En cuanto al promedio de ocupantes por vivienda que asocia al total de viviendas censadas con el Total de personas que residen en viviendas particulares habitada cualquier clase: casa independiente, departamento en edificio, vivienda o cuarto el vecindad, vivienda o cuarto de azotea, local no construido para habitación, viviend móvil, refugios o clase no especificada; tenemos el siguiente resultado:

Promedio de ocupantes en viviendas particulares habitadas	**3.9**

FUENTE: INEGI. II Conteo de Población y Vivienda 2005

Del total de viviendas censadas, tenemos las siguientes características:

Piso y número de dormitorios

Con piso de tierra	4.1%
Con un dormitorio	38.8%
Con dos dormitorios o más	56.9%

FUENTE: INEGI. II Conteo de Población y Vivienda 2005

En cuanto a los servicios tenemos el siguiente resultado sin alguno de los siguiente servicios:

Carencia de servicios

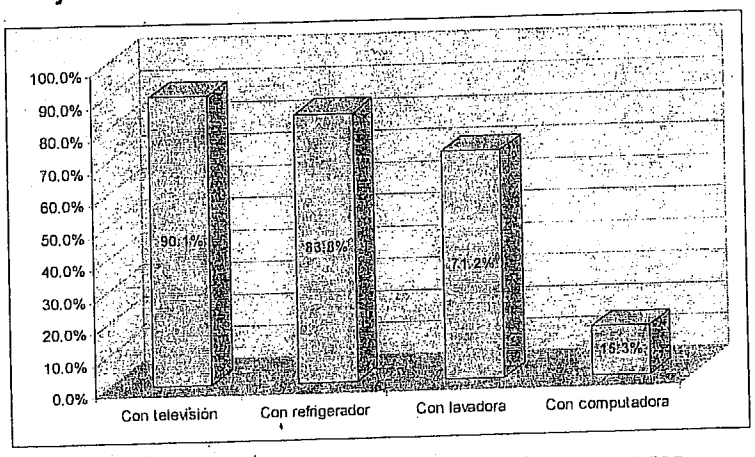
	% de las viviendas
Excusado o sanitario	7.1%
Agua entubada	8.5%
Drenaje	6.2%
Energía eléctrica	5.6%

FUENTE: INEGI. II Conteo de Población y Vivienda 2005

Como se observa, la zona específica tiene carencias significativas en cuanto a serv básicos.

En contraposición el número de viviendas con todos los servicios, es decir, Vivier

Porcentaje de las viviendas que cuenta con Bienes Básicos



FUENTE: INEGI. II Conteo de Población y Vivienda 2005

El rubro más significativo respectos al indicador municipal es el de las viviendas que cuentan con computadora, que en ese nivel resulta en el 23.2%, contra el 15 % de la zona específica.

Por último, las viviendas que no poseen ningún bien, es decir, no disponen de televisión, refrigerador, lavadora ni computadora representan **2.1%** del total

2.5 Administración del Desarrollo Urbano

Para lograr los objetivos que se establecen en la planeación del Desarrollo Urbano es imprescindible contar con una adecuada administración en estas tareas. Desde luego que antes de cualquier cosa se debe buscar que se tenga un estricto control urbano; esto es, que todas las disposiciones legales que se encuentran vigentes en materia de desarrollo urbano sean acatadas escrupulosamente, lo cual implica que: se apliquen los usos, reservas y destinos del suelo, se respeten las densidades previstas, se cumpla con los parámetros urbanos establecidos y sean efectivas las restricciones establecidas.

Las experiencias que se han vivido en el Municipio de Centro en la materia de control urbano de Villahermosa y áreas metropolitanas, han sido muchas veces negativas, sobre todo con aspectos como los asentamientos irregulares, Si estas manifestaciones se trasladaran a la zona motivo de este Programa Parcial se crearían presiones adversas en las tareas de planeación urbana. Para que esto no suceda es necesario que se ponga énfasis en el cumplimiento estricto de este Programa Parcial, a través de una eficiente y eficaz administración del desarrollo urbano, así como un completo

Con estas dependencias se deben cubrir todos y cada uno de los aspectos que in en materia urbana en el desarrollo municipal.

Esta entidad tiene entre sus principales atribuciones:

- Formular los programas de desarrollo urbano municipal y las política creación y administración de reservas territoriales, a fin de someterlos aprobación del Ayuntamiento;
- Conducir, controlar y vigilar la utilización del suelo en la jurisdicción municip intervenir en los trámites para regularizar la tenencia de la tierra urbana;
- Vigilar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones reglamentaria materia de construcción y desarrollo urbano;
- Elaborar y vigilar el cumplimiento de los planos reguladores del crecim urbano municipal;
- Participar en la realización de los programas de vivienda y urbanización;
- Participar en la formulación y operación de los planes, programas específic servicios públicos, para el abastecimiento y tratamiento de agua potable, dren alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales, de competencia municipal, y en su caso, de acuerdo a los convenios respecti que se firmen con el Gobierno Estatal;
- Participar en la planeación y elaborar el Programa de Obras Públicas Municipio, formulando los estudios, proyectos y presupuesto de las misr excepto las encomendadas expresamente a otras dependencias o entes crea legalmente para ello;
- Realizar directamente cuando así se autorice en términos de la ley en la mate o a través de terceros y vigilar en su caso, en todo o en parte, por acuerdo Presidente Municipal, la construcción de obras urbanas que emprenda Ayuntamiento, por sí o en cooperación con el Estado, o los particulares y que se encomienden expresamente a otras dependencias;
- Determinar la nomenclatura de las calles o avenidas y la numeración de casas en el Municipio;
- En general realizar todas las obras requeridas para la prestación de los servic públicos;
- Planear, elaborar y ejecutar el programa de conservación, mantenimient reparación de los bienes inmuebles y obras públicas en general dependientes Ayuntamiento;

Control del Desarrollo Urbano

La misma Dirección de Obras, Asentamientos y Servicios Municipales, a través de áreas como las SubDirecciones de: Gestión Urbana, Regulación, y Control y Seguimiento de Obra, son los responsables principales de la gestión urbana.

Estas dependencias tienen una serie de departamentos administrativos encargados de las tareas del Control de Desarrollo Urbano. Estas áreas de trabajo son las siguientes:

Usos y Destinos del Suelo	Control de Obra y Apoyo Técnico	Departamento de Proyectos
Nomenclatura	Seguimiento y verificación de Obra	Inspección Urbana

Obra Pública Municipal

La supervisión de las obras públicas emprendidas a instancias del Gobierno Municipal en cumplimiento del Programa Parcial, se realizarán también a través de la Dirección de Obras Asentamientos y Servicios Municipales, con el apoyo de áreas como la Subdirección de Contratación de Obras y Servicios, y la Subdirección de Control y Seguimiento de Obras.

La función principal de estas dependencias es: Proyectar, licitar y supervisar, llevando un control, avance y seguimiento de las obras contempladas dentro de los programas anuales, mediante la integración de expedientes técnicos, contratos y bitácoras de obra.

Medio Ambiente

La gestión ambiental en el Municipio se realiza a través de dos dependencias: la Subdirección de Gestión Ambiental, de la que dependen las áreas de Recursos Naturales, Protección Ambiental y Educación Ambiental; y Coordinación de Medio Ambiente, dependiente del ejecutivo municipal, y que cuenta con las áreas de: Protección Ambiental y la de Gestión Ambiental.

Entre las principales atribuciones de estas dependencias están las siguientes:

- Proponer al Presidente Municipal la creación de las zonas de reserva ecológicas y la expedición de los reglamentos correspondientes;
- Realizar las acciones necesarias para preservar y proteger el equilibrio ecológico en el Municipio;
- Establecer los criterios y lineamientos para el trámite de manifestación de impacto ambiental, en la esfera de sus atribuciones;

urbano, sobre aquellas acciones que el gobierno municipal se proponga ejecuta base al Plan Municipal de Desarrollo y programas de desarrollo urbano afines. De manera, esta dependencia se instaló el 14 de febrero del 2005. Entre sus princi atribuciones están las siguientes

- Colaborar con el Ayuntamiento y demás autoridades municipales en mater planeación urbana;
- Formular, elaborar, actualizar, revisar, controlar y evaluar el anteproyecto Programa Municipal de Desarrollo Urbano, sus programas parciale sectoriales, los reglamentos de zonificación o declaratorias de usos de reser destinos correspondientes, para someterlos al conocimiento, estudi aprobación del Ayuntamiento;
- Coordinar la ejecución de los programas y proyectos municipales de desa urbano, en congruencia con los programas nacional y estatal de desa urbano, a través de los organismos federales y estatales competentes:
- Proponer al Ayuntamiento las acciones a tomar para promover el uso efici del suelo urbano y evitar el crecimiento descontrolado;
- Auxiliar como consultor técnico del Ayuntamiento sobre los cambios de us suelo que le sean solicitados rindiendo los dictámenes técr correspondientes;
- Proponer al Ayuntamiento para su aprobación, los cambios de uso de suelo se justifiquen;
- Dar a conocer la información con que cuenta el Instituto, conforme a los rub mencionados en las fracciones anteriores, a toda clase de instituciones investigación y enseñanza, así como al público en general;
- Proporcionar elementos documentales, técnicos, operativos y de jui necesarios para la toma de decisiones y acciones del Ayuntamiento y der autoridades competentes en materia de planeación del desarrollo urb municipal;
- Proponer al Ayuntamiento las modificaciones, reformas y adecuaciones a reglamentación en materia de desarrollo urbano, y de uso de suelo que requieran y los proyectos de iniciativa de ley que se estimen necesarios;

2.6 Diagnóstico y Pronóstico Integrado

Marco Teórico Conceptual

Con base en los resultados descritos en el apartado de Diagnóstico, agregados a

La composición urbana global, parte de los siguientes elementos específicos:

- La realidad física (geología, hidrología, clima, ecología, recursos naturales renovables, recursos naturales no renovables, etc.).
- La realidad social, (quiénes somos, cómo vivimos, fuentes de trabajo, educación, tradiciones y costumbres, idiosincrasia, etc.) y
- Las potencialidades de desarrollo sustentable,

Además de los elementos anteriores es de capital importancia entender con claridad que, más allá de organizar un espacio físico, se debe considerar en esta composición urbana la sensibilización de los moradores para definir y conformar su propia comunidad.

Esto es, se debe de ordenar y regular el crecimiento para lograr una distribución espacial congruente con las características del territorio y con la dinámica de la población; en vinculación con su función económica en el contexto regional, conservando, regenerando y aprovechando los medios naturales y culturales, para coadyuvar al mejoramiento de las condiciones de vida de la población.

Deben establecerse regulaciones urbanísticas para definir con claridad las etapas de desarrollo del Centro urbano, determinando la necesidad de dotación suficiente de infraestructura y equipamiento en cada zona antes de abrir nuevos frentes de crecimiento urbano.

Debe mantenerse congruencia entre este Programa Parcial y los Programas de Ordenamiento Ecológico municipales.

Las autoridades federales, las autoridades estatales y las autoridades municipales tienen competencias para establecer y regular el ordenamiento territorial del Centro Metropolitano Playas del Rosario, por lo que es indispensable mantener la concurrencia de los tres órdenes de gobierno, así como establecer la mayor coordinación para su actuación en beneficio del desarrollo ordenado.

Perspectivas de crecimiento demográfico.

La zona específica de estudio (36 localidades) ha tenido una Tasa Media de Crecimiento Anual del 2.7 % al pasar de 42,482 habitantes en el año 2000 a casi 49 mil en el año 2005.

Año	Población	Incremento de población
2011	56,852	8,354
2016	64,903	8,051
2026	84,587	19,684
		36,089

Sin embargo, dado que el ámbito de influencia de este Programa Parcial sería propio Municipio de Centro, tendríamos que tomar en consideración el crecir demográfico que tendrá todo el Municipio en los próximos años.

De acuerdo al "Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciud Villahermosa y Centros Metropolitanos del Municipio de Centro, Tabasco 2008 – 2 la población del Municipio pasará de poco más de 600 mil habitantes en el año de a casi un millón trescientos mil en el 2030.

Por lo que respecta a la población de Villahermosa, su población pasará de 3 habitantes en 2005 a 680 mil en 2030. La Población del resto del municipio pasa 232 mil habitantes en 2005 a 610 mil en 2030, tal como se muestra en la siguiente:

Año	Pronóstico de Población		
	Mpio. Centro	Villahermosa	Resto municipio
2005	605,431	373,151	232,280
2010	704,480	420,866	283,614
2016	844,955	486,245	358,710
2020	953,844	535,380	418,464
2025	1,109,893	603,839	506,054
2030	1,291,473	681,052	610,421
TMCA	3.7%	2.9%	4.8%

Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Villahermosa y Centros Metropolitanos del Municipio de Centro, Tabasco 2008 – 2030. Pag. 102

Lo anterior implica que se tendría un crecimiento neto de la población de 686 mil mil y 378 mil nuevos habitantes, para el municipio, Villahermosa y el resto del Muni respectivamente, tal como se observa a continuación.

De esta manera, podemos establecer que el crecimiento neto de la población que incidirá en la zona de estudio se ubicará entre los 40 mil nuevos habitantes inherentes a las 36 localidades actuales, y los 380 mil nuevos habitantes de los Centros Metropolitanos de Villahermosa.

Viviendas Adicionales Requeridas

Con base en las estimaciones de crecimiento de la población anteriores, y tomando en consideración un índice de 3.5 habitantes por vivienda (un poco menor al índice actual de 3.9 dado que la población futura será más "joven"), encontramos que las zonas metropolitanas de Villahermosa requerirán alrededor de 110 mil viviendas hacia el año 2030. Tal como se muestra en la siguiente tabla.

	Viviendas adicionales por período		
Año	Mpio. Centro	Villahermosa	Resto municipio
2005			
2010	28,300	13,633	14,667
2016	40,136	18,680	21,456
2020	31,111	14,039	17,073
2025	44,585	19,560	25,026
2030	51,880	22,061	29,819
Total	196,012	87,972	108,040

Reservas para el crecimiento urbano.

La realidad urbana de Villahermosa es una fuerte expansión acompañada de una escasez relativa de suelo con aptitud urbana. Por ello, es muy importante que en la identificación de áreas de crecimiento, las posibles reservas y baldíos en lo que se refiere al territorio de la ciudad debe darse prioridad a la redensificación, es decir al uso intensivo del suelo urbano, porque además del suelo, hay desaprovechamientos en lo que se refiere al tendido de infraestructuras de servicios municipales en amplias áreas de la ciudad.

En la zona conurbada Villahermosa-Nacajuca se encuentran reservas urbanas significativas para promociones inmobiliarias de mayor valor, debido a que su condición [illegible] representa una amplia reserva preferentemente para fraccionamientos de

2.6.1 Polígono Sureste del Centro Metropolitano Playas del Rosario

Proyecciones de Población

El horizonte de planeación considerado en el Programa Parcial de Desarrollo U del Polígono Sureste del Centro Metropolitano Playas del Rosario del Munici Centro, Tabasco, es de 15 años en tres etapas de desarrollo: la primera compren 2009 al 2011, la segunda comprende el periodo del 2012 al 2016 y la tercera de al 2026.

La primera etapa se tiene proyectada hasta el año 2011 para una población de 1 habitantes; la segunda etapa hasta el 2016 con una población de 57,158 habitant tercera etapa hasta el año 2026 podrá alojar a una población de 40,333 habit para contar con una población total de 214,597 en su totalidad (Ver cuadro anexo)

Etapas	Periodo	Habitantes	Acumulado
Primera etapa	2009-2011	117,106	117,106
Segunda etapa	2012-2016	57,158	174,264
Tercera etapa	2017-2026	40,333	214,597

Demanda de Equipamiento

Para estimar la demanda de equipamiento se utilizaron las unidades básicas de se establecidas por el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Subsecreta Desarrollo Urbano y Vivienda, Dirección General de Infraestructura y Equipan perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).

Por lo que se refiere a los requerimientos de infraestructura, el equipamiento se su a las normas que especifiquen las instancias Federales, Estatales y Munici correspondientes.

Requerimientos de Equipamiento

Rubro	Metros cuadrados	
	Terreno	Construcción
Educación	422,312	143,720
Asistencia Social y Administración Pública	225,158	79,090
Cultura, Culto, Recreación y Deporte	967,782	49,420
Salud	136,690	73,774
Comercio y Abasto	323,657	149,928
Comunicaciones y Transporte	42,669	9,921
Servicios Urbanos	44,699	6,303
S u m a	**2,162,968**	**512,155**

Demanda de vivienda e infraestructura

Con base en la distribución de la población, en el área delimitada en este Programa Parcial se requerirán 55,025 viviendas.

El H. Ayuntamiento deberá tener el inventario de fraccionamientos autorizados para esta zona, con objeto de evaluar la estrategia de densificación propuesta y establecer parámetros de actualización en caso de ser necesarios.

En el caso de las donaciones requeridas, serán las que se estipulan en el Reglamento de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de y se destinarán para cubrir el equipamiento necesario según la normatividad de la SEDESOL en cada sector, según el área resultante en cada caso.

La dosificación del equipamiento será la establecida según los requerimientos del H. Ayuntamiento de Centro a través del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano.

El "Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Polígono Sureste del Centro Metropolitano Playas del Rosario del Municipio de Centro, Tabasco" podrá presentar cambios y ajustes, dadas las eventuales condiciones que se presenten no previstas en este documento.

Los requerimientos que plantea este programa son los siguientes: En el sistema de agua potable 596 litros por segundo; habrá una demanda de 447 litros por segundo en

			1° ETAPA AL 2015	2° ETAPA 2013-2020	3° ETAPA 2021-2028	TOTA AL 202
Agua	230 lts/seg/hab	ZU	311.74	152.16	107.37	
	.6 lts/seg/m2	comercial	0.0000	0.0366	0.9352	
	1 lts/seg/m2	Industrial	6.8749	2.1322	14.3912	23
Total (lts/seg)			319	154	123	
Drenaje (lts/seg)	75%		239	116	92	

Electricidad	1.5 kva/lviv	Habitacional	45,041	21,984	15,513	8
	0.02 kva/m2	Comercial	0	11	269	
	250 kvaha.	Industrial	14,850	4,606	31,085	5
TOTAL KVA			59,891	26,600	46,867	13
TOTAL MVA			60	27	47	133

TELEFONO (lineas)	1 linea/30 hab		3,904	1,905	1,344	

Conclusiones del Diagnóstico – Pronóstico Integrado

A partir de los análisis realizados y de las visitas de campo y entrevistas con persona instituciones ligadas al desenvolvimiento urbano de la zona, se establecieron siguientes Fortalezas, Amenazas, Debilidades y Oportunidades (FODA) que vislumbran para este Plan Parcial:

Fortalezas

1. La zona del Polígono Sureste del Centro Metropolitano Playas del Rosario se ub dentro del ámbito de influencia de Villahermosa que resulta ser un área expansión ascendente, además de que constituye el centro de gravedad del esta de Tabasco, que aún refleja saldos netos migratorios y una tenue expulsión.
2. La zona se localiza sobre la carretera federal 195, constituye un centro vincula con el estado de Chiapas y Centro América, así como a los mercados del pacífi Es importante destacar además que la ubicación estratégica del sitio se encuen inmersa en el seno de los países y estados que conforman el "Proye Mesoamericano".
3. Una zona de expansión de empresas e industrias se ubica en el sur de Villahermo en las cercanías de la carretera federal 195 que une a esta ciudad con Teapa (en otras poblaciones). La zona de estudio se convierte, de esta manera en una opci privilegiada para albergar a la población que trabajará en esta creciente zo industrial y comercial.
4. La mencionada carretera 195 llega hasta las inmediaciones de la zona de estud

Programa Parcial. Muy cerca del proyecto se encuentra una subestación eléctrica de la CFE con capacidad suficiente; la vialidad ya descrita en párrafos anteriores, la dotación de agua, como en toda esta zona de Tabasco, no es un problema; por último, cerca de la zona se encuentra un relleno sanitario para recibir los desechos orgánicos e inorgánicos de la ciudad de Villahermosa; sin embargo se debe considerar un proyecto para la construcción de un relleno sanitario estratégico con capacidad para este Programa Parcial.

7. La demanda de vivienda en toda la zona metropolitana de Villahermosa para los próximos años será muy importante.

Oportunidades.

1. La instalación de un Centro Educativo Superior de amplio espectro dentro de la zona específica de estudio.
2. Los nuevos desarrollos urbanos que se edifiquen en la zona metropolitana de Centro- Nacajuca, como es el caso, tienen la oportunidad única de implantarse como ejemplos de ciudades sustentables en el entorno ambiental del trópico húmedo.
3. La zona ofrece la oportunidad de establecer un desarrollo urbano ordenado que desincentive la irrupción de asentamientos irregulares.
4. La zona ofrece la ventaja de estar considerada por los Planes Estatales dentro de uno de los corredores urbano – industriales de la entidad.
5. Existe la coyuntura de aprovechar las políticas federales que han puesto sus miras en el desarrollo del sureste mexicano y consecuentemente demandan que en tiempo y forma los municipios urbanos más importantes presenten planes y programas de ordenamiento que permitan canalizar recursos para el bienestar social

Debilidades.

1. El ser una zona sin infraestructura interna ni servicios, hace que se requieran grandes inversiones, y sobre todo concertación entre los distintos niveles de gobierno y los inversores privados.
2. Como una gran parte del estado, las zonas habitualmente agrícolas y de selva han sido desmontadas para la ganadería extensiva, por lo que las condiciones climatológicas se han alterado, produciendo un microclima con temperaturas más altas, y por ende menos propicias para el bienestar humano.
3. El clima húmedo es una desventaja para el bienestar humano.
4. Sin duda, hace falta una nueva generación de empresarios con visión de desarrollo sustentable, que aparentemente no se muestran actualmente en la zona, para

3. Que las nuevas condiciones financieras y económicas que asedian hoy en esta zona del país y al mundo entero, no permitan la creación de una masa c de demanda de vivienda y servicios; y que por lo tanto no se tengan los crecimi establecidos ni la inversión planteada en esta zona.

Conclusiones del Pronóstico

Los escenarios propuestos para el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Poli Sureste del Centro Metropolitano Playas del Rosario del Municipio de Centro, Tab pretenden impulsar el Desarrollo Regional, fomentar el ecodesarrollo, el conocim de la cultura y el cuidado al medio ambiente.

Las tendencias resultantes del escenario propuesto son:

- **Periodo 2009-2025**

Durante los próximos 15 años se pronostica que:

- La población total del Centro Metropolitano Playas del Rosario estará cerca d 215 mil habitantes.
- Durante el período se deberán construir alrededor de 55 mil viviendas de dive estratos de calidad y precio, para satisfacer la demanda proyectada.
- Se necesitará incorporar 417 has. para la construcción de vivienda y 216 equipamiento urbano.
- Se deberá dotar al Centro Metropolitano del equipamiento urbano necesario pa población proyectada
- Los servicios que se requerirán de agua potable serán a razón de 596 lps, servicio de drenaje deberá ser a 447lps.
- La oferta de energía eléctrica deberá ascender a 133 mva.

La construcción del desarrollo planteado en este Programa vendrá a consolidar Zona metropolitana Centro – Nacajuca, dotándola de una nueva área urbana order y sustentada, que desincentive la creación de asentamientos irregulares. Otorgán además la oferta de vivienda popular que requiere toda esta zona metropolitana.

E

Ir

y

CAPÍTULO III. NORMATIVO

3.1 OBJETIVOS

El crecimiento de la población y de las actividades económicas de la zona metropoli

Por otra parte, el crecimiento económico de esta zona metropolitana, los importantes proyectos en proceso de desarrollo y el potencial que esta región tiene para el establecimiento de otras actividades económicas complementarias, obligan a prever la adecuada integración y planificación de todas aquellas áreas aptas para el alojamiento del futuro crecimiento de su población.

Particularmente el área materia del presente Programa Parcial, en función de su localización estratégica, de las presiones de crecimiento a que ya está sujeta la zona metropolitana, y a su falta de aptitud para el desarrollo agrícola o forestal, está llamada a formar parte del área urbana en un plazo relativamente corto.

Por otra parte, cuando se formuló el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Villahermosa y Centros Metropolitanos del Municipio de Centro, no se contaba con toda la información necesaria para determinar la viabilidad de la zona de estudio como área de crecimiento urbano.

Además, desde la fecha de publicación de dicho Programa, se han establecido diversos asentamientos y se han llevado a cabo varios desarrollos, que hacen necesaria la realización de este Programa Parcial.

3.1.1 OBJETIVOS GENERALES

Estos objetivos se establecen en función del medio ambiente, la actividad económica y el desarrollo social.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Polígono Sureste del Centro Metropolitano Playas del Rosario, tiene como objetivo esencial el de "ordenar y regular el proceso de desarrollo urbano, estableciendo las bases para la realización de acciones de mejoramiento y conservación; además de definir los usos y destinos de suelo, y designar las áreas para su crecimiento; todo ello con la finalidad de lograr un desarrollo sustentable orientado a mejorar el nivel de vida de la población".

Este objetivo central establece además las determinaciones relativas a:

- La conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población;
- El establecimiento de las áreas de crecimiento y espacios abiertos.
- La zonificación primaria señalando el uso de suelo;
- La vialidad y transporte;
- La infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- [illegible] ambiente, preservación del equilibrio ecológico y reducción de la

problemática que ha originado el acelerado crecimiento urbano de la zona metropolitana.

La realidad del crecimiento urbano derivado de la explosión demográfica en esta zona del estado de Tabasco, ha transformado gran parte de la misma entidad mucho más rápidamente de lo previsto, en especial el municipio de Centro y sus diversas zonas metropolitanas. Resulta indispensable, aprovechando la toma de conciencia de todos los actores involucrados, tanto públicos como privados, que el presente instrumento de desarrollo urbano proporcione los lineamientos para un desarrollo sustentable y ordenado. En caso contrario el desenvolvimiento futuro seguiría sufriendo fuertes presiones como hasta ahora, sumando nuevos problemas a los problemas añejos y acentuando los efectos negativos sobre el medio ambiente.

La oferta de tierra con certeza jurídica, el establecimiento de usos de suelo ordenados, y la dotación de la infraestructura necesaria, seguramente desalentará la creación de asentamientos irregulares, tal como está pasando en diversas áreas de la zona metropolitana de Villahermosa.

3.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

Los objetivos específicos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Polígono Sureste del Centro Metropolitano Playas del Rosario son los siguientes:

- Mejorar las condiciones de vida de la población mediante la dotación y mejoramiento de los servicios públicos, particularmente para la población de menor ingreso.
- Propiciar el equilibrio en la distribución de la población mediante la creación de nuevas áreas de crecimiento urbano añadidas a la actualmente establecida.
- Proporcionar alojamiento digno a la población permanente que será generada por el desarrollo económico de la zona, atendiendo al objetivo fundamental del bienestar de la población.
- Atender las necesidades de la población urbana siempre creciente, evitando que los nuevos pobladores se asienten en forma irregular en el suelo urbano no apto, por ausencia o incumplimiento de la normatividad para nuevos asentamientos humanos.
- Ampliar el acceso de la población a las oportunidades de empleo, cultura, educación, recreación y consumo.
- Reorientar el crecimiento de Villahermosa hacia zonas aptas para el desarrollo.

- Fomentar e impulsar el desarrollo urbano ordenado y controlado
- Prever la dotación de vivienda, infraestructura y servicios urbanos de acuerdo a las etapas de desarrollo.
- Optimizar los usos del suelo en función de su aptitud y las condicionantes ecológicas y ambientales existentes con vías a proteger y preservar los recursos bióticos de la zona.
- Programar el aprovechamiento racional de los recursos naturales de la zona.
- Regular el crecimiento del centro de población.
- Establecer prioridades y jerarquías en los programas de desarrollo e inversión pública que tiendan a satisfacer las necesidades presentes y futuras de la población.
- Asegurar el desarrollo ordenado y la operación eficiente del área urbana que se desarrollará en el Centro Metropolitano Playas del Rosario
- Contribuir a la integración de una estructura urbana eficiente para la zona metropolitana de Villahermosa.
- Establecer los derechos de vía que deberán reservarse para el paso de la infraestructura que requiera el desarrollo urbano de la zona, en el corto y en el largo plazo.
- Establecer las normas a las que deberá sujetarse el cambio de uso y el desarrollo urbano de la zona.
- Establecer un programa de tratamiento de desechos sólidos y de salud.
- Instrumentación de un programa de limpieza y construcción de obras de ingeniería que minimicen los aportes de sólidos a lagunas, arroyos y canales ubicados en el polígono de estudio.
- Desarrollar un programa integral de educación ambiental que considere la interacción de los aspectos sociales, económicos y ecológicos.

3.2 Metas

En cumplimiento de los objetivos planteados en este Programa Parcial de Desarrollo Urbano se logrará a través de la especificación de metas que integren en forma programática las acciones propuestas en el nivel estratégico para los diferentes subcomponentes del desarrollo urbano

Dado que la zona tendrá un crecimiento de la población muy importante, la mayoría de las acciones propuestas están dirigidas a la construcción de la infraestructura y el equipamiento necesarios; por este motivo, se requerirán montos de inversión considerables, que demandarán, a su vez, reforzar en las esferas federal, estatal y municipal, los mecanismos de coordinación con el fin de promover y ejecutar programas integrados que propicien la eficiencia de las acciones, y logren la reducción de costos.

Además, para volver eficientes los recursos disponibles y llegar a alcanzar las metas propuestas, se deberá propiciar la participación de la comunidad a través de la formación de comités que coadyuven en la instrumentación de los programas; favoreciendo para esto la acción concertada de organismos privados, las concesiones y los contratos de administración.

Las metas específicas del Programa a corto, mediano y largo plazo se presentan en forma concentrada en el Cuadro 5.1, en él se presentan: el Programa, el subprograma de referencia, las líneas de acción, las acciones específicas, el plazo y la corresponsabilidad de los distintos sectores.

3.3. Condicionantes de los niveles superiores de planeación.

La elaboración de los programas de desarrollo urbano se centra en el beneficio potencial que pueden recibir los distintos estratos sociales que coexisten en una comunidad. Por ello, esta materia es de interés público, y se incluye como prioritaria la participación ciudadana en la realización de los planes y programas de desarrollo.

La Ley General de Asentamientos Humanos en su **artículo 12,** establece que la planeación y regulación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población se llevará a cabo a través de:

I. El programa nacional de desarrollo urbano;

II. Los programas estatales de desarrollo urbano;

III. Los programas de ordenación de zonas conurbadas;

IV. Los planes o programas municipales de desarrollo urbano;

V. Los programas de desarrollo urbano de centros de población, y

*VI. **Los programas de desarrollo urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores** y que determinen esta Ley y la legislación estatal de desarrollo urbano.*

El **artículo 19** de esta misma Ley establece los criterios generales de regulación ecológica de los asentamientos humanos establecidos en los **artículos 23 a 27 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente.**

En el ámbito local del Estado de Tabasco, **la Ley de Planeación del Estado**, en su **artículo 5°** establece la responsabilidad de los ayuntamientos para conducir la planeación del desarrollo de los municipios con la participación democrática de los grupos sociales. Para tal efecto, la misma ley señala en sus **artículos 22 y 23**, los

A. Declaratorias de usos, destinos y reservas

Las Declaratorias sobre Provisiones, Usos, Reservas y Destinos para la planeación se inscriben en diferentes niveles de normatividad. En primer término, en el ámbito Federal, la **Ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 1°** señala como objeto de las disposiciones de la misma ley, el fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Por otra parte, el **artículo 3°, fracciones III, VII, XI y XIX** señala como propósito fundamental del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano, la distribución equilibrada y sustentable de los centros de población y la descongestión de las zonas metropolitanas; la estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; el desarrollo y adecuación en los centros de población; de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que garanticen la seguridad, libre tránsito y accesibilidad que requieren las personas con discapacidad.

Las atribuciones otorgadas a la Federación, las entidades federativas y municipios se sustentan en los **artículos 7, 8 y 9 de la Ley General de Asentamientos Humanos.** Estas funciones se centran en prever a nivel nacional las necesidades de reservas territoriales para el desarrollo urbano, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población.

El **artículo 35** de dicha ley especifica las directrices que han de seguir los ayuntamientos para la determinación de las provisiones, reservas, usos y destinos del suelo urbano, establecidas mediante la zonificación en los programas de desarrollo urbano los cuales determinarán:

I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población;

II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;

III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;

IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;

V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;

VI. Las densidades de población y de construcción;

VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;

VIII. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos;

IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

X. Las reservas para la expansión de los centros de población.

La **Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco**, en su **artículo 3°** establece que se declara de utilidad pública la planeación, formulación, consulta, aprobación y ejecución de los programas en materia de ordenamiento

territorial, desarrollo urbano y vivienda que conduzcan a elevar los niveles de vida y bienestar de los ciudadanos.

El **artículo 4º** de dicha Ley señala: *"Los derechos de propiedades de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de predios, serán ejercidos de conformidad con la limitación y modalidades previstas en la Constitución Federal y Local, en la presente Ley, en el Código Civil, en los Programas de Desarrollo Urbano en las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destino que con arreglo a la misma se expidan".*

El **artículo 56** de la misma Ley en comento, establece que las declaratorias de reservas contendrán la delimitación de las áreas de expansión futura del crecimiento de población. Una vez que dichas declaratorias sean publicadas e inscritas en los términos del Capítulo VII de la Ley, los predios en ellas comprendidos, se utilizarán por sus propietarios en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento determinado por el programa correspondiente.

El **artículo 173**, de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado, de Tabasco señala: *"El Ejecutivo Estatal determinará, por conducto de la Secretaria de Asentamientos y Obras Públicas:*

I. Estudiar, planear y elaborar las políticas en materia de caminos, carreteras, avenidas, calzadas, calles, plazas y demás vías públicas de jurisdicción estatal conforme a la legislación aplicable.

II. Construir y conservar las carreteras, caminos vecinales y demás vías de comunicación del Estado.

III. El proyecto de la red de vías públicas, sus características, los derechos de vía y el establecimiento de los servicios e instalaciones correspondientes a las mismas conforme a la legislación aplicable.

IV. Las especificaciones para modificar, definitiva o temporalmente, las vías públicas, así como sus limitaciones, y

V. La conveniencia y forma de penetración al territorio del Estado de las vías generales de comunicación, oleoductos, gasoductos, acueductos, canales y en general, toda clase de redes de transportación y distribución en lo que no sea competencia federal y otras."

En relación a la publicación de los planes, programas y declaratorias, la **Ley de Planeación del Estado en su artículo 39 señala:**

"Los planes y los programas serán revisados, con la prioridad que determinen las disposiciones reglamentarias. Los resultados de las revisiones y, en su caso, las adecuaciones consecuentes al Plan Estatal y a los Programas que de él se deriven,

ARTÍCULO 4. *Se considera de utilidad pública:*

I. *El ordenamiento ecológico regional y local en los casos previstos por ésta y las demás leyes aplicables;*

II. *El establecimiento de áreas naturales protegidas y zonas críticas prioritarias;*

III. *La formulación y ejecución de acciones de protección y preservación de la biodiversidad del territorio estatal y las zonas sobre las que éste ejerce su soberanía; y*

IV. *El establecimiento de zonas intermedias de salvaguardia, con motivo de la presencia de actividades riesgosas que afecten o puedan afectar el equilibrio de los ecosistemas o el ambiente de la entidad, de uno o varios municipios.*

La **política ambiental** del Estado de Tabasco, se define en el Artículo 6º, cuya fracción VIII indica:

ARTÍCULO 6. *La política ambiental en el Estado de Tabasco se rige por los siguientes principios:*

VIII. *Cualquier programa, proyecto o acción que se desarrolle en el Estado deberá garantizar el mantenimiento y conservación de la biodiversidad, así como de la continuidad e integridad de los ecosistemas;*

Algunas de las **facultades municipales más importantes en materia ambiental**, se establecen en los siguientes artículos de la Ley de Protección Ambiental del Estado de Tabasco:

ARTÍCULO 12. *Para los efectos de lo dispuesto en esta Ley, los municipios tendrán las siguientes atribuciones:*

I. *Formular, conducir y evaluar la política ambiental municipal, en congruencia con la política federal y estatal sobre la materia;*

VIII. *Declarar las áreas naturales protegidas en ecosistemas, sitios o bienes ubicados dentro de su circunscripción territorial, así como establecer, administrar y vigilar las zonas de preservación ecológica en centros de población, reservas ecológicas, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas previstas por esta Ley;*

XIII. *Formular, expedir y ejecutar los programas de ordenamiento ecológico local, en los términos previstos en esta Ley, así como controlar y vigilar el uso y cambio de uso de suelo, establecido en dichos programas;*

ARTÍCULO 29. *La ordenación ecológica se ejecutará a través de uno o varios programas de ordenamiento ecológico que abarquen la totalidad o una parte del territorio del Estado, que tendrán el carácter de programas de ordenamiento ecológico regionales; y de los programas locales de ordenamiento ecológico que de estos se deriven, expedidos por los municipios.*

Los programas de ordenamiento ecológico, estatal y municipal, tendrán en cuenta las políticas establecidas en el programa general del ordenamiento ecológico del territorio nacional y de los programas regionales que emitan las autoridades competentes, en lo que prevé la Ley General.

ARTÍCULO 77. *Los municipios, en su caso, en coordinación con las demás autoridades competentes, realizarán acciones para la conservación, protección, restauración y fomento de las áreas verdes y recursos forestales dentro de las zonas*

urbanas, para evitar su deterioro ecológico, con el fin de mejorar el ambiente y la calidad de vida de los habitantes del Estado, promoviéndose además el establecimiento de zonas de amortiguamiento y áreas verdes, en el marco de los programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 129. *El Estado, los municipios y la sociedad coadyuvarán en la prevención y control de la contaminación del agua, debiendo considerar los siguientes lineamientos:*

I. *La prevención y control de la contaminación del agua es fundamental para evitar que se reduzca su disponibilidad y para proteger los ecosistemas del Estado;*

II. *Prevenir la contaminación de ríos, cuencas y demás depósitos o corrientes de agua, incluyendo las aguas del subsuelo;*

III. *El aprovechamiento del agua en actividades productivas susceptibles de producir su contaminación, conlleva la responsabilidad del tratamiento de las descargas, para reintegrarla en condiciones adecuadas para su utilización en otras actividades y para mantener el equilibrio de los ecosistemas;*

IV. *Las aguas residuales de origen urbano deben recibir tratamiento previo a su descarga en ríos, cuencas, vasos, y demás depósitos o corrientes de agua, incluyendo las aguas del subsuelo; y*

V. *La participación y corresponsabilidad de la sociedad es condición indispensable para evitar la contaminación del agua.*

ARTÍCULO 133. *El Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de prevención de la generación, aprovechamiento y gestión integral de los residuos sólidos de manejo especial y urbanos, de prevención de la contaminación de sitios con dichos residuos y su remediación, de conformidad con la distribución de competencias prevista en esta Ley y en otros ordenamientos legales.*

ARTÍCULO 145. *Los municipios, los generadores y las empresas de servicios de residuos, deberán manejarlos de manera segura y ambientalmente adecuada, conforme a los términos señalados en ésta Ley, su Reglamento, las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales estatales, entre otros ordenamientos.*

ARTÍCULO 146. *El aprovechamiento de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial comprenderá los procesos de composta, reutilización, reciclaje, tratamiento térmico con o sin recuperación de energía y otras modalidades que se consideren pertinentes y se regulen mediante disposiciones reglamentarias u otro tipo de ordenamientos legales aplicables.*

Es importante destacar los lineamientos que fija la Ley de Protección Ambiental del Estado de Tabasco, los cuales **vinculan la planeación ambiental con la planeación urbana**. Los artículos relevantes son los siguientes:

ARTÍCULO 63. Las zonas de preservación ecológica de los centros de población, son aquellas áreas de uso público constituidas por los gobiernos municipales, en los centros de población, para sostener y preservar el equilibrio de las áreas urbanas e industriales, entre las construcciones, equipamientos e instalaciones respectivas, y los elementos de la naturaleza, de manera que se fomente un ambiente sano, el esparcimiento de la población y los valores artísticos, históricos y de belleza natural de interés municipal.

ARTÍCULO 157. Para la preservación y aprovechamiento sustentable del suelo se considerarán los siguientes criterios:

I. El uso del suelo debe ser compatible con su vocación natural y no debe alterar el equilibrio de los ecosistemas, conforme al ordenamiento ecológico del territorio estatal;

II. El uso de los suelos debe hacerse de manera que estos mantengan su integridad física y su capacidad productiva;

III. Los usos productivos del suelo deben evitar prácticas que favorezcan la erosión, degradación o modificación de las características topográficas, la contaminación, con efectos ecológicos adversos;

IV. En los sitios afectados por fenómenos de desertificación, degradación de suelos o erosión, deberán llevarse a cabo las acciones necesarias para su regeneración y restauración; y

V. La realización de las obras públicas o privadas que por sí mismas puedan provocar deterioro severo de los suelos, deben incluir acciones equivalentes de regeneración, recuperación y restablecimiento de su vocación natural.

B. BASES PROGRAMÁTICAS.

El crecimiento desordenado de las ciudades va generando problemas que avanzan junto con la extensión de la mancha urbana; es por ello necesario orientar el desarrollo de las mismas, considerando además de sus propios problemas, el contexto nacional, regional, estatal y municipal.

1. Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012.

Es un documento que define el proceder que deberán observar las diversas Instancias gubernamentales que se ocupan de planear, administrar y ejecutar las acciones de los diversos sectores productivos, económicos sociales y democráticos de nuestro país, manifestando reiterativamente que todas las acciones que se emprendan deberán ser definidas por la participación ciudadana y para mayor beneficio de ella, a fin de elevar la calidad de vida de los mexicanos.

El Desarrollo Humano Sustentable se define como premisa básica para el desarrollo integral del país, así como los objetivos y las prioridades nacionales que rigen la Administración. El Plan Nacional de Desarrollo 2007 – 2012, considera cinco ejes de política pública:

a. Estado de Derecho y seguridad;

b. Economía competitiva y generadora de empleos;

c. Igualdad de oportunidades;

d. Sustentabilidad ambiental;

e. Democracia efectiva y política exterior responsable;

El Desarrollo Humano Sustentable, como principio rector del Plan Nacional de Desarrollo, se expresa así: *"el propósito del desarrollo consiste en crear una atmósfera en que todos puedan aumentar su capacidad y las oportunidades puedan ampliarse para las generaciones presentes y futuras".*

El Plan Nacional de Desarrollo considera a la persona, sus derechos y la ampliación de sus capacidades, como la columna vertebral para la toma de decisiones y la definición de las políticas públicas.

Se propone un Desarrollo Humano Sustentable como visión transformadora de México en el futuro y al mismo tiempo, como derecho de todos los mexicanos de hoy, cualquiera que sea el lugar donde estos radiquen. Ello significa asegurar para los mexicanos de hoy la satisfacción de sus necesidades fundamentales como la educación, la salud, la alimentación, la vivienda y la protección a sus derechos humanos.

2. Visión México 2030.

Hacia el 2030, los mexicanos vemos a México como un país de leyes, donde nuestras familias y nuestro patrimonio están seguros, y podemos ejercer sin restricciones nuestras libertades y derechos; un país con una economía altamente competitiva que crece de manera dinámica y sostenida, generando empleos suficientes y bien remunerados; un país con igualdad de oportunidades para todos, donde los mexicanos ejercen plenamente sus derechos sociales y la pobreza se ha erradicado; un país con un desarrollo sustentable en el que existe una cultura de respeto y conservación del medio ambiente; una Nación plenamente democrática en donde los gobernantes rinden cuentas claras a los ciudadanos, en el cual los actores políticos trabajan de forma corresponsable y construyen acuerdos para impulsar el desarrollo permanente del país; una nación que ha consolidado una relación madura y equitativa con América del Norte, y que ejerce un liderazgo en América Latina.

Para el cumplimiento de los objetivos y la atención a las prioridades nacionales, los programas sectoriales, institucionales, regionales y especiales al elaborarse atenderán diversos temas prioritarios para el desarrollo nacional, entre ellos el Desarrollo Urbano, considerando en particular, el **objetivo 3 del Plan Nacional de Desarrollo 2007 - 2012.**

Objetivo 3:

Estrategias:

a) Promover el ordenamiento territorial, la certeza jurídica en la tenencia de la tierra y la seguridad pública en zonas marginadas de las ciudades.

Se trabajará estrechamente con las autoridades estatales y municipales para acelerar la regularización de los predios en los que las familias han construido sus hogares, sin realizar los trámites correspondientes. Una vez regularizados los asentamientos, incluida la definición de usos del suelo con fines habitacionales y comerciales, será más fácil dotarlos de servicios completos y atraer inversiones que sean detonadoras de creación de empleos.

b) Impulsar el ordenamiento territorial nacional y el desarrollo regional a través de acciones coordinadas entre los tres órdenes de gobierno y concertadas con la sociedad civil.

Esta estrategia se dirige a impulsar el desarrollo social con un enfoque de largo plazo, al reducir las disparidades regionales, compensar a las regiones rezagadas, distribuir jerárquicamente los equipamientos, y aumentar el acceso a las oportunidades de progreso. Asimismo facilita la concentración de esfuerzos en las regiones con ventajas comparativas de localización, recursos naturales, infraestructura y cadenas productivas consolidadas, en donde resulta más viable impulsar el crecimiento económico, la productividad y el empleo.

Contribuye también a la sustentabilidad, propiciando un desarrollo más ordenado y menos disperso, que permita reducir los efectos de la ocupación en las tierras agrícolas de buena calidad, en las reservas naturales o en áreas peligrosas y que propicie un uso racional del agua y de la energía.

Se orienta, además, a consolidar una red primaria nacional de enlaces carreteros y de ferrocarriles que articule los corredores más favorables, interconecte los complejos productivos, y garantice la conexión del sistema con los principales puertos marítimos y aéreos del País. Asimismo, se orienta a ampliar y mejorar la capacidad y distribución de los sistemas de energía, información y telecomunicaciones.

c) Prevenir y atender los riesgos naturales.

Esta estrategia pretende sensibilizar a las autoridades y a la población de la existencia de riesgos y la necesidad de incorporar criterios para la prevención de desastres en los planes de desarrollo urbano y en el marco normativo de los municipios.

Se orienta a considerar la prevención de desastres y la gestión del riesgo como una política de desarrollo sustentable, a través de la promoción de un mayor financiamiento entre los sectores público, social y privado; y a fortalecer prácticas de cooperación entre la Federación, estados y sociedad civil, que permitan atender con mayor oportunidad a la población afectada por fenómenos naturales.

Esto implica diseñar e instrumentar nuevos programas estratégicos, dirigidos a mitigar la exposición de la población frente a amenazas de origen natural; fortalecer los instrumentos jurídicos para dotar de mayores atribuciones a las autoridades de los tres órdenes de gobierno, a fin de evitar la concentración y proliferación de asentamientos humanos en zonas de riesgo; y reducir los efectos del calentamiento global con políticas públicas transversales que permitan, en el corto plazo, reducir el riesgo de la población más vulnerable.

Fortalecer el marco institucional federal en materia de desarrollo urbano creando los instrumentos financieros, técnicos y normativos que requiere la problemática actual de nuestras ciudades.

La planeación y gestión del desarrollo urbano, si bien es una atribución legal de los gobiernos municipales y estatales, requiere de un marco institucional federal fuerte, con elevada capacidad técnica y financiera para apoyar oportuna y eficazmente a los gobiernos locales. En particular, se requiere un marco institucional sólido para estructurar los centros de población y hacerlos más compactos, definir normas y lineamientos, y constituir un sistema de información y transferencia de buenas prácticas en red.

La acción pública sobre las ciudades es una tarea que involucra a diferentes organismos y dependencias de los tres órdenes de gobierno y a la propia sociedad, razón por la cual se dará el impulso necesario a la construcción del andamiaje institucional que permita y garantice el diseño y la conducción de una efectiva política nacional de suelo y desarrollo urbano.

3. Plan Puebla- Panamá (Proyecto Mesoamericano).

Dentro del Plan Nacional de Desarrollo se hace especial alusión al Plan Puebla Panamá (PPP), ya que el sur-sureste del País es la zona que mayores rezagos presenta y se pretende por medio del PPP, abatirlo; se pretende también frenar el deterioro ambiental que se ha dado en la región.

El Plan Puebla -Panamá es una propuesta de los ocho países mesoamericanos para fortalecer la integración regional e impulsar los proyectos de desarrollo social y económico en los estados del Sur-Sureste de México y el Istmo Centroamericano. Participan en el PPP Belice, Costa Rica, El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua, Panamá, y los nueve estados del Sur-Sureste de México, Campeche, Chiapas, Guerrero, Oaxaca, Puebla, Quintana Roo, Tabasco, Veracruz y Yucatán.

En el PPP las acciones propuestas, emanan de diversas iniciativas como son: Iniciativa Mesoamericana de Prevención y Mitigación de Desastres, Iniciativa Mesoamericana de Turismo, Iniciativa Mesoamericana de Facilitación del Intercambio Comercial, entre otras. En especial, la Iniciativa mesoamericana de integración Vial tiene como finalidad: *"Promover la integración física de la Región para facilitar el tránsito de personas y mercancías y, de esta manera, reducir los costos de transporte"*.

Dentro de la Iniciativa Mesoamericana de Integración Vial se encuentran los corredores interiores de México: *"Este corredor incluye los sistemas de vías principales que conectan Puebla con Progreso, Veracruz con Tampico, el Transístmico que une Coatzacoalcos con Salina-Cruz, y en Yucatán,* ***el tramo que une Villahermosa con***

En cuanto a las acciones propuestas para lograr un cambio económico sustancial están: mejorar la infraestructura carretera, la construcción de corredores carreteros interregionales; mejoramiento y construcción de caminos rurales. Se plantean también la construcción de corredores ferroviarios; se especifican acciones para la infraestructura portuaria y aeroportuaria, infraestructura de telecomunicaciones, energética, pesquera e hidro-agrícola; la necesidad de fortalecer el crecimiento, la productividad y la competitividad en la región, estimular el desarrollo de la petroquímica, la minería, el turismo, la industria maquiladora, propiciar políticas incluyentes a nivel nacional para subsanar los efectos que las políticas discriminatorias del pasado han traído a la región.

El Plan Puebla- Panamá, a cambiado de estrategia en el marco del proyecto de integración y desarrollo de Mesoamérica, quedando declarado como el "Proyecto Mesoamérica" en la Cumbre de Villahermosa 2008.

4. Plan Estatal de Desarrollo 2007 - 2012.

El compromiso de la sociedad y el Gobierno de Tabasco, plasmado en el Plan Estatal de Desarrollo 2007 - 2012 es *Trabajar para Transformar*, fincando el futuro de Tabasco en el diálogo, la concertación y el respeto entre las fuerzas políticas, los ciudadanos, empresarios y trabajadores, todos ellos actores representativos de la vida social y económica, con un espíritu de inclusión, tolerancia y equidad.

El Plan Estatal de Desarrollo 2007 – 2012, se articula en nueve ejes transformadores:

Primer eje:

Es una convocatoria a unir a Tabasco por la vía democrática, el diálogo respetuoso, la vigencia del Estado de Derecho y la vida institucional.

Segundo eje:

Seguridad y justicia para las personas y su patrimonio. Este eje deriva de uno de los planteamientos reiterados por la población.

Tercer eje:

Destaca la importancia de la cercanía entre el Gobierno y la gente. Escuchar a la ciudadanía e ir a donde se viven los problemas cotidianos para resolverlos, brindar atención a grupos en situación adversa como los adultos mayores, discapacitados y madres solas, así como a pueblos indígenas y niños.

Cuarto eje:

El propósito de consolidar una economía competitiva con alta generación de empleo, considera el impulso integral al campo, el respaldo al sector empresarial, la atracción de inversiones y el establecimiento de alianzas estratégicas para hacer de Tabasco un centro regional de negocios.

Quinto eje:

Se busca fortalecer la formación de capital humano, con el fin de contar con niños, jóvenes y adultos que desarrollen las capacidades, habilidades y destrezas necesarias para respaldar el desarrollo social y económico.

Sexto eje:

Comprende los temas de la nueva gestión pública, del financiamiento del desarrollo y el gobierno digital. A través de cuentas claras y oportunas de los recursos públicos, orientando el presupuesto con justicia y equidad para atender los requerimientos sociales, productivos y de infraestructura, apoyados en una política de modernización hacendaria, administrativa y de coordinación fiscal.

Séptimo eje:

Es un compromiso del Gobierno con las generaciones futuras. Por ello, contempla estrategias para el aprovechamiento y uso racional de los recursos naturales.

Octavo eje:

La planeación del ordenamiento territorial y el desarrollo de las ciudades son temas prioritarios, por lo que se aplicarán políticas gubernamentales transversales con alcances de corto, mediano y largo plazo para crear condiciones óptimas que den cauce a un desarrollo equilibrado y sustentable.

El agua es factor estratégico para el presente y el futuro. Sin embargo, su abundancia o escasez, asociada a fenómenos hidrometeorológicos en ocasiones se vuelve una amenaza por las inundaciones y escurrimientos, por lo que se emprenderán obras de rescate de zonas inundables.

Modernizar la infraestructura para impulsar el desarrollo económico y social obliga a atender con prioridad los requerimientos de obras públicas, servicios de comunicaciones y modernización del transporte, que en conjunto constituyen el octavo eje rector.

La situación geográfica es una oportunidad para aprovechar la red carretera como uno de los principales activos disponibles y desarrollar las comunicaciones entre puntos estratégicos, como la interconexión carretera de los puertos Dos Bocas y Frontera, con el Puerto Fronterizo El Ceibo, que nos enlaza con Centro y Sudamérica.

En este capítulo se plantea mejorar la vialidad y modernizar integralmente el transporte público en las principales ciudades del Estado, sobre todo en la ciudad de Villahermosa.

Noveno eje:

Se consideran proyectos estratégicos de impacto regional, con visión al 2030, que

Modelo de Ordenamiento Ecológico. Zonificación Funcional

La zonificación funcional tiene como objetivo general reducir al mínimo la degradación o pérdida de los recursos naturales que puedan producirse bajo cualquier régimen de explotación de un territorio.

Zonas de infraestructura y asentamientos humanos:

Aquellas localidades y obras de infraestructura que contribuyen al desarrollo y la economía del Estado, que por su tamaño no aparecen en la cartografía generada. Estas últimas pueden ser complejos petroquímicos, aeropuertos, fábricas, estadios, etcétera. Para el caso de los asentamientos humanos, se recomienda que se lleve a cabo un estudio para conocer las tendencias de crecimiento de las localidades en el Estado, principalmente aquellas que se encuentran por arriba del rango de los 5000 habitantes. Lo anterior responde a la necesidad de planear el abasto en la administración de servicios básicos y los desechos generados, que en estas se genera, así como por el espacio que las mismas requerirán en su crecimiento futuro, por lo que es mejor crecer bajo un plan que permitir un crecimiento anárquico.

Criterio ecológico para los asentamientos humanos.

En el siguiente cuadro sinóptico se enuncia el criterio de ordenamiento ecológico, aplicable a los asentamientos humanos.

USO	No.	Texto del criterio de Ordenamiento Ecológico
AH	1	Para la zonificación de asentamientos humanos e infraestructura se deberán considerar dentro de un programa de desarrollo urbano, criterios que evalúen la capacidad del área para proveer agua potable, los impactos ambientales a ecosistemas, la tecnología aplicable en el manejo y disposición de residuos sólidos, así como el equipamiento necesario.

6. Programa Estatal de Ordenamiento Territorial de Tabasco.

En el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial de Tabasco, se hace un análisis de los usos que tiene y ha tenido el territorio estatal; se determina su aptitud y se evalúan los conflictos de uso en diversos aspectos: natural, social y económica.

El suelo del Municipio de Centro dentro del cual se encuentra la Ciudad de Villahermosa tiene capacidad para la producción pecuaria y agrícola con limitantes; sin embargo, la producción primaria es casi nula en el Municipio, pero no es una potencialidad que podría ayudar a diversificar las actividades del Municipio.

Los Municipios de Centro, Nacajuca, y Jalapa, tienen susceptibilidad a riesgos de inundación en prácticamente todo su territorio. En Villahermosa existen grandes cantidades de cuerpos de agua que han causado problemas de inundaciones, los cuales serán atendidos dentro de los proyectos del Plan Hidráulico. Existen servicios e infraestructura en materia de salud, educación y de actividades culturales y recreativas que también se concentran en la ciudad capital y de la cual son demandantes todos los municipios del Estado. Es importante destacar que el Municipio de Centro aporta el 70% del valor generado en este sector.

7. Programa Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco 2008.

Objetivo General.

Lograr el ordenamiento del territorio, del espacio urbano, la población, las actividades productivas, el acceso a servicios, infraestructura y equipamiento, aprovechando el potencial del Estado y generando sustentabilidad en su desarrollo.

Objetivos Particulares.

a) Desarrollo social en el ordenamiento urbano-regional y de vivienda.

- Establecer acciones que permitan estructurar el territorio, la población, las actividades económicas y culturales habiendo identificado las zonas con prioridad en la Entidad.
- Fortalecer la participación de la población en los procesos de planeación estratégica urbana y del territorio.
- Realizar la promoción de ocupación urbana del territorio estatal, en base a la compatibilidad de los usos y destinos del suelo, previendo la planeación de asentamientos humanos.
- Aprovechar las condiciones físicas del suelo mediante criterios de diseño urbanístico.
- Crear reservas territoriales, para el desarrollo urbano, especialmente para vivienda de interés social y urbanización progresiva, así como actividades que impulsen el desarrollo económico del Estado.
- Identificar y adquirir reservas territoriales en zonas libres de riesgos e inundaciones.
- Fomentar la cultura condominio.
- Mejorar en las zonas y regiones marginadas o localidades rurales, los servicios deficientes de infraestructura, transporte, sistemas de comunicación y servicios generales.

b) Desarrollo de las actividades económicas en el ordenamiento urbano.

- Crear programas de apoyos económicos para mejores equipamientos a las industrias, que se ubican en comunidades marginales y rurales.

- Difundir ampliamente programas de información sobre el desarrollo sustentable, así como la gestión de los recursos naturales que están en estrecha relación con la sociedad y su desarrollo.
- Establecer y promover políticas enfocadas a la conservación, protección y mejoramiento e irrestricto de las zonas de importancia ecológica ubicadas en el entorno de los centros de población.
- Establecer medidas encaminadas al aprovechamiento racional del agua.
- Definir y aplicar políticas que permitan una disposición y manejo apropiado de los desechos sólidos, así como un tratamiento adecuado de las aguas residuales de las industrias potencialmente contaminantes.
- Promover programas enfocados a crear conciencia en la población en general, así como a las autoridades municipales, en materia ambiental y ordenamiento del crecimiento urbano, a fin de mejorar y conservar el entorno ecológico.
- Capacitar a las autoridades municipales para que en concordancia con las leyes que las rigen, asuman la responsabilidad de la protección al medio ambiente en su territorio, aplicando proyectos de desarrollo sustentable con equidad.
- Establecer las medidas y recomendaciones de carácter general que permitan mitigar los impactos en el medio ambiente (agua, aire, suelos y visuales), así como la ocupación irregular de las zonas bajas en asentamientos humanos y que afectan al Estado.

d) Desarrollo cultural en el ordenamiento urbano.

Destinar recursos, dentro del presupuesto estatal, para la conservación, restauración, rescate y mantenimiento de bienes inmuebles que por su importancia histórica, cultural o simbólica, así lo requieran.

- Crear programas donde la sociedad sea partícipe e integradora de la imagen urbana de sus ciudades.
- Apoyo económico del Gobierno Estatal a los municipios que presenten proyectos viables y programas para el desarrollo cultural y turístico para el Estado.
- Hacer hincapié en la concientización de la gente aplicando los mencionados programas desde las escuelas primarias, con el fin de que se establezca una cultura de preservación cultural en las futuras generaciones.
- Fomentar las actividades culturales en los municipios promocionando sus espejos, costumbres y tradiciones, que identifican a las comunidades y al Estado de Tabasco.

8. Plan Municipal de Desarrollo 2007 - 2009.

La ciudad de Villahermosa como capital del Estado de Tabasco y cabecera municipal de Centro, tiene especial atención en el contexto del plan de desarrollo de dicho Municipio, sobre todo porque su crecimiento acelerado a causa de la actividad petrolera, ha impulsado su consolidación básicamente en el sector de servicios. Según

establece el Plan Municipal de Desarrollo 2007 – 2009, la ciudad se ha constituido *"en un centro regional de servicios, que rebasa sus propios límites e influye en el comportamiento de la Región Sureste del país"*.

Se prevé dentro de dicho plan que de continuar las tendencias ocupacionales en el Estado, para el año 2030, Tabasco tendría 1.1 millones de empleados en el sector de servicios, lo cual traería una presión extraordinaria sobre las áreas urbanas y en especial sobre la ciudad de Villahermosa. Esto muestra la necesidad inminente de diversificar la economía a nivel estatal, de incentivar y reactivar las actividades que en otro tiempo tuvieron auge en el Estado como son: la agricultura, la pesca y la ganadería para lo cual también es propicio el territorio tabasqueño, debido a la fertilidad de la tierra, y la gran cantidad de cuerpos de agua. Es decir, incentivar el desarrollo económico de otros municipios y de otras ciudades para equilibrar el desarrollo del Estado y por consiguiente, el de la ciudad capital.

El crecimiento concentrado en Villahermosa provoca mayor demanda de empleo, vivienda, infraestructura básica, urbana, servicios públicos, inseguridad y contaminación ambiental, que afectan la calidad de vida de la población en su conjunto. Es importante mencionar que la actividad petrolera en este momento está experimentando un nuevo auge; se están explorando y perforando nuevos yacimientos del hidrocarburo en el Estado, por lo cual también es necesario mirar en retrospectiva para hacer una revisión y evaluación de los efectos negativos y positivos que esto aporta a la ciudad y con base en ello, planear el crecimiento de la misma.

Se vislumbra que de continuar la tendencia histórica de crecimiento poblacional en el Municipio de Centro, *"sin ser debidamente previstas y atendidas, tendrán efectos negativos en todos los órdenes: económico, social, político y ambiental, pero sobre todo en la calidad de vida de sus ciudadanos. Por ello, lo que se requiere es un sistema de planeación, que contemple primeramente la adquisición de reserva de suelo, los ejes viales que guíen los nuevos asentamientos, y un sistema de transporte ordenado y eficaz, que orienten la expansión de la ciudad, todo bajo un nuevo marco legal que regule ese proceso."*

La ciudad de Villahermosa juega un papel muy importante; la estrategia *"consiste en profundizar y diversificar el proceso de terciarización especializada, para que opere como un verdadero polo de desarrollo, cuyo alto impacto multiplicador conforme una nueva región económica, a partir de la ciudad de Villahermosa, como la ciudad energética y tecnológica del sureste mexicano"*.

La directriz de consolidación de la ciudad de Villahermosa, plantea hacer de ella una ciudad tecnológica que *"estaría especializada en la gestión y administración de recursos naturales y preservación de los ecosistemas del trópico húmedo y tierras*

Las actividades de mayor impacto económico en el municipio y particularmente en Villahermosa son las siguientes:

- La instalación de áreas operativas de PEMEX.
- Empresas proveedoras de bienes y servicios de PEMEX.
- Servicios gubernamentales relacionados con dependencias de carácter Federal y Municipal.
- Comercio, Centros de acopio y distribución regional..
- Turismo de negocios, Hotelería y Restaurantes.
- Actividades recreativas.
- Industria pecuaria, frigorífico, ultralácteos y alimentos balanceados.
- Servicios financieros.
- Importantes instituciones educativas y de salud, tanto públicas como privadas.

El resultado de todo ello, es que **Villahermosa cuenta con una destacada infraestructura comercial y de servicios de alcance regional, producto de la industria petrolera.**

Durante las últimas décadas se han realizado importantes esfuerzos para atender la creciente y compleja demanda ciudadana, esto ha hecho de Villahermosa una de las ciudades del sureste mas equipadas en materia de infraestructura y servicios.

Los ejes rectores del Plan Municipal de Desarrollo 2007-2009 son: el respeto al estado de derecho, la convivencia social, la eficacia en la prestación de los servicios municipales, una gestión gubernamental incluyente y responsable, y que Centro sea un Municipio competitivo con oportunidades de empleo y bienestar. Se requiere así, que Centro se convierta en un lugar muy atractivo para invertir.

9. Principios del Gobierno Municipal. Se destacan los siguientes diez principios:

Principio 1 **Empleo.** Empleos estables con salarios dignos.

Principio 2 **Seguridad.** Que nuestros hijos puedan estudiar, jugar y divertirse en paz.

Principio 3 **Salud.** Crear clínicas regionales y que ningún niño se quede sin vacunas.

Principio 4 **Educación.** Crear la Universidad de Centro.

Principio 5 **Vivienda.** Crear el Instituto Municipal de Fomento a la Vivienda Social, para dotar de vivienda digna a las familias del Municipio.

Principio 6 **Servicios.** Realizar un ambicioso programa de imagen urbana, con el fin de mantener en buenas condiciones los jardines de la ciudad, pintado de calles y sus nomenclaturas.

Principio 7 **Desarrollo.** Para impulsar la economía local, se debe generar una política de agrupamientos industriales, para que en un esfuerzo conjunto, el Estado, el Municipio, las universidades y las organizaciones civiles realicen acciones coordinadas que den un fuerte impulso a los sectores económicos, de acuerdo con las vocaciones y ventajas comparativas de cada localidad

Principio 8 **Cultura.** Conservar y difundir nuestro acervo cultural e histórico, y cultivar las artes.

Principio 9 **La familia.** Que el Gobierno se consagre al bienestar integral de la familia por medio del DIF Municipal.

10. El Comité Municipal de Planeación de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Centro.

Este Comité es la instancia coordinadora responsable de conducir la planeación democrática y participó en la elaboración del Plan Municipal de Desarrollo 2007-2009. El Comité propicia, además, la coordinación entre los tres órdenes de Gobierno, así como entre los sectores social y privado.

Se consideran líneas de acción y acciones prioritarias para mejorar el Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de Villahermosa y Centros Metropolitanos. Destacan las siguientes:

- Mejorar la imagen urbana de la ciudad de Villahermosa.
- Elaboración del Programa Municipal de Ordenamiento Ecológico y Territorial.
- Desarrollar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las Villas Ocuiltzapotlán - Macultepec, Parrilla-Playas del Rosario y del poblado Dos Montes.
- Elaborar el Programa Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Conurbada de los municipios de Centro - Nacajuca.
- Elaboración del Atlas de Riesgo del Municipio de Centro.

11. Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Villahermosa y Centros Metropolitanos del Municipio de Centro, Tabasco 2008-2030.

El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Villahermosa y Centros Metropolitanos del Municipio de Centro, Tabasco 2008-2030, es

En este Programa se plantean los **escenarios tendenciales** del Municipio entre los cuales destaca el inminente crecimiento de la población de Villahermosa, la consecuente expansión de su mancha urbana y con ello, la demanda de servicios y equipamiento. Destaca también la perspectiva de la base económica ligada a las actividades petroleras, la necesidad de atención social, los riesgos y vulnerabilidades del territorio en cuestión.

El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Villahermosa y Centros Metropolitanos del Municipio de Centro, Tabasco 2008-2030, plantea como **objetivos generales** los siguientes:

- Propiciar una mejor calidad y nivel de vida de la población urbana y rural del Municipio de Centro, en un contexto estatal y regional de desarrollo sustentable, armónico y equilibrado.
- Establecer un marco normativo de regulación de usos del suelo y alentar la distribución adecuada de la población y de las actividades económicas en el territorio del Municipio y de Villahermosa.
- Permitir la participación adecuada de los diferentes actores en la toma de decisiones sobre el proceso de desarrollo urbano del Municipio de Centro, con apego al marco legal vigente en la materia.
- Dar seguridad jurídica en la ocupación y utilización del territorio y fomentar el interés de la población por compartir la responsabilidad de construir una ciudad capital viable, en un contexto de desarrollo sustentable a nivel municipal y estatal.
- Aprovechar los recursos naturales con un enfoque de sustentabilidad sobre todo tratándose de un medio natural de alto valor y vulnerabilidad ecológica.

De estos objetivos generales se desprenden objetivos particulares vinculados con la utilización del suelo, el equipamiento urbano, la infraestructura, el comercio, el turismo, las vialidades, la prevención de riesgos, la vivienda y el patrimonio histórico.

La estrategia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, no constituye una visión consumada a largo o mediano plazo, sino una **guía de acciones permanentes dentro del proceso de planeación - gestión**, que fija las pautas para orientar las decisiones acordadas por la sociedad y el Gobierno a través de la legislatura local, para conducir el desarrollo de la ciudad de Villahermosa y del Municipio de forma tal, que las decisiones y acciones que se tomen cuenten con un marco de referencia, que logre congruencia en el tiempo y en el espacio urbano y municipal.

Para la ciudad de Villahermosa y centros metropolitanos, se plantean entre otras estrategias, a corto y mediano plazo, las que a continuación se mencionan:

Suelo y Reservas.

- Construcción de equipamiento básico y medio en los Distritos Casablanca y Reserva Sur, para cubrir las necesidades de la población futura, evitando traslados innecesarios.

Vivienda.

- Construcción de 35,469 viviendas para el año 2010.

Equipamiento.

- Construcción de equipamiento nuevo, principalmente en los Distritos que cuentan con reserva urbana: VII Casablanca y XI Sur.

Transporte y vialidad.

Debe darse continuidad al Plan Maestro de Vialidad y Transporte de la Zona Metropolitana de la ciudad de Villahermosa, ya que dadas las exigencias del proceso de modernización que afronta esta ciudad, requiere de acciones puntuales en los ámbitos de transporte y vialidad.

Infraestructura.

- Ampliación de la cobertura de la red de agua potable en las colonias y asentamientos en donde se registra déficit, y que se concentran en los Distritos: Gaviotas, Reserva Sur y Casablanca.

Medio Ambiente e Imagen Urbana.

- Regeneración de los márgenes de los ríos Grijalva, Carrizal y Mezcalapa.
- Programa de tratamiento de desechos industriales y de salud.
- Instrumentación de un programa de limpieza y construcción de obras de ingeniería que minimicen los aportes de sólidos a lagunas, arroyos y canales ubicados en el área urbana.
- Desarrollar un programa integral de educación ambiental que considere la interacción de los aspectos sociales, económicos y ecológicos.

Protección Civil.

En este ámbito es importante considerar que la planeación del desarrollo urbano requiere incorporar medidas necesarias para evitar los riesgos de origen natural y aquellos que se generan por la acción del hombre.

Como se puede apreciar en la siguiente tabla el 9.2% del área total está prevista para vialidades primarias; el 7.4% aéreas de valor ambiental; el 2.5% a espacios abiertos y servicios. El 80.9% es área bruta desarrollable. Del área bruta desarrollable el 57% está destinada a la vivienda; el 13% al comercio y el 30% a la industria.

	M2	%
AREA TOTAL	8,292,192.38	
VIALIDAD PRIMARIA	765,518.44	9.2%
AREAS DE VALOR AMBIENTAL	613,947.67	7.4%
ESTACION DE TRANSFERENCIA	33,258.35	0.4%
CFE	30,335.76	0.4%
ESPACIOS ABIERTOS	144,408.29	1.7%
AREA DESARROLLABLE BRUTA	6,704,723.88	80.9%
HABITACIONAL		
- 150 VIV/HA	3,167,917.71	47.2%
- 80 VIV/HA	345,760.93	5.2%
- 60 VIV/HA	260,363.38	3.9%
COMERCIAL		
- CENTRO URBANO	174,535.54	2.6%
- EQUIPAMIENTO URBANO	302,883.51	4.5%
- COMERCIAL MIXTO	397,222.12	5.9%
INDUSTRIAL	2,021,617.94	30.2%

Con respecto a la demanda de vivienda por estratos se desglosa en la siguiente tabla tomando como base los 214,597 habitantes que requerirán de 55,025 viviendas.

Demanda de Vivienda y Posibles Fuentes de Financiamiento dentro del Polígono Sureste del Subcentro Metropolitano Playas del Rosario.

	Demanda por incremento de poblacion							
	2008-2015		2016-2020		2021-2028		TOTAL	
Agente Estrato de Ingreso	Viv. 30,027	%	Viv. 14,656	%	Viv. 10,342	%	Viv. 55,025	%
Vivienda Popular								
Hasta 0.9 S.M. (N.A.)	3,904	13	1,905	13	1,344	13	7,153	13
Subtotal Vivienda Popular	**3,904**		**1,905**		**1,344**		**7,153**	
Interes Social: INVITAB-FONHAPO-Sector Social								
1.0 a 3.0 S.M (N.A.):	3,303	11	1,612	11	1,138	11	6,053	11
Subtotal de Interes Social	**3,303**		**1,612**		**1,138**		**6,053**	
Interes Social Sector público INFONAVIT-FOVISSSTE								
1.0 a 4.0 S.M (A.):	10,810	36	5,276	36	3,723	36	19,809	36
4.0 a 5.0 S.M (A.):	4,504	15	2,198	15	1,551	15	8,254	15
Suma	**15,314**		**7,474**		**5,274**		**28,063**	
Interes Social Asalariados: SHF-Sector Privado-Otros								
3.0 a 5.0 S.M (A.):	1,802	6	879	6	621	6	3,301	6
5.0 a 10.0 S.M (A.):	4,204	14	2,052	14	1,448	14	7,703	14
Suma	**6,005**		**2,931**		**2,068**		**11,005**	
Subtotal Interes Social	**21,319**		**10,406**		**7,343**		**39,068**	
Media Banca Comercial-Sector Privado								
10 a 20 S.M. (media)	901	3	440	3	310	3	1,651	3
mas de 20 S.M. (residencial)	601	2	293	2	207	2	1,100	2
Subtotal Banca Comercial	**1,501**		**733**		**517**		**2,751**	

3.4.1 Normas de Zonificación, Uso del Suelo e Imagen Urbana

Normas de Zonificación

En el plano 14 del anexo gráfico, se establecen los usos conforme a lo indicado en la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco y su Reglamento.

- La densidad aplica sobre el área bruta de la zona o fraccionamiento, incluyendo las áreas de circulación y donación.
- El índice de ocupación (COS) indica el porcentaje máximo de la superficie del lote que puede ser ocupada por construcciones.
- El índice de construcción (CUS) indica el área máxima que puede construirse, en el lote, incluidos todos los niveles de construcción, con respecto al área total del lote.

Por la flexibilidad que requiere la dinámica de desarrollo que caracteriza al Municipio de Centro, la zonificación planteada establece usos predominantes, pero permite el establecimiento de usos distintos a los predominantes, condicionándolos a los siguientes lineamientos, para asegurar su compatibilidad con otros usos y con el funcionamiento previsto para la totalidad de área planificada.

I.- En los predios que se ubiquen en las Zonas Residenciales, los espacios libres de cada predio deberán arbolarse en por lo menos 20% de su superficie, y por lo menos el 50% de la superficie pavimentada debe cubrirse con pavimentos que permitan la infiltración del agua al subsuelo.

II.- Los niveles de molestia e inconvenientes generados en lotes ubicados dentro de la zona habitacional, sean por ruido, humos, polvos, olores, vibraciones, calor y humedad, no podrán ser percibidos más allá de los límites del predio que los genere.

III.- Esta prohibido descargar, depositar o infiltrar cualquier material de desecho sólido en los suelos y cuerpos de agua. Los desechos deberán entregarse al servicio municipal de recolección de basura.

IV.- Todo fraccionamiento o conjunto habitacional deberá contar con un reglamento interno que cumpla con el marco general de la normatividad aquí definido. Dicho reglamento deberá formar parte de los contratos de compraventa que el desarrollador correspondiente celebre para la comercialización del conjunto o fraccionamiento. Para que dicho reglamento se modifique, se requerirá el acuerdo de la autoridad municipal y de por lo menos el 90% de los propietarios.

V.- Toda solicitud de fraccionamiento deberá acompañarse de un estudio y una propuesta para el funcionamiento del servicio de transporte público que dará servicio al fraccionamiento o conjunto

X.- Todo desarrollo en la zona debe diseñarse para integrarse al sistema general de agua, drenaje y tratamiento, definidos por la autoridad competente.

XI.- Las alineamientos deberán respetar los derechos de vía que se estipulan en el plano de "Vialidades", que se requieren para el paso de la vialidad primaria y la infraestructura hidráulica. Ver plano 13

XII.- Para los usos que por su funcionamiento requieran de estacionamiento momentáneo, tales como escuelas, iglesias, bancos, etc., deberá preverse la correspondiente ampliación del arroyo o establecerse dentro de conjuntos con estacionamiento propio en los que no se afecte el flujo vehicular de la vía que les de acceso.

XIII.- Los usos no habitacionales con áreas construidas superiores a 10,000 m^2, requerirán para su autorización de la presentación de un estudio de impacto urbano en el que se determinen los siguientes elementos y se proponga la solución para su manejo:

a. Generación de tránsito vehicular y peatonal

b. Generación de desechos sólidos, líquidos y gaseosos.

c. Estacionamiento de vehículos.

d. Carga y descarga.

XIV.- En las zonas habitacionales y residenciales, se permitirá la construcción de campos de golf y otros usos complementarios, siempre y cuando se cumpla con los lineamientos que determinen las leyes y reglamentos aplicables

XV.- Para los efectos de la aplicación de los índices de ocupación (COS) y utilización (CUS) en la zonas predominantemente residenciales o habitacionales, se cuantificará como espacio abierto el correspondiente a las áreas verdes comunes, campos de golf y cuerpos interiores de agua en la proporción que corresponda a cada uno de los lotes que formen parte del mismo conjunto.

XVI.- En las zonas habitacionales, en las que no lo prohíba el reglamento interno del conjunto o fraccionamiento, se permite el uso micro industrial (talleres familiares) que no excedan 30 m^2 por unidad de vivienda, siempre y cuando los niveles de molestia no excedan los límites del predio, además de que ninguna sustancia peligrosa podrá ser fabricada, almacenada o vendida en el lugar y que cuente con estacionamiento para un vehículo adicional al que requiera la vivienda, por cada 30 m^2 o fracción de superficie destinada al uso no habitacional.

XVII.- Si el reglamento interno del fraccionamiento o conjunto no lo prohíbe, se podrán establecer también usos que den servicios de apoyo a la comunidad (consultorios, guarderías) ó micro comercios (misceláneas, tortillerías, etc.), los cuales no podrán exceder el 20% de la superficie construible de cada predio, limitándose su ubicación a calles secundarias o terciarias. Deberá contar con un sitio para estacionamiento adicional a los requeridos por la vivienda, por cada 30 m^2 o fracción de superficie construida destinada a ese uso.

Compatibilidad por Usos

El presente Programa Parcial no divide su área de aplicación en zonas con usos homogéneos, sino que establece los usos predominantes y los lineamientos que cada

uso debe cumplir de acuerdo a los impactos que puede generar en el medio ambiente, en el contexto o en la estructura, para evitar que dichos efectos causen daños o molestias inaceptables a terceras personas o al funcionamiento del área urbana.

Usos Molestos

Son aquellos que provocan o pueden provocar ruido fuera de los límites del predio, un bajo nivel de riesgo, tránsito vehicular superior a un viaje / día por cada 10 metros cuadrados de superficie del predio. Dentro de esta clasificación se incluyen: estaciones de gasolina, talleres mecánicos, de herrería, carpintería y similares, bares, agencias funerarias y salones de fiestas con servicios al público.

Estos usos deberán cumplir las siguientes normas:

a) Se localizaran a 20 mts o más de una habitación.

b) No podrán hacer uso de la vía pública para el estacionamiento de vehículos.

Usos Generadores de Alto Volumen de Tránsito Vehicular

Son aquellos que generan transito superior a 1 viaje vehicular, por día, por cada 10 mts cuadrados de superficie del predio.

Dentro de esta clasificación se incluyen los siguientes usos:

- Salones de fiestas.
- Restaurantes.
- Escuelas.
- Centros de espectáculos.
- Clubes y centros deportivos
- La mayoría de las oficinas.
- Hospitales.
- La mayoría de los comercios.

Estos usos deberán cumplir con las siguientes normas:

a) Localizarse sobre la calle lateral de una vialidad primaria, sobre vialidad secundaria o sobre vialidad primaria con zonas de desincorporación, si el frente del predio es mayor a 50 mts. En una vialidad terciaria solo cuando su acceso se localice a una distancia no mayor de 50 mts de una vialidad primaria o secundaria.

   En las zonas de uso mixto se puede dar acceso directo a lotes comerciales de menor superficie a la arriba estipulada, si éstas se localizan del lado del carril de baja velocidad y si se aumenta el ancho de la vialidad en un carril más de circulación, de por lo menos 3.5 mts. de ancho adicionalmente al área de

c) En caso de tener acceso directamente a la vía pública, deberá contar con una bahía de ascenso y descenso de pasaje con capacidad igual o superior a 1 vehículo por cada 1000 m^2 o fracción de área cubierta.

Usos Peligrosos

Son aquellos en los que se manejan productos explosivos, altamente inflamables, emisores potenciales de radiaciones o gases nocivos a la salud.

Estarán sujetos a un estudio de riesgo e impacto ambiental formulado por perito autorizado, con base en el cual, las autoridades determinarán las medidas preventivas y necesarias, el área de amortiguamiento y la distancia mínima de localización a un uso habitable.

Dicha distancia deberá asegurarse mediante un área de amortiguamiento cuya propiedad esta bajo el control del solicitante del uso. Dicha área de amortiguamiento deberá ser cubierta por una masa forestal, de por lo menos el 50% de la superficie.

Usos Generadores de Tránsito Pesado

Se incluyen dentro de esta clasificación, aquellos usos cuyo funcionamiento requiere del acceso de vehículos con capacidad de carga superior a 6 toneladas, con una frecuencia superior a 1 viaje por mes por cada 300 m^2 de superficie del predio. Para los efectos de esta norma se entiende por viaje vehicular la llegada y salida de vehículos de las características antes descritas, que traslade o recoja bienes de la propiedad. Entre los usos comprendidos dentro de esta clasificación, se encuentran los siguientes:

a) Centros comerciales
b) Centros de distribución y abasto
c) Almacenes y bodegas
d) Expendios de materiales de construcción y similares.

Estos usos deberán cumplir, con las siguientes normas:

I.- Podrán ubicarse sobre vialidades primarias mediante carriles de incorporación y desincorporación de vehículos, ampliando la anchura de la vía pública en las zonas de ingreso y salida de vehículos.

II.- Ubicarse sobre calles laterales de vialidades primarias o sobre vialidades secundarias, en las que se verifique que las características del pavimento son adecuadas para transito pesado.

III.- Podrán tener acceso a vialidades terciarias hasta a una distancia de 50 mts, de una vialidad primaria o secundaria, siempre y cuando dentro del tramo correspondiente, no existan usos habitacionales o generadores intensivos de tránsito peatonal. En este caso, la vía sobre la cual se ubica tendrá una sección igual o mayor a 18 mts incluyendo banquetas.

IV.- El pavimento de la vialidad tendrá un espesor de por lo menos 5 centímetros si se trata de asfalto y de 15 centímetros si se trata de concreto hidráulico.

V.- Contarán con zonas de carga y descarga de dimensiones suficientes para evitar maniobras sobre la vía pública.

VI.- En el caso de centros comerciales, se deberá presentar con la solicitud la autorización de construcción, la solución para el acceso de peatones y el servicio de transporte público.

Usos Especiales

Son aquellos usos que generan efectos en el entorno, no determinados en las clasificaciones descritas en los párrafos anteriores, como por ejemplo: Antenas de radio transmisión que generan interferencias en los sistemas de intercomunicación de usos contiguos, emisores de olores, etc.

En estos casos, el interesado deberá presentar una solicitud de usos del suelo, acompañada de los estudios de impacto urbano y ambiental, en el entendido de que, de presentarse efectos nocivos o molestos en el entorno, omitidos o subestimados por el interesado, el uso autorizado será clausurado.

En los usos en que se manejan productos inflamables, con objeto de reducir el riesgo de propagación de siniestros, las construcciones quedarán separadas del límite de propiedad en los lados y en la parte posterior del lote, por una separación igual o mayor al 10% del frente y fondo del predio, respectivamente.

Normatividad de Imagen Urbana

Se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 57 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, en lo referente a la Imagen Urbana y sus restricciones; *"El Estado y el Municipio, en el ejercicio de las facultades que les confieren la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco y su Reglamento, podrán definir zonas, tramos y predios en los que sea de orden público e interés social, con apego a Normas técnicas Complementarias que garanticen la conservación y/o el mejoramiento de la imagen urbana existente"*

Reforestación

Se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 57 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, en lo referente a "*Prohibición de Derribo de Árboles y Reforestación*"

"Está prohibido el derribo de árboles, salvo en los casos expresamente autorizados por el Ayuntamiento, independientemente de cumplir, en su caso con lo establecido por la Ley Forestal y su Reglamento, así como las demás disposiciones legales aplicables en

Normas adicionales para el desarrollo:

I.- Se seleccionarán especies aptas para la zona y para el sitio en el que se lleve a cabo la plantación, obligándose el desarrollador a entregar debidamente establecida la vegetación seis meses después de haber sido plantada.

II.- Cuando por alguna razón en el área en la que se lleva a cabo el desarrollo no se pueda alojar el número de árboles requeridos por estas normas, la autoridad señalara al desarrollador el área pública en la que estos deberán ser plantados, dentro de la zona de influencia del proyecto de que se trate.

III.- La jardinería y forestación de toda construcción y desarrollo con frente a alguna vialidad primaria o secundaria deberá diseñarse en forma tal que permita prever que en un periodo máximo de 5 años, por lo menos el 50% de la proyección vertical de la fachada sobre la vía pública, hasta una altura de 10 mts, estará cubierta por masa vegetal.

IV.-La vegetación existente y la conveniencia de conservarla. Para tal efecto toda solicitud de fraccionamiento y construcción deberá acompañarse de una cuantificación de la vegetación existente de más de 10 mts de altura y diámetro superior a 20 cms, a 1 metro de la base, y del estudio para su conservación, reubicación y aprovechamiento. Sin embargo; aquella vegetación de las características señaladas que dificulte la ejecución de las obras de urbanización o edificación, podrá ser sustituida dentro del desarrollo o en el área pública que señale la autoridad municipal por una y media veces el número de árboles a sustituir, con árboles de un mínimo de 7 metros de altura y 6 centímetros de diámetro del tronco, a un metro de la base.

Normas para el Señalamiento y Publicidad Exterior

Se deberá de cumplir con lo establecido en los artículos 27 y 186 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, en lo referente a anuncios y prohibiciones.

A continuación se proponen una serie de normas y especificaciones para el área de estudio.

El señalamiento vial, consiste en una serie de elementos, con información dirigida a los automovilistas y peatones, sobre rutas de acceso vehicular, señales preventivas (semáforos, cruces peatonales, disminución de carriles, etc.), señales restrictivas (doble circulación, velocidad máxima, etc.), señales informativas (paradas de camión, restaurantes, aeropuertos, etc.), e información con nombres de calles y colonias.

La publicidad en exteriores es un medio dirigido al público en movimiento, usualmente en vialidades primarias. Se conforma por los llamados anuncios espectaculares, los anuncios denominativos (aquellos que identifican a un negocio en su fachada), y por los anuncios colocados en los sitios donde los pasajeros esperan para abordar el transporte público.

Objetivos

- Facilitar la identificación y uso de los servicios que se ofrecerán en el área urbana.
- Evitar que la sobre posición y el exceso de información reduzca la eficacia de comunicación de la información y la publicidad grafica.
- Asegurar la calidad de la imagen del conjunto.

Glosario

En el presente glosario se precisa el significado que se debe dar a los términos técnicos que se utilizan en el presente Programa Parcial.

- Publicidad de azotea. Anuncios colocados por encima de la cubierta o el parapeto de un edificio.
- Actividad. Unidad económica, entendida ésta como cualquier negocio, institución o persona que oferta determinados productos o servicios.
- Animación. Publicidad que presenta imágenes en movimiento.
- Área de exposición del anuncio. El área total utilizada por un anuncio sin incluir sus postes o estructuras de soporte. Si un anuncio tiene dos o más caras, el área de exposición del anuncio es el área más grande que se puede ver al mismo tiempo.
- Banderín.- Un elemento gráfico consistente en un texto o diseño sobre material ligero que se mueve con el viento.
- Anuncio aislado.- Elemento aislado en el que se hace publicidad de productos o servicios que no son vendidos o distribuidos en el lugar en el que se localiza el anuncio.
- Estructura Publicitaria.- Estructura o poste de más de 6 mts de altura expresamente dedicada al soporte de publicidad.

Publicidad Exterior

Se establecen las siguientes normas para el establecimiento de publicidad exterior:

- El diseño de la publicidad debe ser parte integral del diseño del edificio y de su integración al contexto urbano dentro del cual se ubica.
- La persona o empresa que desee colocar un anuncio publicitario deberá solicitar la licencia ante la Dirección Obras, Asentamientos y Servicios Municipales del Municipio de Centro.
- La solicitud debe estar acompañada de una manifestación de criterios de diseño, en la que se especifiquen: las características técnicas del anuncio o señalamiento, la forma en la que el diseño contribuirá a la calidad y armonía del conjunto y del espacio público en el que se ubica y la forma en la que el anuncio se integrara y contribuye al diseño arquitectónico del edificio.
- Toda estructura publicitaria para ser autorizada, deberá de contar con planos especificando medidas, iluminación y materiales a utilizar, así como un cálculo estructural firmado por perito, aprobado y registrado ante las autoridades

- Los elementos de mobiliario urbano podrán explotarse publicitariamente con el propósito de financiar su instalación y mantenimiento. En este caso la publicidad no podrá ocupar más del 40% de las superficies visibles del mueble urbano.
- El área de publicidad del mobiliario urbano de acuerdo a sus características no podrá superar la altura de tres metros con sesenta centímetros.
- Las dimensiones de los paraderos no podrán exceder los 5.60 metros de frente por 2 metros de fondo. Además deberán respetar como mínimo 1.20 metros de libre tránsito peatonal.
- El área publicitaria dentro de los paneles de los paraderos, no podrá exceder de 2.20 metros cuadrados por paradero.

Los tipos de rótulos que se autoriza establecer son los siguientes:

- Rótulos de una cara, adosados paralelamente a la fachada del edificio.
- Rótulos de dos caras adosados perpendicularmente al edificio o fachada.
- Rótulos instalados mediante una estructura sobre cubierta, alero, toldo o marquesina, de una o dos caras.
- Rótulos independientes: Se incluyen aquellos rótulos cuyo soporte es independiente de la edificación, ya sea sobre poste o estructura, ya sean de una o dos caras.
- Rótulos de ventana: rótulos instalados dentro de una ventana o puerta, con la intención de que sean vistos desde fuera.
- Rótulos instalados mediante estructura o directamente, debajo de marquesinas, aleros o toldos, de una o dos cara.

- Queda prohibida la instalación de los siguientes rótulos:

a) En postes de alumbrado público, árboles, jardines de interés público o sitios catalogados como patrimonio natural, salvo los rótulos indicativos.

b) En monumentos, plazas y demás bienes públicos catalogados como de interés y valor patrimonial.

c) Rótulos en derechos de vía, salvo aquellos relacionados con el señalamiento vial o en el mobiliario urbano.

d) Rótulos con deterioro desde un punto de vista estético, o que representen un peligro para los transeúntes.

e) Aquellos rótulos que obstruyan la visibilidad de las señales de tránsito, o tengan reflectores intermitentes que puedan confundirse con estas.

f) Rótulos y anuncios, que de acuerdo con el criterio técnico de la Dirección General de Transito puedan afectar la seguridad vial.

g) Anuncios en puentes u otras obras destinadas al servicio público, o en intersecciones viales, en distancias menores a 20 metros, tratándose de curvas peligrosas o rotondas. Dicha distancia deberá ser medida desde sus extremos,

al inicio de la rampa de salida o comienzo de la curva y no desde su centro geométrico.

h) Los que tengan luces que despidan rayos, o aquellos de iluminación que afecten directamente la capacidad visual del conductor, de acuerdo con el criterio técnico de la Dirección Obras, Asentamientos y Servicios Municipales del Municipio de Centro.

i) Los que utilicen la forma, diseño o simbología similares a los semáforos y a las señales de tránsito, con excepción de los usados por los vehículos de transporte de estudiantes.

j) Los que reduzcan la visibilidad de la vía.

k) Los que estén colocados de forma tal que proyecten sombras sobre el área de circulación de vías públicas.

l) Rótulos, anuncios, o cualquier forma de publicidad en los derechos de vía de la circulación pública, excepto los adosados al mobiliario urbano.

m) Rótulos, anuncios, o cualquier forma de publicidad en los puentes, ya sean vehiculares o peatonales, o en cualquier tipo de infraestructura vial.

n) Queda prohibido instalar, fijar o pintar vallas o rótulos con mensaje publicitario, en edificios públicos o centros religiosos.

o) Rótulos, anuncios o cualquier obra que por la combinación de sus colores, diseños, dimensiones o símbolos, pudieren confundirse con las señales de tránsito.

p) En los textos de los anuncios y rótulos destinados a la propaganda comercial o de servicios, no se permitirá el uso de las palabras que tiendan a confundirse con otras técnicamente utilizadas en materia de seguridad vial.

Los rótulos que no requerirán de un permiso o Licencia son los siguientes:

a) Rótulos direccionales o informativos para señalar entradas o salidas a la vía pública, con un tamaño máximo de 1 metro cuadrado.

b) Decoraciones temporales para eventos o días festivos, que no invadan la vía pública.

c) Rótulos o placas de ventanas o puertas ubicadas dentro del edificio, aunque sean visibles desde el exterior, que no sean mayores al 25% de la superficie de la ventana.

d) Rótulos que anuncian la venta, arriendo o alquiler de una propiedad o inmueble

propiedad a la vía pública. Cuando el rotulo tenga publicidad en ambas caras se cuantificaran ambas superficies. La altura máxima de estos rótulos no podrán exceder de 12 metros. Cuando el frente a la vía pública sea mayor a los 50 metros lineales, se permitirá un rotulo adicional independiente por cada 50 metros de incremento del frente de la propiedad a la vía pública.

b) Rótulos de pared o toldo, adosados al edificio, que no excederán de un 20% de la superficie de la fachada en la cual se instalaran. La combinación de toldos publicidad y rótulos no excederá el área permitida.

c) Rótulos de dos caras, perpendiculares al edificio. La altura libre en las áreas peatonales debe ser de un mínimo de 2.40 metros. El área permitida para estos rótulos será de un metro cuadrado por cada cuatro metros lineales de frente de la propiedad a la vía pública, sumándose ambas caras del rotulo.

d) Rótulos debajo de la marquesina por cada local o entrada independiente, no excederá de 0.75 metros cuadrados de superficie por metro lineal de fachada. La distancia mínima entre la parte inferior del rotulo y el nivel de piso será de 2.40 metros.

e) Rótulos colocados sobre la azotea o techo del edificio no deberán exceder los 2 metros de altura y su superficie, sumada a la de los rótulos adosados al edificio, no excedan del 20% de la superficie total de la fachada.

Señalamiento

Deben ser considerados los siguientes criterios para la localización del señalamiento:

Selectividad geográfica.- Los señalamientos viales deben estar localizados en puntos donde sean visibles, previendo una distancia adecuada del lugar al que están señalando y evitando que sean tapados por anuncios publicitarios, árboles o algún otro elemento.

Alcance y repetición.- Es necesaria la repetición a cierta distancia de ciertos señalamientos viales, como son los señalamientos de rutas, los preventivos y los restrictivos, a cada 500 m desde una distancia mínima de 2 kilómetros, con el fin de que puedan ser observados con tiempo por los conductores y peatones.

Capacidad de atención.- Se requiere colocar los señalamientos viales en zonas estratégicas, de preferencia donde haya menos anuncios publicitarios, con el fin de que estos últimos no compitan en la atención que pone el automovilista a quien va dirigido.

Normatividad para el Estacionamiento para Vehículos

Los propietarios o poseedores de predios ubicados dentro del polígono que comprende el presente Programa Parcial, deberán cumplir con las normas de estacionamiento fijadas en el artículo 95 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Centrom "*Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamiento de vehículos que se establecen a continuación de acuerdo con su tipología y ubicación*"

CAPÍTULO IV. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

4.1 POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO

Se ha planteado un conjunto de políticas generales dentro de las cuales se enmarca la estrategia para el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Polígono Sureste del Centro Metropolitano Playas del Rosario. Dichas políticas son las siguientes:

Ecología

Instalar los sistemas de drenaje y saneamiento de aguas residuales necesarios en la zona urbana.

Establecer la protección de los elementos con valor ecológico en la zona.

Prever la ampliación del relleno sanitario ubicado a 7 km al poniente del área de estudio como destino final de los desechos sólidos.

Desarrollo Urbano

Diseñar y/o mejorar la imagen urbana del polígono sureste del Centro Metropolitano Playas del Rosario a través de reglamentos de: elementos constructivos, imagen visual y anuncios.

Ordenar los usos del suelo del polígono sureste del Centro Metropolitano Playas del Rosario evitando el establecimiento de usos incompatibles.

Ordenar las vialidades internas en función de los requerimientos de transporte urbano y foráneo de la población.

Mantener la continuidad de la traza urbana de la ciudad de Villahermosa.

Establecer corredores con usos mixtos, de tal manera que se fortalezca la ubicación de los centros de barrio, vecinales, y aquellos que la población reconozca como centros de encuentro y de esparcimiento social.

Vivienda

Fortalecer el arraigo de la población del polígono sureste del Centro Metropolitano Playas del Rosario

Promover la edificación de vivienda de calidad, con servicios básicos y condiciones adecuadas para los diferentes estratos sociales de la población.

Abatir el rezago actual y mejorar las condiciones de calidad de vida.

Las políticas generales establecidas para este Programa Parcial se dividen en Políticas de Desarrollo Urbano, Políticas de Mejoramiento Urbano, y Políticas de Crecimiento

han considerado tres etapas de desarrollo: la primera, correspondientes al corto plazo, cubre el periodo 2009-2011; la segunda etapa, correspondiente al mediano plazo, cubre el periodo 2012-2016; y la tercera etapa al largo plazo correspondiente al periodo 2017-2025. La consideración respecto a la autorización de proyectos y obras, se ajustará a la programación establecida en el Programa de Desarrollo Urbano y en su esquema de etapas de desarrollo. Sin embargo la autoridad municipal podrá hacer modificaciones a estos criterios básicos ante dos situaciones:

- Cuando, tanto la dinámica de crecimiento en el periodo haya sido más acelerada que lo previsto y se hayan realizado con antelación las inversiones presupuestadas de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para esa etapa, la autoridad podrá autorizar proyectos y obras correspondientes a la siguiente etapa, siempre y cuando éstos puedan ser acompañadas de las inversiones en infraestructura, equipamiento y servicios urbanos requeridos en la nueva etapa de desarrollo.
- Cuando la dinámica de crecimiento en el periodo haya sido más lenta que lo previsto lo cual genera que la reserva territorial no ha sido ocupada plenamente y los elementos de urbanización no se han generado conforme a lo previsto, y se llegara al final del periodo, la autoridad podrá reservarse el derecho de no autorizar nuevos proyectos y obras previstos para la etapa siguiente, considerando antes la posibilidad de realizar las obras y acciones de urbanización inherentes a los predios no desarrollados en la etapa previa.

Políticas de Mejoramiento Urbano.

Este conjunto de políticas se encamina a mejorar las condiciones urbanas, tanto operativas como administrativas del centro de población. Estas son las siguientes:

- Introducción y complementación de la red de drenaje y alcantarillado de toda la zona prevista en este instrumento.
- Introducción y complementación de la red de agua potable.
- El empedrado, pavimentado o adoquinado de calles. La pavimentación y obras complementarias de las vialidades de acceso desde la carretera.
- La realización de las obras complementarias de urbanización tales como forestación, nomenclatura, iluminación y electrificación adecuada.
- Es importante llevar a cabo, en su caso, la regularización administrativa de la situación urbana de los predios que conforman la poligonal de este Centro urbano, ante las autoridades municipales.
- Un punto de vital importancia lo constituye el establecimiento de una política para el manejo de los residuos sólidos. En este sentido se propone la localización de un sitio adecuado para la construcción de un relleno sanitario, o la ampliación de alguno ya existente.
- Revertir las causas de deterioro de la vivienda social, promoviendo una mayor y más accesible oferta de vivienda de interés social

Políticas de Crecimiento Urbano.

Este conjunto de políticas se aplica a las Áreas de Reserva Urbana. La primera consiste en la habilitación de estas reservas en caso de que la dinámica poblacional sea mayor a la estimada, lo cual hace necesario una mayor superficie de suelo urbano.

Una política esencial para el desarrollo urbano es que cada vez exista una mayor superficie de metros cuadrados de áreas verdes y espacios abiertos por habitante en la localidad; esto redundará en una mejoría considerable en la calidad de vida de sus habitantes y contribuirá de manera significativa a consolidar el desarrollo urbano de este centro urbano.

4.2 Estrategia Urbana.

Integración Regional y Centros Metropolitanos

La litegración regional metropolitana de la ciudad de Villahermosa se enmarca en el crecimiento acelerado de la zona de influencia de la ciudad de Villahermosa, como una entidad funcional considerando sus características topográficas que han sido determinantes por la escasa disponibilidad de suelo apto para desarrollo urbano lo que ha dado motivo a que la expansión de la ciudad se extienda a cada uno de los Centros metropolitanos (de apoyo) potenciales de crecimiento de la ciudad de Villahermosa: Ocuiltzapotlán-Macultepec, Parrilla-Playas del Rosario, Dos Montes, Luís Gil Pérez, Pueblo Nuevo de las Raíces y Tamulté de las Sabanas; la demanda de suelo apto para la construcción de vivienda, se estimo en 2,031.193 hectáreas, con la escasa oferta de áreas de grandes dimensiones para el desarrollo de conjuntos habitacionales, es así que considerando la articulación que guardan entre sí, cada localidad con la ciudad de Villahermosa, tomando como variables diferenciales la interrelación que guardan entre si sus estructuras: las actividades económicas locales y su crecimiento poblacional, en relación al crecimiento esperado de la ciudad de Villahermosa, se ha determinado: el Corredor Urbano Parrilla- Playas del Rosario y el Corredor Urbano Macultepec- Ocuiltzapotlán como corredores urbanos que por sus características de localización, económicas y potenciales de desarrollo urbano para desempeñar un papel importante en el proceso de desconcentración demográfica, de servicios y económica de Villahermosa, debiéndose elaborar los programas correspondientes para la clasificación de los usos de suelo de los mismos.

4.2.1 Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico

Se pretende lograr y mantener un equilibrio sustentable del desarrollo urbano del centro

permitiría un desarrollo regional más equilibrado y armónico con el medio natural que lo condiciona y lo llega a determinar.

En base al Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Tabasco el área de estudio se puede catalogar como zona poco modificada, es decir que no tiene muchas alteraciones en sus propiedades, componentes, elementos y atributos de su estado natural, sin embargo la poca diversidad que posee el paisaje ha sido originada principalmente por la actividad ganadera, seguidas de las derivadas de la actividad agrícola y de la construcción de infraestructura de comunicaciones y apoyo al petróleo.

Es necesario que en las zonas destinadas al uso intensivo donde se permite la intensificación de las actividades económicas, se implementen programas de mecanización y de uso de tecnología que permita la transformación de insumos en producción.

El uso de maquinaria, tecnología e insumos deberá ser con apego a la conservación del medio ambiente por lo que se buscará usar aquellas donde se privilegie un equilibrio entre los beneficios obtenidos y con un mínimo impacto ambiental.

Es necesario que todos los proyectos de urbanización respeten la hidrodinámica natural de la zona, que en las áreas verdes se utilicen, preferentemente, especies de vegetación nativa y fertilizantes orgánicos.

Es importante que la zona cuente con plantas de tratamiento de aguas residuales y aplicación de medidas de manejo de materiales de construcción y residuos en las obras de desarrollo.

En las áreas de valor ambiental deben ser considerados como santuarios de conservación de la vida silvestre.

En estas zonas se encuentran áreas de importancia, para la diversidad y riqueza de las especies silvestres y que sirven como refugio de un sin número de especies animales, con el objetivo es mantener al máximo la estructura y funcionamiento de los ecosistemas.

4.2.2 Estrategia urbana en función del desarrollo económico

El Programa de Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco determina acciones ordenadas en el territorio, y menciona "la *Valorizar la situación geopolítica del estado, fortificando la vocación integradora del sureste Mexicano para los Tratados de Libre Comercio de la América del Norte y el Proyecto Mesoamericano,* así mismo el *establecer criterios de ordenamiento territorial en:*

- *Una integración urbana del territorio*
- *Concepto de ordenamiento productivo*
- *Concepto de ordenamiento distributivo*

Así como *la determinación de políticas de ordenamiento territorial y las estrategias de ordenamiento territorial".*

La zona se localiza en el **NODO** de vinculación entre mercados (dentro del ámbito regional y estatal a través de la carretera federal 195) y que constituye un centro de vinculación entre el centro del país y el Estado de Chiapas, así como enlace con el área

de centroamericana, relacionando los mercados de la franja atlántica y de la franja del pacífico, de esta región americana.

El presente Programa presenta zonas de desarrollo industrial, habitacional y como centros urbanos que servirán como detonadores del desarrollo y permitirá crear nuevas fuentes de empleo y una diversificación económica en la zona, mitigado la presión existente en la ciudad de Villahermosa y trasladándola a este nuevo polo de desarrollo industrial y económico.

4.3 Estructura Urbana.

Los elementos fundamentales que conforman la estructura urbana diseñada para el área de estudio, son la estructura vial primaria, los sectores urbanos, aéreas de valor ambiental, corredores y zonas industriales, zonas agroindustriales y los subcentros urbanos.

Estos elementos conforman una estructura urbana clara, que permite el desarrollo por etapas y por sectores urbanos, limitados por los elementos de la estructura vial primaria, debidamente articulada con el sistema vial urbano del resto de la ciudad.

Los subcentros urbanos de servicios y las áreas para el equipamiento distrital se localizan en ubicaciones estratégicas para alojar los servicios complementarios a la vivienda, cercanos y fácilmente accesibles a las áreas habitacionales. Las zonas de valor ambiental ubicadas al este y noreste del desarrollo son las destinadas a la conservación de su estado natural y en conjunto con el centro urbano conforman un parque regional al que se puede acceder fácilmente desde las áreas habitacionales y los equipamientos urbanos.

4.3.1 Estructura Vial

La estructura vial primaria está conformada por un sistema de vialidades principales. Se localiza estratégicamente sobre el área desarrollable con objeto de asegurar una cobertura adecuada del servicio de transporte público. Para tal efecto, las vialidades se ubican a una distancia no mayor de 600 metros una de otra, para que los usuarios del transporte público no tengan que caminar distancias superiores a los 300 metros.

Se da continuidad al sistema vial para asegurar que las vialidades primarias desempeñen adecuadamente su función de comunicación interurbana, desalentando el acceso directo de dichas vialidades a lotes habitacionales individuales así como el desarrollo indiscriminado de "corredores comerciales" que propicien su congestionamiento.

Adicionalmente el área sujeta al presente Programa Parcial se integra al resto de la mancha urbana a través de vialidades primarias que se prolongan y que complementan la traza vial existente.

Las vialidades primarias deberán ser flanqueadas por una franja verde con un ancho mínimo de 2.80 mts. que alojen una ciclopista, debidamente forestadas, con un mínimo de 1 árbol por cada 10 mts de longitud, con árboles de más de 3 mts de altura y de un mínimo de 4 cms de diámetro, a un metro de la base.

De las vialidades primarias se podrá acceder a los lotes a través de calles laterales o de las vialidades secundarias o locales, sobre las cuales se localizarán los lotes y construcciones individuales.

Si el estacionamiento es en cordón, el carril adicional será de 3.50 mts de ancho; si es en batería los cajones de estacionamiento formarán un ángulo máximo de 60° con el eje de la calle y el carril adicional tendrá 4.50 mts de ancho. Ver plano 13

4.3.2 Zonificación Secundaria

Sectores Urbanos

Cada sector estará delimitado por vialidades primarias y subdivididas en sectores secundarios. Dentro de cada sector se ubicaran las áreas destinadas a equipamiento básico: Guardería Infantil, Jardín de niños, Escuela Primaria y áreas verdes.

Subcentros Urbanos

Estas áreas se ubican estratégicamente para destinarse al agrupamiento de servicios comerciales, culturales y recreativos, administrativos y de salud para la población.

El agrupamiento de estos servicios en estos subcentros debidamente planificados facilitará el acceso de la población y permitirá una operación más eficiente de la estructura urbana y de los servicios que en ellos se establezcan.

Sistema de Andadores - Ciclopista

Aún cuando ocupa una superficie mínima y se aloja al lado de la vialidad primaria, este elemento de la estructura urbana jugará un papel muy importante en el uso y disfrute de la ciudad por parte de la población.

Permitirá que la población se desplace a pie o en bicicleta dentro del tejido urbano, entre las zonas habitacionales. Es un sistema de corredores verdes de un mínimo de 3 mts de ancho que articula a las zonas habitacionales con el parque regional, los subcentros urbanos y las áreas verdes y de equipamiento de cada sector urbano.

En el plano 13-A de secciones viales se indica su trazo general. Este trazo podrá variarse de acuerdo al diseño de cada sector urbano, cruzándolo o sumándolo a las franjas verdes que enmarcan a las vialidades primarias o secundarias. El único requisito es que tengan una sección de por lo menos 3 mts y que parta y llegue al punto señalado en cada sector, a efecto de que se conforme un sistema continuo.

4.3.3 Modalidad de Utilización del Suelo

Esquema General de Zonificación de Usos, Destinos y Reservas.Ver plano 14

Como se establece en el Capítulo de Pronóstico, las hipótesis de crecimiento poblacional consideran el parámetro de 4 habitantes por vivienda, de conformidad con los resultados del Segundo Conteo de Población y Vivienda 2005, INEGI, por lo que para el establecimiento de las densidades permitidas normadas en este instrumento, regirá la misma cifra: **4 habitantes por vivienda**.

Por área verde se entenderán tanto las áreas que permanezcan en estado natural, como las áreas jardinadas.

Áreas permeables son aquellas superficies sin edificar que permiten el paso del agua de lluvia al subsuelo.

El coeficiente de ocupación (COS) indica el porcentaje máximo de la superficie del lote que puede ser ocupada por construcciones. El coeficiente de uso o índice de construcción (CUS) indica el área máxima que puede construirse en el lote, incluidos todos los niveles de construcción, con respecto al área total del lote.

Se entenderá como unidad privativa, el bien o conjunto de bienes individual cuyo aprovechamiento y disposición corresponde a un solo propietario.

Zonas Habitacionales

Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, y se integra por los siguientes campos:

Zonas Habitacionales de Densidad Alta.

Corresponden a las claves **HUA, HUP y HUP-1.**

NORMAS PARTICULARES.

Los predios, lotes y edificaciones construidas en las **zonas habitacionales Unifamiliares densidad alta,** tipo HUA, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- La **densidad máxima** será de **240 habitantes por hectárea**, lo que representa **60 viviendas por hectárea**;
- La **superficie mínima** del lote será de **105 metros** cuadrados;
- El **frente mínimo del lote** no será menor de **7 metros** lineales;

- La **altura máxima** de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo; no debiendo exceder de **cuatro niveles o 12 metros** de altura. Para determinar la altura, ésta se considerará a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el nivel establecido de la vía pública, referenciado al paramento edificado de mayor altura hasta el nivel de cumbrera en techos inclinados o al pretil de azotea en techos planos;

- Se deberá tener dentro del lote un área de **estacionamiento** con la capacidad mínima especificada en el Reglamento de Construcción del Municipio de Centro;

- La **restricción frontal** o a la vía pública será de **5.00 metros**;

- La **restricción posterior** será de **3.00 metros**;

- En las áreas de restricción por colindancia con la vía pública podrán construirse elementos no sólidos como pérgolas, respetando siempre el mínimo de área verde indicada a conservar.

Los predios, lotes y edificaciones construidas en las **zonas habitacionales Plurifamiliares densidad alta,** tipo **HUP**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- La **densidad máxima** será de **320 habitantes por** hectárea, lo que representa **80 viviendas por hectárea**;

- La **superficie mínima** del lote será de **250 metros** cuadrados;

- El **frente mínimo del lote** no será menor de **15 metros** lineales;

- El **coeficiente de ocupación del suelo (COS)** no será mayor de **0.80** y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del **80 por ciento** de la superficie total del lote.

- El **coeficiente de utilización del suelo (CUS)** no deberá ser superior a **3.50**, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del **350 por ciento** de la superficie total del lote.

- La **altura máxima** de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo; no debiendo exceder de **cuatro niveles o 12.00 metros** de altura. Para determinar la altura, ésta se considerará a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el nivel establecido de la vía pública, referenciado al paramento edificado de mayor altura hasta el nivel de cumbrera en techos inclinados o al pretil de azotea en techos planos;

- Se deberá tener dentro del lote un área de **estacionamiento** con la capacidad mínima especificada en Reglamento de Construcción del Municipio de Centro;

- La **restricción frontal** o a la vía pública será de **5.00 metros mínimo**;

- La **restricción posterior** será de **3.00 metros mínimo**;

- En las áreas de restricción por colindancia con la vía pública podrán construirse elementos no sólidos como pérgolas, respetando siempre el mínimo de área verde indicada a conservar.

Los predios, lotes y edificaciones construidas en las **zonas habitacionales Plurifamiliares densidad alta,** tipo **HUP-1**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- La **densidad máxima** será de **600 habitantes por** hectárea, lo que representa **150 viviendas por hectárea**;
- La **superficie mínima** del lote será de **336 metros** cuadrados;
- El **frente mínimo del lote** no será menor de **21 metros** lineales;
- El **coeficiente de ocupación del suelo (COS)** no será mayor de **0.80** y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del **80 por ciento** de la superficie total del lote.
- El **coeficiente de utilización del suelo (CUS)** no deberá ser superior a **3.50**, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del **350 por ciento** de la superficie total del lote.
- La **altura máxima** de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo; no debiendo exceder de **cuatro niveles o 12 metros** de altura. Para determinar la altura, ésta se considerará a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el nivel establecido de la vía pública, referenciado al paramento edificado de mayor altura hasta el nivel de cumbrera en techos inclinados o al pretil de azotea en techos planos;
- Se deberá tener dentro del lote un área de **estacionamiento** con la capacidad mínima especificada en Reglamento de Construcción del Municipio de Centro;
- La **restricción frontal** o a la vía pública será de **5.00 metros**;
- La restricción posterior será de **1.20 metros**;
- En las áreas de restricción por colindancia con la vía pública podrán construirse elementos no sólidos como pérgolas, respetando siempre el mínimo de área verde indicada a conservar.

Zonas de Usos Mixtos

Las zonas de usos mixtos son aquellas en las que la habitación se mezcla con actividades relativas al comercio y servicios, así como instalaciones de equipamiento urbano y alojamiento temporal. Están ubicadas principalmente sobre vialidades primarias.

- La **densidad máxima** será de **240 habitantes por hectárea**, lo que representa **100 cuartos por hectárea o 50 viviendas por hectárea**;
- La **superficie mínima** del lote será de **150 metros** cuadrados;
- El **frente mínimo** del lote será de **7.5 metros** lineales;
- El **coeficiente de ocupación (COS)** del suelo no será mayor de **0.50** y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del **50 por ciento** de la superficie total del lote;
- El **coeficiente de utilización (CUS)** del suelo no deberá ser superior a **2.00** y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al **200 por ciento** de la superficie total del lote;
- La **altura máxima** de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo; no debiendo exceder de **cuatro niveles** ni de **12 metros** de altura. Para determinar la altura, ésta se considerará a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el nivel establecido de la vía pública referenciado al paramento edificado de mayor altura hasta el nivel de cumbrera en techos inclinados o al pretil de azotea en techos planos;
- Se deberá tener dentro del lote un área de **estacionamiento** con la capacidad mínima **especificada en la norma correspondiente**, según el tipo de actividades a desempeñar, ver el Reglamento de Construcción del Municipio de Centro;
- La **restricción frontal** o a la vía pública será de **5.0 metros**, en esta superficie se deberá tener un mínimo del **20 por ciento** como área verde;
- La **restricción posterior** será de **3.0 metros**;

Los predios, lotes y edificaciones construidas en las zonas de **Centro Urbano**, tipo **CU**; estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- La **densidad máxima** será de **80 habitantes por hectárea**, lo que representa 40 cuartos por hectárea;
- La **superficie mínima** del lote será de **600 metros** cuadrados;
- El **frente mínimo** del lote será de **15 metros** lineales;
- El **coeficiente de ocupación (COS)** del suelo no será mayor de **0.60** y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del **60 por ciento** de la superficie total del lote;
- El **coeficiente de utilización (CUS)** del suelo no deberá ser superior a **2.40** y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al **240 por ciento** de la superficie total del lote
- La **altura máxima** de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo; no debiendo exceder de **cuatro niveles** ó **12 metros** de altura exceptuando los casos de palapas o elementos en los edificios artísticos o escultóricos los cuales no podrán rebasar los 4.00 metros de altura sobre el último nivel permitido. Para determinar la altura, esta se considerará a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el nivel establecido de la vía pública