

4.- Normas Generales.

Las normas generales para la planificación urbana y zonificación secundaria son: Estructura urbana, Vialidad, Regulación de la intensidad del uso del suelo, Dosificación del uso del suelo, Infraestructura, Equipamiento urbano, Imagen urbana.

Estructura urbana:

La estructura urbana actual contiene los elementos urbanos constituidos que dan satisfactores a la vivienda. La envolvente del límite urbano actual contiene 3 áreas constituidas, la mancha urbana actual, la de crecimiento y la de preservación. Esta estructura estará sujeta a las normas y criterios, principios y patrones que habrán de sujetarse los elementos de la estructura primaria y la zonificación secundaria.

La estructura primaria esta compuesta por avenidas, espacios abiertos, las plazas, edificios públicos. La estructura de zonificación secundaria; esta integrada las calles, lotes y vivienda.

Los espacios abiertos públicos deberán contarse como mínimo 5m²/hab., de acuerdo a las Normas Oficiales de equipamiento urbano.

Vialidad:

El diseño adecuado a la vialidad y sus componentes de control del tránsito vehicular. El Reglamento de construcción indica las secciones mínimas en la superficie de rodamiento como de la banqueta.

Las vialidades primarias serán de 15.20 ó tengan un rango permisible de sección.

Las vialidades secundarias, colectoras ó locales tendrán una sección de 11.20mts. total.

Regulación de la intensidad del uso del suelo.

La dosificación del uso del suelo se regirá por normas correspondientes al COS y CUS.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) se define por la relación entre la superficie de ocupación del suelo y la superficie del terreno; cuya fórmula es:

$$\text{COS} = \frac{\text{Superficie de Ocupación del suelo o terreno}}{\text{Superficie de terreno}} = \%$$

Coeficiente de utilización del suelo (CUS) es la relación entre la superficie máxima de construcción y la superficie de terreno medido en niveles.

$$\text{CUS} = \frac{\text{Superficie máxima de construcción}}{\text{Superficie del terreno}} = \text{No. de niveles}$$

Normas para regular el uso del suelo:

Son normas de control del desarrollo urbano, que definen los usos más sir: ser limitativas, para los usos nuevos, siempre y cuando cumplan el patrón de comportamiento urbano adecuado a su entorno.

Los suelos para la localidad de Balancán serán:

NORMA PARA LA DOSIFICACION DEL USO DEL SUELO	
Usos	Porcentaje
Habitacional	60%
Centros Urbanos	12%
Equipamiento Urbano	10%
Industriales	8%
Espacio Abierto Público	4%
Usos Mixtos	6%

Fuente: Programa de desarrollo urbano del centro de población de Balancán 1994
Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial. SCAOP.

Los usos habitacionales se identifican en 3 modalidades.

Habitacional Unifamiliar Alta Densidad HUA máximo 300 hab. x Has.

Habitacional Unifamiliar Media Densidad HUM de 75 a 150 hab. x Has.

Habitacional Unifamiliar Densidad Baja HUB máximo 75 hab. x Has.

Normas de Infraestructura:

Se refiere al agua potable, alcantarillado, sanitario, pluvial y energía eléctrica, estas normas de dotación correspondiente a la normatividad de SAPAET y C.F.E.

Normas de Equipamiento urbano:

Las normas de equipamiento urbano son las establecidas en las Normas Oficiales de SEDESOL. Para este programa se consideró, de acuerdo a los 12 subsistemas del equipamiento urbano.

Normas de Imagen urbana:

Son todos aquellos elementos de la tipología que se deben conservar y mejorar, y a los materiales usados en la infraestructura, para el embellecimiento de la.

ciudad; especificado en el Reglamento de Construcción y en las Normas Federales de SEDESOL y C.F.E.

5.- Estructura Urbana Propuesta.

El límite urbano actual corresponde a la envolvente que contiene todos los elementos urbanos constituidos y quedan satisfactorios a la vivienda existente. Este límite urbano determinará solo las áreas urbanas donde haya factibilidad de servicios e infraestructura urbana.

El límite urbano decretado en 1994, tiene como antecedente el demarcado en 1987 que contiene 3 áreas constituidas: La actual mancha urbana, la de crecimiento y la de preservación. (ver poligonal en el documento versión completa)

IV.- Estrategia de desarrollo urbano.

1.- La estrategia general de desarrollo urbano de Balancán al año 2001, como resultado del análisis y evaluación de los elementos físico, naturales y artificiales en su conjunto. Al considerar que mantendrá un equilibrio en su crecimiento poblacional; proyecta una estrategia de corto alcance 2003 y la otra de gran visión a largo plazo al año 2010. Esta estrategia diseñada con el objetivo de consolidar la actual mancha urbana, mediante la reorganización de usos del suelo de un nuevo sistema vial integral, así como el impulso a zonas deprimidas y el mejoramiento de otras.

DOSIFICACION URBANA DE BALANCAN 2001

Uso del Suelo	Superficie (HAS.)	%
Habitacional	94.7	37.7
Mixto	8.0	2.8
Equipamiento urbano	63.1	21.7
Espacio abierto al público	2.7	0.9
Comercial	1.5	0.5
Baldíos	58.1	20.0
Vialidades	62.2	21.4
Total	290.3	100.0

Fuente: Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial. SCAOP. 2001.

La visión de largo plazo al año 2010 se ha proyectado para una población de 14,815 hab., con una superficie de 124.2 Has., adicionales que hacen un total de 414.5 Has., ver siguiente tabla.

DOSIFICACION GENERAL DE USOS DEL SUELO 2010		
USO	SUP. HAS.	%
Habitacional	45.9	11.1
Mixto y/o comercial	9.9	2.4
Espacio abierto público	13.7	3.3
Equipamiento urbano	3.9	0.9
Industrial	188.2	45.4
Reserva	152.9	36.9
Total	414.5	100.0

Fuente: Dirección General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial. SCAOP. 2001.

V.- Programa de acciones prioritarias y corresponsabilidad sectorial de Balancán.

- Los programas de las acciones prioritarias se definieron a corto, mediano y largo plazo 2001-2003, 2006 y 2010 respectivamente. Al corto plazo se definió en congruencia con la actual gestión municipal, las de mediano y largo plazo se tendrán que definir en las administraciones futuras.

Para cada obra y acciones se ha definido su línea de acción, la población directamente beneficiada, la ruta por cumplir y su corresponsabilidad sectorial.

Suelo y vivienda:

- Adquisición de 20 Has., de reserva territorial.
- Programa de mejoramiento para 2024 acciones de vivienda.
- Construcción de vivienda en sitio con 542 acciones (sustitución)

Vialidad:

- Construcción de 5.4 km., de vialidad regional (libramiento).
- Construcción de 4.6 km. de vialidad primaria.
- Construcción de 6.9 km. de vialidad secundaria.
- Pavimentación de 5.1 km. en colonias populares, Carlos Abreu, Monte Líbano, Carmen y San Joaquín.
- Pavimentación de 7.6 km. en colonias populares, La Guadalupe, Periférico, Nuevo México, Carlos A. Madrazo, Municipal y San Marcos.

Equipamiento urbano:

- Construcción de escuela primaria 6 aulas al poniente de la ciudad.
- Construcción de mercado público 67 locales.
- Construcción central camionera 2ª clase.

Infraestructura:

- Construcción de 5.7 km. de red de electrificación en colonias populares, Carlos Abreu, Guadalupe, Periférico y Carlos A. Madrazo.
- Construcción de 2.1 km. de red de agua potable en colonias populares, la Guadalupe, Periférico y Municipal.
- Construcción de 7.6 km. de red de alcantarillado sanitario en colonias populares, Guadalupe, Periférico, Nuevo México, Carlos A. Madrazo, Municipal y San Marcos.

Medio Ambiente:

- Construcción de un relleno sanitario.

TRANSITORIOS:

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

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

ARTICULO TERCERO.- La presente Actualización del Programa deberá tener su primera revisión durante los primeros seis meses del año 2004 y posteriormente revisiones periódicas cada tres años.

ARTICULO CUARTO.- Se abroga el Programa de Desarrollo Urbano publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 5390 de fecha 04 de mayo de 1994 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 14 de junio de 1994, y las demás disposiciones que se opongan a la presente Actualización del Programa.

Dado en el salón de Cabildo del H. Ayuntamiento de Balancán a los 30 Días
del Mes de SEP. del Año Dos Mil Dos.

C.P. Saúl Plancarte Torres
Primer Regidor y
Presidente Municipal Constitucional de Balancán, Tabasco

C. Mireya Pliego Sánchez
Segundo Regidor y Síndico de Hacienda

C. Lucas Sarao Guzmán
Tercer Regidor

C. José Moisés Vera
Cuarto Regidor

C. Andrea Mosqueda Baños
Quinto Regidor

C. José Martín Pérez
Sexto Regidor

C. Luis Pozo Juárez
Séptimo Regidor

C. Guty Ramos Adrián
Octavo Regidor

C. Efraín Lorenzo Alonso Que
Noveno Regidor

C. Jorge Luis Pérez Avendaño
Décimo Regidor

C. Felipe González Morales
Undécimo Regidor

C. Ricardo Baños Luna
Duodécimo Regidor

En cumplimiento al Artículo 23 de la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado vigente, se hace esta versión abreviada de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Balancán,, Tabasco; aprobado en sesión de Cabildo de fecha 30 del Mes de SEP del Año 2002, para su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

C.P. Saúl Plancarte Torres
Primer Regidor y
Presidente Municipal Constitucional de Balancán, Tabasco

Lic. Fernando Palacios Hernández
Secretario del H. Ayuntamiento

ANEXOS

SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE BALANCÁN
TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

USOS GENERICOS	USO PERMITIDO			USO CONDICIONADO		USO PROHIBIDO		ZONAS RESTRINGIDAS		
	HUA	HUM	HUB	UM	CU	EU	ZI	EAP	RE	PE
USOS ESPECIFICOS										
HABITACIONAL UNIFAMILIAR										
HABITACIONAL UNIFAMILIAR CONDOMINIO HORIZONTAL										
HABITACIONAL UNIFAMILIAR CONDOMINIO VERTICAL										
HABITACIONAL UNIFAMILIAR DESARROLLO PROGRESIVO										
PANADERIA, TORTILERIA, PAPELERIAS, MERCERIAS, CONFECCION DE TERCERAS, ZAPATERIAS, O REPARACIONES DE ZAPATOS, MINIPER, ABRIGOTES, PROCESAMIENTO DE ALIMENTOS, PELUDERIAS, DULCERIAS, PINATAS, EXPENDIO DE AGUA										
TALLERES ARTESANALES, IMPRENTAS, ESTERILIZACION, CENTROS DE ACOPIO DE PAPEL, VORBO, PLASTICO, DENTAL NO CHATARRA, EXPENDIO DE CARBON MUE, PLASTICOS O CARTON										
TALLERES DE CARPINTERIA, METAL, MECANICA, HERRERIA, VULCANIZADORAS, AUTOMOTRIZ, MECANICO, CENTRO DE SOLDADURA, TORNOS, EXPENDIO DE PRODUCTOS METALICOS, MAQUINARIA Y EQUIPOS AGRICOLAS, ESTACION DE GASOLINA										
EXPENDIO DE MATERIALES DE CONSTRUCCION Y PRODUCTOS Y SERVICIOS A FINES A LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION										
SERVICIO DE ALQUILER DE EQUIPO Y MAQUINARIA PARA LA CONSTRUCCION										
SERVICIO DE ALQUILER PARA LA INDUSTRIA DEL TURISMO										
VENTA Y SERVICIO DE TELEFONIA CELULAR, BOUTIQUE, COLCHONERIAS, MUEBLES, TIENDA DE REGALO, SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS										
SERVICIOS PROFESIONALES, TECNICO ESPECIALIZADO, PERSONALES INVESTIGACION										
SERVICIOS DE HOTEL, PANA, MOTEL, HOSPEDAJE, BARES, DISCOTECA, RESTAURANTES CON BEBIDAS ALCOHOLICAS, CENTROS NOCTURNOS										
SERVICIOS COLECTIVOS, AUDITORIOS, CENTROS DE FIESTAS, BALNEARIOS, CASINOS, TEATROS, CINEMAS, CLUBES										
FABRICA DE HELADO Y AGUA PURIFICADA, COMPLEMENTO DE CHATARRAS, PATIOS DE TENDIDOS DE METALES, ACOPIO DE RECICLAJOS										
SERVICIOS DE REPARACION Y MANTENIMIENTO DE MAQUINARIA Y EQUIPO EN GENERAL										
SERVICIOS PARA LA AGRICULTURA Y LA GANADERIA										
SUPERMERCADOS, TIENDAS DE AUTOSERVICIO Y ALMACENES										
OFICINAS NO GUBERNAMENTALES, SERVICIOS FINANCIEROS, DE REGISTRO Y FINANCIAS, ALQUILER, VENTA Y COMPRA DE MAQUINARIAS, SERVICIOS DE ORGANIZACION INTERNACIONALES, SERVICIOS DE BANCA ESPECIALIZADA										
COMERCIO DE EXHIBICION, AUTOS, MOTOCICLETAS, MAQUINARIA, MOTOCICLETAS, AGENCIA CONTADOR AUTOMOTRIZ										
INDUSTRIA MANUFACTURERA NO CONTAMINANTE, MANUFACTURA ALIMENTICIA, TEXTIL, CURTIEMBURA, MINERALES NO DERIVADOS DEL PETROLEO, TABACALERA, MAQUINARIA DEL VORBO, PAPELERIA										
INDUSTRIA CON SUSTANCIAS QUIMICAS, CEMENTERIAS, TERMOELECTRICAS, GRANERIAS, ASERRADEROS										
PARQUES NATURALES, JARDINES BOTANICOS										
ESTIO DE CONSERVACION CON PROGRAMA DE MANEJO, INSTALACIONES PARA LA INVESTIGACION ECOLOGICA										
ACTIVIDADES DE REFORESTACION, DE PRODUCCION FORESTAL, VIVEROS										
EDUCACION										
CULTURA										
SAUD										
ASISTENCIA PUBLICA										
COMERCIO										
ABASTO										
COMUNICACIONES										
TRANSPORTE										
RECREACION										
DEPORTE										
SERVICIOS URBANOS										
ADMINISTRACION PUBLICA										

NOMENCLATURA:

HUA = Habitación Unifamiliar Alta Densidad 300 hab/ha
 HUM = Habitación Unifamiliar Media Densidad 75 a 150 hab/ha
 HUB = Habitación Unifamiliar Baja Densidad hasta 75 hab/ha
 UM = USOS MIXTOS
 CU = CENTRO URBANO
 EU = EQUIPAMIENTO URBANO
 ZI = ZONA INDUSTRIAL
 EAP = ESPACIO ABIERTO PUBLICO
 RE = RESERVA DE CRECIMIENTO
 PE = PRESERVACION ECOLOGICA