



PERIODICO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE TABASCO.

PUBLICADO BAJO LA DIRECCION DE LA SECRETARIA DE GOBIERNO.

Registrado como correspondencia de seguridad clase, con fecha 17 de agosto de 1928.
DGC Núm. 001 0826. Características 112182816.

SUPLEMENTO "D"

Epoca 6a.

Villahermosa, Tabasco.

16 de Abril de 1988

4758

VERSION ABREVIADA DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION VILLAHERMOSA Y CENTROS DE APOYOS

Dos Montes, Macultepec, Ocuilzapotlán, Parrilla, Playas del Rosario (Subteniente García) y Pueblo Nuevo de las Raíces.

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL CENTRO, TABASCO.

En la Ciudad de Villahermosa, Cabecera Municipal del Centro, en sesión de Cabildo de fecha 1o. de Diciembre de 1987, en ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 27 Párrafo Tercero y 115 Fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65 Fracción III de la Constitución Política del Estado; 7 Fracción VII, 11 Fracción I, 12 Fracciones I, XI, XII, XIV, XV, XVI, XVII, 15, 19, 23, 24 y 25 de la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado; 50 Fracción X, VIII, XXII y 67 Fracción III de la Ley Orgánica de los Municipios; 1o Fracción VI, 5o y 14 de la Ley Estatal de Planeación de Tabasco; y

CONSIDERANDO:

I.- Que la Nación tendrá el derecho de imponer, en todo tiempo a la propiedad privada, las modalidades que dicte el interés público y que dicha disposición interpretada en relación con el artículo 115 fracción VI del mismo ordenamiento, confiere a los Municipios la atribución de imponer las referidas modalidades de utilización del suelo y zonificación que contenga el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

II.- Que los objetivos de la planeación del desarrollo urbano son: Hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del País; así como el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. La planeación del desarrollo urbano que hagan los Ayuntamientos, deberá coadyuvar al cumplimiento de los

objetivos citados.

III.- Que el Ayuntamiento tiene facultades para elaborar dentro del Sistema Estatal de Planeación Democrática sus Planes Municipales; los cuales deberán prever los Programas de Desarrollo Urbano Municipal. Una vez aprobado por el Ayuntamiento el Plan Municipal y los Programas que de él se deriven, serán obligatorios en el ámbito de sus respectivas competencias.

IV.- Que la ordenación urbana de la Ciudad de Villahermosa y sus Centros de Apoyo, deberán ajustarse a las normas de planeación congruentes con sus Planes y Programas federales y estatales, que inciden en este Centro de Población.

V.- Que el Sistema Estatal de Asentamientos Humanos establecido en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, señala que para el año 2000, la mayor parte de la población del Estado de Tabasco, vivirá en localidades urbanas; por lo que, considera que para lograr un equilibrio poblacional y territorial es importante el arraigo de la población en sus lugares de origen, el rescate de potencialidades primarias, la redistribución de la población y mejorar el nivel de vida.

VI.- Que la distribución poblacional tiende a concentrarse o recurrir a la Ciudad de Villahermosa, como Ciudad Capital, así como a sus Centros de Apoyo y que está señalada por el Sistema Estatal de Asentamientos Humanos para proporcionar los ma-

yores servicios urbanos públicos requeridos por el Municipio, se ha determinado una zonificación que contiene una adecuación a la estructura vial, el aprovechamiento de los suelos baldíos y vacantes en la mancha urbana respectiva, al igual que los cambios de usos de suelo actuales, la implementación de las redes de infraestructura y el equipamiento urbano, así como la previsión de los requerimientos de reserva territorial para el crecimiento urbano del área metropolitana de la Ciudad de Villahermosa.

VII.- Que por las razones anteriormente expuestas, resulta del beneficio social el llevar a cabo una adecuada ordenación del Centro de Población de Villahermosa y sus Centros de Apoyo acorde a sus condiciones ecológicas y geográficas, así como a su vocación propia y que se establezca una compatibilidad entre los diversos usos permitidos y condicionados, que sean acordes con los aprovechamientos de usos predominantes.

Por lo que se ha tenido a bien expedir el siguiente:

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE VILLAHERMOSA Y CENTROS DE APOYO: DOS MONTES; MACULTEPEC-OCULTZAPOTLAN; PARRILLA; PLAYAS DEL ROSARIO (SUB-TENIENTE GARCIA) Y PUEBLO NUEVO DE LAS RAICES.

I. PRESENTACION DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE VILLAHERMOSA Y CENTROS DE APOYO

La planeación urbana es, como señala el Programa de Desarrollo Urbano de Villahermosa, un instrumento fundamental para orientar los usos del suelo urbano de acuerdo a su potencialidad más adecuada, respetando e integrando la expansión de la ciudad en el ámbito ecológico en que está inmersa. Este criterio es relevante, porque si la expansión urbana se efectúa alterando en forma negativa la ecología de la zona, la Ciudad de Villahermosa puede verse afectada por problemas imprevistos que podrán demandar acciones inmediatas de alto costo.

Pero la planificación urbana va mucho más allá del fenómeno biofísico. Las ciudades son asociaciones de seres humanos, movidos por intereses a menudo contradictorios. La estructura social y las demandas a ella asociadas, la valoración subjetiva del espacio urbano, la estructura demográfica, los tipos de actividades productivas, el papel de la ciudad en el entorno inmediato y en el regional, son otros tantos condicionantes del desarrollo urbano.

Por lo tanto, los componentes que enmarca la Planeación del Desarrollo Urbano de Villahermosa son: el de ámbito ecológico, la estructura regional, la demográfica y socioeconómica, los elementos de carácter jurídico en los que está expresa la voluntad pública establecida en la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco que regula los intereses contradictorios, así como resuelve la diferencia entre el interés particular y el social.

En la Ley se establecen normas sobre usos del suelo y criterios de participación estatal en la configuración espacial urbana, que demarca el campo de posibilidades no sólo en cuanto a objetivos, sino también a instrumentos para la realización del

programa. Se consideraron como objetivos de política urbana: evitar la saturación en la oferta de servicios urbanos, tener criterios funcionales de densidad en el uso de los mismos, con base a los cuales se planifique el crecimiento y disminuya la especulación sobre el espacio urbano.

Se ha efectuado un análisis detallado de la Ciudad de Villahermosa para obtener las condiciones, criterios y estructura respecto de la utilización de las reservas urbanas, la intensificación del uso del suelo urbano en la mancha urbana, la redistribución de los servicios urbanos, dotación de infraestructura compatible a los objetivos del programa.

Así por ejemplo, para estimar la demanda del suelo urbano se aplicó especial cuidado en analizar tanto el crecimiento en términos cuantitativos para Villahermosa y su área de influencia inmediata como en términos cualitativos: los cambios en las pirámides de edades, en la estructura económica y en el papel regional de Villahermosa.

Respecto de la composición económica, cabe destacar que en la ciudad, la estructura del empleo y las formas de contratación laboral se han transformado a favor de las relaciones salariales con demandas sociales. El proceso de terciarización en la Ciudad, aparece no obstante, como el hecho más problemático en relación con la planeación, porque la escasa especialización y la diversidad en la estructura de este sector, no deviene en demandas urbanas precisas. Pudo sin embargo, mostrarse que a partir de esta década, la población que labora en estas actividades comenzó a definir su perfil laboral y a especializarse más en él.

De los problemas que experimenta la urbanización de la ciudad y la planificación de la misma, resaltan por una parte, las dificultades en la regulación y en el control de los usos del suelo presentes y futuros, relacionados sobre todo con la localización del equipamiento colectivo y la infraestructura básica. Por otra parte, sobresalen los efectos nocivos que provoca la expansión urbana acelerada, que por haber rebasado los límites físicos previstos, impacta a los sistemas urbanos preexistentes, llevándolos a su límite de saturación.

Son estos problemas y su dinámica, los que hicieron necesario revisar la caracterización que estableció el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Villahermosa de 1979; esto es, darle a la conformación de zonas homogéneas una continua revisión y corrección, porque el problema actual para los fines de planeación radica en que al nivel de generalidad del concepto zonas homogéneas, no es posible efectuar acciones concretas respecto a la regulación y control de uso del suelo, objetivo inicial y meta última de la planeación urbana.

Por esta razón, es conveniente considerar a Villahermosa y sus Centros de Apoyo como un sistema metropolitano, identificación que se hace necesaria, cuando nos alejamos en el horizonte de pronóstico, debido a que los mecanismos de la planificación pueden detectar y corregir las insuficiencias futuras a través de las actuales tendencias, conduciendo a todo el sistema a un desarrollo urbano armónico, sin dejar de tomar en cuenta las tendencias que ya se van presentando en el terreno.

La finalidad del presente Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Villahermosa, radica precisamente en su penetra-

ción al proceso urbano actual, por lo que busca en primera instancia, mediante el análisis de factores relevantes del desarrollo, generar las bases de información cartográficas y estadísticas que sirvan de punto de partida para realizar acciones de planificación en la ciudad.

I.- Contexto Urbano Regional

Debido a la gran importancia del papel que juega la ciudad de Villahermosa, en el marco de la economía nacional, está experimentando un crecimiento urbano acelerado, con un permanente desequilibrio entre la oferta y la demanda de tierra urbana.

El incremento demográfico, aunado a la escasez de tierra apta para el desarrollo urbano, el aumento en costo de urbanización, así como la especulación del suelo, han traído como consecuencia un desplazamiento poblacional hacia comunidades cercanas inicialmente rurales, mismas que han transformado su estructura productiva y ocupacional, en virtud de alojar a una población que realiza sus actividades en la capital del Estado, utilizando a estos centros exclusivamente como lugares de habitación. Los centros de población anteriormente aludidos son: Dos Montes; Macultepec-Ocuilzapotlán; Parrilla; Playas del Rosario (Subteniente García) y Pueblo Nuevo de las Raíces.

Esta situación consecuencia del desarrollo económico, crea la necesidad de plantear alternativas para ordenar el crecimiento de los mencionados centros periféricos a la ciudad de Villahermosa, con el objeto de que fungan como Centro de Apoyo (es decir, centros concentradores de servicios que satisfagan las necesidades de su población y sus correspondientes áreas de influencia), con el objeto de aliviar a la ciudad de Villahermosa, en un marco de planificación urbana regional.

A fin de ordenar este espacio, se elaboró el "Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villahermosa y Centros de Apoyo", que incorpora por una parte, a estas comunidades, y por otra, al centro urbano mismo. Este, es tratado metodológicamente en dicho programa de una manera secuencial y complementaria, en el que primero se presenta un diagnóstico urbano y posteriormente un estudio distrital.

A partir de este contexto y a manera de marco referencial, se presenta la situación actual de la ciudad de Villahermosa, que a su vez define de manera conjunta sus características y problemática a nivel de centro de población.

Asimismo, se aborda la problemática de los centros de apoyo de una manera sintética, estableciendo posteriormente la definición de la estructura urbana correspondiente.

II.- OBJETIVOS GENERALES DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION.

El presente programa, de acuerdo con el propósito, los objetivos y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo 1983-1988, del Programa Normativo de la Región Grijalva y del Plan Municipal de Desarrollo del Centro, plantea como finalidad, lograr el desarrollo urbano equilibrado e integral del Centro de Población de Villahermosa y sus Centros de Apoyo, asimismo del territorio comprendido en su área de influencia inmediata y de la zona que comprende su área de estudio.

En este contexto se establecen los objetivos generales siguientes:

- Presentar la zonificación de la Ciudad de Villahermosa y sus Centros de apoyo concibiendo a la ciudad de Villahermosa en distritos como unidades básicas de la planeación urbana.
- Caracterizar la situación actual de cada uno de los distritos presentando sus aspectos físicos espaciales, demográficos y socioeconómicos, así como los relativos a vivienda, equipamiento, infraestructura e imagen urbana.
- Proporcionar criterios para la regulación de usos del suelo y redensificación, congruentes con la situación actual y las potencialidades que distinguen a los distritos.
- Presentar acciones que ordenen la necesaria incorporación de tierras al desarrollo urbano por etapas.
- Difundir la zonificación de la ciudad a fin de lograr que las acciones que implementen las dependencias correspondientes, se fundamenten en los criterios de zonificación distrital.
- Involucrar a la comunidad por medio del conocimiento de este programa, a fin de apoyar y optimizar su participación en pro del desarrollo urbano y sus Centros de Apoyo como área metropolitana planificada de Villahermosa.

III.- DIAGNOSTICO GLOBAL

1.- Medio Físico Natural

1.1.- Localización

Villahermosa, cabecera del municipio del Centro y Capital del Estado de Tabasco está ubicada en la margen izquierda del río Grijalva, en el cruce del Meridiano 92°54'WG y el paralelo 17° 59'N.

1.2.- Clima

Las características del medio natural son las determinantes iniciales del desarrollo urbano. El clima, las formaciones geofísicas y topográficas condicionan tanto los usos del suelo urbano como los de las áreas circundantes, pero además influyen sobre la fisonomía de la Ciudad, a través de procesos de construcción y diseño relacionado con el medio; por ello a continuación se exponen los rasgos específicos que deben ser considerados como parámetros en la planeación del desarrollo urbano.

El rasgo más relevante del trópico húmedo, está dado por la ubicación precisa de la ciudad en la latitud del paralelo 18°N; localización significativa puesto que en esa latitud se registran algunos cambios climáticos; así por ejemplo, en la parte septentrional del paralelo 18° se presenta un clima cálido con lluvias en verano, en tanto que en la parte meridional predomina un clima cálido húmedo con lluvias todo el año; en consecuencia el norte del área de influencia, presenta temperaturas medias de 26° siendo la máxima mensual 29°C y la mínima de 23°C. En tanto que hacia el sur la temperatura media anual es de 26° 5' (con variaciones entre una máxima mensual de 29°C y una mínima mensual de 22.9°C). Respecto a la variación en el regi-

mén de lluvias, la situación es la siguiente: el clima cálido húmedo con lluvias en verano, presenta una precipitación media anual que alcanza los 1, 863.62 mm. mientras que el clima cálido húmedo con lluvias todo el año presenta precipitaciones que oscilan entre 2000 y 2500 m.m.1/.

Cabe señalar que el régimen de lluvias tropicales, se ve notablemente condicionado por las lluvias monzónicas, que son producto de los ciclones tropicales, sin que éstos impacten frecuentemente a la ciudad y a sus áreas circundantes.

1.3.- Características Geológicas, Hidrológicas y Biológicas.

En cuanto a sus características geológicas, se nota un predominio de suelos aluviales, resultantes de la descomposición de rocas sedimentarias, principalmente calizas y lutitas del cuarternario.

En la parte central de la región, abundan yacimientos petrolíferos importantes y que deben su origen al prolongado período en que permaneció toda esta zona sumergida bajo el mar, del que obtuvo los sedimentos y las condiciones ambientales apropiadas para su formación.

Su orografía está representada por llanuras aluviales y escasos accidentes orográficos.

Por otra parte la textura preferentemente arcillosa de los suelos (gleysoles, cambisoles y acrisoles), en combinación con la baja altitud (cinco metros sobre el nivel del mar), han configurado un ecosistema de tipo pantanoso en el que prevalecen tularas, popales y carrizales, vegetación hidrófila, a la que se asocia una fauna silvestre bastante diversificada. Cabe además señalar que la formación de las lagunas existentes al noroeste de la Ciudad, son formaciones de contacto o de desborde que pertenecen a la cuenca baja del Grijalva. Sobresalen entre ellas, las Lagunas del Pozo, Los Micos, El Corcho y Maluco.

En dirección noroeste, destacan las zonas inundables que se forman en la cuenca del Río Samaria, comúnmente conocidas como la Olla de la Chontalpa y cuya extensión llega a alcanzar el límite noroeste de la Ciudad, formado a su vez por las sinuosidades (meandros) del Río Carrizal.

2.- ASPECTOS SOCIOECONOMICOS

2.1.- Demografía.

El crecimiento urbano de la Ciudad de Villahermosa se refiere a las condiciones de la ocupación/expansión del suelo para uso urbano.

A finales del siglo pasado y principios del presente, Villahermosa se constituye como puerto de cabotaje para la exportación del plátano y en menor medida maderas preciosas, propiciando la comunicación con las comunidades aledañas que tenían acceso a través de los ríos, fortaleciéndose como mercado central de la región Tabasqueña, inclusive dentro del área de influencia de la Ciudad de Mérida, Yucatán.

La distribución de la población y de las corrientes migratorias internas al Estado, y el crecimiento social en general, fueron

1/ GARCIA. Enriqueta, Modificaciones al sistema de clasificación climática de Koppen, UNAM. Instituto de Geografía, México 1973, pp. 11, 47, 48 y 186.

ganando importancia en forma paulatina, más tarde, la dinámica de crecimiento venía ordenando el territorio y distribuyendo la población.

Respecto al crecimiento demográfico principalmente en lo que conforma la zona del centro, su concentración se tornó problemática en la zona urbana y el desplazamiento de personas de otros puntos del Estado o del País, se tradujeron en una situación que expresó la insatisfacción de la demanda de servicios públicos.

Es notorio señalar que el predominio de la población joven, presenta un potencial de fuerza de trabajo; sin embargo, la escasa preparación y especialización, provocan que ésta no se integre fácilmente a los procesos productivos y se presentan situaciones de desempleo y subempleo. Por otra parte los desplazamientos de la población rural hacia la zona, han originado que las actividades del campo vengán sufriendo un paulatino abandono y además, la existencia de numerosas localidades dispersa origina una creciente dificultad para proveerlos de los máximos de bienestar social.

En 1970 la población de Villahermosa era un 42% del total del municipio y en 1980 era un 69%. Por lo tanto, por más que el crecimiento de Villahermosa haya sido notablemente elevado, no se puede afirmar que haya sido en extremo. La estimación actual de Villahermosa encierra una serie de dificultades de orden informativo y estadístico derivado de diferentes fuentes contradictorias.

Se toma como punto de partida los montos absolutos de población registrados en los censos generales de población para 1960 y 1970, la cifra para 1960 era de 55 360 habitantes y en 1970 era de 103 694 habitantes, de modo que la tasa media de crecimiento en el período fue de 6.28% anual.

El X Censo General de Población y Vivienda, manifestó para la Ciudad de Villahermosa, la cantidad 158 216 habitantes. De acuerdo a esta información la tasa media de crecimiento fue de 4.22% anual.

Durante el período 1970-1980.

Esta tasa presenta contradicciones aparentes con el acelerado ritmo de crecimiento de la Ciudad, que se podría apreciar a simple vista en los últimos años de la década. Simultáneamente comenzaron a aparecer gran cantidad y diversidad de estimaciones acerca de la existencia de tasas muy superiores.

A su vez, y como ejemplo, el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, sostenía que Villahermosa había estado creciendo a una tasa del 9.6% anual en toda la década. Por otra parte el Plan Municipal de Desarrollo del Municipio del Centro, reconocía esta misma tasa pero solamente para la primera mitad de la década. De ahí en adelante, como se señaló anteriormente, aparecían innumerables estimaciones.

Estas contradicciones abiertas de cálculo obligaron a encontrar una explicación alternativa.

Se aplicó el criterio de estimar la población para 1983, tomando como base las encuestas realizadas por encargo del Gobierno del Estado (Dirección de Planificación SCAOP) en 1983.

La población total calculada para fines de 1983 fue de 190 721 habitantes. Esto arroja las siguientes tasas de crecimiento promedio. (Ver tablas No. 1 y 2).

El crecimiento urbano es considerado como un indicador del desarrollo. Esta consideración, se fundamenta en el hecho de que muchas actividades económicas urbanas son más productivas, permiten un ingreso anual más estable, así como oportunidades de especialización de la mano de obra y número de servicios tales como: Educación, Salud, Agua Potable, Recreación, entre otros, de difícil acceso en los medios rurales.

El alto crecimiento demográfico que registra la Ciudad de Villahermosa en el último decenio; debido a estos factores, ha propiciado una transformación interna económica, con la que reafirma su vocación tradicional de constituir un centro de servicios de la zona sureste del País tal y como se observa en la estructura de la PEA por sectores.

TABLA No. 1

VILLAHERMOSA: TASA DE CRECIMIENTO OBSERVADA.

PERIODO	TASA ANUAL	POBLACION AL FINAL DEL PERIODO.
1960 - 1970	6.28	103 694
1970 - 1980	4.22	158 216
1980 - 1983	6.23	190 721
1970 - 1983	4.69	190 721

FUENTES: Censos Generales de Población y Vivienda VIII, IX y X; asimismo estimación de ASTEC para 1983.

TABLA No. 2

PROYECCION DE POBLACION DE VILLAHERMOSA.

1983 - 2000

AÑOS	POBLACION	
	HIPOTESIS 6.2%	HIPOTESIS 5% (A PARTIR DE 1989)
1983	190 721	
1984	202 920	
1985	215 899	
1986	229 709	
1987	244 401	
1988	260 034	

1989	276 826	276 826
1990	294 502	287 382
1991	317 195	351 009
2000	547 195	473 803

El alto índice de marginación, es un fenómeno causado por una alta tasa de crecimiento demográfico, por encima del índice de industrialización y terciarización productiva. El problema, sin lugar a dudas, también implica un incremento continuo en la demanda de servicios urbanos, así como otros problemas de asentamientos. En el caso particular de Villahermosa, en donde existen reservas urbanas, la marginación está en general asociada a problemas tales como paracaidismo, ciudades perdidas, etc., asimismo a la utilización inapropiada del suelo que fuerzan a programas de incorporación urbana, ex post.

2.2 Población Económicamente Activa.

TABLA No. 3

PEA: PARTICIPACION SECTORIAL MUNICIPIO CENTRO.

LOCALIDAD	PEA	PRIMARIO	SECUND.	TERC.	INSUFICIENTEMENTE ESPECIFICADO.	
1. Mpio. Centro	82 651	13 796	15 142	25 413	27 800	
2. Cd. Villahermosa	54 515	1 306	10 601	21 450	21 158	
	2/115	66.0	9.5	70.0	82.8	76.1

FUENTE: CENSO 1980.

De acuerdo al X Censo General de Población y Vivienda de 1980, la Ciudad de Villahermosa, tenía una PEA de 54 676. Para 1983 ésta ascendió a 61 853. Esto es, que ha crecido entre estos años el 13.12% equivalente a una tasa media anual de 4.11%.

PEA VILLAHERMOSA 1983 (POR SECTORES)

SECTORES	ABSOLUTOS	RELATIVO
Sector I	1 548	2.5
Sector II	17 187	27.78
Sector III	43 119	69.71
TOTAL	61 853	100.00

La estructura sectorial de la PEA, conserva las características sectoriales manifestadas en el año 1980. En efecto, el sector agrícola que pasa del 2.4 al 2.5% refleja que éste, no es un sector dinámico en términos de su contribución a la urbanización, que no es significativa; el sector industrial en cambio registra un incremento relevante puesto que del 19% pasa al 27%; la participación del sector terciario, en consecuencia ha disminuído, sin embargo por su dimensión, sigue imprimiéndole a Villahermosa, su carácter básico.

2.3. Pirámides de Edades 1980.

En términos relativos, la participación en la base piramidal de la población entre 0 y 15 años, difiere en los años de la década de los sesentas y de los setentas; se amplía en el primer decenio y se restringe en el segundo. El movimiento aunque en el mismo sentido, es más pronunciado en el municipio.

El hecho de que la tendencia sea más pronunciada en el Municipio del Centro, sólo refleja otro fenómeno: Que la urbanización es más intensa en este que en el Estado en su conjunto.

Centrada nuestra observación tan sólo en los primeros grupos de edad, se observa un movimiento fundamental: entre 1960-1970 la población de 0 a 4 años es mayor que la de 4 a 8. En el año de 1980, la situación es inversa; nuevamente el movimiento es más intenso en el Municipio del Centro.

La consecuencia de este relevante hecho demográfico, es que si la tendencia decreciente en la tasa de natalidad prevalece, implicará una estabilización de las demandas sociales en un mediano plazo en servicios de educación, salud infantil, etc.

En la caracterización demográfica, la ampliación inicial de la base repercute en cada uno de los grupos de edades. En efecto, esta tendencia al rejuvenecimiento puede ser observada entre los años 1970 y 1980.

3.- ESTRUCTURA URBANA.

3.1.- Crecimiento Histórico.

En la actualidad la Ciudad de Villahermosa se perfila como una ciudad concentradora de servicios que históricamente ha cumplido una función central en el Estado de Tabasco. Hasta 1950 alojaba a 35 418 habitantes, cifra que creció lentamente durante el periodo 1950-1960, siendo el patrón de asentamiento el convencional; ésto es, la formación de anillos de crecimiento, alrededor del "Antiguo Centro de la Ciudad".

A partir de 1960, tanto la característica de crecimiento demográfico como el patrón de asentamientos, se modificaron. La primera, se incrementó y la población pasó de 35 418 habitantes en 1950 a 55 360 en 1960. El segundo, se transformó y generó una estructura urbana de tipo plurinuclear. Del lento crecimiento por anillos, se pasó a la integración de núcleos alternativos. Estos cambios provienen de que, en los sesentas, Villahermosa recibió su primer gran impulso modernizador, cuya influencia se percibió en su estructura urbana; consecuencia de este impulso lo son: la Ciudad Deportiva y la integración de pueblos cercanos como Atasta y Tamulté.

Durante la década 1960-1970, estos núcleos se consolidaron y multiplicaron, surgiendo centros productivos y comerciales de gran importancia, que fungieron como factores de atracción interurbano alrededor de los cuales se reactivó la producción inmobiliaria.

De reciente creación son los desarrollos ubicados en la zona periférica de la ciudad, siendo éstos las colonias Casa Blanca y Tabasco 2000, que por sus características se han tornado de gran importancia habitacional y comercial respectivamente. Este último Tabasco 2000, se construyó sobre los terrenos que ocupaba el aeropuerto de la ciudad, mismo que fue reubicado fuera de la actual mancha urbana.

3.2.- Usos del Suelo.

Para 1953, el área urbanizada de la Ciudad era de 214.7 hectáreas, mismas que se incrementaron para 1972 a 724.2 hectáreas generándose el crecimiento de la ciudad por medio de anillos concéntricos al antiguo casco y del surgimiento de nuevos núcleos de atracción. A principios de los 80's, el área urbanizada superaba por más de 8 veces la propia para 1953, siendo en 1984 de 1 790.87 hectáreas, sin considerar las 430.8 hectáreas de vialidades, lo que daría un total de 2 221.67 hectáreas.

En lo referente al uso del suelo con fines habitacionales, el porcentaje de éste, aumentó de un 88.77% en 1953 a 90.18% en 1972. Esta participación bajó para 1980 a un 72.11%; sin embargo, sigue siendo alta con relación al área urbanizada, pues ésta aumentó sustancialmente en la década de 70-80.

Del área habitacional, el suelo destinado a vivienda de tipo popular, ha ido disminuyendo dado el incremento de viviendas de tipo medio, manteniéndose casi constante el porcentaje de vivienda residencial.

Por otra parte, el suelo destinado a uso comercial, se incrementó sensiblemente de 1953 a 1972 pasando de 10.42 hectáreas a 15.47 hectáreas, sin embargo, el coeficiente con respecto al área urbanizada, bajó de 4.62% a 2.09% debido al impulso del suelo destinado a uso habitacional. Para 1984 este uso alcanzó el 6.34%, lo que significa 113.54 hectáreas de las 1 790.87 hectáreas urbanizadas para ese año.

En relación al suelo destinado a la industria, éste se incrementó de 1.41% en 1953 a 2.0% en 1972. A partir del impulso modernizador que experimentó la ciudad, esta participación con respecto al suelo urbanizado ascendió a un 13.03% en 1984, concentrándose principalmente en la Ciudad Industrial al NE del centro de población. Con respecto al suelo utilizado para equipamiento de 1953 a 1972 éste representó el 5.12 y 5.66% respectivamente disminuyendo considerablemente para 1984 su participación relativa ya que fue de 2.88%, aunque en términos absolutos superó a los dos antes mencionados.

3.3.- Sistema Vial.

El Sistema Vial está integrado por:

a).- Vías Estructuradoras, las cuales enlazan a la ciudad con el sistema urbano del sureste y configuran circuitos interiores como son: Periférico Carlos Pellicer Cámara, Boulevard Ruiz Cortínez (antes Grijalva) y Paseo del Malecón Carlos A. Madrazo (Anillo de Circunvalación Periférico).

b).- Ejes viales, mismos que cruzan la ciudad tales como el eje central 27 de Febrero, Paseo Usumacinta, Av. Coronel Gregorio Méndez Magaña.

c).- Vías secundarias, siendo éstas suficientes, aun cuando en múltiples casos carecen de continuidad debido a la traza urbana, tal es el caso del suroeste donde se localizan las colonias Tamulté y Atasta.

En la actual estructura vial existen modos altamente conflictivos, que provocan problemas en el tránsito urbano, accidentes y tiempos perdidos debido a la carencia de semáforos o falta de

sincronización de éstos, particularmente en las glorietas de Paseo Tabasco y 27 de Febrero; del Boulevard Ruiz Cortines y Paseo Usumacinta y el Paso a Densivel de la Av. Universidad con Ruiz Cortines.

Otros problemas en el tránsito vehicular; lo constituyen los límites de las áreas de retorno, la gasas de distribución en el Puente Grijalva I, así como el acceso a las Gaviotas; el estrangulamiento de los ejes Paseo Tabasco y Usumacinta, así como las glorietas Sánchez Magallanes y de la Fuente Maya.

Tanto el análisis vial y demás correspondientes a la estructura urbana, así como el socioeconómico y físico, constituyen un marco que engloba la situación actual, a partir de lo cual es factible establecer la zonificación por distritos expuestas posteriormente.

IV.- BASES PARA EL DIAGNOSTICO Y ANALISIS POR DISTRITO DE LA CIUDAD DE VILLAHERMOSA

La organización del espacio urbano y sus problemas de expansión, han impactado a los tradicionales sistemas de administración urbana y en múltiples casos, rebasado la legislación urbana local.

El programa y la Ley de Desarrollo Urbano, dan los criterios generales para la organización del espacio, pero las recomendaciones de planificación al quedar en el nivel general, hacen surgir dificultades operativas en un doble sentido. Por una parte, se presenta el problema de como asignar los servicios públicos y la infraestructura al interior del área urbana en forma organizada y por otra, la realización de obras en función de coyuntura política, lo que en múltiples casos, entra en contradicción con los propósitos de planeación. Esto propicia un permanente desbalance en la distribución territorial de la obra pública y cierta desorganización en la administración urbana.

Esto contribuye a fortalecer una situación de desequilibrio en la distribución espacial de los servicios.

Por ello cuando las ciudades se expanden con inusitada rapidez, como en el caso de Villahermosa, se hace necesario, introducir criterios de administración urbana, que permitan constantemente revisar las formas de asignación del gasto público; pero surge entonces la dificultad de delimitar problemas urbanos sin parcializarlos.

Para evitarlo es recomendable caracterizar asentamientos asociados a una problemática común; en el entendido de que esto daría la base para hacer extensiva una división por distritos en la Ciudad de Villahermosa. En la actualidad, existen siete áreas urbanas que pueden denominarse de la siguiente forma: El Distrito Central; Tabasco 2000 - objeto de un Plan Parcial de Desarrollo Integral -; La Laguna de las Ilusiones - asociada a los problemas de drenaje y contaminación y que actualmente es objeto del proyecto del colector perimetral; las Gaviotas - que se encuentra en la ribera oriente y que integra a las colonias La Manga, Triunfo de la Manga y Las Gaviotas -; la zona industrial; la Unidad Habitacional de la zona industrial, quedando por definir los distritos del área central (distrito II) y los del sur de la ciudad.

En el caso de Tamulté y Atasta, tipológicamente están confor-

mando el equivalente a un Distrito (IV). Están en proceso de formación, el distrito Casa Blanca, que es objeto de un Plan Parcial; el Distrito XI al sur del Periférico Carlos Pellicer Cámara.

En síntesis, una política de administración urbana por distritos, trata de adaptarse a las tendencias reales del crecimiento, por lo que resta caracterizar sus problemáticas urbanas concretas, para derivar una serie de acciones que fortalezcan su desarrollo urbano mediante programas integrales de ordenación territorial. Las implicaciones son las siguientes: a) reajustar los criterios de zonas que se encuentran en el Plan de Desarrollo Urbano vigente; b) integrar un sistema de información urbana con unidades estadísticas por Distrito; c) establecer programas mínimos de ordenamiento espacial (dotación de servicios básicos); d) definir el sistema administrativo (instrumental) que lo haga funcionar.

1.- Caracterización de los Distritos.

La ciudad de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Villahermosa se dividió en 12 distritos (clasificación realizada en base a una caracterización particular de asentamientos asociado a una problemática común.

Actualmente, 11 distritos conforman la estructura urbana de la ciudad, esta variación con respecto al planteamiento inicial, se debe a que en el área estudiada como distrito XII, Bosques de Saloya, no se considera dentro de dicha estructura, en virtud de ubicarse en su totalidad fuera del Municipio del Centro, además de no ser apto para inducir el crecimiento de la mancha urbana; esta situación es motivada por una parte, por el difícil acceso a la zona, y por otra, debido a la existencia de ductos de gas, mismos que propician un alto riesgo, por lo que se consideró deseable la exclusión del distrito, ya que no es factible su integración a la estructura del centro de población.

Los distritos que conforman la ciudad son:

- DISTRITO I Centro.
- DISTRITO II La Venta.
- DISTRITO III Ciudad Deportiva-CICOM
- DISTRITO IV Atasta-Tamulté
- DISTRITO V Tabasco 2000
- DISTRITO VI Laguna de las Ilusiones.
- DISTRITO VII Casa Blanca.
- DISTRITO VIII Ciudad Industrial.
- DISTRITO IX Zona Habitacional Cd. Industrial
- DISTRITO X Las Gaviotas-La Manga.
- DISTRITO XI Reserva Sur.

La división distrital tiene como objetivo establecer programas e implementar acciones en base al diagnóstico específico, integrando un sistema de información urbana, con unidades estadísticas por distrito, que permita dosificar en forma real los servicios básicos, establecer acciones de ordenamiento espacial y definir el sistema administrativo que lo ajuste.

V. DIAGNOSTICO DE LA CIUDAD DE VILLAHERMOSA POR DISTRITO.

1.- Distrito I.

Este distrito comprende el antiguo casco urbano y actual centro de la ciudad. Su relieve es predominantemente plano con una cota aproximada de siete metros sobre el nivel del mar.

Topográficamente presenta pequeños lomeríos en el área cercana a la Plaza de Armas sobre la calle Independencia, entre Paseo Tabasco y Zaragoza, alcanzando una cota máxima de 17 metros sobre el nivel del mar en 5 de Mayo y Lerdo de Tejada.

Encontramos, aquí, los principales edificios de Gobierno del Estado, la mayoría y los más importantes comercios como el mercado José Ma. Pino Suárez, siendo el sector de la ciudad con la más alta densidad de población.

Como elementos relevantes de la fisonomía urbana, se destacan la Plaza de Armas con edificios de Gobierno que la rodean, la "Zona Remodelada" (peatonal), los portales de la Av. Francisco I. Madero y el Malecón Lic. Carlos A. Madrazo.

El estímulo visual, recreativo y cultural del Río Grijalva comienza en parte la escasa existencia de áreas verdes en este distrito.

Sin embargo es un importante núcleo habitacional, cuyas demandas de servicios pesan mucho sobre su configuración urbana pues la habitan 25 670 personas, lo que equivale a 4 655 familias.

1.1 Aspectos Sociodemográficos y Económicos.

Este distrito cuenta con 138.5 hectáreas; se ubicaban en él, para 1985 aproximadamente 25 670 habitantes (el 11% de la población citadina). Su densidad distrital era de 185 habitantes por hectárea. Como en él, la densidad distrital y la densidad bruta, no defieren en su valor, podemos deducir que su área está totalmente urbanizada. Se dedican a uso habitacional 52.8 hectáreas del total del área distrital. En cada hectárea dedicada a este uso, la densidad de población es de 486 habitantes. El número de viviendas por hectárea era de 101, había por lo tanto en este distrito un total de 5 333 viviendas. La densidad de población por vivienda en el distrito, era de 4.8 y estaba por arriba del promedio citadino.

En este distrito los valores asociados a la densidad neta y de vivienda son elevados y se explican por cuestiones relacionadas a la tradición. Recordemos que es este el casco urbano de la ciudad, y la expansión urbana reciente no ha impactado totalmente su especialización. Porque si bien ya se observa en esta zona, una expulsión de la población de altos recursos, vive aun en este distrito más población por hectárea y en él, se ubican más viviendas por hectáreas que en otras unidades distritales.

En este distrito el que tiene un uso más intensivo de la tierra a causa de la alta plusvalía que se asocia a usos alternativos del suelo. Se explica así la baja proporción del suelo para uso habitacional, la cuarta más baja de la ciudad. En un futuro inmediato, debe pensarse que esta proporción, irá en descenso a causa de un aumento en el uso del suelo comercial y administrativo, derivado de la elevada demanda del mismo en esta zona.

En este distrito no se observa una concentración importante en

algún cajón salarial de forma dominante. El 18% de la Población Económicamente Activa percibe ingresos menores al salario mínimo. El 19.4% entre una y dos veces el salario mínimo, el 37.4% de dos a cuatro veces el salario mínimo, el 18.6% de cuatro a seis veces el salario mínimo y más de seis veces el salario mínimo el 22.8% de la población empleada.

Se muestra un predominio del cajón de dos a cuatro veces el salario mínimo; hay una participación importante de población que gana más de seis veces el salario mínimo. Podemos considerar a esta localidad, como de población con ingresos medios altos.

1.2 Vivienda.

1.2.1 Condiciones Físicas de la vivienda.

En este distrito central la situación no es problemática, ésto se demuestra al observar que en cuanto a pisos, está al 100% en materiales perennes. En relación a muros, sólo el 2% son de materiales transitorios. La situación para techos, es de 57.5% de materiales perennes, 42.2% de semiperennes y 0.3% de transitorios.

1.2.2 Servicios a la Vivienda.

Agua Potable.- En este distrito el 97.3% de las viviendas tienen toma domiciliaria, el 0.2% acude a las tomas públicas y el 2.5% se abastece por otros medios. Esto indica que el 2.7% carece del servicio domiciliario.

Drenaje.- Se encuentra en el 99.5% de las viviendas, mientras que el 0.5% de ellas, cuenta con fosa séptica.

Se requiere regularizar el servicio de tomas domiciliarias de agua en el 2.7% de las viviendas del distrito, y de drenaje al 0.5% y de energía eléctrica el 0.5%.

Energía Eléctrica.- En el 99.5% de las viviendas, se tiene el servicio y el 0.5% carece de él.

1.2.3 Tipología de la Vivienda.

Hay un 0.75% de vivienda residencial, un 18.75% de media, predomina con 61.66% la popular, tiene un 6.86% de precaria y un 11.98% de mixta.

Se observa la mayor importancia de vivienda con uso mixto respecto a los otros distritos de la ciudad, lo cual es compatible con su papel de Distrito Central de Negocios. Por otra parte, es importante señalar, que se encuentra vivienda residencial en el centro de la ciudad, con elementos característicos de modelos urbanos tradicionales. Mostrando también, un comportamiento similar a los otros distritos, respecto a la predominancia de vivienda popular seguida de la media.

Por último, debemos mencionar que existe el 6.86% de vivienda precaria, misma que es necesario atender en una zona, donde la demanda espacial para uso comercial, tiende a valorizar el terreno, en este distrito.

Del total de vivienda, exceptuando las precarias, el 50% tiene

algún grado de deterioro.

SUPERFICIE: Total: 138 hectáreas.

Urbanizadas: 130.4 hectáreas.

Vacantes: 0 hectáreas.

POBLACION: Bruta 185: habitantes por hectárea.

Neta: 185 habitantes por hectárea.

LIMITES: Río Grijalva - Boulevard Ruiz Cortines - Paseo Francisco Javier Mina - 27 de Febrero - Paseo Tabasco.

2.- Distrito II.

Por su ubicación y límites con todos los distritos de Villahermosa, opera como centroide físico de la ciudad. Su relieve es leve-mente ondulado con una cota máxima de 24 m.s.n.m. en las Avenidas 27 de Febrero y Paseo Tabasco y con un declive hacia la cuenca de la Laguna de las Ilusiones, cuya estribación sur - con un espejo de 20 hectáreas - forma parte de este distrito.

En su sector norte, junto al Boulevard Ruiz Cortines, se concentran importantes establecimientos comerciales, de apoyo a las actividades productivas, de servicios de salud y hospedaje. Hacia el centro y sur del distrito se encuentran colonias populosas como la Rovirosa y el Aguila y en el sector noroeste colonias medias residenciales como La Florida y Lago Ilusiones.

En este distrito concurren, y lo atreviesan las principales vialidades de Villahermosa concentrando en él la mayoría de flujos y conflictos de tránsito, induciendo también a un uso comercial y habitacional residencial, sobre ellas.

Como elementos destacados de la fisonomía urbana, junto a lo anterior, encontramos los parques recreativos culturales de la Venta y Tomás Garrido Canabal, la Quinta Grijalva, residencia del Gobernador del Estado; los parques Cuauhtémoc y Rovirosa junto a la Laguna de las Ilusiones; la Unidad Deportiva de Atasta. La Catedral y el Panteón Municipal I.

2.1 Aspectos Sociodemográficos y Económicos.

Para el año de 1985 el distrito contaba con 37 912 habitantes, 17.56% de la población de la ciudad y ocupaban un área de 385.7 hectáreas con un promedio o densidad distrital de 98.4 hab./ha. Los índices de densidad distrital y bruta, difieren; el valor de esta última fue de 107 hab./ha., por lo cual, se deduce que en este distrito existe un área a urbanizar catalogada como de vacantes. El área dedicada a uso habitacional, comprendía 142.18 hectáreas, o sea el 40.15% del área distrital. En cada hectárea de uso habitacional se ubican 56.73 viviendas por lo cual en el distrito se localizan 8,066 viviendas. El número de habitantes por hectáreas habitacional es de 267; de esto se deduce que los miembros son 4.7 hab./viv.

Se ubican en este distrito 13 colonias o fraccionamientos, sus índices distrital y neto cayeron casi a la mitad del valor del distrito I.

La tendencia de la distribución de la población según sus cajones de ingresos es similar a la del distrito I. El más alto índice corresponde a la PEA que percibe entre dos y cuatro veces el salario mínimo (40.8%); en segundo término aparecen quienes obtienen más de seis veces el salario mínimo (21.3%); el tercer puesto lo ocupan aquéllos que tienen entre una y dos veces el

salario mínimo (18.1%); en cuarto lugar están los que tienen entre cuatro y seis veces el salario mínimo (16%). El porcentaje más bajo lo presentan quienes tienen ingresos menores al salario mínimo (3.71%). Podemos considerar también a este distrito, como una localidad donde la población tiene ingresos medios altos.

2.2 Vivienda.

2.2.1 Condiciones Físicas de la Vivienda.

En cuanto a las condiciones físicas de la vivienda, el distrito presenta excelentes condiciones en pisos y muros, sólo 0.6% de sus pisos están hechos de materiales transitorios y en los muros, únicamente el 3.4% es de este tipo de materiales (mal estado).

Respecto a los techos, el 51% son de materiales perennes, 1.9% son de materiales transitorios y 46.5% son semiperennes. Cabe resaltar, que aun en los distritos centrales hay altos porcentajes de techos con materiales semiperennes, lo que significa que a pesar de ser localidades con viviendas en mejor estado, su situación no es del todo satisfactoria.

2.2.2 Servicios a la Vivienda.

Agua Potable.- 92.9% de las viviendas tienen toma domiciliaria; el 2.9% acude a las tomas públicas y el 4.2% se abastece por otros medios. Esto quiere decir, que el 7.1% carece de toma domiciliaria y es necesario regularizarlas.

Drenaje.- el 98.1% esta conectado a la red, el 1.3% utiliza fosa séptica y el 0.6% carece del servicio.

Energía Eléctrica.- El 99.1% de las viviendas tienen servicio eléctrico, el 0.9% carece del servicio.

Se requiere regularizar el 7.1% de las viviendas sin servicio domiciliario de agua potable, y de mejorar 0.6% de las que carecen totalmente de drenaje, así como el 0.9% que no tienen servicio de energía eléctrica.

2.2.3 Tipología de la Vivienda.

La vivienda residencial es de 5%, la media es más importante en número en el distrito I. Se mantiene la tendencia al predominio de la vivienda popular. Cabe señalar la importancia de la habitación precaria: 20% en este distrito céntrico, en el que si es coherente la participación de la vivienda de uso mixto. El 33.3% del total de viviendas tiene algún nivel de deterioro.

SUPERFICIE: Total: 385.5 hectáreas

Urbanizada: 385.5 hectáreas.

Vacantes: 0.0 hectáreas.

POBLACION: 47 912 habitantes.

DENSIDAD: Bruta: 107.4 hab./ha.

Neta: 98.4 hab./ha.

LIMITES: Av. 27 de Febrero - Boulevard Ruiz Cortines - Niños Héroes.

3. DISTRITO III.

Ubicado al sur de la ciudad, este distrito tiene un relieve ondulado con cotas que llegan a las 27 m.s.n.m. sobre las avenidas Sandino y 16 de Septiembre y algunas depresiones con áreas sujetas a inundación, limitantes con el periférico Carlos Pellicer Cámara.

En las colonias Mayito, Reforma y 1o. de Mayo, las más antiguas del distrito, se encuentran importantes edificios de la Administración Pública, Seguridad, Salud y Educación. Hacia el sureste se concentran varios fraccionamientos de interés social y medios como el FOVISSSTE 1a. Etapa y el Deportivo Residencial respectivamente.

Ocupan amplias superficies algunos terrenos baldíos que presentan muy buenas condiciones para la urbanización en las cercanías de las avenidas Sandino, 16 de Septiembre, Heroico Colegio Militar y la Calle Belisario Domínguez.

En este distrito poseen un interés y atractivo particular, la Ciudad Deportiva, el Parque Recreativo de la Laguna de la Pólvera y el CICOM.

3.1 Aspectos Sociodemográficos y Económicos.

Este distrito tiene una población de 27 203 habitantes para 1985, que corresponde al 12.60% del total de la Ciudad. Con una densidad distrital de 61 hab./ha., densidad bruta de 88 hab./ha. de suelo urbanizado y neta de 225 hab./ha. de suelo con uso habitacional.

Presenta la segunda tasa más baja de densidad neta y de vivienda (49.94 viviendas/hectárea de suelo con uso habitacional). Cuenta con una proporción de superficie con uso habitacional de 29.19% que es baja debido a que este distrito cumple también funciones de negocios.

La tendencia de la distribución de la PEA por cajones salariales en este distrito, es la más típica: caracterizada por la predominancia del grupo de ingresos entre dos y cuatro veces el salario mínimo (36.6%), seguida por aquellos que están entre cuatro y seis veces el S.M. (20.3%). Este grupo es el que se presenta con más variaciones. En tercer término la PEA que percibe más de seis veces el s.m. (19.3%). En cuarto puesto, la población con ingresos entre una y dos veces el S.M. (18.1%). Como el más bajo índice, es correspondiente a los que obtienen menos del salario mínimo (8.8%). Consideramos a este distrito también de población con ingresos medios altos.

3.2 Vivienda.

3.2.1 Condiciones Físicas de la Vivienda.

Sólo el 1% de los pisos de las viviendas son de materiales transitorios. En cuanto a muros el 4.4% son de materiales transitorios. Respecto a los techos el 61.6% de ellos son de materiales duraderos, mientras que el 38.4% son de materiales semiperenes.

3.2.2 Servicios a la Vivienda.

Agua.- El 94.4% de las viviendas tienen toma domiciliaria, el 1.2% acuden a la toma pública y el 4.3% se abastecen por otros

medios. Esto significa que el 5.7% carece del servicio domiciliario.

Drenaje.- El 95% de las viviendas están conectadas a la red municipal, el 2% tiene fosa séptica y el 1% carece del servicio.

Energía Eléctrica.- El 99.5% de las viviendas tienen energía eléctrica y el 0.5% carece de este servicio.

Se requiere regularizar el 5.7% de las viviendas en cuanto a tomas domiciliarias de agua potable se refiere, al 1% de viviendas sin drenaje y al 0.5% que carece del servicio eléctrico.

3.2.3 Tipología de la Vivienda.

Tiene un 8.8% de vivienda residencial, el segundo porcentaje más alto (después del distrito IV) de todos los distritos de la ciudad, el cual es siempre una proporción baja correspondiente a grupos con mayores ingresos.

Presenta un 31.9% de vivienda media, que aunada a la residencial, hacen un 40.7% lo que significa que éste es de los distritos con mejor tipo de vivienda.

Predomina la vivienda popular aunque en menor medida que en otros distritos; existiendo un 13.3% de viviendas precaria que es necesario atender. Sólo el 8.3% del total de viviendas está deteriorada.

SUPERFICIE: Total: 438.75 hectáreas.
Urbanizada: 345.79 hectáreas.
Vacante: 92.96 hectáreas.

POBLACION: 27 203 habitantes.

DENSIDAD: Bruta: 88 hab./ha.
Neta: 61 hab./ha.

LIMITES: Periférico Carlos Pellicer Cámara - Paseo Tabasco - 27 de Febrero.

Av. Heroico Colegio Militar - Lic. Mario A. Brown Peralta - Carlos Pellicer - Av. México.

4. DISTRITO IV.

Este distrito ocupa el suroeste de la ciudad, siendo el de mayor tamaño el de mayor superficie urbanizada y de mayor población. Su densidad neta es alta, siguiendo a la del distrito centro.

Su relieve es ondulado con zonas altas de 25 a 27 m.s.n.m. al sur de la colonia Atasta. En Atasta de Serra, en la Indeco y en el norte de la colonia Tamulté estas elevaciones disminuyen su altura en suave pendiente hacia el sureste y en forma más pronunciada hacia el poniente, donde se encuentra la Laguna del Espejo.

Sobre la Avenida Coronel Gregorio Méndez Magaña, entre las colonias Atasta y Tamulté, se concentran edificios públicos de salud como el Hospital "Juan Graham", el Hospital del DIF (Hospital del Niño) y la Facultad de Medicina y Escuela de Enfermería. Hacia el norte, sobre la Avenida 27 de Febrero, se encuentra el Hospital Regional del I.S.S.S.T.E. La Avenida

Gregorio Méndez opera como una columna de integración distrital con el centro de la ciudad, por lo que presenta serios problemas de tránsito. Junto a la Laguna del Espejo se encuentra el Frigorífico de Villahermosa.

Destacan en este distrito, las colonias Atasta y Tamulté como subcentros urbanos que funcionan como tales por haber sido antiguos asentamientos, conurbados posteriormente a Villahermosa. Entre estas dos colonias, en los últimos diez años, se han desarrollado conjuntos habitacionales de interés social, con alta proporción de multifamiliares generando una elevada densidad (180 hab./ha.) y un alto uso habitacional del suelo.

4.1 Aspectos Sociodemográficos y Económicos.

Este distrito tiene una población para 1985 de 57 623 habitantes que corresponde al 26.69% del total de la ciudad. Con una densidad distrital de 90 hab./ha., densidad bruta de 121 hab./ha. de suelo urbanizado y neta de 261 hab./ha. de suelo con uso habitacional.

Es el sexto índice más alto de densidad neta 261 hab./ha. y de suelo con uso habitacional. Es el distrito más extenso con numerosas colonias. Se considera que tiene una "vocación" habitacional bien definida, según su proporción de espacio destinado a la vivienda, 46.41% del total de su área urbanizada.

La proporción más alta corresponde a la PEA que percibe entre dos y cuatro veces el salario mínimo (52%), es importante resaltar que en este caso el índice muestra que más de la mitad de la población se sitúa en este cajón salarial. En segundo término se encuentra el grupo cuyos ingresos se ubican entre una y dos veces el S.M. (19.33%). El tercer índice en importancia es el referente a aquellos con ingresos entre cuatro y seis veces el S.M. (15.6%). Los porcentajes más bajos son los que atañen a la PEA con ingresos mayores a seis veces el S.M. (9.3) y el de los que tienen ingresos menores al salario mínimo (3.67).

Podemos decir, que en este distrito, más de la mitad de su PEA percibe ingresos medios entre dos y cuatro veces el S.M. el resto se distribuye en los grupos con ingresos de cuatro a seis veces el S.M.; con participación marginal los grupos extremos de más de seis veces el S.M. y de menos del salario mínimo.

4.2 Vivienda.

4.2.1 Condiciones Físicas de la Vivienda.

El 2.2% de los pisos son de materiales transitorios en cuanto a muros el 8.3% de ellos son de materiales transitorios, éste es el sexto índice alto en grado de deterioro. Presenta el quinto porcentaje bajo en techos en buen estado 38.9% contra 61.6% de materiales semipermanentes.

4.2.2 Servicios a la Vivienda.

Agua.- El 91.26% de las viviendas tienen toma domiciliaria, 0.7% acuden a las tomas públicas y 8.4% se abastecen por otros medios.

Drenaje.- El 96.7% tienen drenaje, 2.45 tienen fosa séptima y 0.22% carecen del servicio.

Energía Eléctrica.- El 99.49% tiene energía eléctrica y el

0.51% carece del servicio.

Se requiere regularizar el 8.4% de la población que carece de toma domiciliaria, al 0.22% de las viviendas que no tienen drenaje y al 0.51% que carece del servicio eléctrico.

4.2.3 Tipología de la Vivienda.

Presenta un 2.8% de vivienda residencial, un 20% de media, 47.3% de popular, 28% de precaria y 1.9% de uso mixto.

Se observan tendencias similares a los distritos I y II destacando una mayor proporción de vivienda precaria que es necesario atender. Tiene el índice más alto de habitaciones deterioradas (61.9%) que asimismo deberán mejorarse.

SUPERFICIE: Total 595.62 hectáreas

Urbanizada: 463.78 hectáreas.

Vacantes: 131.84 hectáreas.

POBLACION: 57 623 habitantes.

DENSIDAD: Bruta: 121 hab./ha.

Neta: 261 hab./ha.

LIMITES: Avenida Heróico Colegio Militar - Avenida 27 de Febrero - Niños Héroe - Boulevard Ruiz Cortines - Periférico Carlos Pellicer Cámara - Avenida México - Nicolás Bravo - Carlos Pellicer - Licenciado Mario Brown Peraltá.

5. DISTRITO V.

Este distrito ubicado al poniente de la ciudad, es el de más reciente urbanización y posee en términos absolutos, las máximas áreas vacantes entre los distritos centrales. El relieve es casi plano con cotas de cinco a diez metros sobre el nivel del mar.

La acequia del Espejo, divide prácticamente en dos al distrito y corre paralela al Río Carrizal, desembocando en él, al extremo norte.

El complejo urbanístico Tabasco 2000 representa en todos los aspectos a este distrito con su centro comercial, el Palacio Municipal, el edificio administrativo del Gobierno del Estado, el Planetario, el Centro de Convenciones, el Parque la Choca y las unidades habitacionales para familias de diverso poder adquisitivo.

Sin embargo, también son significativos por sus dimensiones los fraccionamientos del Espejo I y II y el Carrizal, al norte y sur del distrito respectivamente.

Otros equipamientos importantes para la ciudad son la Plaza de Toros y la Central de Abastos.

5.1 Aspectos Sociodemográficos y Económicos.

Este distrito tiene una población a 1985 de 12 652 habitantes que corresponden al 5.86% del total de la ciudad. Con una densidad distrital de 20 hab./ha., densidad bruta de 45 hab./ha. y neta de 289 hab./ha. de suelo con uso de habitacional.

Cuenta con el cuarto índice más alto de densidad neta 289

hab./ha, y de viviendas 61.65 viviendas/hectárea de suelo de uso habitacional. Respecto a su proporción de suelo con uso habitacional, es el segundo porcentaje más bajo 16.3% del total de suelo urbanizado. Es necesario tener en consideración que este distrito comprende Tabasco 2000 y los Fraccionamientos Espejo I y II.

Más de la mitad de su PEA percibe ingresos entre dos y cuatro veces el salario mínimo (53.8%). El segundo índice en importancia es el de la población empleada que tiene ingresos superiores a seis veces el S.M. (18.8%). En tercer lugar se cuentan aquellos con ingresos entre cuatro y seis veces el s.m. (16.2%). En cuarto término se presenta el grupo con ingresos entre una y dos veces el S.M. (10.3%). El porcentaje más bajo corresponde al grupo con ingresos menores al salario mínimo (0.9%). Distrito de ingresos medios altos.

5.2 Vivienda.

5.2.1 Condiciones Físicas de la Vivienda.

Muestra el quinto lugar en grado de deterioro de los pisos de las viviendas con un 3.9% de ellos de materiales transitorios, el cuarto índice más alto de muros con materiales transitorios 27.7%. En cuanto a techos, tiene el quinto porcentaje más bajo de techos en buen estado y un 51% de ellos de materiales semipereñnes.

5.2.2. Servicios a la Vivienda.

Agua: el 90.4% de las viviendas tienen toma domiciliaria de agua, 1% acude a las tomas públicas y el 8.7% se abastece por otros medios.

Drenaje: El 88.2% está conectada a la red municipal, el 1.5% tiene fosa séptica y el 10.3% carece de servicio.

Energía eléctrica: El 97.6% tiene energía eléctrica y el 2.4% carece del servicio.

Se debe atender al 9.7% de las viviendas que no tienen tomas domiciliarias, al 10.3% que no tienen drenaje y al 2.4% que carece de servicio eléctrico.

Estos porcentajes coinciden con las tasas de vivienda precaria que hay en este distrito.

5.2.3 Tipología de la Vivienda.

Tiene el 2% de vivienda residencial, el 33.8% de media, 32% de popular, 32% de precaria y 0.2% de uso mixto.

Debemos señalar el predominio por pocos puntos, de la vivienda media, que sumada a la residencial, da una proporción de 35.8% de viviendas aceptables.

Es muy importante resaltar el alto índice de viviendas precarias (32%) que presenta este distrito como una zona muy polarizada, que concentra su población en muy buenas condiciones y a otras en malas. Esto puede deberse al desarrollo de Tabasco 2000 donde se ubica la población de altos y medianos recursos, y los Espejos donde se presenta la situación contraria.

Exceptuando la vivienda precaria, el distrito no muestra vivienda deteriorada.

SUPERFICIE: Total: 531.04 hectáreas.

Urbanizada: 132 hectáreas.

Vacantes 398.48 hectáreas.

POBLACION: 12 652 habitantes.

DENSIDAD: Bruta: 45 hab./ha.

Neta: 289 hab./ha.

LIMITES: Calle Samarkanda-Ribera Río Carrizal-Boulevard Ruiz Cortines.

6.- DISTRITO VI.

Está formado por la ribera y todos los asentamientos que rodean a la Laguna de las Ilusiones, que caracteriza física y urbanísticamente al distrito. El nivel promedio de la laguna se encuentra en los 5 m.s.n.m. la curva del terreno de 15 m.s.n.m., mantiene una equidistancia promedio de 35 metros con respecto a la cota cinco; por lo que esta pendiente asegura una ribera bastante estable ante las frecuentes lluvias de la zona y permite también un disfrute visual recreativo de gran belleza.

Los equipamientos más importantes en el distrito son el Hospital General "Gustavo A. Roviroso" y la Universidad Juárez Autónoma de Tabasco. Siguen en importancia el Albergue del DIF, las oficinas de INVITAB y Tiendas de Autoservicio del I.M.S.S. y de PEMEX.

Destacan las colonias residenciales, así como los fraccionamientos populares caracterizados por el diseño y calidad de materiales utilizados en las viviendas.

6.1 Aspectos Sociodemográficos y Económicos.

Este distrito tiene una población para 1985 de 22 821 habitantes, que corresponden al 10.57% del total de la ciudad. Cuenta con una densidad distrital de 31 hab./ha., una densidad bruta de 89 hab./ha., de suelo urbanizado y una densidad neta de 218 hab./ha. de suelo con uso habitacional.

Para el distrito VI, la situación referente a la densidad de vivienda es de 45.35 viviendas/hectáreas del suelo con uso habitacional, que es la más baja de toda la ciudad. Esto quiere decir, que existe una menor cantidad de viviendas registradas con respecto a la cantidad de suelo con uso habitacional, donde las viviendas registran un mayor índice de hacinamiento 4.6 personas/vivienda.

El 44% de su PEA percibe ingresos medios entre dos y cuatro veces el salario mínimo. El segundo monto en importancia corresponde al grupo de ingresos entre cuatro y seis veces el S.M. (22.3%). En tercer término aparece el porcentaje referente a la población con ingresos entre una y dos veces al S.M. (16.8%). En cuarto lugar se encuentran aquellos con ingresos superiores a 6 veces S.M. (15%). El porcentaje más bajo es de los que reciben menos del salario mínimo (2.1%). Distrito de ingresos medios-altos.

6.2 Vivienda.

6.2.1 Condiciones Físicas de la Vivienda.

En esta localidad se encuentra un 2.2% de viviendas con pisos de material transitorio, un 3.1% de viviendas con muros de material aperiene; en relación a techos muestra un 70.6% de ellos en buen estado, un 1.1% de materiales transitorios y un 28% de semiperennes. Esto quiere decir, que es necesario ejecutar programas de mejoramiento de la vivienda con pisos y muros de material transitorio, rubros en los que este distrito ocupa el sexto y séptimo lugar en grado de deterioro.

6.2.2 Servicios a la Vivienda.

Agua: 85.4% de las viviendas tienen toma domiciliaria 2.8% acuden a las tomas públicas y el 11.8% se abastecen por otros medios.

Drenaje: El 80.9% de las viviendas tienen drenaje, el 14.4% desaguan por fosa séptica y el 4.7% carece del servicio.

Energía eléctrica: El 97.5% tiene el servicio y el 2.5% carece de él. Se debe atender al 14.6% de las viviendas que carecen de tomas domiciliarias al 4.7% de las que no tienen drenaje y al 2.5% que carece del servicio eléctrico.

6.2.3 Tipología de la Vivienda.

Tiene el más alto índice de vivienda residencial, con un 12.3% el 36.8% de media, 35.7% de popular, 14.1% de precaria y el 1.1% de uso mixto.

Predomina por pocos puntos, la vivienda media, que adicionada a la residencial, muestran una proporción del 49.1% de las viviendas con mejores condiciones (casi la mitad). Existe un porcentaje importante de habitación tipo popular y un índice medio de vivienda precaria que debe atenderse.

Exceptuando la precaria, un 23.1% de la vivienda se encuentra deteriorada.

SUPERFICIE: Total: 438.15 hectáreas.
Urbanizadas: 260.68 hectáreas.
Vacantes: 117.47 hectáreas.

POBLACION: 22 821 habitantes.

DENSIDAD: Bruta: 89 hab./ha.
Neta: 218 hab./ha.

LIMITES: Av. Universidad Carretera Frontera - Río Carrizal-Calle Samarkanda - Boulevard Ruíz Cortines.

7.- DISTRITO VII

El territorio de este distrito coincide con la Reserva Urbana conocida como "Casa Blanca". Es un terreno casi plano con una depresión central que constituye la cuenca y espejo de la Laguna del Negro. Esta, opera como un vaso regulador que posee un canal de desagüe a partir de la cota de 3.5 metros sobre el nivel del mar.

La población de este distrito se concentra fundamentalmente

en la Colonia Casa Blanca, limitando con el centro de la ciudad.

A partir de Casa Blanca hacia el poniente de la Gerencia Sures-te de PEMEX, la Central Camionera, una gasolinera y numerosos comercios de ventas al mayoreo. El lindero de este distrito sobre Avenida Universidad a partir del Boulevard Ruíz Cortines hasta el monumento J.M. Morelos, se ha constituido como un corredor comercial con establecimientos de apoyo con viviendas de tipo medio y residencial.

Por su ubicación limitrofe con el centro de la ciudad, por estar envuelta por los procesos de urbanización de los otros distritos así como por el interés ecológico y atractivo visual de los ríos Carrizal, Grijalva y la Laguna del Negro, este distrito recibe la prioridad para las acciones que regularán la integración del crecimiento urbano.

7.1 Aspectos Sociodemográficos y Económicos.

Este distrito cuenta con una población para 1985 de 3 476 habitantes que corresponden al 1.61% del total de la ciudad. Cuenta con una densidad distrital de 9 hab./ha., densidad bruta de 64 hab./ha. de suelo urbanizado y densidad neta de 247 hab./ha. de suelo con uso habitacional.

Es el octavo en importancia respecto a su densidad neta 247 hab./ha. de suelo con uso habitacional y 54.01 viv./ha. Distrito con bajo porcentaje de terreno con uso habitacional (29.75% del total del área urbanizada, es el tercero más bajo después del distrito VI y distrito XII).

El 50% de su PEA se concentra en el grupo de ingresos entre una y dos veces el salario mínimo. En segundo término se encuentra el grupo con ingresos entre dos y cuatro veces el S.M. (38.2%). En tercer lugar se ubica la población que percibe ingresos menores al salario mínimo (6.4%). Con bajas participaciones, aparecen los que tienen ingresos entre cuatro y seis veces el S.M. (4.5%), y el grupo con ingresos superiores a seis veces el S.M. (0.9%). La mitad de la PEA de este distrito se concentra en el cajón de una y dos veces el S.M., la otra mitad se reparte en los cajones de dos a cuatro veces el S.M., cuatro a seis veces el S.M. Por lo que consideramos que la población de este distrito percibe bajos ingresos.

7.2 Viviendas.**7.2.1 Condiciones Físicas de la Vivienda.**

Ocupa el segundo lugar en grado de deterioro de los pisos de las viviendas con un 7.2% de ellos de material transitorio. Asimismo muestra el más alto porcentaje en muros con material transitorio y el tercer índice más bajo en relación a techos en buen estado (20.2%), un 0.9% de ellos de material transitorio y un 78.9% de semiperennes. Este es un distrito crítico en cuanto a condiciones físicas de las viviendas.

7.2.2 Servicios a la Vivienda.

Agua: El 72.1% de las viviendas tienen toma domiciliaria, el 27.9% carece del servicio.

Drenaje: El 55.7% está conectado a la red municipal, el 17% tiene fosa séptica y el 27.4% carece del servicio.

Energía eléctrica: El 97.3% cuenta con el servicio y el 2.7% carece de él. Hay altos porcentajes de carencia de servicios que deben atenderse.

7.2.3 Tipología de la Vivienda.

Las viviendas se concentran en dos tipos: predominando la popular con un 55.8% y un alto índice de habitaciones precarias, con el 40.8%.

Este distrito, es una zona crítica en cuanto a la vivienda existente, por lo cual es fundamental llevar a cabo programas de mejoramiento.

SUPERFICIE: Total: 367.25 hectáreas.

Urbanizadas: 94 hectáreas.

Vacantes: 273.25 hectáreas.

POBLACION: 3 476 habitantes

DENSIDAD: Bruta: 74 hab./ha.

Neta: 247 hab./ha.

LIMITES: Ribera Río Carrizal - Carretera Frontera- Av. Universidad - Boulevard Ruíz Cortines.

8. DISTRITO VIII.

Se ubica en la Zona Industrial, en el noroeste de la ciudad sobre un relieve casi plano con variación de cotas de cinco a siete metros sobre el nivel del mar.

El Parque Industrial propiamente dicho ocupa 169 hectáreas y el resto corresponde al Centro de Readaptación Social. El patrimonio programado para esta Ciudad o Zona Industrial es de 435 hectáreas, estando urbanizadas actualmente 173.7 hectáreas.

Se encuentran actualmente en operación 64 establecimientos de las siguientes industrias: 42 dedicadas a servicios de apoyo a la industria y comercio, ocho industrias alimenticias, dos de elaboración de bebidas entre las que se encuentra la Embasadora de Aguas, Jugos y Refrescos de Tabasco, una fábrica de hule y plástico, dos industrias de productos de madera y corcho (excepto muebles), dos industrias químicas, tres establecimientos de procesamiento de productos minerales no metálicos (excepto petróleo) y cuatro industrias de productos metálicos (excepto maquinaria y equipo).

Existen además seis establecimientos en construcción y 17 más programados.

8.1 Parque Industrial. Antecedentes.

Se constituye el 27 de abril de 1972, formando parte del Programa Nacional de Ciudades Industriales, coordinándolo el Fideicomiso de la Industria Nacional, FIDEIN.

Para el desarrollo del Fideicomiso se adquirieron 358 hectáreas 2/ a las que se sumaron otras aportaciones al patrimonio.

El Programa Urbano fue concebido para Ciudad Industrial en su conjunto, mostrando el siguiente perfil:

2/ FUENTE: FIDEIN, 1985.

TABLA No. 5
PROGRAMA URBANO.

Usos del Suelo	Hectáreas
Parque Industrial	91.79
Reserva Industrial	77.87
Area Habitacional	104.30
Area de Donación	15.25
Vialidades	28.88
Zona de Restricción	13.74
Administración Pública	7.22
Comunicaciones	1.52
Transporte	2.37
Recreación y Deporte	1.25
TOTAL	358.24

FUENTE: Ciudad Industrial de Villahermosa, Tab. Gobierno del Estado de Tabasco, FIDEIN, NAFINSA, SAHOP. Fideicomiso Ciudad Industrial, Marzo de 1985. Fotometría ASTEC, S.C., 1985.

TABLA No. 6

PERFIL DEL PARQUE INDUSTRIAL 1985

Usos del Suelo.	Hectáreas.
Superficie adquirida.	61.8629
Superficie a la venta.	2.0000
Vialidad.	9.6342
Libramientos	13.7400
Comercio	3.0950
Reserva	77.8700
Sin especificar	1.3379
TOTAL:	169.6700

FUENTE: Informe mensual de Operaciones FIDEIN, Julio 1985.

Fideicomiso Ciudad Industrial, Marzo 1985.

Fotometría ASTEC, S.C. 1985.

8.2 Actividad Industrial.

Actualmente se encuentran operando 64 empresas destinadas en un 64.06% al apoyo de las actividades industriales, dedicándose en menor escala (12.5%) a la fabricación de alimentos, tal como puede apreciarse en el siguiente cuadro:

TABLA No. 7
DISTRIBUCION DE LAS EMPRESAS EN OPERACION
SEGUN RAMA DE ACTIVIDAD POR NUMERO Y POR-
CENTAJE.

Rama de Actividad	número	porcentaje
Fabricación de alimentos	8	12.50
Elaboración de bebidas	2	3.13
Productos de madera y corcho	2	3.13
Industria Química	2	3.13
Productos de Hule y Plástico.	1	1.55
Productos no metálicos excepto petróleo.	4	6.25
Productos metálicos, ma- quinaria y equipo.	4	6.25
Apoyo a las actividades Industriales.	41	64.06
T O T A L:		100.00

FUENTE: Directorio Nacional de Localización Industrial, FIDEIN, MAFI
SA, 1985.

8.3 Conclusiones.

- Aún existen en el área total de industrias, terrenos en demasía, que es necesario regularizar.

- Aún cuando existen 77.87 hectáreas de reserva industrial es necesario, a través de estudios específicos, establecer el impacto generado por la primera etapa y la factibilidad de expansión.

- A pesar de existir aproximadamente en posesión 61.8629 hectáreas, de éstas se encuentran sin construcción total el 80.25% lo que demuestra que hasta la fecha, el crecimiento físico del parque se ha dado en forma excesivamente lenta y que además, debido al poco desarrollo en su existencia, se ha planteado el problema de la especulación de la tierra, junto con el acaparamiento que incide directamente en el propio desarrollo. Dicho fenómeno debe ser atacado a la mayor brevedad de tiempo posible.

- Actualmente el Parque Industrial capta en términos estimados, únicamente el 16.25% de la PEA Industrial en Villahermosa, para este mismo año las empresas de nueva creación participaron únicamente con el 5.50% de los empleos existentes en Ciudad Industrial, fenómeno que se debe a que el 45% de ellas avocan a actividades no productivas.

9. DISTRITO IX.

Este distrito comprende el área conocida como Ciudad Industrial, al norte de Villahermosa. El terreno es casi plano con cota de siete metros sobre el nivel del mar, no presentando características especiales más que su límite con la ribera del Río Carrizal.

El suelo está ocupado por los desarrollos habitacionales de Interés Social de INFONAVIT, INVITAB, IMSS, así como por los equipamientos educativos de cobertura regional. Ellos son el Centro de Estudios Tecnológicos Industriales y de Servicios y el Centro de Estudios Científicos y Tecnológicos (CECYT).

9.1 Aspectos Sociodemográficos y Económicos.

Este distrito tiene una población de 8 334 habitantes que

corresponde al 3.86% del total de la ciudad. Con una densidad distrital de 52 hab./ha., densidad bruta de 124 hab./ha. de suelo urbanizado y densidad neta de 315 hab./ha. de suelo con uso habitacional.

Cuenta con el tercer índice más alto respecto a densidad neta (315 hab./ha. habitacionales) y de vivienda 64.29 viv./ha. con uso habitacional, que corresponde a los fraccionamientos de Ciudad Industrial construidos por INFONAVIT e INVITAB. Su proporción de suelo urbanizado con uso habitacional es baja 39.8%, debido a que tiene reservas territoriales importantes para construcción de vivienda.

La población empleada se localiza de manera un poco más alta en el grupo con ingresos entre una y dos veces el salario mínimo (39.1%). Le sigue el porcentaje correspondiente a los que perciben entre dos y cuatro veces el S.M. (33.6%). En tercer término se encuentra la PEA que percibe entre cuatro y seis veces el S.M. (14.1%). En cuarto lugar aparece el grupo que tiene más de seis veces el S.M. (10.2%). El índice más bajo es el de la población con ingresos menores al salario mínimo (3.1%) distrito con población que percibe ingresos medios bajos.

9.2 Viviendas.

9.2.1 Condiciones Físicas de la Vivienda.

Presenta el tercer lugar en deterioro de los pisos 7% de ellos con materiales transitorios. Cuenta con el segundo porcentaje alto de muros con materiales no perennes 34.1%. Respecto a techos, tiene un 49.5% de ellos en buen estado, un 49.6% de materiales transitorios y un 0.8% de semiperennes, lo que implica la necesidad de realizar obras de mejoramiento en especial de techos, en este distrito.

9.2.2 Servicios a la Vivienda.

Agua: El 91.5% tiene toma domiciliaria, el 7% acude a las tomas públicas y el 1.6% se abastece por otros medios.

Drenaje: el 97.7% de las viviendas está conectado a la red municipal y el 2.3% no tiene servicio.

Energía eléctrica: el 95.3% tiene el servicio y el 4.7% carece de él.

Se debe atender al 8.5% de viviendas que carecen de tomas domiciliarias de agua y el 2.3% que no tiene drenaje y al 4.7% de viviendas que no tienen energía eléctrica.

9.2.3 Tipología de la Vivienda.

Fraccionamiento de Ciudad Industrial, Ausencia de Vivienda residencial, 0.3% de media, predominio de popular con un 53.34%, 46.06% de precaria y 0.3% de uso mixto.

SUPERFICIE: Total: 157.95 hectáreas.

Urbanizada: 99.95 hectáreas.

Vacantes: 58 hectáreas.

POBLACION: 8 334 habitantes.

DENSIDAD: Bruta: 124 hab./ha.

Neta: 315 hab./ha.

LIMITES: Grabador - Mártires de Cananea - Industria del Asbesto - Prolongación de Tulipanes - Tulipanes - Industria Nacional Mexicana - Río Carrizal.

10. DISTRITO X.

Este distrito es conocido generalmente como Las Gaviotas. Se extiende a lo largo del margen derecho del Río Grijalva. Es un terreno casi plano con cotas de cinco a siete metros sobre el nivel del mar con declive suave hacia el oriente, formando las cuencas de las Lagunas del Camarón y Encantada. Esta última está incluida dentro del distrito por lo que se proponen programas de recuperación.

El uso del suelo urbano es netamente habitacional con asentamientos populares de interés social en la Manga y Triunfo de La Manga.

Su principal elemento característico es el Malecón Gaviotas que incluye un Parque, el Monumento a la Bandera y el Embarcadero para cruzar el río.

10.1 Aspectos Sociodemográficos y Económicos.

Este distrito tiene una población para 1985 de 12 847 habitantes que corresponde al 7.34% del total de la ciudad. Con una densidad distrital de 44 hab./ha., densidad bruta de 159 hab./ha. de suelo urbanizado y densidad neta de 330 hab./ha. de suelo con uso habitacional.

Tiene la segunda densidad neta más alta de Villahermosa 330 hab./ha. habitacional y de viviendas 67.39 viv./ha. del suelo habitacional. Es importante resaltar que este distrito comprende colonias populares producto de asentamientos irregulares (La Manga, Triunfo de la Manga y Las Gaviotas). Estas han sido objeto de un Plan Parcial que tuvo como fines regularizar la tenencia de la tierra, introducir servicios, mejorar la vivienda, etc.

Por lo anterior, podemos decir que la "vocación" u orientación de este distrito lo perfila de algún modo hacia una fuerte explotación del suelo urbano para usos habitacionales que se expresa en un alto índice de suelo con uso habitacional: 50.14% del total del área urbanizada. Estos indicadores son concomitantes a una tasa de hacinamiento de 4.9 personas por vivienda, la más alta de la ciudad.

La proporción más alta corresponde a aquellos con ingresos entre dos y cuatro veces el salario mínimo (35.9%). Le sigue el grupo de cuyos ingresos fluctúan entre una y dos veces el s.m. (27.3%). En tercer lugar aparece la población con ingresos menores al salario mínimo (19.0%). En cuarto término se encuentra la Población Económicamente Activa que se ubica en el cajón de más de seis veces el salario mínimo (10.8%).

El índice más bajo es el del grupo con ingresos entre cuatro y seis veces el salario mínimo (6.9%). Consideramos que en este distrito la población es de ingresos medio-bajos.

10.2 Vivienda.

10.2.1 Condiciones Físicas de la Vivienda.

Muestra el cuarto índice en importancia 3.9% en cuanto a pisos con material transitorio. En relación a muros presenta el tercer porcentaje más alto 27.9% de material no perenne. Referente a techos tiene el cuarto más bajo indicador 24.8% en buen estado, con 1.6% de material transitorio y 73.6% de semiperenne.

10.2.2 Servicios a la Vivienda.

Agua: 76.8% del total de las viviendas tiene toma domiciliaria, el 2.9% acude a la toma pública y el 20.4% se abastece por otros medios.

Drenaje: El 75.2% de las viviendas están conectadas a la red municipal. El 16.1% tiene fosa séptica y el 8.7% carece totalmente del servicio.

Energía eléctrica: El 94.3% tiene el servicio mientras que el 5.4% carece de él.

Se debe atender los altos porcentajes de ausencia de servicios en esta zona, que a pesar de haber sido objeto de un Plan Parcial sigue siendo crítica.

10.2.3 Tipología de la Vivienda.

Ausencia de vivienda residencial, 6.0% de media 1.0% de popular y 93.0% de precaria.

Esta es una zona crítica de vivienda, sobresaliendo el 93.0% de habitación precaria. En esta zona se efectúan acciones habitacionales por parte del Estado.

SUPERFICIE: Total: 327.69 hectáreas.
Urbanizadas: 145.05 hectáreas
Vacantes: 182.64 hectáreas.

POBLACION: 12 847 habitantes
DENSIDAD: Bruta: 159 hab./ha.
Neta: 330 hab./ha.

LIMITES: Prolongación del nuevo puente Grijalva II hasta monumento a Tabascoob - Prolongación de la anterior hasta la altura de la confluencia de ríos Grijalva y Carrizal - Ribera - Río Grijalva.

11. DISTRITO XI.

Este distrito constituye la mayor reserva urbana de Villahermosa, se ubica al Sur del periférico. Su relieve es ondulado con cotas de 5 a 27 metros sobre el nivel del mar. Estas últimas se encuentran en lomeríos que abarcan desde el Panteón "Recinto Memorial" hasta el poblado Sabina. A partir de éstas, el declive se dirige hacia el Río Mezcalapa y a la cuenca de la Laguna de la Aduana al sur del distrito.

El uso del suelo urbano es netamente habitacional siendo los asentamientos más importantes los de la Col. Lic. Carlos A. Madrazo, el poblado Sabina, la ranchería Miguel Hidalgo. Además se están desarrollando actualmente dos fraccionamientos de tipo medio en las inmediaciones del panteón y de interés social, se están terminando las obras de la Col. FOVISSSTE 2a.

etapa frente a la Col. FOVISSSTE 1a. etapa del distrito III.

El resto de la población se distribuye en forma dispersa en los bordes del periférico alternando con locales comerciales y bodegas de apoyo a las actividades productivas.

11.1 Aspectos Sociodemográficos y Económicos.

Este distrito tiene una población para 1985 de 2375 habitantes que corresponde al 1.1% del total de la ciudad. Con una densidad distrital de 2 hab./ha, densidad bruta de 33 hab./ha. de suelo urbanizado y densidad neta de 253 hab./ha. de suelo con uso habitacional.

Presenta un índice medio de densidad neta y vivienda de 54.4 viv./ha. de suelo con uso habitacional. Muestra la más baja proporción de suelo con uso habitacional (15.01%) del total del terreno urbanizado. Cabe recordar que este distrito sólo cuenta con asentamientos irregulares y su superficie total se encuentra aun poco definida, es decir este es un distrito poco consolidado.

La población se distribuye principalmente en tres cajones salariales, el de una a dos veces el salario mínimo, el de dos a cuatro veces el S.M. y en el de más de seis veces el s.m.

Más de la mitad de su PEA (59.1%) se concentra en el cajón de una a dos veces el s.m. La segunda más alta proporción se ubica en el grupo con ingresos dos y cuatro veces el s.m. (31.8%). El índice más bajo corresponde a la población que recibe ingresos mayores a seis veces el s.m. (9.1%). Distrito con población cuyos ingresos son bajos medios.

11.2 Viviendas.

11.2.1 Condiciones Físicas de la Vivienda.

Tiene el 100% de pisos en buen estado. Presenta un bajo porcentaje de muros con materiales transitorios (5.4%). Pero en cuanto a techos muestra el segundo índice más bajo 18.9% de ellos en buen estado, un 37% de materiales transitorios y un 43.2% de semiperennes.

11.2.2 Servicios a la Vivienda.

Agua: Sólo el 5.4% de las viviendas tienen toma domiciliaria, el 94.6% de ellas se abastecen por otros medios, tampoco tienen tomas públicas.

Drenaje: El 8.1% de las viviendas están conectadas a la red municipal, el 62% tienen fosa séptica y el 29.7% carecen de servicio.

Energía eléctrica: El 75% de las viviendas cuentan con el servicio y el 25% carece de él. Como puede observarse por los altos índices de falta de servicios ésta es una zona crítica que debe atenderse.

11.2.3 Tipología de la Vivienda.

Ausencia de vivienda residencial, 1.5% de media, 15.5% de popular, 83.0% de precaria. Este distrito es también una zona crítica de vivienda con un 83% de vivienda precaria y 60.0% de

habitaciones deterioradas.

SUPERFICIE: Total: 1 027.87 has.
Urbanizadas: 77.78 has.
Vacantes: 590 has.

POBLACION: 2375 habitantes.

DENSIDAD: Bruta: 33 hab./ha.
NETA: 253 hab./ha.

LIMITES: Puente Carrizal hasta Col. Lic. Carlos A. Madrazo - desde aquí línea imaginaria perpendicular hacia Río Mezcalapa - Río Mezcalapa desembocadura Río Grijalva.

VI. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

1.- Delimitación del Centro de Población.

1.1.- Descripción de la Poligonal de la Ciudad de Villahermosa y de sus Centros de Apoyo.

El punto "A", se localiza sobre la carretera Villahermosa - Macuspana a 3.9 kms. al SW del entronque de la carretera al aeropuerto.

Partiendo de "A" al oeste y una distancia de 10.6 km., se encuentra el punto "B"; partiendo de este punto al sur a una distancia de 0.5 km., se ubica el punto "C"; partiendo de este punto y continuando río arriba por la margen derecha del río de la Sierra hasta la confluencia del río Teapa al sur de Pueblo Nuevo de las Raíces, se encuentra el punto "D"; partiendo hacia el oeste a 8.2 kms., se ubica el punto "E"; partiendo de este punto al norte y a una distancia de 3.3 kms., se localiza el punto "F"; partiendo de este punto y siguiendo río abajo en la margen izquierda del río Pichucalco y a 1.8 kms., aguas abajo de la confluencia del río Tepaté se localiza el punto "G"; partiendo de este punto hacia el noroeste y a 2.8 kms., sobre la carretera Villahermosa-Luis Gil Pérez se localiza el punto "H"; partiendo de este punto hacia el norte, sobre el río Carrizal y a 4.1 kms. aguas arriba del puente "Los Monos" se localiza el punto "I"; partiendo de este punto y continuando río abajo por la margen izquierda del río Carrizal en una distancia de 15.8 kms., se localiza el punto "J"; partiendo de este punto y sobre el camino vecinal a Paso Real de la Victoria en una distancia de 5.8 kms., se encuentra el punto "K"; partiendo de este punto con rumbo noreste en una distancia de 1.2 kms., se llega al punto "L"; partiendo de este punto al norte a una distancia de 6.5 kms., se ubica el punto "M"; partiendo de este punto con rumbo noreste en una distancia de 3.8 kms., se localiza el punto "N"; partiendo de este punto y hacia el este y a una distancia de 4.0 kms., se encuentra el punto "O"; partiendo de este punto con rumbo suroeste y a una distancia de 4.2 kms., se llega al punto "P"; partiendo de este punto al sur y a una distancia de 8.0 kms., se ubica el punto "Q"; partiendo de este punto con rumbo suroeste y a una distancia de 5.5 kms., se localiza el punto "R"; partiendo de este punto al sur y a una distancia de 3.5 kms., se encuentra el punto "S"; partiendo de este punto y siguiendo río abajo sobre la margen izquierda del río Grijalva a una distancia de 7 kms., se localiza el punto "T"; partiendo de este punto al este con una distancia de 6.7 kms., se ubica el punto "U"; partiendo de este punto al sur y a una distancia de 5.0 kms., se encuentra el punto "A"; cerrando con este punto la poligonal, dando una superficie de 31,517.197 hectáreas.

1.2.- Ubicación de los Vértices de la Poligonal.

A).- Localizado sobre la carretera federal a Macuspana, a 3.9 kms., después del entronque de la carretera al aeropuerto.

B).- En terrenos del ejido Gaviotas Sur.

C).- A 2.7 kms. sobre el río de la Sierra, aguas arriba de su confluencia con el río Grijalva.

D).- En la confluencia del río Teapa y río de la Sierra.

E).- A 2.5 kms. al oeste de la carretera Villahermosa-Teapa.

F).- A 2.0 kms., del poblado Playas del Rosario, sobre el camino vecinal a Alvarado.

G).- A 1.8 kms., aguas abajo, sobre el río Pichualco en la confluencia del río Tepaté.

H).- A 2.8 kms. sobre la carretera Villahermosa-Luis Gil Pérez.

I).- En el río Carrizal a 4.1 kms. río arriba del puente Los Moños.

J).- A 1.3 kms. sobre el camino vecinal a Samarkanda.

K).- A 3.0 Kms. sobre el camino que va de Samarkanda a Paso Real de la Victoria.

L).- En la Laguna La Paila.

M).- A 2.1 kms. sobre la carretera que va a Ocuilzapotlán al Sandial.

N).- A 2.0 kms. al oeste del km. 22 + 600 de la carretera Villahermosa-Frontera.

O).- A 1.0 kms. al este del km. 23 + 800 de la carretera Villahermosa-Frontera.

P).- A 1.5 kms. al este del poblado Ocuilzapotlán.

Q).- A 2.1 Kms. al este del km. 10 + 600 de la carretera Villahermosa-Frontera.

R).- A 1.3 kms. al este del km. 4 + 700 de la carretera Villahermosa-Frontera.

S).- A 0.5 kms. río abajo, después de la desembocadura del río Carrizal al río Grijalva.

T).- A 0.8 kms. río arriba de la desembocadura del río Zapote al río Grijalva.

U).- A 6.0 kms. al noroeste de el entronque de la carretera al aeropuerto de la carretera Villahermosa-Macuspana.

1.3 La ciudad de Villahermosa dentro de una perspectiva metropolitana en un marco de planeación a largo plazo.

Las áreas básicas que componen el área metropolitana de Villahermosa son las siguientes:

a).- Area urbana sobre: 2,841.76 hectáreas. 3/

b).- Area de Reserva Urbana: 3,645.27 hectáreas. 3/

c).- Area de estudio del Centro de Población de Villahermosa y su Area Metropolitana: 25,030.16 hectáreas.

La suma de las tres áreas básicas que componen el Centro de Población de Villahermosa y su Area Metropolitana asciende a 31,517.197 hectáreas. (ver anexo gráfico Plano No. L-1 Anexo en el programa de Desarrollo Urbano).

2.- IMAGEN OBJETIVO PARA VILLAHERMOSA Y SUS CENTROS DE APOYO.

El presente Programa, de acuerdo con el propósito, los objetivos y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo 1983-1988, del Programa Normativo de la Región Grijalva y del Plan Municipal de Desarrollo del Municipio del Centro, tiene como finalidad lograr el desarrollo urbano equilibrado e integral del centro de población del territorio comprendido en su área de influencia inmediata y de la zona que constituye su entorno ecológico. En este contexto se establecen los objetivos generales siguientes:

- Elevar los niveles de bienestar de la población.

- Definir el área urbana actual, la reserva para el crecimiento al año 2000 y el área de Estudio del Centro de Población.

- Establecer los usos, destinos y reservas del suelo necesario para el ordenamiento y regulación del Centro de Población.

- Proponer condiciones favorables para que la población pueda resolver sus necesidades de suelo, vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios públicos urbanos.

- Fortalecer la prestación de servicios públicos y cubrir las deficiencias, las insuficiencias y las inexistencias de los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado.

- Crear zonas de reserva ecológica y cuidar al máximo su equilibrio.

- Fomentar las actividades productivas, a través de comités de acción comunitaria para establecer unidades de producción autónomas.

- Reducir las fuentes de contaminación ambiental, para coadyuvar a preservar los recursos del suelo, el agua y al aire.

- Determinar los programas de reubicación de instalaciones y/o asentamientos localizados en zonas de alto riesgo.

Del Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, así como del Plan Municipal de Desarrollo del Centro se han seleccionado cinco localidades que por sus características demográficas, económicas, sociales y de localización son susceptibles de desempeñar un papel importante en el proceso de desconcentración demográfica y económica de Villahermosa: Dos Montes, Macultepec- Ocuilzapotlán

3/ Estas áreas incluyen también a las correspondientes de los cinco Centros de Apoyo.

Parrilla, Playas del Rosario (Sub-teniente García) y Pueblo Nuevo de las Raíces.

El crecimiento demográfico de Villahermosa estimado en un 6.1% hará incrementar su población aproximadamente en 331 296 habitantes en los próximos 15 años.

Si se incorpora el crecimiento de los centros de apoyo, las estimaciones se incrementarán de la siguiente manera:

En 1986-1988: 52 894 habitantes.

En 1989-1995: 131 020 habitantes.

En 1919-2000: 190 060 habitantes.

La integración de la ciudad de Villahermosa a su entorno productivo implica la interacción del crecimiento urbano entre la ciudad y los centros de apoyo, lo cual debe asociarse a un proyecto tanto la planeación de los usos y destinos de la ciudad como en los centros de apoyo.

Así también, deberán buscarse alternativas técnicas para un programa de integración regional, tanto en lo territorial como en lo socioeconómico.

Los resultados del estudio muestran la posibilidad de reordenar el espacio urbano de Villahermosa proporcionando impulso económico a los centros de apoyo, de tal manera, que no se conviertan tan sólo en ciudades dormitorio.

Considerando que el crecimiento urbano de tipo plurinuclear refleja las tendencias históricas del proceso de urbanización de lo que la articulación de los centros de apoyo son una muestra.

Considerando que tales centros de apoyo están mostrando tendencias y que dichos centros se presentan como una alternativa de asentamiento, sobre toda para los sectores sociales de escasos recursos debido a que comparativamente los suelos son más baratos.

2.1.1 Centro de Apoyo: Dos Montes.

A.- Generalidades.

a).- Área Urbana Actual: 36.90 has.

b).- Área de Reserva: 103.90 has.

c).- Datos de población:

Año	Habitantes:
1986	1 069
1988	1 183
1994	3 000
2000	10 000

d).- PEA 18.2% de la población total

e).- Infraestructura.

• Agua potable: Cubre el 82% del área urbana.

• Drenaje: No existe.

• Energía eléctrica: Actualmente cubre el 64.5% de la superficie total.

• Pavimentación: No hay calles pavimentadas dentro del poblado, las 2 calles que se cruzan en el centro, cuentan con nivelación y terracería.

B.- Problemática del Centro de Apoyo.

• Dos montes se encuentra en una zona que por sus características muy especiales, es vulnerable al riesgo de inundaciones pluviales hacia el oriente de la localidad, y fluviales hacia el Occidente y sur. Asimismo, se encuentra sujeto a los efectos de vientos fuertes.

• La población hace uso extensivo de fosas sépticas, situación que provoca la contaminación del manto freático por las aguas negras que se infiltran al mismo.

• Los vientos dominantes del este y secundarios del noroeste acarrear, hacia la localidad los humos y gases generados por el despegue de aviones de mediano alcance, provocando una distorsión en las ondas sonoras en la misma dirección, aumentando así el índice de contaminación de ruido que padecen los habitantes del lugar.

C.- Propuesta de la Estructura Urbana de Dos Montes. (Anexo gráfico. Plano C.P-1 del Programa de Desarrollo Urbano).

a).- Uso habitacional unifamiliar de baja densidad.

Este uso podrá darse por desarrollos residenciales que aloje población con ingresos mayores a 3 v.s.m. con urbanización completa.

La densidad no deberá exceder a los 75 hab./ha. de acuerdo con el siguiente patrón de lotificación:

Sección de vialidad de acceso mínimo 12.50 m.

Equipamiento y espacio abierto del 15% de la superficie lotificable.

b).- Uso habitacional unifamiliar de densidad media.

Este uso podrá darse para desarrollos privados o institucionales que alojen población con ingresos máximos a 3 v.s.m. con urbanización completa o parcial y con un rango de densidad de 75 a 150 hab./ha. de acuerdo con los siguientes patrones de lotificación: Para desarrollos habitacionales de 2 a 3 v.s.m.

Lote tipo con superficie entre 200 a 400 m².

Vialidad mínima de acceso 12.00 m. de sección.

Equipamiento urbano y espacio abierto 15% de la urbanización completa.

Para desarrollos populares:

Lote tipo con superficie mínima de 200 m² y máxima de 300 m².

Vialidad mínima de acceso de 12.00 m. de sección.

Equipamiento y espacio abierto del 15% de la superficie lotificable.

Urbanización que incluya sistema de agua potable, energía eléctrica aérea, alumbrado secundario y vialidad de acceso pavimentada.

c).- Centro Urbano.

En este suelo se ubicarán los espacios cívicos y elementos simbólicos para la comunidad. También contendrá oficinas públicas y privadas, centros culturales recreativos, comercio especializado y equipamiento urbano de primer orden. Se proveerá con áreas de estacionamiento y espacio abierto público jardinado.

La norma de dosificación del suelo para el centro urbano será de 3.4 m² por habitante.

d).- Centro de Barrio.

El suelo destinado a centro de barrio permitirá y promoverá la ubicación y construcción de equipamiento urbano que tienda a satisfacer las necesidades de servicios de un barrio de este centro de apoyo. En estas áreas se permitirá el establecimiento de servicios para la educación media básica, la cultura, el primer nivel de atención a la salud, el comercio de alimentos, mercaderías, víveres y artículos para el hogar, la reparación de artículos domésticos, la recreación y el deporte.

Todo este equipamiento tendrá en común áreas de estacionamientos, vías peatonales, plazas y espacios jardinados.

La norma de dosificación de suelo para un centro de barrio será 2.8 m² por habitante, y su radio de influencia estará determinada en el plano de "Usos y Destinos" de este centro de apoyo.

e).- Equipamiento Urbano.

En los centros urbanos y de barrio se ubicarán los destinos de suelo para diferentes tipos de equipamiento urbano que se mezclará con otros usos. Sin embargo, para este centro de apoyo, se requiere otro tipo de equipamiento especializado que necesita de un destino específico como son: el cementerio y el tiradero de basura.

f).- Espacio Abierto Público.

Este destino del suelo estará formado por parques, jardines, áreas de recreación pública, áreas de juegos para niños y adolescentes, que quedarán localizados dentro de los centros urbanos, de barrio y vecinales.

La dosificación de este destino del suelo será de 4.00 m² por habitante.

g).- Corredor Urbano.

En este uso del suelo se permitirá y promoverá el establecimiento de comercio, espectáculos, alojamiento, vivienda en baja densidad, restaurantes, talleres, bodegas, y áreas de estacionamientos. La ubicación de este corredor urbano será siempre a lo largo de la carretera federal 186.

La dosificación de este suelo será 8 m² por habitante.

h).- Infraestructura.

Esta superficie será el destino del suelo donde se ubiquen las instalaciones propias para el buen funcionamiento de los servicios urbanos, así como de sus derechos de vía de: agua potable, drenaje, electrificación y otros que requieren de este centro de apoyo.

Entre las superficies para instalaciones, se ubicarán la planta potabilizadora de agua, los tanques de regulación, la planta de tratamiento de aguas negras y los derechos de vía de canales para escurrimientos fluviales.

Para este centro de apoyo los requerimientos de suelo para infraestructura serán de 0.5 a 1 m² por habitante.

i).- Vialidad

Este destino de suelo urbano será el que nos proporcione la estructura urbana del centro de apoyo. Su diseño en sección, continuidad, y su funcionamiento de comunicación a la población con sus puntos de origen y destino determinarán la normatividad de dosificación necesaria. Sin embargo, se debe considerar que una norma general a observar será que la superficie total dedicada a este fin deberá cubrir entre un 20% a un 22% de la superficie total del área urbana.

2.1.2 Centros de Apoyo: Macultepec-Ocuilzapatlán.

A) Generalidades.

a).- Area Urbana Actual.- La superficie total que conforma el área urbana a 1986 es de 306.40 hectáreas, se detectó una dispersión significativa de construcción, con un alto porcentaje de 13.75% de vacantes urbanos.

b).- Area de Reserva.- El área de reserva urbana para el futuro crecimiento de la localidad está conformada por las siguientes áreas: 97.25 hectáreas de lotes baldíos y un área localizada al sur-poniente de la localidad conformada por terrenos propiedad de varios institutos de vivienda, 37.91 hectáreas más de 2.5 hectáreas de terrenos particulares que suman un total de 137.66 hectáreas.

c).- Datos de Población.

AÑO: POBLACION:

1986	14 356
1988	17 520
1990	19 760
2000	36 060

d).- PEA Actual.- En 1986 la población económicamente activa, representaba 4 220 habitantes de una población total de 14 356 habitantes.

e).- Infraestructura.

Agua potable.- En 1986 la red de distribución de agua potable en el área urbana, cubría aproximadamente el 80%.

Drenaje y Alcantarillado.- Macultepec - Ocuilzapatlán cuenta con un sistema integral que cubría el servicio en un 80% (en 1986).

Energía Eléctrica.- El servicio, cubría para el año de 1986, a un 85% de la población. El 15% restante sin servicio corresponde a los asentamientos recientes localizados en la periferia del área urbana.

Alumbrado Público.- Este servicio cubre aproximadamente el 45% (año de 1986).

b).- Problemática del Centro de Apoyo.

Las principales limitantes que han influido en su crecimiento son: Areas susceptibles de inundaciones principalmente al oriente y poniente de la localidad, la presencia del Arroyo Macultepec al oriente; las zonas de mayor productividad agrícola al norte y sur de la localidad asimismo, la limitante artificial que ha representado la carretera federal 180, Villahermosa - Frontera, que cruza la localidad en el sentido norte - sur, separando a la misma en dos secciones.

c).- Propuesta de la Estructura Urbana de Macultepec - Ocuilzapotlán. La estrategia de desarrollo urbano propuesta para Macultepec y Ocuilzapotlán, consiste en promover el desarrollo equilibrado, buscando aprovechar al máximo la capacidad actual de utilización del suelo, y consolidar los asentamientos existentes, a través de la dotación de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

Se busca minimizar la expansión urbana las áreas agrícolas y eliminar los asentamientos sobre zonas inundables; alentar y consolidar el área urbana actual, apoyándola con nuevos centros vecinales que sirvan a las áreas de crecimiento con los servicios necesarios para alcanzar la autosuficiencia.

La estrategia propuesta define un área de crecimiento, que permitirá aprovechar las redes de infraestructura y en forma paralela propone la saturación de baldíos en el área urbana actual.

La ubicación de los servicios urbanos se concentra en centros subcentros urbanos, y a partir de ellos se conforman desarrollos autosuficientes, dotándolos de actividades complementarias.

En relación a la organización de las actividades, el estudio define las zonas urbanas actuales y de futuro crecimiento en función de las características que presentan las relaciones de vivienda, empleo y servicios, buscando la compatibilidad entre los usos y destinos del suelo propuesto.

La organización vial está definida a través de la estructura urbana, con el objeto de encauzar el crecimiento físico, lograr una accesibilidad vial fluida entre las diferentes zonas y evitar la concentración de vehículos foraneos y de carga.

La estructura vial propuesta se apoya en la carretera federal 180, que corre de Villahermosa a Frontera en dirección norte - sur. A través de esta vía se generan ejes paralelos y perpendiculares que permiten enlazar las zonas habitacionales actuales y propuestas.

Con apoyo en este eje, se proponen vías intermedias alimentadoras de tránsito local, definiendo circuitos de acuerdo con las condiciones físicas de la zona y en función de los usos y destinos del suelo.

En relación al equipamiento del ámbito regional, se propone la consolidación de los servicios educativos del nivel medio; la diversificación de los servicios especializados de salud; y el impulso para un mejor aprovechamiento del patrimonio natural a través del fortalecimiento de las actividades agropecuarias.

Con el propósito de integrar la infraestructura y el equipamiento de apoyo a las actividades productivas, se propone la creación de una zona industrial de tipo ligero, ubicada al oeste de Macultepec, donde se dará lugar al almacenamiento de productos agrícolas y pecuarios, así como al desarrollo de agroindustrias.

Las propuestas de infraestructura, vialidad y equipamiento urbano, se plantean en 3 etapas que corresponden al corto, mediano y largo plazo, en las que se señalan las acciones necesarias para llevar a cabo el desarrollo de Macultepec - Ocuilzapotlán de una manera integral.

La estrategia preve para la tercera etapa dos centros urbanos en las áreas de futuro crecimiento, localizados uno al sur de Ocuilzapotlán y otro al oeste en Paso Real de la Victoria, mismos que darán servicio al área urbana, concentrando las actividades de comercio especializado, oficinas públicas y privadas, y elementos para la cultura y la recreación.

Paralelamente se establecieron en la estrategia, cuatro subcentros urbanos para albergar elementos educativos de nivel medio, servicios para la salud y centros de abasto. Su localización pretende reforzar y consolidar las instalaciones existentes y prever la ubicación más adecuada de los subcentros urbanos en las zonas de futuro crecimiento.

A corto plazo se pretenden localizar los subcentros urbanos de Macultepec y Ocuilzapotlán localizados en el área urbana actual.

El subcentro urbano de Macultepec se localiza entre las calles de Idelfonso Evia, Francisco Santamaría, Amado Nervo y Tomás Garrido.

El centro actual de Macultepec y su ampliación comprende dos manzanas más. La estrategia plantea la peatonalización paulatina de las vialidades intermedias de Dr. Régulo Torpey y Emeterio Ramón, en la medida en que se vayan consolidando las actividades comerciales y administrativas. Al mismo tiempo, se deberán establecer los estacionamientos públicos necesarios para apoyar la peatonalización.

El subcentro urbano de Ocuilzapotlán abarca el actual centro de Ocuilzapotlán y está comprendido entre las calles de J.T. Landero, Aldama, Cuauhtémoc y Benito Juárez, extendiéndose a cuatro manzanas en su alrededor. Para este centro se plantea la peatonalización en una primera etapa, de las calles Libertad y Francisco I. Madero, y posteriormente de las calles Ignacio Zaragoza y Felipe J. Serra, en sus tramos comprendidos dentro del subcentro. Paralelamente a esta peatonalización se deberán prever estacionamientos públicos cercanos al área.

Para las nuevas áreas de crecimiento se ha previsto el desarrollo de dos subcentros urbanos con objeto de atender las necesidades de las áreas de expansión urbana.

El primero a realizar corresponde a la segunda etapa de desarrollo y se localiza al norte de Macultepec, entre las prolongaciones de las calles de Dr. Régulo Torpey e Idelfonso Evia, el cual atenderá a las zonas de futuro crecimiento urbano ubicadas al norte del centro de apoyo.

El desarrollo del segundo subcentro urbano se prevé, en una tercera etapa, localizándose al surponiente del centro de apoyo, el cual dará servicio a las zonas de crecimiento ubicadas en esta zona.

Estos subcentros deben entenderse como áreas generadoras de trabajo, de intercambio comercial, de concentración de actividades administrativas, de servicios y equipamiento. Por lo que, su ubicación estará apoyada por vialidades primarias que lo unan con el resto del área urbana.

Como elementos de liga de los centros y subcentros urbanos y para complementar la atención al área urbana, se definieron cuatro centros vecinales, cuya finalidad es la de crear zonas de actividades complementarias de servicios para la vivienda. Estos centros vecinales se localizan dos al noriente y dos al surponiente del centro de apoyo, que coinciden con la segunda y tercera etapas de crecimiento respectivamente.

Finalmente la estrategia prevé al poniente de la carretera federal 180, una zona de comercio de borde, que prestará servicio cotidiano principalmente a viajeros y automovilistas, contemplando los servicios carreteros de apoyo tales como: vulcanizadoras, talleres mecánicos, restaurantes, gasolineras, lavado y lubricación de vehículos, hojalatería y pintura.

Para efectos de regular el uso del suelo para fines urbanos, es necesario establecer la zonificación de los usos del suelo convenientes, con objeto de tener una distribución geográfica especial planificada de la ocupación del suelo.

De acuerdo a los objetivos planteados y a las características socio-económicas, físicas y naturales de Macultepec y Ocuilzapotlán se establecieron las zonas y usos del suelo siguientes: (Anexo gráfico: ver plano No. C.P-2 del Programa de Desarrollo Urbano).

a).- Zonas de Habitación.

Estas zonas estarán destinadas a la vivienda, en las cuales quedarán contemplados los usos del suelo complementarios a la misma.

b).- Zona de Comercio.

Las zonas de comercio están destinadas a los usos comerciales que se clasificaron en comercio de borde, comercio de barrio, comercio vecinal y oficinas.

c).- Uso Especiales.

Son zonas destinadas al establecimiento de edificios o espacios de uso público, que por sus características del funcionamiento o por sus dimensiones, requieren de una ubicación especial.

d).- Espacios Libres.

Son las zonas destinadas al establecimiento de parques, plazas, jardines y espacios abiertos de uso público que demanda la población.

e).- Vialidad.

Son las zonas asignadas para el establecimiento de la estructura vial, en apoyo a las actividades que se realizan en los diferentes usos del suelo.

f).- Zona de Preservación Ecológica.

Son las zonas que sus características naturales contribuyen al equilibrio ecológico del centro de población y deben ser conservadas, asignándoles el uso adecuado a su potencialidad como pueden ser: zonas agrícolas, zonas pecuarias, etc.

g).- Zona Industrial.

En esta zona se ubicarán las instalaciones para la industria ligera y bodegas en apoyo a las actividades productivas.

2.1.3 Centro de Apoyo: Parrilla.

A- Generalidades.

a).- Área Urbana Actual: 111.40 has.

b).- Área de Reserva: 119.20 has.

c).- Datos de Población:

Año:	Habitantes:
1986	5 344
1987	6 350
1988	11 084
1994	24 000
2000	31 060

d).- La PEA corresponde a un 30% de una población total de 6 350 hab., es decir 1936 hab.

e).- Infraestructura.

Servicio	% Cobertura
Agua Potable:	72%
Alcantarillado:	69%
Electrificación:	100%

B- Problemática del Centro de Apoyo.

Se encuentra en una zona con alto riesgo de inundaciones, provocadas por las condiciones de alta pluviosidad y drenaje deficiente en la región.

La descarga de aguas negras se realiza sobre zonas bajas localizadas al norte y al este de la localidad, lo que contribuye a la contaminación hidrológica superficial y del manto freático.

C- Propuesta de la Estructura Urbana de Parrilla. (anexo gráfico Plano C.P.-3 del Programa de Desarrollo Urbano).

a).- Uso habitacional unifamiliar de baja densidad.

Este uso, podrá darse para desarrollos residenciales que alojen

poblaciones con ingresos mayores a 3 v.s.m. con urbanización completa.

La densidad no deberá exceder a los 75 hab./ha. de acuerdo con el siguiente patrón de lotificación:

Sección de vialidad de acceso mínimo 12.50 m.

Equipamiento y espacio abierto del 15% de la superficie lotificable.

b).- Uso habitacional unifamiliar de densidad media.

Este uso podrá darse a desarrollos privados o institucionales que alojen población con ingresos máximos a 3 v.s.m. con urbanización completa o parcial y con un rango de densidad de 75 a 150 hab./ha. de acuerdo con los siguientes patrones de lotificación.

Para desarrollos habitacionales de 2 a 3 v.s.m.:

Lote tipo con superficie entre 200 y 400 m².

Vialidad mínima de acceso 12.00 m. de sección.

Equipamiento urbano y espacio abierto 15% de la urbanización completa.

Para desarrollos populares:

Lote tipo con superficie mínima de 200 m² y máxima de 300 m².

Vialidad mínima de acceso de 12.00 m. de sección.

Equipamiento y espacio abierto del 15% de la superficie lotificable.

Urbanización que incluya sistema de agua potable, energía eléctrica aérea, alumbrado secundario y vialidad de acceso pavimentada.

c).- Uso habitacional unifamiliar de alta densidad.

Este uso podrá darse para desarrollos particulares o institucionales, que alojen población con ingresos de hasta 2 v.s.m., con urbanización completa o parcial y una densidad máxima de 200 hab./ha. de acuerdo con el siguiente patrón de lotificación:

Lote tipo con una superficie mínima de 105 m².

Vialidad mínima de acceso de 12.00 m. de sección.

Equipamiento urbano y espacio abierto 15% de la superficie lotificable.

d).- Uso habitacional plurifamiliar de densidad media.

Este uso podrá darse para desarrollos privados o institucionales que alojen población con ingresos de 2 a 3 v.s.m. con urbanización completa y con una densidad máxima de 300 hab./ha. de acuerdo con las siguientes consideraciones:

Area de vivienda 45% de la superficie del predio.

Equipamiento urbano y espacio abierto, el 25% de la superficie del predio.

Area de vialidad para que circulen eficientemente un número de vehículos, así como cajones de estacionamientos a construir, que no exceda del 30% de la superficie total.

e).- Uso habitacional plurifamiliar de densidad alta.

Este uso podrá darse para desarrollos privados o institucionales que alojen población con ingresos de 1 a 2 v.s.m. con una densidad máxima de 400 hab./ha. de acuerdo con las siguientes consideraciones:

Area de vivienda 40% de la superficie del predio.

Equipamiento urbano y espacio abierto, el 10% de la superficie del predio.

Area de vialidad para que circulen eficientemente un número de vehículos así como cajones de estacionamiento igual al número de departamentos a construir, que no exceda del 30% de la superficie total.

f).- Centro Urbano.

En este suelo se ubicarán los espacios cívicos y elementos simbólicos para la comunidad. También contendrá oficinas públicas y privadas, centros culturales, recreativos, comercio especializado y equipamiento urbano de primer orden. Se proveerá con áreas de estacionamiento y espacio abierto público jardinado.

La norma de dosificación del suelo para el centro urbano será de 6 m² por habitante.

g).- Centro de Barrio.

En el suelo destinado a centro de barrio se permitirá y promoverá la ubicación y construcción de equipamiento urbano que tienda a satisfacer las necesidades de servicios de un barrio de este centro de apoyo. En estas áreas se permitirá el establecimiento de servicios para la educación media básica, la cultura, el primer nivel de atención a la salud, el comercio de alimentos, mercaderías, víveres y artículos para el hogar, la reparación de artículos domésticos, la recreación y el deporte.

Todo este equipamiento tendrá en común áreas de estacionamiento, vías peatonales, plazas y espacios jardinados.

La norma de dosificación de suelo para un centro de barrio será 9 m² por habitante y su radio de influencia estará determinado en el plano de "Usos y Destinos" de este centro de apoyo.

h).- Equipamiento Urbano.

En los centros urbanos y de barrio se ubicarán los destinos de suelo para diferentes tipos de equipamiento urbano que se mezclarán con otros usos. Sin embargo, para este Centro de Apoyo se requiere otro tipo de equipamiento especializado que necesita de un destino específico como son el cementerio y el tiradero de basura. Se dotará de una superficie de 2 has. fuera del área urbana para dicho equipamiento.

i).- Espacio abierto público.

Este destino del suelo estará formado por parques, jardines, áreas de recreación públicas y áreas de juegos para niños y adolescentes, que quedarán localizados dentro de los centros urbanos, de barrio y vecinales.

La dosificación de este destino del suelo será de 5.00 m² por habitante.

j).- Corredor urbano.

En este uso del suelo se permitirá y promoverá el establecimiento de oficinas privadas, comercio, espectáculos, alojamiento, vivienda y alta densidad, restaurantes, talleres, bodegas y áreas de estacionamiento. La ubicación de este corredor urbano será siempre a lo largo de la carretera federal 190.

Para el caso del centro de apoyo de Parrilla, la dosificación de este suelo será de 7 m² por habitante.

k).- Infraestructura.

Esta superficie será el destino del suelo, donde se ubiquen las instalaciones propias para el buen funcionamiento de los servicios urbanos, así como de sus derechos de vía de: agua potable, drenaje, electrificación y otros que requiera este centro de apoyo.

Entre las superficies para instalaciones se ubicarán la planta potabilizadora de agua, los tanques de regulación, la planta de tratamiento de aguas negras y los derechos de vía de canales para escurrimientos pluviales.

Para este centro de apoyo, los requerimientos de suelo para infraestructura serán de 0.5 a 1 M² por habitante.

1).- Vialidad

Este destino del suelo urbano será el que no proporcione la estructura urbana del centro de apoyo. Su diseño en sección, continuidad y funcionamiento de comunicación a la población con sus puntos de origen y destino, determinará la normatividad de dosificación necesaria. Sin embargo, se debe considerar que una norma general a observar, será que la superficie total dedicada a este fin deberá cubrir entre un 20% a un 22% de la superficie total del área urbana.

2.1.4 Centro de Apoyo: Playas del Rosario (Subteniente García).

A.- Generalidades.

- a).- Area Urbana Actual.
95.00 has.
- b).- Area de Reserva.
187.40 has.
- c).- PEA Actual.
26.5% del total de la población.
- d).- Infraestructura.

Servicio	% De Cobertura
• Agua Potable.	78%

- Alcantarillado 69%
- Energía Eléctrica 98%

e).- Datos de Población.

1988 - 7 944 hab.
1994 - 15 265 hab.
2000 - 29 340 hab.

B.- Problemática del Centro de Apoyo.

Las descargas de aguas negras sin tratamiento se efectúan sobre los lechos de escurrimientos intermitentes, lo que contribuye a la contaminación hidráulica superficial y del manto freático.

La localidad está sujeta a los efectos de fuertes vientos así como a precipitaciones pluviales abundantes en períodos muy cortos.

La población se localiza en una zona inundable debido a las condiciones de topografía y alta pluviosidad en la región.

En relación a los servicios de comunicación, el servicio telefónico resulta insuficiente, así como se carece del servicio de correos

C.- Propuesta de la Estructura Urbana del Centro de Apoyo (Anexo gráfico Ver Plano C.P - 4 del Programa de Desarrollo Urbano).

a).- Uso Habitacional Unifamiliar de Baja Densidad.

Este uso podrá darse para desarrollos residenciales que alojen población con ingresos mayores a 3 v.s.m. con urbanización completa.

La densidad no deberá exceder los 75 hab./ha. de acuerdo con el siguiente patrón de lotificación:

Sección de vialidad de acceso mínimo 12.50 m.;

Equipamiento y espacio abierto del 15% de la superficie lotificable.

b).- Uso Habitacional Unifamiliar de Densidad Media.

Este uso podrá darse para desarrollos privados o institucionales que alojen población con ingresos máximos a 3 v.s.m. con urbanización completa o parcial y con un rango de densidad de 75 a 150 hab./ha. de acuerdo con los siguientes patrones de lotificación:

Para desarrollos habitacionales de 2 a 3 v.s.m.:

Lote tipo con una superficie entre 200 y 400 m².

Vialidad mínima de acceso 12.00 m. de sección.

Equipamiento urbano y espacio abierto 15% de la urbanización completa.

Para desarrollos populares:

Lote tipo con superficie mínima de 200 m² y máxima de 300 m².

Vialidad mínima de acceso de 12.00 m. de sección.

Equipamiento y espacio abierto del 15% de la superficie lotificable.

Urbanización que incluya sistema de agua potable, energía eléctrica, aérea, alumbrado secundario y vialidad de acceso pa-

vimentado.

c).- **Uso Habitacional Unifamiliar de Alta Densidad.**

Este uso podrá darse para desarrollos privados o institucionales que alojen población con ingresos de hasta 2 v.s.m., con urbanización completa o parcial y una densidad máxima de 200 hab./ha. de acuerdo con el siguiente patrón de lotificación.

Lote tipo con una superficie mínima de 105 m².
Vialidad mínima de acceso de 12.00 m. de sección.
Equipamiento urbano y espacio abierto 15% de la superficie lotificable.

d).- **Uso Habitacional Plurifamiliar de Densidad Media.**

Este uso podrá darse para desarrollos privados o institucionales que alojen población con ingresos de 2 a 3 v.s.m. con urbanización completa y con una densidad máxima de 300 hab./ha. de acuerdo con las siguientes consideraciones:

Area de vivienda 40% de la superficie del predio.
Equipamiento urbano y espacio abierto, el 10% de la superficie del predio.

Area de vialidad para que circulen eficientemente un número de vehículos, así como cajones de estacionamiento igual al número de departamento a construir, que no exceda del 30% de la superficie total.

f).- **Centro Urbano.**

En este suelo se ubicarán los espacios cívicos y elementos simbólicos para la comunidad. También contendrá oficinas públicas y privadas, centros culturales, recreativos, comercio especializado y equipamiento urbano de primer orden. Se proveerá con áreas de estacionamiento y espacio abierto público jardinado.

La norma de dosificación de suelo para el centro urbano será de 3 m² por habitante.

g).- **Centro de Barrio.**

En el suelo destinado a centro de barrio se permitirá la ubicación y construcción de equipamiento urbano que tienda a satisfacer las necesidades de servicio de un barrio de este centro de apoyo, en éstas áreas se permitirá el establecimiento de servicios para la educación media básica, la cultura, el primer nivel de atención a la salud, el comercio de alimentos, mercaderías, viveres y artículos para el hogar, la reparación de artículos domésticos, la recreación y el deporte.

Todo este equipamiento tendrá en común áreas de estacionamiento, vías peatonales, plazas y espacios jardinados.

Las normas de dosificación de suelo para un centro de barrio será 8 m² por habitante y su radio de influencia estará determinado en el plano de "Usos y destinos" de este centro de apoyo.

h).- **Equipamiento Urbano.**

En los centros urbanos y de barrios se ubicarán los destinos de suelo para diferentes tipos de equipamiento urbano que se

mezclarán con otros usos. Sin embargo, para este centro de apoyo se requiere otro tipo de equipamiento especializado que necesita de un destino específico como son el cementerio y el tiradero de basura. En el caso de Subteniente García se dotará de una superficie de 2.0 has. fuera del área urbana para dicho equipamiento.

i).- **Espacio Abierto Público.**

Este destino del suelo estará formado por parques, jardines, áreas de recreación pública y áreas de juegos para niños y adolescentes, que quedarán localizados dentro de los centros urbanos de barrios vecinales.

La dosificación de este destino del suelo será de 4.00 m² por habitante.

j).- **Corredor Urbano.**

En este uso del suelo se permitirá y promoverá el establecimiento de oficinas privadas, comercio, espectáculos, alojamiento, viviendas en alta densidad, restaurantes, talleres, bodegas y áreas de estacionamiento.

Para el caso del centro de apoyo de Subteniente García la dosificación de este suelo será de 8 m² por habitante.

k).- **Infraestructura.**

Esta superficie será el destino del suelo donde se ubiquen las instalaciones propias para el buen funcionamiento de los servicios urbanos, así como de sus derechos de vía de: agua potable, drenaje, electrificación y otros que requiera este centro de apoyo.

Entre las superficies para instalaciones se ubicarán la planta potabilizadora de agua, los tanques de regulación, la planta de tratamiento de aguas negras y los derechos de vía de canales para escurrimientos pluviales.

Para este centro de apoyo de Subteniente García los requerimientos de suelo para infraestructura serán de 0.5 a 1 m² por habitante.

l).- **Vialidad.**

Este destino del suelo urbano será el que nos proporcione la estructura urbana del centro de apoyo. Su diseño en sección, continuidad y su funcionamiento de comunicación a la población con sus puntos de origen y destino, determinarán la normatividad de dosificación necesaria. Sin embargo, se debe considerar que una norma general a observar será que la superficie total dedicada a este fin deberá cubrir entre un 20% a un 22% de la superficie total del área urbana.

2.1.5 Centro de Apoyo: Pueblo Nuevo de las Raíces.

A- Generalidades.

a).- **Area Urbana Actual: 55.80 has.**

b).- **Area de Reserva: 93.20 has.**

c).- Datos de población:

Año:	Habitantes:
1986	2 335
1988	3 077
1994	5 882
2000	11 250

d).- La PEA en 1986 fue de 26.08% de un total de 2 335 hab., es decir 609 hab.

e).- Infraestructura.

- La red de agua potable da servicio al 71% de la población.
- La red de drenaje da servicio al 61% de la población total.
- La red de energía eléctrica da servicio al 100% de la población.
- La red de alumbrado público sirve al 71.7% de la población.

B- Problemática del Centro de Apoyo.

La zona de estudio aledaña a Pueblo Nuevo es por sus características muy especiales, una región vulnerable al riesgo de inundaciones al Norte y al Sur de la localidad, por la influencia del drenaje natural, así como el azolvamiento del cauce del Río la Sierra en épocas de avenidas extraordinarias.

La localidad está sujeta a los efectos de fuertes vientos así como a precipitaciones pluviales abundantes en períodos breves, debido a los "nortes".

Las descargas del drenaje a zonas bajas al norte y oeste de la localidad están provocando la contaminación del manto freático.

C- Propuestas de la Estructura Urbana de Pueblo Nuevo de las Raíces. (Anexo gráfico ver Plano C.P. 5 del Programa de Desarrollo Urbano).

a).- Uso habitacional unifamiliar de baja densidad.

Este uso podrá darse para desarrollos residenciales que aloje población con ingresos mayores de 3 v.s.m. con urbanización completa.

La densidad no deberá exceder a los 75 hab./ha. de acuerdo con el siguiente patrón de lotificación:

Sección de vialidad de acceso mínimo 12.50 m.

Equipamiento y espacio abierto del 15% de la superficie lotificable.

b).- Uso habitacional unifamiliar de densidad media.

Este uso podrá darse para desarrollos privados o institucionales que alojen población con ingresos máximos a 3 v.s.m. con urbanización completa o parcial y con rango de densidad de 75 a 150 hab./ha. de acuerdo con los siguientes patrones de lotificación para desarrollos habitacionales de 2 a 3 v.s.m.: Lote tipo

con superficie entre 200 a 400 m².

Vialidad mínima de acceso 12.00 m. de sección.

Equipamiento urbano y espacio abierto 15% de urbanización completa.

Para desarrollos populares:

Lote tipo con superficie mínima de 200 m² y máxima de 300 m².

Vialidad mínima de acceso de 12.00 m. de sección.

Equipamiento y espacio abierto del 15% de la superficie lotificable.

Urbanización que incluya sistema agua potable, energía eléctrica aérea, alumbrado público y vialidad de acceso pavimentada.

c).- Uso habitacional unifamiliar de alta densidad:

Este uso podrá darse para desarrollos privados o institucionales que alojen población con ingresos de: hasta 2 v.s.m. de 200 hab./ha. de acuerdo con el siguiente patrón de lotificación:

Lote tipo con una superficie mínima de 105 m².

Vialidad mínima de acceso de 12.00 m. de sección.

Equipamiento urbano y espacio abierto 15% de la superficie lotificable.

d).- Uso habitacional plurifamiliar de densidad media.

Este uso podrá darse para desarrollos privados o institucionales que alojen población con ingresos de 2 a 3 v.s.m. con urbanización completa y una densidad máxima de 300 hab./ha. de acuerdo con las siguientes consideraciones:

Area de vivienda 45% de la superficie del predio.

Equipamiento urbano y espacio abierto, el 25% de la superficie del predio.

Area de vialidad para que circulen eficientemente un número de vehículos, así como cajones de estacionamiento igual al número de departamentos a construir, que no exceda del 30% de la superficie total.

e).- Uso habitacional plurifamiliar de densidad alta.

Este uso podrá darse para desarrollos privados o institucionales que alojen población con ingresos de 1 a 2 v.s.m. con una densidad máxima de 400 hab./ha. de acuerdo con las siguientes consideraciones:

Area de vivienda 40% de la superficie del predio.

Equipamiento urbano y espacio abierto, el 10% de la superficie del predio.

Area de vialidad para que circulen eficientemente un número de vehículos, así como cajones de estacionamiento igual al nú-

mero de departamentos a construir, que no exceda del 30% de la superficie total.

f).- Centro Urbano.

En este suelo se ubicarán los espacios cívicos y elementos simbólicos para la comunidad. También contendrá oficinas públicas y privadas, centros culturales, recreativos, comercio especializado y equipamiento urbano de primer orden. Se proveerá con áreas de estacionamiento y espacio abierto público jardinado.

La norma de dosificación de suelo para el Centro Urbano será de 3 m² por habitantes.

g).- Centro de Barrio.

En el suelo destinado a centro de barrio se permitirá la ubicación y construcción de equipamiento urbano que tienda a satisfacer las necesidades de servicio de un barrio de este centro de apoyo. En esta área se permitirá el establecimiento de servicios para la educación media básica, la cultura, el primer nivel de atención a la salud, el comercio de alimentos, mercaderías, viveres y artículos para el hogar, la reparación de artículos domésticos, la recreación y el deporte.

Todo este equipamiento tendrá en común áreas de estacionamiento, vías peatonales, plazas y espacios jardinaos.

La norma de dosificación de suelo para un centro de barrio será 4 m² por habitante, y su radio de influencia estará determinado en el plano de "Usos y Destinos" de este centro de apoyo.

h).- Equipamiento Urbano.

En los centros urbanos y de barrio se ubicarán los destinos de suelo para diferentes tipos de equipamiento urbano que se mezclarán con otros usos.

Sin embargo, para este Centro de Apoyo se requiere otro tipo de equipamiento especializado que necesita de un destino específico como son el cementerio y el tiradero de basura. En el caso de Pueblo Nuevo se dotará de una superficie de 1.0 ha. fuera del área urbana para dicho equipamiento.

i).- Espacio Abierto Público.

Este destino del suelo estará formado por parques, jardines, áreas de recreación pública y áreas de juegos para niños y adolescentes, que quedarán localizados dentro de los Centros Urbanos de barrio y vecinales.

La dosificación de este destino del suelo será de 5.00 m² por habitante.

j).- Corredor Urbano.

En este uso del suelo se permitirá el establecimiento de oficinas privadas, comercio, espectáculos, alojamiento, vivienda en alta densidad, restaurantes, talleres, bodegas y áreas de estacionamiento.

Para el caso del centro de apoyo de Pueblo Nuevo la dosificación de este suelo será de 4 m² por habitantes.

k).- Infraestructura.

Esta superficie será el destino del suelo donde se ubiquen las instalaciones propias para el buen funcionamiento de los servicios urbanos, así como de sus derechos de vía de: agua potable, drenaje, electrificación y otros que requiera este centro de apoyo.

Entre las superficies para instalaciones se ubicarán la planta potabilizadora de agua, los tanques de regulación, la planta de tratamiento de aguas negras y los derechos de vía de canales para escurrimientos pluviales.

Para este centro de apoyo de Pueblo Nuevo los requerimientos de suelo para infraestructura serán de 0.5 a 1 M² por habitante.

e).- Vialidad.

Este destino del suelo urbano será el que nos proporcione la estructura urbana del centro de apoyo. Su diseño en sección, continuidad, y su funcionamiento de comunicación a la población con sus puntos de origen y destino determinará la normatividad de dosificación necesaria. Sin embargo, se debe considerar que una norma general a observar será que la superficie total dedicada a este fin deberá cubrir entre un 20 a un 22% de la superficie total del área urbana.

3- Alternativas de Desarrollo Urbano para la Estructura Urbana de Villahermosa.

3.1 Alternativa No. 1.

Consistió en la adopción de normas ya establecidas en cuanto a vialidad (DGDU-SEDUE) para lo cual se considera un 29% de áreas viales en asentamientos que poseen hasta tres funciones predominantes, como sería el caso de distritos habitacionales, en los cuales existe equipamiento de este nivel en sus modalidades de servicios básicos, comercio, comunicaciones y transporte.

Asimismo, el porcentaje destinado al uso habitacional aumenta del 42.66% al 43.62% en tanto que el suelo para alojar equipamiento y servicios urbanos conserva su mismo valor (27.38%).

Por lo mismo, los coeficientes de uso con respecto a la vivienda disminuyen de 0.63 a 0.64 hectáreas para el equipamiento; de 0.70 a 0.66 hectáreas para vialidad; y de 1.34 a 1.29 hectáreas como coeficiente global.

En el caso de distritos habitacionales con equipamiento distrital y vecinal se considera como norma un 27% para redes viales como es el caso de asentamientos que poseen una función predominante relacionada básicamente con los servicios distritales y vecinales. El porcentaje para usos habitacionales aumenta de 48.46% a 57.46% y el equipamiento permanece igual (15.54%). Los coeficientes de uso con respecto a la superficie habitacional descienden de 0.32 a 0.27 hectáreas, en el equipamiento; de 0.74 a 0.47 hectáreas en la vialidad; y de 1.06 a 0.74 hectáreas como coeficiente global.

3.2 Alternativa No. 2.

Se refiere a la adopción de normas ya establecidas para la viali-

dad y el equipamiento (29% y 21% respectivamente) en distritos habitacionales con equipamiento urbano y regional (tres funciones predominantes).

El porcentaje destinado al uso habitacional aumenta del 42.66% al 50% el de equipamiento disminuye del 27.38% al 21% y el de vialidad varía del 29.96% al 29%. Los coeficientes de uso disminuyen de 0.64 hectáreas a 0.42 hectáreas en el equipamiento; de 0.70 a 0.58 hectáreas para la vialidad; y de 1.34 a 1.00 hectáreas en el coeficiente global.

Por su parte, la clasificación de distritos habitacionales con equipamiento distrital y vecinal, sufren las siguientes modificaciones:

El porcentaje de uso habitacional aumenta del 48.46% al 60%, el de equipamiento disminuye del 15.54 al 13% y el de vialidad desciende del 36% al 27%.

Los coeficientes de uso se modifican de 0.32 hectáreas a 0.22 hectáreas, en el caso de equipamiento; de 0.36 a 0.45 hectáreas en el de vialidad; y de 1.06 a 0.67 hectáreas para el coeficiente global.

3.3 Selección de la alternativa adecuada.

De las dos alternativas mencionadas anteriormente la que resulta más adecuada es la primera, dado que responde con mayor precisión a las características reales del lugar en cuanto a su estructura urbana. En tanto que la segunda, simplemente adopta criterios normativos que deben ser tomados únicamente como referencia y no como indicadores definitivos en el proceso de planeación.

De esta manera se podrían adoptar como parámetros normativos los indicadores que aparecen en el cuadro "Parámetros Normativos de Uso del Suelo y Densificación según la Vocación de Distrito". (Tabla No. 8).

TABLA No. 8
PARAMETROS NORMATIVOS DE USO DEL SUELO Y DENSIFICACION
SEGUN LA VOCACION DE DISTRITO.

TIPO DE DISTRITO	USOS DEL SUELO (porcentajes)			COEFICIENTES (hectáreas)			DENSIDAD (hab/has)	
	Habi.	Equip.	Vial	Eq.	Vial	Total	Bruta	Neta
Habitacionales con Equipamiento Urbano-Regional.	43.62	27.38	29	0.63	0.66	1.29	97	247
Habitacionales con Equipamiento Distrital y Vecinal.	57.46	15.54	27	0.27	0.47	0.74	116	251

Es importante mencionar que estos parámetros son un instrumento de referencia para regular el uso del suelo y las densidades de población en los distritos, lo cual no significa que el comportamiento de determinado distrito se deba ajustar estrictamente a los mismos. Es decir que varios distritos presentan ac-

tualmente indicadores diferentes a los parámetros descritos, por lo cual más adelante se emitirán lineamientos que permitan lograr paulatinamente una semejanza al comportamiento ideal de su vocación, sin pretender homogeneizarlos.

4.- Determinación de la vocación de los Distritos de Villahermosa según el comportamiento de sus usos del suelo.

En base a la caracterización de distritos realizada anteriormente, en este apartado se determina el funcionamiento y la vocación que poseen, ya sea en su carácter de Distritos Habitacionales con Equipamiento Urbano y Regional, así como de Distritos Habitacionales con Equipamiento Distrital y Vecinal. Como factores que determinan la vocación de los distritos están:

- La organización que guarda la estructura de usos del suelo.
- El tipo y nivel de equipamiento que posee.
- Los coeficientes de uso que presenta el equipamiento y la vialidad con respecto a la superficie habitacional.
- Las densidades de población que se registran (bruta y neta)
- La ubicación que presentan con respecto a la ciudad.

En base a lo anterior el comportamiento que define a los Distritos Habitacionales con Equipamiento Urbano Regional es:

- Una distribución de usos del suelo con porcentajes del 16% a 40% para la habitación, del 22% al 31% para equipamiento y del 25% al 56% para vialidad.
- Una concentración de elementos del equipamiento urbano que funcionen con coberturas de nivel urbano y regional.
- Coeficientes de usos que varíen entre 0.54 a 1.48 hectáreas en el caso del equipamiento; entre 0.58 a 3.21 hectáreas en la vialidad; y de 1.30 a 4.69 hectáreas como coeficiente global.
- Densidades de población cuyos valores sean de 45 a 185 habitantes por hectárea como densidad bruta, y de 225 a 289 habitantes por hectárea como densidad neta.
- Una ubicación estratégica con respecto a la ciudad y con una accesibilidad vial regional e interdistrital. (ver tabla No. 9).

En el cuadro "determinación de la Vocación de Distritos según su comportamiento en cuanto al Uso del Suelo", se podrá apreciar la variación que presentan estos factores al interior de los distritos, así como la clasificación de estos últimos.

En base a lo anterior, se define como Distritos Habitacionales con Equipamiento Urbano Regional a:

Distrito I.- Presenta un funcionamiento consolidado como distrito central de negocios y comercio.

Distrito II y III.- Presentan un funcionamiento consolidado y representativo de esta clasificación.

Distrito V.- Presenta vocación para funcionar en esta clasificación debido al tipo de equipamiento que posee, así como a la accesibilidad vial que presenta. En cuanto a su emplazamiento habitacional se puede decir que se encuentra en proceso de desarrollo.

Distrito VII.- Representa una de las reservas territoriales de la ciudad; cuya ubicación con respecto a las vías de integración regional resulta apropiada para que funcione en esta clasificación.

Por otra parte, en cuanto al comportamiento que define a los Distritos Habitacionales con Equipamiento Distrital y Vecinal, se tiene:

- Una distribución de usos del suelo con porcentajes del 40 al 50% para la habitación, del 8% al 30% para equipamientos y del 28% al 39% para vialidad.

- En existencia de equipamientos distrital y vecinal en mayor escala y de equipamiento urbano regional en menor proporción.

- Coeficiente de usos que varíen entre 0.13 a 0.69 hectáreas para el equipamiento, entre 0.50 a 0.77 hectáreas en la vialidad, y de 0.63 a 1.36 hectáreas como coeficiente global.

- Densidades de población que fluctúen entre 78 y 155 habitantes por hectárea como densidad bruta y entre 188 a 330 habitantes por hectárea como densidad neta. (ver tabla No. 9)

Es así como se definen a los siguientes Distritos Habitacionales con Equipamiento Distrital y Vecinal.

Distritos IV, VI y X.- Sus características los definen como distritos consolidados y representativos del funcionamiento que ejercen, ya que alojan en su mayoría equipamiento de tipo distrital y vecinal, así como fraccionamientos habitacionales de diverso tipo.

Distrito IX.- Representa a la zona habitacional del sector industrial, misma que se encuentra en proceso de desarrollo, por lo cual se define con vocación para funcionar en esta clasificación.

Distrito XI.- Corresponde a la segunda reserva territorial de la ciudad y su ubicación la define como potencial para funcionar en esta clasificación.

tal en el funcionamiento de la estructura urbana, nos da a partir de su dimensionamiento social (cobertura social) y su distribución espacial (cobertura espacial), las bases para un Programa de Desarrollo Urbano que, simultáneamente responda a la función de lugar central que Villahermosa ejerce en la región del Sureste, a la función político - administrativa que desempeña en el Estado, a la peculiaridad en su proceso de urbanización fuertemente afectada por restricciones físicas muy en lo particular cuerpos de agua permanentes y zonas inundables así como las restricciones provocadas por las instalaciones petroleras, específicamente las del cuadrante noroeste.

En cuanto al crecimiento urbano, todos estos factores que gravitan sobre la ciudad y que han conformado la distribución de población en la actual zona urbana, inciden en la demanda del suelo en las áreas altas de la ciudad, definidas en sus vacantes y reservas. Por su parte los elementos de la estructura urbana existente que han definido sus patrones de localización socioeconómica de la ciudad, requieren por parte del presente planteamiento general de ordenación y crecimiento urbano adecuar con el marco de una planeación que partiendo del barrio pasando por la colonia, conformen distritos que sujetos a parámetros de ecología urbana, les dé capacidad de absorción de servicios mediante una asignación de requerimientos y lugares jerárquicos a fin de lograr la autosuficiencia en los umbrales de demanda de manera que las acciones urbanas estarán orientadas hacia los reajustes en la distribución social y/o espacial de los bienes y servicios de los medios de consumo colectivo, de la racionalización de los flujos, medios y modos de transporte colectivo.

Abordar el problema de la reordenación urbana implica adoptar dos lineamientos al análisis.

a).- La diferenciación de programas en los niveles regional, estatal, microregional y metropolitano.

b).- Una determinación del potencial de los requerimientos de las zonas urbanas, los distritos, las colonias e inclusive los barrios que la componen.

Por estas razones en el presente apartado, damos los elementos del Programa de Equipamiento Urbano de 1985-2000 en los niveles anteriormente mencionados, si bien con precisiones de alcance distinto.

Los programas de equipamiento se presentan en el siguiente orden de exposición:

a).- Para cubrir el período 1985-1988 en sus niveles regional, urbano y distrital-vecinal.

b).- Para el período 1988-2000, que cubre un escenario de tipo normativo en los niveles regional, urbano y distrital-vecinal.

Respecto al Programa de Equipamiento Urbano 1985, desde el diagnóstico se han hecho los señalamientos del déficit o superávit en la cobertura social y en la carencia de ella respecto a su distribución en la estructura urbana.

Cabe aclarar que al ser Villahermosa la más importante ciudad del Istmo, se ha desarrollado en ella un equipamiento urbano regional de importancia, cuyo ámbito de influencia y futuro desarrollo no puede determinarse a través de normas en sentido

TABLA No. 9

DETERMINACION DE LA VOCACION DE DISTRITOS SEGUN SU COMPORTAMIENTO EN CUANTO AL USO DEL SUELO.

VOCACION	DISTRITOS	USOS DEL SUELO (porcentajes)				COEFICIENTES DE USO (hectáreas)			DENSIDADES (hab./ha)	
		Habit.	Equip.	Edif.	Vialid.	Eq.	Vialidad	Tot.	Bruta	Neta
Habitacionales con Equipamiento urbano Regional	I	38.15	22.91	1.96	34.98	0.58	0.92	1.49	185	266
	II 1/	40.15	21.35	3.27	25.22	0.72	0.58	1.30	107	267
	III 1/	39.19	22.84	2.59	35.38	0.54	0.44	1.38	58	225
	V	18.36	26.07	1.20	56.37	1.48	3.21	4.69	45	289
	VII 2/	20.75	31.21	3.22	35.82	0.94	1.08	2.02	34	247
Habitacionales con Equipamiento Distrital	IV 1/	46.21	15.80	2.32	35.47	0.58	0.72	1.04	121	251
	VI 1/	45.40	17.87	2.56	35.17	0.58	0.77	1.15	89	218
	IX	39.82	19.34	2.22	28.56	0.49	0.61	1.39	124	315
	X 1/	50.14	7.25	1.43	38.18	0.75	0.74	0.89	159	350
	XI 2/	15.01	38.67	0.09	46.32	2.57	1.08	5.45	33	258
Villahermosa		49.63	8.32	11.42	36.63	0.18	0.58	0.63	72	184
		38.06	22.58	2.43	36.93	0.52	0.36	1.32	102	222

OBSERVACIONES: 1/ Distritos consolidados y representativos de la vocación y funcionamiento que ejercen.
2/ Distritos que representan reservas territoriales para crecimiento urbano.

5.- Programa Integral de Desarrollo Urbano.

5.1.- Lineamientos Básicos.

El análisis del equipamiento urbano, como elemento fundamen-

estricto y que como se ha mencionado en el diagnóstico pronóstico esto hace aparecer a Villahermosa con un cierto superávit de instalaciones que sólo podrían ser precisadas bajo una óptica de análisis urbano - regional que está fuera del alcance de este programa. No obstante su indeterminación, se señala la proporción normativa de las reservas que podrían albergar este tipo de equipamiento, para lo cual nos apoyamos en un procedimiento sencillo, esto es: asignar la misma proporción del consumo del espacio urbano presente a la proyección de la ciudad en su escenario a largo plazo.

En contrapartida, la dosificación de equipamiento derivado de la demanda potencial, tanto en el nivel urbano como en el nivel distrital, ha sido desarrollada a una mayor profundidad considerando: la población albergada, las condiciones socioeconómicas de ésta y su localización en el territorio urbano. Todo esto con un objetivo específico: hacer llegar a cada unidad de planeación, a cada conglomerado urbano muy en lo particular a las de las clases populares bienes y servicios que puedan ser suministrados por el sistema en los lugares en que se origina la demanda.

5.2 Equipamiento Nivel Regional.

Los servicios regionales, se refieren a la cobertura metropolitana (Villahermosa y los Centros de Apoyo) abarcando los sectores de educación, comercio, cultura, comunicaciones y servicios urbanos.

Como podrá observarse, en el sector comercio y cultura, se considera que la demanda está cubierta en su totalidad incluso para el año 2000. Respecto a educación, el déficit empieza a ser relevante en el período 1994-2000 en el que tendremos un acumulado de 147 aulas.

En cuanto a los servicios de comunicaciones se pronostica un incremento en la demanda, así por ejemplo: la central telefónica requerirá 6 352 líneas que serán necesarias hasta el año 2000, la administración de correos, por su parte, requiere programarse a lo largo de los períodos de referencia hasta ampliar su cobertura física, misma que en metros cuadrados equivale a 726. Por su parte la Central de Bomberos, de 4000 metros cuadrados de extensión, cubre desde el punto de vista de su capacidad instalada, la demanda al año 2000.

Las observaciones respecto al equipamiento urbano regional hacen alusión al hecho de que las universidades, hospitales generales y de especialidades, abasto y organización pública, rebasan las funciones regionales y/o estatales, siendo algunos de ellos, de comportamiento impredecible respecto a giro productivo o tipo de servicio no quedando duda de que requerirán ubicarse en la zona metropolitana para la cual en los programas, se recomienda que los distritos cuya vocación sea de servicios urbanos y regionales, contengan suficientes reservas para ellos en proporción al porcentaje del perfil de usos del suelo que arroja la ciudad (centro de administración pública federal, hospitales altamente especializados para el Sureste, aprovechamiento de recursos del trópico húmedo, universidad pedagógica, casas hogar de niños, etc.).

Consideración relevante es la dosificación de equipamiento porque éste se realizó de acuerdo a los incrementos de población en

cada período, pensando siempre que en el período inmediato anterior, se cubre la demanda presente. Dicho de otra manera, los requerimientos se refieren exclusivamente a la demanda generada por los incrementos de población en cada período, partiendo siempre de la hipótesis de que en dicho período se satisficieron las necesidades.

5.3. Equipamiento a nivel urbano.

En relación con el tamaño de la ciudad, puede decirse que los requerimientos más fuertes serán en el sector comercio, cultura, deportes, asistencia pública y transporte urbano; lo mismo puede afirmarse del sector recreación que abarca parques urbanos y plazas cívicas.

En los programas de distrito se señalan las acciones inmediatas, que deben realizarse a fin de reestructurar la distribución desigual de equipamiento que la ciudad presenta respecto a salud, cultura, recreación y deporte, comunicaciones, servicios urbanos, etc.

Conviene señalar sobre todas las cosas, que las recomendaciones específicas no sólo se refieren a las acciones, sean en unidades o metros cuadrados, sino que se señalan los lugares en donde la población lo está requiriendo. (Ver anexo gráfico: plano UD-1; usos y destinos en vacantes y reservas del Programa de Desarrollo Urbano).

Como la dosificación del equipamiento está en función de la población que soporta cada distrito, existe una variación de la demanda por sectores dependiendo del tamaño de su población.

5.4. Conclusiones Generales de Estrategia de Crecimiento Urbano.

5.4.1. Estrategia Plurinuclear.

Las etapas de ejecución del proyecto urbano fueron sustentadas con base en una hipótesis de crecimiento plurinuclear. A través de ella, se recoge la experiencia histórica reciente de expansión de la ciudad. Es en este marco, que se propone abastecer de espacio urbano sólo a aquellas porciones que el crecimiento demande siguiendo las tendencias incipientes de estructuración urbana que señalan no sólo la consolidación de la mancha urbana en el uso de sus vacantes, sino la expansión fuera de la misma, pero siempre guardando relación a un radio central.

Esta tendencia a la urbanización requiere no de uno o dos planes parciales sino de un proyecto unitario rector en donde el plan parcial quede totalmente normado por los objetivos y metas del desarrollo urbano en su conjunto, a fin de que la ciudad logre corregir su desarrollo, logre utilizar con mayor racionalidad su espacio, sin menoscabo de sus recursos, preservando así sus extraordinarios atributos ecológicos.

En cada distrito, en cada zona en donde se prevee existe tierra incompatible a usos urbanos, se requiere de un programa parcial especificando en etapas con base al cual sea administrada la política urbana, en concordancia a la expansión del proyecto integral de dotación de infraestructura y equipamiento.

En el marco de esta estrategia que no fuerza el crecimiento zonal, las presiones distritales pueden ser satisfechas, sin recar-

gar la administración.

Se señala también la capacidad soportante en términos de población que más conviene a los distritos en general (densidades brutas) a las diversas zonas que los componen (densidades netas o residenciales).

5.4.2.- Períodos de Planeación. Congruencia Estratégica y Ciclo Político.

Los períodos, en principio, responden al ciclo político, con el fin de hacer posible su ejecución por etapas, con las correcciones previsible en cada momento.

El período 1986-1988 se concibe como un programa bianual de acción inmediata, cuyos propósitos son: por una parte, satisfacer la demanda potencial de equipamiento urbano, así como efectuar los programas de vivienda de acuerdo a los planes parciales y plan unitario de ordenamiento, y por otra, tomar en la práctica las primeras medidas correctivas, normativas y positivas para el reordenamiento y crecimiento urbano. Significa esto que en este período será necesario, llevar a cabo las primeras etapas del plan vial integral, así como coordinar la urbanización para vivienda con base a los criterios globales de expansión y bienestar sociales y no a criterios focales basados en una apreciación de menores costos medios de tierra en el corto plazo. Se trata de introducir un criterio evaluatorio de largo plazo y no dejar actuar bajo criterios de barrio, aislados del plan global, a los organismos. Es esta una estrategia de alta voluntad política.

En dicho sentido el horizonte de planeación de largo plazo, confiere la máxima flexibilidad para el caso de que las condiciones socioeconómicas y urbanas cambien, sea porque la demanda social tome rasgos cualitativos imprevistos, o sea porque la conducta de los organismos involucrados en la urbanización, mejore su coordinación y unifique, bajo una estrategia, sus tomas de decisiones.

Con la observación de que la "flexibilidad" no signifique, transgír a los objetivos del desarrollo respecto: organizar el espacio urbano, mejorar la calidad de vida, neutralizar la especulación, plusvalizar para la colectividad las obras públicas, proteger los valores históricos y de entorno ambiental existentes.

Por último, el ordenamiento y crecimiento urbano es un dispositivo técnico que señala la estrategia de urbanización más adecuada, debe no obstante considerarse que para lograr el control sobre los usos y destinos, es condición "sine qua non" la concepción sobre la integración regional y metropolitana que está asociada a los flujos económicos y de recursos humanos que afectan a la ciudad de Villahermosa.

En consecuencia, las anteriores consideraciones perderían su validez sin el soporte racional que le den las acciones referidas a la vialidad inter-urbana.

Es evidente que mientras no se logre la reestructuración de las vías regionales no se logrará obtener el ordenamiento interno, que en cada etapa de incorporación de tierras se le asocien las acciones concretas señaladas en el planteamiento de integración regional entre las cuales estarán libramientos en algunos centros de apoyo, diversificación de caminos vecinales, sobre todo en la zona sur, reorganización económica según lo

previsto en los programas de desarrollo regional.

6.- Definición de la Estructura Urbana de Villahermosa.

6.1.- Criterios de Organización Espacial.

El planteamiento de ordenación y crecimiento urbano representa el punto nodal en que inciden los factores anteriormente planteados. Reforma también la imagen objetivo a partir de la cual se podrá regular el desarrollo urbano sobre la base de un marco de referencia que dará sentido social a las políticas urbanas.

El proceso urbano de Villahermosa ha generado, en su expansión reciente, una desarticulación funcional entre el centro y la periferia urbana. Dos fenómenos son expresión de ello:

Por una parte la extremada dependencia de los conglomerados periféricos en relación al centro urbano, sea por consumo de bienes y servicios, sea porque la actividad predominante de Villahermosa sigue concentrándose en el centro. Sobre estas líneas de atracción, expresadas en el sistema vial y otros elementos de la infraestructura urbana, se ha llegado al límite crítico que actualmente se expresa por la saturación de vialidades y desorden en el crecimiento urbano, el que a pesar de todo, sigue recargándose sobre esas líneas de fuerza a fin de hacer más baratos sus emplazamientos aun cuando la ciudad en su conjunto incremente sus costos sociales de mediano y largo plazo, lo que resulta en la sobresaturación y ruptura de los umbrales en los servicios municipales (agua potable, drenaje, alcantarillado, vialidad, etc.).

Por otra parte, existen vacíos del desarrollo urbano propiciados por restricciones de tipo físico o social (terrenos inundables como el caso de Casa Blanca, algunas áreas de la reserva sur, extensas áreas de la zona oriental de Las Gaviotas, ciudad industrial, etc., o en otros casos, enormes vacantes formadas alrededor del eje CICOM-Ciudad Deportiva).

La carencia de urbanización en esas "hoquedades" subutiliza paradójicamente vialidades y terrenos que son necesarios para el crecimiento de Villahermosa.

En síntesis, por un lado existe sobreutilización de los sistemas urbanos en el modelo centro-periferia. Por otra, existe subutilización de los sistemas por la carencia total de desarrollo total de desarrollo.

Si esta situación se dejara al libre juego de las fuerzas económicas, en las cuales el sector inmobiliario desempeña un papel preponderante, la opción de reorganizar el espacio urbano se hará imposible, tanto por los costos económicos, sociales y políticos, como por el hecho de que Villahermosa perderá la oportunidad histórica de preservar sus recursos ecológicos, su cinturón vegetal natural lo cual coadyuvará a la contaminación en los ríos debido a los desechos de los "corredores urbanos" espontáneos que se están asentando a ambos lados de las riberas de los ríos que circundan la "Mancha Urbana". Todo ello en detrimento de la calidad de vida.

6.2.- Integración Vial.

La integración vial, tal como se concibe en el planteamiento de

ordenación y crecimiento urbano está sobredeterminada por los siguientes factores:

a).- La integración regional de Villahermosa respecto a la función económica predominante.

b).- La integración metropolitana concebida como articulación del espacio económico y social, tanto de Villahermosa como de sus centros de apoyo. La integración de un circuito metropolitano que implica enlazar a los centros de apoyo, asignarles una especialización económica que transfiera parte de las funciones que se desempeñan actualmente dentro de la zona urbana, hacia la periferia metropolitana, pues sólo de esta manera se podrá activar la economía de los centros periféricos y evitar que tan sólo operen como centros dormitorio sin menoscabo de lesionar la función predominante de la ciudad.

c).- La integración interdistrital destinada a dar continuidad a la estructura vial intraurbana generando los enlaces secundarios y terciarios que le den jerarquía y resaltando incluso, algunas vialidades primarias. Desde este punto de vista se puede afirmar que existen las condiciones necesarias y suficientes para realizar la integración entre los distritos a partir de un programa de mejoramiento vial referido a: señalización y cambios de sentidos, pequeñas obras viales destinadas a romper los cuellos de botella, el rediseño de rotondas peligrosas a fin de evitar o disminuir los puntos de conflicto; todo esto sienta las bases para la estructuración del sistema de transporte, mismo que según se ha mostrado en el diagnóstico, opera como un modelo Centro-Periferia desarticulado, cuyo límite crítico lo representa la accesibilidad del distrito de Atasta y Tamulté, hacia el centro existiendo carencias en conexiones viales de la Ciudad Industrial, Pino Suárez, (Tierra Colorada), Framboyanes, etc. Áreas que se encuentran inaccesibles al centro debido al obstáculo vial que representa la reserva "Casa Blanca".

Elementos que condicionan la integración vial son: las restricciones físicas de tipo topográfico, la estructura actual de los usos del suelo que requiere de un largo proceso para modificarse. (Esto involucra al proyecto en decisiones inmediatas respecto a afectaciones - cuando el caso lo amerite-) pero sobre todo nos lleva a la necesidad de señalar en las ordenanzas urbanas concretadas, las previsiones necesarias para la transformación de los usos y destinos del suelo.

Los objetivos específicos del programa se orientan a dos problemas básicos:

a).- Obras de mejoramiento vial que faciliten la integración distrital, siendo obras de bajo costo que requieren sin embargo, de gran coordinación y administración urbana.

b).- Programa de ampliación vial encaminado, básicamente, a la incorporación de las reservas urbanas; en dicho sentido se sugiere un programa asociado a las etapas del crecimiento urbano, pero en cuya dimensión espacial prevalezca la idea de articulación intra e interurbana.

(ver anexo plano: R-1; Etapas de Crecimiento Urbano en el Programa de Desarrollo Urbano).

6.3.- Usos y Destinos del suelo por Distritos.

Como se señaló en los lineamientos normativos de usos del suelo, cada distrito en el que ha sido asignada una función concreta dentro de la estructura urbana, se explicitan los criterios (y/o parámetros) de ordenación urbana para todos los distritos.

Distrito I Central de Negocios y Comercial (DCN).

Se reafirma su posición en cuanto a actividad económica, centro espiritual, cultural y político que es el punto de referencia obligado en la imagen de la ciudad. Para este se han señalado tres sub-zonas con tres destinos perfectamente bien diferenciados: a) Área de usos múltiples, siempre y cuando no impliquen usos intensivos que deterioren los valores culturales y arquitectónicos de la ciudad. b) Usos comerciales y mixtos en los corredores formados por Gregorio Méndez y 27 de Febrero; y c) Usos habitacionales de baja densidad en las áreas restantes. (ver esquema No. 1 Anexo en el Programa de Desarrollo Urbano).

Distrito II (Parque La Venta)

Las áreas vacantes han sido asignadas primordialmente para usos habitacionales y de preservación ecológica para usos recreativos. (ver esquema No. 2 Anexo en el Programa de Desarrollo Urbano).

Distrito III (CICOM - Ciudad Deportiva).

Las vacantes han sido tratadas buscando la articulación funcional (vial) con los distritos adyacentes y entre las colonias que la componen. (ver esquema No. 3 anexo en el Programa de Desarrollo Urbano).

Distrito IV (Atasta-Tamulté).

Ha sido tratado con un criterio de regeneración vial en el cual podrá ser apoyado con programas más concretos de regeneración urbana referidos a preservación o restitución de zonas verdes, como es el caso de la zona Arqueológica de la Laguna del Espejo. También podrá lograrse la restauración urbana arquitectónica sobre todo de Tamulté, una vez reestructurado su sistema vial lo cual se logra a través de cambios de sentido, Así lo señala la propuesta vial entre Gregorio Méndez y la Libertad (paralela) forman el Micro circuito que puede resolver finalmente el problema. (ver esquema No. 4 Anexo en el Programa de Desarrollo Urbano).

Distrito V (Tabasco 2000).

Han sido reasignados algunos destinos en la medida en que las áreas al sureste del Paseo Usumacinta han crecido con sorprendente desorden, lo mismo puede afirmarse de las áreas al norte de Campo Samaria en donde respetando la traza inicial de los fraccionamientos petroleros, se recomienda preservar e incluso restituir las comunidades vegetales. Asimismo se reajusta la circunvalación periférica a fin de lograr una comunicación más racional entre Tabasco 2000 y el norte de la Laguna de las Ilusiones, (Ver anexo gráfico plano No. V-1; Integración vial y esquema No. 5 en el Programa de Desarrollo Urbano).

Distrito VI (Laguna de las Ilusiones)

La propuesta de ordenación urbana contenida en el "Programa Parcial de la Laguna de las Ilusiones" 4/denominada Plan Maestro, ha sido incorporada al programa urbano general con ligeros ajustes en su vialidad periférica, pero el ajuste más relevante consiste en la integración de las áreas vacantes de Tierra Colorada, procurando asignarseles un uso y destino a aquellas tierras ociosas. Atención especial ha recibido la estructura vial porque de ella depende en buena medida, lograr el anillo periférico. Asimismo las zonas habitacionales han sido señaladas en las zonas más altas, esto es sobre la cota siete y cinco. (ver esquema No. 6 anexo en el Programa de Desarrollo Urbano).

Distrito VII (Casa Blanca)

Este distrito ha sido tratado a dos niveles de profundidad, por una parte en función de las dificultades de integración vial porque su topografía impide la integración vial intraurbana, por otra ha sido tratada con un programa parcial que proporciona las líneas maestras para la organización de su espacio interno, la estrategia de su urbanización y propuesta de solución hidráulica más recomendable. (Ver esquema No. 7 Anexo en el Programa Desarrollo Urbano).

Distrito VIII (Parque Industrial)

De este distrito se proporciona tan solo la carta básica. Siendo cuestionable la ampliación de un segundo módulo en razón de que a la fecha dicho parque se encuentra subutilizado en un elevado porcentaje. En su carácter de apoyo a la pequeña industria muestra insuficientes resultados, los proyectos de industria digna de interés regional deben ajustarse a otros patrones de localización más acordes con el origen - destino de los mercados de insumos y productos. (Ver esquema No. 8 Anexo en el Programa de Desarrollo Urbano).

Distrito IX (Ciudad Industrial).

En él se han señalado las áreas idóneas para el equipamiento colectivo del cual paradójicamente careció desde su planteamiento inicial. (Ver esquema No. 9 Anexo en el Programa de Desarrollo Urbano).

Distrito X (Las Gaviotas).

Este distrito contiene amplias zonas de reserva pero pocas áreas urbanas de inmediata incorporación (están bajo la cota cinco), sin embargo en la planeación física han sido consideradas estas restricciones, procurando conglomerar el desarrollo en las zonas más altas. Las áreas verdes y la Laguna El Encanto han sido tratadas como zonas de preservación ecológica. (Ver esquema No. 10 Anexo en el Programa de Desarrollo Urbano).

Distrito XI (Reserva Sur).

La urbanización de su espacio interior ha sido concebida bajo el concepto de ecodesarrollo; esto es, confinado el desarrollo urbano a aquellas zonas altas donde no existan comunidades vegetales. El objetivo es no deforestar y lograr un diseño urbano en el marco del diseño ambiental. Asimismo se trata de preservar las grandes extensiones que se forman alrededor de la Laguna de la Aduana y las extensas zonas boscosas del sur, a las cuales se les asigna un destino de preservación y recreación. (Ver esquema No. 11 Anexo en el Programa de Desarrollo Urbano).

4/ Estudio Técnico realizado por la Dirección de Planificación de la SCAOP. (1984-1985).

no).

6.4.- Reservas del Suelo.

6.4.1.- Planteamiento.

En los capítulos anteriores han quedado establecidos los objetivos de política urbana, las etapas y las metas que se pretenden alcanzar con el programa de reordenamiento y crecimiento urbano.

En el presente capítulo, se dan los lineamientos estratégicos expresados a través de un programa general de incorporación de tierras al desarrollo urbano en las metas señaladas por los tres horizontes de planeación. (Ver anexo gráfico: Plano R-1; Etapas de Crecimiento Urbano en el Programa de Desarrollo Urbano).

La estrategia supone, implícitamente, que se opera dentro de un modelo de equilibrio entre la demanda potencial de tierras para usos urbanos y la tierra que se pueda ofertar con base en la aptitud territorial.

Dicho modelo implícito se delimita en períodos predeterminados por el programa en los que se relacionan los requerimientos específicos en los niveles urbano, regional, metropolitano, urbano y distrital con la existencia de baldíos, vacantes y reservas.

Como procedimiento de evaluación se analizaron entre otras variables las compatibilidades urbanas según niveles, características y dimensionamiento de los proyectos y localización. El modelo no sólo pretende lograr el equilibrio oferta - demanda, sino el equilibrio espacial en relación a un lugar central.

Esta visión agregada de la oferta - demanda por etapas de el marco de referencia de la política urbana.

En términos generales, la propuesta se sintetiza en un modelo de incorporación de tierras urbanas en tres etapas con objetivos precisos a alcanzar:

La primera de ellas comprende el período 1986-1988 en la cual la población de la ciudad captará 44 135 nuevos habitantes, ascendiendo de 215 899 en 1985 a 260 034 habitantes en 1988.

En el siguiente período sexenal 1989-1994, captará 117 179 habitantes adicionales y finalmente, en el período sexenal 1995-2000 se presentará un incremento demográfico de 169 982 habitantes.

6.4.2.- Programa de Incorporación de Tierras al Desarrollo por Etapas y Distritos.

Lo anterior significa que durante las tres etapas (1986-2000) se requerirá de suelo suficiente para el asentamiento de 331 296 habitantes, para lo cual será necesaria la incorporación de 973.560 hectáreas de áreas vacantes, 1,082.146 hectáreas de reservas territoriales (distritos VII y XI), 51.699 hectáreas de lotes baldíos existentes en las actuales zonas urbanizadas y de 816.562 hectáreas de terrenos que tienen en la presente fecha un uso agropecuario.

En el siguiente cuadro se podrá apreciar la incorporación de estas extensiones por etapas el cual fue elaborado en base al "Modelo de Crecimiento urbano para Villahermosa 1986 - 2000" que asimismo aparece en la Tabla No. 10.

TABLA No. 10
INCORPORACION DE SUELO PARA EL DESARROLLO URBANO DE
VILLAHERMOSA.
1986 - 2000

TIPO DE EXTENSION	1a. ETAPA		2a. ETAPA		3a. ETAPA		TOT. ETAPAS.	
	ha.	hab.	ha.	hab.	ha.	hab.	ha.	hab.
Áreas Vacantes	277,850	28 587	695,710	75 464			973,560	104 051
Reserva Territorial	57,488	5 904	290,870	31 176	733,824	82 587	1'087,246	119 667
Lotes baldíos	38,753	9 644	12,916	3 215			51,669	12 859
Áreas con uso agrop.			63,137	7 324	753,403	87 397	816,542	94 719
TOTAL:	374,091	44 135	1'062,633	117 179	1'487,233	169 982	1,923,917	331 296

NOTA:- Los datos presentados fueron seleccionados de entre un conjunto de modelos de asignación, en que fueron analizados como variables: la aptitud territorial y la compatibilidad y como datos de referencia la demanda potencial de tierra, representada por la evolución de la población y el patrón de consumo de suelo urbano representado por las densidades.

6.4.3.- Conclusiones de las Reservas del Suelo.

El Programa general de requerimientos abarca tres periodos:

- a).- El período 1985-1988;
- b).- El período 1988-1994;
- c).- El período 1994-2000;

Los requerimientos para esos años de referencia, son acumulados y tendrán que ser prorrateados en los periodos políticos de la planeación indicativa.

Los programas señalan el nivel urbano - regional, proporciones de tierra derivadas del perfil general de usos del suelo a fin de que la ciudad esté en condiciones de soportar el equipamiento urbano - regional adicional, de acuerdo a la función que Villahermosa desempeña en la región del Sureste en general y en el Sistema Urbano Integrado del Istmo (SUII) en particular.

En cambio, en el nivel urbano, se establecen los requerimientos mínimos al ritmo que el tamaño de la ciudad lo vayan demandando.

No obstante estos requerimientos de conjunto, el planteamiento de ordenación y crecimiento urbano asigna una función estratégica determinante al desarrollo, impulso o consolidación, según el caso lo amerite, a una administración urbana fincada en una zonificación por distritos. En dicho sentido han sido determinados los programas parciales de todos y cada uno de los distritos con objeto de que en su dotación empiecen a activarse los mecanismos de planificación coordinados para lograr

distritos alternativos a la fuerza de atracción del actual centro urbano. Los servicios básicos de cada distrito tienen su programa parcial por etapas.

No obstante estas consideraciones, la determinación de los programas quedaría en un nivel muy abstracto si no se hiciera referencia a su localización; por ello, también se señaló su ubicación haciendo referencia a las colonias que reflejan las mayores carencias.

Para el caso de las futuras zonas de crecimiento, la ubicación depende de la solución urbanística, sin embargo se considera posible desde ahora, introducir servicios y requerimientos conformando núcleos distritales y centros de barrio.

VII.- POLITICAS DE DESARROLLO URBANO DE VILLAHERMOSA Y SUS CENTROS DE APOYO.

1.- Instrumentos para la implementación y reforzamiento del programa.

El Programa de Desarrollo de la Región Sureste define a ésta como integrada por tres sub-regiones: la del Estado de Chiapas, la correspondiente a la Península de Yucatán y la del Istmo - Costa del Golfo. Esta última es relevante porque integra al Estado de Tabasco, objeto del estudio en conjunción con la zona ístmica de Veracruz y Oaxaca, así como la franja sur del Estado de Campeche.

Esta región comprende al 17% del territorio nacional y al 11% de la población en 1980, contando con 7.2 millones de habitantes aproximadamente.

También concentra alrededor del 70% de las reservas probadas de hidrocarburos y el mayor potencial hidroeléctrico del país. En el año de 1982, el 88% de la producción nacional de crudo provino de los yacimientos del área de Chiapas, Tabasco y la Sonda de Campeche. Sin embargo el Programa de Desarrollo de la Región Sureste advierte que "un énfasis excesivo en el logro metas cuantitativas se tradujo en insuficiente atención a los aspectos cualitativos y en una cierta desvinculación con los objetivos más generales del desarrollo de la región".

El Plan Nacional de Desarrollo establece que: el Sureste es una región prioritaria para la Nación. Sostiene además, que transformar las condiciones sociales de la mayoría de sus habitantes, representa un gran reto a la voluntad, eficiencia y coordinación de acciones entre los tres niveles de gobierno y los sectores de la economía mixta, considerando a Villahermosa como ciudad media; centro de desarrollo regional a partir del fortalecimiento y diversificación de las actividades económicas, el aprovechamiento y el estímulo de las potencialidades existentes en sus áreas de influencia, y un mayor y mejor aprovechamiento urbano, que satisfaga a los requerimientos de su población actual y de la región sureste, a la que pertenece.

Un grupo de metas fundamentales del Programa del Sureste, consistente en orientar la estrategia de desarrollo hacia la diversificación e integración del aparato productivo regional, el impulso al desarrollo rural integral, el reordenamiento territorial y urbano, el adecuado uso de los recursos naturales y el desarrollo tecnológico y científico. Todas éstas, constiuyen vías para asegurar la generación de empleos y frenar el proceso de

deterioro de la vida rural.

El programa, asimismo, reconoce que el Sureste está conformado por un conjunto heterogéneo de economías subregionales con distintos grados de desarrollo relativo, de urbanización y de crecimiento económico, cuyo ingreso está determinado fundamentalmente por actividades de exportación (tanto hacia fuera de la región como del país), sujetas a fluctuaciones de mercado o bien por la inversión pública.

El programa señala que en la subregión Istmo-Golfo se dará fuerte impulso al ordenamiento urbano para Salina Cruz, Dos Bocas, el Delta de Coatzacoalcos - Minatitlán y Villahermosa, lo cual implicará adecuar los patrones de ocupación del suelo para racionalizar los movimientos de la población entre los centros de trabajo y las áreas de viviendas y servicios, incorporando criterios de diseño adecuados a las condiciones del trópico húmedo.

A efecto de ubicar más precisamente la visión del programa, respecto al desarrollo de la ciudad de Villahermosa, es importante tener en cuenta, que los centros regionales previstos en él para todo el Sureste, son Mérida y Coatzacoalcos. Por su parte, Campeche, Villahermosa, Salina Cruz y Chetumal se conciben como centros estatales, impulsando y consolidando los servicios administrativos, los educativos de tipo medio y los enlaces carreteros. Se establece que además de las zonas urbanas críticas de Coatzacoalcos - Minatitlán y Villahermosa se atenderán preferentemente las zonas rurales críticas.

2.- Políticas de Mejoramiento.

Haciendo una comparación entre el comportamiento que presenta cada distrito y los parámetros normativos que se definieron para su vocación, a continuación se describen los lineamientos que permitirán una regularización en cuanto al uso del suelo, así como una redensificación poblacional de sus áreas.

Abordar el problema de la reordenación urbana implica adoptar lineamientos para:

- a).- La diferenciación de programas en los niveles regional, estatal, microregional y metropolitano.
- b).- Una determinación del potencial de los requerimientos de las zonas urbanas, los distritos, las colonias e inclusive los barrios que las componen.

3.- Políticas de Crecimiento.

La estrategia presupone su operación dentro de un modelo de equilibrio entre la demanda potencial de tierras para usos urbanos y la tierra que se pueda ofertar con base en la aptitud territorial.

Dicho modelo implícito se delimita en períodos predeterminados por el programa, en los que se relacionan los requerimientos específicos en los niveles urbanos - regional, metropolitano, urbano y distrital, con la existencia de baldíos, vacantes y reservas.

Para cada período quedan especificados los criterios de usos de suelo, acordes a varias finalidades entre las que destaca la in-

tegración de la región de la zona urbana a partir de la inducción del crecimiento y su control la media luna que forman las tierras ociosas del norte, oriente y sur del centro urbano.

La propuesta se sintetiza en un modelo de incorporación de tierras urbanas en 3 etapas con objetivos precisos a alcanzar:

La primera comprende el período 1986-1988 en la cual la población de la ciudad captará 44 135 nuevos habitantes, ascendiendo de 215 899 en 1985, a 260 034 habitantes en 1988.

En el siguiente período sexenal, 1989 - 1994 captará 117 179 habitantes adicionales y finalmente el período sexenal 1995 - 2000 con un incremento demográfico de 169 982 habitantes.

4.- Políticas de Conservación

Se hace indispensable inferir e identificar, estratégicamente y en base a criterios normativos, todas aquellas zonas que representan una restricción para el uso urbano, tales como: suelo inundable, lagos intermitentes, comunidades arbóreas, márgenes de ríos y lagos permanentes, derechos de vía y/o franjas de restricción en vialidad primaria, paso de líneas de alta tensión, etc. Estas zonas de riesgo, preservación y restricción, son aspectos a considerar en la estrategia de desarrollo urbano, si bien, no son absolutamente limitativas ya que técnicamente son superables, siempre y cuando las políticas de crecimiento y desarrollo justifiquen la inversión necesaria a su eliminación para poder destinarlas a un uso urbano.

Igualmente, es necesario respetar, aquellas zonas que propongan usos compatibles tales como: Recreativos, Rústicos, Especiales, Turísticos, Campestre, etc. En cuanto al aspecto fisonómico, la estructura actual de los usos del suelo requiere de un largo proceso para modificarse (esto involucra al proyecto en decisiones inmediatas respecto a afectaciones - cuando el caso lo amerite-), pero sobre todo nos lleva a la necesidad de señalar en las ordenanzas urbanas concretas y las provisiones necesarias para la transformación de los usos y destinos del suelo.

TRANSITORIOS:

ARTICULO PRIMERO.- Se abroga el Plan de Desarrollo Urbano de Villahermosa, Tabasco, inscrito bajo el número 848, Libro General de Entradas a Folios 1 al 205, Volumen de duplicado uno, Volumen IV del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población. Libro de Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Villahermosa, Folio 1.

ARTICULO SEGUNDO.- 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 TERCERO.- Las disposiciones de este Programa entrarán en vigor, el día siguiente de su inscripción.

ARTICULO CUARTO.- El presente Programa deberá tener su primera revisión al 31 de Diciembre de 1989 como fecha máxima. Posteriormente revisiones periódicas cada tres años.

ARTICULO QUINTO.- Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente Programa.

Dado en el Salón de Cabildo del H. Ayuntamiento del Centro, a los un días del mes de Diciembre de Mil Novecientos Ochenta y Siete.

DR. JOSE AMADOR IZUNDEGUI RULLAN
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
DEL CENTRO, TABASCO

LIC. FRANCISCO PERALTA BURELO
SECRETARIO MUNICIPAL

C.P. ALFONSO PEREZ CASTILLO
TESORERO MUNICIPAL

ARQ. MIGUEL BOSH LOPEZ DE LLERGO
SEGUNDO REGIDOR

DR. JUAN PUIG PALACIOS
TERCER REGIDOR

SR. ANGEL PEREZ CASTILLO
CUARTO REGIDOR

C. EDGAR DE LA TORRE AZUELA
QUINTO REGIDOR

C. EDGAR AZCUAGA CABRERA

SEXTO REGIDOR

C. MARTIN FERRER JIMENEZ
SEPTIMO REGIDOR

PROFRA. AIDA MENDEZ TARACENA
OCTAVO REGIDOR

C. MARIA LUISA FRIAS ALMEIDA
NOVENO REGIDOR

JOSE DE LA LUZ SANCHEZ
DECIMO REGIDOR

Y en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 67 Fracción II de la Ley Orgánica de los Municipios y 38 de la Estatal de Planeación del Estado, promulgo el presente Programa de Desarrollo Urbano del Municipio del Centro, para la debida publicación y observancia en la Ciudad de Villahermosa, Residencia del H. Ayuntamiento del Centro, a los dos días del mes de diciembre de Mil Novecientos Ochenta y Siete.

PRESIDENTE MUNICIPAL DEL CENTRO
DR. AMADOR IZUNDEGUI RULLAN

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
LIC. FRANCISCO PERALTA BURELO