PERIODICO OFICIAL

0934

ORGANO DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE TABASCO.

PUBLICADO BAJO LA DIRECCION DE LA SECRETARIA DE GOBIERNO
Registrado como correspondencia de segunda clase con fecha 17 de agosto de 1926 DGC Núm. 0010826 Características 11282816

Epoca 6a.	Villahermosa, Tabasco	20 DE ABRIL DE 1994	SUPLEMENTO AL 5396

VERSION ABREVIADA DE LA ACTUALIZACION DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE CARDENAS, TABASCO.

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CARDENAS, TABASCO

EN LA CIUDAD DE CARDENAS, CABECERA MUNICIPAL DE CARDENAS, EN SESION DE CABILDO DE FECHA VEINTITRES DE SEPTIEMBRE DE 1993; Y

CONSIDERANDO:

BASES JURIDICAS DE LA ACTUALIZACION DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE CARDENAS.

La Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad deCárdenas ha sido realizada por el H. Ayuntamiento de Cárdenas con la amplia colaboración de los Gobiernos Federal y Estatal basada en el artículo 32 párrafo III de la nueva Ley General de Asentamientos Humanos y los artículos 48 y 49 de la Ley Estatal de Planeación que permiten la Coordinación y la Asesoría Técnica necesarias entre la Federación, el Ejecutivo Estatal y este Ayuntamiento.

Esta Actualización se llevó a efecto porque existe en la realidad que vive la Ciudad una "....variación sustancial de las condiciones que dieron origen ... " al Programa de Desarrollo Urbano de 1987. En esta circunstancia es necesaria su modificación apegándose a lo establecido en el artículo 26 inciso a) fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco.

El universo legal de esta Actualización lo conforman la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco, la Ley Estatal de Planeación, la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, la Ley Orgánica Municipal y el Bando de Policía y Buen Gobierno del H. Ayuntamiento Constitucional de Cárdenas.

El marco jurídico federal se conforma a partir de los artículos 27 párrafo III, 73 fracción XXIX-C y 115 fracciones IV y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos 5, párrafo II, 6, 9 fracción I, XIV y párrafo último, 11, 12 párrafo V, 15, 16, 17, 18, 19, 27, 28, 33, 45, 49, 53, 55, 56, 57 de la nueva Ley General de Asentamiento Humanos y 23 y 27 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

El marco jurídico estatal lo constituyen el artículo 65 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco; los artículos I párrafo IV, 5, 14, 38, 39 párrafo segundo, 44 y 46 de la Ley Estatal de Planeación y los artículos 7 fracción VII, 12 fracciones I, XVIII, XIX, XXII, 13, 22, 23, 24, 25, 26 inciso a) párrafo I, 28 y 30 de la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

El marco jurídico municipal lo forman los artículos I, 11, 12, 13, 15, 50 fracciones I, II, XVII, XIX, XX, y XXII, 67 fracciones II y IV de la Ley Orgánica Municipal y los artículos 1 y 106 del Bando de Policía y Buen Gobierno del Municipio de Cárdenas.

Las nuevas características del Programa responden al beneficio social, son de interés público y serán de observancia obligatoria a particulares y autoridades una vez registrados en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en un plazo no mayor de diez días contados a partir de esta publicación oficial.

ACTUALIZACION DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE CARDENAS, TABASCO.

VERSION ABREVIADA.

I.- OBJETIVO DE LA ACTUALIZACION DEL PROGRAMA.

La Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cárdenas obedece a la necesidad de contar con un documento que responda a las nuevas necesidades de la Ciudad; que incorpore las estrategias tanto federales como estatales en el Ordenamiento de su Territorio y que el resultado ofrezca a sus habitantes la posibilidad de mejorar sus niveles de bienestar.

Esta Actualización es oportuna porque la reciente Nueva Ley General de Asentamientos Humanos indica subordinar la inversión en materia de desarrollo urbano a los Programas de Desarrollo Urbano legalmente vigentes.

Por el lado de la Programación Regional, el Programa Federal de 100 Ciudades y el Sistema Urbano del Rio Seco permitirán a las autoridades de Cárdenas programar mas recursos a la Ciudad.

En lo referente al Programa de 100 Ciudades, la Federación tiene previsto inversión prioritaria en los rubros siguientes:

Regulación del Uso del Suelo y Administración Urbana.
Suelos y Reservas Urbanas.
Vialidad y Transporte.
Medio Ambiente.
Renovación Urbana.

Con el Sistema Urbano del Rio Seco, el Gobierno del Estado fortalecerá sus servicios a fin de que cumpla con sus funciones propias y como crucero importante de la economía estatal . Se busca:

Integrar a la Ciudad con Comalcalco, Paraíso, Chichicapa y Puerto Ceiba

Integrar su desarrollo industrial con el de Villahermosa

Actualizar los Usos, Reservas y Destinos del Suelo.

Mejorar la calidad y el volumen de atención de los Servicios Públicos.

Afrontar el problema de la vivienda en sus modalidades de autoconstrucción, mejoramiento y vivienda nueva.

Favorecer la integración urbana y regional a través del mejoramiento de las comunicaciones y del transporte.

Preservar y mejorar integralmente el Medio Ambiente.

VERSION ABREVIADA DE LA ACTUALIZACION DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE COMALCALCO, TABASCO.

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMALCALCO, TABASCO

EN LA CIUDAD DE COMALCALCO, CABECERA MUNICIPAL DE COMALCALCO, EN SESION DE CABILDO DE FECHA VEINTICUATRO DE SEPTIEMBRE DE 1993; Y

CONSIDERANDO:

BASES JURIDICAS DE LA ACTUALIZACION DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE COMALCALCO.

La Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Comalcalco ha sido realizada por el H. Ayuntamiento de Comalcalco con la amplia colaboración de los Gobiernos Federal y Estatal basada en el artículo 32 párrafo III de la nueva Ley General de Asentamientos Humanos y los articulos 48 y 49 de la Ley Estatal de Planeación que permiten la Coordinación y la Asesoría Técnica necesarias entre la Federación, el Ejecutivo Estatal y este Ayuntamiento.

Esta Actualización se llevó a efecto porque existe en la realidad que vive la Ciudad una "....variación sustancial de las condiciones que dieron origen ... " al Programa de Desarrollo Urbano de 1987. En esta circunstancia es necesaria su modificación apegándose a lo establecido en el articulo 26 inciso a) fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco.

El universo legal de esta Actualización lo conforman la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco, la Ley Estatal de Planeación, la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, la Ley Orgánica Municipal y el Bando de Policia y Buen Gobierno del H. Ayuntamiento Constitucional de Comalcalco.

El marco jurídico federal se conforma a partir de los artículos 27 párrafo III, 73 fracción XXIX-C y 115 fracciones IV y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos 5, párrafo II, 6, 9 fracción I, XIV y párrafo último, 11, 12 párrafo V, 15, 16, 17, 18, 19, 27, 28, 35, 45, 49, 53, 55, 56, 57 de la nueva Ley General de Asentamiento Humanos y 23 y 27 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

El marco jurídico estatal lo constituyen el artículo 65 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco; los artículos I párrafo IV, 5, 14, 38, 39 párrafo segundo, 44 y 46 de la Ley Estatal de Planeación y los artículos 7 fracción VII, 12 fracciones I, XVIII, XIX, XXII, 13, 22, 23, 24, 25, 26 inciso a) párrafo I, 28 y 30 de la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

El marco jurídico municipal lo forman los artículos 1, 11, 12, 13, 15, 50 fracciones I, II, XVII, XIX, XX, y XXII, 67 fracciones II y IV de la Ley Orgánica Municipal y los artículos I y 106 del Bando de Policio y Buen Gobierno del Municipio de Comalcalco.

Las nuevas caracteristicas del Programa responden al beneficio social, son de interés público y serán de observancia obligatoria a particulares y autoridades una vez registrados en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en un plazo no mayor de diez dias contados a partir de esta publicación oficial.

ACTUALIZACION DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE COMALCALCO, TABASCO.

VERSION ABREVIADA.

I.- OBJETIVO DE LA ACTUALIZACION DEL PROGRAMA.

La Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Comalcalco tiene como Objetivo controlar el crecimiento de la ciudad, incorporando a la nueva problemática los instrumentos y medidas adecuadas que permiten hoy en dia un desarrollo urbano equilibrado e integral.

Los instrumentos son de origen distinto porque por un lado están las disposiciones jurídicas y por el otro los programas de impulso.

Dentro de las disposiciones jurídicas destaca la Nueva Ley General de Asentamientos Humanos que hace obligatoria la subordinación de la inversión en materia de desarrollo urbano a los planteamientos de los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

Por el lado de los Programas destaca, con fines de desarrollo regional, la incorporación de la Ciudad de Comalcalco al Programa Federal de 100 Ciudades y su importante papel en el Sistema Urbano del Rio Seco indicado en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

En lo referente al Programa de 100 Ciudades, para Comalcalco se indican prioridades en los rubros siguientes:

Regulación del Uso del Suelo y Administración Urbana.
Suelos y Reservas Urbanas.
Vialidad y Transporte.
Aspectos Ambientales.
Renovación Urbana.

En el Sistema Urbano del Rio Seco, se plantea el fortalecimiento del nivel de servicios de Comalcalco para que pueda cumplir con su doble función de Cabecera Municipal y de Capital de la Subregión Chontalpa. En este contexto, la Actualización tiene como metas especificas:

Revisar los Usos, Destinos y Reservas del Suelo que permitan mejorar el Ordenamiento y la Regulación del crecimiento urbano.

Fortalecer la prestación de Servicios Públicos al poner al corriente las deficiencias y la inexistencia de los servicios de agua potable, drenaje y pavimentación.

Establecer las bases de Programas que satisfagan las demandas de vivienda en las modalidades de construcción nueva y mejoramiento.

Normar las acciones que permitan mejorar la comunicación y el transporte local y regional.

Indicar las zonas de Reserva Ecológica para dar lugar a programas que preserven o mejoren el entorno natural.

II.- DIAGNOSTICO DE LA SITUACION ACTUAL.

1. CRECIMIENTO POBLACIONAL.

En 1992 se estimó que la Ciudad de Comalcalco ocupó una superficie de 587.7 Ha. con una población en 33,459 Hab. teniendo como base de cálculo una tasa de crecimiento de 2.45 % observada en el periodo de 1980 a 1990.

Su calidad de Cabecera Municipal y de importante Centro de Población de la Chontalpa, la hacen una atracción natural de la población del Municipio calculada en 141,285 Hab.(XI Censo General de Población y Vivienda de 1990), además de la población regional de influencia. Sin embargo, la taza de crecimiento de Comalcalco es menor que la del Estado calculada en 3.52 % anual, por lo que el pronóstico para el año 2000 es de 42,038 Hab., cifra muy inferior a la de 70,020 Hab. que se calculó hace 7 años y cuando aún se sentían los efectos de la fuerte inversión petrolera que se dió hasta mediados de la década pasada.

2. MEDIO NATURAL.

a). HIDROLOGIA.

Es necesario precisar que por su ubicación geográfica, por la insuficiencia de infraestructura de control de aguas y porque el Rio Seco ha sido invadido paulatinamente por asentamientos humanos, Comalcalco sigue siendo vulnerable a los fenómenos pluviales. La cuenca de aportación pluvial tiene unos 30 Km. de largo por 1.5 Km. de ancho promedio y se inicia en el cruce del Rio Seco con la carretera Cárdenas-Villahermosa, con parteaguas localizado en los diques que el Mezcalapa formó al correr por el Rio Seco. En esta cuenca existe una precipitación media anual de 2304.0 MM., con 103 dias de lluvias importantes en los meses mas lluviosos de junio a diciembre.

Dentro del area urbana se consideran inundables 105.3 Ha. la mayor parte localizada a lo largo de ambas márgenes del Rio Seco, así como una superficie menor de 6 Ha. en la zona de reserva al oeste de la Ciudad. Es de remarcar que al lecho del Rio Seco invadido por asentamientos humanos se agregan obras de infraestructura mal resueltas tales como puentes y alcantarillas que dificultan el flujo del agua en las épocas criticas.

b). FLORA Y FAUNA.

En el entorno inmediato de la Ciudad ya no exixten selva alta ni superficies vegetales de gran extención. Estas han sido sustituidas por cultivos perennes, pastizales, cultivos de temporal y acahuales.

La fauna propia del lugar, tanto terrestre como aérea, está en un proceso acelerado de extinción, resultado de los cambios inducidos de la flora y de la contaminación ambiental.

c). CONTAMINACION.

El uso de agroquímicos en los cultivos y pastizales es una fuente constante y acumulativa de contaminación tanto del suelo, como de aguas superficiales y subterráneas.

Los desechos sólidos y líquidos de Comalcalco no tienen un tratamiento final adecuado, representando un problema ambiental que agregado a los de origen agropecuario someten al medio natural a una alta contaminación.

3. ASPECTOS ECONOMICOS.

Sin las fuertes inversiones petroleras de las décadas pasadas, la actividad principal volvió a ser comercial y de servicios, siendo la tercera mas importante en el Estado despues de Villahermosa y Cárdenas. Del total de la Población Ocupada, el sector Comercio y Servicios aporta el 55.39 %.

En relación con los ingresos salariales, de acuerdo al XI Censo General de Población y Vivienda, se deduce que el 30.5 % de la población recibe salarios menores a una vez el mínimo, el 30.4 % de 1 a 2 veces, el 18.0 % de 2 a 3 y solamente el 21.1 % obtiene mas de 3 veces el salario mínimo.

La desigual distribución del ingreso impide a la población su acceso a mejores niveles de vida y es motivo de una contracción en la economía local resultado de su falta de capacidad de pago. Otro efecto de esta situación, es que se observa una tendencia cada vez mas fuerte de la población para buscar trabajo en otros lugares del Estado.

4. MEDIO URBANO.

El área actual del Centro de Población es de 1180.0 Ha., compuesta por el área urbana actual, la de crecimiento y la de preservación ecológica. De acuerdo a sus Usos Actuales del Suelo, el área urbana actual se distribuye en la proporción siguiente:

USOS	SUP. (HA.)	%
Habitacional	368.5	62.7
Centro Urbano	14.8	2.5
Equipamiento Urbano	58.2	9.9
Industrial	28.7	4.9
Baldíos	117.5	20.0
T O T A L	587.7	100.0

Los elementos que dán forma y sentido a la estructura de la Ciudad estan bien definidos. Estos elementos son el Rio Seco, las zonas agrícolas al oriente y poniente, las zonas inundables, la zona industrial, la zona arqueológica, la carretera Cárdenas-Paraiso y el paso de ductos de PEMEX al sur y al este.

De manera general la problemática urbana de Comalcalco no reviste una situación de gravedad, pero son de destacar algunos aspectos:

Los riesgos de inundación explicados anteriormente como condiciones del medio natural.

Insuficiencia a corto plazo en salud ,comunicaciones, transportes, serv. municipales, y seguridad pública.

Déficit de vivienda por reposición y mejoramiento.

Proporción importante de baldíos que produce la baja densidad actual y que encarece los servicios.

Tendencia al cambio de uso del suelo en el Centro Urbano,

Asentamientos irregulares con necesidades de todo tipo.

Alto costo del suelo apto para vivienda y una legislación en la materia urbana con muchas deficiencias que ha obliga a las autoridades a buscar terrenos fuera del área decretada.

Aunque hay servicio de agua entubada en el 94 % de la Ciudad, el 17.89 % de las viviendas no cuentan con este servicio.

La fuente de captación de agua proviene de pozos profundos y no se cuenta con planta potabilizadora.

El servicio de drenaje y alcantarillado cubre el 93.59 % de las viviendas, pero la red sólo cubre el 70 % de la Ciudad, lo que muestra las inconveniencias de la baja densidad producto de los lotes baldíos.

El suministro eléctrico cubre el 98.17 % del total de las viviendas.

La estructura vial es satisfactoria pero será necesario prever la accesibilidad suficiente hacia y desde las colonias ubicadas en los extremos de la Ciudad.

El transporte es en general adecuado aunque, por la intensidad de tránsito, en la carretera existe sobrecarga que afecta a la Ciudad en determinados momentos.

El área considerada de crecimiento urbano es suficiente a largo plazo, dado que la tasa de crecimiento a decrecido. De esta superficie, 208.4 Ha. estan vedadas al desarrollo urbano por estar afectadas por el poliducto Cárdenas-Dos Bocas de Pemex.

III.- ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO Y DE ORDENAMIENTO.

La estrategia de crecimiento cubre las necesidades de una población calculada en 42,038 Hab. para el año 2000. El espacio necesario para esta población cabe en el área del Programa 1987.

Tomando en cuenta la idiosincracia de la población, sus costumbres de poblamiento y tipología de vivienda, se consideró conveniente no proponer una política drástica de redensificación habitacional aún con los inconvenientes que esto causa en el encarecimiento de la infraestructura. Por este motivo, para el año 2000 se pretende una densidad de 56.9 Hab.x Ha.

Para cubrir las necesidades de la Ciudad, se establecieron dos horizontes de Planeación. El primero se hizo coincidir con el término de la actual administración pública. El segundo es al año 2000.

La forma de aplicación de la estrategia del Desarrollo Urbano se basa en Políticas, Normas y Acciones Específicas.

1. POLITICAS DE DESARROLLO URBANO.

Las Políticas dán dirección y carácter al Desarrollo Urbano. Se clasifican en tres niveles de prioridad:

Prioridad "A": Atendidas de inmediato.
Prioridad "B": Atendidas en segunda instancia.
Prioridad "C": Atendidas en tercera instancia si los recursos lo permiten.

Al interior de las Políticas existe una clasificación por el carácter de las mismas, estas son:

de Mejoramiento.
de Conservación.
de Crecimiento .

2. LAS NORMAS.

Se refieren a :

La Estructura Urbana.
El Uso del Suelo.
La la Intensidad de Uso del Suelo.
El Fraccionamiento y la Subdivisión de Predios.
La Infraestructura.
El Equipamiento Urbano.
La Dosificación de Vivienda.
La Vialidad.
La Imagen Urbana.
El Desarrollo Urbano en Zonas de Ductos de Pemex.

a). Las Normas de Estructura Urbana.

Las Normas de la Estructura Urbana definen los criterios, principios y patrones a que habrán de sujetarse los elementos que componen tanto la Estructura Primaria como la Estructura de Zonas Homogéneas.

Las Estructura Primaria la componen los elementos siguientes: Avenidas, Espacios Abiertos, Plazas, Edificios Públicos.

La Estructura de Zonas Homogéneas está integrada por las calles, los lotes, y las viviendas.

Las normas de estos elementos tienen los siguientes criterios:

Avenidas.- Sus dimensiones las fija el Reglamento de Construcción del Estado.
Los usos relacionados a estas vialidades serán mixtos, de alta densidad y alta intensidad de Usos.
Estarán directamente relacionadas con las Plazas mediante zonas de transición.
Estarán directamente relacionadas con los Edificios Públicos vía las Plazas.
Tendrán contacto directo con espacios abiertos.

Espacios. Abiertos.- Deberán haber 5 M2 x Hab.
Formarán conjuntos peatonales con las Plazas.
Se relacionarán directamente con las Avenidas y los Edificios Públicos.

Plazas .- Se localizarán en zonas de gran actividad social.
Se relacionarán con edificios significativos.
Serán sombreadas y no impedirán el paso de la brisa.
Se relacionarán directamente con las Avenidas y los espacios Abiertos.

Calles .- Se relacionarán directamente con la vivienda mediante un espacio jardinado y arbolado sobre la banqueta a como lo marca el Reglamento de Construcción.
Se orientarán preferentemente de Oriente a Poniente, serán perpendiculares a las Avenidas.
Se permitirán calles peatonales jardinadas con sección mínima de 6.00 M. de ancho y pavimentos permeables.

Lotes .- Frente mínimo de 7.00 M.
Preferentemente serán rectangulares. Otras formas se aceptarán si el conjunto cumple con los requisitos de la vialidad y de la vivienda.
Area mínima de 105 M2.
Se promoverá su subdivisión cuando su tamaño y la clasificación de la vivienda lo permitan.
Se orientarán preferentemente norte-sur. De acuerdo al diseño de la vivienda podrán aceptarse otras orientaciones.

Vivienda.- Se procurará la ventilación cruzada y se evitará el asoleamiento excesivo de azoteas y muros al poniente.
La superficie del predio autorizada para construcción acatará Coeficiente de Ocupación de Suelos (C.O.S.)
El área total de construcción autorizada acatará el Coeficiente de Utilización de Suelo (C.U.S.)
No se autorizará vivienda en proximidad de instalaciones peligrosas, notablemente de Pemex.

b.-Las Normas para Regular el Uso del Suelo.

LAs Normas para la Regulación de los Usos del Suelo son los instrumentos principales de control del desarrollo urbano. Definen los usos mas frecuentes pero de ninguna manera son limitativos, porque los usos nuevos o complejos pueden aceptarse siempre y cuando cumplan con un patrón de comportamiento urbano adecuado a su entorno. En estos casos las autoridades correspondientes solicitarán al demandante de la autorización de uso del suelo, un análisis de impacto urbano y/o ambiental en donde quede demostrado que lo que se pretende realizar está dentro de la capacidad de los servicios municipales, que la red vial se lo permite, que cuenta con los espacios de estacionamiento suficientes y que su funcionamiento mejora o no afecta las condiciones de la población y del medio ambiente.

La vivienda se clasifica en Unifamiliar, Plurifamiliar o Mixta. La clasificación se hace de acuerdo a la densidad de habitantes o viviendas por hectárea:

Habitacional Unifamiliar de Baja densidad	**(HUB).**	Máximo 75 Hab x Ha
Habitacional Unifamiliar de densidad Media	**(HUM).**	De 75 a 150 Hab x Ha
Habitacional Unifamiliar de Alta densidad	**(HUA).**	De 150 a 300 Hab x Ha
Habitacional Plurifamiliar de densidad Media	**(HPM).**	Máximo 300 Hab x Ha
Habitacional Plurifamiliar de Alta densidad	**(HPA).**	Máximo 85 Viv x Ha

c). Las Normas para la Regulación de Fraccionamientos y Subdivisión de Predios.

Se aplican en acciones de expansión o redensificación urbana y su obetivo principal es propiciar los espacios necesarios tanto comunitarios como privados. En los comunitarios se refiere principalmente a los destinados a equipamiento público y areas verdes. En los privados o individuales pretende evitar la promiscuidad e insalubridad derivada de los espacios reducidos. Se señalan las características a respetar:

Lote Unifamiliar.- Superficie no menor de 105.00 M2.
Frente mínimo de 7.00 M.
Cuando el área no sea mayor a los 500M2, la proporción frente-fondo será de 1:2 a 1:3.

Lote duplex.- Superficie mínima de 200 M2.
Frente mínimo de 10.00 M.

Lote Plurifamiliar.- Superficie mínima de 255.00 M2.
Frente mínimo de 40.00 M.

Lote Comercial.- Tendrán un cajón de estacionamiento por cada 35 M2 de superficie útil.

Fraccionamientos.- Cuando predios mayores de 5000 M2 sean subdivididos en mas de 10 fracciones, se considerarán Fraccionamientos y donarán suelo para áreas verdes y equipamiento. Los lotes tipo de un Fraccionamiento ocuparán cuando menos el 80% del área total del predio. Para que la variación de densidad sea aproximadamente del 5%, el 20% restante se subdividirá en lotes cuyas superficies no rebasen 1.2 veces la del lote tipo.

d).-Las Normas para la Regulación de la Intensidad de Uso del Suelo.

Se basan en la Superficie permitida de Ocupación de Suelo y en la Superficie Máxima permitida de Construcción.

La Superficie permitida de Ocupación de Suelo se calcula mediante el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) cuya ecuación es:

$$COS = \frac{\text{Superficie de Ocupación de Suelo}}{\text{Superficie de Terreno}}$$

La Superficie Máxima permitida de Construcción se calcula mediante el Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) cuya expresión es:

$$CUS = \frac{\text{Superficie Máxima de Construcción}}{\text{Superficie de Terreno}}$$

Por ejemplo, si en un lote mínimo para vivienda individual el Ayuntamiento otorga la Factibilidad de Uso de Suelo con un COS de 0.55 y un CUS de 1.10, se podrá ocupar 57.75 M2 de su área para levantar la vivienda, porque:

Sup. de Ocupación de Suelo= COS x Sup.Terreno= 0.55x105.0M2 =57.75 M2

Se podrá construir hasta 115.50 M2 porque:
Sup. Máx. de Construcción= CUS x Sup.Terreno = 1.10x105M2 =115.50 M2

Por lo que la vivienda será de dos niveles, dejando en planta baja 47.25 M2 sin construcción, destinados a jardín, tendedero y cochera (entre otros usos), no implicando construcción alta que afecte la buena ventilación y asoleamiento de la casa o edificio.

e).-Normas de Infraestructura.

Se refieren al Agua Potable, al Alcantarillado Sanitario y Drenaje Pluvial y a la Energía Eléctrica. Estas Normas de Dotación se encuentran en el Reglamento Estatal de Construcción.

f).-Las Normas de Equipamiento Urbano

Se dirijen básicamente al Sector Público. Estas Normas provienen de la Secretaría de Desarrollo Social y se adoptaron porque responden bien a las características de Comalcalco. Se dosifican en función de la cantidad de población y de su radio de influencia. Tambien especifican algunos aspectos de la adecuación con su entorno urbano.

g).-Las Normas de Dosificación de Vivienda.

Se clasifican en, aquellas que permiten cuantificar la demanda de vivienda y en las que, aplicándose directamente a cada vivienda, mejoran ostensiblemente su relación con la calle y las viviendas vecinas.

Las primeras se basan en los ingresos de la población y proponen acciones por tipo de vivienda, clasificandola en:

Popular	Lotes con Servicio. Progresiva. Terminada.
Media	Terminada.
Residencial	Terminada.

El segundo grupo de Normas de Dosificación de Vivienda indica restricciones, COS, CUS, Mínimos y Alturas máximas según el tipo de vivienda.

h).-Normas de Vialidad.

El diseño adecuado de la vialidad y sus componentes de control del tránsito vehicular (señalización, semaforización, etc) se adapta a las Normas de Ingeniería de Tránsito . Para resolver en forma práctica los casos comunes de vialidad, el Reglamento Estatal de Construcción indica por tipo de desarrollo las secciones mínimas tanto de la superficie de rodamiento como de la banqueta.

Tipo de Desarrollo	Tipo de Vialidad	Sección (metros) Rodamiento	Banqueta	Total
Interés Social	Primaria	10.50	2.35 c/u	15.20
	Secundaria	7.00	2.35 c/u	11.70
	Peatonal			6.00
Interés Medio	Primaria	12.00	2.35 c/u	16.70
	Secundaria	8.00	2.35 c/u	12.70
	Peatonal			6.00
Residencial	Primaria	15.30	2.35 c/u	20.00
	Secundaria	8.00	2.35 c/u	12.70
	Peatonal			6.00

i).-Las Normas de Imagen Urbana.

Complementan las anteriores desde una visión estética de la Ciudad. De manera general se deberá respetar una tipología de la Construcción. Las obras nuevas deberán incrementar el valor estético del conjunto en que se inscriben. Existen alturas que respetar y se busca mejorar el medio ambiente a través de la forestación urbana.

j).-Las Normas para el Control del Desarrollo Urbano en Zonas de Ductos de Pemex.

La Ciudad de Comalcalco se encuentra afectada por derechos de vía de ductos de Pemex. Estas instalaciones representan un riesgo por explosividad e incendio, de alcances generalmente desconocidos, que solamente la prohibición y control de actividad humana en estos espacios pueden garantizar la protección necesaria dentro del área urbana. Por tal motivo las autoridades elaborarán una estrategia que tenga como finalidad llegar a la observancia irrestricta de cuando menos las reglas siguientes:

Los 35 metros de derecho de vía libres de toda actividad humana permanente se ampliarán a 50 metros por cada lado a partir del eje del ducto.

De los 50.00 a los 200.00 metros se prohibirán usos habitacionales, recreativos, deportivos y aquellos que requieran de altas concentraciones de población. Se aceptarán usos compatibles con el tipo de ducto que no impliquen una densidad mayor de 50 personas por hectárea.

Pemex mantendrá libre de maleza sus derechos de vía y colocará a cada 100 metros y en cada cruce de vialidad señalamientos verticales a 2.00 metros de altura. Estos señalamientos serán pintados de color llamativo y contendrán la información al público correspondiente a la peligrosidad del ducto.

El cruce de vialidades urbanas y líneas de agua potable, drenaje, electricidad, teléfonos y otros medios de comunicación por cable, serán aprobados y supervisados por personal de Pemex, quienes establecerán la ingeniería aplicable y las normas especificas.

Como consecuencia lógica y en corresponsabilidad con la sociedad y las autoridades, Pemex no podrá instalar o reinstalar ductos sin la factibilidad de uso del suelo del Ayuntamiento. De igual manera cuando se trate de obras de reparación o de mantenimiento que impliquen riesgo suplementario, deberán informar previamente a las autoridades y a la Coordinación del Sistema Estatal de Protección Civil para las medidas de seguridad pertinentes. La omisión de estas disposiciones implica para particulares, instituciones y autoridades incurrir en responsabilidad civil y penal.

3. LA ESTRATEGIA GENERAL.

Por su situación actual y la problemática urbana de una población superior a los 40,000 habitantes en el año 2000, la Ciudad de Comalcalco presenta características particulares que deberán afrontarse mediante una estrategia general que se concretan en la una Estructura Programática.

IV.- ESTRUCTURA PROGRAMATICA.

Los Programas y las acciones prioritarias se definieron a corto plazo (1994) por congruencia con la administración municipal. Las acciones que se definan posterirmente hasta el año 2000 tendrán que definirse en las sucesivas administraciones sujetándose a la Estrategia General, a la Nueva Ley General de Asentamientos Humanos y a la Reglamentación Estatal y Local.

ACCIONES.

Estas serán ejecutadas por las autoridades municipales, estatales, federales y organismos descentralizados.

a).-Acciones de Mejoramiento

Programa	Subprograma	Actividad
Suelo	Regularizacion	Reubicar las familias en situación irregular en cause del Rio Seco.
	Zona Federal	Deslinde zona del Rio Secó y declararla de Regeneración Ecológica.
Vivienda	Apoyo a la Auto construcción	Crear bancos de material para la auto construcción.
Infra-estructura	Agua Potable	Integrar colonias de Pemex al sistema municipal. Mejorar el servicio urbano.
	Alcantarillado	Construir colector paralelo al Rio Seco. Mejorar el servicio en urbano.
Vialidad	Primaria	Mejorar los Boulevares Rovirosa Wade y López Mateos.
Transporte	Urb.de Pasajeros	Mejorar el servicio y realizar estudio detallado de rutas y tarifas.
Equipamien-to	Recreación y Deportes	Mantenimiento de Zona Deportiva.
Imagen Urbana	Mejoramiento	Programa Parcial de Rehabilitación del Centro Histórico..
Medio	Saneamiento de	Continuar limpieza y desasolve del río Seco.
	Forestación Urbana	Sembrar árboles de sombra en plazas y parques urbanos, así como en zonas de amortiguamiento de áreas industriales
Prevención	Regulación de Areas Vulnerables	Proteger taludes del río Seco.
	Obras contra siniestros	Construir vaso regulador entre el paso San José y la carretera a Cárdenas. Promover la creación de un parque natural y vivero.

b).- Acciones de Crecimiento

Suelo	Reserva Urbana	Adquirir terrenos para vivienda popular.
Vivienda	Lotey y Servicios	Habilitación
	Popular	Construcción de viv. progresivas.
	Media	Construcción.
Infraes-tructura	Agua Potable	Ampliar la red.
	Alcantarillado	Ampliar la red.
	Electricidad y	Ampliar la red.
Vialidad	Regional	Construcción de libramiento al poniente de la Ciudad.
	Primaria y Secundaria	Ampliar la red.
Equipa-miento	Suelo	Adquisición de tierra para equipa-miento municipal y subregional.
Espacio Abierto Público.	Suelo	Adquisición de tierra para parques y jardines.
Medio	Saneamiento del	Conectar descargas de aguas residua al drenaje municipal en sustitución de fosas sépticas y letrinas.

c).- Acciones de Conservación.

Imagen Urbana	Patrimonio Histórico	Promover el desarrollo turístico y la conservación de la zona arqueológica.
Medio Ambiente	Reforestación	Conservación de las características naturales del medio ambiente con siembra de especies nativas dentro de la zona de preservación ecológica.
	Saneamiento del Suelo	Conservar áreas de cultivo al oriente y poniente y promover la creación de un parque natural y vivero sobre el cauce del río Seco.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- Una vez publicado el presente programa se inscribirá dentro de los diez días siguientes en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de su jurisdicción.

ARTICULO SEGUNDO.- Las disposiciones de este programa entrarán en vigor el día sigueinte de su inscripción.

ARTICULO TERCERO.- El presente programa deberá tener su siguiente revisión al 31 de Diciembre de 1996 como fecha máxima, posteriormente revisiones periódicas cada tres años.

ARTICULO CUARTO.- Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente decreto.

Dado en el salon de cabildos del H. Ayuntamiento de Comalcalco a los veinticuatro días del mes de Septiembre de mil novecientos noventa y tres.

C. OSCAR CACEP PERALTA
PRIMER REGIDOR PROPIETARIO Y
PRESIDENTE MUNICIPAL.

LIC. LUIS MANUEL SALA RIVEROLL
SEGUNDO REGIDOR PROPIETARIO Y
SINDICO DE HACIENDA.

DR. PLINIO JUAREZ ROMERO
TERCER REGIDOR PROPIETARIO.

C. NELLY JIMENEZ BARJAU
CUARTO REGIDOR PROPIETARIO.

C. BARTOLO CORDOVA RODRIGUEZ
QUINTO REGIDOR PROPIETARIO.

LIC. FRANCISCO FERNANDEZ MARTINEZ
SEXTO REGIDOR PROPIETARIO.

PROFR. JOSE LUIS SALAZAR VARGAS
SEPTIMO REGIDOR PROPIETARIO.

C. RAFAEL IZQUIERDO CORDOVA
OCTAVO REGIDOR PROPIETARIO.

C. CLEMENTE MENDOZA GALLARDO
NOVENO REGIDOR PROPIETARIO.

C. ASUNCION RICARDEZ RICARDEZ
DECIMO REGIDOR PROPIETARIO.

NOTA DE INSCRIPCION DEL MUNICIPIO DE COMALCALCO, TABASCO.

H. Cárdenas, Tabasco, a 02 dos de Mayo de 1994, mil novecientos noventa y cuatro.- LA ACTUALIZACION DEL PROGRAMA= DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE COMALCALCO, contenido en este documento presentado hoy a las 11:56 horas, fue inscrito bajo el número 00611 del libro general de entradas, a folios del 85 al 98 del libro de duplicados volúmen 14, a folio 6 del libro I volúmen IV, de Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población. - - - - - - - -

EL REGISTRADOR PUB. DE LA PROP. Y DEL COM.

JUAN MARQUEZ LEYVA.

JLCE'MBP
COMALCALCO

H. CARDENAS, TAB.

SIMBOLOGIA

HUM	HABITACION UNIFAMILIAR MEDIA (40 VIV/HA)
HUB	HABITACION UNIFAMILIAR BAJA (20 VIV/HA)
RES	RESERVA
PE	PRESERVACION ECOLOGICA
CB	CENTRO DE BARRIO
CU	CENTRO URBANO
AP	ESPACIO ABIERTO AL PUBLICO
EU	EQUIPAMIENTO URBANO
UM	USOS MIXTOS (Con vivienda, comercio, servicios, turismo)
	LIMITE DE AREA URBANA 1992
	LIMITE DE AREA URBANA AL AÑO 2000
	LIMITE DE AREA URBANA DECRETADA
	VIALIDAD PRIMARIA EXISTENTE
	VIALIDAD PRIMARIA EXISTENTE
	VIALIDAD PRIMARIA PROPUESTA
	LIMITE DE USOS DEL SUELO

Gobierno del Estado
de
TABASCO

SECRETARIA DE COMUNICACIONES, ASENTAMIENTOS Y OBRAS PUBLICAS
DIRECCION DE PLANIFICACION

ACTUALIZACION DEL PROGRAMA
DE DESARROLLO URBANO
DE LA CABECERA MUNICIPAL
COMALCALCO

H. AYUNTAMIENTO DE COMALCALCO

ESCALA: 1:5000 FECHA:
0 75 150 300 m.

Consultor:
Arq. Alberto Bobadilla Lazaro
Dr.Lic. 21 - Deptos.Lic. 21 / Tabasco, Tamaulipas, México