



Villahermosa, Tabasco a 18 de julio de 2025

INSTITUTO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

ASUNTO: RESPUESTA A LOS PLANTEAMIENTOS VERTIDOS EN LA CONSULTA PÚBLICA DE "ACTUALIZACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA DE LOS DISTRITOS URBANOS QUE COMPONEN LA CIUDAD DE VILLAHERMOSA Y DE SUS CENTROS METROPOLITANOS CORRESPONDIENTE AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO Y SUS CENTROS DE POBLACIÓN DE LA CIUDAD DE VILLAHERMOSA Y CENTROS METROPOLITANOS DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO".

En cumplimiento a lo establecido por el artículo 59, fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, el H. Ayuntamiento de Centro, por medio del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro; hace del conocimiento a la ciudadanía de Villahermosa y de sus Centros Metropolitanos del municipio de Centro, Tabasco, las respuestas con las que se da atención a todos y cada uno de los planteamientos derivados de la consulta pública efectuada los días 04, 07 y 08 de julio del año en curso, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Tabasco de fecha 2 de julio de 2025, Edición 8642, correspondiente a la "Actualización de la Cartografía de los Distritos Urbanos que componen la Ciudad de Villahermosa y de sus Centros Metropolitanos correspondiente al Programa de Desarrollo Urbano y sus Centros de Población de la Ciudad de Villahermosa y Centros Metropolitanos del Municipio de Centro, Tabasco".

NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
1	"En el reglamento de zonificación, ojalá puedan vincular las reglas de SEDATU, y modificar para que los tramites respeten patrimonio ambiental y área natural protegida."	IMPROCEDENTE Con base en el análisis realizado por el IMPLAN, se aclara que el Reglamento de Zonificación no forma parte del objeto de la presente consulta pública vigente. La consulta se enfoca exclusivamente en la actualización de la cartografía urbana, es decir, en la delimitación territorial y la asignación general de zonificaciones. Cualquier cambio normativo relacionado con usos del suelo deberá tratarse en el marco específico del reglamento correspondiente.
2	"Sería importante integrar destinos de suelo según el Art. 83 de la ley de asentamientos humanos. Espacios importantes tienen más de un uso o destino y se debería tomar en cuenta para su protección; Integrar áreas de valor paisajístico y valor patrimonial."	PROCEDENTE La observación fue solventada.





H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027



"2025: Año de la Mujer Indígena"

NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<p>Algunos predios dentro del corredor mixto en el distrito III tienen uso de suelo H3, cuando antes estaban en HM/5/20/Z, mientras que las colonias como, 1ro. de Mayo tiene densidad H3.</p> <p>Los usos de suelo del programa parcial Rfo Grijalva solo son mixtos centrales, deberfan ser especificados.</p> <p>"La representación de los cuerpos de agua parece desproporcionada".</p>	<p>Al interior del Distrito III, de la Col. Primero de Mayo, se mantiene predominante el uso Habitacional Densidad Media (H3), sin embargo, en la Av. Quintín Arauz, Av. Paseo Usumacinta, Av. 27 de Febrero, entre otras, se consideran los corredores urbanos mixtos Comercial y de Servicios Urbanos (CD) y Mixto Urbano de Distrito (MD), que sustituyen a la nomenclatura HM/5/20/Z.</p> <p>Los usos de suelo dentro del PPDU Río Grijalva no fueron de objeto de estudio, toda vez que pertenecen a un programa parcial el cual, se encuentra marcado en la simbología como "Zona sujeta PPDUIURG".</p> <p>La delimitación de los cuerpos de agua constituye una restricción federal establecida por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), en cumplimiento con lo dispuesto en la Ley de Aguas Nacionales y su reglamento.</p> <p>Esta delimitación define los límites oficiales de zonas federales y áreas de protección, y se representa cartográficamente mediante una línea perimetral continua y de trazo grueso, conforme a los criterios técnicos de dicha autoridad.</p> <p>Se modificará la representación gráfica para que sea más clara su interpretación.</p>
3	<p>Las razones por las que estamos solicitando el uso H4, (habitacional de alta densidad) y uso mixto, están fundamentadas por lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El predio ha tenido varios usos y se ha alterado de su estado original a lo largo de décadas. Se ha usado principalmente para tener ganado vacuno. También la topografía fue modificada hace ya algunos años pues es una zona alta, y se usó el excedente como un banco de tierra para relleno. La topografía actual está por arriba del N.A.M.E de la Zona. También la vegetación del predio fue modificada de su estado original. Siendo actualmente en su mayoría pastizales. Por lo que su clasificación como una zona ecológica no corresponde a su estado actual. Durante la construcción de la Plaza Altabrisa, el predio se usó como bodegas, talleres de construcción, así como espacios para colados y fabricación 	<p>PROCEDENTE</p> <p>La observación fue debidamente atendida mediante la asignación del uso de suelo Habitacional de Densidad Alta (H4), conforme a los criterios establecidos en el marco normativo municipal vigente.</p> <p>Este uso es compatible con una diversidad tipológica de vivienda, incluyendo vivienda unifamiliar, plurifamiliar tanto horizontal como</p>



NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<p>de vigas pretensadas y bovedillas. Quedando en algunas partes del mismo construcciones que atestiguan dicho uso. Incorporamos en el documento fotografías que reflejan lo expresado en este punto.</p> <p>2. La zona en donde se encuentra el predio se ha transformado a lo largo de los años. La ubicación de la Plaza Comercial Altabrisa, Supermercado, tiendas comerciales como COSTCO y demás elementos de infraestructura urbana han hecho deseables zonas que en otra época y a lo largo del periférico, eran de uso industrial, bodegas o talleres, se hallan transformado en zonas habitacionales de nivel medio y residencial. Desarrollos residenciales como Real del Sur, Real del Ángel, Lomas de Dorado, Blancas Mariposas, Haciendas, Villa Brisa, han sido altamente demandados, llegando a saturarse. Por lo que se pone de manifiesto la demanda de esta tipología en Tabasco. Desarrollos como Centrópolis, colindante con el predio y Villabrisa, cercano al predio, se han enfocado a vivienda de un nivel alto.</p> <p>3. El predio ya cuenta con accesibilidad, la avenida denominada Avenida Laguna La Aduana, ya le da acceso al predio. De igual manera el predio ya cuenta con servicios como luz eléctrica y agua potable. Una porción del mismo colinda con dicha avenida. Es en este segmento en donde se propone un uso mixto, comercial y habitacional. Que podrá servir como accesorio y dar servicios a los desarrollos de vivienda que se están gestando en la zona. El resto del polígono, más internalizado, se propone utilizar como vivienda unifamiliar en su mayoría, vivienda plurifamiliar en una parte menor y áreas comunes, así como amenidades como senderos, jardines, casa club y espacios deportivos.</p> <p>4. Es evidente la demanda de vivienda de sector medio, medio bajo y medio alto en el Estado de Tabasco. Sabemos que el municipio de Centro y su administración son facilitadores para que el desarrollo de la ciudad se genere de una manera ordenada, y que responda a la realidad y a las necesidades de sus pobladores. Para nosotros es en extremo importante crear un proyecto de calidad, por lo que se privilegiará la relación del predio con el cuerpo de agua (Laguna La Aduana), que tendrá una dinámica única de disfrute de la naturaleza. El desarrollo buscará una reforestación radical del predio, un nivel de vida adecuado, seguridad, calidad arquitectónica, ecológica y urbana.</p> <p>Por las razones expresadas con anterioridad, le pedimos de la manera más atenta, a Ud. Y a las autoridades competentes, revisen esta información y aprueben el uso del suelo H4 habitacional de Alta densidad y Mixto para este predio.</p>	<p>vertical, y alojamiento temporal restringido. Asimismo, permite la incorporación de actividades complementarias de escala barrial, tales como comercio y servicios básicos, oficinas de pequeña escala, manufacturas domiciliarias, equipamiento urbano de barrio y espacios abiertos, promoviendo así un modelo urbano mixto, compacto y funcional.</p>
<p>4</p>	<p>Del terreno plasmado a continuación, actualmente se observa que tiene un Uso de Suelo Agropecuario (AG), de lo cual; Solicito el cambio de categoría a Uso de Suelo Urbanizable ya que el polígono se encuentra próximo al Poblado de Playas del Rosario, teniendo interconexión con las vialidades y líneas de servicio público por su colindancia, y también considerando que el terreno tiene una cartografía de Cota 22 metros en promedio. (Anexo Plano con Curvas de Nivel).</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>En el análisis realizado por el IMPLAN se constató técnicamente que el polígono por sus características físicas corresponde a un uso Agropecuario (AG).</p>

NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<p>La presente solicitud obedece a la intención del desarrollo de un complejo inmobiliario, ya que se tiene el potencial de cumplir con todas las condiciones regulatorias, y basado en la factibilidad y viabilidad del proyecto ejecutivo para garantizar el cumplimiento normativo y la cobertura de servicios públicos, presentar la solicitud para tener una zonificación Mixto Urbano con H5 Densidad Máxima, por lo que también solicitamos una visita para la verificación de la propuesta.</p>	
<p>5</p>	<p style="text-align: center;">Torre Samarkanda</p> <p>Asunto: Solicitud de revisión y adecuación de COS y CUS para Desarrollo Urbano Mixto Torre Samarkanda.</p> <p>Por medio de la presente, me dirijo a ustedes respetuosamente para presentar la solicitud formal de revisión, análisis técnico y adecuación de los coeficientes normativos, del CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo), actualmente establecidos para el polígono ubicado Av. Prol. 27 de febrero, Club Campestre, 86037, en el municipio de Centro, Tabasco.</p> <p>El motivo de esta solicitud surge como parte del proceso de gestión y evaluación de un conjunto del proyecto urbano de uso mixto Torre Samarkanda, que combinan, vivienda vertical, equipamiento comercial, hospitalario, oficinas, espacios recreativos y soluciones sostenibles, los cuales han sido diseñados en línea con los principios contemporáneos de densificación inteligente, optimización del suelo urbano, accesibilidad universal, y eficiencia energética, en concordancia con la nueva visión de desarrollo ordenado y resiliente que muchas ciudades están impulsando.</p> <p>Durante el análisis comparativo del marco normativo actual, hemos identificado que los coeficientes establecidos para la zona resultan significativamente restrictivos frente a los requerimientos de viabilidad, habitabilidad, y resiliencia urbana que un desarrollo mixto demanda en este contexto. Lo anterior pone en riesgo la correcta consolidación de modelos urbanos que permitan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Integrar actividades económicas, sociales y habitacionales en un solo entorno. - Reducir desplazamientos diarios y cargas sobre el sistema vial. - Ofrecer vivienda asequible sin sacrificar calidad, espacios comunes y áreas verdes. - Elevar la plusvalía y competitividad urbana del municipio. <p>Por lo tanto, solicitamos de manera formal:</p>	<p>PROCEDENTE</p> <p>En el análisis cartográfico realizado, se asignó al predio en cuestión la zonificación de Uso Mixto Central (MC), en atención a su ubicación estratégica dentro del tejido urbano y a su potencial de integración con el entorno consolidado.</p> <p>Esta clasificación permite una alta compatibilidad funcional con las actividades y giros propuestos por el promovente, al admitir un rango amplio de usos de suelo que incluyen vivienda, comercio, servicios, oficinas y otros usos urbanos complementarios, favoreciendo la intensidad del uso del suelo y la diversificación de funciones urbanas en un mismo espacio.</p>

NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Análisis técnico especializado del IMPLAN sobre los coeficientes COS y CUS vigentes en la zona. 2. La apertura de un proceso de revisión con enfoque proyectivo, que considere la vocación del suelo, el impacto positivo del desarrollo y las nuevas políticas urbanas. 	
<p>6</p>	<p style="text-align: center;">Torre Empresarial fase II</p> <p>Asunto: Solicitud de revisión y adecuación de COS y CUS para Desarrollo Urbano Mixto: Torre Empresarial fase II.</p> <p>Por medio de la presente, me dirijo a ustedes respetuosamente para presentar la solicitud formal de revisión, análisis técnico y adecuación de los coeficientes normativos, del CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo), actualmente establecidos para el polígono ubicado en Paseo Tabasco, en la Colonia Lindavista, en el municipio de Centro, Tabasco.</p> <p>El motivo de esta solicitud surge como parte del proceso de gestión y evaluación de un conjunto del proyecto urbano de uso mixto Torre Empresarial fase II, que combinan, vivienda vertical, equipamiento comercial, hotelero, oficinas, espacios recreativos y soluciones sostenibles, los cuales han sido diseñados en línea con los principios contemporáneos de densificación inteligente, optimización del suelo urbano, accesibilidad universal, y eficiencia energética, en concordancia con la nueva visión de desarrollo ordenado y resiliente que muchas ciudades están impulsando.</p> <p>Durante el análisis comparativo del marco normativo actual, hemos identificado que los coeficientes establecidos para la zona resultan significativamente restrictivos frente a los requerimientos de viabilidad, habitabilidad, y resiliencia urbana que un desarrollo mixto demanda en este contexto. Lo anterior pone en riesgo la correcta consolidación de modelos urbanos que permitan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Integrar actividades económicas, sociales y habitacionales en un solo entorno, - Reducir desplazamientos diarios y cargas sobre el sistema vial, - Ofrecer vivienda asequible sin sacrificar calidad, espacios comunes y áreas verdes, - Elevar la plusvalía y competitividad urbana del municipio. <p>Por lo tanto, solicitamos de manera formal:</p>	<p>PROCEDENTE</p> <p>En el análisis cartográfico realizado, se asignó al predio en cuestión la zonificación de Uso Mixto Central (MC), en atención a su ubicación estratégica dentro del tejido urbano y a su potencial de integración con el entorno consolidado.</p> <p>Esta clasificación permite una alta compatibilidad funcional con las actividades y giros propuestos por el promovente, al admitir un rango amplio de usos de suelo que incluyen vivienda, comercio, servicios, oficinas y otros usos urbanos complementarios, favoreciendo la intensidad del uso del suelo y la diversificación de funciones urbanas en un mismo espacio.</p>



NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<ol style="list-style-type: none"> Análisis técnico especializado del IMPLAN sobre los coeficientes COS y CUS vigentes en la zona. La apertura de un proceso de revisión con enfoque proyectivo, que considere la vocación del suelo, el impacto positivo del desarrollo y las nuevas políticas urbanas. 	
<p>7</p>	<p style="text-align: center;">Torre Haciendas</p> <p>Asunto: Solicitud de revisión y adecuación de COS y Cus para Desarrollo Urbano Mixto Torre Haciendas.</p> <p>Por medio de la presente, me dirijo a ustedes respetuosamente para presentar la solicitud formal de revisión, análisis técnico y adecuación de los coeficientes normativos, del CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo), actualmente establecidos para el polígono ubicado Prol. de Ignacio Allende, Sabina, 86153 Villahermosa, Tab., en el municipio de Centro, Tabasco.</p> <p>El motivo de esta solicitud surge como parte del proceso de gestión y evaluación de un conjunto del proyecto urbano de uso mixto Torre Haciendas, que combinan, vivienda vertical, equipamiento comercial, oficinas, espacios recreativos y soluciones sostenibles, los cuales han sido diseñados en línea con los principios contemporáneos de densificación inteligente, optimización del suelo urbano, accesibilidad universal, y eficiencia energética, en concordancia con la nueva visión de desarrollo ordenado y resiliente que muchas ciudades están impulsando.</p> <p>Durante el análisis comparativo del marco normativo actual, hemos identificado que los coeficientes establecidos para la zona resultan significativamente restrictivos frente a los requerimientos de viabilidad, habitabilidad, y resiliencia urbana que un desarrollo mixto demanda en este contexto. Solicitando la modificación de Comercial y de servicios de Barrio (CB) a Mixto de Barrio (MB). Lo anterior pone en riesgo la correcta consolidación de modelos urbanos que permitan:</p> <p>Por lo tanto, solicitamos de manera formal:</p> <ol style="list-style-type: none"> Análisis técnico especializado del IMPLAN sobre los coeficientes COS y CUS vigentes en la zona. La apertura de un proceso de revisión con enfoque proyectivo, que considere la vocación del suelo, el impacto positivo del desarrollo y las nuevas políticas urbanas. 	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>El polígono en referencia se encuentra regulado por una autorización vigente derivada de un Convenio de Fraccionamiento formalizado con el municipio, lo cual implica que sus características urbanas ya han sido definidas mediante un instrumento jurídico específico.</p> <p>Por esta razón, no fue incorporado como objeto de análisis técnico dentro del proceso de actualización de la cartografía de los distritos urbanos, dado que los predios con convenios aprobados mantienen su régimen particular de desarrollo mientras se encuentren vigentes.</p> <p>No obstante, en caso de que el promovente desee modificar las condiciones originalmente autorizadas, podrá gestionar la solicitud correspondiente ante la Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, conforme a los procedimientos establecidos por la normatividad municipal aplicable.</p>





NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
8	<p style="text-align: center;">Haciendas</p> <p>Asunto: Solicitud de revisión y adecuación de ÁREA DE USO HABITACIONAL DENSIDAD BAJA MIXTO A (CB) COMERCIAL Y SERVICIO MIXTO DE BARRIO del Desarrollo Urbano Mixto Hacienda.</p> <p>Por medio de la presente, me dirijo a ustedes respetuosamente para presentar la solicitud formal de revisión, análisis técnico y adecuación de las zonas de usos mixtos Habitacional Densidad Baja (H2), establecidos para el polígono ubicado en la Prolongación Ignacio Allende, Ranchería Sabina, proyecto denominado Club Haciendas, en el municipio de Centro, Tabasco.</p> <p>El motivo de esta solicitud surge como parte del proceso de gestión y evaluación de un conjunto del proyecto urbano de uso mixto Haciendas, que combinan, vivienda vertical, equipamiento comercial, hospitalario, oficinas, espacios recreativos y soluciones sostenibles, los cuales han sido diseñados en línea con los principios contemporáneos de densificación inteligente, optimización del suelo urbano, accesibilidad universal, y eficiencia energética, en concordancia con la nueva visión de desarrollo ordenado y resiliente que muchas ciudades están impulsando.</p> <p>Durante el análisis comparativo del marco normativo actual, hemos identificado que en el reglamento de zonificación y control territorial establecidos para la zona resultan significativamente restrictivos frente a los requerimientos de viabilidad, habitabilidad, y resiliencia urbana que un desarrollo mixto demanda en este contexto.</p> <p>Lo anterior pone en riesgo la correcta consolidación de modelos urbanos que permitan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Integrar actividades económicas, sociales y habitacionales en un solo entorno, - Reducir desplazamientos diarios y cargas sobre el sistema vial, - Ofrecer vivienda asequible sin sacrificar calidad, espacios comunes y áreas verdes, - Elevar la plusvalía y competitividad urbana del municipio. <p>Por lo tanto, solicitamos de manera formal:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Análisis técnico especializado del IMPLAN con adecuación de las zonas de usos mixtos vigentes en la zona. 2. La apertura de un proceso de revisión con enfoque proyectivo, que considere la vocación del suelo, el impacto positivo del desarrollo y las nuevas políticas urbanas. 	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>El polígono en referencia se encuentra regulado por una autorización vigente derivada de un Convenio de Fraccionamiento formalizado con el municipio, lo cual implica que sus características urbanas ya han sido definidas mediante un instrumento jurídico específico.</p> <p>Por esta razón, no fue incorporado como objeto de análisis técnico dentro del proceso de actualización de la cartografía de los distritos urbanos, dado que los predios con convenios aprobados mantienen su régimen particular de desarrollo mientras se encuentren vigentes.</p> <p>No obstante, en caso de que el promovente desee modificar las condiciones originalmente autorizadas, podrá gestionar la solicitud correspondiente ante la Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, conforme a los procedimientos establecidos por la normatividad municipal aplicable.</p>



NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
9	<p>Por este medio solicito su revisión para el análisis del uso de suelo previamente asignado a nombre de la empresa "XXXXX" y que actualmente al revisar la cartografía se está contemplando como uso de vivienda H2. Dicho predio tiene construidas un par de bodegas industriales, en las cuales se estableció una fábrica de tubería de polietileno (Industria Ligera), misma que fue inaugurada por el alcalde de Centro en el año 2013.</p> <p>Anexo información en otro archivo PDF relativo al predio ubicado en el km 12.5 de la carretera Villahermosa- Frontera, poblado Villa Unión, municipio de Centro, Tabasco con sus antecedentes, coordenadas, fotografías, así como copia del oficio No. IMPLAN/178/2010 en el cual se determina proceder a asignar el uso de suelo Industrial, junto con la factibilidad de uso de suelo con número de folio 0000975.</p>	<p>PROCEDENTE</p> <p>El planteamiento presentado ha sido debidamente solventado con base en los criterios técnicos y normativos vigentes en la materia.</p>
10	<p>Predio de la empresa XXXXXXXXX con uso de suelo Industrial</p> <p>Derivado de la reunión el día 8 de Julio de 2025 en el IMPLAN se nos presentó la cartografía, y pudimos constatar que gran parte de nuestro predio ya se establecerá como área industrial.</p> <p>Surgió el comentario de mi parte del porqué no se consideraba la totalidad de nuestro polígono, ya que tenía las mismas condiciones de la parte frontal, para lo cual les proporcioné las cuentas catastrales a nombre de nuestra empresa y así pudieran corroborar la superficie de nuestra propiedad.</p> <p>Acordamos hacer un levantamiento fotográfico de la colindancia trasera de nuestro predio para revisar que no se encuentre en un área baja, de arroyo o laguna. Así mismo se nos solicitó realizar un levantamiento topográfico con sus curvas de nivel para poder determinar la elevación de todo el polígono.</p> <p>Conclusiones: Realizamos un recorrido por todo el predio, principalmente en la parte trasera y nos percatamos que NO se encuentra en zona baja, ni de arroyo, ni de laguna. Para eso anexamos al presente correo evidencia fotográfica y de video en el que caminamos por todo el límite del predio el cual está seco.</p> <p>Así mismo anexamos al correo el archivo en AutoCAD con las curvas de nivel para su revisión y valoración de lo antes mencionado, quedando de igual forma atentos a si llegaran a necesitar ir al predio para caminarlo en presencia de nosotros.</p> <p>Con estos resultados les solicitamos amablemente sea contemplado el total de nuestro polígono con el uso de suelo Industrial.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>El análisis realizado por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano de Centro (IMPLAN) determinó que el polígono en cuestión se localiza dentro de un área clasificada como No Urbanizable, conforme a la delimitación establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) vigente.</p> <p>Cualquier propuesta de modificación deberá atender los procesos formales de evaluación y justificación técnica, conforme a los lineamientos establecidos por la normatividad urbana aplicable.</p>



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027



"2025: Año de la Mujer Indígena"

NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
11	<p>1- Elaborar una cartografía actualizada y con acceso público de la Villa Ocuilzapotlán, la cual es parte del Centro Metropolitano de Ocuilzapotlán-Macultepec.</p> <p>2.- En la Cartografía se debe remarcar el polígono de las áreas de prevención ecológica que se deben proteger y rescatar, dado que la invasión de estas áreas sigue en aumento deteriorando aún más el medio ambiente del Centro Metropolitano Ocuilzapotlán Macultepec.</p>	<p>PROCEDENTE</p> <p>En la propuesta cartográfica correspondiente a la zona referida, presentada en el marco del proceso de consulta pública para la actualización de la cartografía de los distritos urbanos que componen la ciudad de Villahermosa y de sus Centros Metropolitanos, se ha llevado a cabo la delimitación específica de tres categorías de zonificación con función ambiental: la Área de Prevención Ecológica (AP), el Área de Valor Ambiental (AV) y la de Recursos Naturales (RN).</p> <p>Estas delimitaciones se basan en el análisis integrado de las condiciones físicas, ecológicas y de riesgo del territorio, y tienen como finalidad preservar los servicios ecosistémicos, restringir procesos de urbanización en zonas sensibles y orientar el crecimiento urbano hacia áreas más aptas.</p>
12	<p>PROPUESTA: La NOM 001 de SEDATU impulsa la creación y preservación de zonas verdes, precisamente porque son corredores biológicos que permiten la continuidad ecológica dentro de la mancha urbana. Este tipo de espacios también promueven la regeneración de la biodiversidad. En el distrito II La Venta el área que comprende el Parque Tomas Garrido y el Parque museo de La Venta son contemplados como ESPACIOS ABIERTOS (EV)</p> <p>Por lo tanto, se hace la propuesta de cambiar el uso de suelo de ESPACIO VERDE (EV) al de AREA DE VALOR AMBIENTAL (AV) de la zona que comprende el PARQUE MUSEO DE LA VENTA, así como el Área Zoológica debido a que ahí se dan el anidamiento de aves migratorias y aves residentes como lo demuestran los registros de redbioma.org así como la diversidad de plantas e insectos de los cuales consta registro en la plataforma de INaturalist.</p> <p>OPINIÓN: Eliminar o reducir esta área verde implicaría un daño irreversible a los ecosistemas locales, afectando la flora y fauna que en ella habita. La NOM 001 SEDATU impulsa la creación y preservación de zonas verdes, precisamente porque son corredores biológicos que permiten la continuidad ecológica dentro de la mancha urbana. Este tipo de espacios también promueven la regeneración de la biodiversidad.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>En el marco del análisis técnico realizado por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro (IMPLAN), se identificó que, conforme a lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, la determinación de las áreas de valor ambiental corresponde a las distintas instancias de gobierno, en función de su ámbito de competencia.</p> <p>En este sentido, y dado que el Parque Museo La Venta es un bien estatal y forma parte del patrimonio ambiental y cultural de Tabasco, la facultad para su delimitación, regulación y protección como área de valor ambiental recae expresamente en el Gobierno del Estado.</p>





NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<p>Por lo tanto, el área que contempla el Parque Museo de La Venta y Parque Tomas Garrido como Espacio verde y abierto (EV). Solo debe ser susceptible a proyectos de tipo jardín, parque urbano y conservación ecológica, clasificación contemplada en su propuesta de uso de suelos.</p> <p>Las áreas verdes urbanas son espacios fundamentales para el equilibrio ambiental de las ciudades, al funcionar como pulmones naturales que mejoran la calidad del aire y regulan el microclima local. Estos espacios contribuyen a mitigar el efecto "isla de calor urbana", la NOM-001-SEDATU-2021, que reconoce el valor ambiental de los espacios públicos en especial de las AREAS VERDES URBANAS. Por lo tanto, el COS y CUS de los ESPACIOS VERDES (EV) debe mantenerse en el mínimo y en su estricta aplicación de estos.</p>	
<p>13</p>	<p>Por medio de la presente, me dirijo a ustedes en relación a los predios XXXXXX, los cuales después de la consulta pública realizada en sus oficinas, observamos que se encuentran en una zonificación (UB) Área Urbanizable y de acuerdo a nuestras consultas en el POERET tiene una clave CER-AMX-02, el cual lo hace 100% factible y con aptitud para asentamientos humanos.</p> <p>Dentro de las características de este predio es un predio conformado por topografía de lomerío suave predominante en la región. con una elevación mínima de 10.20 m.s.n.m. hasta alcanzar cotas de mas de 19.00 m.s.n.m. de acuerdo con los estudios topográficos recientes por lo cual el concepto referente a costos de movimiento de tierras y rellenos para desplantes es nulo, si se aprovecha el relieve del terreno en un buen proyecto, situándose en una zona de bajo riesgo para cualquier desarrollo o asentamiento.</p> <p>En el cual se pueden construir vivienda vertical, con densidad máxima H4 de 138 viviendas por hectáreas alcanzando un total de 158 torres de departamento de 16 departamento cada una y un total de 2,691 viviendas de hasta 60 m2 y H5 de 230 viviendas máximo por hectáreas alcanzando un total de 280 Torres de Departamentos con un estimado de 4,485 viviendas de hasta 60 m2 en construcciones verticales. de acuerdo con el Soporte técnico Normativo para la consulta pública.</p> <p>Anteriormente, se exploró la posibilidad de hacer varios desarrollos en el área, por lo cual se dio a la tarea de realizar la solicitud de factibilidad o de opinión a las diferentes dependencias estatales, las cuales se integran copias en los documentos de este expediente, SAS, CFE, Constancia de Alineamientos, Permisos de fusión, Opinión del Municipio del Centro, Dictamen de Protección Civil, Factibilidad y Uso de Suelo.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>Como resultado del análisis territorial realizado por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro (IMPLAN), se concluye que no es posible asignar de manera directa un uso habitacional con máxima densidad al predio en cuestión, dado que dicha determinación está sujeta a los resultados que arrojen los estudios técnicos especializados que deberán realizarse a escala local.</p> <p>Sin embargo, en virtud de las condiciones físicas, ubicación y potencial de integración al entorno urbano, se ha clasificado el predio como parte de una Área Urbanizable (UB) dentro del modelo de ocupación del suelo propuesto.</p> <p>Para que el predio pueda acceder a un uso habitacional con las características solicitadas, será indispensable que el promovente elabore y presente los estudios y proyectos técnicos correspondientes, así como que gestione los trámites ante las instancias competentes, a fin de garantizar la factibilidad de provisión de infraestructura básica y la accesibilidad vial.</p>





H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027



"2025: Año de la Mujer Indígena"

NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<p>No obstante este predio denominado el YOREME se entregó al Infonavit para su valuación, solicitándonos en primera instancia el uso de suelo correspondiente actualizado, por lo cual nosotros le solicitamos de la manera más atenta el uso de zonificación máxima que pueda ser atractivo para este instituto con el fin de aprovechar las condiciones de bajo riesgo y permitir el desarrollo de la zona de Villa Playa del Rosario, consolidando la zona de población, y coadyuvando a su crecimiento, no obstante el compromiso es equipar de servicios para desarrollar un centro de población el cual cuente con servicios de Comercios y Servicios Básicos, Oficinas Administrativas en el rubro de oficinas en general, Equipamiento Urbano de barrio, espacios abiertos y algunas instalaciones de infraestructura.</p> <p>Sobre lo anterior solicitamos de manera respetuosa que en este nuevo replanteamiento de actualización de la cartografía de los Distritos Urbanos de Villahermosa y Centros Metropolitanos, nos sea otorgados la zona H5 con una densidad máxima de hasta 230 viviendas en edificio verticales de hasta 16 departamentos de 60 m2 como máximo, esto con el fin de apegarnos a las políticas y planes de vivienda dentro del programa del INFONAVIT tiene a su cargo, siendo aún más atractivo para el Instituto de la misma forma que contribuimos a cumplir la meta de los programas de vivienda sexenales.</p> <p>Agradeciendo de ante mano su apoyo ante esta solicitud me despido quedando de usted para cualquier duda u aclaración sobre lo anterior me despido dándole las gracias.</p> <p>Adjunto a la presente, archivos digitales. de planteamiento de proyecto</p>	
14	<p>Por medio de la presente, me dirijo a ustedes en relación a los predios XXXXXXXX en Villa Playas del Rosario. los cuales después de la consulta pública realizada en sus oficinas, observamos que se encuentran en una zonificación (UB) Área Urbanizable y parte del predio actualmente tiene una zonificación H-2 de acuerdo a nuestras consultas en el POERET tiene una clave CER-AMX-02, el cual lo hace 100% factible y con aptitud para asentamientos humanos.</p> <p>Dentro de las características de este predio conformado por topografía de lomerío suave predominante en la región. Con una elevación mínima de 17.00 m.s.n.m. hasta alcanzar cotas de más de 22.00 m.s.n.m. de acuerdo con los estudios topográficos recientes por lo cual el concepto referente a costos de movimiento de tierras y rellenos para desplantes es nulo, si se aprovecha el relieve del terreno en un buen proyecto, situándose en una zona de bajo riesgo para cualquier desarrollo o asentamiento.</p> <p>En el cual se pueden construir vivienda vertical, con densidad máxima H4 de 138 viviendas por hectáreas alcanzando un total de 258 torres de departamento de 16 departamento cada una y un total de 4,140 viviendas de hasta 60 m2 y H5 de 230 viviendas máximo por hectáreas alcanzando un total de 431 Torres de Departamentos con un estimado de 6,900 viviendas de</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>Como resultado del análisis territorial realizado por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro (IMPLAN), se concluye que no es posible asignar de manera directa un uso habitacional con máxima densidad al predio en cuestión, dado que dicha determinación está sujeta a los resultados que arrojen los estudios técnicos especializados que deberán realizarse a escala local.</p> <p>Sin embargo, en virtud de las condiciones físicas, ubicación y potencial de integración al entorno urbano, se ha clasificado el predio como parte de una Área Urbanizable (UB) dentro del modelo de ocupación del suelo propuesto.</p>





H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027



"2025: Año de la Mujer Indígena"

NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<p>hasta 60 m2 en construcciones verticales. de acuerdo con el Soporte Técnico Normativo para la consulta pública.</p> <p>No obstante este predio denominado la AURORA se está por presentar al INFONAVIT para su evaluación, solicitándonos en primera instancia el uso de suelo correspondiente actualizado, por lo cual nosotros le solicitamos de la manera más atenta el uso de zonificación máxima que pueda ser atractivo para este instituto con el fin de aprovechar las condiciones de bajo riesgo y permitir el desarrollo de la zona de Villa Playa del Rosario, consolidando la zona de población, y coadyuvando a su crecimiento, No obstante el compromiso es equipar de servicios para desarrollar un centro de población el cual cuente con servicios de Comercios y Servicios Básicos, Oficinas Administrativas en el rubro de oficinas en general, Equipamiento Urbano de barrio, espacios abiertos y algunas instalaciones de infraestructura.</p> <p>Sobre lo anterior solicitamos de manera respetuosa que en este nuevo replanteamiento de actualización de la cartografía de los Distritos Urbanos de Villahermosa y Centros Metropolitanos, nos sea otorgados la zona H5 con una densidad máxima de hasta 230 viviendas en edificio verticales de hasta 16 departamentos de 60 m2 como máximo, esto con el fin de apegarnos a las políticas y planes de vivienda dentro del programa del INFONAVIT tiene a su cargo, siendo aún más atractivo para el instituto de la misma forma que contribuimos a cumplir la meta de los programas de vivienda sexenales.</p> <p>Agradeciendo de ante mano su apoyo ante esta solicitud me despido quedando de usted para cualquier duda u aclaración sobre lo anterior me despido dándole las gracias.</p>	<p>Para que el predio pueda acceder a un uso habitacional con las características solicitadas, será indispensable que el promovente elabore y presente los estudios y proyectos técnicos correspondientes, así como que gestione los trámites ante las instancias competentes, a fin de garantizar la factibilidad de provisión de infraestructura básica y la accesibilidad vial.</p>
15	<p>En atención a la convocatoria de fecha 18 de junio de 2025, emitida por H. Ayuntamiento del municipio de Centro Tabasco a través del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del municipio de Centro, Tabasco, convoca a la ciudadanía sector social y privado del municipio de Centro, Tabasco, para participar en la consulta pública y someter a consulta el anteproyecto de la "actualización de la cartografía de los distritos urbanos que componen la ciudad de Villahermosa y de sus Centros Metropolitanos, correspondiente al programa de desarrollo urbano y sus centros de población de la ciudad de Villahermosa y Centros Metropolitanos del municipio de Centro, Tabasco".</p> <p>Con la finalidad de atender dicha convocatoria, el Colegio de Arquitectos Tabasqueños llevo a cabo una mesa de trabajo de la cual se concluye con las presentes observaciones.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Que el tiempo estimado de 3 días es insuficiente para la revisión detallada de la documentación presentada siendo tan importante instrumento de planeación de nuestra ciudad. 	<p>Respuestas a los puntos</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. IMPROCEDENTE. El término se aplicó con fundamento en el artículo 4 de la Ley de Asentamientos Humanos, utilizando de manera supletoria el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tabasco, que señala que para los términos no previstos en la Ley se entenderá que son de tres días hábiles, sin embargo, es pertinente aclarar que el material informativo para la consulta pública, estuvieron a disposición del día 4 al día 11 de julio lo cual hacen un total de 7 días naturales.





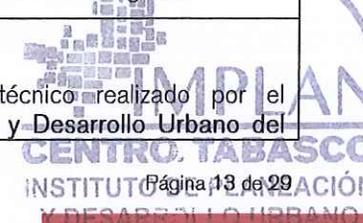
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027



"2025: Año de la Mujer Indígena"

NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<p>2. Distrito I: Revocación de uso de suelo para generar nuevos espacios de estacionamiento.</p> <p>3. Distrito IX: Conflicto con los colores y las tonalidades de verdes, puede existir confusión entre áreas verdes, áreas de reserva, recursos naturales y área urbanizable.</p> <p>4. En los centros metropolitanos: Se observa la falta de parques, áreas verdes y bibliotecas en los corredores metropolitanos.</p> <p>5. No se presenta o no observamos un plan para el corredor urbano de Dos Montes.</p> <p>Agradeciendo la atención y seguro de que estas observaciones serán de ayuda para mejorar este instrumento normativo, quedo a la orden.</p>	<p>2. PROCEDENTE. El planteamiento ha sido debidamente atendido, toda vez que el giro correspondiente a estacionamientos se encuentra contemplado como compatible dentro de las zonificaciones de Uso Mixto y Comercial, conforme a los criterios de compatibilidad establecidos en el marco normativo vigente.</p> <p>3. PROCEDENTE. El planteamiento ha sido debidamente atendido.</p> <p>4. IMPROCEDENTE. La observación relativa a la ausencia de parques, áreas verdes y equipamientos como bibliotecas en los corredores metropolitanos es pertinente; sin embargo, cabe señalar que la determinación específica de este tipo de infraestructura urbana corresponde al ámbito de planeación detallada que se desarrolla mediante los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, conforme a lo establecido en el Artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco.</p> <p>5. IMPROCEDENTE. La zona de Dos Montes cuenta actualmente con un Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente, el cual regula de manera específica su ordenamiento territorial y lineamientos de uso del suelo. En virtud de ello, y conforme al principio de no duplicidad de instrumentos establecido en la normatividad en la materia, dicha zona no fue incorporada como objeto de análisis dentro del proceso de actualización de la presente cartografía.</p>
16	<p>Centros Metropolitanos y Corredores: Parrilla - Playas / Pueblo Nuevo de las Raíces.</p> <p>Opinión: Los predios a los que se hace referencia, se ubican en una zona elevada clasificada con usos de suelo correspondientes a Zona Habitacional Mixta de Mínima Densidad,</p>	<p>PROCEDENTE</p> <p>Derivado del análisis técnico realizado por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del</p>



NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<p><u>Humedales, Cuerpos de Agua y Corrientes de Agua</u>, de acuerdo a las Factibilidades de uso de suelo, solicitadas ante el H. Ayuntamiento del Centro, Estos terrenos colindan directamente con áreas designadas como Habitacional de Mediana Densidad. Por ello, se propone su modificación a <u>uso Habitacional de Mediana Densidad (H3) y/o Alta Densidad (H4)</u>.</p> <p>Esta propuesta busca <u>incentivar el desarrollo de un complejo habitacional</u> que integre funcionalidad, diseño estético y calidad de vida para sus futuros residentes. Los terrenos cuentan con vistas naturales hacia el cuerpo de agua denominado La Majagua, que los convierten en un entorno ideal <u>para uso habitacional con espacios de esparcimiento público</u>, que por su cercanía con la Ciudad de Villahermosa, es posible el adecuado crecimiento de viviendas con servicios de primera necesidad, como tiendas, hospitales, escuelas. necesarios para el desarrollo de sus habitantes.</p>	<p>Municipio de Centro, se concluye que no es procedente asignar el uso de suelo solicitado en la totalidad de los polígonos evaluados.</p> <p>Sin embargo, se identificó que los polígonos 93-A y 94 reúnen las condiciones físicas y normativas necesarias para la asignación de uso Habitacional de Densidad Baja (H2), garantizando así un desarrollo residencial compatible con la infraestructura y el entorno urbano existente.</p>
17	<p>"En atención a la Convocatoria "Actualización de la Cartografía de los Distritos Urbanos de Villahermosa y de los Centros Metropolitanos correspondientes al Programa de Desarrollo Urbano y sus centros de Población de la Ciudad de Villahermosa y Centros Metropolitanos del municipio de Centro, Tabasco, Someto a su consideración mi participación, anexando el formato de consulta pública, cuyo alcance tiene que ver con el Distrito XI, Rfa. Plutarco Elías Calles "Curahueso".</p> <p>"La zona se encuentra en una ubicación estratégica, muy próxima al centro de la ciudad. Actualmente, cuenta con un único puente de acceso, y existen tres propuestas de construcción en etapa de planeación. La creciente demanda de suelo para desarrollos de vivienda vertical en el segmento interés social-medio, es decir (H4-H5), representa una oportunidad clara de inversión. Además, el área está catalogada como de valor ambiental, lo que permitiría integrar espacios verdes mediante la creación de parques, lagunas y zonas habitacionales sustentables. De aprobarse esta propuesta, se detonaría significativamente la industria de la construcción en la región."</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>El uso de suelo asignado al predio se fundamenta en las condiciones de vulnerabilidad identificadas en el Atlas de Riesgo del Municipio de Centro, particularmente por su exposición a crecientes del río Pichualco y la ausencia de obras de control o mitigación de riesgos hidrometeorológicos.</p> <p>Adicionalmente, se constató que la infraestructura vial y de servicios existente en la zona es limitada, lo cual restringe la viabilidad técnica y operativa para establecer un uso de suelo de mayor densidad. Por tanto, la clasificación asignada busca garantizar la seguridad del entorno, prevenir riesgos futuros y promover un desarrollo urbano compatible con la capacidad real del territorio.</p>
18	<p>A quien corresponda: Por medio de la presente y agradeciendo la oportunidad de aclarar las condiciones actuales del predio en cuestión, me permito comentar lo siguiente:</p> <p>El predio con número de cuenta XXXXX, con una superficie XXXX mts2 ubicado dentro del distrito XI, es actualmente una zona de futuro desarrollo colindante con el fraccionamiento XXXX (Habitacional Densidad media H3) y en la propuesta actual de usos de suelo se está englobando como área de Valor Ambiental. Este es un predio que desde que lo adquirimos se estipulo en su manifestación catastral con acceso pavimentado, y con un uso de suelo,</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>El uso de suelo asignado al predio se fundamenta en las condiciones de vulnerabilidad identificadas en el Atlas de Riesgo del Municipio de Centro, particularmente por su exposición a crecientes del río Pichualco y la ausencia de obras de control o mitigación de riesgos hidrometeorológicos.</p>



NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<p>inclusive hasta con potencial industrial, de igual manera en su cedula catastral con fecha de 19 de julio 2011, se identificaron los diversos servicios con los que cuenta dicho predio, por lo tanto este siempre ha sido considerado como la segunda etapa del fraccionamiento Palmeiras. Durante este tiempo hemos hecho inversiones sustanciales en el y actualmente no tiene ninguna vegetación mas allá de pastura de tipo camalote ya que esta totalmente nivelado y compactado con plataformas de arena (se anexa documentación de curvas), cuenta actualmente con todos los servicios a la puerta, acceso, y curvas de nivel listas para su futura urbanización y desarrollo.</p> <p>Por lo anterior, ponemos a su consideración, que este polígono que se encuentra dentro del área urbana de la ciudad de Villahermosa, que actualmente no tiene vegetación relevante, no tiene humedales y que ya cuenta con condiciones para urbanización, sea considerado con uso de suelo habitacional apropiado para la zona y de esta manera contribuir con el objetivo de tener reservas para vivienda de calidad, segura, suficiente con todos los servicios y conectividad, a precios accesibles dentro de nuestra ciudad.</p> <p>Sin más por el momento quedo de usted y agradezco la atención prestada a la presente.</p>	<p>Adicionalmente, se constató que la infraestructura vial y de servicios existente en la zona es limitada, lo cual restringe la viabilidad técnica y operativa para establecer un uso de suelo de mayor densidad. Por tanto, la clasificación asignada busca garantizar la seguridad del entorno, prevenir riesgos futuros y promover un desarrollo urbano compatible con la capacidad real del territorio.</p>
<p>19</p>	<p>A quien corresponda, por medio de la presente y agradeciendo la oportunidad de aclarar las condiciones actuales del predio en cuestión, me permito comentar lo siguiente:</p> <p>El predio con número de cuenta XXXX, con una superficie de XXXX mts2 ubicado en la zona denominada la Isla, se encuentra tipificado en los planos propuestos de la zona como área Urbanizable, siendo que este predio ya pasó por un trámite de estudio positivo de factibilidad uso de suelo ante cabildo y este ya fue aprobado como Habitacional de alta densidad.</p> <p>Pediría de la manera más atenta que se proceda a identificar en los planos con el uso de suelo que actualmente se tiene. (y que además tienen sus predios colindantes).</p> <p>Sin más por el momento quedo de usted y agradezco la atención prestada a la presente.</p> <p>(Se anexa copia de escritura, y copia del diario oficial.)</p>	<p>PROCEDENTE</p> <p>El planteamiento ha sido debidamente solventado.</p>
<p>20</p>	<p>Solicitamos su apoyo para la revisión del Uso de Suelo y Niveles permitidos en la AVENIDA PASEO DE LAS FLORES, FRACCIONAMIENTO GRANJAS JARDINES DE VILLAHERMOSA, COL. EL RECREO, CENTRO, TABASCO. C.P. 86027.</p> <p>Como se podrá observar, en la Avenida se encuentra predios de 5 niveles (Planta Baja, 1er, 2do, 3er, 4to Nivel y en ocasiones también cuenta con Azotea para los servicios de los departamentos).</p>	<p>PROCEDENTE</p> <p>En el caso de la Avenida Paseo de Las Flores, se asignó una zonificación de Uso Mixto Central (MC), en atención a su ubicación estratégica dentro del sistema vial primario y su potencial de consolidación urbana.</p>



NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<p>Sin embargo, en el PMDU actual, se observa que tiene como máximo 3 niveles permitidos, lo cual no correspondería a la actual zona ya que como se comentó con anterioridad hay varios predios que cuenta con más niveles, por lo cual pedimos su apoyo para considerar esa zona con más niveles para que se puedan realizar regímenes de condominio y se puedan regularizar los edificios existentes en la zona.</p> <p>Algunos edificios en la Avenida Paseo de las Flores con más de 4 niveles</p>	<p>Esta clasificación permite una mayor intensidad de uso y verticalidad en las edificaciones, en comparación con su configuración actual, lo cual favorecerá la densificación controlada, la mezcla de funciones urbanas y el mejor aprovechamiento del suelo.</p>
21	<p>El predio de interés se encuentra ubicado dentro del distrito V y cuenta actualmente con un uso de suelo clasificado como Mixto Central (MC)</p> <p>No obstante, dicho uso de suelo no resulta favorable para el proyecto que se pretende desarrollar, el cual consiste en un conjunto habitacional tipo multifamiliar.</p> <p>Por tal motivo, solicitamos atentamente se considere la posibilidad de modificar el uso de suelo vigente a Habitacional Densidad Alta (H4), a fin de dar viabilidad a nuestro proyecto, que busca contribuir a la oferta de vivienda en la zona bajo criterios de densificación ordenada y aprovechamiento urbano sustentable.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>No obstante, el uso de suelo Mixto Central (MC) asignado al predio es compatible con giros habitacionales en todas sus densidades, lo que permite el desarrollo de vivienda unifamiliar, plurifamiliar y vertical, conforme a lo establecido en la normatividad vigente.</p>
22	<p>El predio de interés se encuentra ubicado dentro del distrito IX y cuenta actualmente con un uso de suelo clasificado como Agropecuaria (AG).</p> <p>No obstante, dicho uso de suelo no resulta favorable para el proyecto que se pretende desarrollar, el cual consiste en un conjunto habitacional tipo multifamiliar.</p> <p>Por tal motivo, solicitamos atentamente se considere la posibilidad de modificar el uso de suelo vigente a Habitacional Densidad Alta (H4), a fin de dar viabilidad a nuestro proyecto, que busca contribuir a la oferta de vivienda en la zona bajo criterios de densificación ordenada y aprovechamiento urbano sustentable.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>Derivado del análisis técnico efectuado por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro (IMPLAN), se determinó que el polígono en cuestión presenta características físicas, morfológicas y de ocupación del suelo, así como características topográficas y su vulnerabilidad de acuerdo al Atlas de Riesgo vigente, que lo hacen compatible con la zonificación de uso Agropecuario (AG).</p>
23	<p>El predio de interés se encuentra ubicado dentro del distrito IX y cuenta actualmente con un uso de suelo clasificado como Área de Valor Ambiental (AV).</p> <p>No obstante, dicho uso de suelo no resulta favorable para el proyecto que se pretende desarrollar, el cual consiste en un conjunto habitacional tipo multifamiliar.</p> <p>Por tal motivo, solicitamos atentamente se considere la posibilidad de modificar el uso de suelo vigente a Habitacional Densidad Alta (H4), a fin de dar viabilidad a nuestro proyecto, que busca contribuir a la oferta de vivienda en la zona bajo criterios de densificación ordenada y aprovechamiento urbano sustentable.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>Con base en el análisis técnico realizado por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro (IMPLAN), se determinó la asignación del uso de suelo como Área de Valor Ambiental (AV) al predio en cuestión.</p> <p>Dicha clasificación responde, en primer término, a las condiciones topográficas del terreno y su nivel de</p>



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027



"2025: Año de la Mujer Indígena"

NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
		<p>vulnerabilidad identificado en el Atlas Municipal de Riesgos vigente, lo cual implica una alta susceptibilidad a procesos naturales que limitan su aptitud para usos urbanizables. Adicionalmente, se consideró que el predio se localiza fuera del sistema de protección hidráulica definido por el bordo de contención de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), lo cual refuerza la necesidad de preservar su función ambiental y de mitigación frente a fenómenos hidrometeorológicos.</p> <p>En ese sentido, la designación del predio como Área de Valor Ambiental tiene por objeto salvaguardar su integridad ecológica y prevenir riesgos asociados al desarrollo urbano en zonas no aptas.</p>
24	<p>El predio de interés se encuentra ubicado dentro del distrito IX y cuenta actualmente con un uso de suelo clasificado como Área de Valor Ambiental (AV).</p> <p>No obstante, dicho uso de suelo no resulta favorable para el proyecto que se pretende desarrollar, el cual consiste en un conjunto habitacional tipo multifamiliar.</p> <p>Por tal motivo, solicitamos atentamente se considere la posibilidad de modificar el uso de suelo vigente a Habitacional Densidad Alta (H4), a fin de dar viabilidad a nuestro proyecto, que busca contribuir a la oferta de vivienda en la zona bajo criterios de densificación ordenada y aprovechamiento urbano sustentable.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>Con base en el análisis técnico realizado por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro (IMPLAN), se determinó la asignación del uso de suelo como Área de Valor Ambiental (AV) al predio en cuestión.</p> <p>Dicha clasificación responde, en primer término, a las condiciones topográficas del terreno y su nivel de vulnerabilidad identificado en el Atlas Municipal de Riesgos vigente, lo cual implica una alta susceptibilidad a procesos naturales que limitan su aptitud para usos urbanizables.</p> <p>Adicionalmente, se consideró que el predio se localiza fuera del sistema de protección hidráulica definido por el bordo de contención de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), lo cual refuerza la necesidad de preservar su función ambiental y de mitigación frente a fenómenos hidrometeorológicos.</p>



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

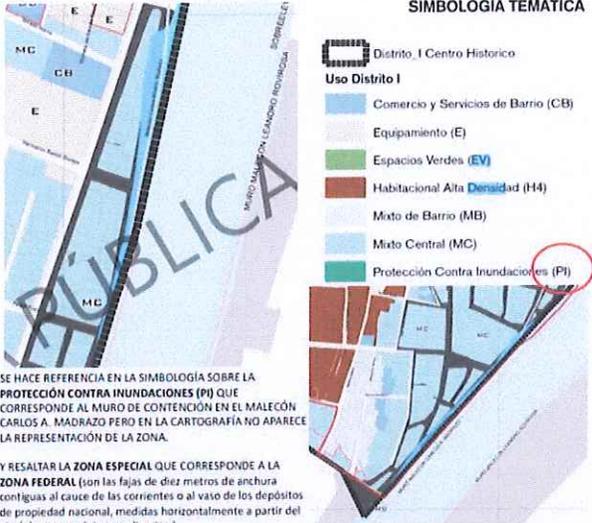


"2025: Año de la Mujer Indígena"

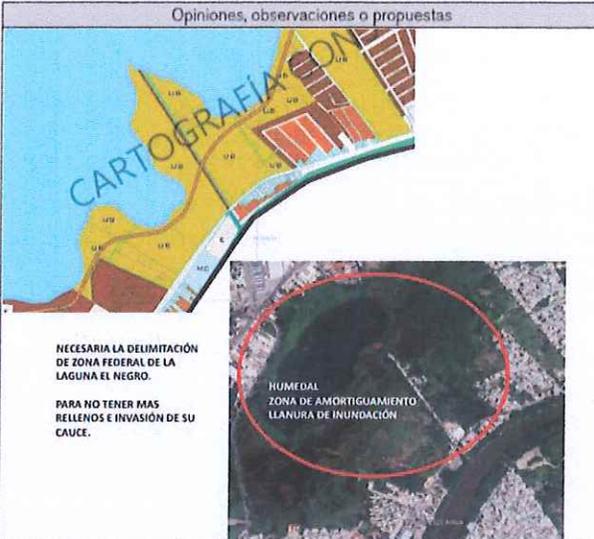
NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
		En ese sentido, la designación del predio como Área de Valor Ambiental tiene por objeto salvaguardar su integridad ecológica y prevenir riesgos asociados al desarrollo urbano en zonas no aptas.
25	<p>[...] Hago referencia a esta introducción por observar que en las propuestas de la Cartografía que está en consulta pública, todas las zonas que pueden ser consideradas como humedales, zonas de amortiguamiento o llanuras de inundación; y están catalogadas como zonas de alto o medio grado de peligro por fenómenos Hidrometeorológicos por inundación (Atlas de riesgos del municipio de Centro, 2015) prácticamente todas estas áreas las etiquetaron y le dan la categoría de Áreas Urbanizable (UB), y no se dejó ninguna consideración o uso de suelo a las que no se deben de rellenar o construir.</p> <p>O si la propuesta está acompañada con un estudio de análisis hidrológico e hidráulico de inundabilidad del cual se requiere lo siguiente: la delimitación de cuenca natural y antropogénica; métodos hidrológicos de estimación de crecientes los cuales requieren como dato un parámetro asociado al tiempo, por ejemplo, el tiempo de concentración, el tiempo al pico, el tiempo de retraso, o bien el tiempo de equilibrio; además la exactitud de su estimación, gasto máximo o hidrogramas de la creciente. simular la lluvia sobre el polígono de interés, con la finalidad de representar la lluvia de diseño calculada y con esto determinar los puntos en los que la zona del proyecto es más vulnerable, así como el NAME, de cada periodo de retorno 10, 50 y 100 años, de acuerdo con lo especificado de la CONAGUA, ya que se identifica al sitio como Drenaje Pluvial de zonas urbanas con asentamientos humanos y $T_r=100$ como gasto extraordinario. Así como realizar modelos en condiciones actuales y con proyecto para evaluar el impacto hidrológico del cambio de uso de suelo y la infraestructura de control y manejo de aguas pluviales. Los humedales bien gestionados hacen que las comunidades sean resilientes en caso de meteorología extrema y ayudan a minimizar los daños que causan esos peligros. Los humedales costeros tales como los manglares protegen de las inundaciones y sirven de barrera frente a la intrusión del agua salada y la erosión. Los humedales continentales como las llanuras de inundación, los lagos y las turberas absorben y almacenan el exceso de precipitaciones, reduciendo las inundaciones y retrasando el inicio de las sequías al almacenar agua. Un ejemplo es este proyecto, mientras ellos construyen, nosotros deberíamos proteger y resguardarlos.</p> <p>Anexo algunas observaciones de la Cartografía que está en consulta pública, algunos detalles de ubicación de etiquetas y zonas de importancia en el análisis de su uso de suelo para hacerlo urbanizable. Esperando que sean tomados en cuenta, de manera de aportación técnica y con fines de coadyuvar en el crecimiento ordenado y resiliente el municipio de Centro, Tabasco:</p>	



Página 18 de 29
INSTITUTO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<p>Opiniones, observaciones o propuestas</p>  <p>SIMBOLOGIA TEMÁTICA</p> <ul style="list-style-type: none"> Distrito I Centro Historico Uso Distrito I Comercio y Servicios de Barrio (CB) Equipamiento (E) Espacios Verdes (EV) Habitacional Alta Densidad (H4) Mixto de Barrio (MB) Mixto Central (MC) Protección Contra Inundaciones (PI) <p>SE HACE REFERENCIA EN LA SIMBOLOGIA SOBRE LA PROTECCIÓN CONTRA INUNDACIONES (PI) QUE CORRESPONDE AL MURO DE CONTENCIÓN EN EL MALECÓN CARLOS A. MADRAZO PERO EN LA CARTOGRAFÍA NO APARECE LA REPRESENTACIÓN DE LA ZONA.</p> <p>Y RESALTAR LA ZONA ESPECIAL QUE CORRESPONDE A LA ZONA FEDERAL (son las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias.)</p>	<p>PROCEDENTE</p> <p>El planteamiento ha sido debidamente solventado.</p>
	<p>Opiniones, observaciones o propuestas</p>  <p>RESALTAR LA ZONA ESPECIAL QUE CORRESPONDE A LA ZONA FEDERAL (son las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias.)</p> <p>EV ESPACIO VERDE no corresponde al CUERPO DE AGUA donde se ubica la etiqueta que se haga referencia.</p>	<p>PROCEDENTE</p> <p>El planteamiento ha sido debidamente solventado.</p>

NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<p>Opiniones, observaciones o propuestas</p>  <p>Opiniones, observaciones o propuestas</p>  <p>RN Y UB NO SE DISTINGUE EN ESTA ZONA LA DELIMITACIÓN DE CADA ÁREA Y EN UN TRAMO SOLO ESTA EL COLOR SIN EL NOMBRE.</p> <p>RN aprovechamiento de recursos naturales (usos y destinos permitidos son explotación forestal, piscícola y extractiva.)</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>Toda vez que de acuerdo al Atlas de Riesgo del Municipio de Centro, no corresponde a un humedal.</p> <p>No obstante, para que el predio asignado con zonificación Área Urbanizable (UB), pueda acceder a cualquier otra Zona, será indispensable que el promovente elabore y presente los estudios y proyectos técnicos correspondientes, así como que gestione los trámites ante las instancias competentes, a fin de garantizar la factibilidad de provisión de infraestructura básica y mitigaciones en caso de necesitarse.</p> <p>IMPROCEDENTE</p> <p>Toda vez que de acuerdo al Atlas de Riesgo del Municipio de Centro, no corresponde a un humedal.</p> <p>No obstante, para que el predio asignado con zonificación Área Urbanizable (UB), pueda acceder a cualquier otra Zona, será indispensable que el promovente elabore y presente los estudios y proyectos técnicos correspondientes, así como que gestione los trámites ante las instancias competentes, a fin de garantizar la factibilidad de provisión de infraestructura básica y mitigaciones en caso de necesitarse.</p>

NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<p>Opiniones, observaciones o propuestas</p>  <p>NECESARIA LA DELIMITACIÓN DE ZONA FEDERAL DE LA LAGUNA EL NEGRO. PARA NO TENER MAS RELLENOS E INVASIÓN DE SU CAUCE.</p> <p>HUMEDAL ZONA DE AMORTIGUAMIENTO LLANURA DE INUNDACIÓN</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>Toda vez que de acuerdo al Atlas de Riesgo del Municipio de Centro, no corresponde a un humedal.</p> <p>No obstante, para que el predio asignado con zonificación Área Urbanizable (UB), pueda acceder a cualquier otra Zona, será indispensable que el promovente elabore y presente los estudios y proyectos técnicos correspondientes, así como que gestione los trámites ante las instancias competentes, a fin de garantizar la factibilidad de provisión de infraestructura básica y mitigaciones en caso de necesitarse.</p>
26	<p>EN OPINION, ACTUALIZAR LA CARTOGRAFIA DEL MUNICIPIO ES UN DESARROLLO METROPOLITANO EL CUAL BRINDARA MAYOR BENEFICIOS AL H. AYUNTAMIENTO DE CENTRO EN SER UN MUNICIPIO INNOVADOR.</p> <p>OBSERVACIONES: EL DESARROLLO DE LA INFRAESTRUCTURA Y EL CRECIMIENTO POBLACIONAL, REQUIERE QUE VIALIDADES DEL CENTRO DE LA CIUDAD, VAN EVOLUCIONANDO Y DEBEN EMIGRAR EL USO DE SUELO HABITACIONAL A DIVERSOS TIPOS DE USOS COMO: DE SERVICIOS, OFICINAS, COMERCIO QUE LA POBLACIÓN PUEDA TENER CERCA Y OPORTUNO LOS SATISFACTORES DE SUS NECESIDADES.</p> <p>PROPUESTA: PERMITIR QUE LA CALLE ANDRES SANCHEZ MAGALLANEZ DEL SECTOR SOCIAL II, PUEDA CONTAR CON LA APROBACIÓN DE USO DE SUELO, EN LA CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS EN LOS SIGUIENTES GRUPOS GENERICOS:</p> <p>03 COMERCIAL Y DE SERVICIOS, YA QUE EXISTEN: ACTUALMENTE SE UBICAN COMERCIOS DE ABARROTES, HOTELES Y MAS ACTIVIDADES COMERCIALES ESTABLECIDOS, SIENDO ESTO LA REGULARIZACIÓN DE LOS ESPACIOS EXISTENTES Y MAYOR INGRESO A LA HACIENDA PUBLICA DEL MUNICIPIO DE CENTRO.</p>	<p>PROCEDENTE</p> <p>La propuesta de cartografía actualizada contempla la incorporación de zonas con uso Mixto a lo largo del eje vial referido, con el objetivo de favorecer la mezcla de funciones urbanas, promover la densificación ordenada y consolidar corredores con accesibilidad, infraestructura y potencial de desarrollo urbano integral.</p>

NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<p>07 EQUIPAMIENTO URBANO, GRUPO 07:01, COMERCIAL Y DE SERVICIOS URBANOS 07.01.10 CLÍNICAS CON UN MÁXIMO DE CONSULTORIOS; 07.01.11 SANATORIOS.</p> <p>GRUPO: 07.02 EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL, GRUPO 07.02.06 CLINICA HOSPITAL.</p>	
<p>27</p>	<p>Importante que la cartografía conserve para el distrito urbano II. La Venta su definición de área verde urbana con estricto apego a la NOM-001-SEDATU-2021, espacios públicos en los asentamientos humanos, conservando además el 5% de coeficiente de utilización de suelo (CUS) o en su caso del 4% total de las áreas verdes que representan cada vez más urgencia de ser conservadas debido al crecimiento urbano, de igual manera el coeficiente de ocupación del suelo (COS); estos lineamientos permitirán la creación de huertos urbanos con fines de consumo y educativos.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>En el marco del análisis técnico realizado por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro (IMPLAN), se identificó que, conforme a lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, la determinación de las áreas de valor ambiental corresponde a las distintas instancias de gobierno, en función de su ámbito de competencia.</p> <p>En este sentido, y dado que el Parque Museo La Venta es un bien estatal y forma parte del patrimonio ambiental y cultural de Tabasco, la facultad para su delimitación, regulación y protección como área de valor ambiental recae expresamente en el Gobierno del Estado.</p>
<p>28</p>	<p>Ubicándonos en el Distrito II, en la colonia Jesús García, hago 2 observaciones para la calle Plutarco Elías Calles entre donde se topa con Paseo Tabasco donde se encuentra el MUSEVI y hacia Méndez.</p> <p>-Mi sugerencia es que la calle se convierta en un solo sentido, de Paseo Tabasco hacia Méndez, esto porque existen momentos en el día que no puede circular nadie, a pesar de que es una calle amplia, es engañoso, porque en ambos lados se estacionan y queda un espacio muy pequeño para maniobrar dos carros.</p> <p>- En la misma calle, se pide se cambie el uso de suelo en la esquina hacia el MUSEVI y hasta la calle Las Ilusiones, sea una zona MC, actualmente está de color naranja H3, el resto de las casas en frente de dicho bloque, si son MC, esto pues por obvias razones, porque confluyen en el ANP Lagunas de las Ilusiones.</p>	<p>IMPROCEDENTE. El sentido de circulación vial no es materia de estudio en el proceso de actualización cartográfica, ya que dicho aspecto corresponde a la operación y gestión del tránsito urbano, competencia del gobierno estatal.</p> <p>IMPROCEDENTE. La modificación de H3 a MC no se consideró viable en razón del tamaño de los terrenos y de que la zona sigue conservando su condición habitacional.</p>



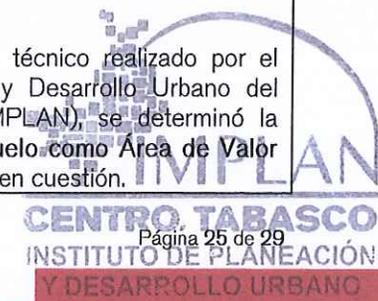
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027



“2025: Año de la Mujer Indígena”

NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<p>Mi segunda propuesta es que en La Venta el área que comprende el Parque Tomás Garrido y el Parque Museo de La Venta son contemplados como EV (Espacios Abiertos) se hace la propuesta de hacer el cambio a Área de Valor Ambiental, ya que ahí se da el anidamiento de aves migratorias y aves residentes como lo demuestran los registros de redbioma.org.</p>	<p>IMPROCEDENTE. En el marco del análisis técnico realizado por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro (IMPLAN), se identificó que, conforme a lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, la determinación de las áreas de valor ambiental corresponde a las distintas instancias de gobierno, en función de su ámbito de competencia.</p>
<p>29</p>	<p>[...] No omito mencionar que, para lograr un precio asequible y cumplir con los tiempos de construcción esperados, el Infonavit cuenta con un predio denominado "Medellín", ubicado en la Carretera federal No. 180 tramo Frontera - Villahermosa s/n, Ría. Medellín y Madero 1ra. Sección, Centro, Tabasco con una superficie total de 16.5 ha. Para que este proyecto aproveche su máximo potencial en el predio en cuanto a densidad de número de viviendas por hectárea, me permito proponer lo siguiente:</p> <p>Considerando que actualmente de acuerdo con la Zonificación Secundaria de uso de suelo del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Centro, el predio cuenta con uso de suelo Habitacional Mixto Densidad mínima HM/2/40/MI, por lo que este uso no permite desarrollar la tipología de vivienda vertical de 4 niveles que implementa el programa de Viviendas del Bienestar, por lo que, se requiere la modificación al Uso a Uso Habitacional Mixto Densidad Alta HM/4/20/A, el cual corresponde a las áreas cuyo objetivo es permitir una mezcla más amplia de usos de suelo, coexistiendo usos habitacionales, comerciales, de oficinas, administrativos y de industria no contaminante, compatibles con densidad alta, descartando el uso de Equipamiento, toda vez que ya no existe un elemento de este tipo en funcionamiento actual ni en un futuro próximo.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>No obstante, y derivado del análisis territorial realizado por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro (IMPLAN), se determinó modificar la zonificación del predio a Área Urbanizable (UB), con el propósito de otorgar viabilidad condicionada al desarrollo futuro.</p> <p>Esta clasificación permite que, una vez que así lo considere pertinente, el interesado pueda iniciar el proceso de incorporación formal al tejido urbano mediante la presentación de los estudios técnicos y proyectos específicos requeridos, conforme a lo establecido en la normativa aplicable en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.</p> <p>Dichos estudios deberán acreditar la factibilidad de infraestructura básica, accesibilidad y sostenibilidad del uso solicitado, a fin de garantizar un crecimiento urbano ordenado y compatible con el entorno inmediato.</p>
<p>30</p>	<p>[...] No omito mencionar que, para lograr un precio asequible y cumplir con los tiempos de construcción esperados, el Infonavit cuenta con un predio denominado "Natura", ubicado en la Carretera a Ranchería Acachapan y Colmena s/n, Centro, Tabasco con una superficie total de 37.8 ha. Para que este proyecto aproveche su máximo potencial en el predio en cuanto a densidad de número de viviendas por hectárea, me permito proponer lo siguiente:</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>Con base en el análisis técnico realizado por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro (IMPLAN), se determinó la asignación del uso de suelo como Área de Valor Ambiental (AV) al predio en cuestión.</p>





H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027



"2025: Año de la Mujer Indígena"

NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<p>Considerando que actualmente de acuerdo con la Zonificación Secundaria de uso de suelo del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Centro, el predio cuenta con uso de suelo Habitacional Densidad Alta (H4), por lo que este uso no permite desarrollar la tipología de vivienda vertical de 4 niveles que implementa el programa de Viviendas del Bienestar, por lo que, se requiere la modificación al Uso Habitacional Mixto Densidad Alta HM/4/20/A, el cual corresponde a las áreas cuyo objetivo es permitir una mezcla más amplia de usos de suelo, coexistiendo usos habitacionales, comerciales, de oficinas, administrativos y de industria no contaminante, compatibles con densidad alta, descartando el uso de Equipamiento, toda vez que ya no existe un elemento de este tipo en funcionamiento actual ni en un futuro próximo.</p>	<p>Dicha clasificación responde, en primer término, a las condiciones topográficas del terreno y su nivel de vulnerabilidad identificado en el Atlas Municipal de Riesgos vigente, lo cual implica una alta susceptibilidad a procesos naturales que limitan su aptitud para usos urbanizables.</p> <p>Adicionalmente, se consideró que el predio se localiza fuera del sistema de protección hidráulica definido por el bordo de contención de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), lo cual refuerza la necesidad de preservar su función ambiental y de mitigación frente a fenómenos hidrometeorológicos.</p> <p>En ese sentido, la designación del predio como Área de Valor Ambiental tiene por objeto salvaguardar su integridad ecológica y prevenir riesgos asociados al desarrollo urbano en zonas no aptas.</p>
31	<p>[...] No omito mencionar que, para lograr un precio asequible y cumplir con los tiempos de construcción esperados, el Infonavit cuenta con un predio denominado "Paso Real Bustamante", ubicado en la Carretera Paso Real de la Victoria s/n, Rfa. Paso Real, Centro, Tabasco con una superficie total de 3.27 ha. Para que este proyecto aproveche su máximo potencial en el predio en cuanto a densidad de número de viviendas por hectárea, me permito proponer lo siguiente:</p> <p>Considerando que actualmente de acuerdo con la Zonificación Secundaria de uso de suelo del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Centro, el predio cuenta con uso de suelo Habitacional Densidad Media (H2), por lo que este uso no permite desarrollar la tipología de vivienda vertical de 4 niveles que implementa el programa de Viviendas del Bienestar, por lo que, se requiere la modificación al Uso Habitacional Mixto Densidad Alta HM/4/20/A, el cual corresponde a las áreas cuyo objetivo es permitir una mezcla más amplia de usos de suelo, coexistiendo usos habitacionales, comerciales, de oficinas, administrativos y de industria no contaminante, compatibles con densidad alta, descartando el uso de Equipamiento, toda vez que ya no existe un elemento de este tipo en funcionamiento actual ni en un futuro próximo.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>Como resultado del análisis realizado por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro (IMPLAN), y en el marco de los criterios de sustentabilidad territorial establecidos en la normatividad vigente, se determinó la asignación del uso de suelo como Recursos Naturales (RN) al predio en cuestión.</p> <p>Dicha zonificación obedece a las condiciones físicas, topográficas y ambientales del terreno, las cuales lo identifican como un espacio con funciones ecosistémicas relevantes, y con limitantes naturales para su urbanización. Esta clasificación tiene como propósito preservar su integridad y contribuir al equilibrio ambiental del territorio municipal, evitando su incorporación a procesos de transformación urbana no compatibles.</p>

NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
<p>32</p>	<p>[...] No omito mencionar que, para lograr un precio asequible y cumplir con los tiempos de construcción esperados, el Infonavit cuenta con un predio denominado "Quintas Payró", ubicado en la Carretera Paso Real de la Victoria s/n, Rfa. Paso Real, Centro, Tabasco con una superficie total de 11.4 ha, para destinarla al programa en régimen de condominio vertical de 60.00 m². Para que este proyecto aproveche su máximo potencial en el predio en cuanto a densidad de número de viviendas por hectárea, me permito proponer lo siguiente:</p> <p>Considerando que actualmente de acuerdo con la Zonificación Secundaria de uso de suelo del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Centro, el predio cuenta con uso de suelo Habitacional Densidad Media (H2), por lo que este uso no permite desarrollar la tipología de vivienda vertical de 4 niveles que implementa el programa de Viviendas del Bienestar, por lo que, si cambiamos el uso de suelo en la totalidad del predio a Uso Habitacional Mixto Densidad Alta HM/4/20/A, el cual corresponde a las áreas cuyo objetivo es permitir una mezcla más amplia de usos de suelo, coexistiendo usos habitacionales, comerciales, de oficinas, administrativos y de industria no contaminante, compatibles con densidad alta, descartando el uso de Equipamiento, toda vez que ya no existe un elemento de este tipo en funcionamiento actual ni en un futuro próximo.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>No obstante, y derivado del análisis territorial realizado por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro (IMPLAN), se determinó modificar la zonificación del predio a Área Urbanizable (UB), con el propósito de otorgar viabilidad condicionada al desarrollo futuro.</p> <p>Esta clasificación permite que, una vez que así lo considere pertinente, el interesado pueda iniciar el proceso de incorporación formal al tejido urbano mediante la presentación de los estudios técnicos y proyectos específicos requeridos, conforme a lo establecido en la normativa aplicable en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.</p> <p>Dichos estudios deberán acreditar la factibilidad de infraestructura básica, accesibilidad y sostenibilidad del uso solicitado, a fin de garantizar un crecimiento urbano ordenado y compatible con el entorno inmediato.</p>
<p>33</p>	<p>[...] No omito mencionar que, para lograr un precio asequible y cumplir con los tiempos de construcción esperados, el Gobierno del Estado de Tabasco propuso una reserva territorial para ser donada a este Instituto, denominada "Rastro TIF", un predio que albergaba lo que fueran las instalaciones del Rastro, hoy fuera de servicio y en estado de abandono, ubicado en la Av. Prof. Ramón Mendoza Herrera s/n, Col. José Ma. Pino Suárez, ciudad de Villahermosa, Tabasco. con una superficie total de 2.48 ha, de las cuales se desarrollarán 2.48 ha para viviendas en régimen de condominio vertical de 60.00 m². Para que este proyecto aproveche su máximo potencial en el predio en cuanto a densidad de número de viviendas por hectárea, me permito proponer lo siguiente:</p> <p>Considerando que actualmente de acuerdo con la Zonificación Secundaria de uso de suelo del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Centro, una porción del predio se ubica dentro de superficie destinada a Equipamiento E/2/30 y otra porción al uso Habitacional Mixto Densidad Baja HM/3/30/B, por lo que este uso no permite desarrollar la tipología de vivienda vertical de 4 niveles que implementa el programa de Viviendas del Bienestar, por lo</p>	<p>PROCEDENTE</p> <p>El planteamiento ha sido debidamente solventado.</p>

NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<p>que, se requiere la modificación al Uso Habitacional Mixto Densidad Alta HM/4/20/A, el cual corresponde a las áreas cuyo objetivo es permitir una mezcla más amplia de usos de suelo, coexistiendo usos habitacionales, comerciales, de oficinas, administrativos y de industria no contaminante, compatibles con densidad alta, descartando el uso de Equipamiento, toda vez que ya no existe un elemento de este tipo en funcionamiento actual ni en un futuro próximo.</p>	
<p>34</p>	<p>[...]No omito mencionar que, para lograr un precio asequible y cumplir con los tiempos de construcción esperados, el Infonavit cuenta con un predio denominado "Río Viejo", ubicado en la Carretera Villahermosa – Reforma s/n, Centro, Tabasco con una superficie total de 27 ha. Para que este proyecto aproveche su máximo potencial en el predio en cuanto a densidad de número de viviendas por hectárea, me permito proponer lo siguiente:</p> <p>Considerando que actualmente de acuerdo con la Zonificación Secundaria de uso de suelo del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Centro, el predio cuenta con uso de suelo Habitacional Mixto Densidad Mínima HM/2/40/MI, por lo que este uso no permite desarrollar la tipología de vivienda vertical de 4 niveles que implementa el programa de Viviendas del Bienestar, por lo que, se requiere que se incremente la densidad con el uso de suelo Habitacional Mixto Densidad Alta HM/4/20/A, aplicando este uso de suelo, se podrían desarrollar 180 viviendas por hectárea, dejando un 60% de área libre destinada a vialidades, infraestructura, equipamiento, áreas verdes y de recreación, es decir, se tendría un total de 4,860 viviendas de 60 m² en el 40% de la superficie total del predio en cuestión; buscando con ello, reducir la huella de desplante para incrementar las áreas verdes y proveer de espacio público de calidad a los habitantes. A continuación, un esquema de representación de densificación de la vivienda vertical, tomando como base la superficie del predio destinada a ésta.</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>No obstante, y derivado del análisis territorial realizado por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro (IMPLAN), se determinó modificar la zonificación del predio a Área Urbanizable (UB), con el propósito de otorgar viabilidad condicionada al desarrollo futuro.</p> <p>Esta clasificación permite que, una vez que así lo considere pertinente, el interesado pueda iniciar el proceso de incorporación formal al tejido urbano mediante la presentación de los estudios técnicos y proyectos específicos requeridos, conforme a lo establecido en la normativa aplicable en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.</p> <p>Dichos estudios deberán acreditar la factibilidad de infraestructura básica, accesibilidad y sostenibilidad del uso solicitado, a fin de garantizar un crecimiento urbano ordenado y compatible con el entorno inmediato.</p>
<p>35</p>	<p>[...]No omito mencionar que, para lograr un precio asequible y cumplir con los tiempos de construcción esperados, el Infonavit cuenta con un predio denominado "Sabinas CMIC", ubicado en la Calle 20 de noviembre s/n, Colonia Sabinas, Centro, Tabasco con una superficie total de 2.35 ha, para destinarla al programa en régimen de condominio vertical de 60.00 m². Para que este proyecto aproveche su máximo potencial en el predio en cuanto a densidad de número de viviendas por hectárea, me permito proponer lo siguiente:</p> <p>Considerando que actualmente de acuerdo con la Zonificación Secundaria de uso de suelo del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Centro, el predio cuenta con uso de suelo Habitacional Densidad Media (H2), por lo que este uso no permite desarrollar la tipología de</p>	<p>IMPROCEDENTE</p> <p>Con base en el análisis técnico realizado por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro (IMPLAN), se asignó al predio en cuestión la zonificación como Área de Valor Ambiental (AV), en atención a sus características físicas, topográficas y de cobertura vegetal.</p>



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027



"2025: Año de la Mujer Indígena"

NUM. DE REGISTRO	PLANTEAMIENTOS	RESPUESTAS
	<p>vivienda vertical de 4 niveles que implementa el programa de Viviendas del Bienestar, por lo que, si cambiamos el uso de suelo en la totalidad del predio a Uso Habitacional Mixto Densidad Alta HM/4/20/A, el cual corresponde a las áreas cuyo objetivo es permitir una mezcla más amplia de usos de suelo, coexistiendo usos habitacionales, comerciales, de oficinas, administrativos y de industria no contaminante, compatibles con densidad alta, descartando el uso de Equipamiento, toda vez que ya no existe un elemento de este tipo en funcionamiento actual ni en un futuro próximo.</p>	<p>Esta clasificación responde a la identificación de elementos del territorio que presentan funciones ecológicas relevantes, así como condiciones naturales que limitan su aprovechamiento urbanístico. La designación como AV tiene como objetivo preservar estos valores ambientales, garantizar la integridad de los sistemas naturales presentes y contribuir al equilibrio ecológico dentro del territorio municipal.</p>

