluados por el IMPLAN y este último deberá contar con la validación de la Dirección de Protección Civil.
- Previo a cualquier autorización de licencias relativas a usos del suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones urbanísticas; la autoridad competente deberá solicitar a los promoventes y/o desarrolladores, que pretendan desarrollar acciones de urbanización y/o edificación que involucren actividades y/o instalaciones con uso de suelo especial, un Estudio de Prevención de Riesgos, así como su respectivo Plan de Contingencias, los cuales deberán ser validados por la Dirección de Protección Civil y autoridades competentes en materia ambiental, así como la elaboración de los estudios de Impacto Urbano, Impacto de Movilidad y Seguridad Vial y un Análisis de No Ser Zona de Medio o Alto Riesgo, los cuales serán evaluados por el IMPLAN y este último deberá contar con la validación de la Dirección de Protección Civil.

Contaminación acústica

Debido a que el daño potencial del ruido en la población depende de su intensidad y frecuencia, se considera fundamental controlar las fuentes de emisión, para la prevención y control de la contaminación acústica. Para ello se deberá dar cumplimiento con las restricciones o disposiciones señaladas por la NOM-081-SEMARNAT-1994 que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición, el Reglamento para la Prevención y Control del Ruido para el Municipio de Tijuana, Baja California, así como con cualquier otra normatividad federal, estatal y municipal que aplique.

Prevención y control de la contaminación ambiental

Los criterios aplicables a la prevención y control de la contaminación ambiental buscan precisar, los mecanismos, procedimientos y condicionantes aplicables a cada uno de los sectores y subsectores urbanos, así como en las distintas actividades y usos del suelo, que tienen lugar en el contexto de planeación y el desarrollo urbano del Centro de Población, con el objetivo de reducir el impacto que estos ejercen sobre el medio ambiente.

Por lo anterior, se deberá considerar lo establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Tijuana (2019), en materia de contaminación de aire, agua y suelo.

Para la conservación del medio natural del Centro de Población, la legislación ambiental estatal establece una serie de criterios para la regulación ecológica de los asentamientos humanos vinculados a la vivienda; por ello es necesario elaborar instrumentos orientados a la definición de nuevos modelos de desarrollo, donde además de prever la dotación de áreas verdes y su adecuada proporción con respecto a edificaciones destinadas a la habitación, se asegure la dotación de servicios y actividades como la reforestación de terrenos, la conservación de áreas naturales y agrícolas existentes, con el fin de evitar su fragmentación para fines de desarrollo urbano.

4.16.22 Disposiciones para regular la imagen urbana

En concordancia con la normatividad aplicable en la materia, este Programa pretende fortalecer las medidas para mejorar la calidad de la imagen urbana, para conservar y/o restaurar el patrimonio arquitectónico existente, fomentando además que las edificaciones en general, tanto nuevas como existentes, respeten los estándares necesarios para mantener la armonía en el Centro de Población.

La imagen urbana se conforma por las fachadas de los edificios y los elementos que las integran, tales como bardas, cercas y frentes de predios, los espacios públicos, de recreación y transición, así como aceras, el mobiliario urbano integrado por postes, bancas, basureros, fuentes, monumentos, paradas de autobuses, casetas telefónicas, señalética, nomenclatura, ornato, etc.

Debido a la falta de normatividad específica, así como guías en materia de imagen urbana, en el presente numeral se establecen lineamientos y disposiciones para su regulación y control. Una vez que se cuente con dichos instrumentos, estos regirán y tendrán aplicación a nivel Centro de Población.

Resulta prioritario que los Programas Parciales de Desarrollo, Programas Sectoriales, o bien a través de los Programas de Mejoramiento Urbano (PMU), Planes Maestros de Integración Urbana (PMIU), Estudios de Impacto Urbano (EIU), y demás estudios que sean requeridos que establezcan y regulen estrategias y acciones específicas orientadas al mejoramiento de la imagen urbana, incorporando disposiciones relativas a la publicidad, el espacio público, la vegetación, la forestación y reforestación, así como al rescate, conservación de edificios históricos o de carácter meritorio. En este sentido, se deberán contemplar Programas de Mejoramiento Urbano en las zonas identificadas en el apartado de Regeneración, renovación y/o revitalización urbana de este programa.

4.16.22.1 Disposiciones generales

Medio Construido:

El trazo de nuevas vialidades deberá:

- **A.** Buscar su articulación con la traza urbana existente y con los lineamientos que se establecen dentro de la normatividad correspondiente.
- **B.** Ser compatible con la topografía,
- **C.** Promover el desarrollo de calles completas,
- **D.** Integrar la movilidad peatonal,
- **E.** Integrar la movilidad ciclista, realizando un estudio previo de viabilidad.
- **F.** Dar prioridad a la movilidad no motorizada sobre la movilidad vehicular,
- **G.** Respetar las especificaciones técnicas existentes dentro de la norma correspondiente en la materia.
- **H.** Designar paradas de autobús fijas, así como zonas de ascenso y descenso, de acuerdo con la normatividad correspondiente.
- **I.** Dar prioridad a la seguridad de la movilidad no motorizada,
- **J.** Regular el tipo y altura de la vegetación en camellones y banquetas, con el fin de evitar el bloqueo visual.

Espacio Público:

- **A.** Los espacios públicos de tipo recreativo y de transición, se deberán conservar en óptimo estado de limpieza, preservándose la operación, renovación y mantenimiento de los mismos, así como cualquier otra medida necesaria con el fin de evitar la contaminación ambiental y mejorar la calidad de vida en la ciudad.

B. Para su habilitación, preferentemente, se deberán emplear materiales constructivos y componentes arquitectónicos propios del lugar, así como flora y vegetación variada de la región.

C. Integrar un diseño de accesibilidad universal.

D. Prever las conectividades adecuadas para facilitar el tránsito peatonal.

Arbolado y área verde:

A. Se deberá establecer un catálogo municipal de especies vegetales, priorizando las especies endémicas, como referencia para la selección e incorporación de vegetación en proyectos de imagen urbana y paisajismo. Asimismo, la utilización de cualquier especie de dicho catálogo, como elemento paisajístico, deberá realizarse de manera compatible con la infraestructura, las instalaciones y los elementos urbanos, a fin de prevenir afectaciones a redes de servicios, equipamiento, vialidades, edificaciones y demás componentes del entorno urbano.

B. Prever que las selecciones de los árboles ubicados en camellones y banquetas no conlleve una afectación a dichas estructuras.

C. La colocación de árboles se realizará entre las luminarias, no debajo de estas evitando la obstrucción de la iluminación.

D. La vegetación es un requisito para toda acción de urbanización y/o edificación para evitar la erosión e inestabilidad en los suelos, enfatizar o matizar aspectos del relieve, dar continuidad y uniformidad al espacio, enmarcar vistas y mejorar las cualidades estéticas de la imagen urbana, dividir espacios y circulaciones, pero también podrá utilizarse como un elemento estabilizador del clima y del suelo, como barreras contra la circulación de vientos, polvos y amortiguamiento de ruido.

Mobiliario Urbano:

A. Se considera mobiliario urbano a todas aquellas estructuras, objetos y elementos de creación humana, instalados en el espacio público para su uso, delimitación, servicio y ornamentación, como: postes, bancas, basureros, fuentes, monumentos, paradas de autobuses, casetas telefónicas, señalética, nomenclatura, ornato, entre otros establecidos dentro de la normatividad correspondiente.

B. Su implementación siempre deberá brindar funcionalidad al entorno creando lugares seguros y agradables para la movilidad peatonal.

C. Su dosificación y ubicación deberá cumplir con lo establecido en la normatividad correspondiente.

D. Su dosificación y ubicación deberá cumplir con un diseño de accesibilidad universal.

E. Deberán ser colocados de manera que no se obstruya la visibilidad de la señalización y nomenclatura.

F. Deberán ser colocados de manera que no se obstruya la movilidad peatonal.

G. La nomenclatura deberá responder a un diseño uniforme.

H. Este mobiliario deberá recibir un mantenimiento periódico, así como su renovación cuando así se requiera.

Señalética y nomenclatura:

A. El diseño y tamaño de los elementos deberán tener una armonía entre sí y con el entorno.

B. Su ubicación no debe obstruir visualmente.

C. El material de los elementos debe ser perdurable a la intemperie y dar cumplimiento con la normatividad aplicable en la materia.

D. Deberá ser colocada de manera que no obstruya la movilidad peatonal.

E. La información gráfica deberá estructurarse de manera concisa y clara, facilitando su interpretación.

F. Dependiendo de la función del elemento, se debe considerar su ubicación en un punto visible.

Comerciantes ambulantes, de puestos fijos y semifijos, y los de mercados sobre ruedas.

A. Sin menoscabo de la imagen urbana se permitirá su integración al espacio público de manera controlada mediante esquemas de regulación, ordenamiento, diseño y localización.

B. Su instalación y ubicación queda prohibida en los siguientes casos:

a. Cuando no se cuente con la autorización y el permiso correspondiente por parte de las autoridades competentes

b. Cuando genere un impacto negativo en entornos patrimoniales o simbólicos, al desvirtuar la imagen de edificios históricos, monumentos y espacios representativos o meritorios.

c. Cuando se genere contaminación visual, derivada de publicidad informal, colores, tipografías y materiales no armonizados con las disposiciones establecidas en el Reglamento para Regular las Actividades que realizan los Comerciantes Ambulantes, de Puestos Fijos, Semifijos, y los de Mercados sobre Ruedas para el Municipio de Tijuana, Baja California.

d. Cuando se altere la percepción visual del espacio urbano, al incorporar estructuras provisionales, como lonas, carpas, anuncios y mobiliario heterogéneo que rompan la continuidad visual, el orden y la armonía del paisaje urbano.

e. Cuando se obstaculice o inhiba la movilidad peatonal.

Fijación de anuncios, carteleras, rótulos y propaganda.

Para la autorización de anuncios, rótulos y similares, se deberán atender las siguientes disposiciones, mientras no se contrapongan y se atienda lo establecido en el Reglamento de Rótulos, Anuncios y Similares para el Municipio de Tijuana:

A. Se requiere permiso expreso de la autoridad correspondiente para la fijación de anuncios, carteleras y toda clase propaganda en paredes, bardas, muros y en general, en la vía pública.

B. Los anuncios permanentes y temporales se deberán mantener en óptimas condiciones de funcionamiento y presencia.

C. El área del anuncio, cartelera o propaganda deberá cumplir con lo establecido en la normatividad correspondiente.

D. Queda prohibida la fijación de anuncios, carteleras y propaganda sobre los postes, columnas, de puentes vehiculares o peatonales, según lo establecido en la normatividad vigente.

E. En los anuncios, carteles y cualquier clase de publicidad o propaganda que se fije en la vía pública, se prohíbe utilizar palabras, frases objetos, gráficas o dibujos que atenten contra el orden público, la moral, la decencia, el honor, las buenas costumbres o contra las autoridades.

F. Se deberán retirar los anuncios, rótulos y similares al término de su licencia o permiso.

G. Deberán retirarse todos los anuncios, rótulos y similares que por su ubicación y características de instalación pongan en riesgo a la población, que causen molestias a los vecinos del lugar, afecten la limpieza, higiene o imagen urbana, así como los que estén en desuso, incumpliendo con la normatividad, además de los que la autoridad correspondiente determine, mediante análisis y estudio de la zona, que contaminan visualmente el lugar.

H. En vialidades primarias, cruceros, entronques de vialidades y pasos inferiores, se atenderá lo que para el caso disponen las Normas Técnicas de Proyecto y Construcción para Obras de Vialidades del Estado de Baja California.

I. No se deberá alterar la perspectiva urbana de calles, plazas, edificios, monumentos ni afectar su valor arquitectónico o paisajístico.

J. Queda prohibida la instalación de rótulos y/o carteleras sobre taludes, que los afecten o modifiquen; que degraden el paisaje, que obstruyan la visibilidad o apreciación de monumentos, pinturas, murales u otros bienes con valor cultural o artístico.

K. Su colocación no deberá impedir la visibilidad de conductores de vehículos, ni la circulación de peatones.

Fraccionamientos, unidades habitacionales, condominios y edificaciones en general.

A. Los fraccionamientos, unidades habitacionales, condominios y edificaciones en general deberán mantener una mejora continua, a través de la conservación, remodelación y/o rehabilitación.

B. Se deberá cumplir con la dotación de áreas verdes estipuladas por las leyes y los reglamentos correspondientes, procurando que su diseño promueva una imagen urbana armónica para la zona, privilegiando la incorporación de áreas comunales o de uso público e integrándolas bajo criterios de accesibilidad universal.

C. Se deberá evitar la presencia de elementos que generen un impacto visual negativo, tales como alambrados, salientes de varilla o componentes visibles de instalaciones (tinacos, calentadores solares, entre en las cubiertas. En caso de que dichas instalaciones sean necesarias, deberán ocultarse mediante muros, celosías u otros elementos arquitectónicos que impidan su visibilidad desde la vía pública.

D. Toda acción de edificación deberá integrar el diseño de accesibilidad universal.

E. La altura y el área de desplante de cualquier edificación deberá dar cumplimiento con la normatividad establecida con respecto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (y Coeficiente de Utilización del Suelo (con el fin de asegurar una imagen urbana armónica y en congruencia con los lineamentos establecidos en el presente Programa.

F. Queda prohibido el abandono de materiales remanentes derivados del proceso de construcción, por lo que el responsable del proyecto deberá gestionar previamente el permiso correspondiente para la disposición de dichos residuos en los sitios autorizados por la autoridad competente.

G. Se deberá evitar el uso de materiales provisionales (láminas de asbesto, cartón, metal, plásticos, lonas, maderas, etc.), en las fachadas de las edificaciones.

H. Las alturas máximas y mínimas de las edificaciones (en metros y en cantidad de , deberán tomar en cuenta la topografía del terreno y el equitativo acceso a las vistas.

I. Los propietarios o poseedores de edificaciones deberán respetar el derecho de vía, no podrán apropiarse de las aceras o frentes de casa, ya que estas deben ser de libre tránsito.

J. Cuando una edificación cuente con varios frentes hacia la vía pública, sus fachadas deberán diseñarse, evitando muros ciegos.

K. Se deberá procurar que las redes y/o instalaciones de alumbrado público, eléctricas y de telecomunicaciones sean subterráneas, según los criterios y características técnicas de las dependencias y/o empresas operadoras y las establecidas en las normas correspondientes.

L. Se procurará garantizar la equidad entre las propiedades en el aprovechamiento de las vistas, así como la integración coherente de las edificaciones con el paisaje urbano.

M. Se deberá evitar la permanencia de elementos construidos o edificaciones en mal estado, deteriorados o abandonados, que promuevan una percepción de inseguridad a la población.

N. Para el control de los efectos con impacto en la imagen urbana, ocasionados por la emisión de partículas, polvos o humos, se atenderá lo señalado en la NOM-043-ECOL-1993 que establece los niveles máximos permisibles de emisión a la atmósfera de partículas sólidas provenientes de fuentes fijas, así como de los relacionados con las emisiones vehiculares señalados en NOM-045-ECOL-1993, NOM-041-ECOL-1993 y demás normatividad aplicable.

4.16.23 Administración urbana y control del desarrollo

El presente Programa se inscribe en un sistema de planeación, el cual considera la evaluación de su cumplimiento de conformidad con las estrategias, acciones, proyectos e instrumentos vertidos en este.

El Programa debe fomentar la participación pública y privada para la realización de las inversiones necesarias derivadas del crecimiento urbano y las demandas de infraestructura social, económica, agrícola y turística, entre otras. Para ello, debe contemplarse una serie de mecanismos de planeación e instrumentos concurrentes, de acción directa, regulatorios, inductivos, de fomento, participación privada, participación social y diversas formas de gestión urbana.

Asimismo, el proceso de implementación debe regirse por mecanismos que midan el impacto del Programa, tales como análisis de metas–logros, estimación de inversión, impacto comunitario, impacto ambiental, técnicas de optimización, entre otros aplicables. Para estos fines se requiere de fuentes de información confiables que faciliten la toma de decisiones que consideren variables cuantitativas y cualitativas y su correspondiente procesamiento de datos con el objetivo de darle continuidad al proceso de evaluación una vez que el Programa entre en vigor.

Por otro lado, la fase de seguimiento del programa es donde este se opera, bajo las premisas de congruencia territorial e instrumental, tal como la coordinación interinstitucional entre los sectores y actores locales, bajo la tutela de las autoridades municipales. Bajo este esquema de control se garantiza la correcta regionalización y se define un mecanismo que establece lineamientos de territorialización de proyectos, acciones en concordancia con la zonificación propuesta.

El sistema de evaluación se basa en el diagnóstico del PDUCPT bajo los criterios de eficiencia, equidad y factibilidad en el cumplimiento de los objetivos en términos cualitativos y cuantitativos en su impacto a nivel Centro de Población de tal manera que los impactos negativos sean mitigados. Los mecanismos de evaluación deben basarse en una visión territorializada del desarrollo urbano que permita coadyuvar con los principios de habitabilidad, sustentabilidad, equidad y competencia, compactación, cercanía, conectividad, integración y un adecuado proceso de la conformación del sistema urbano y de asentamientos humanos.

Este sistema deberá funcionar de forma permanente para alimentar a las instancias involucradas en la materia, así como para la operación cotidiana de las distintas áreas de la administración pública y los diferentes actores relacionados con los sectores que convergen en el ámbito municipal.

De igual manera es necesario fomentar el uso de indicadores para lograr un balance de objetivos que permita evaluar las metas de cada proyecto derivado del Programa.

Con base en los indicadores se deberá realizar una evaluación anual del programa que considere como mínimo los siguientes elementos:

- Establecer un balance de los aspectos del programa que se han cumplido, así como los que no han mostrado avance. Esto puede realizarse mediante un sistema de evaluación de semáforo que permita evaluar de forma rápida el estado o avance de cada acción programada.
- Determinar las limitantes para el cumplimiento del programa y proponer medidas para superarlas, en el marco de la visión y objetivos planteados.
- Analizar y emitir opinión sobre los programas de inversión contenidos en los anteproyectos de presupuestos de egresos, así como su congruencia con el programa y su congruencia con otros planes o programas.
- Verificar que la ejecución de las políticas y estrategias de todos los sectores a nivel Federal, Estatal y Municipal guarden congruencia con los objetivos, metas y acciones del presente programa.
- Evaluar el cumplimiento de las metas y objetivos del programa y, en su caso, proponer las correcciones pertinentes.
- Determinar programas y proyectos que se deriven de los aspectos prioritarios del programa.

Con base en estos criterios, la gestión del desarrollo urbano debe conducirse a partir de distintas orientaciones enmarcadas principalmente en la zonificación y en el desarrollo de acciones puntuales, cuyo papel sea estratégico para alcanzar la visión del programa.

En este sentido, cada acción con impacto territorial deberá ser analizada y/o evaluada para fortalecer al sistema urbano e incorporar al mayor número de habitantes posible, así como evaluar la localización de la actividad económica y flujos migratorios, generación de empleo y cumplimiento con las metas demográficas previstas.

El resultado de la fase de evaluación debe permitir líneas de acción correctivas o bien identificar mejores alternativas de acción. Este sistema debe formar parte del proceso de toma de decisiones en el diseño y ejecución bajo el criterio: rediseño- reevaluación-retroalimentación. Así también el resultado de la fase de evaluación es una garantía del cumplimiento de los objetivos planteados.

El conjunto de proyectos con impacto territorial debe ser fomentado con la implementación de mecanismos e instrumentos concurrentes que permitan internalizar los costos de las externalidades negativas y permitir la alineación de intereses públicos y privados, así como de las distintas instancias municipales, estatales o federales.

Todos los proyectos considerados deben ser planeados de manera concurrente y contar con su evaluación del impacto territorial de cada acción público-privada; adicionalmente, una vez identificadas las acciones directas requeridas para su ejecución, estas serán planteadas en su instancia institucional. En caso que sean necesarias mejoras regulatorias, o bien, la aplicación de un nuevo marco regulatorio se deberá plantear ante las entidades correspondientes.

Las acciones requeridas para implementar la cartera de proyectos, deberán ser congruentes con los objetivos establecidos en el presente Programa e implementarse de forma coordinada con los agentes privados y públicos en materia de planeación y desarrollo urbano.

Cada proyecto debe contar con su análisis de factibilidad económica, social y contar con un seguimiento y cumplimiento de metas. Es recomendable instaurar medidas que incentiven el uso eficiente de los recursos para optimizar el impacto de cada proyecto de la cartera.

En caso de la existencia de controversias durante la ejecución de proyectos estratégicos y acciones en materia de desarrollo urbano, estas podrían dirimirse a una Procuraduría Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial como agencia local de control y recepción de quejas, que a su vez permitiría identificar afectaciones no contempladas en los esquemas de control.

4.16.23.1 Acciones estratégicas:

Actualización del marco normativo del desarrollo urbano

Se requiere revisar los instrumentos legales, técnicos y operativos del desarrollo urbano para armonizarlos con los planteamientos de este Programa y de la Nueva Agenda Urbana, simplificar el marco regulatorio y ajustarlo a los requerimientos sociales, ambientales y urbanísticos. Es importante que los instrumentos de planeación se armonicen con la visión los objetivos, estrategias y acciones del presente Programa.

Actualización de Programas Parciales de Desarrollo Urbano

Se deberá evaluar y actualizar los Programas Parciales de Desarrollo Urbano considerando los lineamientos del presente Programa a fin de que articulen la normatividad del Centro de Población con las áreas o polígonos de aplicación directa de dichos programas, evitando la contraposición.

Generación de criterios y evaluación de proyectos de desarrollo urbano

Los proyectos urbanos deben estar en concordancia con la visión, objetivos y estrategias del presente Programa, y considerar los lineamientos en materia de impacto económico, social, urbano, ambiental y de riesgos, con la finalidad de promover una adecuada distribución de beneficios y cargas del desarrollo urbano, así como para identificar y realizar las acciones de mitigación pertinentes.

Sistema de seguimiento, evaluación e indicadores.

Para conocer si los objetivos del desarrollo urbano se cumplen, se deberá establecer un sistema de seguimiento, evaluación e indicadores que permitan tener elementos técnicos y operativos para regular y conducir las acciones para alcanzar los objetivos del desarrollo urbano.

Modernización y profesionalización del sistema de administración y gestión desarrollo urbano

Se deberá actualizar y modernizar los procesos de administración y gestión del desarrollo urbano con base en diversos instrumentos: sistema de indicadores, sistema de información geográfica, el catastro municipal, el sistema de evaluación predial e instrumentos específicos como Estudios de Impacto Urbano, Estudios de Impacto en Movilidad y Seguridad Vial, Análisis de No Ser Zona de Medio o Alto Riesgo, Manifestación de Impacto Ambiental y de Gestión de Riesgos. Ampliar la base de consulta a diversos actores, académicos, organizaciones civiles, del sector privado, así como otras instancias sectoriales municipales, estales y federales. Se deberá actualizar y profesionalizar la acción de los servidores públicos para la atención del público, gestión, seguimiento y evaluación del programa, el sistema de planeación, seguimiento y evaluación.

Se deberá llevar a cabo un proyecto para la actualización y modernización de las redes de información, plataformas digitales y tecnología institucional para la administración urbana municipal, el desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Procuraduría de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

Generar la instancia autónoma y con recursos propios para llevar a cabo la evaluación y seguimiento de las acciones y proyectos del Programa con la finalidad de que los ciudadanos puedan denunciar sobre hechos o acciones que violenten el marco normativo del desarrollo urbano y con ello fortalecer el sistema legal y de planeación urbana.

4.16.23.2 Autorizaciones

Cuando se tramite una solicitud ante el Ayuntamiento para uso de suelo, cualquier acción de urbanización, edificación, demolición, ampliación, utilización de la vía pública, tanto para el sector público como el privado, las autoridades en la materia, así como el IMPLAN, determinarán el cumplimiento con lo establecido por el presente Programa y demás disposiciones normativas en la materia.

La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevará a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial-ENOT, los Programas Estatales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Programa Metropolitano, los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, el Programa de Centro de Población, los que deriven de este como Programas Parciales, Sectoriales, Esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales. (LGAHOTDU, 2016, Artículo 22-23).

Cuando se requieran llevar a cabo solicitudes de cambio de uso de suelo o la autorización de un desarrollo Urbano en el territorio, se deberá atender lo establecido en este Programa, y su proceso será como se describe a continuación.

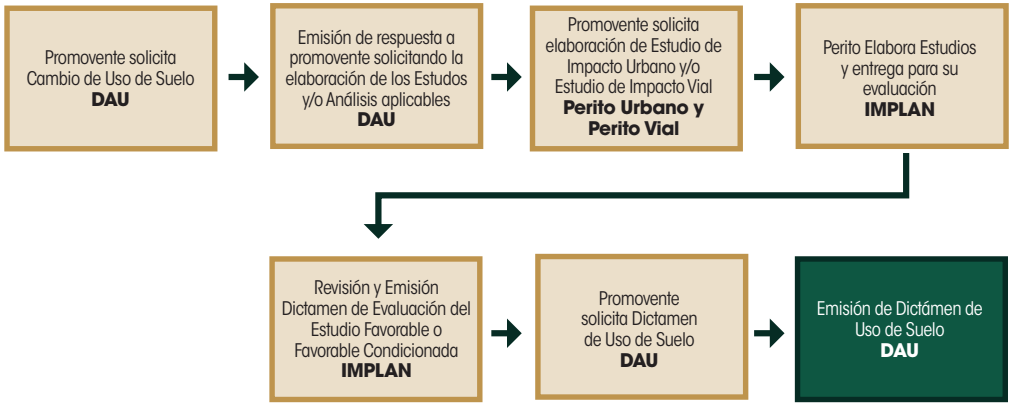
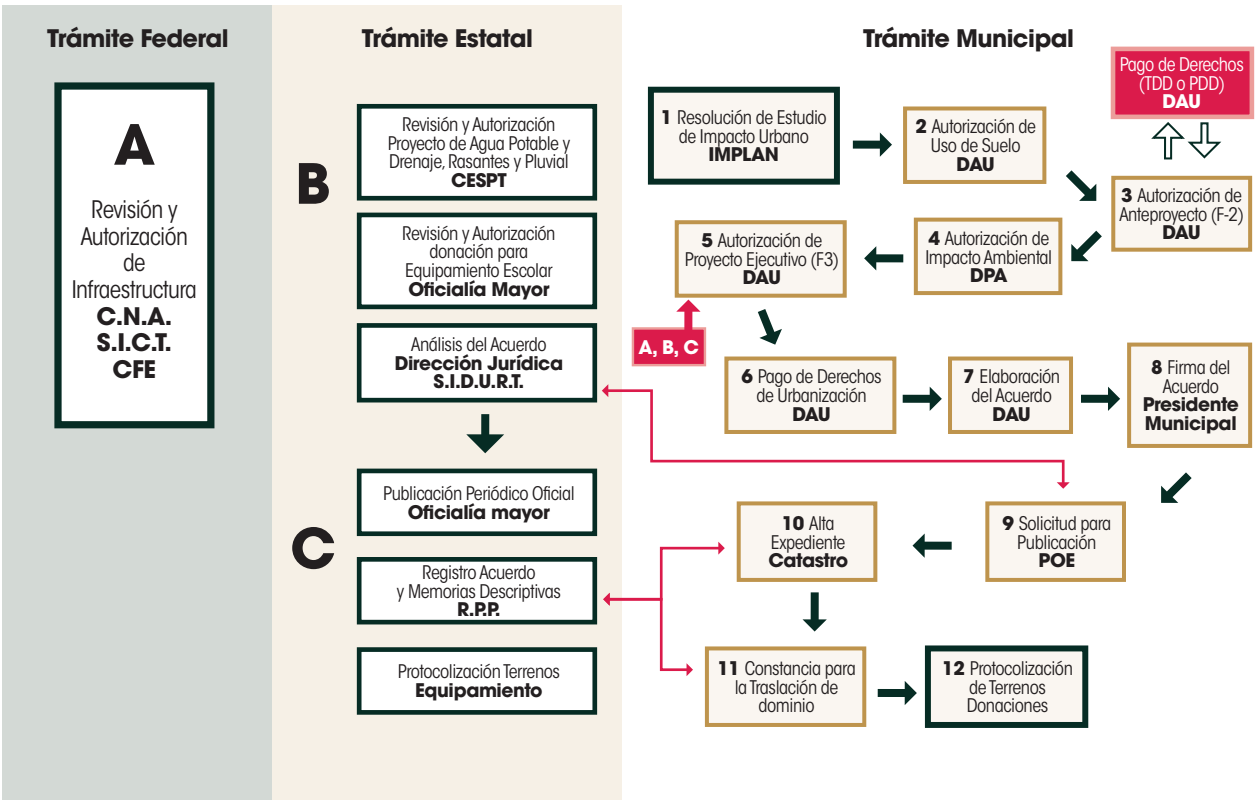


Ilustración 11.
Diagrama solicitud cambio de uso de suelo
Fuente: IMPLAN, 2025

Ilustración 12.
Diagrama de trámites para la autorización de un Desarrollo Urbano
Fuente: IMPLAN,2025.



ÍNDICE DE TABLAS

4. ESTRATÉGICO

INDICE DE TABLAS

Tabla 203. Ejes estratégicos y temáticos. IV-11

Tabla 204. Vinculación con objetivos de Desarrollo Sostenible. IV-25

Tabla 205. Indicadores para medir el cumplimiento de la Estrategia por plazo y responsabilidad. IV-31

Tabla 206. Homologación de estructura vial según su derecho de vía. IV-50

Tabla 207. Clasificación funcional del Sistema Vial. . . . IV-54

Tabla 208. Principios de diseño vial IV-55

Tabla 209. Localización de la aplicación de Políticas de Desarrollo Urbano. IV-71

Tabla 210. Sistema vial propuesto vialidades primarias de acceso controlado. IV-78

Tabla 211. Sistema Vial propuesto vialidades primarias. . IV-79

Tabla 212. Sistema Vial propuesto vialidades secundarias de primer orden. IV-80

Tabla 213. Sistema Vial Propuesta Vialidades Secundaria de Segundo Orden. IV-83

Tabla 214. Centralidades. IV-92

Tabla 215. Polígonos de Actuación. IV-96

Tabla 216. Descripción de Usos, destinos de suelo y zonas. IV-98

Tabla 217. Zonificación primaria por sector. IV-104

Tabla 218. Significado de acrónimos para la dosificación de usos, destinos y actividades. IV-112

Tabla 219. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 1. . . . . IV-112

Tabla 220. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 2. . . . . IV-113

Tabla 221. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 3. . . . . IV-113

Tabla 222. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 4. . . . . IV-113

Tabla 223. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 5. . . . . IV-114

Tabla 224. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 6. . . . . IV-114

Tabla 225. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 7. . . . . IV-114

Tabla 226. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 8. . . . . IV-115

Tabla 227. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 9. . . . . IV-115

Tabla 228. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 10. . . . . IV-115

Tabla 229. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 11. . . . . IV-116

Tabla 230. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 12. . . . . IV-116

Tabla 231. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 13. . . . . IV-116

Tabla 232. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 14. . . . . IV-116

Tabla 233. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 15. . . . . IV-117

Tabla 234. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 16. . . . . IV-117

Tabla 235. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 17. . . . . IV-117

Tabla 236. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 18. . . . . IV-118

Tabla 237. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 19. . . . . IV-118

Tabla 238. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 20. . . . . IV-118

Tabla 239. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 21. . . . . IV-119

Tabla 240. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 22. . . . . IV-119

Tabla 241. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 23. . . . . IV-119

Tabla 242. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 24.. . . . . IV-119

Tabla 243. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 25.. . . . . IV-119

Tabla 244. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 26.. . . . . IV-120

Tabla 245. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 27.. . . . . IV-120

Tabla 246. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 28.. . . . . IV-120

Tabla 247. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 29.. . . . . IV-120

Tabla 248. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 30.. . . . . IV-120

Tabla 249. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 31.. . . . . IV-121

Tabla 250. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 32.. . . . . IV-121

Tabla 251. Dosificación de usos, destinos y actividades para el sector 33.. . . . . IV-121

Tabla 252. Presencia de densidades de usos, destinos y actividades para cada sector. IV-122

Tabla 256. Significado de categoría y clasificación para la zonificación urbana. IV-130

Tabla 255. Significado acrónimos para la zonificación urbana.IV-130

Tabla 253. Dosificación de densidades para el sector . . IV-131

Tabla 254. Presencia de categorias de densidad por sector IV-137

Tabla 257. Condicionantes IV-149

Tabla 258. Zonas de Regeneración, renovación y/o revitalización urbana. IV-162

Tabla 259. Ejes estratégicos y temáticos. IV-164

Tabla 260. Proyectos Estratégicos. IV-166

Tabla 261. Descripción de Acrónimos y tipologías de densidad según modalidad. IV-194

Tabla 262. Descripción de categorías para la Valoración del terreno (VTe). IV-195

Tabla 263. Valoración del terreno de acuerdo a elementos de riesgo. IV-195

Tabla 264. Valor de Riesgo por Pendientes. IV-195

Tabla 265. Descripción de categorías de equipamiento básico (Eb). IV-196

Tabla 266. Descripción de categorías de equipamiento complementario (Ec). IV-196

Tabla 268. Valoración de Equipamiento. IV-197

Tabla 267. Valoración de Equipamiento Urbano por elemento.IV-197

Tabla 269. Valoración de Elementos de Equipamiento Básico (Eb). IV-198

Tabla 270. Valoración de Elementos de Equipamiento Complementario (Ec). IV-198

Tabla 271. Descripción de categorías de Infraestructura básica (Ib). IV-199

Tabla 272. Descripción de categorías de Infraestructura complementaria (Ic). IV-199

Tabla 274. Valoración de los servicios de Infraestructura Básica y Complementaria. IV-200

Tabla 273. Valoración de Infraestructura por elemento.. . IV-200

Tabla 277. Valoración de elementos del sistema de gas. . IV-201

Tabla 275. Valoración de Servicios de Infraestructura Básica (Ib). IV-201

Tabla 276. Valoración de los servicios de Infraestructura Complementaria (Ic). IV-201

Tabla 278. Descripción de categorías del Contexto inmediato.IV-202

Tabla 279. Valoración del Contexto Inmediato por elemento. IV-202

Tabla 283. Elemento Movilidad Urbana (MU). IV-203

Tabla 280. Elemento Accesibilidad (ACS). IV-203

Tabla 281. Valores correspondientes al Servicio de Transporte Público (STP). IV-203

Tabla 282. Valores correspondientes a Paradas o estaciones de Transporte Público (PTP). IV-203

Tabla 284. Indicador de Movilidad en Banquetas (IMB). . IV-204

Tabla 285. Elemento Nivel de Impacto Vial (NIV). . . . IV-204

Tabla 286. Cálculo de la valoración IV-205

Tabla 287. Cálculo de la Valoración desagregada. IV-206

Tabla 288. Caso Ejemplo 1.- Cálculo de Densidad Máxima para un predio o polígono. IV-207

Tabla 289. Caso Ejemplo 2.- Cálculo de Densidad Máxima con opción a Densificación Urbana. IV-208

Tabla 290. Descripción de acrónimos para la Densidad Unifamiliar. IV-213

Tabla 291. Densidad máxima y parámetros de utilización del uso habitacional unifamiliar. IV-213

Tabla 292. Valoración Mínima Obligatoria para el cálculo de Densidad Habitacional Unifamiliar. IV-214

Tabla 293. Descripción de acrónimos para la Densidad Multifamiliar. IV-215

Tabla 294. Densidad máxima y parámetros de utilización del uso habitacional multifamiliar. IV-216

Tabla 295. Valoración mínima obligatoria para el cálculo de Densidad Habitacional Multifamiliar (HM). . . . IV-217

Tabla 296. Densidad máxima y parámetros de utilización del uso habitacional multifamiliar con densidad Alta Plus. IV-218

Tabla 297. Valoración Mínima Obligatoria para el cálculo de Densidad Habitacional Multifamiliar Alta Plus. . IV-219

Tabla 299. Parámetros de utilización en Densidad Multifamiliar con opción a Densificación Urbana. IV-220

Tabla 298. Densidad Multifamiliar con opción a Densificación Urbana. IV-220

Tabla 300. Valoración Mínima Obligatoria para el cálculo de Densidad Habitacional Multifamiliar con opción a Densificación Urbana. IV-222

Tabla 301. Caso Ejemplo 3. Cálculo de cobro de la Densidad Multifamiliar con opción a Densificación Urbana. IV-223

Tabla 302. Parámetros de utilización para el Comercio y Servicios Barriales. IV-224

Tabla 303. Parámetros de utilización para el Comercio y Servicios Distritales. IV-224

Tabla 304. Parámetros de utilización para el Comercio y Servicios Centrales. IV-224

Tabla 305. Parámetros de utilización para la Industria. . . IV-225

Tabla 306. Instrumento de Planeación aplicable según superficie IV-247

Tabla 307. Dispocisiones específicas aplicables a los tipos de riesgo IV-261

Tabla 308. Distancias mínimas de restricción con respecto a zonas habitacionales. IV-263



PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO

DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE TIJUANA

2025-2040

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO

DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE TIJUANA

2025-2040

TIJUANA
XXV AYUNTAMIENTO
2024 – 2027

IMPLAN
Instituto Metropolitano de Planeación de Tijuana

RESPONSABILIDAD DE TODOS