



**AYUNTAMIENTO
DE TIJUANA**

IMPLAN

**Boletín XIX
Informativo
Julio - Septiembre**

Distribución de los usos de suelo en la ciudad de Tijuana

año 2000 al 2013

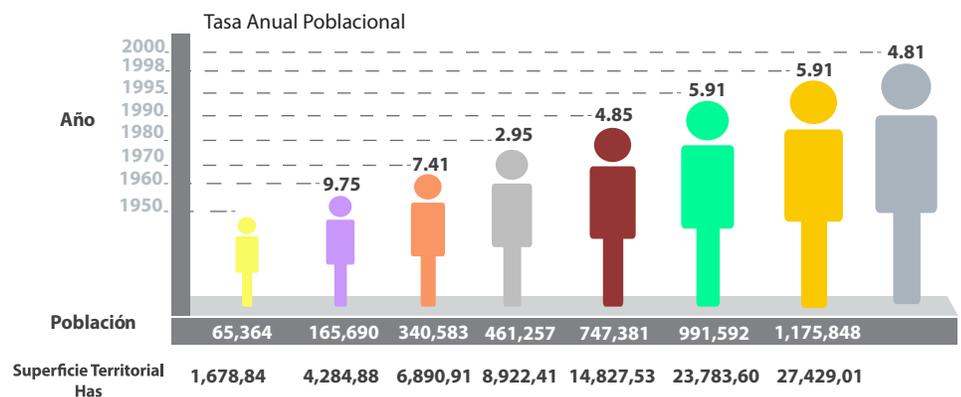
En el año 2000 se propuso un programa de administración de crecimiento urbano, buscaba la identificación de las zonas óptimas y otros escenarios para el crecimiento sustentable de la ciudad, basado en la utilización de un sistema de información geográfica, se realizó un análisis de la demanda de uso de suelo y las implicaciones en materia de oferta de suelo apto para el crecimiento urbano, riesgo y la vulnerabilidad a la que se enfrentaba la ciudad.

Buscaba propuestas para la toma de decisiones a corto, mediano y largo plazo en relación con la infraestructura, vivienda, industria, comercio y servicios, equipamiento, reserva ecológica y áreas para recreación.

En la siguiente tabla se muestra el crecimiento de la población en la ciudad de Tijuana de 1950 a 1998, la tasa anual de crecimiento poblacional y la demanda territorial de hectáreas.

Secuencia Histórica del Crecimiento Urbano y Población

Tijuana 1950 - 1998



Fuente: Censos y Conteos de Población y Vivienda, INEGI, Mapa de Crecimiento Histórico, SAHOPE, COLEF, IMPLAN, agosto 2000.

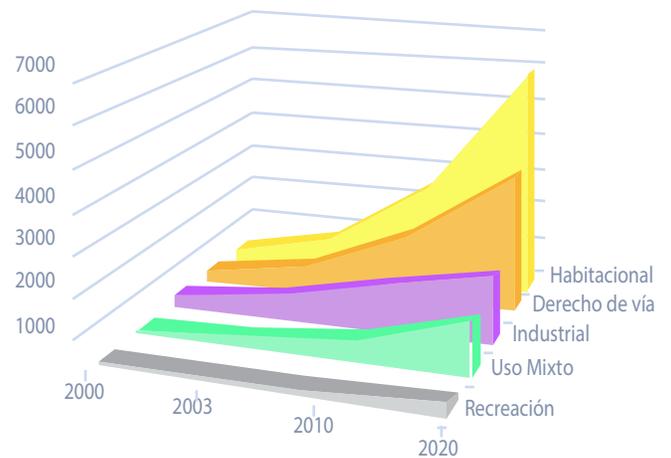
Se realizó un análisis de información censal presentada por INEGI en el año de 1995, consulta a desarrolladores de vivienda e industrias, información de la dirección de Administración Urbana de la ciudad de Tijuana y, tomando en cuenta el crecimiento histórico que la ciudad presentó en la última década, se analizaron las tendencias de crecimiento poblacional, la demanda de vivienda así como la dinámica económica, en especial del sector industrial.

Para el cálculo de los usos de suelo del año 2002 en zonas urbanizadas de acuerdo a los indicadores de 1995, el uso predominante era el habitacional. Los usos seguidos con mayor hectáreas en la ciudad eran el uso de suelo industrial, el de comercio y servicios y el de equipamiento; el uso de suelo comercial hasta ese año había tenido una gran variación, de 10.08% que se presentó en el año de 1995 pasó a 7.39% en el año 1998.

Las conclusiones que se plantearon en el análisis del área urbana de la Ciudad de Tijuana, fueron la falta de planeación y control urbano adecuado e influenciando por otros factores como el acelerado crecimiento de la ciudad, el fenómeno migratorio, los cuales influyeron en el comportamiento del uso de suelo.

Se presentó una segmentación, las zonas comerciales e industriales se encontraban desarticuladas de las zonas habitacionales de bajos recursos, se presentaba un mercado de uso de suelo informal representado por desarrollos de asentamientos humanos con origen de invasión, de acuerdo a los análisis establecidos esto se origino por la falta de una política de suelo.

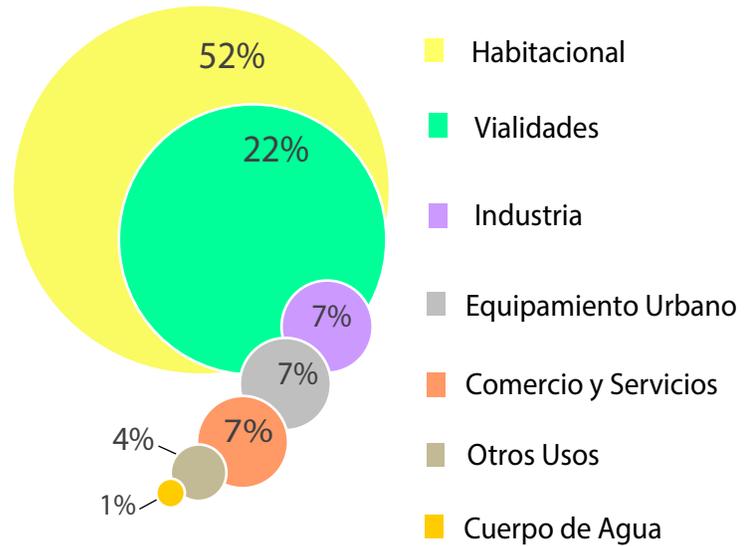
Demanda de Uso de Suelo Urbano



Año	Recreación Sup.Has	Uso Mixto Sup.Has	Industria Sup.Has	Derecho de vía Sup.Has	Habitacional Sup.Has	Requerimiento Sup.Has
2000	7.60	54.33	172.56	197.73	259.64	692.06
2003	24.55	176.17	517.70	622.2	838.88	2,180.22
2010	77.52	556.14	1,207.97	1,795.97	2,648.29	6,285.89
2020	181.67	1,303.39	1,725.66	3,766.93	6,206.60	13,184.25
Total	291.34	2,090.23	3,623.89	6,383.55	9,953.41	22,342.42

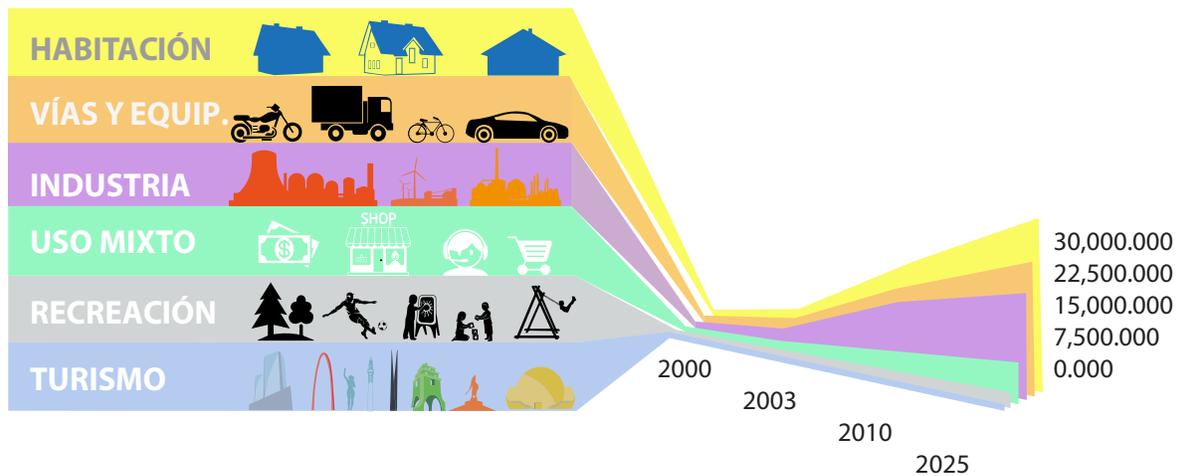
Fuente: Estimación elaborada por IMPLAN en base a información proporcionada por la Dirección de Administración Urbana, consulta a desarrolladores de vivienda e industria, Reglamento de fraccionamiento del Estado de Baja California del 10 de abril del 1971, XI Censo de Población y Vivienda 1990, INEGI. Sistema de Equipamiento Urbano de SEDESOL, 1995.

En el levantamiento de usos de suelo en los sectores urbanos para el año de 2002 se determinó que su distribución era de la siguiente manera:



Fuente: IMPLAN, cálculo aproximado a partir de los datos del levantamiento de los usos del suelo de la Ciudad, enero del 2002. El área total es la correspondiente a los sectores urbanos.

La proyección de demanda de suelo urbano y síntesis de requerimientos realizadas en el 2002, estimaron una demanda de superficie para el año 2025 de 15,552.12 hectáreas de reserva apta para el futuro crecimiento presentado en la siguiente tabla:

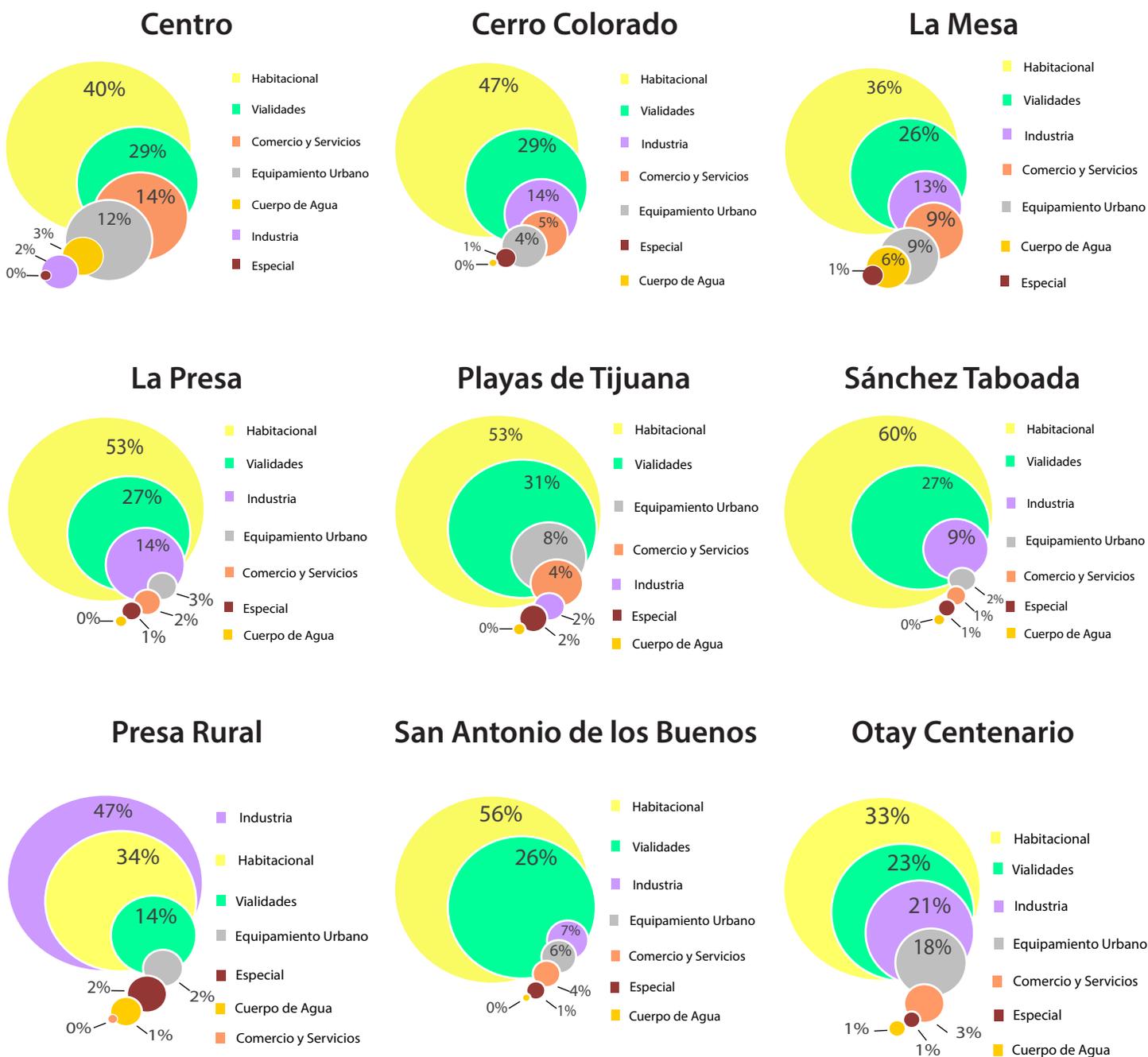


Año	Turismo Sup.Has	Recreación Sup.Has	Uso Mixto Sup.Has	Industria Sup.Has	Derecho de vía y equipamiento Sup.Has	Habitacional Sup.Has	Requerimiento Sup.Has
2000	16.88984	75.54	189.8402	349.6	588.976	840.57	2,061.416
2003	43.349	183.47	487.2408	1,032.85	1,513.496	2,036.83	5,297.236
2010	97.37986	331.016	1,094.54	3,425	4,118.3744	5,348	14,414
2025	157.6189	590.026	1,771.621	4,807.45	6,220.8464	8,225.4	21,772.96

Fuente: Estimación elaborada por IMPLAN en base a información proporcionada por la Dirección de Administración Urbana, consulta a desarrolladores de vivienda e industria, Reglamento de fraccionamiento del Estado de Baja California del 10 de abril del 1971, XI Censo de Población y Vivienda 1990 y XII Censo de Población y Vivienda 2000 de INEGI y Sistema de Equipamiento Urbano de SEDESOL, 1995.

La distribución de los usos de suelo por Delegación 2009

Contempla los usos del suelo habitacionales, industriales, comercio y servicio, equipamiento, vialidades y cuerpo de agua, se presentan en las siguientes gráficas:



De acuerdo con la Dirección de Administración Urbana de la Ciudad de Tijuana la clasificación de los **USOS DEL SUELO** es la siguiente:

Habitacional

Es el destinado para los diferentes tipos de viviendas: Vivienda camp-estre, vivienda unifamiliar, vivien-da multifamiliar horizontal y ver-tical.

Industrial

Involucra actividades de procesa-mientos de insumos para obtener un producto en particular, estos pueden ser talleres de bordados, de ropa, encuadernación de libros, etc.

Comercio y Servicios

En dicho uso se agrupan las activi-dades comerciales y de servicios; como son establecimientos comer-ciales, consultorios médicos, abar-rotos, etc.

Equipamiento Urbano

Se trata de instalaciones y/o edifi-cios y espacios de tipo públi-co donde se realizan actividades de tipo complementario a la habitación y trabajo.

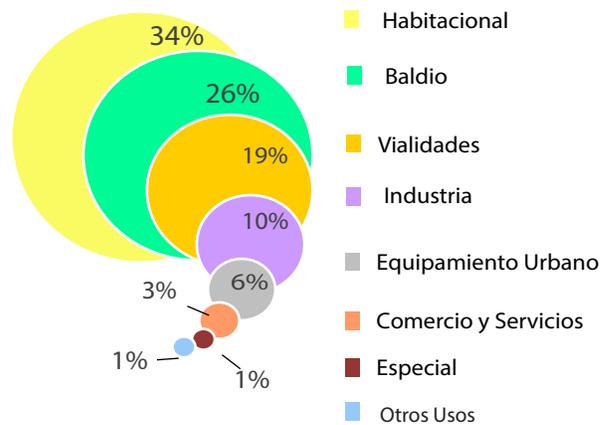
Mixto

Este uso permite el desarrollo de actividades relativas al comercio y los servicios, así como con instala-ciones de equipamiento urbano.

Especial

Es el uso que permite alojar infra-estructura e instalaciones con car-acterísticas especiales debido al servicio que proporcionan, como Estaciones de Carburación, de ser-vicio, etc.

La distribución de usos de suelo de la Ciudad de Tijuana en el año 2009, presentaba una mayor proporción de hectáreas para los usos de suelo Habitacional con un 34%, mientras que los cuerpos de agua y usos de suelo especiales con un 1%, los porcentajes por uso de suelo están dis-tribuidos de acuerdo al nivel de total de hectáreas estimadas y se pre-sentan en la siguiente gráfica:



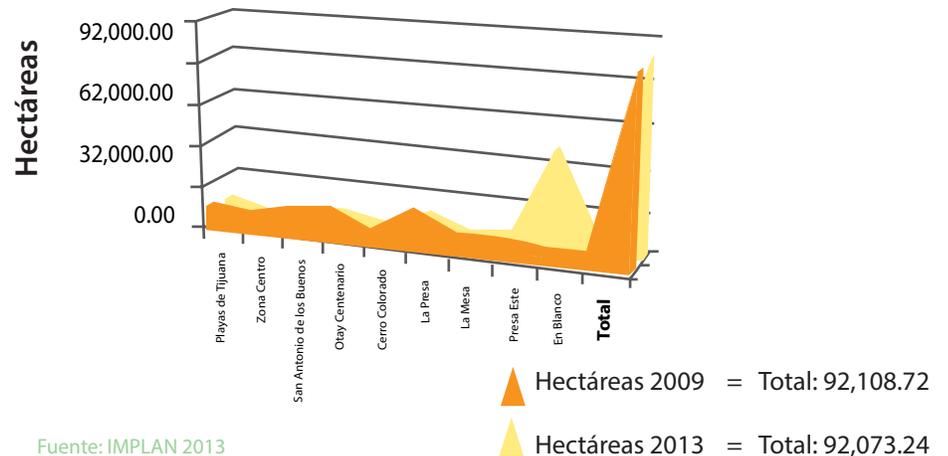
Fuente: IMPLAN 2009

Redistribución de las delegaciones

En el año 2013 se presentó una propuesta de redistribución de los límites de las delegaciones del municipio de Tijuana, en el escenario anterior se consideraba dar continuidad a la prestación de servicios a la población, buscaba atender las limitaciones de zonas urbanizadas y sectores de la actividad económica, en el escenario 2013 se plantearon los ajustes necesarios en algunas delegaciones para hacer eficientes y atender problemas que demanden los ciudadanos, buscando la estabilidad del sistema administrativo municipal.

Se planteó la unión de las delegaciones de la zona este, definir los límites con la delegación la presa, integrar las delegaciones de Centenario y Otay en busca del ahorro y el eficiente uso de los recursos, establecer nuevos límites territoriales en donde se integra a la población de acuerdo a la cercanía territorial con las delegaciones.

En las siguiente tabla se muestra como se integraron las delegaciones contemplando los años 2009 y 2013.



Fuente: IMPLAN 2013

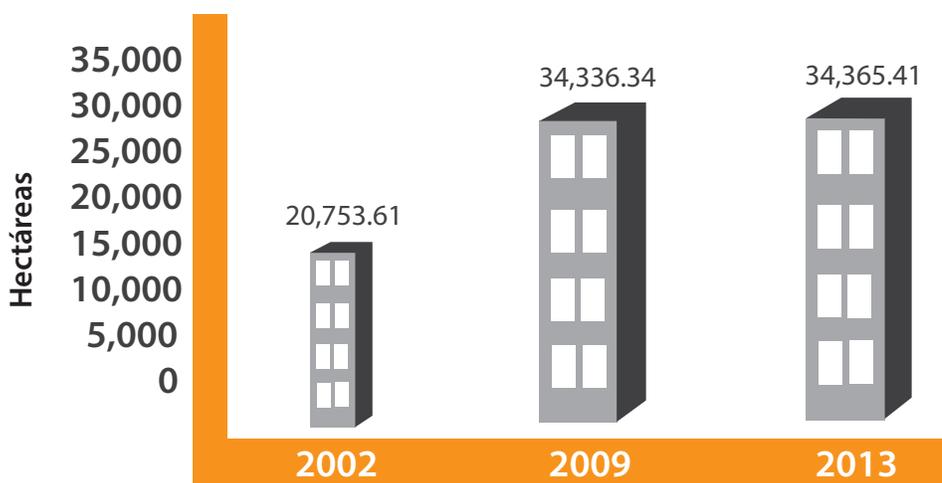
Crecimiento de área urbana de la Ciudad de Tijuana

El área urbana de la ciudad es la superficie que ha sido sujeta a acciones de urbanización y edificación, incluyendo los baldíos que es la superficie no ocupada de la Ciudad de Tijuana

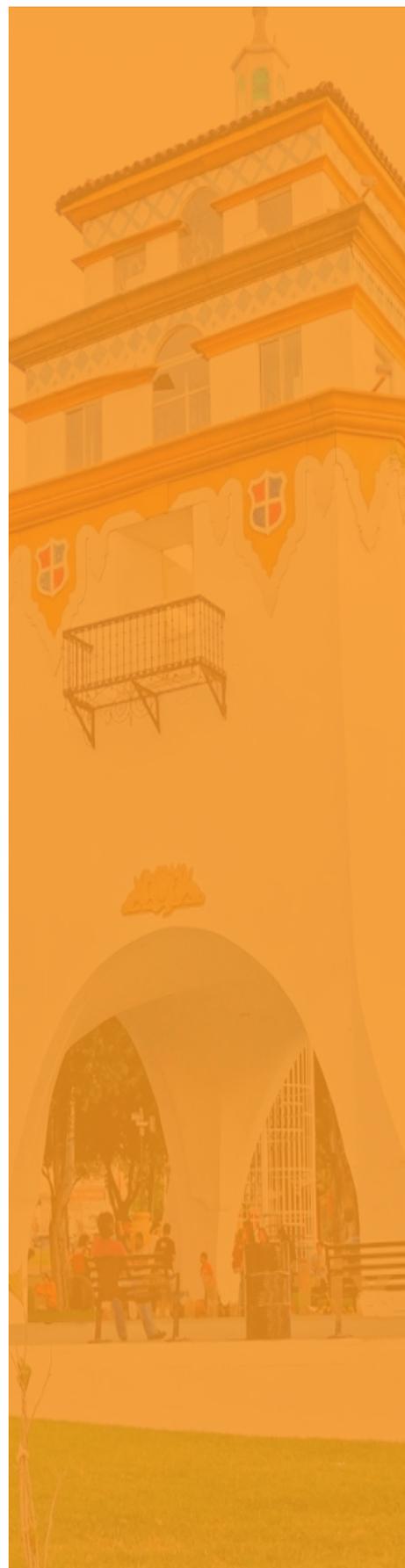
En la actualización del PDUCPT 2010-2030 la ciudad presentó una área urbana de 20,753.61 has, para el año 2002 y un crecimiento del área urbana para el año 2009 de 34,336.34 has, en la actualización de la redistribución de los límites de las delegaciones, elaborada en 2013 se presentó un crecimiento del área urbana de 34,365.41 has.

De acuerdo a la Propuesta de Redistribución de los Límites de las Delegaciones del Municipio de Tijuana de 2013, la superficie aproximada era de 123,584.08 has, de las cuales 92,073.24 has conforman el centro de población. La mancha urbana alcanza una superficie aproximada de 34,365.41 has. El área rural era de 19,341.47 has, y se cuantificó una reserva para el resto del Municipio de 28,643.55 has.

Crecimiento Área Urbana



Fuente: IMPLAN

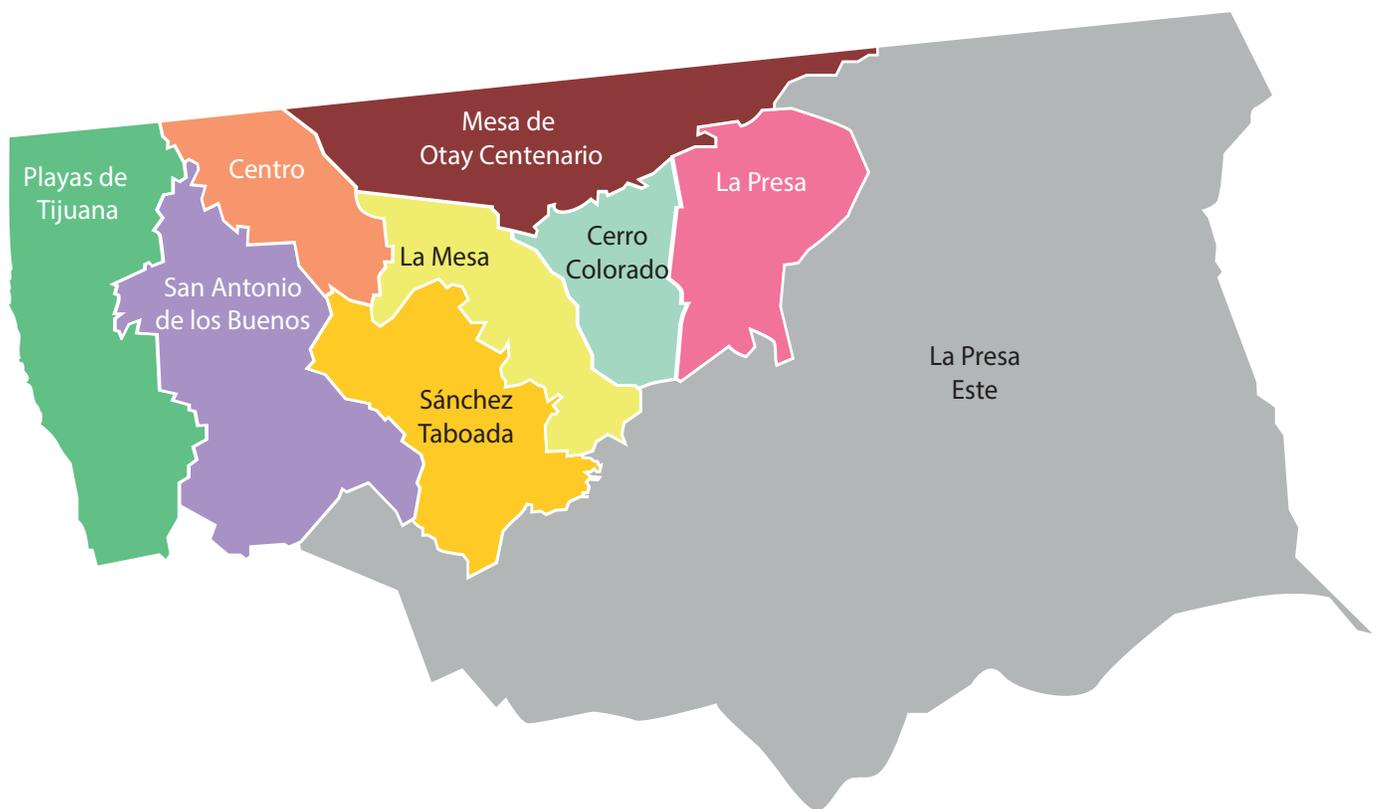


Cómo consideraciones de los distintos estudios consultados, relacionados a la utilización de uso de suelo de la zona urbana de la ciudad de Tijuana, se presentó un énfasis en la realización de análisis de aptitud física del suelo, en los recursos físicos y naturales, buscando la organización de las actividades económicas y el control de los asentamientos irregulares.

Actualmente se busca fortalecer los aspectos de un entorno conectado mediante modelos de desarrollo urbano y orientado al transporte sustentable, buscando combatir el cambio climático, la conectividad, fortalecer y crear espacios públicos, incrementar la productividad, lograr una diversidad en los usos de suelo y un orden en el desarrollo urbano de la ciudad de Tijuana.

Se identificaron los siguientes problemas urbanos en la Ciudad:

- La falta de una política eficaz del uso de suelo.
- La falta de información oportuna de manera integral.
- Alto nivel de espacio del suelo.
- Control del acelerado crecimiento de la ciudad y rigidez en los instrumentos de planeación.



Fuente: Distribución de las Delegaciones 2016.

Sociedad en Movimiento

Boletín Informativo



AYUNTAMIENTO
DE TIJUANA

| IMPLAN

www.implantijuana.org