

Junio-Julio del 2021

SEDATU

Programa Municipal de Desarrollo Urbano

VERACRUZ, VERACRUZ

Resumen Ejecutivo



**H. AYUNTAMIENTO
DE VERACRUZ**

**DESARROLLO
TERRITORIAL**
SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO,
TERRITORIAL Y URBANO



**Escuela de Gobierno y
Transformación Pública
Tecnológico de Monterrey**



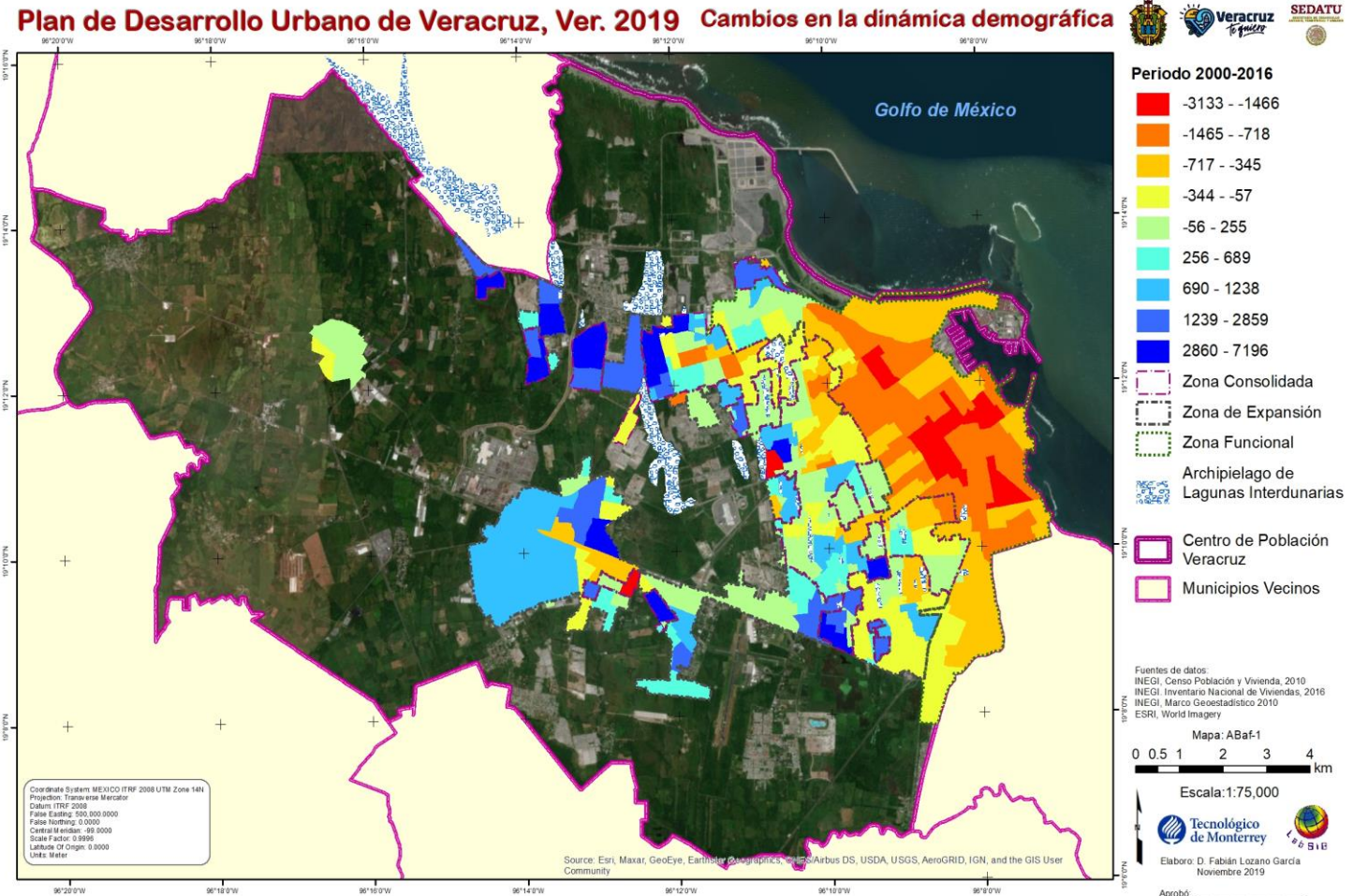
Demografía



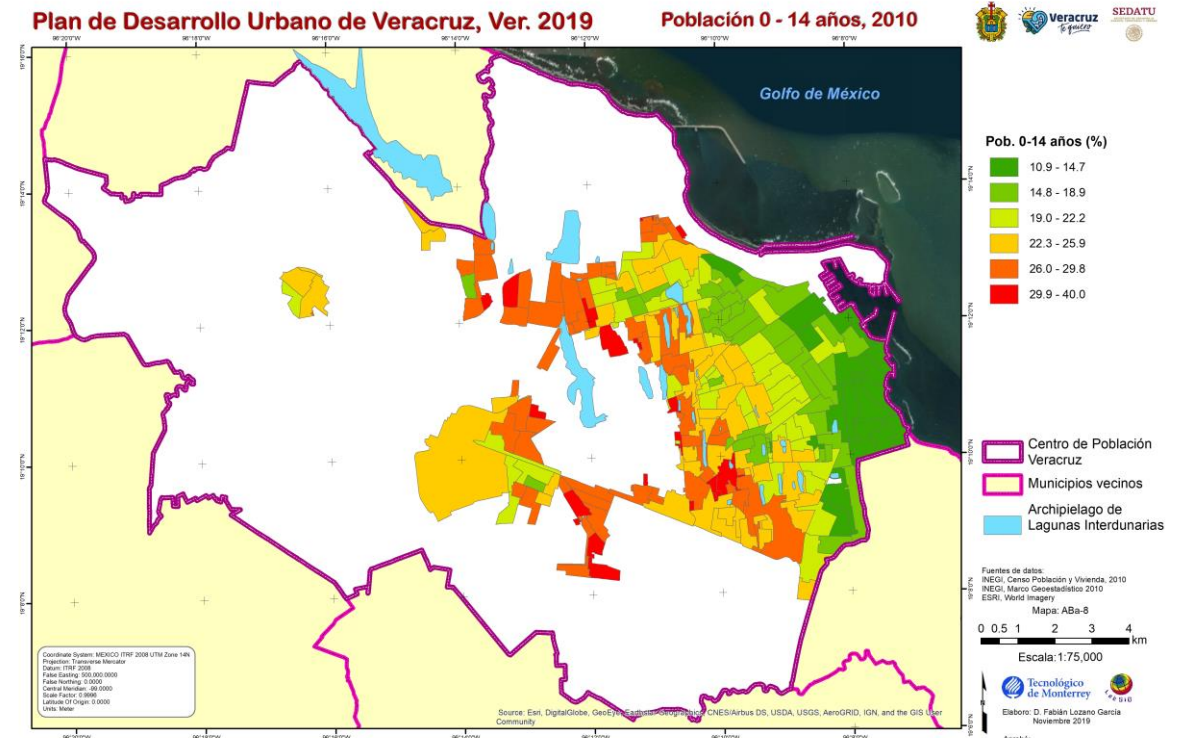
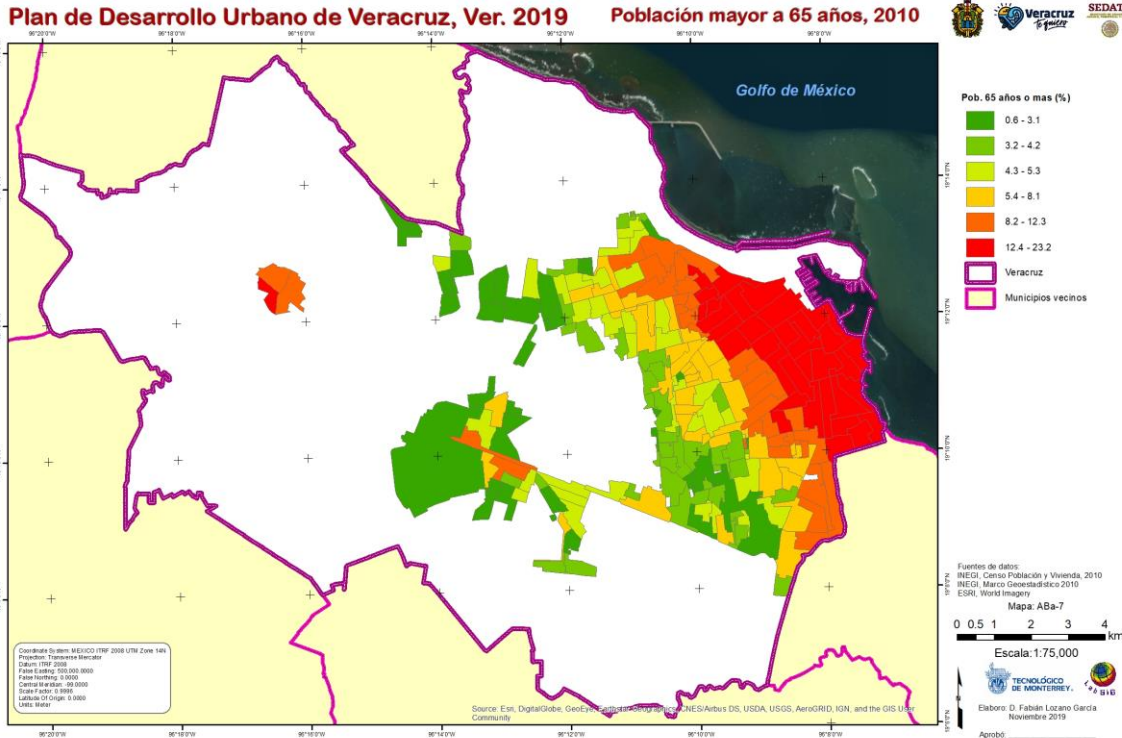
Migración Residencial hacia el Poniente



Este mapa ilustra el cambio de población del 2016 al 2000. Lo que se observa es una pérdida de población en la zona central y un crecimiento hacia el poniente de la zona urbana



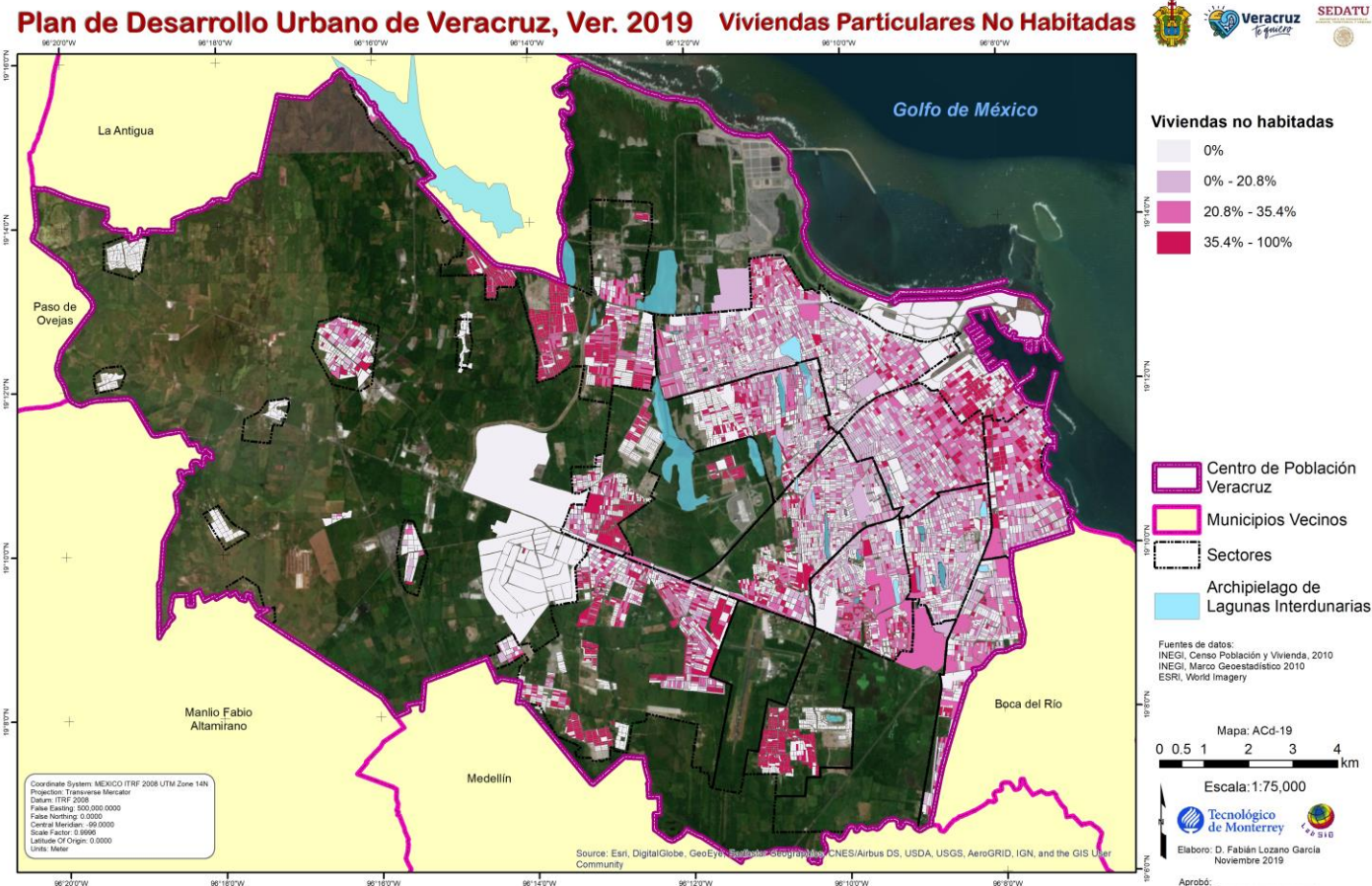
Adultos Mayores permanecen en el centro; hogares jóvenes se mudan a la periferia



Abandono de la zona central



La serie de mapas de esta sección ilustra un patrón espacial de migración de los hogares jóvenes hacia la periferia urbana en el poniente, que es donde se concentra la mayor oferta de vivienda asequible. En el centro de la ciudad quedan los adultos mayores y un número de viviendas deshabitadas.



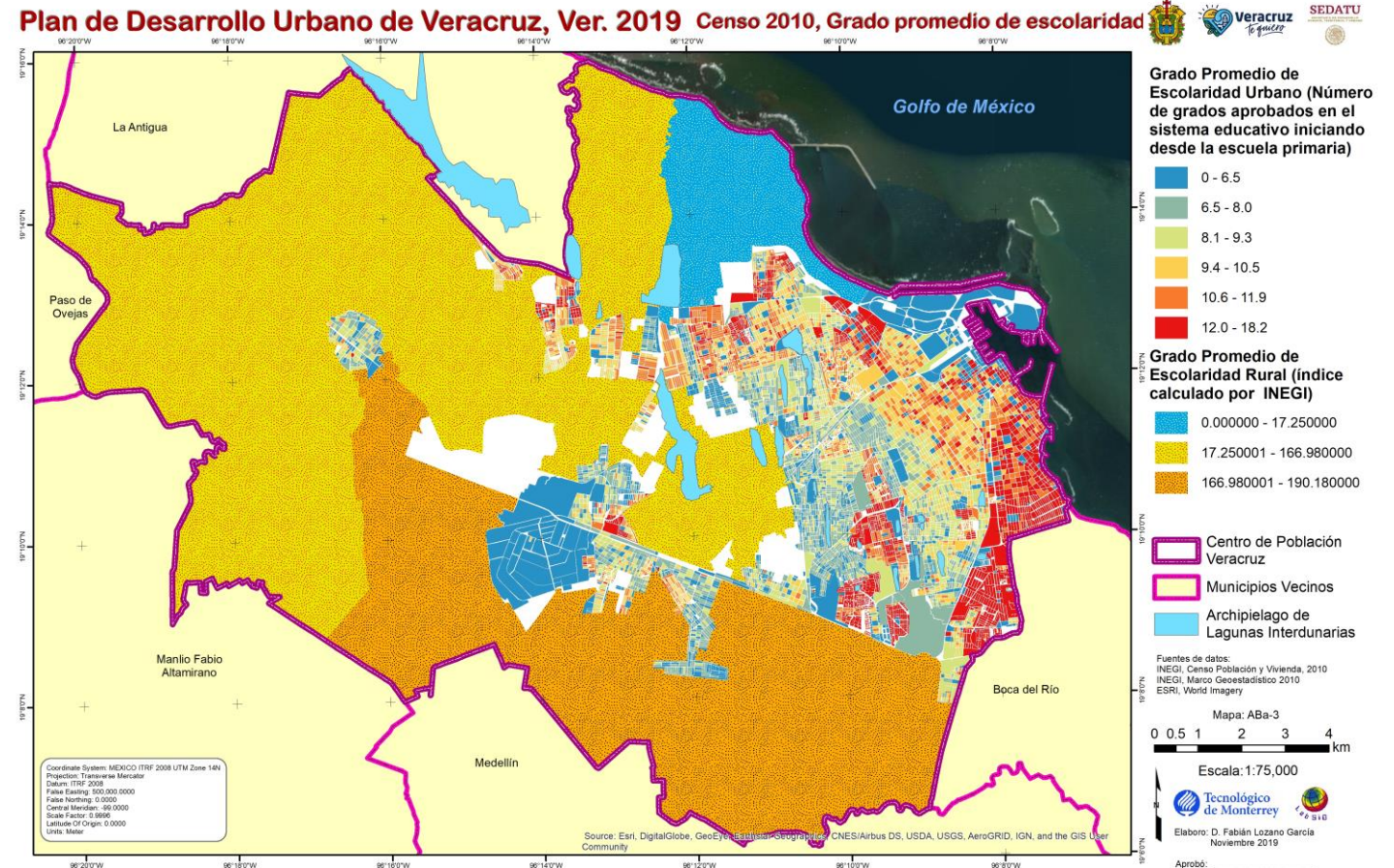


Dimensión social



Un área urbana fragmentada socio-espacialmente

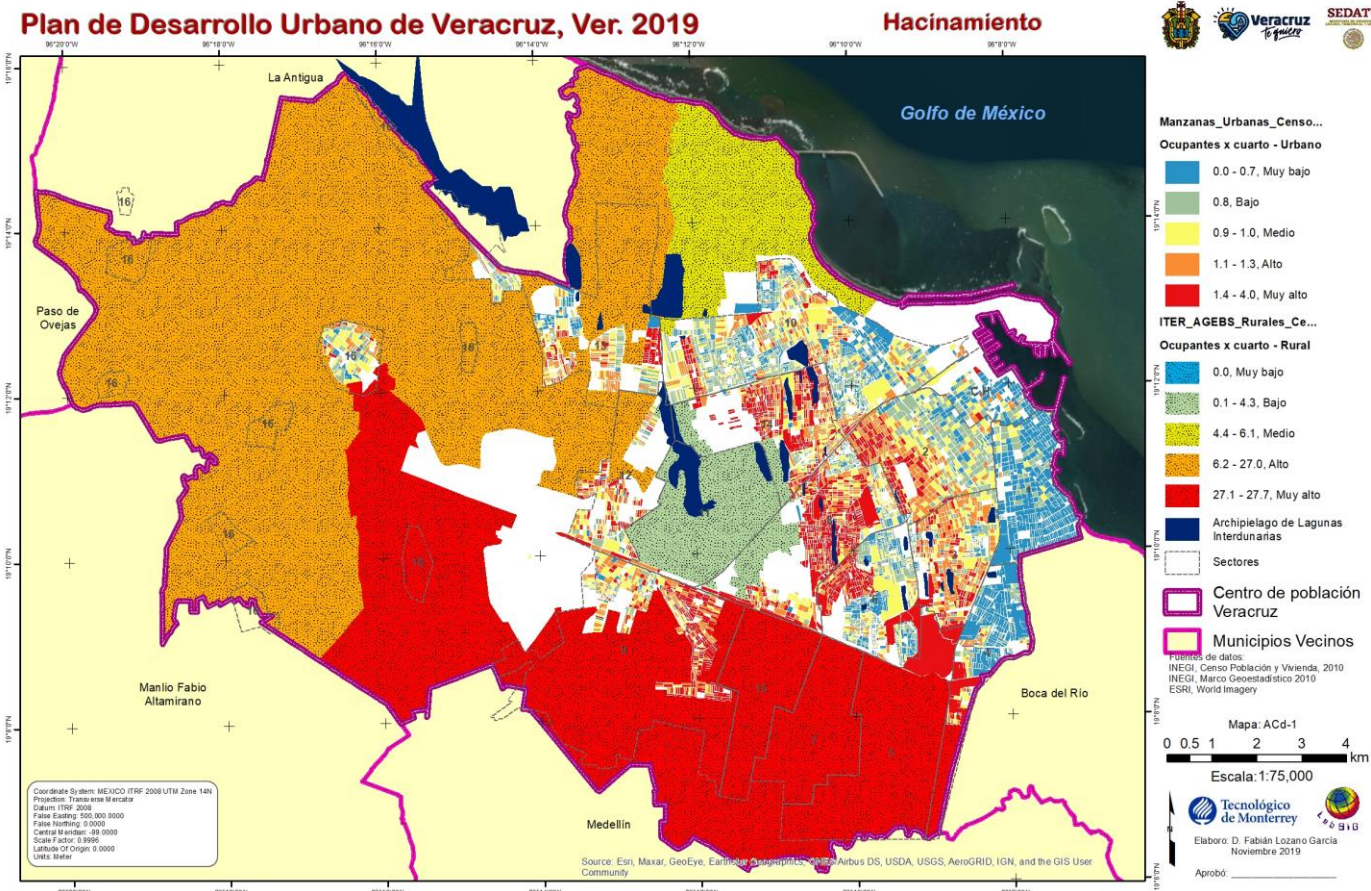
El grado promedio de escolaridad es un aproximado de ingreso. El mapa muestra una clara segmentación socioeconómica del espacio urbano, dividido entre oriente y poniente del municipio. Las zonas más afluentes se ubican a lo largo de la línea costera y en colindancia con Boca del Río. Luego, se degradan hacia el poniente, donde encontramos las zonas con menor nivel de educación e ingreso.



Un área urbana fragmentada socio-espacialmente



El mapa ejemplifica los altos niveles de segregación económica residencial en el municipio. El área urbana se encuentra partida en dos espacios claramente delimitados socioeconómicamente: oriente y poniente.





Forma Urbana



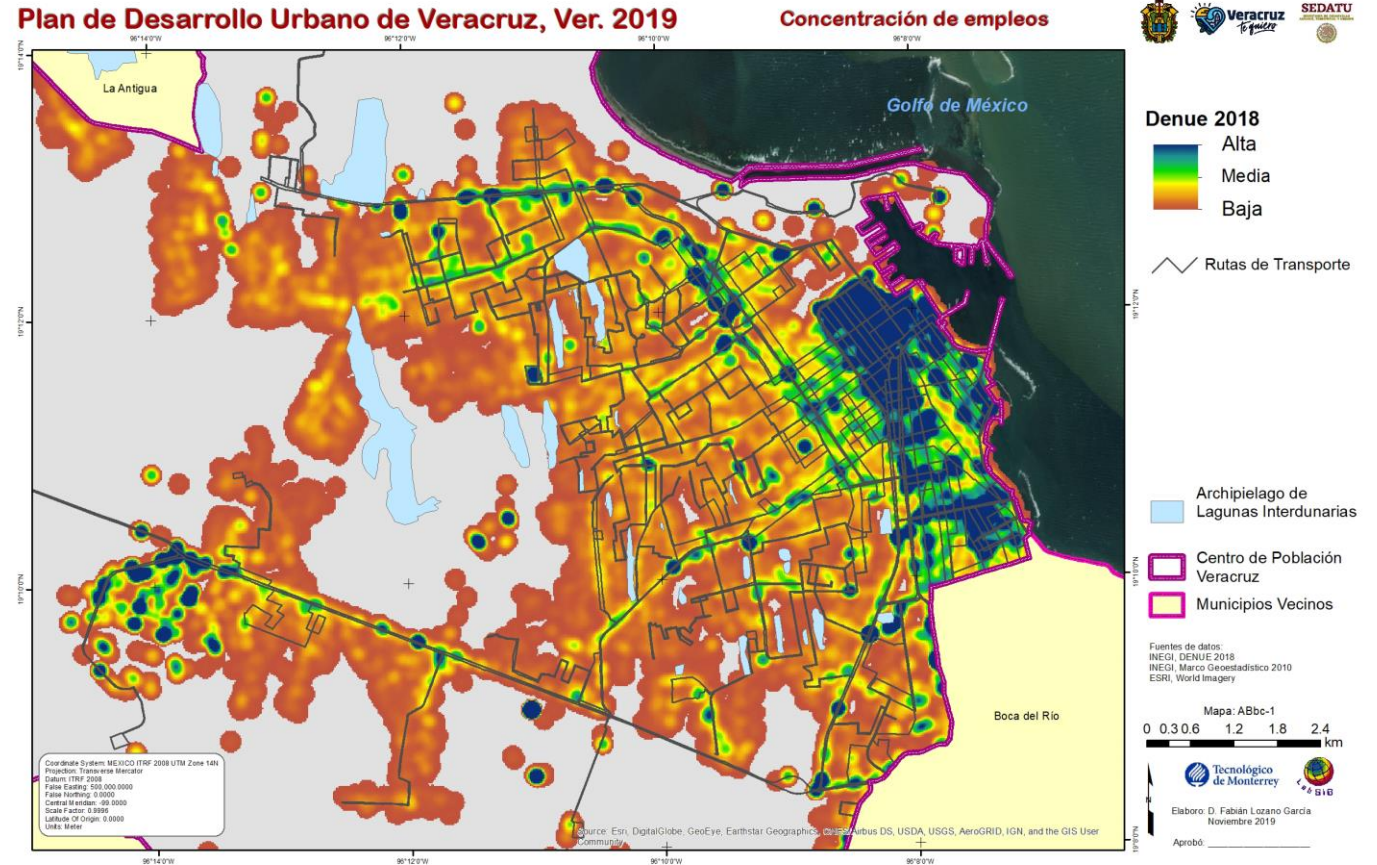
Una forma urbana compuesta: monocéntrica + subcentros + corredores



La morfología de la ciudad es un entorno urbano con un centro dominante, pero en transición hacia una forma policéntrica. La zona central sigue concentrando la mayor densidad de empleos, pero surge nuevos corredores y centralidades en la periferia urbana. Es necesario fortalecer nuevos centros urbanos en la zona poniente del municipio. Es necesario llevar empleos al poniente y recuperar vivienda en el centro.

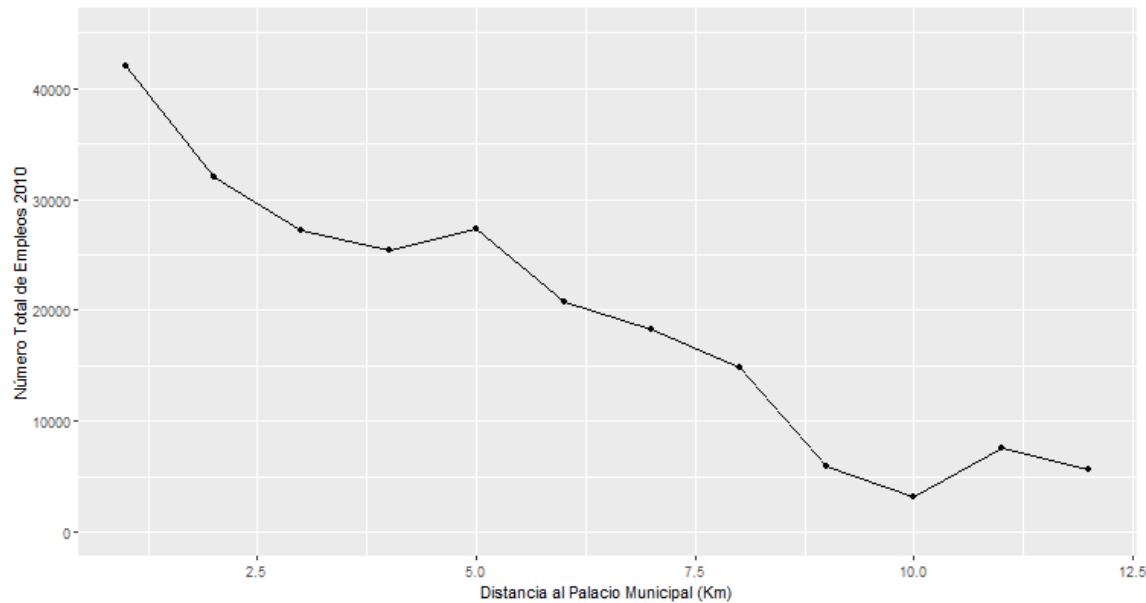


Forma Urbana

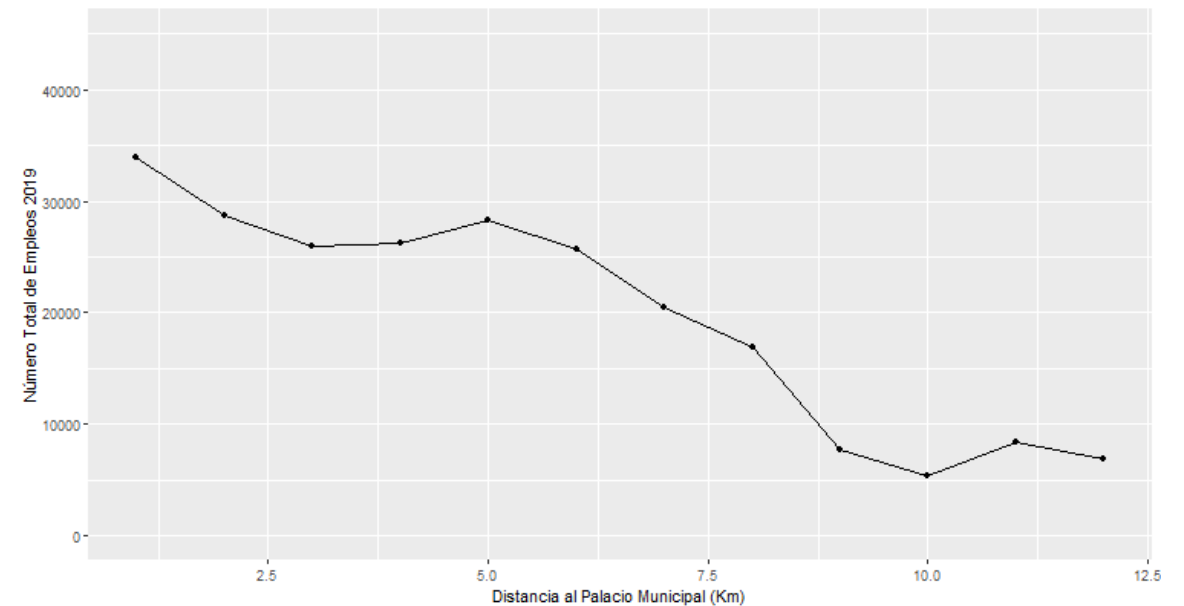


Gradientes del empleo

2010



2019



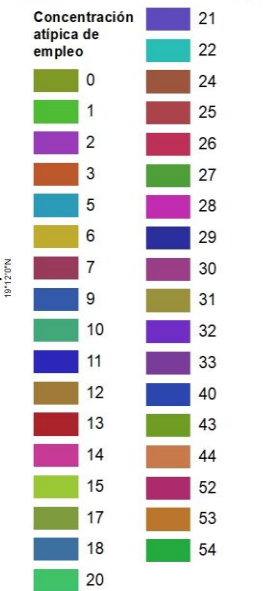
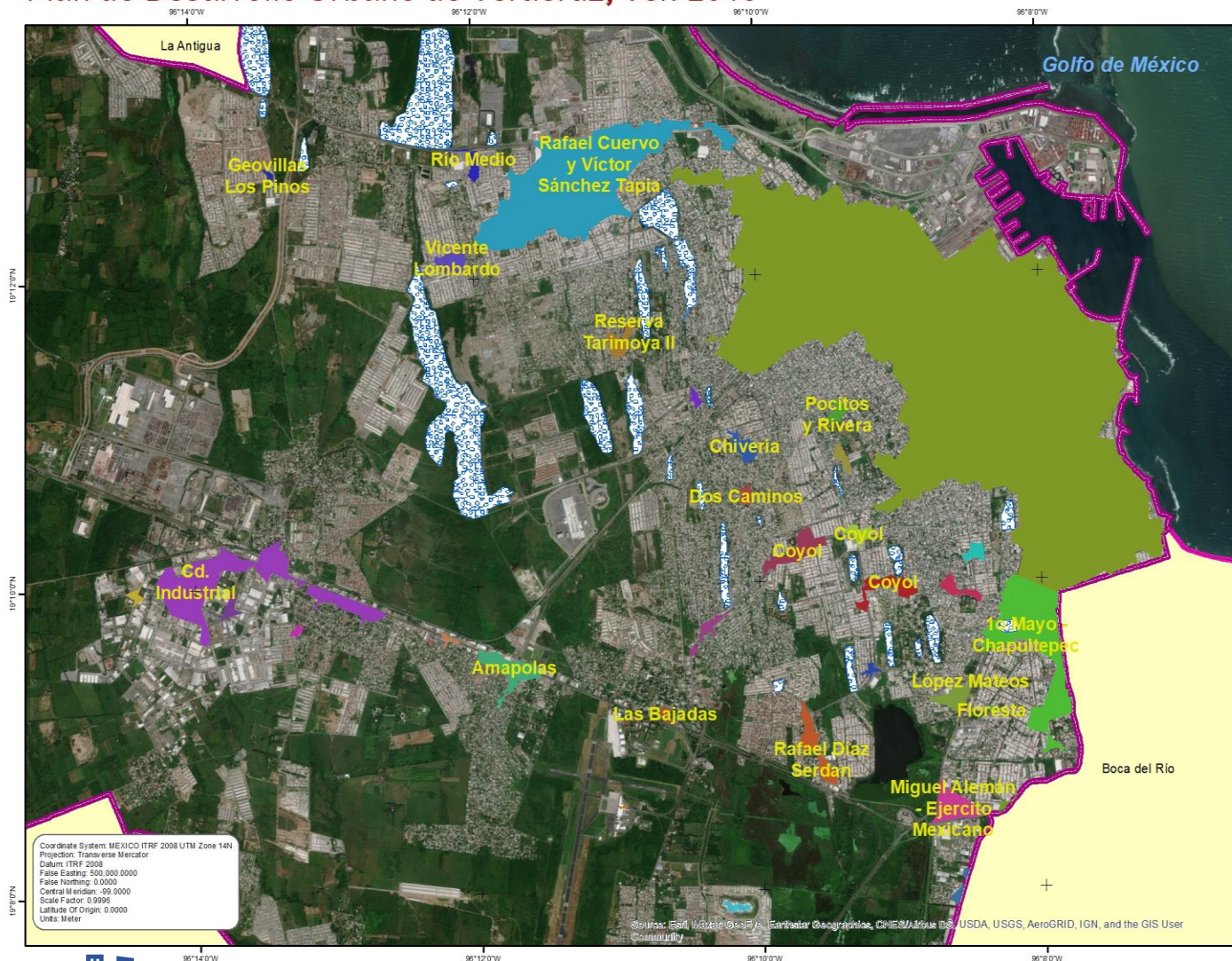
Los gradientes del empleo ilustran el número de empleos que existen conforma aumenta la distancia del centro de la ciudad a partir de anillos concéntricos con 1 kilómetro de separación. La pendiente negativa de ambas líneas (2010 y 2019) se interpretan como un centro aún dominante en la concentración de empleo.



Forma Urbana

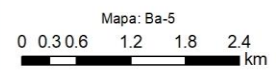
Plan de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver. 2019

Cambios en la Forma Urbana



- Archipiélago de Lagunas Interdunarias
- Centro de Poblacion Veracruz
- Municipios Vecinos

Fuentes de datos:
Municipio de Veracruz, Ver.
INEGI, Marco Geoestadístico 2010
ESRI, World Imagery



Elaboro: Roberto Ponce López y Sebastián Fajardo Turner
Febrero 2020

Aprobó: _____

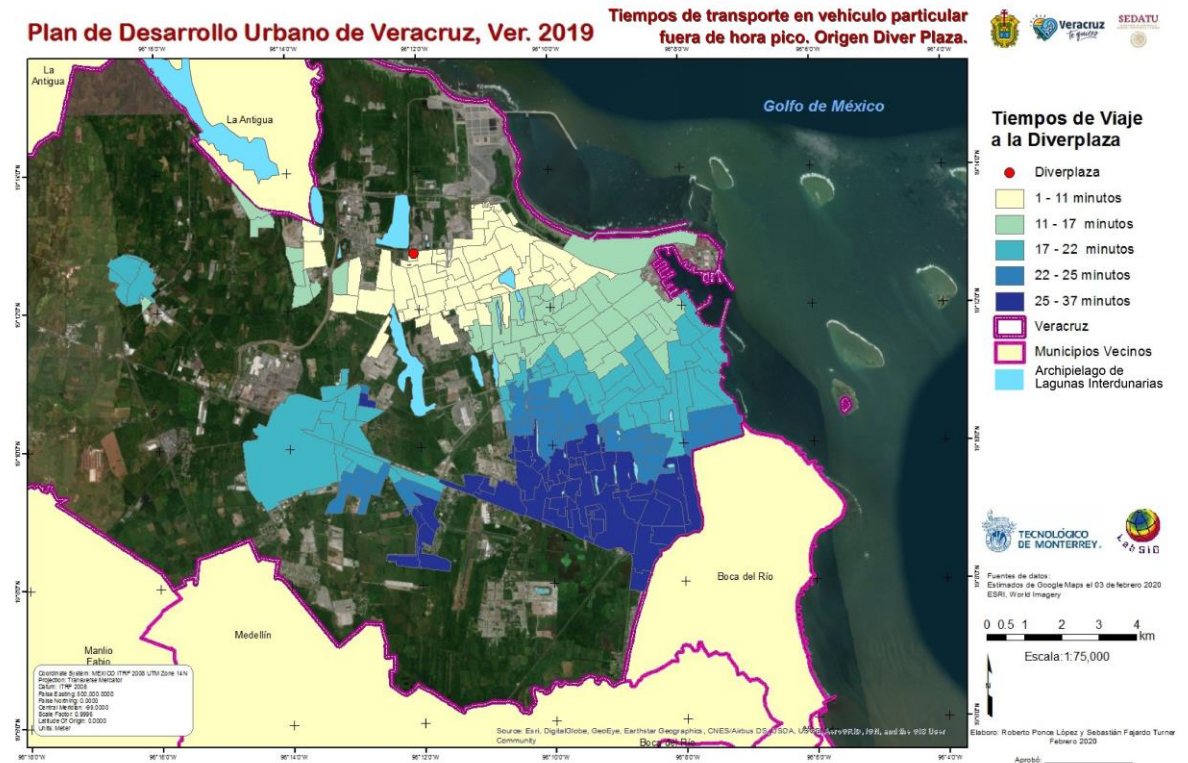
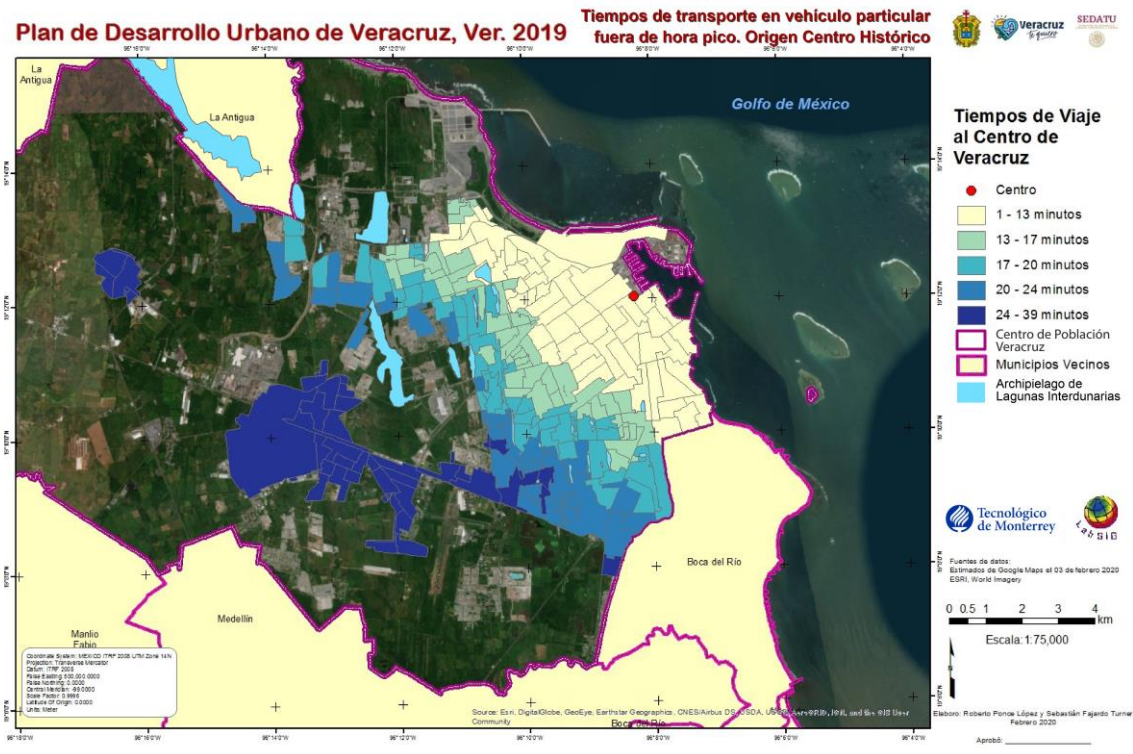
A partir de las concentraciones de empleos que reporta INEGI a través del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), se utilizó un algoritmo de agrupamiento geográfico llamado DBSCAN para identificar los subcentros del espacio urbano que concentran la mayor densidad de empleos. El resultado es este mapa de subcentros urbanos. Se observa el centro predominante, pero nuevos subcentros que comienzan a emerger al poniente de la ciudad.



Accesibilidad



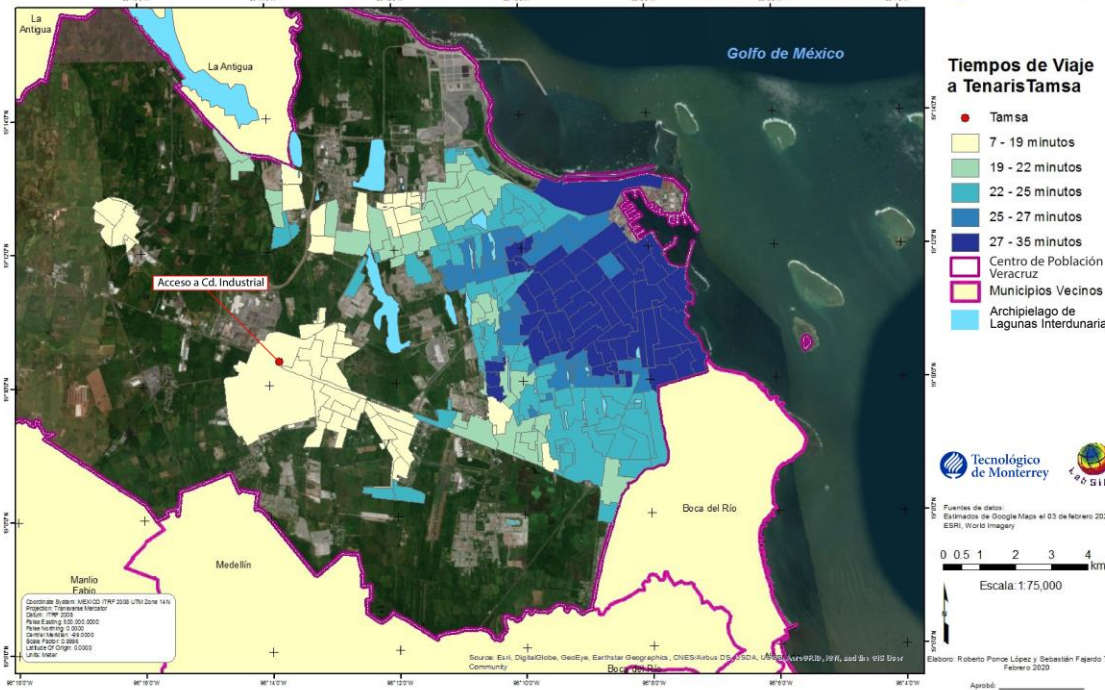
Tiempos de transporte en vehículo particular



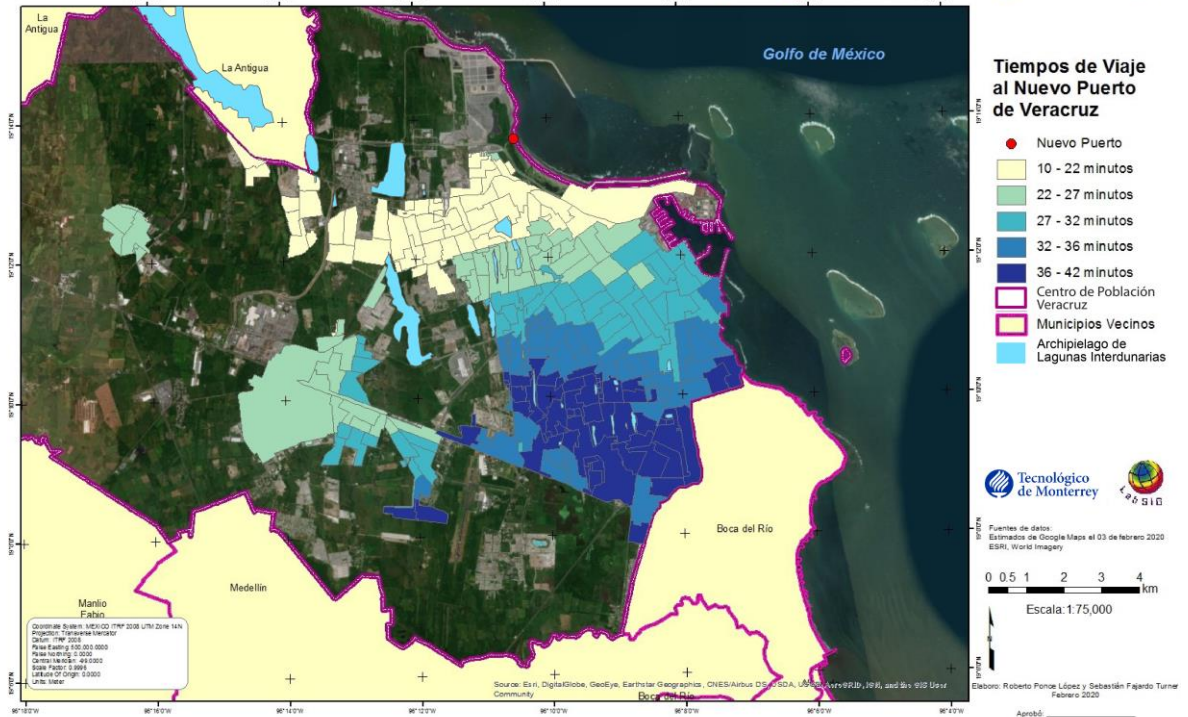
Accesibilidad

Tiempos de transporte en vehículo particular

Plan de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver. 2019
Tiempos de transporte en vehículo particular fuera de hora pico. Origen, Acceso a Ciudad Industrial



Plan de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver. 2019
Tiempos de transporte en vehículo particular fuera de hora pico. Origen Puerto de Veracruz.



La serie de mapas de esta sección se obtuvieron a partir de los tiempos de traslado en vehículo privado que reporta Google Maps. Es remarcable que el centro de la ciudad es la zona más accesible del municipio. También destaca la inaccesibilidad entre la zona norte y la zona industrial del municipio.



Accesibilidad



Proyecciones futuras

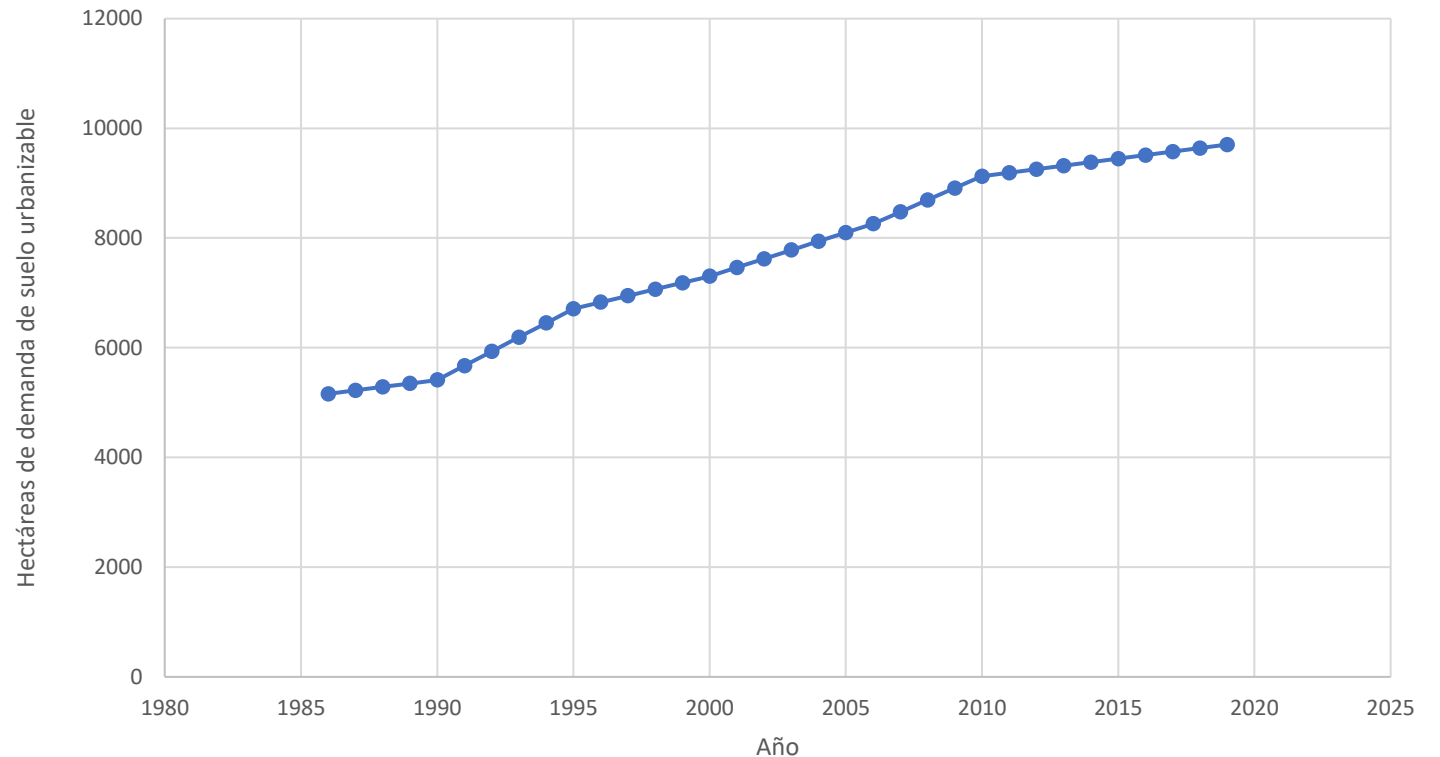




Alrededor de 60 hectáreas de suelo urbanizable por año

De acuerdo con las tasas de crecimiento poblacional y las tasas de formación de nuevos hogares, se estima que la demanda anual de vivienda nueva es de 4 mil unidades. Este estimado no considera la adquisición de segundas viviendas.

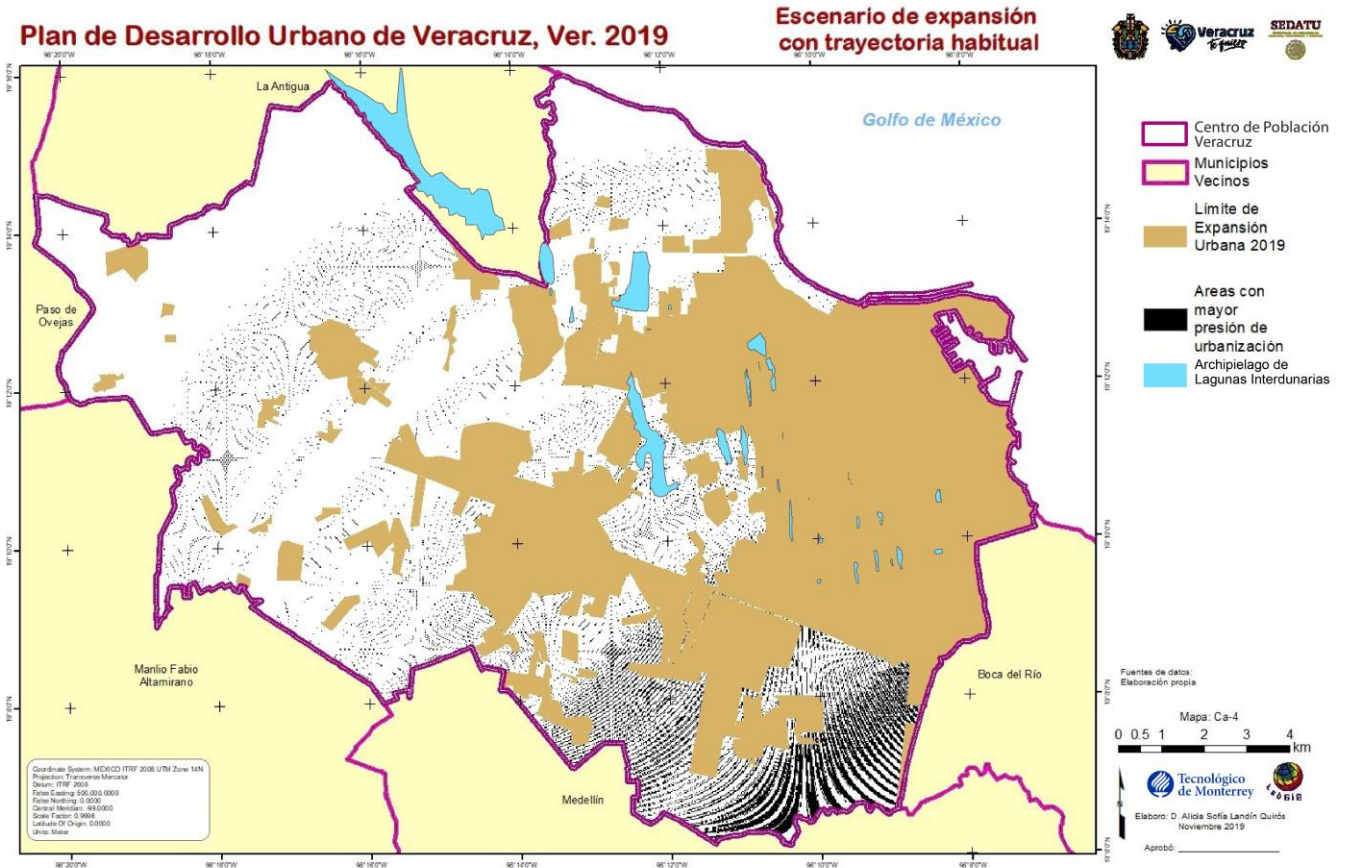
Demanda de suelo urbanizable



Predicción de crecimiento futuro (status quo de política)



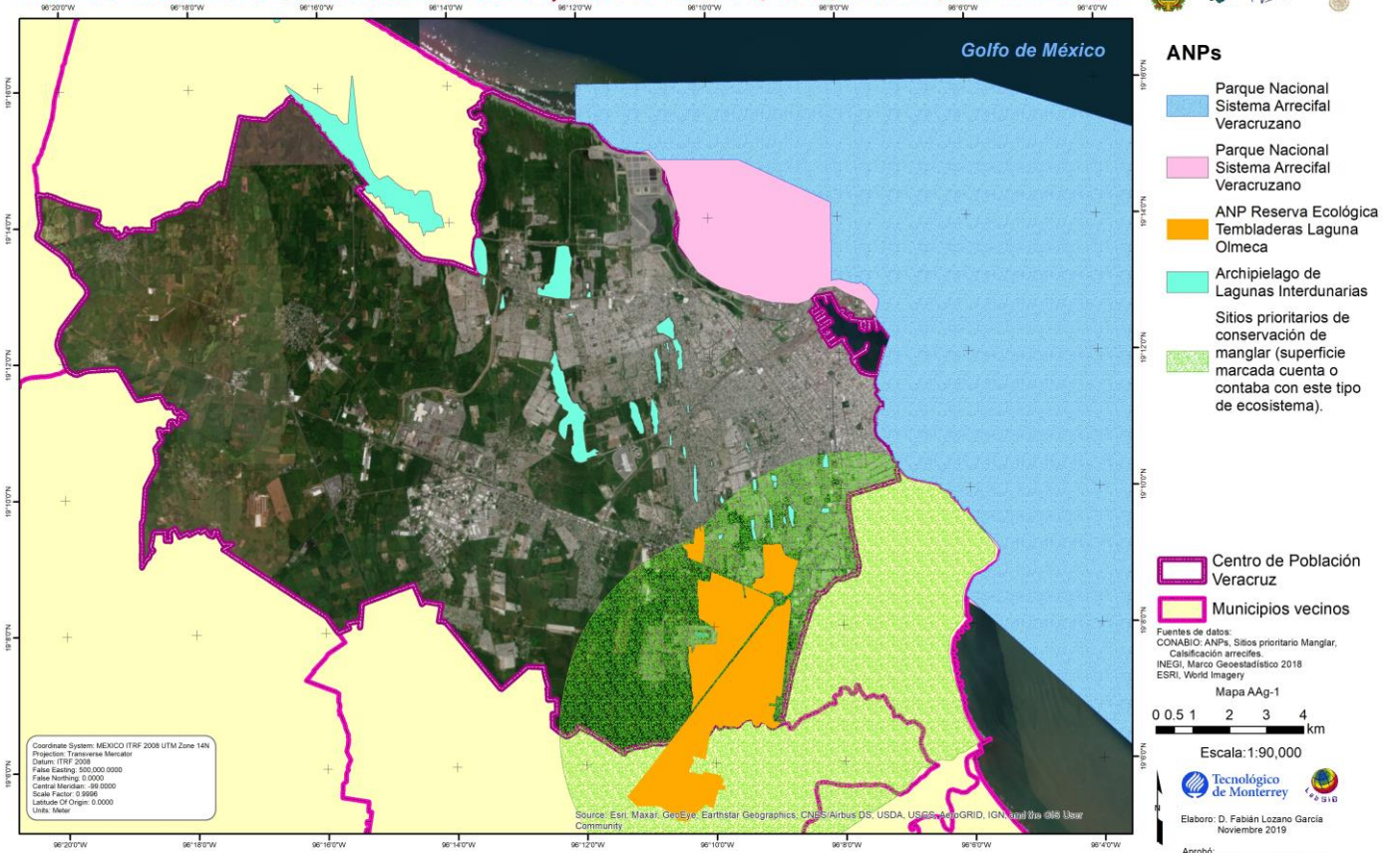
Este mapa se construyó a partir de los resultados de un modelo estadístico binario de predicción de urbanización sobre cada celda o pixel en el mapa con datos históricos de crecimiento urbano. Las celdas en color negro indican las áreas de mayor presión inmobiliaria para la urbanización, que se ubican al sur la zona urbana, en colindancia con Boca del Río y en el Área Natural Protegida de Templaderas.



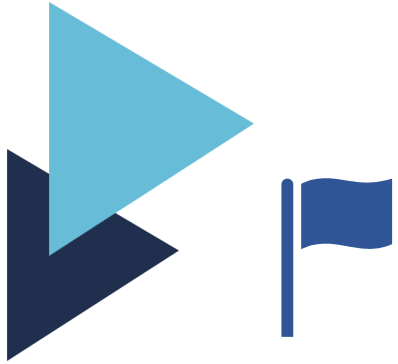
Foros de participación: rescate y preservación de las lagunas

La zona de mayor presión inmobiliaria se encuentra en las inmediaciones de Tembladeras. Asimismo, en los foros de participación y consulta del programa llevados en noviembre del 2019, resaltó el hecho de que los ciudadanos y ciudadanas identifican como una prioridad el rescate y preservación del sistema de lagunas interdunarias del Puerto.

Plan de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver. 2019 ANPs y Sitios prioritarios para la conservación



Proyecciones futuras



Estrategias de Desarrollo Urbano



Ejes Articuladores

- Desarrollo Territorial más equilibrado entre el oriente y el poniente del área urbana
- Mejorar el equipamiento urbano en el poniente del área urbana
- Mejorar servicios en las localidades rurales
- Preservación del sistema lagunar
- Planeación y gestión del suelo industrial en el poniente del municipio
- Partición geográfica del municipio en distritos de intervención. Construcción de una estrategia diferenciada por distrito.
 - Objetivo: consolidar subcentros urbanos y crear corredores de usos mixtos en avenidas principales
 - Redensificación de la zona central y funcional del municipio
 - Usos mixtos: llevar empleo a las nuevas centralidades y llevar vivienda a la zona central.



Ejes Temáticos

Vivienda

Vivienda
vertical y usos
mixtos

Mesa de
diálogo anual

Transporte y Movilidad

Plan de
Movilidad

Ordenamiento
del Transporte
Público

Ambiental

Mejora en la
gestión de
residuos

Rescate lagunar
y preservación
de Tembladeras

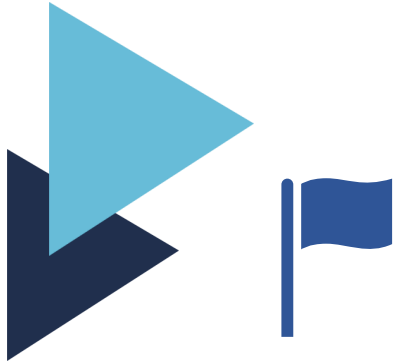


Ejes Temáticos



Ejes Temáticos



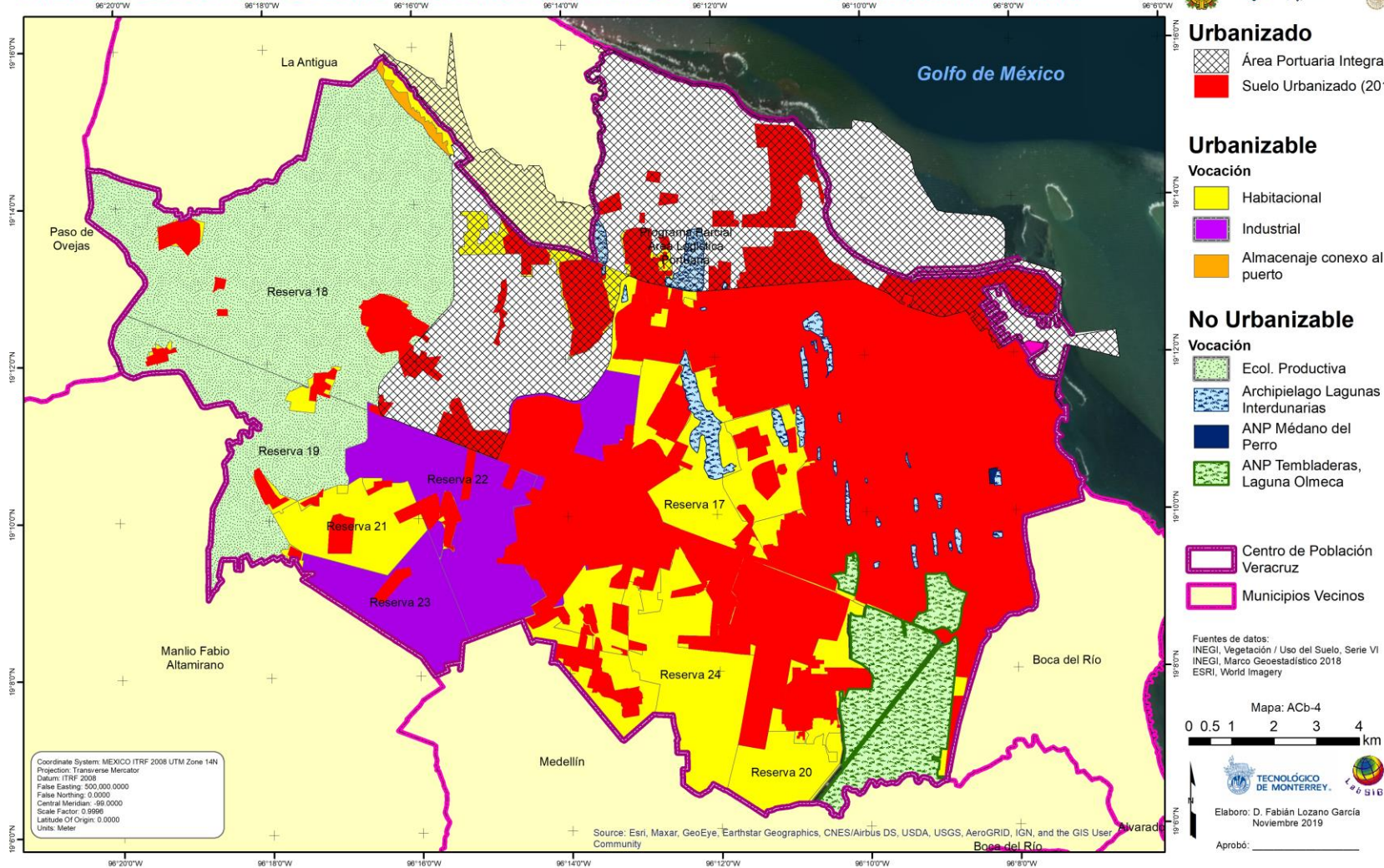


Zonificación Primaria

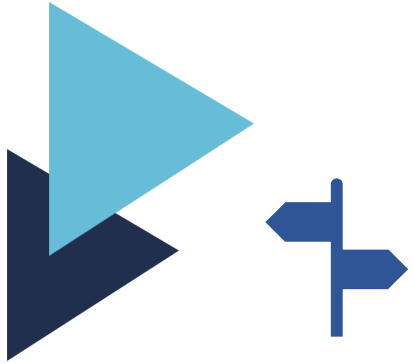


Plan de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver. 2019

Zonificación Primaria



La Zonificación Primaria plantea dos polígonos de reserva ecológica productiva al poniente del municipio, con una extensión conjunta de 4,899 hectáreas de tierra. Esta reserva territorial ayudará a preservar el estilo de vida de las comunidades rurales asentadas en esta área del municipio. Asimismo, se estipulan dos reservas de suelo industrial con una superficie de 1,698 hectáreas, también en la zona poniente de la ciudad y ligada al crecimiento esperado de los patios de maniobras y actividad industrial en el municipio en los años venideros. De igual forma, la Zonificación Primaria comprende reservas habitacionales por 2,182 hectáreas, al poniente y sur del municipio Recordemos que, en promedio, la mancha urbana del municipio ha crecido a un ritmo de 60 hectáreas por año. De esta forma, las reservas territoriales para suelo industrial y habitacional son más que suficientes para encausar la demanda de suelo urbanizable de los próximos 30-años. La Zonificación Primaria prohíbe la urbanización en las Áreas Naturales Protegidas de Tembladeras-Laguna Olmeca y de Médano del Perro.



Zonificación Secundaria



La estrategia de zonificación secundaria prioriza:



1 La verticalización

La verticalización se instrumenta a partir de corredores urbanos.

Los usos mixtos

Maximizar accesibilidad y reducir kilómetros recorridos en vehículo privado

2

El equipamiento y servicios de infraestructura

Cerrar la brecha entre las dos ciudades.

3





Contenido de la tabla con la carta urbana de usos de suelo

La tabla está clasificada en 5 apartados, que son los siguientes:

1 Especificaciones generales

En este apartado se aporta la información necesaria para la ubicación del predio en el territorio municipal, así como la vocación del distrito en la que el predio se ubica.

2 Criterios de aprovechamiento mixto del suelo urbano

Se establece la compatibilidad de uso o los criterios bajo los cuales la edificación es permisible.

3 Coeficientes de regulación

Este apartado muestra los factores o coeficientes que establecerán el aprovechamiento máximo permisible para cada predio.

4 Densidad habitacional máxima y niveles de construcción permisibles con base en las dimensiones del predio

En este apartado, se hace una clasificación de densidad permisible, con base en las dimensiones de predio, con la finalidad de que estas disposiciones coadyuven a la generación de espacios habitables eficientes.

5 Eco tecnología

Es este apartado, se establecen los criterios mínimos que cada construcción deberá implementar en pos de disminuir el impacto ambiental que generan la ciudad sobre su entorno.





Para atender con precisión las necesidades de ordenamiento de la ciudad, tanto para las zonas consolidadas como para superficies de reserva, se clasificó el suelo urbano considerando los siguientes componentes:

1 Corredor urbano

Esta regulación contempla corredores como ejes que desarrollan una dinámica urbana específica. Para la asignación de usos de suelo, coeficientes, niveles y demás características que regulan un predio, se ha considerado la vocación del corredor así como sus posibilidades de desarrollo.

2 Distrito

Entendiendo distrito como un área delimitada de suelo urbanizado o consolidado, con base en sus características similares u homogéneas. Todo predio ubicado al interior de un distrito deberá atenerse a las regulaciones y disposiciones expuestas para el distrito.

3 Densidad habitacional máxima y niveles de construcción permisibles con base en las dimensiones del predio

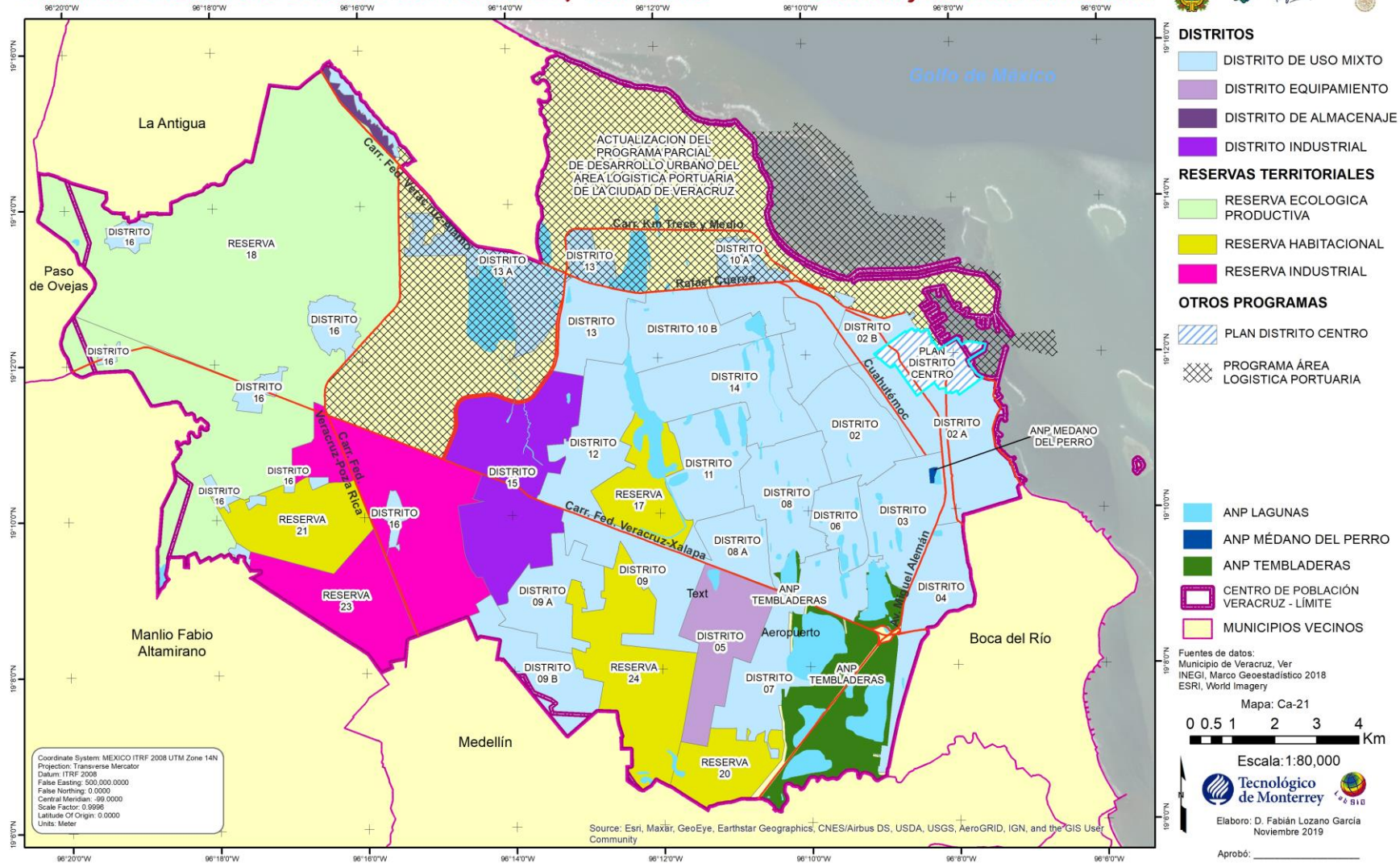
Reserva es una superficie territorial en la que aún no hay urbanización, pero se prevé su integración con la ciudad edificada de manera ordenada y coherente. Tipología de Reserva especificadas:

- a) **Reserva ecológica restrictiva:** En cuyo caso no es factible ni compatible el desarrollo de actividades de urbanización, agrícolas o pecuarias.
- b) **Reserva ecológica productiva:** Que se refiere a los predios en los que las labores agropecuarias son permisibles, sin presencia de usos habitacionales.
- c) **Reserva habitacional:** Destinadas al desarrollo de urbanización para la habitación incluyendo las actividades complementarias a esta disposición, con excepción de los usos industriales y restringidos.
- d) **Reserva industrial:** Referente a las superficies de terreno dispuestas para el desarrollo de industria que no es compatible con los usos habitacionales dados sus procesos de producción.



Plan de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver. 2019

Zonificación Secundaria: Distritos y Reservas Territoriales





Instrumentos



Se dividen en
dos tipos



1 Arreglos Institucionales

- a) Articulación de un Instituto Municipal de Planeación
- b) Arreglo de Colaboración entre las Áreas Involucradas en Desarrollo Urbano
- c) Convenio de Colaboración Metropolitana

2 Acciones Programáticas

- a) Vivienda
- b) Transporte
- c) Infraestructura
- d) Preservación de ANP y Lagunas Interdunarias
- e) Regeneración, reubicación/regularización asentamientos irregulares
- f) Atlas de Riesgos



SEDATU

Programa Municipal de Desarrollo Urbano

VERACRUZ, VERACRUZ



**H. AYUNTAMIENTO
DE VERACRUZ**

**DESARROLLO
TERRITORIAL**
SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO,
TERRITORIAL Y URBANO



**Escuela de Gobierno y
Transformación Pública
Tecnológico de Monterrey**