



PERIODICO OFICIAL



ORGANO DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TAMAULIPAS

REGISTRO POSTAL

RESPONSABLE

PP-TAM-009 09 21

PUBLICACION PERIODICA

SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO

AUTORIZADO POR SEPOMEX

TOMO CXXXII

Cd. Victoria, Tam., Miércoles 24 de Octubre del 2007.

ANEXO AL P.O. N° 128

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO
SECRETARIA GENERAL

R. AYUNTAMIENTO CIUDAD MADERO, TAM.

PROGRAMA Parcial de Desarrollo Urbano Miramar "Corredor Luis Donald Colosio" del municipio de Ciudad Madero, Tamaulipas.

COPY

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO
SECRETARIA GENERAL

DIRECCION GENERAL DEL ITAVU

REPUBLICANO AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO MIRAMAR
“CORREDOR LUIS DONALDO COLOSIO”

----- En el Acta número 429 de la Sesión Ordinaria Núm. 244 de fecha veinticuatro de mayo del año dos mil seis, en el Décimo tercer punto fue aprobado por unanimidad de votos el **PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO MIRAMAR “CORREDOR LUIS DONALDO COLOSIO”**-----

----- EL C. SECRETARIO DEL R. AYUNTAMIENTO.- LIC. ROBERTO A. AVALOS JUAREZ.-
Rúbrica.-----

CIUDADES DE CALIDAD

“UNA CIUDAD DE CALIDAD OFRECE A SUS HABITANTES EL MEJOR LUGAR PARA VIVIR Y TRABAJAR, UNA FUNCIONALIDAD INTEGRAL Y ORDENADA, Y UN MEDIO AMBIENTE LIBRE DE CONTAMINACION. UNA CIUDAD DE CALIDAD TIENE UNA IMAGEN URBANA ADECUADA Y UN PRESTIGIO BIEN GANADO, GENERA ENTRE LOS HABITANTES UN SENTIMIENTO DE CONFIANZA Y SE CONVIERTE EN MOTIVO DE SU ORGULLO. UNA CIUDAD DE CALIDAD ESTA AL SERVICIO DE SU POBLACION Y LE PROVEE, ADEMAS, DE ESPACIOS AGRADABLES PARA SU CONVIVENCIA Y SU ESPARCIMIENTO.”

ING. EUGENIO J. HERNANDEZ FLORES

GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE TAMAULIPAS.

INDICE

Presentación-----	5
Objetivo del Estudio-----	5
I.-Antecedentes-----	5
I.1.-Introducción-----	6
I.2.-Fundamentación Jurídica-----	6
Orden federal	
I.2.1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos-----	6
I.2.2.- Ley General de Asentamientos Humanos-----	6
I.2.3.- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente-----	7
I.2.4.- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal-----	8
Orden estatal	
I.2.5.- Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas-----	8
I.3.-Delimitación de la zona de estudio y el ámbito de aplicación del programa parcial de desarrollo urbano del corredor "Lic. Luís Donald Colosio"-----	10
I.4.-Diagnóstico – pronóstico-----	10
I.4.1.- Vialidad y transporte-----	10
I.4.2.-Vialidad regional básica-----	10
I.4.3.-Vialidad primaria-----	10
I.4.4.-Vialidad secundaria-----	11
I.4.5.-Transporte-----	11
I.4.5.1.- Transporte público.-----	11
I.4.5.2.- Transporte de carga-----	11
I.4.6.- Puntos viales conflictivos-----	12
I.4.7.- Salud-----	12
I.4.8.- Area verde, recreación y deporte-----	12
I.4.9.- Seguridad pública-----	12
I.4.10.- Comercio y servicios-----	12
I.4.11.- Medio físico natural-----	12
I.4.11.1.- Hidrología-----	12
I.4.11.2.- Geología-----	13
I.4.11.3.- Edafología-----	13
I.4.11.4.- Regiones ecológicas-----	14
I.4.11.5.- Aptitud del suelo-----	14
I.4.11.6.- Problemática ambiental-----	14
I.4.12.- Medio físico transformado-----	15
I.4.12.1.- Suelo-----	15
I.4.12.2.- Infraestructura-----	16
I.4.12.3.- Vivienda-----	17
I.4.12.4.- Vialidad-----	18
I.4.12.5.- Equipamiento urbano-----	19
I.4.12.6.- Industria-----	20
I.4.12.7.- Turismo-----	20
I.4.12.8.- Imagen urbana-----	20
I.4.12.9.- Medio ambiente-----	20
I.4.12.10.-Riesgo y vulnerabilidad. -----	20
I.5.- Aspectos socioeconómicos-----	21
I.5.1.- Comportamiento de la población económicamente activa-----	21

1.5.2.- Distribución de la población económicamente activa (PEA) de acuerdo a actividades primarios, secundarios y terciarias-----	21
1.5.3.- Problemática por sector o actividad-----	21
1.5.4.- Potencialidades, indicadores básicos y empleos-----	22
1.5.5.- Participación en el PIB municipal-----	22
1.6.- Administración y gestión del desarrollo urbano-----	22
1.7.- Diagnostico-pronostico integrado-----	22
2.- Normatividad vigente-----	22
2.1.- Objetivos generales-----	22
2.1.1.- Objetivos específicos-----	23
2.2.- Condicionantes de los niveles superiores de planeación-----	23
2.2.1.- Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006-----	23
2.2.2.- Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas-----	23
2.2.3.- Plan Estatal de Desarrollo 2005-2010.30-----	24
2.2.4.- Criterios del plan municipal-----	24
2.2.5.- Disposiciones del plan municipal-----	25
2.2.6.- Planes sectoriales-----	25
2.3.-Dosificación del desarrollo urbano. -----	25
3.-Políticas y Estrategias-----	25
3.1.-.Políticas de ordenamiento territorial-----	25
3.1.2.- Política de control y de crecimiento en áreas aptas para el desarrollo urbano---	26
3.1.3.- Política de densificación-----	26
3.1.4.- Política de consolidación-----	26
3.1.5.- Políticas para preservación de zonas no urbanizables-----	27
3.1.6.- Políticas de integración e imagen urbana-----	27
3.1.7.- Política de reforestación-----	27
3.1.8.- Políticas sectoriales-----	27
3.2.- Estrategia urbana-----	28
3.2.1.-Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico-----	28
3.2.2.-Estrategia urbana en función del desarrollo económico.-----	28
3.3.- Estructura urbana-----	29
3.3.1.-Estructura vial-----	29
3.3.2.- Lineamientos de imagen urbana-----	29
3.3.3.- Zonificación y uso del suelo-----	29
3.4.- Utilización del suelo-----	38
3.4.1.- Estrategia de desarrollo urbano con los diferentes sectores.-----	38
3.4.2.- Estrategia administrativa y de desarrollo económico de la ciudad-----	38
3.4.3.- Etapas de desarrollo. -----	38
4.- Programación y corresponsabilidad sectorial-----	39
ANEXO	
Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC)-----	42

PRESENTACION

El Programa Parcial del Corredor Urbano "Lic. Luís Donald Colosio", de la zona Noreste de Cd. Madero, Tamaulipas, pretende regular e implementar la estructura urbana, los usos del suelo, la red vial y el transporte, así como potenciar el proceso de ocupación del área del emplazamiento de la refinería Francisco I. Madero incluyendo como zona turística todo el litoral de playa del Municipio.

EL INSTITUTO TAMAULIPECO DE VIVIENDA Y URBANISMO, en coordinación con el Ayuntamiento de Madero, ha fundamentado los lineamientos básicos de usos del suelo e infraestructura vial, basándose en el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Madero publicado en el Periódico Oficial del Estado el 14 de enero del 2003.

La posición privilegiada del Corredor Urbano "Luís Donald Colosio", juega un papel estratégico con respecto al área urbana del centro de población de Cd. Madero, Tamaulipas, ya que permitirá, con base en su excelente ubicación geográfica y su cercanía territorial, comunicar con la refinería Francisco I. Madero y su actual reconfiguración, resultando básica su actividad en el proceso y refinación de productos que se convierten en materia prima para la industria. Por ello es de importancia relevante la planeación de esta zona en particular.

La función principal del Corredor Urbano, motivo de este estudio, es dar apoyo y ser complemento de los centros urbanos, consolidar la integración por medio de acciones en infraestructura urbana y equipamiento, regulando a su vez la red vial primaria y controlar estrictamente el crecimiento urbano, no permitiendo la ocupación desordenada, razón por la cual la Dirección General del ITAVU del Estado de Tamaulipas, ha resuelto implementar el presente instrumento de planeación, encaminado a solucionar la problemática actual.

OBJETIVO DEL ESTUDIO

El Programa Parcial del Corredor Urbano Oriente "Luís Donald Colosio" (anteriormente "Callejón de Barriles"), es el instrumento de control y solución para la expansión desordenada de los centros de población y su acelerado proceso de urbanización.

El Corredor Urbano "Luís Donald Colosio" es fundamental para establecer un desarrollo sustentable integral a través de la conjunción del sistema vial con las unidades territoriales que conforman la estructura urbana permitiendo establecer con criterios urbano-ecológicos los usos del suelo en forma ordenada, asociando la intensidad y tipos de la utilización del suelo a la jerarquía vial, definiéndose además el establecimiento del corredor urbano turístico con gran intensidad en los usos de suelo.

Los puntos propuestos para la zona delimitada del programa parcial son:

Objetivos Generales:

- Contar con los instrumentos adecuados de planeación que ordenen y regulen el uso del suelo.
- Elaborar la estrategia que permita reorientar el desarrollo urbano y resolver los problemas detectados.
- Definir las acciones que incidirán en la consecución de la estrategia propuesta, estableciendo un programa que involucre a las dependencias encargadas de llevarlas a cabo, así como su ejecución en el corto, mediano y largo plazo.

I.- Antecedentes

El municipio de Ciudad Madero se encuentra ubicado en la porción sur de Tamaulipas, cuenta con una extensión territorial de 46.60 km², que representa el 0.07% del total del estado. Es el municipio de menor superficie en Tamaulipas. Limita al norte con el municipio de Altamira, al sur con el estado de Veracruz, al este con el Golfo de México y al oeste con el municipio de Tampico. Está constituido por una sola localidad que es Ciudad Madero.

El presente programa ha considerado como zona de estudio una parte del municipio de Madero. Dicha porción está ubicada en la zona oriente, limitando con la Escollera Norte y la Col. La Barra, en Cd. Madero.

Esta zona la comprenden, cuerpos de agua y espacios habitacionales en proceso de consolidación como parte del crecimiento del área urbana, así como la expansión lineal de la ciudad debido a las barreras naturales de esta extensa zona hidrológica.

I.1.- Introducción

En Ciudad Madero, Tamaulipas queremos convertir la Playa Miramar en un destino turístico vacacional, determinando su vocación, enfocada hacia los segmentos de turismo nacional e internacional.

Bajo estas circunstancias el gobierno municipal en coordinación con el gobierno estatal e inversionistas privados formula el Programa Parcial "Corredor Urbano Lic. Luís Donaldo Colosio". Este es un documento que norma la estrategia de desarrollo turístico y urbano la cual ayudará al adecuado desarrollo en la zona fomentando la llegada de inversión que propicie el desarrollo sustentable a través de la actividad turística, favorezca la instalación de infraestructura de apoyo al turismo, propicie el desarrollo de productos turísticos competitivos y oriente el crecimiento e intervención del territorio cuidando el medio ambiente y los recursos naturales disponibles.

I.2.- Fundamentación jurídica

El Programa Parcial de Desarrollo del Corredor Urbano "Lic. Luís Donaldo Colosio" se fundamenta legalmente en las disposiciones que al respecto se han formulado por las entidades gubernamentales federales, estatales y municipales.

Orden federal

I.2.1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Artículo 27, párrafo tercero. Establece que "se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, para preservar y restaurar el equilibrio ecológico".

Artículo 73, fracción XXIX-C Establece que "...el Congreso tiene la facultad de expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de asentamientos humanos".

Artículo 115, fracción V. Establece que "...los municipios, en los términos de las leyes Federales y Estatales relativas estarán facultados para formular, aprobar y administrar, la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regulación de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones y participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica", según la Ley y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en ésta materia.

I.2.2.- Ley General de Asentamientos Humanos

Este programa se fundamenta en las reformas y adiciones constitucionales efectuadas a la Ley General de Asentamientos Humanos el 5 de Agosto de 1994, con objeto de realizar una planeación integral apoyada en centros de impulso para un equilibrado y armónico desarrollo regional, y de incorporar los principios establecidos en el Artículo 115 constitucional y hacerla congruente con el Artículo 27 de la misma.

En el capítulo segundo, "De la concurrencia y coordinación de autoridades", señala en el Artículo 9º:

"Corresponden a los municipios, en el ámbito de su respectiva jurisdicción, las atribuciones de:

- I.- Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centro de población y los demás que de éstos se deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local.

- II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- VI. Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;
- VII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
- X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- XI.- Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana en términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos o destinos de áreas y predios.
- XII. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- XIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;
- XIV. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano, y
- XV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales. Los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

El Artículo 15 señala que:

“Los planes o programas estatales y municipales de desarrollo urbano de centro de población y sus derivados serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal de desarrollo urbano, y estarán a consulta del público en las dependencias que los apliquen”.

En el Artículo 17 indica que:

“Los planes o programas municipales de desarrollo urbano de centros de población y sus derivados deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad, en los plazos previstos por la legislación local.

Artículo 35.- A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

I.2.3.- Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

En su artículo 20 Bis 4 señala que.-los programas de ordenamiento ecológico local serán expedidos por las autoridades municipales, y en su caso del Distrito Federal, de conformidad con las leyes locales en materia ambiental, y tendrán por objeto:

I.- determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate describiendo sus atributos, físicos o bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales, y de las tecnologías utilizadas por los habitantes del área de que se trate; y suelo;

II.- regular, fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos, y

III.-establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.

I.2.4.- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal

La presente Ley señala, entre otras:

Artículo 32.- Formular, conducir y evaluar la política general de desarrollo social para el combate efectivo a la pobreza; en particular, la de asentamientos humanos, desarrollo urbano y vivienda.

Orden Estatal

I.2.5 Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

Publicada el 25 de Abril de 2006. En los siguientes artículos se prevén las bases jurídicas del Ordenamiento Territorial, la Planeación del Desarrollo Urbano, de igual manera define las bases conforme a las cuales el Estado y los Municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las reservas, usos y destinos de áreas o predios; fija las normas para ordenar y regular el fraccionamiento, división, subdivisión y renotificación de terrenos; así mismo establece las infracciones, medidas de seguridad, sanciones, recursos y procedimientos que permitan una perfecta aplicación de la Ley.

Artículo 5

Fracción XLIII. Establece los Programas Parciales, como aquellos que tienen por objeto la ordenación territorial y el desarrollo urbano en una porción del territorio municipal, con el propósito de alcanzar mayor precisión y detalle; y

Fracción LI. Define el Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica para el Desarrollo Urbano, que está integrado por el conjunto de Programas de carácter Estatal, Sectorial, Regional, Municipal y Parcial aprobados, y la información geográfica correspondiente.

Artículo 6

2.-Fracción V. Integra los Programas Parciales, como parte del Sistema Estatal de Planeación e Información Geográfica para el Desarrollo Urbano; y

3.- El Sistema Estatal estará conformado por los programas, que tendrán por objeto fomentar el desarrollo sustentable y determinar la expansión de los asentamientos humanos, en función de las características naturales del territorio, tales como su topografía, edafología, hidrología, clima, riesgo o vulnerabilidad para establecer su uso de suelo, y sus compatibilidades urbanísticas.

Artículo 7

1. El Sistema Estatal es el medio que compila la información y las disposiciones de los instrumentos de planeación del Estado, a través de una base cartográfica única que se integra con la participación de las autoridades estatales y municipales, así como por las dependencias y entidades de ambos órdenes de gobierno involucrados en la autorización, gestión o registro de los trámites urbanísticos.

2. El Sistema Estatal será coordinado por el Instituto, en los términos dispuestos por la citada Ley

Artículo 11

1. Le corresponden al Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo; entre otras, las siguientes atribuciones:

Fracción II. Asesorar a los Ayuntamientos y, en su caso, apoyarlos cuando así lo soliciten en la elaboración, ejecución, control, actualización y evaluación de la planeación urbana municipal; y

Fracción VII. Coadyuvar con los Ayuntamientos al desarrollo de las diversas regiones y de las poblaciones del Estado, mediante una adecuada planificación y zonificación de los mismos;

Artículo 12

1. Corresponden a los Ayuntamientos entre otras las siguientes atribuciones:

Fracción XXIII. Autorizar los programas parciales que incorporan a la zona urbana o urbanizada nuevos desarrollos cuyo impacto sea regional, previo dictamen técnico favorable expedido por el Instituto;

Artículo 17

Los programas previstos en esta ley deberán contener los elementos básicos que hagan posible su congruencia y uniformidad para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa.

Artículo 24

Los programas previstos en esta ley señalarán los requisitos, efectos y alcances a que se sujetarán las acciones de ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento, disponiéndose las acciones específicas con base en esta ley para:

- I. La asignación de usos y destinos compatibles;
- II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes parciales que señalen las acciones obras y servicios;

Artículo 28

1. Una vez formulados los programas establecidos por esta ley, serán remitidos al Consejo Estatal o al Comité Municipal o Regional, de acuerdo a su ámbito territorial, para que emitan su opinión.

2. Los organismos auxiliares, de carácter consultivo previstos en esta Ley contarán con treinta días hábiles para emitir sus comentarios, con posterioridad a que reciban el programa correspondiente. De no formularlos en dicho término, se entenderá su opinión en sentido favorable.

3. En el caso de que el Consejo Estatal o Comité Municipal respectivo emitan observaciones al proyecto de programa, podrá solicitar a la autoridad que lo elaboró, que revise, en su caso, las observaciones hechas al proyecto y realice las adecuaciones consecuentes. Si el órgano responsable de emitir el programa lo estima pertinente, contestará a las observaciones en un término de quince días hábiles posteriores a su notificación y, en caso de no responder en el término previsto, se entenderá que está conforme con dichas observaciones y deberá incorporarlas al documento respectivo.

Artículo 29

1. Una vez aprobados los programas, dentro de los treinta días naturales siguientes, se deberán publicar en el Periódico Oficial del Estado, se les dará difusión en los diarios de mayor circulación en la Entidad o Municipio, y se inscribirán en el Sistema Estatal y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

2. A partir de la vigencia jurídica de un programa de desarrollo urbano, las autoridades que correspondan, sólo podrán expedir certificados, constancias, licencias, permisos, autorizaciones o convenios de su competencia en congruencia con lo establecido en el documento aplicable.

Artículo 30

Los programas, certificados y resoluciones de la materia, se consideran documentos públicos que estarán integrados en el Sistema Estatal, quedando disponibles para ser consultados por los interesados, mediante solicitud expresa

Artículo 34

1. A los Ayuntamientos les corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, de acuerdo a lo establecido en esta ley.

2. La zonificación primaria comprende la determinación de las áreas que integran el territorio del municipio, y que se identifican como áreas urbanas, áreas de aprovechamiento y áreas de conservación.

3. La zonificación secundaria comprende:

- I. Los usos y destinos compatibles en los distritos urbanos; y
- II. Las demás acciones aplicables conforme a la legislación estatal y federal.

Artículo 35

1.- Los usos y destinos que deben quedar determinados en los planes son:

I.- Usos: Zonificación secundaria: Habitacionales, Comerciales, Servicios, Industriales, Espacios abiertos e infraestructuras; y

II.- Destinos: Estructura Vial, Redes Maestras de Servicios, Equipamientos(educación y cultura, salud y asistencia social, recreación y deporte, comunicaciones y transporte y administración pública).

2.- Las normas de aprovechamiento de los predios en el territorio, deberán sujetarse a los planes correspondientes y a la zonificación secundaria.

Artículo 46

El Estado y los Ayuntamientos fomentarán la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para:

I.- La aplicación de los programas previstos en esta Ley;

II.- El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el ordenamiento territorial y la conservación del ambiente; el desarrollo regional y urbano, y la vivienda;

I.3.- Delimitación de la Zona de Estudio y el ámbito de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Corredor “Lic. Luis Donald Colosio”

Los límites de la zona de estudio son los siguientes:

Al norte, el límite municipal entre Altamira y Madero.

Se extenderá hasta la margen izquierda del Río Panuco,

Al sur, la avenida Alvaro Obregón.

Al oriente, la zona lagunaria, terrenos de pastizal y avenida al Recreativo.

Al poniente, calle 5 de Mayo, Constitución, avenida Cuauhtémoc en las colonias Revolución Verde y Ampliación Emiliano Zapata; Poliducto Madero–Monterrey, zona lagunaria y carretera al parque Chapultepec, colindante con la colonia Miramópolis.

I.4.- Diagnóstico - Pronóstico

I.4.1. Vialidad y transporte

Las comunicaciones viales, dado sus componentes de importancia y jerarquía, permiten enlazar directamente a Cd. Madero con el Puerto Industrial de Altamira. Debido a la importancia que dicha zona representa, se ha planeado controlar, organizar, jerarquizar y consolidar el sistema vial y el transporte regional y urbano.

I.4.2.- Vialidad regional

La carretera Tampico–Mante constituye la columna vertebral hacia el norte del estado.

El Libramiento Poniente que recorre de Sur a Norte entronca con la carretera Tampico-Mante tiene un tramo de “El Moralillo” a dicha carretera con una sección (Tampico–Altamira) transversal mínima de 22.00 metros y una longitud de 14.70 kilómetros.

El Bulevar de los Ríos, que recorre de Sur a Norte, entronca con acceso a Altamira – salida, norte de Altamira. Este tramo tiene una sección de 30.00 metros y una longitud de 4.90 kilómetros.

I.4.3.- Vialidad primaria

Las Avenidas Tamaulipas y Alvaro Obregón cruzan la zona propuesta del Corredor Urbano en el Municipio de Madero.

La avenida Tamaulipas comunica al corredor Luís Donald Colosio, desde su entronque al norte, hasta su entronque con la avenida Alvaro Obregón, al sur.

Al norte comunica con un acceso secundario con el conjunto habitacional Miramópolis y el camino que lleva al conjunto recreativo con Playa de Miramar.

La avenida Altamirano, del entronque con la avenida Alvaro Obregón hasta el entronque con avenida de La Barra, que colinda con la orilla del Río Pánuco.

De poniente a oriente de la avenida Monterrey se puede acceder a la zona de estudio a través de las calles 3 y 5 divisoria, para continuar por la avenida Cuauhtémoc, funcionando éstas como vialidades secundarias.

I.4.4.- Vialidad secundaria

Existe también una vialidad secundaria que llega al fraccionamiento Santa Elena, que a su vez se conecta a la calle 3, y de ahí a la avenida Monterrey.

De acuerdo al estudio realizado en Julio de 2000, se construyó la ampliación del Corredor Urbano denominado hasta ese entonces "Callejón de Barriles", hoy Corredor Urbano "Lic. Luís Donald Colosio", al oriente del emplazamiento de Ciudad Madero y Altamira, Tamaulipas.

Como se observó inicialmente, se concretó esta vialidad con un cuerpo con circulación doble. Posteriormente se pudo avanzar, en el año 2004, construyéndose un segundo cuerpo con circulación de dos carriles que permite contar en total con una vialidad de cuatro carriles, dos en cada sentido independientemente, que por secciones se ve incrementado con franja de acotamiento, que no es todavía un buen complemento para el apoyo vial.

En la actualización de este Programa parcial se ha incrementado la zona de estudio, incluyendo además el entronque con la avenida Alvaro Obregón hasta el entronque con la avenida La Barra, que colinda con el Río Pánuco.

La traza vial secundaria presenta una clara falta de continuidad, que es ocasionada en algunas secciones por la existencia de barreras urbanas, lo que provoca que las vías primarias actuales se saturen en las horas de máxima demanda.

Existen pocos corredores viales que permitan la circulación del tránsito en la totalidad de la zona conurbada. Los referidos son, de norte a sur, la avenida Hidalgo y el boulevard Adolfo López Mateos.

I.4.5.- Transporte

I.4.5.1.- Transporte público

La necesidad de viajar dentro de una zona urbana requiere de un conjunto de diversas líneas conectando orígenes y destinos. No es posible abastecerse con vías individuales conectando cientos de líneas al área urbana, se convertiría una superficie de vías continuas, en la actualidad las ciudades crean o envuelven un conjunto limitado de vías interconectadas formando una red.

En el municipio de Madero, se tiene la información de una ruta de transporte cuya base se localiza la colonia Luís Donald Colosio y corre hasta la colonia Niños Héroes.

El transporte urbano se hace por medio de autobuses, microbuses y taxis.

I.4.5.2.- Transporte de carga

El Corredor Urbano "Lic. Luís Donald Colosio", da cabida al tránsito de transporte pesado que proviene de Petróleos Mexicanos hacia el Puerto Industrial de Altamira.

Otro contingente sigue por la avenida Tamaulipas y avenida Guatemala, principalmente a la Refinería "Francisco I. Madero", a donde trasladan o donde se abastecen de materia prima. Otro porcentaje se va por el boulevard "Adolfo López Mateos" para conectarse al Puente Tampico, hacia el estado de Veracruz.

En el año 2004 se construyó la carretera que permite la continuidad del boulevard de Los Ríos que, pasando por varios asentamientos urbanos (Lomas del Real, Aquiles Serdán, El Barranco, Estero de Morón, etc.) permite el tránsito hasta entroncar con el municipio de Aldama, Tamaulipas.

1.4.6.- Puntos viales conflictivos

La carretera Tampico-Mante acceso de transporte de carga, público y privado, al área metropolitana. Por el lado norte, en horas pico, se satura totalmente, con un aforo que se ha duplicado en los últimos 5 años.

A nivel intraurbano, las avenidas Monterrey (construida parcialmente), Tamaulipas y Guatemala, al igual que la carretera Tampico-Mante, presentan la misma problemática.

1.4.7.- Salud

El Ayuntamiento pretende instituir una coordinación municipal para la salud que promueva la operación eficiente de las instituciones oficiales, de los dispensarios médicos de las diversas organizaciones de Servicio Social, y muy especialmente del servicio que debe proporcionar el Sistema DIF municipal.

En la zona de aplicación del programa no existe dispensario médico.

1.4.8.- Area verde, recreación y deporte

En esta materia se promoverá la construcción de jardines con áreas de juegos infantiles y áreas de descanso. El R. Ayuntamiento tiene un programa ambicioso para la construcción de las unidades distribuidas por toda su extensión territorial.

Actualmente existe una cancha de fútbol aledaña a la escuela primaria en la colonia "Ampliación Emiliano Zapata". Estas instalaciones no cuentan con el equipamiento necesario para realizar el deporte adecuadamente. A un costado de la avenida Tamaulipas en la colonia "Lucio Blanco" se tiene proyectada la Unidad Deportiva, que coadyuvará a la solución de este sector en las cercanías de la zona de estudio.

1.4.9.- Seguridad pública

La seguridad ha experimentado un enorme deterioro en los últimos tiempos y, consecuentemente, es uno de los reclamos más acuciantes de la sociedad actual.

La vigilancia de la zona de estudio se hace por medio de patrullas que recorren la zona cada tres días, significando esto una carencia en dicho servicio para los habitantes de la zona. A esto se suma la falta de pavimento y accesibilidad, lo que dificulta más la prestación del servicio.

1.4.10.- Comercio y servicios

La zona de estudio, cuenta con establecimientos comerciales y de servicios básicos que permiten a los habitantes residentes cubrir los productos de primera necesidad. Actualmente, se han instalado supermercados como lo son la cadena de Arteli y Soriana, así como pequeños minisuper, como Arteli Express, además de misceláneas pequeñas, se han instalado algunos restaurantes y tiendas de autoservicio de la cadena oxo.

1.4.11.- Medio físico natural

El conocimiento del medio ambiente natural es un factor determinante en el desarrollo actual y futuro de los centros de población de la desembocadura del Río Pánuco. Conocer los elementos que la conforman es importante para definir una adecuada utilización de los recursos naturales en beneficio de los habitantes de la zona.

1.4.11.1.- Hidrología

El área de estudio cuenta con excelentes recursos hidrológicos, lo cual le permite ofrecer las condiciones adecuadas para el desarrollo de las actividades productivas.

La cuenca del Río Pánuco es una de las regiones hidrológicas más importantes del país. Está limitada por las regiones de San Fernando-Soto La Marina y Tuxpan-Nautla. Esta cuenca se subdivide en alto y bajo Pánuco, siendo esta última la que recibe aportaciones directas de cuencas de los ríos Tempoal, Moctezuma y Tampaón y Guayalejo, quedando el río Pánuco como colector general de estas corrientes hasta desembocar en el Golfo de México.

La Zona cuenta con un litoral sobre el Golfo de México, representando un recurso natural y económico inagotable para la región, considerando las posibilidades que ofrece para el desarrollo portuario, pesquero y turístico.

I.4.11.2.- Geología

En el área de estudio predomina la formación mesón que está constituida por areniscas, capas delgadas y calizas y margas arenosas, también lutitas y margas simples, existiendo también formaciones de rocas sedimentarias de naturaleza detrítica.

En la línea de Costa, las curvas de nivel, van registrando niveles muy suaves, lo que propicia las zonas inundables y la formación de lagunas y esteros de fondo somero que ocupan una superficie importante del municipio de Madero.

La zona de estudio se caracteriza, desde el punto de vista de su forma y volúmenes físicos, por presentar una configuración del territorio casi homogénea, la que se ubica en la llanura de inundación, en terrenos horizontales con escaso lomerío con pendientes no mayores al 5 %.

En la línea de costa, las curvas de nivel van registrando niveles muy suaves, lo que propicia las zonas inundables y la formación de lagunas y esteros de fondo somero que ocupan una superficie importante.

I.4.11.3.- Edafología

En el ámbito territorial del municipio de madero existen seis unidades de suelos, predominando las áreas de depósito y de alto contenido de humedad, formado por aluviones de material sedimentario de origen diverso.

Vertisol pelico.- son suelos complejos derivados de aluviones de origen fluvio-marino que predominan en la mayor parte de la zona y en las áreas de mayor concentración de asentamientos humanos. Se caracterizan por su textura arcillosa y pesada con reacción alcalina que fluctúa de ligera a moderadamente. No se observa salinidad ni sodicidad aparente. El suelo es apto para desarrollo urbano, pues tiene alta capacidad de carga.

Gleysol molico eutrico.- de origen mixto, de lutita y de aluviones considerados de edad reciente, su capa es profunda, de textura arcillosa, sin pedregosidad superficial ni afloramientos rocosos. La reacción del suelo es ligeramente alcalina.

Fluvisol eutrico.- estos suelos se han formado por elementos recientes que han sido transportados a la zona por el arrastre del río panuco. Ocupan las partes bajas de la llanura de inundación formando bancos fluviales muy variables en su fertilidad, aptos para el cultivo de riego y temporal. Su textura es arcillo-limosa, no presentan pedregosidad ni afloramientos rocosos, su relieve es plano y el drenaje superficial es lento. No se aprecia salinidad ni sodicidad aparente, así como tampoco manto freático en los dos primeros metros y no hay señales de erosión.

Regosol eutrico.- son suelos poco evolucionados, de material suelto constituido por arenas litorales ocupando las áreas de playa cuyo relieve varía de suave a fuertemente ondulado con pendientes del 2 al 20 % por lo que el drenaje superficial se califica de excelente. Son idóneos para uso urbano preferentemente en actividades turísticas. Se localiza a lo largo del cordón litoral.

Rendzinas.- se forman incipientemente en áreas con afloramientos calizos de edad reciente, poco potentes y de reducida extensión, textura arcillosa con permeabilidad moderadamente rápida. Estos suelos están cubiertos principalmente por pastizales naturales y algunas áreas con pastos inducidos, así como matorral espinoso. Las áreas de agricultura del temporal son escasas y de reducida extensión debido al escaso espesor de la capa que varía de 0.10 a 0.50 metros, presentando alta productividad para cultivos de raíces someras propias de la región.

I.4.11.4.- Regiones ecológicas

La ecología urbana proporciona los principios conforme a los cuales se racionalizará el aprovechamiento de los recursos naturales en los asentamientos humanos, mediante el uso de ecotécnicas para el suministro de los servicios básicos, reduciendo al mismo tiempo el consumo de los recursos naturales no renovables al formar nuevos hábitos de consumo y crear nuevas fuentes de energía.

Con la actualización del Programa parcial del Corredor Urbano "Lic. Luís Donaldo Colosio" se pretende elaborar el diagnóstico de partida para la planeación ecológica de la superficie de estudio que abarca un diagnóstico que permita jerarquizar y priorizar los objetivos, políticas y metas necesarias para la solución de los problemas de carácter ecológico relacionados con los asentamientos de esta zona.

I.4.11.5.- Aptitud del suelo

Las actividades industriales y de servicios han incrementado su participación relativa en la producción social, lo que ha provocado una gran actividad urbana y una considerable demanda de suelo para uso productivo, de tal manera que la localización y el desarrollo de la actividad socioeconómica han condicionado el comportamiento de este sub-sector.

Los asentamientos populares conforman hábitats precarios, carentes de todo tipo de obras de urbanización, sobre terrenos insalubres, inundables o de difícil acceso para la introducción de servicios, y generalmente en condiciones irregulares respecto a la tenencia de la tierra.

I.4.11.6.- Problemática ambiental

Contaminación del agua

La zona costera del municipio de Madero está siendo afectada por las descargas que realizan las industrias del corredor industrial de Altamira y las ubicadas en la desembocadura del río Pánuco en el municipio de Madero. Esta alteración ha llegado a presentarse visualmente como una mancha color café-rojizo sobre una extensión aproximada de 5 kilómetros paralelos a la playa, la cual pinta la arena de ese color y la deja repleta de numerosos crustáceos muertos. Esto provoca el alejamiento de las especies, lo cual afecta a los pescadores, además de contaminar la Laguna de San Andrés, que tiene conexión con el mar al norte de esta zona. Es por eso importante evitar que este problema continúe, exigiendo que se cumplan los parámetros legales establecidos sobre efluentes industriales.

Contaminación del aire

Es un fenómeno que se manifiesta principalmente en áreas urbanas e industriales, debido a que en estas zonas es donde se realiza el mayor número de actividades que degradan las condiciones naturales del aire. Es entonces de gran interés estudiar y atender este punto para la regeneración y conservación de la calidad de vida de los asentamientos humanos.

En esta zona se observa una falta de aplicación de la Ley Federal, Estatal y municipal, para prevenir y controlar la contaminación ambiental.

Por la ubicación del área residencial e industrial el problema se torna de mayor importancia para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano de los centros de población, porque estas poblaciones en particular están siendo afectadas por olores, humos y otros contaminantes atmosféricos transportados por los vientos en algunas épocas del año.

El municipio de Madero, cuenta con fuentes potencialmente contaminantes del aire: la refinería de Petróleos Mexicanos y la industria petroquímica, que son responsables de emitir bióxido de azufre, ácido sulfhídrico, metano, etano y otros hidrocarburos, además de partículas de monóxido de carbono y humos.

Degradación de suelos

Debido a los desmontes para crear áreas ganaderas y agrícolas, se han presentado problemas de erosión y pérdida de la capa orgánica natural del suelo, provocando que se pierda la fertilidad de los suelos y que la tierra arrastrada por las aguas cause asolvamientos de las lagunas, ríos y

esteros, lo que provoca que el volumen de agua captado para estos cuerpos disminuya, y se cubran los fondos pedregosos que sirven de hábitat a especies como el ostión, mejillón y algunos peces, poniendo en riesgo su supervivencia.

La disposición de los desechos sólidos en la zona ha provocado la contaminación de los suelos, que a su vez contribuye al deterioro de la calidad de los cuerpos de agua adyacentes a ellos, en algunos casos.

Alteración de la fauna

Se considera que la fauna de la zona está bastante alterada, sobre todo las especies de vertebrados mayores, como el venado de cola blanca, el jabalí, el tigre, etc., que han desaparecido como consecuencia de la destrucción de la vegetación original por el proceso de ocupación del territorio y la acción cinegética a la que se les ha sometido. Existen algunas clases de vertebrados pequeños pero restringidos a reducidas áreas con vegetación o a las lagunas. En cuanto a la fauna acuática existe una gran variedad de especies, aunque algunas están amenazadas por la sobre-explotación y por la contaminación anteriormente señalada, lo que hace que algunas especies procedentes del mar no penetren en los ríos y lagunas de la región, rompiéndose los ciclos reproductivos y alimenticios.

Otras de las razones que provocan la degradación e incluso la extinción de la fauna son: la utilización de redes prohibidas, el no respeto a las vedas establecidas, la utilización de agroquímicos no biodegradables, etcétera.

Alteración de la flora

La vegetación natural debido al desarrollo agrícola y ganadero que ha tenido la zona se encuentra bastante alterada, aunque se pueden identificar áreas de selva baja caducifolia, pastizales, vegetación halófila, vegetación de dunas costeras, vegetación de galería, vegetación acuática y subacuática.

Contenidos en estos suelos se encuentran los manglares, matorrales y pastizales en zonas de drenaje deficiente, de inundaciones periódicas, de exceso de sales solubles y de otras sustancias. Ejemplos de ello son la laguna de San Andrés, el cordón litoral, la laguna de la Costa, el río Pánuco.

La vegetación de dunas costeras es la establecida en el cordón litoral. Esta biocenosis está constituida por un estrato arbustivo y otro herbáceo. Esta vegetación fija el material arenoso y evita en parte que sea acarreado por el viento influyendo en la fisonomía costera.

I.4.12.- Medio físico transformado

El medio físico transformado está representado por numerosas variables que condicionan su adecuado desarrollo.

Dado que las características físicas, económicas y sociales de los centros de población de la zona son bastante heterogéneas, podemos decir que existen centros urbanos que son concentradores de economía regional y centros no urbanos que son concentradores de producción local y de dependencias de otros sectores.

I.4.12.1.- Suelo

En la mayoría de los casos la adquisición de suelo urbano se ha dado a través de invasiones de los terrenos federales en las orillas de la laguna de Champayán, como consecuencia de la fuerte expansión urbana que conlleva la existencia de la población que labora en el corredor industrial.

En el municipio de Madero existe de un alto número de predios baldíos, ya que sólo un 50 % del área urbana está ocupada, lo que manifiesta la existencia de un mercado con fines especulativos (redensificación).

Entre el terreno para la plantación de tratamiento de aguas residuales y las lagunas de oxidación provisional, se localiza la colonia "Ampliación Emiliano Zapata", con uso habitacional densidad baja y tipo de vivienda unifamiliar popular; en esta colonia se tiene equipamiento vecinal, educación nivel básico y deportes.

Entre las avenidas Alvaro Obregón y Tamaulipas existe la Refinería Fco. I. Madero (PEMEX), con uso industrial, así como un menor porcentaje de usos mixtos, vivienda con comercio y servicios relacionados al auto transporté, casuarinas y matorral bajo.

Ocupación del suelo en el área de aplicación del programa

USOS DEL SUELO	SUPERFICIE HAS.	%
Habitacional	642,679	13.15
Zona Federal	372,333.51	7.62
Zona Dunas	933,812.20	19.11
Comercio, servicios mixtos	298,894.50	6.12
Equipamiento	13,693.43	0.28
Infraestructura	59,897.26	1.22
Industrial	54,343.79	1.11
Vialidad	24,119.63	0.49
Lagunas	1,441,299.34	29.50
Protección ecológica	1,044,915.87	21.39
Total	4,885-98-95	100%

Como puede observarse en la tabla precedente, la zona de vegetación caducifolia, pastizal, matorral y cuerpos de agua, constituyen la mayor superficie del área de estudio.

I.4.12.2.- Infraestructura

Agua potable

El sistema de agua potable para la zona de estudio se abastece en parte de la Planta Potabilizadora Altavista, ubicada en el municipio de Tampico, a través de la red de tuberías existentes y de la planta abastecedora de Laguna de la Puerta. Otra fuente es la Planta Potabilizadora ubicada en Duport Altamira, que actualmente abastece al polígono Duport Altamira y zonas aledañas.

Electrificación y alumbrado

Tomando como referencia que el consumo per cápita en el estado de Tamaulipas es de aproximadamente 1.34 Mw. /h, se pronostica 136,157 Mw. /h, se tendrá que considerar la implementación de redes necesarias que satisfagan dicho consumo.

Drenaje y alcantarillado

En el municipio de Madero, la colonia Ampliación Emiliano Zapata, que está dentro de la zona de estudio, no cuenta con este servicio.

Parte de las instalaciones en la zona de estudio obtienen agua de la red colectora existente, como los servicios ubicados en la avenida Tamaulipas, en Cd. Madero.

En el área restante de aplicación del Programa no se cuenta con este servicio. Colindante en el límite de Madero con Altamira, en el lugar denominado Tierra Negra, se encuentra la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, la cual tiene un avance aproximado del 5 %, actualmente está detenida su construcción.

Hacia el lado sur de la colonia "Ampliación Emiliano Zapata", se encuentra la Laguna de Oxidación, la cual está ya en operación. De ésta sale un tubo de descarga de aguas residuales hacia la laguna existente, de Oriente a Poniente. El vertido aproximado, según COMAPA, es de alrededor de 750 litros por segundo.

Electrificación y alumbrado público

La iluminación de las calles es un servicio que prestan los ayuntamientos a través de la Dirección de Servicios Urbanos. Hoy la iluminación existente es deficiente, ya que se encuentran muy separadas las luminarias.

En el municipio de Madero, la colonia que tiene este servicio es la Ampliación Emiliano Zapata. Los equipamientos urbanos existentes también cuentan con este servicio.

La zona de estudio es atravesada por una línea de conducción de energía eléctrica de alta tensión, que va en sentido nororiente – sur poniente, paralela al boulevard de Los Ríos, que alimenta al Puerto Industrial de Altamira y zonas aledañas con un derecho de vía correspondiente a 30 metros de cada lado del eje.

En el área restante de aplicación del programa no se cuenta con este servicio.

Ductos existentes

Existe una serie de tuberías que es importante considerar en el ordenamiento territorial de la zona en estudio.

A continuación se presenta una descripción general:

Ductos (PEMEX)

En sentido norte–sur se encuentra localizada una berma de tuberías subterráneas con un derecho de vía de 20 metros a ambos lados del eje. En éste se tiene un acueducto de 12” de diámetro, un gaseoducto de 48” de diámetro, una amoniaducto de 8” de diámetro, un poliducto de 12” de diámetro, y un oleoducto en proyecto.

Frente a la ampliación Emiliano Zapata, PEMEX tiene en proyecto la colocación de un anillo catódico, el cual estará dentro de la laguna, indicando que en esta área no se deberá autorizar ningún tipo de construcción

Línea de presión (COMAPA)

En sentido oriente a poniente se encuentra localizada una línea de presión para aguas residuales, que corre en forma paralela a la avenida Tamaulipas, iniciando su trayecto en la planta de bombas Maeva, terminando en la planta de bombas Miramópolis.

En sentido norte–sur se encuentra localizada otra línea de presión de aguas residuales de 12” de diámetro, que va de la planta de bombeo N° 3 Norte, en operación, hasta las lagunas de oxidación provisional, y de ésta a la zona lagunaria.

Tubería de descarga al mar (DUPONT)

En sentido oriente–poniente se encuentra localizada una línea de descarga al mar de 18” de diámetro, iniciando su trayecto en el cárcamo de bombeo en los terrenos de la planta DUPONT, siguiendo su recorrido a través del sector Nuevo Madero hasta internarse en el Litoral del Golfo de México.

Puntos de intersección vial

En la intersección del boulevard de los Ríos y la vialidad regional propuesta, donde se tiene proyectado un distribuidor vial, existen una serie de ductos, los cuales a continuación se describen:

- Acueducto (COMAPA) con un diámetro de 2.5 metros. Aquí se tiene proyectado colocar otro tubo del mismo diámetro, según datos proporcionados por el personal de COMAPA.
- Línea de 6” de diámetro para agua (PEMEX)
- Línea de nitrógeno (PRIMEX)
- Línea de agua (FINACRIL)
- Emisor submarino (Gobierno del Estado)
- Líneas (2) de gas natural (GNP)
- Línea de polipropileno (INDELPRO)

I.4.12.3.- Vivienda

La estructura físico-espacial de a zona ha sido determinada entre otros factores, por las formas en que las viviendas han sido construidas por los grupos sociales a través del crecimiento económico y urbano de la zona.

Esto ha originado que en la mayoría de las viviendas no se permita realizar una lectura clara de su tipología, el tipo de construcción que predomina es de block de concreto de uno y dos niveles, con losa de concreto de tipo monolito y aligerada con doble losa ligera. Los acabados son de mezcla de cemento – arena con recubrimiento de pintura vinílica.

En los asentamientos actuales se visualiza que se deberá instalar los programas de mejoramiento necesarios para los predios en proceso de consolidación.

Por lo que respecta al número de habitaciones por vivienda, en el Municipio de Cd. Madero predominan las de dos y tres cuartos. Los tipos de vivienda existentes clasificados por estratificación social-reportan un 65% de vivienda media, 20% de vivienda tipo popular, 10% de vivienda residencial y 5 % de vivienda precaria. Los materiales utilizados son básicamente de concreto y sus derivados, tanto en techos como en muros y pisos. La mayoría de las viviendas cuentan con los servicios de agua potable, energía eléctrica y drenaje. Predomina la propiedad privada.

Estos indicadores reflejan un alto nivel de cobertura de las viviendas registradas en el municipio, ha generado que existan un gran número de asentamientos humanos irregulares y colonias que carecen de los servicios indispensables de agua, drenaje, electrificación, alumbrado público y pavimentación.

I.4.12.4.- Vialidad

Ciudad Madero se articula con el resto del país a través de tres carreteras federales y una estatal.

La carretera estatal N° 80, que conecta con la carretera México-Laredo en el cruce de Ciudad Mante, penetrando al Municipio de Altamira, lo atraviesa hasta llegar a Tampico con el nombre de autopista Tampico-Altamira. Por el poniente, paralelo al cauce del Río Pánuco, tiene acceso la carretera federal N° 110 Tampico-Ciudad Valles que comunica a la región con la zona del bajío y el centro del país; esta carretera cruza el Río Pánuco y la Laguna del Chairel; por el sur tienen acceso las carreteras federales N° 105 y 180, que comunican a la costa del Golfo pasando por los puertos de Tuxpan y Veracruz.

Ciudad Madero se encuentra comunicado por vía aérea con el resto del País y el exterior a través del Aeropuerto Internacional Francisco Javier Mina, localizado en el municipio de Tampico y cuyo servicio es cubierto por varias compañías.

Con relación a Ferrocarriles Nacionales de México, Ciudad Madero posee una infraestructura ferroviaria integrada por las mismas líneas que llegan a la zona. Una más al Noroeste procedente de Monterrey, Nuevo León, misma que recorre el área metropolitana de norte a sur hasta llegar a la margen del Río Pánuco. Otra línea entra por el suroeste sobre la margen izquierda del Río Pánuco, da servicio al puerto de Tampico y a la zona industrial de Altamira, uniéndose posteriormente con la línea de Monterrey.

En cuanto a su navegación, el municipio cuenta con una Terminal marítima que consta de seis muelles que dan servicio al transporte de crudos, combustóleos, destilados y petroquímicos; cuenta además con un dique seco de la Terminal marítima de Petróleos Mexicanos con capacidad para recibir barcos de 55,000 toneladas de peso muerto.

Desde el punto de vista funcional de la red vial básica se observa un traslape de las funciones de cada tipo de vialidad. Las vialidades primarias permiten el acceso directo a los inmuebles a ambos lados de su recorrido, dando también servicio al tránsito local y al transporte público, afectando la operación vial.

La demanda de tránsito registrada en la mayoría de las vialidades e intersecciones no rebasa la capacidad programada teóricamente; sin embargo, la falta de alternativas viales hace que en horas de máxima demanda se concentren los flujos vehiculares en determinadas intersecciones, registrando demoras.

Debido a la estructura vial algunos viajes deben realizarse mediante recorridos relativamente largos, a comparación de la distancia real de desplazamiento. Esto da como resultado velocidades “reales” bajas.

I.4.12.5.- Equipamiento urbano

Con respecto al sector Corredor Urbano Lic. Luís Donaldo Colosio, correspondiente al municipio de Madero, se cuenta con dos estaciones de combustible, dos establecimientos de la cadena comercial oxo, un Nigh Club denominado Kasko, un establecimiento hotel para trailereros y algunos predios con funcionamiento industrial ligero en contigüidad con la Av. Tamaulipas.

En la playa de Miramar se cuenta con hoteles – bungalows, Clubs de playas, establecimientos menores que dan servicio comercial – turístico, condominios; plazas y equipamiento urbano con actividad complementaria turística.

Con respecto al equipamiento municipal se cuenta con un modulo de seguridad y servicios de salud y módulos sanitarios.

Educación

En el nivel básico, en el corto y mediano plazo, se presenta saturación en zonas consolidadas en el municipio de Madero, existiendo subutilización debido al desplazamiento de vivienda por la actividad comercial.

En áreas de nuevos asentamientos humanos falta equipamiento de nivel medio y medio superior.

El nivel superior se encuentra cubierto, pero en el corto plazo deberá crecer en función del aumento de la población y su distribución. Dentro de las áreas de especialización es necesario implementar las áreas de investigación para la zona protegida, ya que en este aspecto está desatendido.

Cultura

En los sectores alejados de los centros urbanos no cuentan con este equipamiento, por lo que gran parte de la población no tiene acceso a él por su costo y por la dificultad de traslado.

Salud

Este equipamiento está concentrado en los centros urbanos del área metropolitana, presentando desatención a nivel básico en las áreas aledañas y en la periferia.

Asistencia pública

Está atendida por el sector oficial y privado en forma parcial en zonas consolidadas, faltando implementar acciones conjuntas para mejorar y tener mayor cobertura.

Comercio

En el Area Metropolitana se encuentra desequilibrada la ubicación de centros comerciales, faltando se establezcan en centros de barrio y subcentros urbanos.

Servicios públicos

La Administración Pública está concentrada en los centros urbanos y en algunas delegaciones de la periferia, lo que provoca saturación en esas áreas. Este equipamiento será necesario descentralizarlo para cubrir el territorio en su totalidad, distribuyéndolo equitativamente en los sitios estratégicos convenientes.

Seguridad pública

En el área metropolitana está cubierta por los tres niveles de gobierno, notándose la falta de organización municipal para que llegue equitativamente este equipamiento a toda la extensión territorial.

Mobiliario Urbano

La carencia de este equipamiento es notoria, falta reglamentar y colocar nomenclatura de las calles, depósitos de basura, obras de ornamentación en parques y sitios públicos. Faltan programas de mantenimiento y educación urbana.

I.4.12.6.- Industria

Se distribuyó en zonas de significativa expansión de uso habitacional, lo que se traduce en una manifiesta incompatibilidad, habida cuenta que estas industrias son en su mayoría contaminantes y representan un alto riesgo para las zonas urbanas adyacentes, por lo que se hace necesario promover estrictos controles sobre la contaminación ambiental que producen, así como establecer zonas de protección para los asentamientos humanos.

El Municipio de Madero presenta un desarrollo potencial de actividades productivas como lo es la industria de la transformación, el comercio en general, el sector de servicios, la pesca a menor escala, y potencialmente el turismo, sin embargo deberán fortalecerse las acciones de desarrollo de infraestructura sobre todo la turística, potenciando los espacios naturales, que permitan mayores inversiones en apoyo al fortalecimiento de la economía local y regional.

I.4.12.7.- Turismo

Los escenarios naturales de la zona Sur de Tamaulipas, están conformados por un sistema de ríos y lagunas que cubren más de 48,000 hectáreas, convirtiéndola en una de las cuencas hidráulicas más importantes del país, ofreciendo una amplia gama de opciones de utilización turística.

En este renglón turístico se debe tomar en cuenta el fomento a la creación de áreas de esparcimiento y campamentos recreativos, recorridos ecológicos en lancha, construcción de caminos o andadores en áreas escénicas tanto de ríos, lagunas y playas, paseos turísticos, pesca deportiva y la práctica de deportes acuáticos.

La playa denominada "de Miramar", en el municipio de Madero, con una extensión de 10 kilómetros de arena dorada y pendientes poco pronunciadas, aguas cristalinas y oleaje moderado, siendo un paraíso para todos aquellos que quieren disfrutar del sol y el mar, además de practicar deportes acuáticos como el wind surf, buceo y kayak.

I.4.12.8.- Imagen urbana

Los problemas principales que manifiesta la imagen urbana son los referentes a la contaminación visual, provocada por la colocación inadecuada de anuncios comerciales y de señalizaciones en la vía pública.

Dentro de la zona de estudio en zonas consolidadas de Madero, se observa la falta de conservación de los inmuebles, así como las intervenciones que alteran la unidad arquitectónica de dichos edificios, el mal estado de la vía pública por deterioro en el arroyo vehicular, en las banquetas y en los camellones o áreas jardinadas.

Por otra parte, la vegetación en parques, jardines y avenidas está poco atendida, inclusive es inadecuada en muchos de los casos, por no haber sido sembrada en el sitio óptimo o por no poderse adaptar a la zona. Es recomendable hacer acople de la arquitectura del paisaje con flora nativa de la región.

I.4.12.9.- Medio ambiente

Es prioritario atender este rubro, pero no sólo dentro del concepto único de preservación del medio ambiente, sino también del desarrollo sustentable, pues muchas de estas actividades que se realizan en esta área se limitan exclusivamente al aprovechamiento a corto plazo, cuando es indispensable atender la preservación, regeneración y conservación de los recursos naturales, y el restablecimiento de las áreas naturales a mediano y largo plazo.

La contaminación del suelo generada por la disposición final inadecuada de los residuos sólidos domésticos y por el almacenamiento de los residuos industriales son también factores importantes que degradan los recursos de las áreas naturales.

I.4.12.10.- Riesgo y vulnerabilidad

En el caso de las emergencias que provienen de los fenómenos naturales, tales como los huracanes, las inundaciones, los deslaves, los sismos y los incendios, se deberán proponer programas cuyas acciones prevengan o disminuyan los daños causados por estos fenómenos, algunos de los cuales pueden ser previsible.

Los desastres de origen natural que inciden en la zona conurbada, especialmente los hidrometeorológicos, dejan periódicamente una estela de destrucción, producen pérdidas de vidas humanas, de bienes materiales, interrumpen la marcha normal del desarrollo, dejando además una secuela de daños indirectos.

El municipio cuenta con extensos asentamientos en zonas vulnerables, que en la mayoría de los casos están constituidos por personas de escasos recursos económicos, reflejándose entre otras cosas en los materiales con que está construida la vivienda predominante.

Se determina como zona altamente propensa a inundaciones no solo por los cuerpos de agua que la rodean sino también por el nivel por debajo de la cota cero en que se encuentra ubicada.

I.5.- Aspectos socioeconómicos

La política social, contenida en el Plan Estatal de Desarrollo 2005-2010, está orientada a liberar la capacidad de cooperación comunitaria y la vocación productiva de todos para combatir la pobreza, reducir los índices de marginación y elevar la capacidad del estado de distribución de los recursos disponibles.

La distribución equilibrada y armónica de la población, permitirá aprovechar al máximo el suelo, la infraestructura, el equipamiento urbano, la preservación del medio ambiente y en general los servicios, dentro de un marco de desarrollo sustentable, permitiendo se lleven a cabo las acciones de trabajo en el lugar y en el tiempo adecuado.

I.5.1.- Comportamiento de la población económicamente activa

En Madero, de acuerdo a los datos estadísticos, se invirtieron en los rubros siguientes.

Inversión 2002:

\$ 8'227,220.00 ramo 33 Infraestructura.

\$ 42'006,305.00 fondo de aportaciones para el fortalecimiento municipal

Población del año 2000 – municipio de Madero – 182,325 hab.

PEA (2000) - 70,147 hab.

PIB 5 % - parámetro de inversión.

Índice desarrollo humano 0.841 (grado alto)

Salario (2000) \$ 9,787.00/\$ 10.50 = \$ 102,763.50

PIB - \$ 0.76 per cápita

Comparación.

$\$ 102,763.50 \times 5\% = 5,138.17 / 182,325 = \$ 0.03$

Como se puede observar es necesario:

Elevar el PIB.

Reformar con otros apoyos financieros.

Se pueden obtener otros instrumentos de captación de recursos.

También se observa que en el sector terciario, existe un gran nicho de oportunidades.

I.5.2.- Distribución de la población económicamente activa (PEA)

El municipio de Madero concentrará su principal actividad económica en la industria petrolera y fortalecerá cada vez más su participación en la actividad comercial.

I.5.3.- Problemática por sector o actividad

La zona experimentará un flujo creciente de población flotante, la cual incidirá en la vida urbana conforme avancen los mecanismos de las economías globalizadas, a través de los tratados de Libre Comercio (TLC) con América del Norte y la Comunidad Europea. Por consiguiente tendrá no sólo una repercusión en el aspecto demográfico, sino también en la infraestructura urbana y sus sistemas de comunicaciones.

I.5.4.- Potencialidades, indicadores básicos y empleos

La importancia de delimitar la zona de estudio, como programa parcial, proviene de un grupo de propuestas y estrategias planteadas que regulen y controlen su desarrollo, que en base a su vocación y a los nichos de oportunidad que presentan, se determinen como zona potencial de desarrollo urbano, con un adecuado manejo de sus reservas territoriales, un desarrollo sustentable integral a través de la conjunción del sistema vial con las unidades territoriales que conforman la estructura urbana, pudiendo establecer con criterios urbano-ecológicos, los usos del suelo en forma ordenada, asociando al intensidad y tipos de la utilización del suelo a la jerarquía vial, definiéndose además el establecimiento del corredor urbano en la zona.

Estas zonas potenciales de desarrollo incluyen:

- 1.- El Corredor Urbano Luís Donaldo Colosio, con un uso turístico y de servicios que implementaran la inversión en la zona.
- 2.- Playa de Miramar
- 3.- Playa Dunas Doradas

I.5.5.- Participación en el PIB municipal

La participación en el Producto Interno Bruto (PIB) en el estado con respecto al total nacional, se presenta según la gran división de actividad económica.

UNIDADES ECONOMICAS Y PERSONAL OCUPADO EN EL MUNICIPIO (1998)

MUNICIPIO UNIDADES ECONOMICAS PERSONAL OCUPADO

MADERO	5,874	36,680
--------	-------	--------

I.6.- Administración y gestión del desarrollo urbano

La administración del desarrollo urbano es un proceso encaminado a lograr el máximo aprovechamiento de los recursos: humanos, materiales, naturales, económicos y financieros de los municipios para alcanzar, en el menor tiempo, la mejor distribución de los asentamientos humanos y la óptima utilización del territorio, en este caso de la zona de estudio.

I.7.- Diagnóstico - Pronóstico integrado

El Corredor Urbano Luís Donaldo Colosio tiene como objetivo fundamental establecer un desarrollo sustentable integral a través de la conjunción del sistema vial con las unidades territoriales que conforman la estructura urbana, permitiendo establecer con criterios urbano-ecológicos los usos del suelo en forma ordenada, asociando la intensidad y tipos de la utilización del suelo a la jerarquía vial, por lo que su uso será de turismo y servicios.

Considerando los niveles de atención al área de estudio, se puede concretar que por ser actualmente una zona incipiente y sobre todo refiriéndonos al turismo, es y será en orden de prioridad, dotarlo de toda la infraestructura básica, para potenciar las inversiones que se desean atraer.

2.- Normatividad vigente

2.1 Objetivos generales

Contar con un instrumento adecuado de planeación que reordene y regule el uso del suelo.

Elaborar la estrategia que permita reorientar el desarrollo urbano y resolver los problemas detectados. Definir las acciones que incidirán en la consecución de la estrategia propuesta, estableciendo un programa que involucre a las dependencias encargadas de llevarlos a cabo, así como su ejecución en el corto, mediano y largo plazo.

Lograr construir un desarrollo urbano equilibrado y consciente de la protección al medio ambiente con la integración de proyectos turísticos que generen la inversión en la zona y eleven la calidad de vida de los habitantes, al mismo tiempo establecer las demandas de suelo, infraestructura y servicios al resto de la estructura urbana, resguardando sus componentes ambientales.

2.1.1.- Objetivos específicos

Urbanos:

- Consolidar la integración de la zona oriente de Ciudad Madero con el resto del área urbana, por medio de acciones en infraestructura y equipamiento.
- Integrar el corredor urbano al crecimiento de la zona
- Dotar de una infraestructura vial adecuada

Ecológicos:

- Proteger las estructuras naturales colindantes con la zona del corredor urbano, con el fin de evitar su deterioro por obras y acciones sin criterio ambiental, buscando conservar su vocación natural.
- Regular el crecimiento de la expansión urbana sobre el entorno próximo a lagunas esteros y zonas de riesgo.

Administrativo:

Dotar al municipio de un instrumento legal que le permita facilitar la expedición de permisos y licencias de construcción, a través del establecimiento de lineamientos de compatibilidad de usos y zonificación secundaria, acordes con las políticas.

Económico:

Promover la plusvaloración del suelo, a través del establecimiento de servicios que permitan reactivar económicamente el oriente del Area Metropolitana.

Sociales:

- Integrar el crecimiento urbano con el desarrollo social de la población.
- Mejorar las condiciones de vida de los habitantes, dentro de la zona de influencia del Corredor Urbano "Lic. Luís Donaldo Colosio"

2.2.-Condicionantes de los niveles superiores de planeación

2.2.1.- Plan Nacional de Desarrollo 2001 – 2006

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos dispone de acuerdo al Artículo 26, la elaboración del Plan Nacional de Desarrollo, al igual que la Ley de Planeación en su Artículo 5º. (21). En el Plan Nacional de Desarrollo, se establecen los principios, objetivos, estrategias y líneas de acción que determinan las acciones del gobierno federal en materia.

2.2.2.- Ley para el Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

Artículo 8

Son autoridades competentes: el Gobernador del Estado, La Secretaría de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología del Estado, el Instituto Tamaulipeco de Vivienda y Urbanismo y los Ayuntamientos;

Artículo 12

1. Corresponden a los Ayuntamientos entre otras las siguientes atribuciones:

Fracción I. Formular, aprobar y administrar la zonificación y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano municipales, así como los reglamentos de la materia; y

Artículo 26

1. Los programas parciales que se elaboren, deberán de mantener congruencia con los programas municipales, a fin de ordenar y regular una área o zona comprendida dentro de los mismos, y podrán ser de ordenación, conservación, crecimiento, mejoramiento, o cualquier combinación de los propósitos mencionados.

2. Los programas parciales serán elaborados, aprobados, ejecutados y evaluados por los Ayuntamientos. Estos podrán convenir con el Estado, la coordinación para su elaboración o la recepción de apoyos para ese mismo efecto.

Artículo 27

La planeación del desarrollo urbano se deberá realizar en coordinación con los sectores social y privado de la entidad, a fin de impulsar la concertación de acciones para el ordenamiento territorial y la adecuada previsión del crecimiento urbano armónico.

2.2.3.- Plan Estatal de Desarrollo 2005 – 2010

Con fundamento en los artículos 21, 23 y 25 de la Ley Estatal de Planeación, este documento expresa la rectoría del desarrollo para toda la acción de gobierno y atiende los compromisos con la sociedad y la responsabilidad de elevar el nivel de la calidad de vida de los tamaulipecos.

Las ciudades de calidad que requiere Tamaulipas demandan espacios dignos, armónicos y seguros que garanticen un desarrollo social y humano, con identidad.

La propuesta de desarrollo del gobierno del Estado es realizar una adecuada planeación del desarrollo urbano, con visión de largo plazo, que sea integral, oportuna y que incorpore criterios de sustentabilidad a fin de lograr preservar el medio ambiente, el mejoramiento de su imagen urbana, el rescate de zonas tradicionales y patrimonio edificado, los niveles de servicio de la infraestructura, el sistema de transporte y vialidad, la vivienda de cada familia, el equipamiento para la salud, la cultura, la educación, el deporte y el esparcimiento.

Lograr que las ciudades de Tamaulipas alcancen el rango de ciudades de calidad demanda indispensablemente la participación activa de la ciudadanía a fin de lograr este propósito común de sociedad y gobierno.

2.2.4.- Criterios del plan municipal

Para el municipio de Madero se aplica una política de consolidación y mejoramiento, en el que está inmersa la zona en estudio. Se menciona también en el plan conservar áreas con alto valor paisajístico natural, y las zonas federales de los ríos y escurrimientos. La política de crecimiento es aplicada a las actuales áreas con baja ocupación de predios y a la saturación de áreas libres existentes dentro del área actual construida.

MUNICIPIO	MODULO	DENSIDAD	COLONIA
Madero	35	300 – 400 Hab. /ha.	Lienzo Charro, Col. SHAOP, Candelario Garza, Ampl. Candelario Garza, 16 de Septiembre, Sector La Joya, Col. Las Flores, Ampliación Las Flores.
Madero	36	300 – 400 Hab. /ha.	Rev. Verde, Ampliación Emiliano Zapata, Emiliano Zapata, 15 de Mayo, Simón Bolívar

En el aspecto vial se propone estructurar el sistema, a partir de la consideración de las arterias primarias existentes y su complementación con aquellas que deriven en la adecuada articulación en el total de la zona urbana.

En materia de infraestructura urbana se propone ampliar la cobertura de dotación de servicios de agua, drenaje, electrificación y alumbrado público, en forma congruente con el desarrollo urbano de la zona.

En materia de medio ambiente, el plan menciona que se deben evitar las descargas directas de aguas residuales en ríos y lagunas, así como realizar un programa de saneamiento de los mismos.

Entre las acciones prioritarias, destacan las siguientes:

Suelo

- Iniciar acciones para la saturación de los lotes baldíos en zonas urbanas establecidas.

Infraestructura.

- Dotar de obras de infraestructura de carácter regional, sobre todo en lo que concierne a vialidad, comercio y abasto.
- Construir la planta de tratamiento de aguas residuales.
- Desalentar el crecimiento de la mancha urbana sobre zonas de riesgo y zonas naturales.

2.2.5.- Disposiciones del plan municipal

Tiene como objetivo determinar las políticas de desarrollo urbano y las directrices generales a seguir para la prevención, regeneración, mejoramiento, mantenimiento y consolidación del área urbana actual, previniendo las características de la estructura urbana futura en las etapas previstas para su implementación.

Para lograr tal fin, es necesario instituir las reservas territoriales que a corto, mediano y largo plazo se destinarán al crecimiento ordenado del área.

Simultáneamente, deberán generarse los programas relativos a la infraestructura, vivienda y equipamiento urbano.

Es imperativo definir la estructura urbana y establecer los instrumentos administrativos y jurídicos que requiere el cumplimiento de los programas.

La infraestructura necesita mejorarse, principalmente en el tratamiento de las aguas residuales.

2.2.6.- Planes sectoriales

Estudio integral de vialidad y transporte urbano de la zona de Madero

Para este estudio su objetivo es definir con precisión la estrategia vial. A continuación se presentan las acciones por implementar:

- Ordenamiento de las vialidades regionales, primarias y secundarias.
- Construcción de vías que permitan descongestionar las actualmente utilizadas (corredores viales).
- Mejorar la cobertura de acuerdo a los planes de desarrollo de la ciudad, conforme a las diferentes etapas de crecimiento.

2.3.- Dosificación del desarrollo urbano

Se programarán las inversiones de los diferentes niveles, acordes al crecimiento que detente la inversión privada, ya que se tiene contemplado que se reporte un Boom vertiginoso, sobre todo en los servicios de tipo turístico, en el corto y mediano plazo.

3.- Políticas y Estrategias

Con base en el análisis realizado en el diagnóstico, la estrategia del programa se orienta a la solución de problemas relativos a las condiciones urbanas que presentan la zona de estudio y en general a la integración de la estructura urbana, así como la necesidad de vialidades alternas, suelo urbanizado y la delimitación de áreas aptas para el crecimiento urbano, la preservación y mejoramiento de las condiciones del medio ambiente.

OBJETIVOS:

- Lograr el desarrollo integral y equilibrado de las actividades de comercio, servicios e industria, en la zona de aplicación del programa parcial.
- Generar lineamientos para una adecuada interacción de equipamiento entre los usos habitacionales, comerciales, de servicios e industriales.
- Determinar y sugerir estudios y proyectos de detalle en los aspectos urbanos que así lo requieran.
- Preservar el medio ambiente natural y el construido, que constituye la base para el desarrollo.

3.1.- Políticas de ordenamiento territorial

Para alcanzar los objetivos antes mencionados, la estrategia general de desarrollo urbano se fundamenta en principios y políticas que han sido definidos en el Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006. Se tomaron en cuenta los criterios y recomendaciones de las autoridades involucradas, con el fin de integrarlas en el presente instrumento y adecuarlas a la situación actual.

De crecimiento:

Desarrollar la estructura urbana, de tal manera que integre funcionalmente la zona del programa parcial con el resto del municipio.
Plantear un desarrollo programado, con etapas de crecimiento para cada una de las acciones.

De consolidación y mejoramiento:

Se aplicarán a las zonas que requieran de programas de regeneración, tanto urbanos como ecológicos, aún en aquellos que estén en proceso de consolidación y los que presenten deterioro en las condiciones del medio natural.

Criterios:

Establecer como zonas de protección ecológico ambiental aquellas que con su desarrollo impacten de cierta manera al medio natural, a las que se detectan carentes de servicios, a las que presentan condiciones de sub-utilización y a las que estén en proceso de deterioro ambiental, social y de imagen urbana.

De protección:

Se aplicarán a la zona lagunaria que se encuentra paralela al Corredor Urbano "Lic. Luís Donaldo Colosio".

Criterios:

Se dará un uso al área declarada como de protección, con el objeto de que constituya una barrera efectiva para el control del crecimiento urbano.

De conservación:

Se aplicarán al ámbito natural que presente características cuyo valor sea indiscutible y constituya de esta manera elementos del patrimonio para el municipio de Madero.

Criterios:

Con motivo de la recuperación de lagunas y esteros, se asignan usos específicos para las zonas de preservación ecológica y constituyan barreras físicas efectivas para el control del crecimiento de la zona urbana construida.

3.1.2.- Política de control y de crecimiento en áreas aptas para el desarrollo urbano

Esta política pretende que solo sean ocupadas para fines urbanos aquellos espacios que no presenten valor ecológico, paisajístico o arqueológico, así mismo se pretende que este desarrollo ayude a consolidar las áreas urbanas actuales y formen un corredor urbano al 2020.

3.1.3.- Política de densificación

Esta política pretende la ocupación y reciclamiento de todos los espacios baldíos o subutilizados dentro de la actual área urbana con el fin de absorber en lo posible el crecimiento poblacional y evitar la ocupación de espacios carentes de infraestructura y con valor tanto turístico como ambiental para la zona.

3.1.4.- Política de consolidación

Pretende que en aquellos asentamientos irregulares que por su antigüedad, nivel de consolidación y que no se ubiquen en zona de riesgo, cauces, derechos de vía y que ya no puedan ser reubicados, se les pueda no solo acabar de introducir sus servicios o equipamientos sino se llegue a acuerdos de la delimitación y control del asentamiento, previa solución de los conflictos legales y con la autorización municipal correspondiente.

3.1.5.- Políticas para preservación de zonas no urbanizables

Este apartado esta relacionado con el fomento económico, conservación de bosques, zonas agrícolas y espacios de valor ecológico o paisajístico, ya que es necesario establecer que actividades deben de fomentarse para que no se dejen sin uso y fomentar su ocupación.

3.1.6.- Políticas de integración e imagen urbana

En esta política se buscará la integración de elementos arquitectónicos que distingan a la zona e integren una identidad propia.

3.1.7.- Política de reforestación

En esta política se pretende acordar con los gobiernos e instituciones respectivas las acciones pertinentes para la reforestación de las zonas boscosas o que puedan ser aprovechadas en un futuro en materia forestal, previniendo la erosión y contribuyendo a mejorar el paisaje tanto del municipio como de la zona de estudio, además de ayudar a la conservación y filtración a los mantos freáticos.

3.1.8.- Políticas Sectoriales

Tenencia de la tierra y mejoramiento urbano en asentamientos irregulares

Establecer los convenios necesarios con las instancias estatales y federales para dar certidumbre jurídica en la tenencia de la tierra al municipio y fortalecer el ingreso fiscal.

Reubicación

En esta política se pretende reubicar aquellos asentamientos que se localizan en áreas de difícil dotación de servicios, que se ubiquen en zonas no aptas para la urbanización y por lo tanto puedan ser detonantes de un crecimiento no deseado, tiene aplicación principalmente en las zonas de protección ecológica o de alto riesgo.

Oferta del suelo y aprovechamiento de reservas

Se pretende establecer los mecanismos y apoyos que permitan la ocupación de los espacios destinados a la vivienda, buscando que el apoyo sea dado gradualmente según las áreas que se desean ocupar, va de la mano de las acciones destinadas a la densificación y consolidación de zonas.

Promoción y fomento a la vivienda

En esta política se pretende el establecimiento de programas que propicien la construcción de vivienda de interés social dentro de las zonas establecidas como de alta densidad especificadas en este programa pero que se integran al contexto urbano de las trazas actuales y no se conviertan en áreas privadas e independientes de su entorno urbano, además que respeten las reglamentaciones tanto de zonificación como de imagen urbana.

Construcción, ampliación y conservación de infraestructura regional

Es necesario establecer una política de dotación de redes de servicio a todas las áreas donde se desee fomentar el crecimiento, asimismo proponer sistemas de reciclamiento del agua en las zonas industriales, turísticas y habitacionales para así propiciar la reutilización en el cuidado de espacios verdes, esta política debe estar ligada a las acciones de preservación de las áreas de filtración a mantos acuíferos y como política del cuidado del agua.

Incorporación de líneas de drenaje y manejo de aguas residuales

Con el fin de evitar la contaminación de los cauces y lagunas, así como el deterioro de las áreas cercanas a estos, es necesario establecer una política de saneamiento de lagunas y ríos que permita aprovechar las aguas residuales que actualmente son vertidas a ellos. Por otro lado es necesaria establecer una política de mejoramiento de las redes del drenaje actual a fin de optimizar su funcionamiento y prevenir una saturación. Es necesario establecer la posibilidad de introducir líneas de drenaje pluvial en aquellas zonas urbanas nuevas para así contribuir a la recarga de acuíferos.

Construcción, ampliación y conservación del equipamiento de la zona

En este rubro se promoverán aquellas acciones que permitan el mejoramiento de las instalaciones actuales de equipamiento poniendo principalmente énfasis en los subsistemas de educación salud y abasto, así como promover la ubicación de equipamientos locales en las áreas donde se desea alentar o encausar el crecimiento urbano.

Conservación y preservación de zonas de valor histórico y paisajístico

En esta política se pretende apoyar todas aquellas acciones y crear instrumentos que busquen la conservación de los elementos o zonas de valor patrimonial y estético ubicadas en el territorio de la zona de estudio, tales como programas de restauración, mejoramiento de fachadas, etc.

Desarrollo turístico

Ligadas a las políticas de mejoramiento de la imagen urbana y preservación de las zonas de valor histórico se debe aplicar una política de aprovechamiento racional y respeto de aquellos múltiples espacios y lugares con que cuenta la zona y representan un atractivo para corrientes de turismo, ya sea turismo cultural, ecológico o solo de recreación, y que pueden convertirse en una fuente importante de empleos, reforzando las tendencias de crecimiento del sector terciario, apoyando igualmente a la actividad artesanal.

Control de la contaminación y preservación ecológica

En esta política se establecen los programas y acciones referentes a la conservación de aquellos espacios de valor ecológico y paisajístico que por su variedad tanto en flora como en fauna y por su importancia para la sustentabilidad de la propia población merezcan su preservación. Asimismo se estará ligado a las políticas mejoramiento de imagen urbana y la política de incorporación de líneas de drenaje para el saneamiento a fin de disminuir los focos de contaminación que implican las descargas a lagunas.

Apoyo para la industria en materia de riesgos

En esta política se establecerán los incentivos para aquellas industrias que establezcan sistemas de protección al medio ambiente en materia de disminución de emisiones al aire, reciclamiento y tratamiento de agua en sus procesos, además de sistemas de protección y disminución de riesgos tanto a su interior como al exterior de sus instalaciones.

Prevención y atención de riesgos urbanos

Se establecerán lineamientos conjuntos entre protección civil municipal y estatal con la finalidad de respetar derechos de vía y zonas de alto riesgo.

Desarrollo municipal y coordinación intergubernamental

Esta política pretende establecer las acciones pertinentes para el establecimiento de acuerdos de cooperación entre las diferentes entidades federales, estatales y municipales para la atención de problemas específicos.

3.2.- Estrategia urbana

3.2.1.- Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico

Respecto al rescate de esteros y lagunas, se le da un particular interés a las márgenes que se encuentran en la zona de aplicación del programa parcial, destinándose el uso de las riberas como parque lineal donde sea factible, de tal manera que se evite la ocupación ilegal de zonas de riesgo.

3.2.2.- Estrategia urbana en función del desarrollo económico

Como se ha visualizado, es muy importante la dotación de infraestructura ya que al contarse con ésta, se podrá agilizar el asentamiento de los capitales privados que detonen el área de estudio y que permita un crecimiento vertical ordenado, que a su vez produzca un desarrollo sustentable.

3.3.- Estructura urbana

La estructura propuesta por el presente programa parcial está en concordancia con el Plan Regional de Desarrollo del Area Metropolitana del Río Panuco, donde el fin es ordenar el espacio urbano, donde se establecen usos de comercio y servicios, definiéndose espacios longitudinales de gran intensidad de usos comprendidos por los predios que colindan con ambos lados de avenidas sirviéndose como delimitantes de el rápido desplazamiento a lo largo del centro de población o de varios distritos.

Estos corredores se dividen en: Corredor Urbano Turístico (CUT) donde adquieren derechos todos los predios que tengan frente de lote a la vialidad definida como Corredor Urbano Turístico dentro del plano de zonificación y uso del suelo. El otro corredor se denomina Corredor Urbano Turístico (CUT1), donde adquieren derechos todos los predios que tengan frente de lote a la vialidad definida como Corredor Urbano Turístico 1 en el plano de zonificación y uso del suelo. A la par de estos corredores turísticos se propone un corredor urbano que presenta características especiales debido a que el trazo de este se da por encima del poliducto de PEMEX Madero – Monterrey por lo que su construcción deberá ser avalada por protección civil del municipio y las densidades de la zona no podrán ser mayores a una densidad media de 160 hab. /ha o 40 viviendas por hectárea y dejando un área de protección de 30 metros mínimo a cada lado de la vialidad.

3.3.1.- Estructura vial

Como complemento a los corredores urbanos y con el fin de hacer compatible la estructura de la red vial a los requerimientos de transporte que tendrá en el futuro la zona de estudio, se planteó la construcción de una vialidad metropolitana y primaria que conectará a la refinería Francisco I. Madero con el puerto industrial de Altamira al libramiento poniente, así como a las diferentes colonias de Madero en el área de influencia del programa parcial.

3.3.2.- Lineamientos de imagen urbana

Se recomienda principalmente la utilización de flora nativa de la región, que permita el rescate ecológico de las mismas (uva de la playa, riñón niña, etc.,) y que nos distinga regionalmente.

Se consideraran 8 metros de espacio libre sin construir del límite de colindancia en ambos lados por lote, por lo que se guardara una distancia de 16 metros entre una construcción y otra, en los lotes que no se permita esa dosificación por su tamaño se evaluara individualmente el proyecto dependiendo de las dimensiones del predio haciendo hincapié en que las bardas que limitan las áreas de los lotes tendrán una altura no mayor a 1.50 metros, con vanos a determinada distancia y con los acabados especificados con anterioridad.

3.3.3.- Zonificación y uso del suelo

De acuerdo a las proyecciones de población hechas por POLIFES consultoría, se estima una población al 2025 de 900,000 habitantes para la zona de estudio de los cuales el 30% será población turística lo que implica un gran desdoblamiento a esta zona, lo cual no es conveniente por los riesgos antes mencionados, al margen de esto el aumento de población es inminente por lo que indudablemente hará requerir una serie de equipamientos. Las instalaciones propuestas para ser contenidas dentro de la zona de estudio son las siguientes:

COBERTURA DE EQUIPAMIENTO URBANO				
Corredor Miramar Luis donaldo colosio (zona de estudio)				
ELEMENTO	Normas de dotación			Norma
	UBS	Hab/UBS	m2T/UBS	630,000 UBS
EQUIPAMIENTO VECINAL				
Jardín de niños	aula	780	210	808
Primaria	aula	475	345	1,326
Centro social	m2 const.	20	2	31,500
Conasuper	m2 const.	35	2	18,000
Pequeño comercio	m2 const.	10	2	63,000
Servicios privados	m2 const.	20	2	31,500
Plaza cívica	m2P	6	1	105,000
Jardín vecinal	m2T	1	1	630,000
Canchas deportivas	m2T	1	1	630,000
EQUIPAMIENTO DE BARRIO				
Secundaria general	aula	2,860	375	220
Secundaria tecnológica	aula	2,320	450	272
Centro de capacitación	aula	12,860	600	49
Clínica	consult.	4,260	190	148
Guardería	aula	3,900	135	162
Mercado	puesto	160	24	3,938
Pequeño comercio	m2 const.	20	2	31,500
Comercio autoservicio	m2 const.	10	2	63,000
Despachos-consultorios	m2 const.	20	2	31,500
Correo y telégrafo	m2 const.	125	2	5,040
Estación de autobús urbano	andén	16,000	300	39
Sitio taxis	cajón	1,400	30	450
Cine	butaca	100	5	6,300
Templo	m2 const.	70	3	9,000
Parque de barrio	m2T	1	1	630,000
Centro deportivo	m2T	2	1	315,000
EQUIPAMIENTO DE DISTRITO O SUBCENTRO				
Bachillerato general	aula	9,100	525	69
Bachillerato técnico	aula	6,660	600	95
Teatro auditorio	butaca	120	6	5,250
Hospital general	cama	1,110	170	568
Pequeño comercio	m2 const.	40	2	15,750
Centro comercial	m2 const.	10	2	63,000
Comercio departamental	m2 const.	20	2	31,500
Com.serv.especializados	m2 const.	20	2	31,500
Oficinas privadas	m2 const.	10	2	63,000
Parque urbano	M2T	1	1	630,000
Gasolinera	bomba	6,725	150	94
Administración municipal	m2 const.	50	2	12,600
Bomberos	bomba	30,000	450	21

Estacionamientos

Respecto al uso de estacionamiento y debido a la gran afluencia de turistas, se debe incrementar la demanda de dicho servicio, por lo que para la zona que comprende este programa parcial todos los comercios y servicios deberán contar con un mínimo de estacionamiento, para el uso habitacional con comercio se debe de tener un cajón de estacionamiento por cada 50 metros construidos. Para el caso de los corredores y el uso turístico y servicios la norma será de un cajón de estacionamiento por cada 40 metros construidos de comercio o servicios, en estos casos se tendrá que calcular un incremento del 20% por localización en el corredor ya que la factibilidad de la vialidad o corredor no contempla estacionamiento sobre el área de rodamiento de la vialidad.

Usos de suelo

El presente programa propone densificar las zonas habitacionales actuales y la ocupación de baldíos al interior de la zona construida.

Normatividad

Las normas sobre usos y destinos del suelo, así como normas de ocupación quedarán determinadas de la siguiente manera: (consultar planos E-3 Vialidad propuesta y E-5 Zonificación y uso de suelo).

HDA (HABITACIONAL DENSIDAD ALTA 120)**USO GENERAL: HABITACIONAL MEZCLADO CON ACTIVIDADES TERCIARIAS**

Se tendrá una densidad máxima de 40 viviendas por hectárea considerando la vialidad y el área de donación; se podrán autorizar la subdivisión de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 120 m² de superficie, y un frente de cuando menos de 7 mts. Las edificaciones podrán tener una altura máxima hasta de 3 niveles ó 9.00 mts. Sin incluir tinacos. Deberá dejarse como mínimo un 25 % de la superficie del lote sin construir y se podrá desarrollar el 2.1 número de veces el área total del predio, lo anterior como intensidad máxima de construcción; se encontrará mezclado con actividades del sector terciario correspondientes a comercio y servicios (ver tabla de usos).

HDM (HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA 250)**USO GENERAL: HABITACIONAL MEZCLADO CON ACTIVIDADES TERCIARIAS**

Se tendrá una densidad máxima de 19 viviendas por hectárea considerando la vialidad y el área de donación; se podrán autorizar la subdivisión de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 250.00 m² de superficie, y un frente de cuando menos de 9.00 m. las edificaciones podrán tener una altura máxima hasta de 3 niveles o 9.00 m. sin incluir tinacos. Deberá dejarse como mínimo un 25 % de la superficie del lote sin construir y se podrá desarrollar el 2.1 número de veces el área total del predio, lo anterior como intensidad máxima de construcción; se encontrará mezclado con actividades del sector terciario correspondientes a comercio y servicios (Ver tabla de usos).

HDB (HABITACIONAL DENSIDAD BAJA 500)**USO GENERAL: PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAL**

Se tendrá una densidad máxima de 10 viviendas por hectárea considerando la vialidad y el área de donación; se podrán autorizar la subdivisión de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 500.00 m² de superficie, y un frente de cuando menos de 11.00 m., las edificaciones podrán tener una altura máxima de 3 niveles o 9.00 m. sin incluir tinacos. Deberá dejarse como mínimo un 25 % de la superficie del lote sin construir y se podrá desarrollar el 1.2 número de veces el área total del predio, lo anterior como intensidad máxima de construcción; se encontrará mezclado con actividades del sector terciario correspondientes a comercio y servicios. (Ver tabla de usos)

CU (CORREDOR URBANO 250)**USO GENERAL: HABITACIONAL MEZCLADO CON ACTIVIDADES TERCIARIAS**

Se tendrá una densidad máxima de 19 Viv. /ha y se permite la instalación de usos comercial y de servicios. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 250 m² de menos de 9.00m. Las edificaciones podrán tener una altura máxima de 5 niveles o 12.5 m. sin incluir tinacos. Deberá dejarse como mínimo 20% de la superficie del lote sin construir y una superficie construida equivalente a 4 veces la superficie del lote.

CUT (CORREDOR URBANO y TURISTICO 500 "BLV. COSTERO")**USO GENERAL: TURISMO Y SERVICIOS**

Queda prohibido la construcción de vivienda de cualquier tipo, permitiéndose únicamente actividades correspondientes al turismo y los servicios como hoteles, restaurantes, comercios relacionados a la pesca, también se permiten obras de infraestructura para proteger la integridad y la vida de seres humanos, Las edificaciones podrán tener la altura necesaria para el proyecto, deberá dejarse como mínimo 20% de la superficie del lote sin construir (Ver tabla de usos).

**CUT1 (CORREDOR URBANO y TURISTICO 500 "BLV. LUIS D. COLOSIO")
USO GENERAL: TURISMO Y SERVICIOS**

Queda prohibido la construcción de vivienda de cualquier tipo, permitiéndose únicamente actividades correspondientes al Turístico y de servicios, Hoteles, Restaurantes comercios relacionados a la pesca, también se permiten obras de infraestructura para proteger la integridad y la vida de seres humanos, Las edificaciones podrán tener la altura necesaria para el proyecto, deberá dejarse como mínimo 20% de la superficie del lote sin construir, este corredor no tendrá acceso vehicular libre solo se destinara para transporte público (Ver tabla de usos).

**CST (COMERCIAL Y DE SERVICIOS DENSIDAD BAJA)
USO GENERAL: USO EXCLUSIVO TURISTICO**

Se tendrá una densidad máxima de construcción del 60% del predio en el lado de playa y del 80% en el lado contrario, las proporciones deberán ser las mismas en la densidad de ocupación del frente de cada proyecto; sin importar las dimensiones de cada terreno se sujetaran a las proporciones mencionadas.

**E (EQUIPAMIENTO)
USO GENERAL: EQUIPAMIENTO**

Esta zona estará sujeta a las disposiciones de localización independientemente del uso de suelo de la zona.

A-P-EA (AREA DE PROTECCION ECOLOGICA AMBIENTAL)

Quedan prohibidos los asentamientos humanos de cualquier tipo, permitiéndose únicamente actividades recreativas; también se permiten obras de infraestructura para proteger la integridad y la vida de seres humanos (Ver tabla de usos)

Tabla de compatibilidad de usos de suelo¹

Uso permitido
 Uso prohibido

Clave		HDA	HDM	HDB	CU	CUT	CUT1	CST	PU	E	I	AP-EA
Habitacional	Unifamiliar											
	Multifamiliar							**				
Administración Pública	Oficinas de gobierno											
	Representaciones oficiales y embajadas extranjeras											
	Residencias de embajadas											
	Tribunales y juzgados											
Administración Privada	Sucursales de bancos, Y casas de bolsa pública o privada											
	Agencias de viaje, casa de cambio hasta 40 m ²											
	Consultorios hasta 100 m ²											
	Galerías de arte, exposición y venta											
	Agencias de publicidad											
	Oficinas privadas											
Almacenamiento y Abasto	Central de abasto y bodegas de productos perecederos											
	Bodegas de acopio y transferencia de productos no perecederos											
	Bodegas de semillas, huevo, lácteos o abarotes											
	Depósitos de gas líquido, combustibles o explosivos											
	Gasolineras y verificentros											
	Estaciones de gas carburante											

¹Las características de cada una de las claves, se expresa al final de la tabla de compatibilidad de usos de suelo.

** Solo será permitida la densidad habitacional baja (HDB).

	Estaciones o paradas del sistema de transporte colectivo* (Sujetos a proyecto de ruta en acuerdo con la instancia de transporte)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Estacionamiento públicos, privados y sitios de taxis											
	Encierros o mantenimiento de vehículos, autobuses y minibuses											
Transportes aéreos	Terminales Aéreas											
	Helipuertos											
Comunicaciones	Agencias de correos, telégrafo y teléfonos											
	Centrales de correos y telégrafos											
	Centrales telefónicas con servicio al público											
	Centrales telefónicas sin servicio al público											
	Estación de radio o televisión											
	Estaciones repetidoras de comunicación celular											
	Foro de radio o televisión											
	Foro cinematográfico											
Industria	Extractiva, manufacturera y ensamble											
	Manufacturas, química, farmacéutica											
	Alimenticia, textil, del calzado, ensamble gráfico											
	Pequeña industria											
	Agro industria											
	Micro industria, industria doméstica y de alta tecnología											
	Diques, pozos, represas, canales de riego o presas											
	Estaciones o subestaciones eléctricas											
	Estaciones de bombeo, plantas de tratamiento de agua, cárcamos											
	Tanques o depósitos de más de 1000 m³ de agua											
	Estaciones de transferencia de Basura											
	Plantas de tratamiento de basura, fertilizantes orgánicos o rellenos sanitarios.											
	Incineradores de Basura											
Espacios Abiertos	Plazas, explanadas, jardines o parques											
Agropecuario y forestal	Instalaciones para el cultivo piscícola											
	Hortalizas, huertos e invernaderos de traspatio.											

Clave	Tipo	Lote tipo m²	Altura máxima
HDA	Habitacional densidad alta	120 M²	9.00 mts
HDM	Habitacional densidad media	250 M²	9.00 mts
HDB	Habitacional densidad baja	500 M² ó más	9.00 mts
CU	Corredor urbano (Habitacional con comercio y servicios)	250 M²	9.00 mts
CUT	Corredor urbano y turístico Luís Donald Colosio	500 M²	Variable
CUT1	Corredor urbano y turístico Blvd. Costero	500 M²	Variable
CST	Comercial y de servicios turísticos	Variable	Variable
PU	Parque urbano	Sujeto a disposición del municipio	Variable
E	Equipamiento	Variable	Variable
I	Industrial	Variable	Variable
AP-EA	Area de protección ecológica ambiental	No aplica	No aplica

Normas de ordenación sobre vialidades

Corredores urbanos

Las normas por vialidad tienen la finalidad de orientar los usos en los paramentos de los corredores urbanos para un mejor aprovechamiento de la estructura urbana. Adicionalmente, estas normas responden al espíritu de liberar usos de suelo agresivos a la traza interior de la zona urbana.

En la siguiente tabla se enlistan los corredores urbanos y tramos de los mismos que cuentan con normas de usos de suelo, turismo y servicios.

Normatividad de corredores

Tramo	Norma	Observaciones y restricciones
A-A'	Queda prohibido la construcción de vivienda de cualquier tipo, permitiéndose únicamente actividades correspondientes al turismo y los servicios relacionados como: hoteles, restaurantes, comercios relacionados a la pesca; también se permiten obras de infraestructura para proteger la integridad y la vida de seres humanos, las edificaciones podrán tener la altura máxima de 20 metros, deberá dejarse como mínimo 20% de la superficie del lote sin construir (Ver tabla de compatibilidad de usos de suelo y plano).	TS 20 % de Incremento a la demanda de estacionamiento para visitantes.
B-B'	Queda prohibido la construcción de vivienda de cualquier tipo, permitiéndose únicamente actividades correspondientes al turismo y los servicios relacionados como: hoteles, restaurantes, comercios relacionados a la pesca; también se permiten obras de infraestructura para proteger la integridad y la vida de seres humanos, las edificaciones podrán tener la altura máxima de 20 metros, deberá dejarse como mínimo 20% de la superficie del lote sin construir (Ver tabla de compatibilidad de usos de suelo y plano).	TS 20 % de Incremento a la demanda de estacionamiento para visitantes.
B'-B''	Queda prohibido la construcción de vivienda de cualquier tipo, permitiéndose únicamente actividades correspondientes al turístico y de Servicios, Hoteles, Restaurantes comercios relacionados a la pesca, también se permiten obras de infraestructura para proteger la integridad y la vida de seres humanos, las edificaciones podrán tener la altura necesaria para el proyecto, deberá dejarse como mínimo 20% de la superficie del lote sin construir este corredor no tendrá acceso vehicular libre solo se destinara para transporte público (Ver tabla de compatibilidad de usos de suelo y plano).	TS 20 % de Incremento a la demanda de estacionamiento para visitantes.
C-C'	Se tendrá una densidad máxima de 19 Viv. /ha y se permite la instalación de usos comercial, y de servicios. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 250 m2. de menos de 9.00 m. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 5 niveles o 12.5 m, deberá dejarse como mínimo 20% de la superficie del lote sin construir y una superficie construida máxima equivalente a 4 veces la superficie del lote.	TS 20 % de Incremento a la demanda de estacionamiento para visitantes.

Seguridad pública y protección civil

Con el fin de dar cobertura al servicio del policía municipal, se construirán módulos de vigilancia al interior de las zonas habitacionales que tendrán como funciones, además de apoyo a la comunidad en caso de ilícitos, las de patrullaje en la zona de servicios públicos, así como las instalaciones de industria, comercio y servicios que se encuentran en el área de aplicación del programa parcial.

Destinos

El Plan Regional de Desarrollo Urbano vigente contempla el crecimiento de Madero hacia el oriente, por lo que se propone la constitución de reservas ubicadas en esta zona y la saturación de las que actualmente se tienen contempladas para el crecimiento urbano, teniendo en cuenta el crecimiento poblacional natural y el proveniente de la migración de otras localidades en la región.

Infraestructura

Se respetará dentro de la franja del corredor urbano el derecho de vía del gasoducto y obras complementarias.

De acuerdo a la zonificación primaria del Plan Regional de Desarrollo Urbano del Area Metropolitana, se retorna en el programa parcial propuesto el Canal Vertedor y la planta de tratamiento de aguas residuales ubicada en la zona denominada "Tierra Negra".

Agua potable

De acuerdo a la población estimada para esta área de estudio, se considera que podrá recibir una densidad de 62.9 hab. /ha., motivo que demandara en promedio una dotación mínima de 200 lts/hab.

3.4.- Utilización del suelo

3.4.1.- Estrategia de desarrollo urbano con los diferentes sectores

Es prioritario que este instrumento de planeación sea aprobado por el municipio y el gobierno del estado para su aplicación en el ámbito de su competencia. A nivel municipal, permitirá autorizar licencias de uso de suelo y construcción de acuerdo a lo marcado en la zonificación del corredor urbano propuesto, así como la programación de recursos y obras de acuerdo a las etapas previstas de desarrollo.

3.4.2.- Estrategia administrativa y de desarrollo económico de la ciudad

Este programa parcial será clave para su administración coordinar acciones del orden municipal, estatal y federal.

3.4.3.- Etapas de desarrollo

En este tema, se enunciarán los plazos en que se van a realizar las acciones determinadas en la estrategia del programa. Estas son:

Primera etapa: corto plazo (2005-2007)

En esta etapa se impulsará la redensificación y ocupación de las zonas urbanas con bajo índice de ocupación. Se abrirán nuevas áreas al crecimiento y se desalentará el asentamiento de viviendas o construcciones dentro de las áreas protegidas de conservación ecológica, de uso industrial y derechos de vías. Por otra parte, se coordinarán las acciones necesarias para evitar el vertido de aguas residuales e industriales en la zona de lagunas.

Se plantean acciones que por su naturaleza tendrán que ser ejecutadas en un lapso no mayor de un año. Los objetivos de esta primera etapa son:

Aprobar el programa parcial Miramar - Corredor Urbano "Lic. Luís Donald Colosio".

Elaborar el proyecto ejecutivo de vialidad complementaria al corredor urbano.

Construir los derechos de vía para la estructura vial propuesta.

Iniciar la regularización de la tenencia de la tierra.

Coadyuvar acciones con el Instituto Metropolitano de Planeación.

Reubicación de viviendas afectadas por el trazo de la vialidad.

Implementar desarrollo turístico-comercial.

Segunda etapa (2008-2010)

En esta etapa se continuarán impulsando los aspectos mencionados para el corto plazo y se construirán las obras necesarias para la consecución de los objetivos planeados por el presente programa.

Tercera etapa (2010-2013)

Se consolidará la estructura urbana propuesta para la zona de estudio en el presente instrumento. Se continuará con el fortalecimiento de la zona industrial y de servicios; se ocuparán las áreas previstas para el crecimiento urbano dentro de la zona de aplicación y se construirán las conexiones viales necesarias que están planteadas en el presente programa.

4.- Programación y corresponsabilidad sectorial

UBICACION DE ACCIONES PRIORITARIAS	MPIO.	ESTADO	GOB. FEDERAL	INST. DE PLA.	ORG. PART. / SOCIALES	PLAZOS		
						C.	M.	L.
PLANES Y PROGRAMAS. (A)								
Adecuación de programas de desarrollo urbano vigentes al sistema estatal.		•				•		
Implementación del Instituto Metropolitano de Planeación del Sur de Tamaulipas.	•	•				•		
SUELO. (B)								
Programa, inventario , reservas territoriales	•	•	•			•	•	•
Determinar reservas territoriales que permitan ofrecer suelo urbano	•	•				•	•	•
Elaboración de programa reubicación de asentamientos humanos irregulares en zonas no aptas para vivienda.	•	•		•		•		
Analizar y actualizar programa de regulación de la tenencia de la tierra.		•				•		
Estudios de integración, centros y subcentros urbanos; de barrio en el Area Metropolitana.	•	•		•	•	•	•	
Estudio de factibilidad de transporte colectivo ferroviario entre las diferentes zonas industriales y los centros de población.		•					•	•
Programa reorganización de rutas de transporte colectivo intraurbano.		•			•	•		
VIVIENDA. (C)								
Programa de apoyo a la vivienda progresiva y mejoramiento de la ya construida.	•					•	•	
Programa integral para el mejoramiento de la vivienda.	•	•			•	•	•	•
EDUCACION. (D)								
Implementación de aulas y estudios para la investigación ecológica	•	•			•	•	•	
SALUD. (E)								
Programa sectorial, ubicación unidades medicas, primer contacto, centros de salud y clínicas, zona conurbada.	•	•				•	•	•
ASISTENCIA PUBLICA. (F)								
Estudio de localización y dotación, equipamiento zona conurbada.	•	•	•			•	•	
COMUNICACIONES. (G)								
Programa incorporación de centros y subcentros urbanos de equipamiento.	•	•				•	•	
RECREACION. (H)								
Proyecto ejecutivo áreas recreativas, playa Miramar, playa Tesoro, Dunas Doradas y Sol.	•	•				•	•	•
DEPORTES. (I)								
Proyectos en el área de estudio de centros deportivos	•	•			•	•	•	•
SERVICIOS PUBLICOS. (J)								
Localización estaciones de transferencia de residuos sólidos, domésticos Area Metropolitana	•					•		
ADMINISTRACION PUBLICA. (K)								
Estudios, ubicación delegaciones municipales para desconcentración.	•					•		
Proyecto matriz de equilibrio para localización, estaciones de policía, transito y bomberos Area Metropolitana	•	•				•	•	
INFRAESTRUCTURA Y ENERGIA. (L)								
Estudio, localización elementos complementarios a las redes de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado e hidrocarburos.	•	•				•	•	
MOBILIARIO URBANO. (LL)								
Especial playa de Miramar, playa Tesoro, Dunas Doradas y Sol	•					•	•	
Centros de población Area Metropolitana	•	•				•	•	

Programa de señalización informática turística Area Metropolitana	•	•			•	•	•	
Programa para colocar barreras restrictivas en los cruces entre vialidades y vías férreas	•	•				•		
IMAGEN URBANA. (M)								
Programa identificación sitios turísticos zona conurbada y regiones adyacentes	•	•				•	•	
Elaboración reglamento para la protección y mejoramiento, imagen urbana Area Metropolitana	•	•				•		
Programa restitución nomenclatura de calles y uniformidad de las placas indicadoras	•	•				•	•	
Programa integral señalización horizontal y vertical en el Area Metropolitana	•	•				•		
MEDIO AMBIENTE. (N)								
Programa ordenamiento ecológico en Zona Conurbada y Area Metropolitana	•	•				•		
Constitución de un distrito de control de la contaminación en el estuario en el Río panuco		•	•			•	•	•
Integración de comisión de ecología en cada municipio conurbado.	•	•				•		
Implementación del Instituto Metropolitano de Planeación, cuerpo consultivo y asesores a comisiones municipales y a la comisión de ecología de la Zona Conurbada, en la revisión y aplicación de la legislación ambiental	•	•				•	•	
Programa regeneración y establecimiento de áreas naturales	•	•	•		•	•	•	
Programa conservación de ecosistemas, sistemas lagunarios para preservar la riqueza de la flora y fauna	•	•	•			•	•	•
Programa delimitaciones zonas de reserva ecológica para su conservación	•	•	•			•	•	•
Programa de reforestación zona conurbada	•	•				•	•	•
Programa educación ambiental, concientización y difusión	•	•			•	•	•	•
Programa regeneración y protección de suelos degradados	•	•				•	•	•
Estudio estabilización dunas del cordón litoral Golfo de México		•	•			•	•	•
Estudio de impacto ambiental, medidas de control para las industrias establecidas en la zona petrolera de Madero	•	•				•		
Estudio regeneración preservación, prevención, mejoramiento y mantenimiento, conservación, consolidación, protección y aprovechamiento cuerpos de agua, sistemas lagunarios de ríos Panuco y Tamesí.	•	•				•	•	•
Programa recolección, manejo, tratamiento y disposición final, aguas residuales en Area Metropolitana	•	•				•	•	•
Programa recolección, selección, manejo y disposición final de residuos sólidos domésticos	•	•				•	•	•
Programa tratamiento desechos sólidos industriales	•	•				•		
EMERGENCIAS URBANAS. (Ñ)								
Programa de disminución de vulnerabilidad por inundaciones, aportaciones río Tamesí al río Pánuco con la construcción de la presa Tamesí y el canal de desfogue.	•	•	•			•	•	•
Programa para controlar la expansión de los asentamientos humanos en zonas inundables	•	•			•	•	•	
Programa reubicación, vivienda en zonas de alto riesgo por inundaciones, deslaves, derechos de vía, infraestructura, vialidad y áreas de amortiguamiento	•	•				•	•	
Programas información, prevención y protección de los diferentes riesgos en colonias vulnerables.	•					•		

Programa identificación establecimientos potencialmente generadores que puedan causar emergencia urbana, en Area Metropolitana por un evento no controlado	•	•				•		
Programa establecimiento áreas de amortiguamiento a las industrias ubicadas en el Area Metropolitana	•	•				•	•	•
Programa establecimiento normas, técnicas de compatibilidad y operación a comercio y servicios que realicen actividades riesgosas en el Area Metropolitana	•	•				•	•	
Esquema compatibilidad de usos del suelo en Area Metropolitana con expendios de gasolina, gas natural o gas LP.	•	•				•		
Elaboración de Atlas de Riesgo	•	•			•	•		
PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD. (O)								
Implementar el Instituto Metropolitano de Planeación	•	•			•	•	•	
Consolidar mecanismos consulta pública mediante promoción de formas legislativas que permitan participación social en las acciones	•	•				•		
Programa de difusión de programas de desarrollo vigente	•	•				•		
ADMINISTRACION DEL DESARROLLO URBANO. (P)								
Impulsar la coordinación interestatal e intermunicipal para lograr un ordenamiento urbano integral de la Zona Conurbada		•				•	•	•
Establecer mecanismos que permitan profesionalización y permanencia de los cuadros operativos de la administración de desarrollo urbano, que trasciendan los periodos de la administración pública para propiciar la continuidad	•	•				•	•	

MUNICIPIO DE DE CIUDAD MADERO, TAMAULIPAS**PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO MIRAMAR
"CORREDOR LUIS DONALDO COLOSIO"****ANEXO
ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO
(ZEDEC)****PRESENTACION**

La Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) forma parte del programa parcial de desarrollo urbano Miramar – Corredor Urbano “Lic. Luis Donald Colosio”, contempla el litoral de la Playa de Miramar desde la escollera norte hasta la Ave. Tamaulipas (*Glorieta de los delfines*).

Por ser un destino de playa el ZEDEC busca normar todas las construcciones presentes y futuras que se desarrollen en la zona sujeta a este estudio, permitiendo el crecimiento ordenado y promoviendo el desarrollo sustentable.

OBJETIVO DEL ESTUDIO

El corredor urbano “Luís Donald Colosio” y la playa de Miramar son fundamentales para establecer un desarrollo sustentable integral a través de la conjunción de un sistema vial con las unidades territoriales que conforman la estructura urbana de la zona; permitiendo establecer con criterios urbano- ecológicos los usos del suelo en forma ordenada.

LIMITES DEL AREA DE ESTUDIO:

Al Norte, con la Ave. Tamaulipas (glorieta de los delfines).

Al Sur con el municipio de Madero, limitando con la escollera Norte y Col. La Barra.

Al Este, con la playa de Miramar.

Al Oeste, con el callejón de barriles, área de casuarinas y refinería Francisco I Madero.

I.1.- INTRODUCCION

El presente documento describe la zona poniente que conforma el municipio de Madero. Esta área pertenece al programa parcial de Desarrollo Urbano Miramar Corredor Luis Donald Colosio, dentro de la Zona de Desarrollo Controlado (zedec), que abarca una longitud aproximada de 4.8 a 5 kilómetros, considerando su área de influencia desde la Escollera Norte y Col. La Barra, en el municipio de Madero, hasta la Av. Tamaulipas a la altura de la glorieta de “los delfines”.

I.2.- EQUIPAMIENTO URBANO

El equipamiento urbano integra subsistemas sectoriales (educación, salud, cultura, asistencia pública, comercio y abastos, comunicaciones y transportes, recreación y deportes, servicios urbanos, administración pública y justicia) de apoyo a las actividades productivas (agropecuaria, industrial, turismo y pesca).

MOBILIARIO URBANO

La carencia de este equipamiento en la zona de estudio es notoria, falta reglamentar y colocar nomenclatura de las calles, depósitos de basura, obras de ornamentación en parques y sitios públicos.

Lo cual se solucionaría al poner en marcha los lineamientos de imagen urbana contenidos en este documento.

II.- IMAGEN URBANA

Los problemas principales que manifiesta la imagen urbana son los referentes a la contaminación visual, provocada por la colocación inadecuada de anuncios comerciales y de señalizaciones en la vía pública.

La falta de regulación en la ocupación del uso de suelo sobre todo en el lado de playa lo que nos llevo a una playa saturada en un tramo por inmuebles que en su mayoría son casas unifamiliares o algunos restaurantes o diversos giros que saturaron su frente de playa, obstaculizando por completo la vista al mar en ese tramo.

El mobiliario urbano existente de mayor cobertura es el alumbrado público: postes para instalaciones aéreas de telefonía y energía eléctrica que invaden la circulación peatonal, sin embargo el mobiliario como paradas de cajón, botes de basura, paletas de información, nomenclaturas de calles, etc....., carecen de presencia en la zona.

II: 1.- MEDIO AMBIENTE

El aprovechamiento y la conservación de los recursos naturales se ha visto notablemente vulnerados, en igual forma las áreas naturales, por la contaminación causada por la emisión a la atmósfera de humos, polvos y gases provenientes de las actividades industriales, por las residuales domésticas que se vierten sin tratamiento previo a los cuerpos de agua, y de igual forma las aguas residuales industriales que aún con un tratamiento primario que no está debidamente controlado, contaminan las aguas superficiales y subterráneas, al no existir una disposición final de ellas en los cuerpos receptores asignados.

Otro aspecto importante es el fenómeno de represa que se forma a raíz de la construcción del corredor Luis Donald Colosio.

III.- NORMATIVIDAD VIGENTE

III.1.- OBJETIVOS GENERALES

- Contar con un instrumento adecuado de planeación que reordene y regule el uso y la ocupación del suelo.
- Regular las construcciones ya existentes para uniformizar la imagen del Blvd costero,
- Lograr construir un desarrollo urbano equilibrado y conciente de la protección al medio ambiente con la integración de proyectos turísticos que generen la inversión en la zona y eleven la calidad de vida. Satisfacer las demandas de suelo, infraestructura y servicios al resto de la estructura urbana, resguardando sus componentes ambientales.

III.2.- OBJETIVOS ESPECIFICOS

URBANOS:

- Consolidar la integración de la zona oriente de CIUDAD Madero con el resto del área urbana, por medio de acciones en infraestructura y equipamiento.
- Recuperar la imagen urbana característica de la zona de playa, con servicios turísticos de primer nivel.

ECOLOGICOS:

- Proteger las estructuras naturales colindantes con la zona del Zedec, con el fin de evitar su deterioro por obras y acciones sin criterio ambiental, buscando conservar su vocación natural.
- Regular el crecimiento de la expansión urbana sobre el entorno próximo a barreras vegetales, lado de playa y zonas de riesgo.
- Destinar el área de casuarinas únicamente a la recreación y velar por el mantenimiento y conservación de los mismos.

ECONOMICOS:

- Promover la plusvaloración del suelo, a través del establecimiento de servicios que permitan reactivar económicamente la zona

SOCIALES:

- Integrar el crecimiento urbano con el desarrollo social de la población.
- Impulsar la generación de nuevos empleos con el establecimiento de servicios turísticos armoniosos con el medio

IV.- ZONIFICACION Y USO DEL SUELO

IV.1 USOS DE SUELO

El uso de suelo en la zona especial de desarrollo controlado (Zedec) será en su totalidad turístico y recreativo.

ZONA PROTEGIDA:

Es el área conocida como "los pinos" (casuarinas), su uso será recreativo turístico.

Las construcciones deberán ser acordes con el medio físico natural, no se permite el corte de ninguna planta de este tipo, por lo que el proyecto deberá desarrollarse respetando y coadyuvando a la conservación del ecosistema presente en la zona.

COMERCIAL:

Servicios comerciales destinados a atender las demandas de servicios turísticos de la zona.

HOTELES:

Hoteles, bungalow, cabañas,

EQUIPAMIENTO URBANO:

Plazas, estacionamientos, baños públicos.

ANDADOR PEATONAL Y CICLO PISTA:

Su uso será únicamente recreativo, no se permite ninguna construcción en su perímetro excepto las destinadas al esparcimiento del turista (palapas, asoleaderos, áreas destinadas al deporte de playa).

IV.2.- GENERALES

En el Zedec (Zona Especial de Desarrollo Controlado), el uso de este será únicamente de servicios turísticos y recreativos, no se permite el desarrollo habitacional de ningún tipo en ningún punto comprendido en esta área.

Los usos propuestos para la zona se expresan en la siguiente tabla:

<p>CST COMERCIAL Y DE SERVICIOS DENSIDAD BAJA USO GENERAL: USO EXCLUSIVO TURISTICO</p>
--

Se tendrá una densidad máxima de construcción del 60% del predio en el lado de playa y del 80% en el lado contrario, las proporciones deberán ser las mismas en la densidad de ocupación del frente de cada proyecto; sin importar las dimensiones de cada terreno se sujetaran a las proporciones mencionadas.

<p>CUT1 CORREDOR URBANO Y TURISTICO PEATONAL USO GENERAL: TURISMO Y SERVICIOS (Andador peatonal y ciclopista)</p>

Queda prohibida la construcción de cualquier tipo, permitiéndose únicamente actividades correspondientes al Turismo y de servicios. Únicamente obras de infraestructura para la utilización de su uso así como proteger la integridad y la vida de seres humanos, Este corredor no tendrá acceso vehicular libre solo se destinará para transporte en bicicleta, patines o peatonal.

<p>E EQUIPAMIENTO USO GENERAL: EQUIPAMIENTO</p>

Esta zona estará sujeta a las disposiciones de localización que disponga el municipio independientemente del uso de suelo de la zona.

<p>A-P-EA AREA DE PROTECCION ECOLOGICO AMBIENTAL (zona protegida)</p>

Quedan prohibidos los asentamientos humanos de cualquier tipo, permitiéndose únicamente actividades recreativas; también se permiten obras de infraestructura para proteger la integridad y la vida de seres humanos.

V.- LINEAMIENTOS DE IMAGEN URBANA

Las construcciones no deberán exceder máximo del 60% del frente de su terreno en el lado de playa y el 80% en el lado de casuarinas.

En el lado de la playa la altura máxima será de 2 niveles y en el lado contrario podrá ser de la altura conveniente según su proyecto siempre y cuando cuente con los estudios y la infraestructura necesaria para salvaguardar a los usuarios finales del mismo (resistencias de suelo, vientos, tipo de estructura, salidas de emergencia, sistemas contra incendio, protección al turista, etc.)

Fachadas

Podrán ser de tabiques, ladrillo aparente, piedra laja, cantera o de madera aparente natural o pintada en la gama de colores aprobada.

Se permiten acabados de aspecto rugoso, concreto aparente, martelinado o aplanados lisos combinados con otros materiales.

Se recomienda el uso de elementos como troneras, arquitrabes, vitrobloc, molduras, repisones.

Ventanas

Las ventanas serán de tormenta, madera, forja, PVC, aluminio blanco o natural. Los vidrios podrán ser biselados o sencillos, no esmerilados, bronce, de espejo ni polarizados.

Se recomienda el uso de repisones para la colocación de plantas.

Puertas

De aluminio natural o blanco, PVC, madera sólida o forjada.

Las fachadas de los lotes con frente al mar solo podrán tener el 30% del perímetro del boulevard en elevación. En dos niveles como máximo.

El resto podrá ser construido con:

Albercas, toboganes, chapoteaderos, canchas, asoleaderos, baños y regaderas, plazas, teatro al aire libre, juegos, tianguis de artesanos, mercado gastronómico

Cubiertas

Las losas de azotea serán a dos, tres y cuatro aguas, con acabados rugosos, teja, ladrillo natural mate o recubrimientos rústicos en la gama de colores aprobada.

A los terrenos ubicados en el lado de playa se recomienda el uso de techos de palma en las áreas que así lo permitan (bacón, bar., solarium, bungalow etc.).

Las cubiertas deben ser inclinadas con pendiente entre los 30° y 45°, permitiéndose el uso de las mismas en las siguientes proporciones:

Inclinadas del 70 al 100%, planas del 1 al 30%.

En cuanto a los aleros de techo inclinados podrán cubrir un claro máximo de 3.00m y mínimo de 0.90m, y no deberán invadir la zona sujeta a restricción, respetando la altura mínima de 2.60m sobre el nivel de la banqueta.

Los lotes con frente al mar, las palapas con pérgolas de madera o concreto serán obligatorias, en el 20% de la superficie total del lote.

Banquetas y patios interiores

De concreto estampado o piedra lavada, combinando los patios con áreas verdes.

Es recomendable el empleo de patios interiores con una dimensión mínima entre 3 de sus costados de 1/3 de la altura de las fachadas que lo configuran.

Los patios podrán ser generados a partir de figuras geométricas, podrán techarse con algún material traslucido, pero en este caso al menos deberán contarse con otro patio adicional de 10m de ancho mínimo que no esté cubierto.

Los acabados en pisos para las áreas exteriores como patios, banquetas y andadores podrán estar terminados con adoquines de cantera, losetas de barro o mezcla de concreto lavado, adoquín de concreto, piedrita lavada o concreto aparente.

Balcones y terrazas

Se permiten vanos para el uso de balcones en el 50% de las fachadas.

Se recomienda que tenga una proporción aproximada de 1 a 2 y de 1 a 2.5.

Podrán ser con barandales de madera, pérgolas de madera o concreto, de celosía de barro, de hierro forjado pintado en tonos oscuros o de concreto con el mismo acabado del resto de la fachada.

Los pisos de los balcones y las terrazas deberán ser de concreto recubierto con ladrillo, tabique aparente, loseta de barro, gravilla lavada, aplanado rústico o concreto aparente.

Vanos

Los materiales de herrería para los vanos deberán ser de madera, hierro forjado tipo pesado pintado en los colores aprobados en la gama para dichos elementos.

Dimensión, proporción y dosificación.

En fachadas de áreas públicas:

Altura máxima de 6.00m, altura mínima de 2.60m, ancho máximo de 3.00m y ancho mínimo de 2.00m

En fachadas y habitaciones de circulaciones:

Altura permitida de 2.60m, ancho máximo de 3.00m, ancho mínimo de 1.50m. Las proporciones entre el ancho y la altura de los vanos permitidos son: 1:2, 1:1.25, 1:1.5.

Se permite una dosificación de hasta un 10% del número de los vanos propuestos en las proporciones de 1:1 y de 2:1.

Separación entre vanos:

En fachadas de habitaciones, áreas públicas y de servicios:

Máximo de 10.00m, mínimo de 0.40m. Se recomienda el empleo de vanos en forma de arcos generados por un círculo, una elipse o de medio punto.

Remetimientos en vanos:

En todos los vanos de las fachadas de las habitaciones, circulaciones y áreas públicas, debe tener un remetimiento mínimo de 30 cm.

Proporción vano macizo fachada al mar:
70% vano, 30% macizo.

Fachada el boulevard, calle o zona verde:
50% vano, 50% maciza.

Relieves, repisones y molduras

Los marcos de las ventanas y puertas se podrán remarcar con relieves mínimos de 0.10m en un 30% de los vanos de fachadas de habitaciones, circulaciones, servicios y áreas públicas.

Portales

Dosificación:

Se recomienda el uso de zonas porticadas, considerando mínimo un 50% y máximo el 100% de las fachadas de áreas públicas y circulaciones.

Dimensiones:

Altura máxima de 6.00m, altura mínima de 3.00m en zona urbana, 4.00m en zona turística, ancho máximo de 4.00m, ancho mínimo de 3.00m

Elementos divisorios y bardas

Uso de bardas o setos de 1.00m de altura para dividir los predios.

La altura máxima permitida será de 1.50m, siempre y cuando se integren a la misma, vanos en forma de arco, o se integre a la misma algún elemento de herrería o madera que no impida la visual al mar.

Se recomienda usar el mismo acabado que se haya seleccionado para la fachada o elementos de herrería forjada pintada con los colores de la gama especificada para este material.

Áreas verdes

Deben existir elementos vegetales en los espacios públicos exteriores, para proporcionar sombras a los peatones que hagan uso de esta área.

Se permite el uso de arriates que se elevan hasta 0.60m del nivel del piso terminado.

Deberán usar barreras vegetales para proteger sus instalaciones de los vientos del norte.

Plantas recomendadas:

Para solarium, pérgolas, repisones y balcones:

Copa de oro, bugambilia, espárragos, bugambilia sorpresa, rosales enanos, sangre libanesa, tulipas doradas, tulipanes y vixus.

Barreras vegetales:

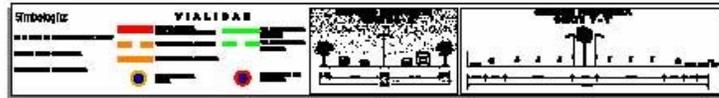
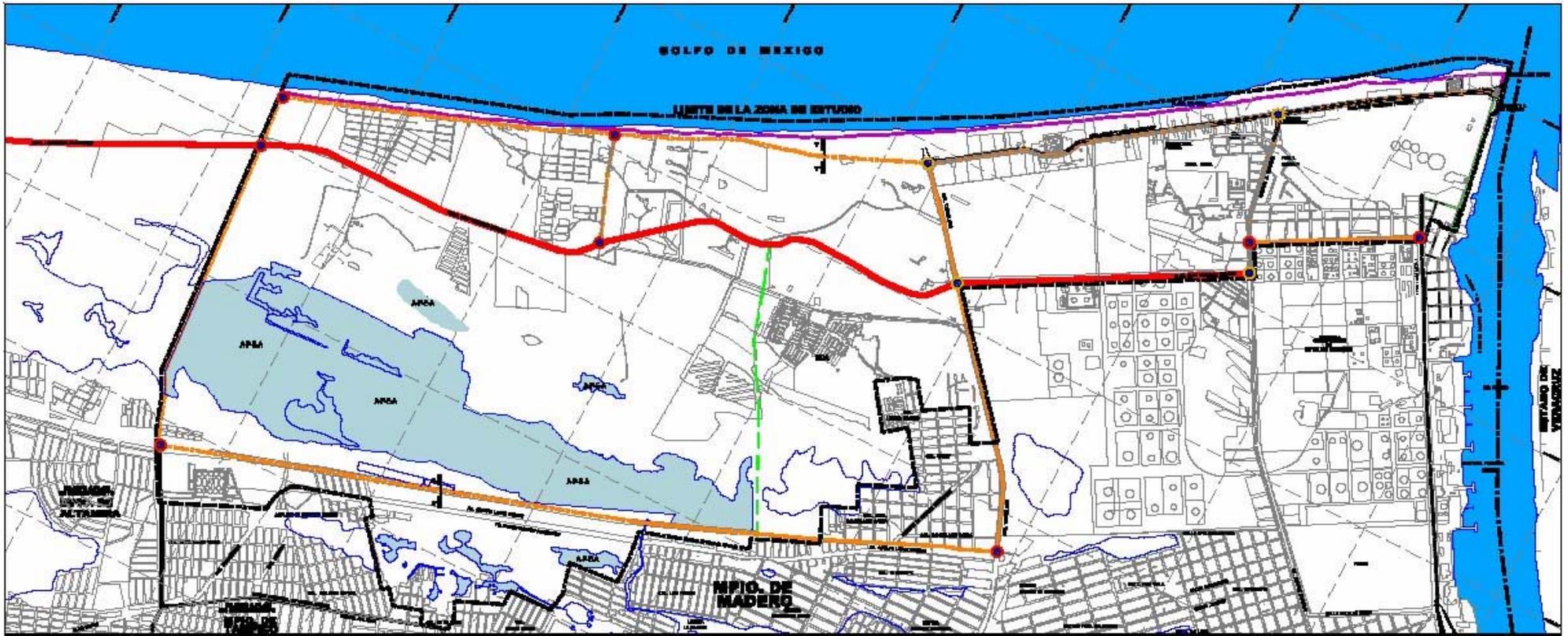
Palma real, palma cola de pescado, palma arekas, palma robelina, palma cocotero, palma coco plumoso, palma botella, palma zica, uva de la playa.

Arriates:

Rodeo, limonarias, exoras.

Arreglos de jardín:

Rosales, margaritas, listones, plantas de flor, teresitas enanas, gardenias, crotos, ajillos, banderas, barquitos, camarones, clavo enano, crotos, eugenias, evánimos, exora enana, gardenias gasalias, azaleas, lantanas, laurel enano, liriopes, liriopes blancos, lirios persas, luz de bengala.

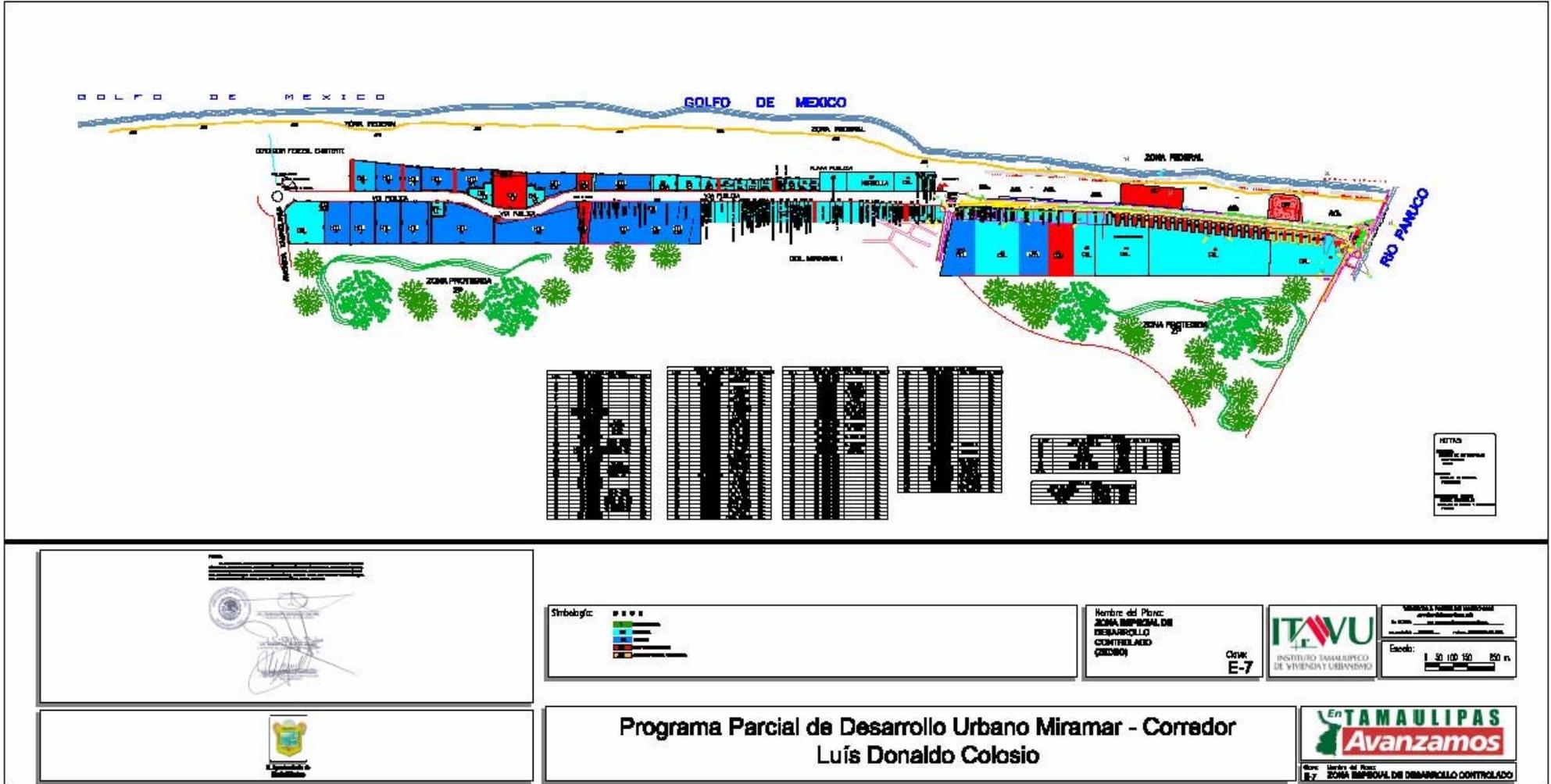


Nombre del Plano:
PROPUESTA VIAL
Clave:
E-3

ITVU INSTITUTO TAMAULPECO DE VIVIENDA Y URBANISMO	Escrito:
	L. A. S. P. U.

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano Miramar - Corredor
Luis Donaldo Colosio**

En TAMAUPLIPAS Avanzamos
Clave: E-3
Nombre del Plano: PROPUESTA VIAL



Logo of the State of Tamaulipas and the Instituto Tamaulipeco de Vivienda Urbana (ITVU).

Símbolos:

- Yellow square: Zona Federal
- Light blue square: Zona Residencial
- Red square: Zona Comercial
- Green square: Zona Protegida

Nombre del Plan:
**ZONA ESPECIAL DE
DESARROLLO
CONTROLADO
(ZONCO)**

Clave:
E-7

ITVU
INSTITUTO TAMAULIPECO
DE VIVIENDA URBANA

Escala:
1 : 50 100 200 250 m.

Logo of the State of Tamaulipas.

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano Miramar - Corredor
Luis Donaldo Colosio**

En **TAMAULIPAS**
Avanzamos

Clave: Unidad del Plan:
E-7
ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO