

PLAN MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO



SOTO LA MARINA

APROBADO EN SESION ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL DIA 27 DE
SEPTIEMBRE DEL AÑO 2004,
ACTA N° 108 PUBLICACIÓN EN EL PERIODICO OFICIAL N° 67 DE FECHA 7
DE JUNIO DE 2005 TOMO
CXXX.

CONTENIDO

1. PRESENTACIÓN

- 1.1 Misión
- 1.2 Aspectos relevantes
- 1.3 Concepto de Ordenamiento Territorial
- 1.4 Concepto de Desarrollo Sustentable
- 1.5 Concepto de Desarrollo Urbano
- 1.6 Principales Acciones que promueve el Plan

2. PLANEACIÓN REGIONAL Y URBANA

- 2.1 Bases jurídicas
- 2.2 Delimitación Municipal
- 2.3 Objetivos del Plan
- 2.4 Aspectos demográficos y socioeconómicos
- 2.5 Medio físico natural
- 2.6 Infraestructura y Equipamiento Urbano
- 2.7 Usos del suelo
- 2.8 Medio ambiente
- 2.9 Riesgos y vulnerabilidad
- 2.10 Diagnóstico integrado
- 2.11 Identificación de potencialidades
- 2.12 Condicionantes de planeación
- 2.13 Indicadores de calidad urbana

3. ADMINISTRACIÓN REGIONAL Y URBANA

- 3.1 Usos y destinos del suelo
- 3.2 Zonificación primaria
- 3.3 Zonificación secundaria
- 3.4 Matriz de compatibilidad
- 3.5 Matriz de compatibilidad
- 3.6 Criterios de Desarrollo Urbano

4. FOMENTO REGIONAL Y URBANO

4.1 Acciones

4.2 Estrategia general

4.3 Políticas regionales y urbanas

4.4 Programas e instrumentos

4.5 Transitorios

1.PRESENTACION

La distribución espacial de la población en el país ha sido caracterizada por la enorme concentración dispersión de asentamientos humanos a lo largo del territorio, asociada en forma directa con la evolución de desarrollo económico desde la década de los cuarenta.

Asimismo, destaca el acelerado proceso de urbanización que aunado a la tendencia concentradora ha llevado al predominio de unos cuantos centros, principalmente México, Guadalajara y Monterrey. Este patrón de desarrollo se ha reproducido con diversa intensidad al interior de los Estados lo que ha llevado a la constitución de niveles de desarrollo diferenciado.

Dentro de este proceso, el movimiento de la población ha influido considerablemente para acelerar la urbanización del país. Esto es que el crecimiento de las ciudades se debe en parte a su crecimiento social es decir aquel que esta determinado por la migración rural.

Ante ello, Tamaulipas emprende la revisión y actualización del Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano permitiendo la integración del Estado en materia de planeación regional y urbana, con fundamento en el Plan Estatal de Desarrollo 19992004

Para dar cumplimiento a las estrategias y líneas de acción previstas en el Plan Estatal, el Republicano Ayuntamiento de Soto la Marina, 20022004, conjunta y coordinadamente con la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Gobierno del Estado, responden al reto y preparan el escenario a través del PLAN MUNICIPAL MARINA con visión de futuro y objetivos claramente señalados en este documento normativo, nos conduce hacia el mejoramiento sustancial de la calidad de vida de los habitantes.

Este Plan pretende incentivar la inversión privada y la seguridad jurídica para activar las zonas deprimidas del Municipio mediante políticas consensadas y concertadas con los ciudadanos, en busca de un desarrollo sustentable sin comprometer los recursos de las generaciones futuras, este documento orienta, porque recoge las demandas y propuestas de las organizaciones sociales, del comité de desarrollo sustentable y en general de los habitantes de Soto la Marina, intenta conformar un Estado con condiciones favorables para la inversión y el empleo, con solidez en la infraestructura regional y con visión para labrarnos un mejor futuro.

1.1 MISIÓN

El propósito de este documento es proponer lineamientos generales para el ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano en todo el Municipio, a través de un instrumento flexible caracterizado por la innovación tecnológica y el desarrollo de sistemas de información.

Estos lineamientos serán una herramienta de planeación actualizada, moderna y ajustada a las nuevas tendencias de la planeación del desarrollo urbano.

Este documento orienta, porque recoge las demandas y propuestas de organizaciones sociales, y en general de los habitantes de Soto la Marina, forma parte del Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano, que conformará un Estado con condiciones favorables para la inversión y el empleo, con solidez en la infraestructura regional y con visión para labrar un mejor futuro.

1.2. ASPECTOS RELEVANTES

El presente Plan para Soto la Marina es el instrumento del nivel municipal que coadyuva el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en apoyo de un proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio.

Este instrumento parte de que el desarrollo urbano expresa actualmente un proceso a través del cual la sociedad se ha transformado de rural a urbana.

El proceso de urbanización en la entidad presenta, a diferencia de la generalidad de las entidades en el país, una conveniente distribución de la población urbana en 9 localidades convenientemente distribuidas en el territorio y con un rango de ciudades de dimensiones medias que facilita una mejor atención del fenómeno urbano.

Por otro lado, la distribución de la población rural manifiesta, al igual que en el territorio nacional, una gran dispersión de su población a la que es imposible llevar todos los satisfactores con los que cuenta el medio urbano, generando por consiguiente condiciones sociales de una gran desigualdad entre ambos medios, conformándose la atención de este fenómeno, en uno de los mayores retos en el proceso de planeación del desarrollo urbano y al que nos enfrentamos.

En su territorio existen 562 localidades de las cuales el 92.88% son menores de 100 habitantes, 36 entre 100 y 500 y 2 localidades entre 500 y 1,000. Cuenta solamente con 1 localidades entre 1,000 y 2000 habitantes y solo una localidad mixta urbana de 8,447 habitantes, su cabecera.

De la información anterior se desprende que el Municipio de Soto la Marina es

eminentemente rural. Concentra el 35% de su población en una localidad mixta urbana, y por otro lado el fenómeno de dispersión de la población rural en localidades menores a 100 habitantes es del 20% de la población total del Municipio.

Lo anterior se explica por la actividad predominante en la ganadería extensiva. La relevancia del Municipio de Soto la Marina en el contexto estatal radica en ser además del segundo municipio en extensión territorial, en ser también uno de los de mayor riqueza natural al poseer una extensa costa, al contar con una gran porción de la laguna costera de mayor dimensión de nuestro país, la Laguna Madre, de una gran riqueza ictícola. Cuenta dentro de sus actividades económicas relevantes con una zona de agricultura de riego, una zona ganadera relevante, actividades cinegéticas de interés regional, potencial en el ecoturismo y en el turismo de playa.

La Villa de Soto la Marina, es la de mayor dinámica en el área costera, actúa como nodo de una de las regiones de mayor potencial de desarrollo económico y más escasa población. Esta ciudad esta llamada a ser el centro urbano que potencialice a su región de influencia, y que procese y genere valor agregado a sus ricas y variadas actividades primarias

Marco Histórico.

El plan de colonización planteaba la necesidad de realizar fundaciones en las márgenes del río de las Nueces, hecho que no logra tener éxito por lo inhóspito del sitio y la agresividad de los indios.

José de Escandón regresa después de diez meses en marzo de mil setecientos cincuenta, para que dictara algunas medidas relativas a la administración política y religiosa, así como para proseguir en las fundaciones, las cuales se reanudan con Soto la Marina, el tres de septiembre, plantándola con los pobladores que habían salido de Nuevo León y que habían sido destinados a cierto paraje en el río de las Nueces, y que por no haber encontrado lugar a propósito para su establecimiento, recibieron órdenes de contramarchar y venir a fincar a orillas del río de Santander, que con el tiempo perdió su nombre y tomó el de la población.

Escandón mandó auxiliar de nuevo a los mas necesitados con algunos recursos de semillas y animales, hizo que continuaran su marcha hacia la costa, y el tres de Septiembre de 1750 funda la Villa de Soto la Marina en un lugar reconocido como ventajoso por los vecinos de Santander, que ya para estas fechas había expedicionado el río de la Purificación hasta su desembocadura al mar. La administración de esta villa fue encomendada al capitán Dr. Juan José Vázquez Borrego y en lo religioso á un sacerdote llamado Joaquín Sáenz. La advocación estaba bajo Nuestra Señora de la Consolación

Tal fue en su principio el pueblo de Soto la Marina, y en la estadística que mando formar el Marques de las Amarillas, en el año de 1757, de los pueblos fundados

por Escandón en el Nuevo Santander, consta que esta villa tenía en esa fecha 222 habitantes españoles mestizos, y más de 200 indígenas, sus bienes de campo, consistía entonces en 3624 cabezas de ganado menor y cerca de 600 de ganado mayor.

1.3 CONCEPTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Es el proceso de la clasificación de los suelos en el territorio del Estado, conforme a su vocación natural o mediante el cumplimiento de condiciones especiales de adaptabilidad para uso diverso del natural.

1.4. CONCEPTO DE DESARROLLO SUSTENTABLE

Es la satisfacción de nuestras necesidades actuales, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas propias.

1.5 CONCEPTO DE DESARROLLO URBANO

Es el proceso de planeación, regulación y ejecución de las acciones de administración, ordenación, conservación, mejoramiento y crecimiento para los asentamientos humanos.

1.6 PRINCIPALES ACCIONES QUE PROMUEVE EL PLAN

En materia de agua potable se le da particular énfasis a la potabilización de agua a los sistemas de abastecimiento a la prevención de la contaminación a los proyectos que mejoren o restauren la calidad y al drenaje y alcantarillado.

En aguas residuales: al plan de tratamiento, a los sistemas de recolección, al reúso y captación del agua pluvial y a los sistemas para el tratamiento y aprovechamiento de lodos

En el manejo de desechos sólidos de origen doméstico, comercial e industrial: a la creación de rellenos sanitarios, a la recolección y disposición de desechos sólidos, al reúso, y reciclaje.

- . • Incorporar los instrumentos de la planeación urbana para propiciar un crecimiento ordenado y disminuir los desequilibrios e incrementar la cobertura de los servicios básicos.
- . • Promueve el aprovechamiento racional, la preservación y restauración de los recursos naturales, así como el equilibrio ecológico del Municipio.
- . • Facilita la aplicación de instrumentos que ayuden a lograr el Desarrollo Sustentable.

- Introduce el proceso de la planeación en la actividad urbana.
- Impulso a las actividades económicas que tienen mayor influencia en la modificación del papel regional y

la conformación de la estructura urbana y los usos del suelo

2.PLANEACIÓN REGIONAL Y URBANA

2.1 BASES JURÍDICAS

El punto de partida para desarrollar este plan es la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que una vez realizadas las modificaciones a los artículos 27, 73, y 115 desde 1976, en los que se otorga a los gobiernos municipales y estatales la facultad para regular los usos y sus destinos de su suelo. Decidiendo sobre las declaraciones y disposiciones que requieran para promover el crecimiento regulado y ordenado de sus asentamientos humanos.

Las modificaciones a la Constitución Mexicana realizadas a fines del año de 1975, permitieron la expedición de la Ley General de Asentamientos Humanos en 1976, la cual significó el punto de partida para la regulación de los asentamientos humanos y el impulso a la planeación del desarrollo urbano en todo el país, que en ese momento representó un gran avance, incluso en el ámbito internacional.

Hoy a 28 años de distancia, la realidad es otra, las condiciones económicas y sociales del país han cambiado, de la misma manera que el proceso de urbanización ha ido avanzando, provocando entre otros aspectos, que el crecimiento de las ciudades se haya dado

	• ☐ Perfeccionar los sistemas de accesibilidad y logística del transporte.	
Estimular las actividades agropecuarias en la región.	2. Conservación de las áreas de agricultura y principalmente los pastizales, debido a la actividad ganadera que presenta el municipio. • ☐ Dotar de canales de riego. • ☐ Consolidar los suelos y vegetación existente para la ganadería extensiva y agostaderos. • ☐ Incrementar el equipamiento e infraestructura en el campamento tortuguero educativo "La Pesca" y "Tepehuajes" para la protección y conservación de la tortuga Lora.	Uso sustentable de Recursos Naturales.
Área de protección a la tortuga Lora		
Ordenamiento de la estructura urbana.	3. Gestionar el reordenamiento del equipamiento urbano existente. • ☐ Impulsar la cultura ecológica. • ☐ Saneamiento Ambiental. • ☐ Delimitación territorial para uso habitacional y actividades primarias en las localidades Pob. Tampiquito, Pob. La Pesca y Villa Soto la Marina.	Promover la renovación urbana.
Mejoramiento de la vivienda popular.	4. Mejoramiento de viviendas mediante programas de paquetes de materiales. • ☐ Capacitación en autoconstrucción de viviendas. • ☐ Manejo de desechos sólidos. • ☐ Renovación del sistema de recolección de desechos sólidos. • ☐ Construcción de relleno sanitario. • ☐ Construcción de colectores.	Uso sustentable de recursos renovables. Mejorar la calidad de vida.
Mejoramiento de la estructura vial y peatonal.	5. Apertura de alternativas de tráfico vehicular, señalamientos y semáforos. • ☐ Solución en cruceros por congestiónamiento	Mejor calidad de vida.

		vehicular.	
		• ☐ Alumbrado público. • ☐ Proyecto integral de vialidad y transporte.	
Actualización Regional-Municipal	Reordenamiento 6.	Propuesta de usos de suelo en zonificación primaria en lo referente a: a los 43 Km. Del río margen izquierda y derecha 1 Km. Ambos lados desde la desembocadura hasta el puente. El área del cañón del diablo y la parte norte de las escolleras para acoplarse como área de aprovechamiento. • ☐ Área de Aprovechamiento de las Zonas Urbanas de las siguientes comunidades: Enramadas, Santa Rosa, Santo Domingo el charco Largo, El Socialista, Verde Grande, El saladito, La Peñita, Tampiquito, José Silva Sánchez, El Milagro, Lavaderos, La Piedra, 5de Mayo, San Miguel, El Charco, Nombre de Dios, El Esmeril, 10 de Mayo y Tepehuajes, así como también incluir como área de aprovechamiento la zona conocida como cañón del Diablo incluyendo las comunidades de: Guadalupe Adame, Pobladores de México, El Porvenir, La Esperanza, El Sabinito, Los Aracates. • En la Zona costera incluir en el área de aprovechamiento 30 Km. Al norte de las escolleras hasta llegar a Isla	Propuesta aprobada en Sesión de Cabildo celebrada el 30 de Agosto de 2004, Acta N° 100. Requiere de impacto ambiental en la modalidad que lo solicite la autoridad competente. Las distancias de uso de suelo de aprovechamiento serán determinadas por su simbología y por la escala grafica en las coordenadas representadas en los diferentes planos de Zonificación primaria, Secundaria, Microregiones y Estructura Vial. Requiere de impacto ambiental en la modalidad que lo solicite la autoridad competente. Las distancias de uso de suelo de aprovechamiento serán determinadas por su simbología y por la escala grafica en las coordenadas representadas en los diferentes planos de Zonificación primaria, Secundaria, Microregiones y Estructura Vial. Propuesta en Oficio S/N de fecha 30 de Septiembre de 2004. Requiere de impacto ambiental en la modalidad que lo solicite la autoridad competente Las distancias de uso de suelo de aprovechamiento serán determinadas por su simbología y por la escala grafica en las coordenadas representadas en los diferentes planos de Zonificación

hasta llegar a Isla Guayabas, además de incluir la rivera Norte y Sur del Río Soto la Marina desde la Bocana hasta el puente. •□En la parte Centro del Municipio se solicita se incluya desde la cabecera municipal hasta la colindancia Norte con el Municipio de Abasolo ambos lados de la carretera Nacional. •□Al Este hasta la comunidad de las Tunas, y al Oeste hasta el Rancho el Garabatal ubicado en la antigua carretera a Cd. Victoria.	primaria, Secundaria, Microregiones y Estructura Vial. Requiere de impacto ambiental en la modalidad que lo solicite la autoridad competente Las distancias de uso de suelo de aprovechamiento serán determinadas por su simbología y por la escala grafica en las coordenadas representadas en los diferentes planos de Zonificación primaria, Secundaria, Microregiones y Estructura Vial.
--	--

4.2 ESTRATEGIA GENERAL

- . • Zonificación del Municipio por características de homogeneidad.
 - . • Ubicación de usos urbanos exclusivamente en el espacio de la ciudad.
 - . • Definición de áreas de aprovechamiento (intensivo) y áreas de conservación.
 - . • Provisiones para asentamientos no urbanos, combinado con espacios para la conservación.
 - . • Desarrollo turístico, recreativo y campestre , catalogados como aprovechamiento intensivo en ambientales.
 - . • Actividades agrícolas sobre suelos aptos, que por los atributos naturales de la región se localizan en las vegas de ríos y arroyos.
 - . • Suelos y vegetación existente para ganadería extensiva y agostaderos.
 - . • Espacios rurales sin actividad económica notoria, de bajo aprovechamiento potencial, que deben mantenerse en usos de baja intensidad.
 - . • Protección y preservación del ambiente natural y cultural en los cauces de ríos.
 - . • con funciones ambientales importantes.
- Restauración del ambiente natural en sitios que presentan deterioro en distintas escalas.

4.3 POLÍTICAS REGIONALES Y URBANAS

Crecimiento

Dotar de reservas territoriales a las principales ciudades del sistema, para la ubicación del equipamiento e infraestructura urbana.

❖ Desalentar el establecimiento de actividades urbanas en sitios inadecuados.

Mejoramiento

Mejoramiento de la estructura vial actual a través del establecimiento de los enlaces necesarios para su operación.

Mejoramiento en las áreas decadentes y precarias con acciones orientadas a resolver los déficits de servicios básicos y el hacinamiento.

Consolidación de centros de población del sistema con los elementos mínimos de estructuración urbana.

Conservación

Los edificios y el barrio del Centro de la Ciudad que presentan valores históricos, estéticos y simbólicos, quedarán sujetos a políticas de difusión y concientización social e instrumentos económicos tendientes a favorecer su conservación y mejoramiento arquitectónico.

Conservación y aprovechamiento sustentable de la biodiversidad,

protección ambiental de ríos, así mismo, de las galerías vegetales que se presentan en los escurrimientos y arroyos.

Ordenamiento

Gestiones de reordenamiento de la estructura urbana; iniciando por el equipamiento urbano que presenta déficit en algunos de ellos (servicios de salud, instalaciones deportivas y de asistencia) para buscar un adecuado equilibrio entre demanda y oferta para su mejoramiento.

4.4 PROGRAMAS E INSTRUMENTOS

La ejecución es crucial en la planeación. De ella depende que los planes no sean una colección de buenas intenciones y se tenga la posibilidad real de alcanzar las metas establecidas, lo cual depende de su viabilidad, agentes y órganos de gestión, así como de los instrumentos disponibles.

Por lo que para modernizar la planeación urbana en el Estado de Tamaulipas y en este caso particular en el Municipio de Soto la Marina , se hace necesario dotarla

de un conjunto de instrumentos que permitan transitar de una planeación actuante, con objetivos de corto, mediano y largo plazo, de carácter ejecutivo y aplicación eficaz de las disposiciones en la materia, así como mecanismos reforzados de coordinación intergubernamental, concertación con los diferentes agentes urbanos, monitoreo y control de los procesos urbanos y ambientales, al igual que una creciente participación ciudadana.

Se consignan aquí, en forma general los diferentes instrumentos para impulsar las diferentes políticas y estrategias que define el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para las diferentes áreas de actuación que integran el territorio del Municipio de Soto la Marina

Los Instrumentos que definen este Plan son:

- . •Instrumentos de planeación; normas y procedimientos para la elaboración, consulta, aprobación, expedición y registro de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- . • Instrumentos de regulación; normas y procedimientos que imponen restricciones al dominio, uso y aprovechamiento del suelo;
- . • Instrumentos de fomento; procedimientos para la articulación de la acción gubernamental, así como la concertación de las acciones de los sectores social y privado;
- . •Instrumentos de control; que aseguren la congruencia de acciones entre los agentes del desarrollo urbano, con las prescripciones de la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, sus disposiciones reglamentarias y los programas de desarrollo urbano.

El sustento legal de estos instrumentos radica en las disposiciones que rigen el

Gobierno del Estado de Tamaulipas y el Municipio de Soto la Marina, fundamentalmente la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Terrenos, así como las disposiciones aplicables en materia ambiental.

Asimismo la ley mencionada sienta las bases para el establecimiento y operación de nuevos mecanismos y procedimientos de gestión urbana que se tiene previsto promover, desarrollar, gestionar, convenir y dotar las bases institucionales, para que la planeación del desarrollo urbano del Estado de Tamaulipas sea operativa.

Así entonces se da, primero el ordenamiento del territorio, basado en las vocaciones naturales del mismo y, con ese orden preestablecido por la capacidad de recepción de la tierra para ser desarrollada, se dé entonces el desarrollo apropiado para cada zona, en función de su tipo de suelo, para que sea sustentable, no como hasta ahora, con la declaración a veces hasta caprichosa y discrecional de los usos del suelo sin obedecer a la capacidad natural o real del mismo para recibir esos usos.

1. Instrumentos de Planeación

La planeación del desarrollo urbano del Estado de Tamaulipas comprende, en términos de la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los siguientes programas:

1.1 . Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano

El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano del estado, se llevará a cabo por el Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano del Estado, que se conforma con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y Rural, Planes Regionales, Sectoriales, Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Parciales, que debe consignar: el complemento a la clasificación del suelo que divide al Municipio de en el suelo urbano y suelo para la conservación a la que más adelante se referirá al apartado de instrumentos de regulación; las áreas de actualización donde se aplicarán las políticas, estrategias y líneas de acción previstas para la conservación, mejoramiento y crecimiento urbano del Municipio de Soto la Marina , Tamaulipas, por realizar mediante la intervención directa del gobierno a través de la acción legalmente coordinada, concertada e inducida con los gobiernos de las entidades federativas correspondientes, y con los sectores social y privado.

Las áreas de actuación que definen la orientación prioritaria de las políticas en zonas específicas del Municipio de Soto la Marina , Tamaulipas serán objeto de un tratamiento diferencial y constituyen la materia específica de los programas parciales bajo una óptica regulatoria, de fomento o de control, mediante el conjunto de instrumentos que se consignan más adelante, son los siguientes:

Para Suelo Urbano:

Áreas con potencial de desarrollo. Áreas con potencial de mejoramiento. -
Áreas de conservación patrimonial.

Para Suelo de Conservación:

Áreas de rescate.
Áreas de preservación.
Áreas de producción rural y agroindustrial.

La especificación de las prescripciones regulatorias, así como la aplicación de los diversos instrumentos de fomento y control para las diferentes áreas de actuación consignadas en el Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano, serán materia reservada a los planes municipales y parciales que expidan con posteridad las autoridades competentes.

La elaboración, actualización y modificación del Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano, procede incuestionablemente bajo las formalidades previstas en la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

1.2. Planes Parciales

Los planes parciales constituyen la denominación genérica para cualquier tipo de programa localizado en áreas de actuación que consignent los planes sectoriales, regionales y municipales, por medio de los cuales habrán de establecerse regulaciones específicas a los usos del suelo al interior de sus circunscripciones, sea en forma concertada con otros gobiernos o con los sectores social y privado, para la conservación, mejoramiento y crecimiento urbano.

La elaboración, actualización y modificación de los planes parciales, procede conforme a las disposiciones contenidas en la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

Cuando el contenido de los planes parciales rebase el ámbito territorial de los municipios, éstos podrán convenir entre sí, la elaboración y gestión de planes parciales intermunicipales debidamente coordinados con el Gobierno del Estado. Corresponde a la SEDUE, vigilar su congruencia con el Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano.

1.3 Sistemas de Información Geográfica

En complemento con lo anterior, se fortalecerá el sistema de información y evaluación a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Tamaulipas, que integrará la información geográfica y documental de todas sus unidades administrativas, así como la coordinación con la Dirección de Catastro y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, pues una eficiente planeación del desarrollo urbano dependerá de la disponibilidad de información consistente y oportuna.

Este sistema será base de un monitoreo y evaluación permanente de los procesos urbanos, así como de la correspondiente toma de decisiones que confiera un carácter permanente y continuo a la planeación y gestión del desarrollo urbano.

2. Instrumentos de Regulación

Este Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Soto la Marina , Tamaulipas plantea, en general, la necesidad de modernizar y simplificar la zonificación, es decir, el conjunto de disposiciones procedentes de la autoridad para regular los usos del suelo.

Para alcanzar tales fines se prevé los siguientes instrumentos de zonificación.

2.1 Clasificación del Suelo

Contenida en el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que delimita y divide el territorio de Soto la Marina , Tamaulipas en suelo urbano, donde se prevé la implantación de usos del suelo y establecimientos urbanos, así como en suelo para la conservación y aprovechamiento de sus recursos naturales, agrícolas, pecuarios y rústicos, para asegurar el desarrollo ecológicamente

sustentable del Municipio, en los términos que establezcan los planes aplicables.

Asimismo, podrá incorporar los destinos del suelo previstos para la realización de programas o proyectos estratégicos gubernamentales para el Estado de Tamaulipas o el Municipio, así como los plazos en que se prevé su adquisición por las autoridades, tal como la consigna la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

2.2 Zonificación

Contenida en la matriz de compatibilidad, se establece en forma genérica los usos del suelo permitidos y prohibidos por medio de tablas diseñadas para las diferentes zonas homogéneas que integran el territorio del Municipio. Habiéndose eliminado el término “condicionado” y restricciones como: (C.O.S.) coeficiente de ocupación del suelo, (C.U.S.) coeficiente de utilización del suelo, (C.A.S.) coeficiente de absorción del suelo, lote mínimo, remetimiento frontal y lateral, por ser estos restrictivos y que pueden generar la especulación y el incremento en los precios de los inmuebles, así como también en lamentables ocasiones la corrupción entre las autoridades encargadas de su aplicación.

En complemento a lo anterior, la zonificación podrá consignar también los destinos del suelo previstos para la realización de programas de proyectos estratégicos gubernamentales a escala municipal o estatal.

La zonificación, que determina el tipo y la intensidad del aprovechamiento del suelo, será complementada con la aplicación y el control del cumplimiento de estándares de desempeño o “normas oficiales urbano ambientales”, entendidas éstas como los parámetros límite permisible de afectación al entorno con usos del suelo o con establecimientos de diversos tipos, en términos del aprovechamiento de la capacidad instalada de infraestructura y servicios urbanos, generación de tráfico, estacionamiento en la vía pública, consumo de agua, entre otros, o de la afectación al medio ambiente contaminación del aire y del agua, generación de ruido y desechos sólidos.

Para alcanzar tales fines, de acuerdo con la Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas y con las disposiciones aplicables en materia ambiental, se reglamentará los usos del suelo y los establecimientos que por sus efectos o magnitud quedaran sujetos a presentación del dictamen “dictamen de impacto urbano y ambiental”, al que se refiere más adelante en el apartado del régimen de control, previo a la expedición de licencia de usos del suelo, por medio del cual se garantizará que los pretendidos usos o establecimientos no generan efectos negativos a terceros y eventualmente, que realizan las acciones e inversiones necesarias para mitigarlos en los términos que establezcan los propios dictámenes.

En los planes parciales se precisara y detallara la zonificación para subáreas de

los municipios cuando así lo convengan las autoridades municipales y las organizaciones de vecinos por iniciativa gubernamental, de las organizaciones vecinales o de los promotores del desarrollo urbano.

Tal zonificación especificará los usos prohibidos, acotará las normas oficiales urbano y ambientales referidas arriba y se instaurará mediante la expedición de planes parciales.

2.3 Otras Regulaciones Específicas

El Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas, en complemento a especificación de las zonas que serán reguladas mediante planes parciales legalmente expedidos, consignarán las zonas donde apliquen otras regulaciones específicas, tales como el ordenamiento ecológico territorial, decretos o declaratorias de parques nacionales, área naturales protegidas, centro histórico y zonas monumentales, que corresponderá expedir a las diversas autoridades competentes a la materia.

3. Instrumentos de Fomento

Modernizar la planeación urbana en el Estado de Tamaulipas en lo general y en el Municipio de Soto la Marina en particular, implica crear sistemas y procedimientos de actuación o gestión para articular territorialmente las acciones de gobierno y concertar e inducir por los sectores social y privado de realización de acciones e inversiones en obras y servicios, de acuerdo con las políticas, estrategias y lineamientos de acción que consignen los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano para sus diferentes áreas de actuación, así como para generar recursos y desregular y simplificar los tramites gubernamentales. Para alcanzar estos fines, convendrá, promover, desarrollar, gestionar, convertir y dotar de bases institucionales a los siguientes instrumentos de fomento:

3.1 Concertación e Inducción con los Sectores Social y Privado

La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas faculta a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para promover y concertar acciones con los sectores social y privado.

3.1.1 Constitución de Entidades Desarrolladoras

Para concertar acciones entre gobiernos, propietarios, promotores y beneficiarios se considera la constitución de entidades responsables del desarrollo de los planes y proyectos urbanos. Resulta importante en materia inmobiliaria, para la integración de la propiedad y su habilitación con infraestructura y equipamiento y la realización consecuente de proyectos de crecimiento, conservación y mejoramiento urbano de beneficio público e interés social. Para esto, se promoverá la concertación de acciones entre gobierno, propietarios, promotores y beneficiarios, que garanticen transparencia y equidad en las acciones concertadas para el desarrollo urbano.

3.2. Desregulación y Simplificación Administrativa

3.2.1. Simplificación de Autorizaciones de Desarrollo Urbano

En lo que se refiere a la autorización de conjuntos habitacionales y subdivisiones, se promoverán las adecuaciones jurídicas para simplificarla de acuerdo con la de Ley para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas.

Para toda urbanización habrá especificaciones de infraestructura obligatoria, por Ley, y de acuerdo con las condiciones del mercado, quedará a criterio de los promotores la posibilidad de complementarlas o mejorarlas.

La autorización de nuevos proyectos quedará condicionada al pago de los costos sociales que generen el enlace de los propios proyectos a las redes maestras del Municipio.

3.2.2 Bases para la Expedición de Acuerdos de Facilidades Administrativas con el Objeto de promover el Desarrollo del Municipio

El Gobierno del Estado de Tamaulipas y el Ayuntamiento de Soto la Marina, en la expedición de los acuerdos de facilidades administrativas, se ajustarán a las siguientes bases:

- a) Simplificación y clasificación de los trámites administrativos relacionados con los sectores productivos, particularmente para las micro, pequeñas y medianas empresas.
- b) Facilidades administrativas para la regularización de establecimientos industriales, comerciales y de servicios, con el objeto de incrementar la capacidad de la planta productiva, dar seguridad jurídica a los empresarios y preservar las fuentes de empleo.
- c) Otorgar facilidades administrativas y apoyos fiscales, orientados a la regularización de la micro y pequeñas industrias.
- d) Otorgar apoyos, facilidades y estímulos administrativos y fiscales para el fomento, desarrollo y regularización de la vivienda de interés social, así como facilidades para la constitución del régimen de propiedad en condominio.
- e) Apoyos administrativos a los programas destinados a construcción, constitución, adquisición y enajenación de los locales, plazas, corredores, mercados y en general espacios comerciales en Soto la Marina , con el propósito de modernizar y dignificar las actividades comerciales en la ciudad.
- f) Facilidades administrativas en favor de Instituciones de asistencia privada y en apoyo a programas especiales y de asistencia social.

En la expedición de Acuerdos de Facilidades Administrativas, el Estado y el Municipio podrán otorgar apoyos fiscales, en los términos de los ordenamientos jurídicos aplicables.

En la autorización de fraccionamientos y subdivisiones, se promoverá a criterio de los promotores la posibilidad de complementarlas o mejorarlas.

La autorización de nuevos proyectos queda condicionada a estudios de impacto urbano y ambiental consignados en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas y en su caso, al pago de los costos sociales que generen el enlace de los propios proyectos a las redes maestras de la ciudad, y a la dotación de equipamiento. Para determinar estos costos se considerará lo siguiente: en las áreas consolidadas, el Estado asumirá mayor responsabilidad, y en las áreas cuya urbanización requiera de erogaciones significativas, los promotores asumirán mayores obligaciones.

4. Instrumentos de Control

Para consultar las acciones de la administración pública y de los particulares a las prescripciones establecidas en el Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y planeación del Desarrollo Urbano del Estado de Tamaulipas y, en su caso, aplicar las sanciones correspondientes, se han previsto las siguientes acciones:

4.1 Control por medio de la Cuenta Pública y de la Orientación Territorial del Gasto
En lo que se refiere al control del gasto público se reglamentará que los informes de cuenta pública se acompañen con la documentación necesaria que muestre su congruencia con la planeación urbana, para lo cual se promoverán las correspondientes reformas al Código Fiscal del Estado de Tamaulipas. Ello permitirá el control de la orientación territorial del gasto en términos de la planeación urbana.

4.2 Control de los Usos del Suelo

En lo que respecto al uso y aprovechamiento de áreas, por parte de particulares y el gobierno, se tiene prevista la realización de las siguientes acciones:

- . •Revisar la distribución de competencias entre los Municipios y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología para la expedición de constancias y licencias de uso de suelo.
- . •Dar Cumplimiento a la disposiciones establecidas en el sistema Estatal de Información Geográfica para el Ordenamiento Territorial y Planeación del Desarrollo Urbano

La articulación de los instrumentos y proyectos según ámbitos territoriales y dimensiones sectoriales demandará de un eficiente órgano técnico que sea capaz de implementar un esquema procesal exitoso. Si esto ocurre, será posible garantizar que en Soto la Marina y en todo el Estado de Tamaulipas fructificará el esfuerzo del gobierno y la sociedad para diseñar un futuro urbano acorde con los requerimientos de eficiencia que demanda la globalización de la economía

mundial y el bienestar de las presentes y futuras generaciones.

4.5.TRANSITORIOS

Primero. El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Soto la Marina entrará en vigor (60) sesenta días naturales después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Tamaulipas.

Segundo. Se abroga el Plan Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Soto la Marina, publicado en el Periódico Oficial del Estado el (22) veintidós de octubre de (1988) mil novecientos ochenta y ocho, así como todas las demás disposiciones reglamentarias que se opongan o contravengan el presente plan.

Tercero. Continúan vigentes los decretos, Planes de Desarrollo Urbano, Sectoriales, Parciales y Ordenamiento Territorial, reglamentos y autorizaciones expedidas o aprobadas por el Ejecutivo del Estado, los Ayuntamientos o las autoridades competentes que actuaron conforme a lo establecido en las leyes.

Permitidos: Los que en una zona determinada están previstos que sean predominantes y los que con referencia a éstos, y además entre sí, sean complementarios y compatibles.

Prohibidos: Los que contravengan lo dispuesto en este Plan o que así hayan sido catalogados en la Matriz de Uso del Suelo.

Cuarto. Los Usos y Destinos Predominantes: Son aquellos que exceden al 50% del total de los predios registrados en el Padrón Catastral Municipal, en una zona determinada o distrito dentro del Municipio de Soto la Marina y, que tienen características en común, homogéneas o similares, en cuanto a dimensión topográfica, infraestructura y usos del suelo actual vigente.

Quinto. Los recursos de reconsideración que se encuentren en trámite, a la entrada en vigor el Plan, deberán resolverse en un plazo máximo de (60) sesenta días calendario, contados a partir del día siguiente a la fecha en que entre en vigor.

APROBADO EN SESION ORDINARIA DE CABILDO CELEBRADA EL DIA 27 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2004, ACTA N° 108. Certificado por el Secretario del Ayuntamiento Prof. Alberto J. Castillo García.