



IMEPLAN

INSTITUTO METROPOLITANO DE
PLANEACIÓN DEL SUR DE TAMAULIPAS

REGENERACIÓN URBANA

6 Manzanas, Zona Centro de Tampico.

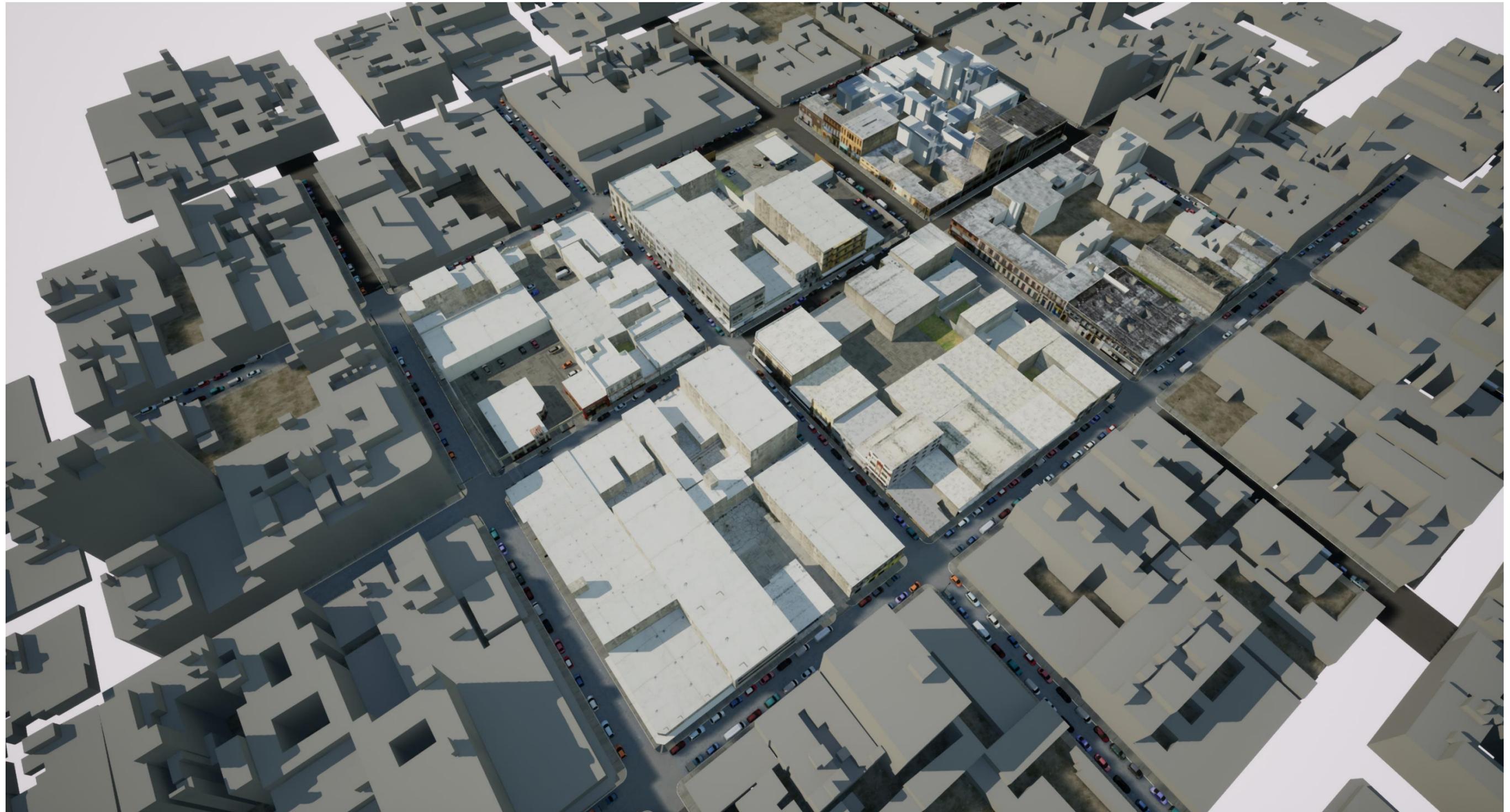
Agosto 2019.

MACRO LOCALIZACIÓN.



ZONA CENTRO DE TAMPICO

MODELO DIGITAL DEL ESTADO ACTUAL.

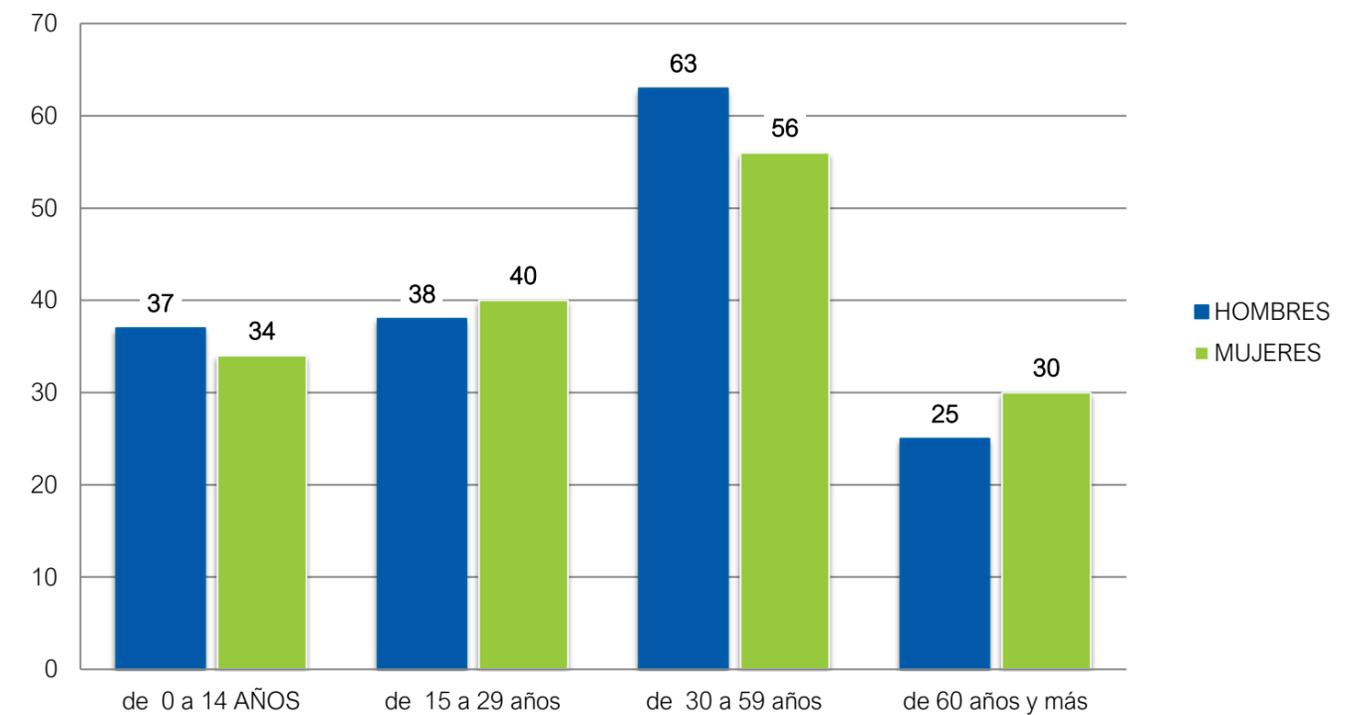


VIVIENDA Y POBLACIÓN EN CENTRO DE TAMPICO DE ÁREAS DE REHABILITACIÓN DE SEIS MANZANAS

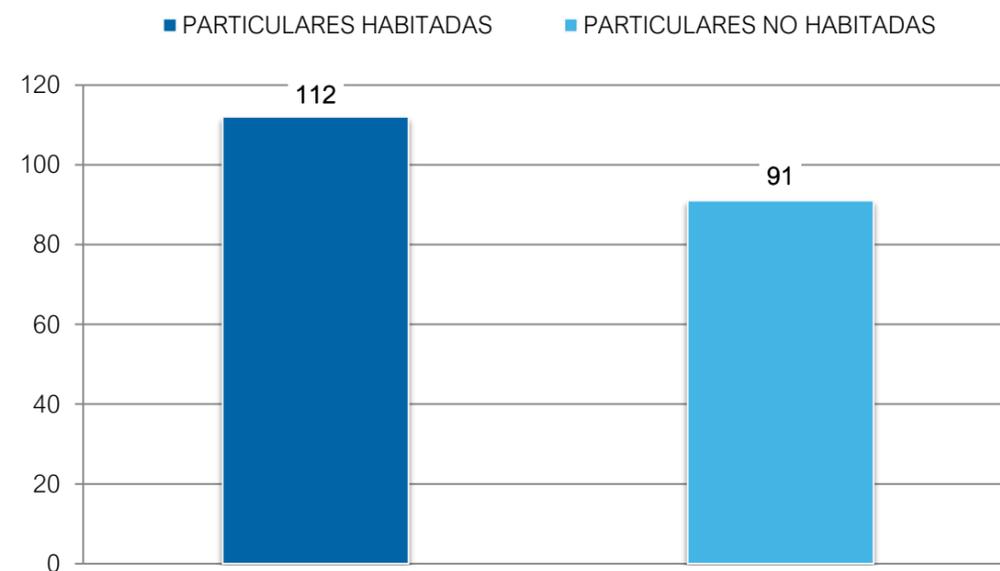
VIVIENDAS		POBLACIÓN		HOMBRES	MUJERES
PARTICULARES	203	de 0 a 14 AÑOS	71	37	34
HABITADAS	112	de 15 a 29 años	78	38	40
PARTICULARES HABITADAS	112	de 30 a 59 años	119	63	56
PARTICULARES NO HABITADAS	91	de 60 años y más	55	25	30
		TOTAL	323	163	160

NÚMERO	TOTAL DE VIVIENDAS	VIVIENDAS HABITADAS	VIVIENDAS NO HABITADAS	POBLACIÓN TOTAL
MANZANA 026	7	7	0	19
MANZANA 025	50	31	19	78
MANZANA 024	52	20	32	63
MANZANA 049	16	7	9	23
MANZANA 050	22	8	14	25
MANZANA 051	56	39	17	115
TOTAL	203	112	91	323

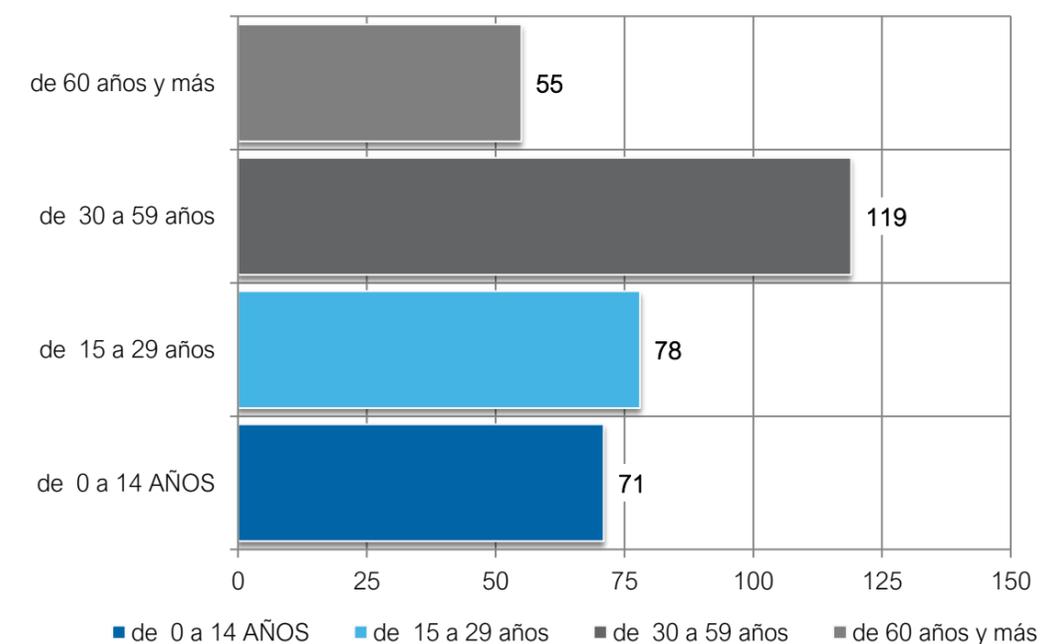
ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN POR SEXO EN LA ZONA DE ANÁLISIS



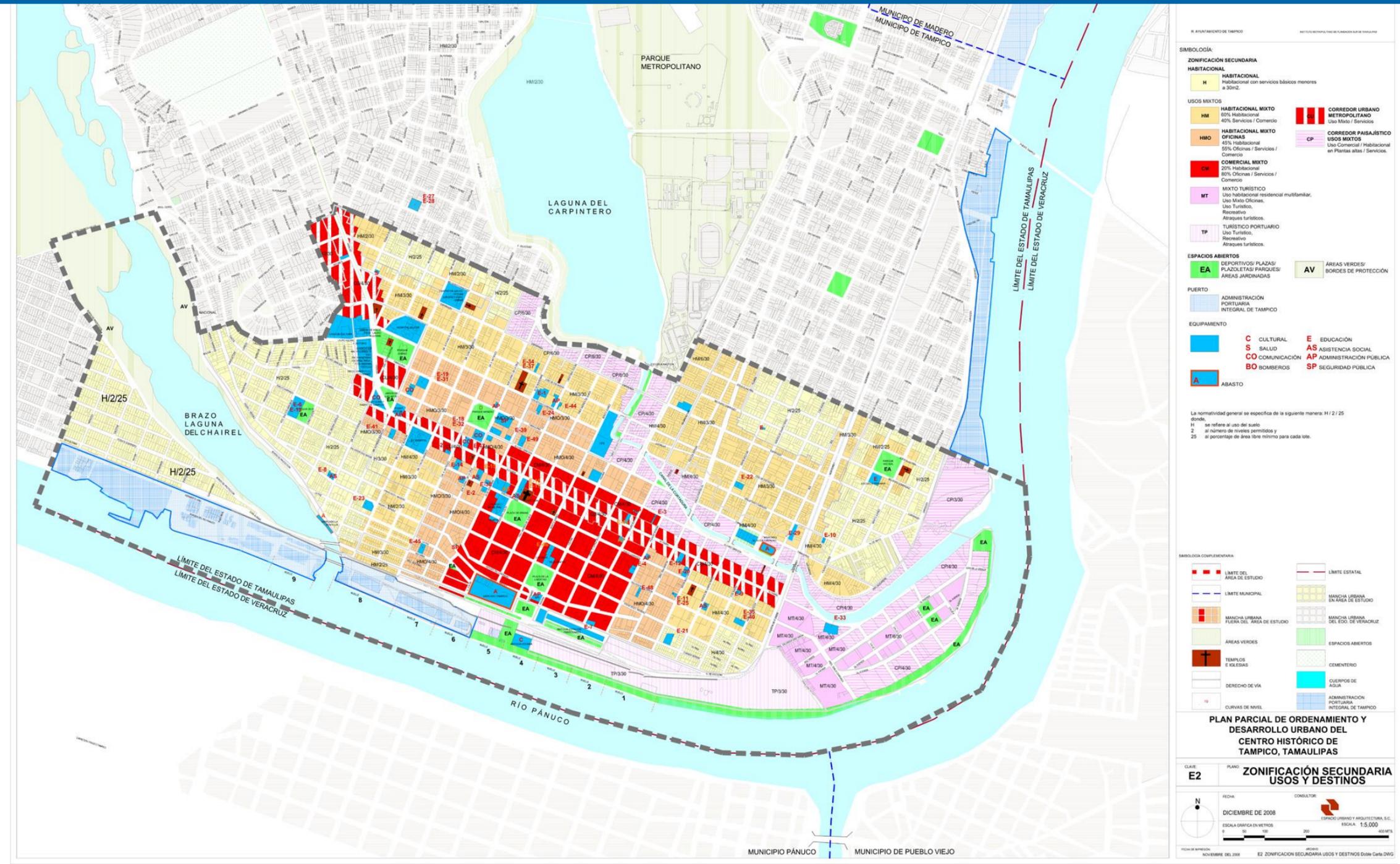
CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS EN LA ZONA DE ANÁLISIS



ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN EN LA ZONA DE ANÁLISIS.



ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DEL PLAN PARCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE TAMPICO



AYUNTAMIENTO DE TAMPICO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE TAMPICO

SIMBOLOGÍA

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

HABITACIONAL
H HABITACIONAL
Habitacional con servicios básicos menores a 30m².

USOS MIXTOS
HM HABITACIONAL MIXTO
60% Habitacional / 40% Servicios / Comercio
HMO HABITACIONAL MIXTO OFICINAS
45% Habitacional / 55% Oficinas / Servicios / Comercio
CM COMERCIAL MIXTO
20% Habitacional / 80% Oficinas / Servicios / Comercio
MT MIXTO TURÍSTICO
Uso habitacional residencial multifamiliar, Uso Mixto Oficinas, Uso Turístico, Recreativo, Atracciones turísticas.
TP TURÍSTICO PORTUARIO
Uso Turístico, Recreativo, Atracciones turísticas.

ESPACIOS ABIERTOS
EA DEPORTIVOS/ PLAZAS/ PLAZOLETAS/ PARQUES/ ÁREAS JARDINADAS
AV ÁREAS VERDES/ BORDES DE PROTECCIÓN

PUERTO
ADMINISTRACIÓN PORTUARIA INTEGRAL DE TAMPICO

EQUIPAMIENTO
C CULTURAL E EDUCACIÓN
S SALUD AS ASISTENCIA SOCIAL
CO COMUNICACIÓN AP ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
BO BOMBEROS SP SEGURIDAD PÚBLICA
A ABASTO

La normatividad general se especifica de la siguiente manera: H 1 / 2 / 25 donde:
H se refiere al uso del suelo
1 al número de niveles permitidos y
25 al porcentaje de área libre mínima para cada lote.

SIMBOLOGÍA COMPLEMENTARIA

--- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
--- LIMITE MUNICIPAL
--- MANCHA URBANA EN AREA DE ESTUDIO
--- MANCHA URBANA FUERA DEL AREA DE ESTUDIO
--- ÁREAS VERDES
--- TEMPLOS E IGLESIAS
--- DERECHO DE VÍA
--- CURVAS DE NIVEL

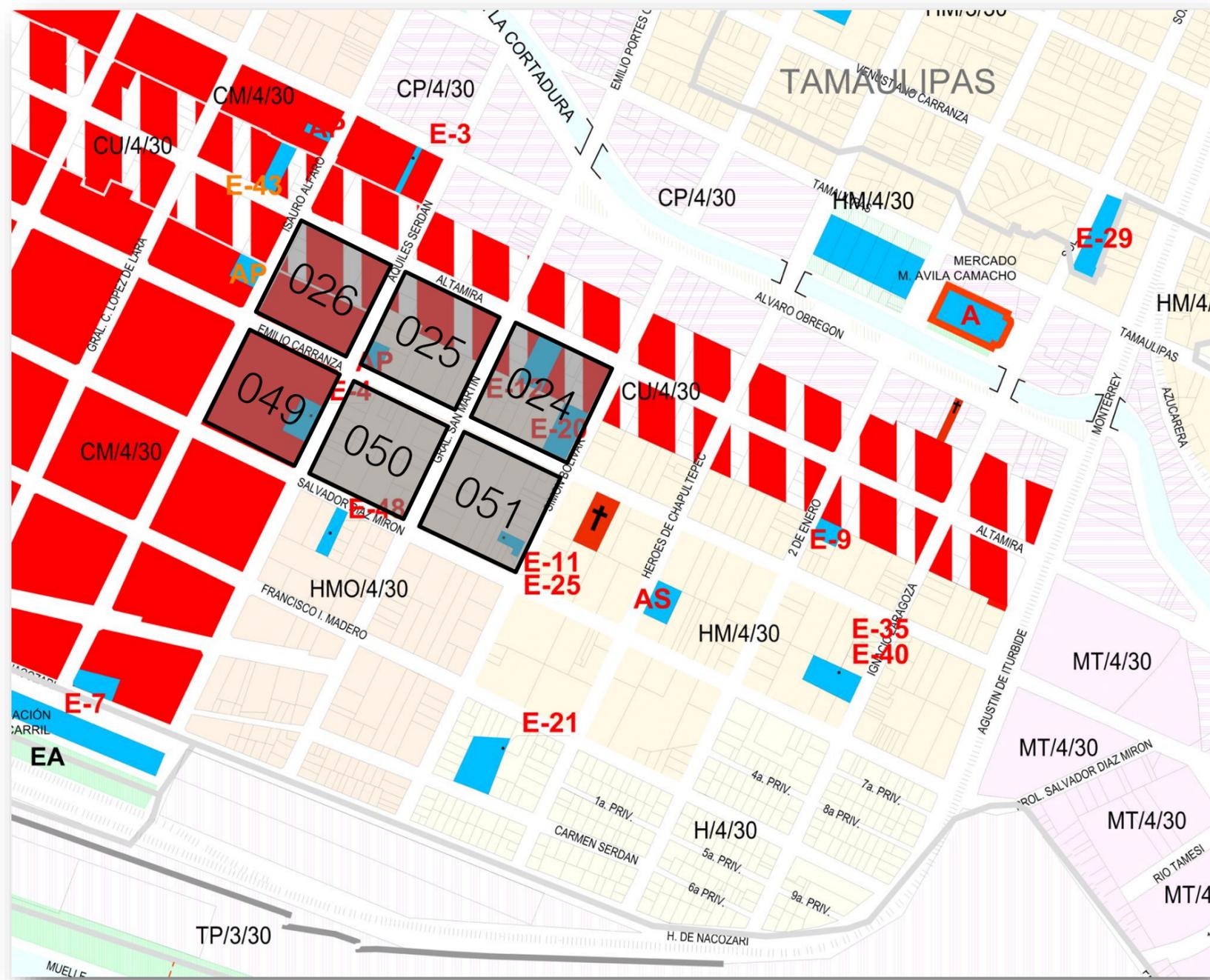
--- LIMITE ESTATAL
--- MANCHA URBANA EN AREA DE VERACRUZ
--- MANCHA URBANA DEL EDO. DE VERACRUZ
--- ESPACIOS ABIERTOS
--- CEMENTERIO
--- CUERPOS DE AGUA
--- ADMINISTRACIÓN PORTUARIA INTEGRAL DE TAMPICO

PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO DEL CENTRO HISTÓRICO DE TAMPICO, TAMAUPLIPAS

CLAVE: E2 PLANO: ZONIFICACIÓN SECUNDARIA USOS Y DESTINOS

FECHA: DICIEMBRE DE 2008 CONSULTOR: ESPACIO URBANO Y ARQUITECTURA, S.C.
ESCALA GRÁFICA EN METROS: ESCALA: 1:5,000
FECHA DE IMPRESIÓN: NOVIEMBRE DEL 2008 PROYECTO: E2 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA USOS Y DESTINOS DUNA Calle DWG

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DEL PLAN PARCIAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE TAMPICO



SIMBOLOGÍA:

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

HABITACIONAL

- H** HABITACIONAL
Habitacional con servicios básicos menores a 30m².

USOS MIXTOS

- HM** HABITACIONAL MIXTO
60% Habitacional
40% Servicios / Comercio
- HMO** HABITACIONAL MIXTO OFICINAS
45% Habitacional
55% Oficinas / Servicios / Comercio
- CM** COMERCIAL MIXTO
20% Habitacional
80% Oficinas / Servicios / Comercio
- MT** MIXTO TURÍSTICO
Uso habitacional residencial multifamiliar,
Uso Mixto Oficinas,
Uso Turístico,
Recreativo
Atraques turísticos.
- TP** TURÍSTICO PORTUARIO
Uso Turístico,
Recreativo
Atraques turísticos.

ESPACIOS ABIERTOS

- EA** DEPORTIVOS/ PLAZAS/
PLAZOLETAS/ PARQUES/
ÁREAS JARDINADAS
- AV** ÁREAS VERDES/
BORDES DE PROTECCIÓN

PUERTO

- ADMINISTRACIÓN PORTUARIA INTEGRAL DE TAMPICO

EQUIPAMIENTO

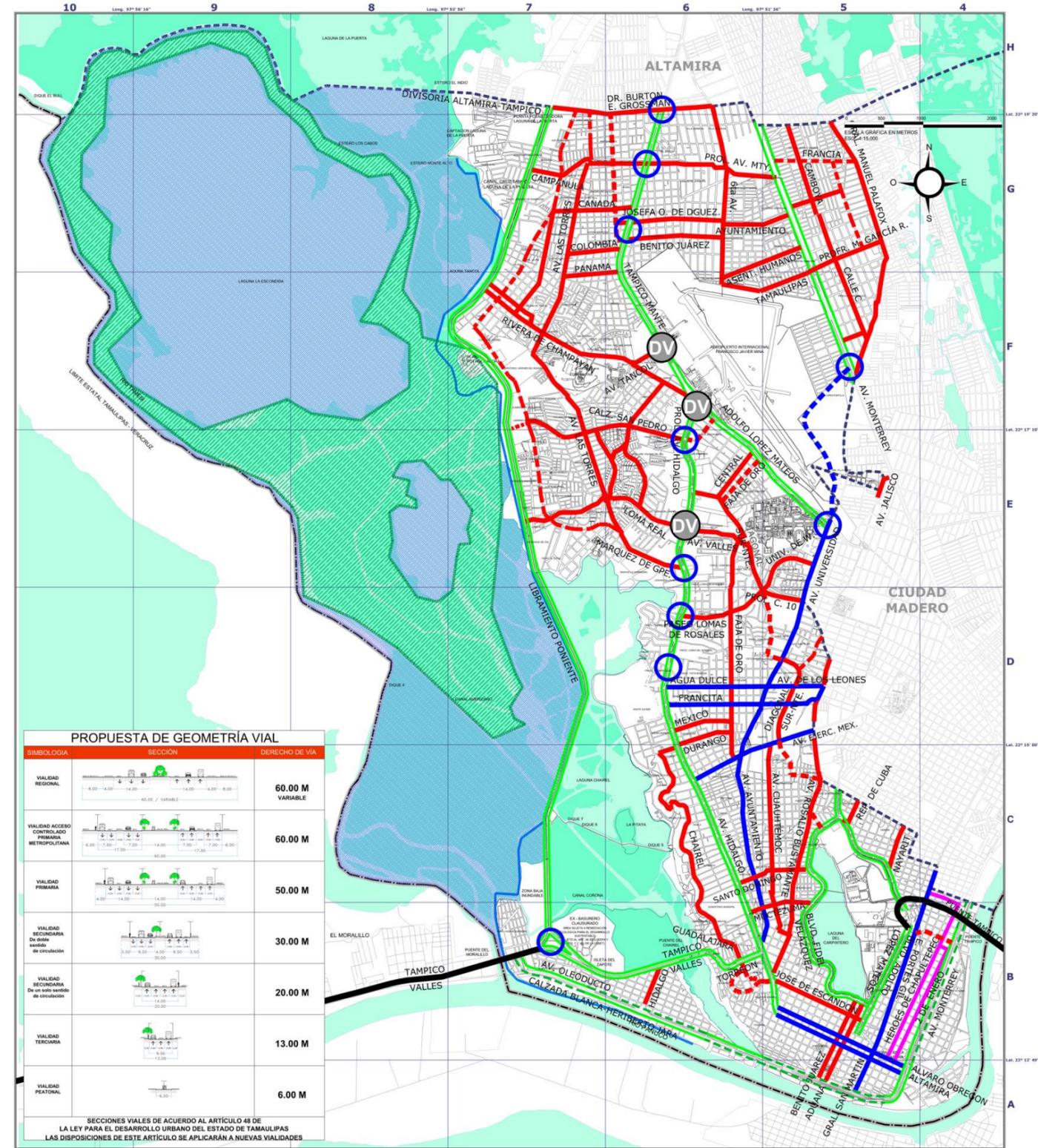
- C** CULTURAL
- S** SALUD
- CO** COMUNICACIÓN
- BO** BOMBEROS
- E** EDUCACIÓN
- AS** ASISTENCIA SOCIAL
- AP** ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
- SP** SEGURIDAD PÚBLICA
- A** ABASTO

CORREDOR URBANO METROPOLITANO
Uso Mixto / Servicios

CORREDOR PAISAJÍSTICO USOS MIXTOS
Uso Comercial / Habitacional en Plantas altas / Servicios.

La normatividad general se especifica de la siguiente manera: H / 2 / 25 donde,
H se refiere al uso del suelo
2 al número de niveles permitidos y
25 al porcentaje de área libre mínimo para cada lote.

PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE TAMPICO, TAMAULIPAS.



**ESTRUCTURA VIAL
ACTUALIZACIÓN 2018**

PROPUESTA DE GEOMETRÍA VIAL

SIMBOLOGÍA	SECCIÓN	DERECHO DE VÍA
		60.00 M VARIABLE
		60.00 M
		50.00 M
		30.00 M
		20.00 M
		13.00 M
		6.00 M

SECCIONES VIALES DE ACUERDO AL ARTÍCULO 48 DE LA LEY PARA EL DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE TAMAULIPAS
LAS DISPOSICIONES DE ESTE ARTÍCULO SE APLICARÁN A NUEVAS VIALIDADES

SIMBOLOGÍA:

ESTRUCTURA VIAL EXISTENTE:

- VIALIDAD REGIONAL
- VIALIDAD SECUNDARIA
- DISTRIBUIDOR VIAL Y/O PASO A DESNIVEL
- VIALIDAD PRIMARIA METROPOLITANA
- VIALIDAD SECUNDARIA PAR VIAL
- VIALIDAD PRIMARIA
- VIALIDAD LOCAL

ESTRUCTURA VIAL EXISTENTE:

- VIALIDADES A FUTURO SUJETAS A PLAN MAESTRO
- VIALIDAD SECUNDARIA
- DISTRIBUIDOR VIAL Y/O PASO A DESNIVEL
- VIALIDAD PRIMARIA METROPOLITANA
- VIALIDAD SECUNDARIA PAR VIAL
- VIALIDAD PRIMARIA
- VIALIDAD PRIMARIA PROPUESTA AL 2015

DERECHOS DE VÍA EN ÁREAS DE CRECIMIENTO:

- DERECHO DE VÍA VIALIDAD PRIMARIA DE 50 mts.
- DERECHO DE VÍA VIALIDAD SECUNDARIA DE 30 mts.
- DERECHO DE VÍA PAR VIAL DE 20 mts.

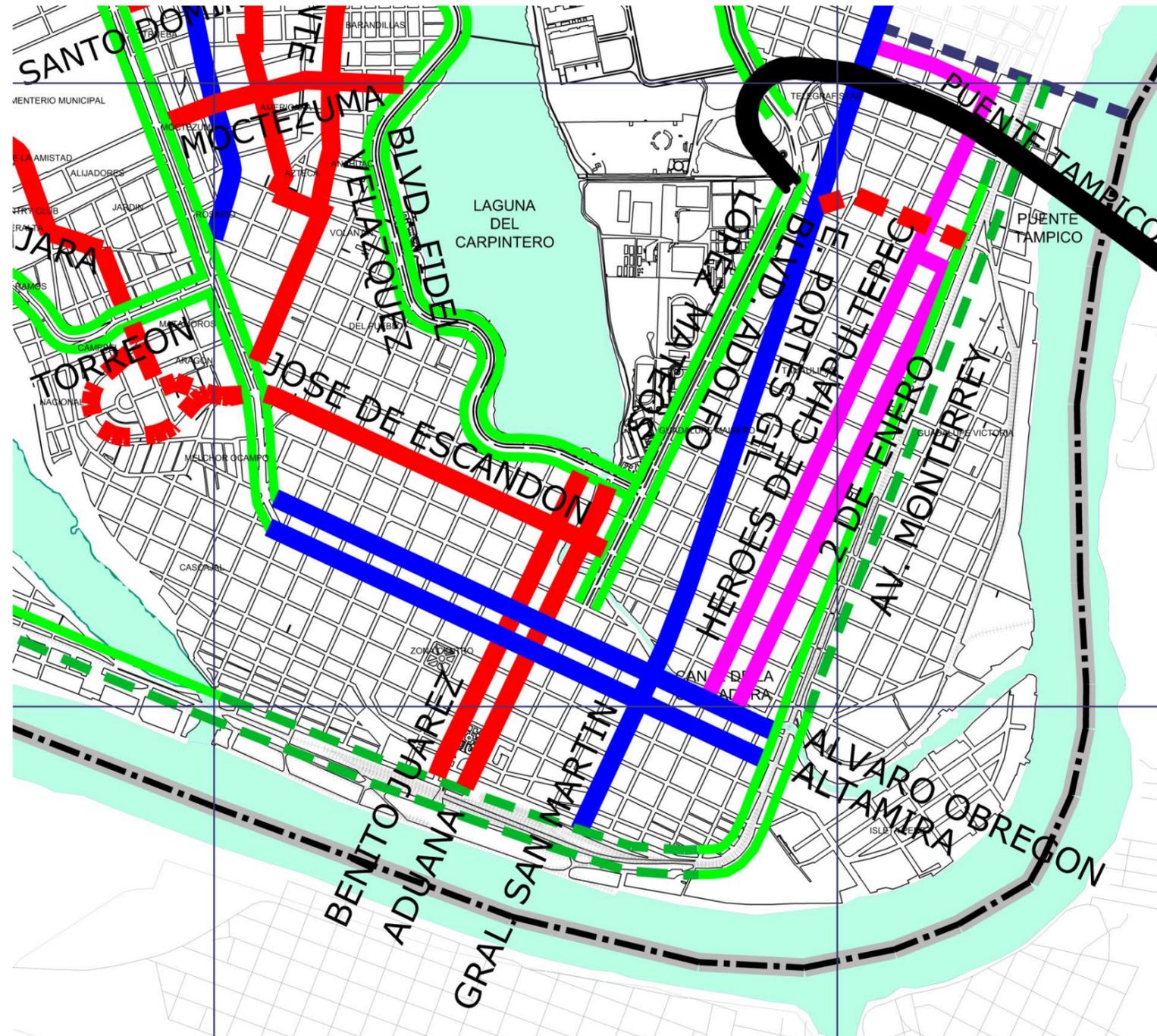
Derechos de vía para vialidades complementarias en áreas de nuevo desarrollo, sujetos a proyectos específicos de continuidad, de análisis de pendientes y de los fraccionamientos autorizados.

RESTRICCIONES:

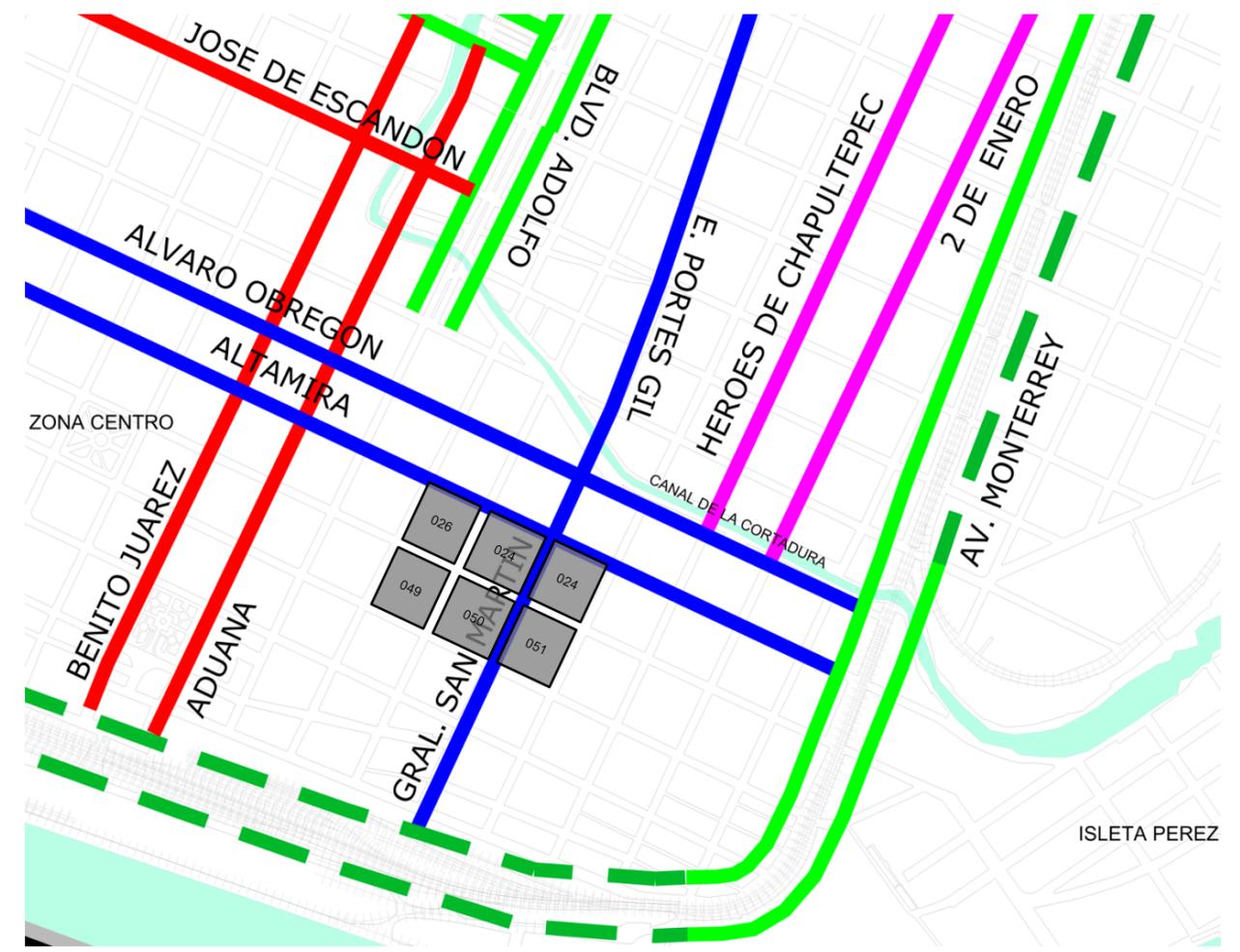
- RESTRICCIÓN FEDERAL POR ESCURRIMIENTO (10 mts. a cada lado del eje)

SIMBOLOGÍA BASE:

- LIMITE ESTATAL
- LIMITE MUNICIPAL
- VIALIDAD
- VÍA FÉRREA
- ZONA URBANA
- SISTEMA LAGUNARIO AGUA / TULAR
- ZONA SUJETA A PROYECTO DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA
- ZONA ESPECIAL SUJETA A CONSERVACIÓN ECOLÓGICA "LA VEGA ESCONDIRA"
Acuerdo Municipal, P.O. N° 136, 12-NOV-2003.
Nota: No incluye agua y Zona Federal Superficie 1173-00-00 ha.



PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DE TAMPICO, TAMAUlipas.



- Manzana (026)

INFORMACIÓN DE LAS ENCUESTAS REALIZADAS (3)

Total Viviendas*	Total Viviendas (encuestas)	Población total**	Población total (encuesta)	Estructura de la población según encuesta		
				0 a 14 años	15 a 60 años	60 años y más
7	3	19	12	0	10	2

INFORMACIÓN DE LAS ENCUESTAS REALIZADAS (3) POBLACIÓN (12)

CONCEPTOS:	NÚMERO	PORCENTAJE (%)
ESTUDIANTES	0	0.0
TRABAJADORES	5	41.6
VIVIENDAS PROPIAS	2	66.6
VIVIENDAS RENTADAS	1	33.3
TIPO DE VIVIENDA:		
Casa Independiente	2	66.6
Departamento	1	33.3
Negocio usado como vivienda	0	0
Vecindad	0	0
EMPLEO FIJO	3	100.0
EMPLEO EVENTUAL	0	0
OCUPACIÓN QUE DESEMPEÑA:		
Comercio	2	66.6
Servicios	1	33.3
Obrero	0	0
Gobierno	0	0
Otros (cual)	0	0
Cuenta con Seguro Social	2	66.6
Cuenta con Infonavit	2	66.6

*FUENTE: INEGI: Inventario Nacional de Viviendas 2016, (con cifras al 2015)

**FUENTE. INEGI: Inventario Nacional de Viviendas 2016, (con cifras al 2010)

- Manzana (026)

(ENCUESTA A 6 NEGOCIO PEQUEÑOS)

Total Viviendas*	Total Viviendas (encuestas)	Población total**	Población total (encuesta)	Estructura de la población según encuesta		
				0 a 14 años	15 a 60 años	60 años y más
7	6	19	24	6	16	2

INFORMACIÓN DE LAS ENCUESTAS REALIZADAS (6)(NEGOCIOS), POBLACIÓN (24)

CONCEPTOS:	NÚMERO	PORCENTAJE (%)
ESTUDIANTES	6	25.0
TRABAJADORES	14	58.3
VIVIENDAS PROPIAS	3	50.0
VIVIENDAS RENTADAS	3	50.0
TIPO DE VIVIENDA:	6	100.0
Casa Independiente	3	50.0
Departamento	1	16.6
Negocio usado como vivienda	0	0.0
Vecindad	2	33.3
EMPLEO FIJO	5	83.3
EMPLEO EVENTUAL	1	16.7
OCUPACIÓN QUE DESEMPEÑA:	6	100.0
Comercio	3	50.0
Servicios	3	50.0
Obrero	0	0.0
Gobierno	0	0.0
Otros (cual)	0	0.0
Cuenta con Seguro Social	5	83.3
Cuenta con Infonavit	3	50.0

*FUENTE: INEGI: Inventario Nacional de Viviendas 2016, (con cifras al 2015)

**FUENTE. INEGI: Inventario Nacional de Viviendas 2016, (con cifras al 2010)

• Manzana (025)

INFORMACIÓN DE LAS ENCUESTAS REALIZADAS (15)

Total Viviendas*	Total Viviendas (encuestas)	Población total**	Población total (encuesta)	Estructura de la población según encuesta		
				0 a 14 años	15 a 60 años	60 años y más
31	15	78	46	8	31	7

INFORMACIÓN DE LAS ENCUESTAS REALIZADAS (15) POBLACIÓN (46)

CONCEPTOS:	NÚMERO	PORCENTAJE (%)
ESTUDIANTES	10	21.7
TRABAJADORES	30	65.2
VIVIENDAS PROPIAS	2	13.3
VIVIENDAS RENTADAS	13	86.7
TIPO DE VIVIENDA:	15	100.0
Casa Independiente	1	6.6
Departamento	3	20.0
Negocio usado como vivienda	0	0
Vecindad	11	73.3
EMPLEO FIJO	12	80.0
EMPLEO EVENTUAL	3	20.0
OCUPACIÓN QUE DESEMPEÑA:	15	100.0
Comercio	7	46.6
Servicios	3	20.0
Obrero	3	20.0
Gobierno	1	6.7
Otros (cual)	1	6.7
Cuenta con Seguro Social	7	46.7
Cuenta con Infonavit	4	26.7

*FUENTE: INEGI: Inventario Nacional de Viviendas 2016, (con cifras al 2015)

**FUENTE. INEGI: Inventario Nacional de Viviendas 2016, (con cifras al 2010)

• Manzana (024)

INFORMACIÓN DE LAS ENCUESTAS REALIZADAS (10)

Total Viviendas*	Total Viviendas (encuestas)	Población total**	Población total (encuesta)	Estructura de la población según encuesta		
				0 a 14 años	15 a 60 años	60 años y más
20	10	63	36	11	17	8

INFORMACIÓN DE LAS ENCUESTAS REALIZADAS (10) POBLACIÓN (36)

CONCEPTOS:	NÚMERO	PORCENTAJE (%)
ESTUDIANTES	13	36.1
TRABAJADORES	17	47.2
VIVIENDAS PROPIAS	0	0.0
VIVIENDAS RENTADAS	10	100.0
TIPO DE VIVIENDA:	10	100.0
Casa Independiente	0	0.0
Departamento	5	50.0
Negocio usado como vivienda	1	10.0
Vecindad	4	40.0
EMPLEO FIJO	4	40.0
EMPLEO EVENTUAL	6	60.0
OCUPACIÓN QUE DESEMPEÑA:	10	100.0
Comercio	5	50.0
Servicios	5	50.0
Obrero	0	0.0
Gobierno	0	0.0
Otros (cual)	0	0.0
Cuenta con Seguro Social	5	50.0
Cuenta con Infonavit	4	40.0

*FUENTE: INEGI: Inventario Nacional de Viviendas 2016, (con cifras al 2015)

**FUENTE. INEGI: Inventario Nacional de Viviendas 2016, (con cifras al 2010)

• Manzana (049)

EN ESTA MANZANA SOLAMENTE SE ENTREVISTARON A NEGOCIOS, EN LAS VIVIENDAS SE NEGARON)

Total Viviendas*	Total Viviendas (encuestas)	Población total**	Población total (encuesta)	Estructura de la población según encuesta		
				0 a 14 años	15 a 60 años	60 años y más
7	13	23	53	2	45	6

INFORMACIÓN DE LAS ENCUESTAS REALIZADAS (13), POBLACIÓN (53)
EN ESTA MANZANA SE ENTREVISTARON A NEGOCIOS

CONCEPTOS:	NÚMERO	PORCENTAJE (%)
ESTUDIANTES	16	30.2
TRABAJADORES	27	50.9
VIVIENDAS PROPIAS	0	0.0
VIVIENDAS RENTADAS	13	100.0
TIPO DE VIVIENDA:	13	100.0
Casa Independiente		
Departamento	13	100.0
Negocio usado como vivienda		
Vecindad		
EMPLEO FIJO	13	100.0
EMPLEO EVENTUAL	0	0.0
OCUPACIÓN QUE DESEMPEÑA:	13	100.0
Comercio	7	53.8
Servicios	6	46.2
Obrero	0	0.0
Gobierno	0	0.0
Otros (cual)	0	0.0
Cuenta con Seguro Social	4	30.8
Cuenta con Infonavit	4	30.8

*FUENTE: INEGI: Inventario Nacional de Viviendas 2016, (con cifras al 2015)

**FUENTE. INEGI: Inventario Nacional de Viviendas 2016, (con cifras al 2010)

• Manzana (050)

EN ESTA MANZANA SOLAMENTE SE ENTREVISTARON A NEGOCIOS, EN LAS VIVIENDAS SE NEGARON)

Total Viviendas*	Total Viviendas (encuestas)	Población total**	Población total (encuesta)	Estructura de la población según encuesta		
				0 a 14 años	15 a 60 años	60 años y más
8	13	25	43	9	26	8

INFORMACIÓN DE LAS ENCUESTAS REALIZADAS (13), POBLACIÓN (53)
EN ESTA MANZANA SE ENTREVISTARON A NEGOCIOS

CONCEPTOS:	NÚMERO	PORCENTAJE (%)
ESTUDIANTES	12	27.9
TRABAJADORES	25	58.1
VIVIENDAS PROPIAS	3	23.1
VIVIENDAS RENTADAS	10	76.9
TIPO DE VIVIENDA:	13	100
Casa Independiente	0	0.0
Departamento	3	23.1
Negocio usado como vivienda	10	76.9
Vecindad	0	0.0
EMPLEO FIJO	13	100.0
EMPLEO EVENTUAL	0	0.0
OCUPACIÓN QUE DESEMPEÑA:	13	100.0
Comercio	4	30.8
Servicios	6	46.3
Obrero	0	0.0
Gobierno	0	0.0
Otros (cual)	3	23.1
Cuenta con Seguro Social	7	53.8
Cuenta con Infonavit	7	53.8

*FUENTE: INEGI: Inventario Nacional de Viviendas 2016, (con cifras al 2015)

**FUENTE. INEGI: Inventario Nacional de Viviendas 2016, (con cifras al 2010)

EJERCICIO (PRIMERA PROPUESTA):

N° DE MANZANA	M ²	ÁREA A DENSIFICAR M ²	ESTACIONAMIENTO
MANZANA 024	7012.88	1762.34	
MANZANA 025	7129.27	1636.07	
MANZANA 026	6647.50	2371.05	
MANZANA 049	7160.28	3109.92	
MANZANA 050	7566.52	2666.24	
MANZANA 051	7602.79	4751.67	
Total	43119.24	16297.29	5389.52



PLANTA PROPUESTA.



MODELO DIGITAL DE PROPUESTA DEL ESPACIO A DENSIFICAR.



PROPUESTA DE CALLES SEMI PEATONALES.

6 Manzanas
Zona Centro
de Tampico.

Actual HDMA 83Viv./ 332 Hab./ Ha.

1 Ha.

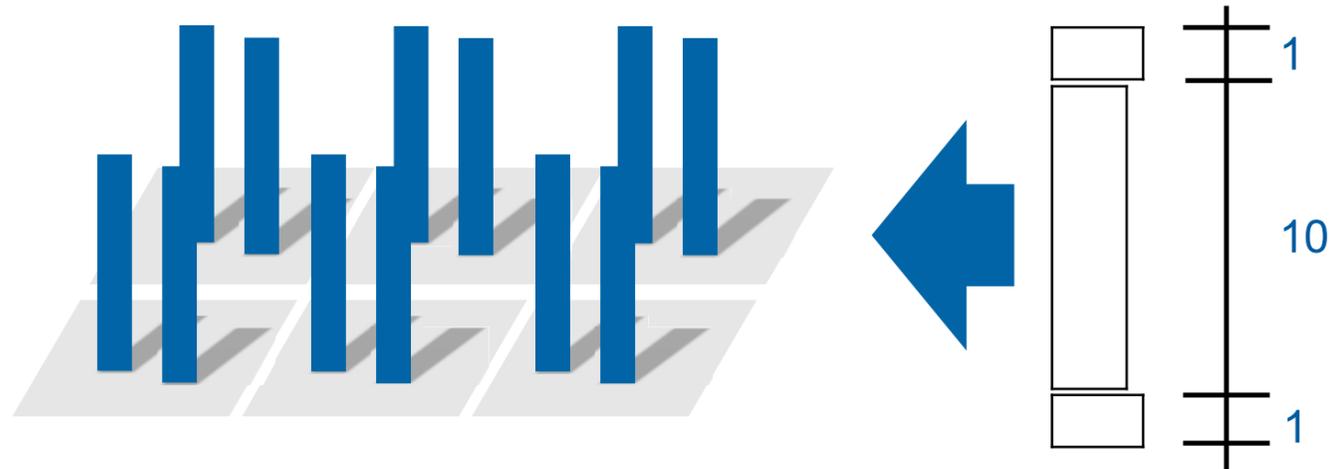
Actual:
83Viv.
332 Hab.
4 Hab./ Viv.

Ejercicio: (Tomando como base 3.2 Hab./ Viv.)

CONSIDERANDO LAS MISMAS 83 VIVIENDAS; Y SUPONIENDO
2 EDIFICIOS POR HECTÁREA

$83/2 = 41.5 \approx 42$ VIVIENDAS POR EDIFICIO
42 VIV. POR EDIFICIO/ 4 VIVIENDAS POR PLANTA/10.5 NIVELES DE
ALTURA

POR LO TANTO SUPONEMOS UN EDIFICIO DE 12 NIVELES
(PLANTA BAJA USO MIXTO, 10 NIVELES Y AZOTEA DE SERVICIOS).



ESTO ES SIN MOVER LA DENSIDAD/CONSIDERANDO LA ACTUAL, POR LO QUE:
 $10 \text{ NIVELES} / 4 \text{ VIV-PLANTA} = 40 \text{ VIV.} \times 3.2 \text{ HAB.} / \text{VIV.} = 128 \text{ HAB.} / \text{EDIFICIO} \dots 1 \text{ EDIFICIO}$

+128 HAB. / EDIFICIO... 2 EDIFICIOS

+128 HAB. / EDIFICIO... 3 EDIFICIOS

+128 HAB. / EDIFICIO... 4 EDIFICIOS

SI SE INCREMENTA LA DENSIDAD HASTA 512 HAB. EN 4 EDIFICIOS TODAVÍA ESTAMOS EN
DENSIDADES PRUDENTES Y MANEJABLES.

AHORA BIEN CONSIDERANDO:

EN VIVIENDAS:
115.00 M² / VIVIENDA
35.00 M² / ÁREA DE CIRC.
150.00 M² / VIVIENDA
4 VIV / PLANTA
600.00 M² / DESPLANTE
12 EDIFICIOS
7,200.00 M² DE DESPLANTE
EN 12 EDIFICIOS.

EN LA ZONA
43,116.00 M² / 6 MANZANAS

16,283.00 M² ÁREA LIBRE
PROPUESTA

5,147.00 M² DE ESTACIONAMIENTO
PARA APROX. 200 VEHÍCULOS.

RESUMIENDO:

7,200.00 M² DE DESPLANTE EN 12 EDIFICIOS.
VS. 16,283.00 M² ÁREA LIBRE

9,093.00 M² QUEDAN DE ÁREAS VERDES,
RECREATIVAS, JARDINES,
ESTACIONAMIENTOS Y CIRCULACIONES.

3,900 M² SE ADICIONAN POR PRODUCTO DE
ÁREAS JARDINES EN CALLES PEATONALES.

MODELO DIGITAL DE PROPUESTA.

