

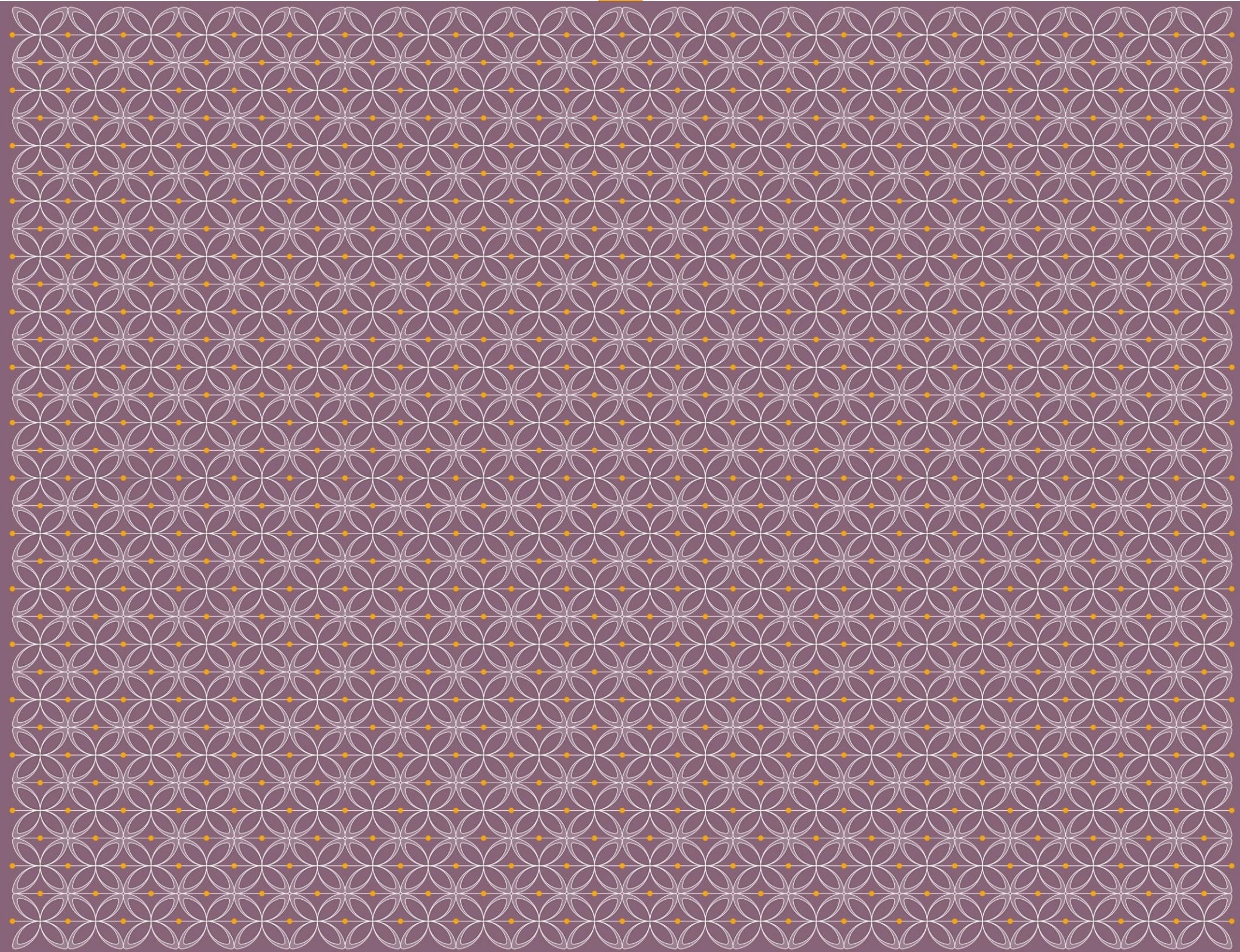


LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN Y APLICACIÓN

*de la Normatividad
de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano,
Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación
del Municipio de CORREGIDORA*



NORTE | SUR | ORIENTE | PONIENTE
CORREGIDORA



LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN Y APLICACIÓN

*de la Normatividad de los Programas Parciales
de Desarrollo Urbano,
Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación
del Municipio de CORREGIDORA*



NORTE | SUR | ORIENTE | PONIENTE
CORREGIDORA

1. ÍNDICE

2. INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE LOS PPDU.....	3
2.1. NOMENCLATURA PARA LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA	3
2.2. LECTURA DE NOMENCLATURA.....	4
2.3. COS, CUS y CAS.....	4
2.4. NIVELES Y ALTURAS	5
2.5. DENSIDAD	6
2.6. LOTE TIPO Y FRENTE.....	7
2.7. SECCIONES VIALES.....	7
2.8. FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN.....	8
2.9. HOMOLOGACIÓN POR DERECHOS ADQUIRIDOS.....	9
2.10. CAMBIO DE USO DE SUELO.....	10
2.11. CONSOLIDACIÓN ZONA URBANIZABLE.....	11
2.12. SUBCENTROS URBANOS Y SUBCENTROS URBANOS EN LOCALIDADES RURALES.....	12
2.13. COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.....	12
2.14 NORMA DE ORDENACIÓN POR VIALIDAD.....	13
2.15. BENEFICIOS EN ÁREAS DE ACTUACIÓN.....	13
2.16. CORREDORES DE INTEGRACIÓN Y DESARROLLO.....	21
2.17 CRITERIOS PARA DETERMINAR INCREMENTO DE ALTURAS.....	23
3. DICTAMINACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE LOS PPDU.....	24
3.1. INFORME DE USO DE SUELO.....	24
3.2. DICTAMEN DE USO DE SUELO.....	24
4. TRÁMITES ADMINISTRATIVOS VINCULADOS A LA NORMATIVIDAD DE LOS PPDU.....	25
4.1. PUBLICACIÓN EN GACETA MUNICIPAL.....	25
4.2. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.....	25

5. ANEXOS.....	26
5.1. ZONAS URBANIZABLES DE LOS PPDU	27
5.2. SUBCENTROS URBANOS Y SUBCENTROS URBANOS EN LOCALIDADES RURALES DE LOS PPDU	29
5.3. TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO HOMOLOGADA.....	31
6.-GLOSARIO	40

1. INTRODUCCIÓN.

A partir de la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) de Corregidora, el cual fue publicado en la Gaceta Municipal No. 9 del 30 de Septiembre de 2014, así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 56, del 03 de Octubre del 2015, se estableció la estrategia de Desarrollo Urbano para el Municipio de Corregidora, en el cual se definió la prioridad para la actualización de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de El Batán, El Pueblito, Zona Sur de Corregidora, Los Olvera y La Negreta, motivo por el cual en el año 2015 se actualizaron los Planes Parciales mencionados y se sustituyeron con los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de las Zonas Norte, Oriente, Poniente y Sur.

Estos Programas establecen nuevas normas e instrumentos para el Desarrollo Urbano, los cuales están dirigidos para propiciar la inversión y fomentar el crecimiento ordenado del Municipio, al establecerse elementos de planeación diferentes a los que planteaban los anteriores Planes Parciales de Desarrollo Urbano, se propicia la necesidad de modificar la administración y gestión del desarrollo urbano.

Por lo anterior fue necesario generar los presentes Lineamientos de Operación para la aplicación de la normatividad emanada de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales servirán de guía, para otorgar autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.



2. INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE LOS PPDU.

2.1. NOMENCLATURA PARA LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La Zonificación Secundaria, es la que indica la posibilidad del desarrollo en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable derivado de las estrategias planteadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y reflejado en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, y cuenta con la siguiente nomenclatura:

Habitacional (H): Zonas donde predomina la vivienda independiente o agrupada y puede tener comercios y servicios básicos de carácter vecinal, sin que éstos puedan generar un impacto negativo a la zona habitacional.

Habitacional Mixto (HM): Zonas con vivienda, comercios básicos y servicios vecinales de bajo impacto, que dentro de sus giros permitidos existe una mezcla de usos vecinales compatibles con giros de abasto y comercio básico.

Habitacional Mixto Medio (HMM): Zonas con vivienda mezclada con servicios y comercios más intensos dentro del mismo predio que pueden ser distribuidos en uno o varios niveles.

Habitacional con Comercio (HC): Zona con Vivienda, Comercios y Servicios de mayor especialización pudiendo o no compartir el predio con vivienda.

Comercio y Servicios (CS): Zonas en donde el Comercio y Servicios son predominantes y de impacto regional..

Equipamiento (E): Inmuebles que brindan un servicio a la población que regularmente dota el gobierno Federal, Estatal o Municipal.

Áreas Verdes (AV): Son todos aquellos espacios abiertos de uso público tales como: Parques vecinales. plazas, jardines, y canchas deportivas.

Granjas y Huertos (GH): Son predios en los cuales se conservan actividades económicas pecuarias o de árboles frutales plantas de ornato y hortalizas complementándose con vivienda.

Protección de Cauces y Cuerpos de Agua (PCCA): Elementos del medio natural como ríos o lagunas que requieren de protección.

Conservación Agropecuaria (CA): Elementos del medio natural con potencial para la explotación en usos agrícolas y pecuarios.

Protección Ecológica (PE): Zonas en donde se restringirán y controlarán las actividades con el fin de preservar su estado natural prohibiendo las obras de urbanización.

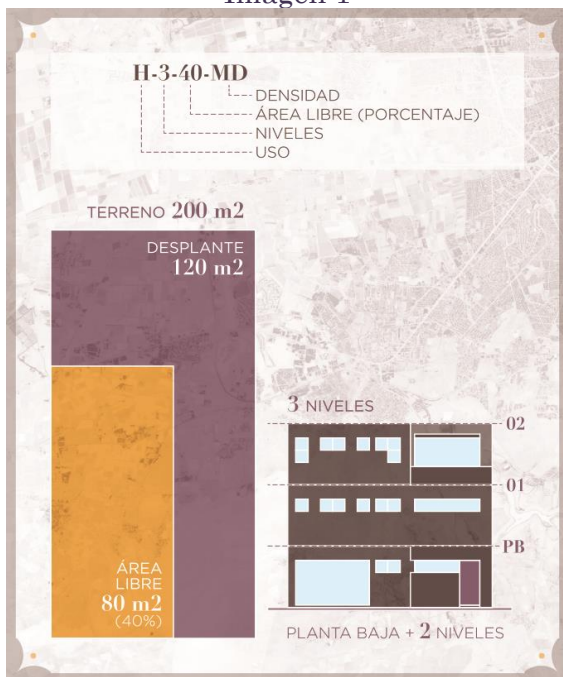
Conservación Forestal (CF): Zonas con elementos naturales que deberán conservarse y en donde se permite la intervención de actividades humanas controladas.

Industria (I): Instalaciones en las cuales se desarrollan actividades productivas y de transformación, se dividen en: Ligera, Mediana y Pesada.

2.2. LECTURA DE NOMENCLATURA.

La nomenclatura para la zonificación secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano está compuesta por cuatro elementos: El uso de suelo asignado, un dígito que indica el número de niveles permitidos, un número que indica el porcentaje de área libre de construcción del terreno, y un cuarto elemento formado por literales que indica la densidad asignada.

Imagen 1



Para el caso de la zonificación secundaria de Equipamiento e Industria la nomenclatura solo establece el dígito de uso de suelo. Los niveles y/o altura permitido quedan sujetos a lo se determina en el apartado 2.4 Niveles y Altura.

2.3. COS, CUS y CAS

En la zonificación secundaria se determina el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno.

El **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)**, se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación.

Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{COS} = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)}$$

Ejemplo en relación a la imagen 1 con una nomenclatura. H-3-40-Md en un terreno de 200m².

$$\text{COS} = 1 - 0.40 = 0.6$$

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

$$0.6 \times 200\text{m}^2 = 120 \text{ m}^2$$

El **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)**, es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno.

Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{CUS} = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie del predio}$$

Ejemplo en relación a la imagen 1 con una nomenclatura.
H-3-40-Md en un terreno de 200m².

$$\text{CUS} = 120\text{m}^2 \times 3 \text{ niveles} = 360\text{m}^2 / 200\text{m}^2 = 1.8$$

La **superficie máxima de construcción** es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

$$1.8 \times 200 \text{ m}^2 = 360\text{m}^2$$

La construcción bajo el nivel de banqueta para estacionamiento no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida en el CUS, toda vez que el uso para estacionamiento se considera como área no habitable.

El **Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS)** es la superficie mínima que se debe dejar libre para permitir la permeabilidad o infiltración de agua, en todos los casos será igual al 10% de la superficie de área libre de construcción. Dicha superficie podrá ser cubierta con materiales permeables.

$$\text{CAS} = \text{Área Libre (m}^2) \times 10/100$$

Ejemplo en relación a la imagen 1 con una nomenclatura.
H-3-40-Md en un terreno de 200m².

$$80 \text{ m}^2 \times 10/100 = 8 \text{ m}^2$$

Cuando por características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua o resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible cumplir con el coeficiente, se podrá utilizar hasta la totalidad del coeficiente bajo el nivel medio de banqueta, considerando lo siguiente:

deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, que deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales del proyecto arquitectónico y deberá ser avalado por la autoridad en la materia de agua potable, alcantarillado, saneamiento y disposición de aguas residuales y tratadas.

El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno.

2.4. NIVELES Y ALTURAS

Para todos los usos, el número máximo de niveles se determinará con base a lo señalado en la Zonificación Secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

La altura de entrepiso, para todos los usos, no podrá ser menor de 2.50 m de nivel de piso terminado a lecho bajo de losa.

En caso de que se opte por construir el estacionamiento bajo el nivel medio de banqueta, y siempre y cuando no sea para otro destino, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel medio de banqueta.

La distribución de alturas se determinará de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 1

Niveles	Alturas
1	3.50 m
2	7.00 m
3	10.50 m
4	14.00 m
5	17.50 m
6	21.00 m
7	24.50 m

8	28.00 m
9	31.50m
10	35.00m
11	38.50m
12	42.00m
13	45.50m
14	49.00m
15	52.50m
16	56.00m
17	59.50m
18	63.00m

Para el caso de Plazas Comerciales, Hospitales, Hoteles, Centros de Congresos, Cines y Auditorios, la altura máxima de entrepiso será de 5 m de nivel de piso terminado a lecho bajo de losa.

La altura máxima de entrepiso para las zonificaciones de E (Equipamiento) e I (Industria) será la mínima para el funcionamiento de los equipos e instalaciones de la actividad a la que estará destinada la edificación, previo dictamen de altura de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de acuerdo con los Criterios para Determinar Incremento de Alturas del apartado 2.17.

Para el caso de terrenos con pendientes los niveles se determinarán a lo establecido en la NOG N°15. El número de niveles en predios con pendientes ascendentes o descendentes se tomará en cuenta a partir del frente que tenga el número oficial.

Para acceder al beneficio de incremento de alturas permitidas por los Programas Parciales de Desarrollo Urbano será necesario remitirse a lo establecido en los apartados 2.15 Beneficios en Áreas de Actuación, 2.16 Corredores de

Integración y Desarrollo y 2.17 Criterios para Determinar Incremento de Alturas.

2.5. DENSIDAD

La densidad se define de acuerdo al número de viviendas permitidas en una superficie de terreno, clasificándose de la siguiente manera:

Tabla 2

Densidad	Clave	Valor de la Literal
Aislada	As	1000
Mínima	Mn	500
Baja	Bj	286
Media	Md	167
Alta	At	90
Muy Alta	MAt	68

El valor de la literal expresado en la tabla anterior, únicamente será utilizado como un factor para el cálculo de vivienda, *y no constituye la superficie mínima del lote, área, predio, etc.*, para tal fin se deberá tomar en cuenta lo establecido en el apartado 2.6 Lote Tipo y Frente.

Para determinar el número de viviendas, se aplicará la siguiente expresión:

Superficie del terreno / valor de la literal = número de viviendas factibles.

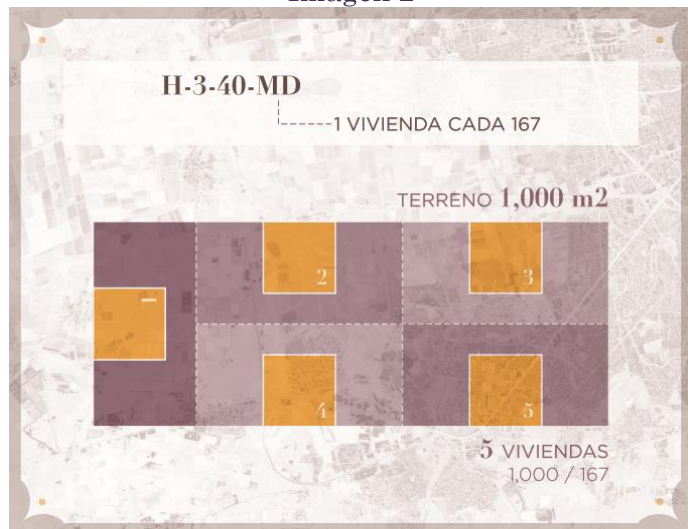
Ejemplo en relación a la imagen 2 con una nomenclatura. H-3-40-Md con un terreno de 1,000m²

$$1,000 \text{ m}^2 / 167 (\text{Md}) = 5.9 \text{ viviendas}$$

En los casos que el resultado de la operación incluya una fracción decimal, el número de viviendas deberá ajustarse al número entero inmediato inferior.

5.9= 5 Viviendas

Imagen 2



Para acceder al incremento de densidad permitida por los Programas Parciales de Desarrollo Urbano remitirse al apartado de 2.15 Beneficios en Áreas de Actuación y 2.16 Corredores de Integración y Desarrollo.

El mínimo de metros cuadrados de construcción de una vivienda será de 55 m², sin importar su densidad. En todas las autorizaciones de desarrollos inmobiliarios se estipulará el número de viviendas permitidas en cada lote y/o área.

2.6. LOTE TIPO Y FRENTE.

El lote, área o predio tipo mínimo, así como el frente mínimo, independientemente de su uso y destino, deberá cumplir lo establecido en la siguiente tabla:

Tabla 3

Densidad	Sup Lote tipo m²	Frente Mínimo
Muy Alta	100	6
Alta	150	8
Media	200	10
Baja	350	12
Mínima	500	15
Aislada	1,000	20

Aquellos lotes o áreas que se encuentren al interior de un desarrollo inmobiliario, siempre y cuando sean destinados para vivienda unifamiliar, podrán tener una superficie mínima de 90 m² con un frente mínimo de 6m, independientemente de la densidad que tenga asignada en la Zonificación Secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

2.7. SECCIONES VIALES.

Las vialidades señaladas en las Estrategias Viales de los Programas Parciales, así como en sus modificaciones y/o actualizaciones, son clasificadas en regionales, primarias, y secundarias, y sus secciones tendrán que ajustarse a lo dispuesto por los lineamientos específicos que en su momento apruebe el H. Ayuntamiento para tal efecto, mismas que se aplicarán independientemente del uso y destino del predio.

Las vialidades definidas en las Estrategias Viales de los Programas Parciales, son proyectadas con el fin de impulsar la movilidad urbana eficiente al interior del municipio, así como

su estructura de enlace a nivel metropolitano y son concebidas como públicas, por lo que estas respetarán las disposiciones contenidas en los instrumentos de planeación, debiendo entonces ser transmitidas a título gratuito a favor del Municipio de Corregidora.

En caso de que dichas vialidades se encuentren al interior de un desarrollo inmobiliario, éstas, o cualesquiera otras así definidas en la autorización de dicho desarrollo, no podrán ser consideradas como cumplimiento total o parcial a lo establecido en el artículo 156 del Código Urbano del Estado de Querétaro.

Por ningún motivo, las vialidades definidas como regionales, primarias y/o secundarias, o las que así establezca el H. Ayuntamiento, contarán con elementos de obstaculización, plumas de acceso, rejas, puertas, y cualesquiera otros que impidan el libre tránsito de la ciudadanía sobre las mismas.

La sección mínima en cualquier vialidad local, entiéndase fraccionamiento, condominio, comunidad, asentamiento, etc, será de 10.00 m (banqueta 1.50m + arroyo vehicular 7.00 m + banqueta 1.50 m).

2.8. FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN

Cuando dos o más predios se fusionen y cuenten con distinto uso de suelo, podrán optar por la zonificación que se adapte a sus necesidades, siempre y cuando se cumpla con lo que establece la Norma de Ordenación General N°11 y no se localice uno de los predios fusionados en uso de suelo de Equipamiento, Área Verde, Granjas y Huertos, Conservación Forestal, Conservación Agropecuaria, Protección Ecológica o Protección a Causas y Cuerpos de Agua. De involucrar la fusión con estos usos de suelo, cada uno se ajustará a lo que determina la zonificación secundaria.

En lo que respecta a la altura y al área libre prevalecerá la zonificación elegida. En caso de existir derechos adquiridos en alguno de los predios fusionados, estos se perderán.

Imagen 3



En el caso de los predios que no se hayan fusionado antes de la entrada en vigor de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, y se ubiquen en dos o más zonificaciones, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, dictaminará la procedencia para la aplicación total de una de las zonificaciones en el predio no importando la zonificación en que se encuentren, si así lo solicita el particular.

Imagen 4



El lote mínimo divisible para una subdivisión se determinará en función de la densidad donde se ubique el terreno, de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 4

Densidad	Lote Mínimo Divisible m ²
Muy Alta	200
Alta	300
Media	400
Baja	700
Mínima	1,000
Aislada	2,000

El frente mínimo de un lote se establece en la tabla 3 del apartado 2.6 Lote Tipo y Frente.

Para aquellos predios que se ubiquen en densidad Muy Alta o Alta, que se encuentren ya físicamente subdivididos, habitados, construidos, y que se identifiquen como una situación de hecho por la Dirección de Desarrollo Urbano, podrán ser subdivididos por una sola ocasión sin cumplir con las superficies y frentes mínimos establecidos en el presente. El máximo de fracciones resultantes que no cumplan con dichas especificaciones no podrá exceder a tres.

2.9. HOMOLOGACIÓN POR DERECHOS ADQUIRIDOS.

El derecho adquirido se puede definir como el acto realizado que introduce un bien, una facultad o un provecho al patrimonio de una persona, y ese hecho no puede afectarse, ni por la voluntad de quienes intervinieron en el acto, ni por disposición legal en contrario.

La Homologación por Derechos Adquiridos tiene por objeto reconocer los derechos que hubiese obtenido un inmueble con anterioridad a la entrada en vigor de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano a través de un Dictamen de Uso de Suelo.

Los predios que hayan obtenido un Cambio de Uso de Suelo publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (RPPC), y este no se encuentre referido en la Zonificación Secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, podrán obtener un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, donde se reconozcan los derechos adquiridos y se establezca el uso, altura, área libre y densidad de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 5

Uso Anterior	Altura en Niveles	Área Libre %	Densidad
Habitacional hasta 50 hab/ha (H0.5)	3	60	Aislada
Habitacional hasta 100 hab/ha (H1)	3	50	Mínima
Habitacional hasta 200 hab/ha (H2)	3	40	Media
Habitacional hasta 300 hab/ha (H3)	3	30	Alta
Habitacional hasta 499 hab/ha	4	30	Alta
Habitacional a partir de 500 hab/ha	4	30	Muy alta
Centro Urbano / Centro de Barrio	2	20	-
Corredor Urbano / Comercio y Servicios / Comercios y Servicios para la Industria	4	20	-
Industria	2	20	-

Los predios que hayan obtenido un Dictamen de Uso de Suelo o un Cambio de Uso de Suelo publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (RPPC), y de acuerdo a la nomenclatura de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano vigentes se vean beneficiados, podrán obtener un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, renunciando a los derechos adquiridos, y donde se establezca el uso, altura, área libre y densidad, así como las condicionantes a las que hubiesen sido obligados. La homologación no lo eximirá del cumplimiento de las obligaciones adquiridas con anterioridad que así le sean notificadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Se respetarán los Dictámenes de Uso de Suelo emitidos previo a la entrada en vigor de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, para aquellos predios que no busquen obtener un Dictamen de Uso de Suelo de Homologación, conservando los derechos adquiridos correspondientes.

Para todos los casos, donde se emita la autorización de un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, posteriormente no podrá ser revertida.

Los predios que cuenten con un derecho adquirido y lo hayan ejecutado, si se fusionan, no podrán permear los derechos generados.

2.10. CAMBIO DE USO DE SUELO.

En Suelo Urbano y Suelo Urbanizable de conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y establecido dentro de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, podrán solicitar cambio de uso de suelo en las siguientes modalidades:

- Modificando la literal del Uso de Suelo.

- Incremento de Altura o Niveles aumentando o no el coeficiente de utilización de suelo (CUS)
- Disminución de Área Libre.
- Incremento de Densidad.
- Asignación de Densidad.

El número de viviendas que se podrán autorizar a través de un incremento de Densidad no podrán exceder a las que resulten de la división de la superficie total del predio en estudio entre la literal 45. En ningún caso se podrá autorizar más de 222 viviendas por hectárea.

Para el caso de solicitudes de incremento de altura y/o niveles o en su caso de densidad el particular tendrá que agotar todos los beneficios normativos a los que hace referencia el apartado 2.15 Beneficios en Áreas de Actuación, antes de realizar dicha solicitud.

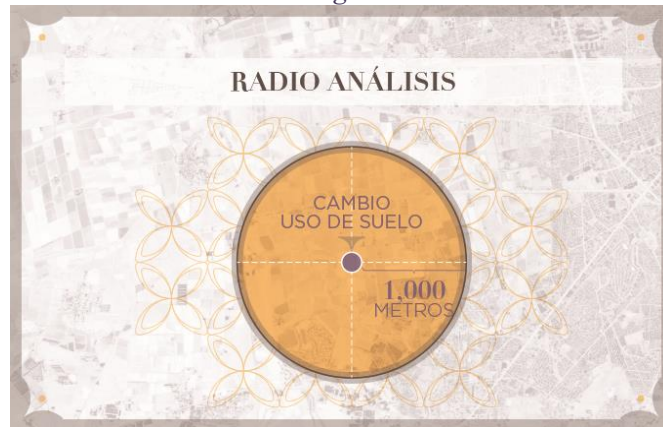
Aquellos predios que se localicen en Suelo No Urbano dentro de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, solicitarán el cambio de uso de suelo a Urbanizable, definiendo su nomenclatura.

Para el caso de estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural; los proyectos donde se requiera el uso de explosivos o sustancias peligrosas, será necesario en cualquier superficie, de manera adicional se analizará lo previsto en el *Reglamento de Estaciones de Servicio de fin específico de Estaciones asociadas a la actividad de Expendio en su modalidad de Estación de Servicio para Autoconsumo, para diesel y gasolina del Municipio de Corregidora.*

La Evaluación de Impacto Urbano, es el instrumento a través del cual se valorará la afectación que sufrirá el entorno urbano, por la inserción de futuros proyectos de alta escala. Tiene la finalidad de garantizar, evitar y/o minimizar los impactos generados para el contexto inmediato.

Para las solicitudes de cambio de uso de suelo, en caso de así ser solicitado o así establecido en los instrumentos en materia correspondiente, se presentará Evaluación de Impacto Urbano suscrito por un Arquitecto, Ingeniero con especialidad en Urbanismo, Urbanista, Diseñador de Asentamientos Humanos o Planificador Territorial, con cedula profesional, el cual deberá contener lo previsto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como en el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente.

Imagen 5



Una vez analizada la Evaluación de Impacto Urbano, y previo dictamen de resolutivo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales, remitirá opinión técnica sobre la misma,

especificando las condicionantes y medidas de mitigación, para consideración del H. Ayuntamiento.

2.11. CONSOLIDACIÓN ZONA URBANIZABLE.

La consolidación de urbanización se entenderá de la siguiente manera:

Urbanizable a corto plazo (2018). Serán aquellos proyectos de urbanización que se desarrollen a partir de la fecha de publicación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano hasta el 31 de diciembre de 2018.

Urbanizable a mediano plazo (2021). Serán aquellos proyectos de urbanización que se desarrollen a partir del 1 de enero de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2021.

Urbanizables a largo plazo (2030). Serán aquellos proyectos de urbanización que se desarrollen a partir del 1 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre del 2030.

La Norma de Ordenación General 10. Aplicación de Beneficios en Áreas de Actuación referida en el apartado 2.15 Beneficios en Áreas de Actuación y la Norma Específica sobre Corredores de Integración y Desarrollo referida en el apartado 2.16 Corredores de Integración y Desarrollo, únicamente aplicarán en los plazos de urbanización asignados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y ratificados en el presente programa, entre tanto aplicará la zonificación secundaria asignada los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Para identificar las Áreas Urbanizables y sus escenarios de crecimiento remitirse a los planos de zonificación primaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano del Anexo de estos lineamientos.

Para los predios que pretendan desarrollar de manera anticipada al plazo establecido para su consolidación deberán someterse ante el Ayuntamiento para la modificación del plazo.

2.12. SUBCENTROS URBANOS Y SUBCENTROS URBANOS EN LOCALIDADES RURALES

En el caso de Subcentros Urbanos y Subcentros Urbanos en localidades rurales se autorizará el incremento de un nivel más de lo permitido en el plano de zonificación secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Los Subcentros Urbanos son los siguientes:

- Subcentro Urbano Constituyentes
- Subcentro Urbano Colinas del Sur
- Subcentro Urbano Candiles
- Subcentro Urbano Los Olvera.
- Subcentro Urbano de Ámsterdam
- Subcentro Urbano la Negreta

Los Subcentros Urbanos de las localidades Rurales del municipio son los siguientes:

- Charco Blanco
- Presa de Bravo
- El Jaral
- Bravo
- La Tinaja
- La Cueva.
- Joaquín Herrera

Para identificar los Subcentros Urbanos y Subcentros Urbanos en localidades Rurales remitirse a los planos del Anexo de estos lineamientos.

2.13. COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.

Los presentes Lineamientos homologan la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo para los cuatro Programas Parciales de Desarrollo Urbano de acuerdo con el Anexo 5.3

Aquellos giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad de uso de suelo, podrán ser autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, previo dictamen.

Para ello, dicha Secretaría elaborará una tabla complementaria de homologación de usos de suelo, donde se registrarán los dictámenes correspondientes.

En el caso de giros de comercio y servicio permitidos en zonificación H (habitacional), sólo se permitirá el uso de máximo 2 áreas comerciales en una superficie que no supere el 20 % del CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) permitido por la zonificación secundaria para predios de hasta 160m², siempre y cuando estén acompañados por vivienda, y respeten el área necesaria para el estacionamiento.

En el caso de desarrollos inmobiliarios, y que en su autorización existan lotes y/o áreas identificados como "Comercial y de Servicios" y/o "Mixto" y/o similar, la compatibilidad de giros que aplicará será la correspondiente al uso de suelo del polígono completo del desarrollo inmobiliario. De ningún modo se podrá establecer un giro específico en los planos que contengan la propuesta de Lotificación.

Todas aquellas vialidades primarias en proyecto que aparezcan en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o en su caso en los Esquemas Viales de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, una vez reconocidas como vía pública, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas podrá

proponer la aplicación de una norma de ordenación sobre la misma debiendo ser autorizada por el H. Ayuntamiento.

2.14 NORMA DE ORDENACIÓN POR VIALIDAD.

Una Norma de Ordenación por vialidad es una disposición optativa de aplicación de la nomenclatura de la zonificación secundaria, que permite potencializar el aprovechamiento de un predio en función de usos, altura y/o densidad.

Tabla 6

Ejemplo :Nomenclaturas Optativa	
Zonificación	Norma de Ordenación
Secundaria	por vialidad
H-2-30-At	HM-3-30-At

El particular podrá optar por el beneficio que más le convenga de las dos nomenclaturas que le apliquen en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, siempre y cuando el predio tenga frente y acceso a dicha vialidad. En lo particular la Dirección de Desarrollo Urbano evaluará la viabilidad del proyecto en función de la superficie del predio y el giro pretendido.

La norma de ordenación por vialidad en cualquier Programa Parcial de Desarrollo Urbano, no aplicará en aquellos predios con zonificación secundaria de Equipamiento, Área Verde, Granjas y Huertos, Protección Ecológica, Conservación Forestal, así como tampoco en donde exista vivienda en régimen condominal.

Adicionalmente, la norma de ordenación por vialidad, en la Carretera Federal No 413, Carretera Estatal 413 (El Pueblito-Coroneo), y Libramiento Palmillas Apaseo, de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de la Zona Poniente y Zona Sur,

únicamente aplicará sobre los predios clasificados en uso de suelo Urbano y Urbanizable.

En el Informe de Uso de Suelo y/o Dictamen de Uso de Suelo, se indicarán las dos nomenclaturas de zonificación de uso de suelo si es que le aplica al predio Norma de Ordenación por vialidad. Para el caso de Informe de Uso de Suelo se señalarán los usos de suelo permitidos de cada una de estas nomenclaturas, así como el lote mínimo permitido y para el caso de desarrollos habitacionales, la cantidad máxima de viviendas posibles a desarrollar.

2.15. BENEFICIOS EN ÁREAS DE ACTUACIÓN.

Las Áreas de Actuación definen la orientación prioritaria que con base en las políticas de desarrollo planteadas en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, se dará a diversas zonas del Municipio de Corregidora que sean objeto de un tratamiento urbano específico, la delimitación de estas se encontrarán definidas en las Cartas Urbanas de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Dentro de las Áreas de Actuación que cuentan con beneficios normativos se encuentran:

Las **Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo**, son aquellas que cuentan con grandes terrenos desocupados dentro del tejido urbano, con accesibilidad vial y en su entorno existen servicios básicos de infraestructura

Las **Áreas de Actuación de Potencial de Reciclamiento**, son aquellas que cuentan con infraestructura básica y servicios urbanos suficientes, localizadas en zonas de gran accesibilidad vial, generalmente ocupadas por construcciones de uno o dos niveles de altura o terrenos vacantes.



Las **Áreas de Actuación de Potencial de Urbanización**, son aquellas zonas que cuentan con las características de integrarse al desarrollo urbano.

Las **Áreas de Actuación de Integración Metropolitana**, son aquellas zonas que deben sujetarse a criterios comunes para desarrollar proyectos y acciones de desarrollo urbano que permitan mejorar las condiciones de integración entre el municipio de Corregidora y los municipios colindantes.

Todos aquellos predios ubicados en Áreas de Actuación, sólo podrán aplicar los beneficios en el horizonte de crecimiento dispuesto en el Capítulo 2.11 Consolidación de Zona Urbanizable.

Las Áreas de Actuación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano que no tengan asignado un escenario de crecimiento del Programa Municipal de Desarrollo Urbano (corto, mediano y largo plazo) para aplicar el beneficio de la Norma de Ordenación General N°10, se le asignará el escenario a corto plazo.

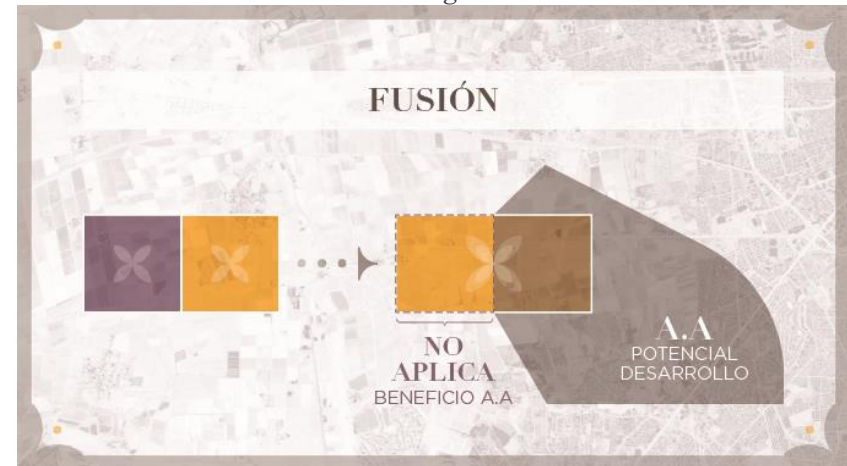
Si un Área de Actuación no delimita toda la superficie del predio que solicita su aplicación y este no es producto de una fusión después de la entrada en vigor de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, aplicará el beneficio para la totalidad del predio.

De fusionarse un predio en Área de Actuación, después de la entrada en vigor de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, con predios fuera de los polígonos establecidos, solo aplicará el beneficio en la superficie dentro de las Áreas de Actuación. En caso de pretender extender el beneficio al

polígono resultado de la fusión, deberá solicitar un cambio de uso de suelo para la fracción a integrar.

El H. Ayuntamiento podrá aprobar ajustes en los polígonos con Áreas de Actuación, previo análisis y justificación. De igual manera efectuar modificaciones a la temporalidad de urbanización establecida en el apartado 2.11 Consolidación de Zona Urbanizable.

Imagen 6



Todos aquellos predios que acrediten un Derecho Adquirido a la entrada en vigor de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, y que se encuentren en un Área de Actuación, no podrán acceder a los beneficios de la Norma de Ordenación General N°10, a menos que soliciten un Dictamen de Uso de Suelo Homologado. Este caso no implica que se exima del cumplimiento de las obligaciones y/o condicionante establecidas en la Acreditación del Derecho Adquirido.

A continuación se describen los beneficios en Áreas de Actuación:

En **Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo y Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento**, se podrá aplicar lo siguiente:

Tabla 7

Densidad Base clasificada
Cuadro de Beneficios (Altura y Densidad)
Transferencia de Potencialidad de Desarrollo
Polígono de Actuación Constructivo

Se deberá elegir entre la aplicación de un solo beneficio descrito en el cuadro anterior, haciendo hincapié que no son acumulativos los beneficios.

Para el caso del cuadro de beneficios de Norma de Ordenación General N°10, se podrá incrementar la densidad tomando como referencia aquella que establece la zonificación secundaria o en su caso la norma de ordenación por vialidad donde se ubica el predio, de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 8

Densidad Base	Densidad Beneficio
Aislada	Mínima
Mínima	Baja
Baja	Media
Media	Alta
Alta	Muy Alta

También se podrá incrementar el número de niveles de construcción en función del cuadro de incremento de altura referido en el apartado 2.17 Criterios para Determinar Incremento de Alturas, siempre y cuando no superen los siguientes niveles:

Tabla 9

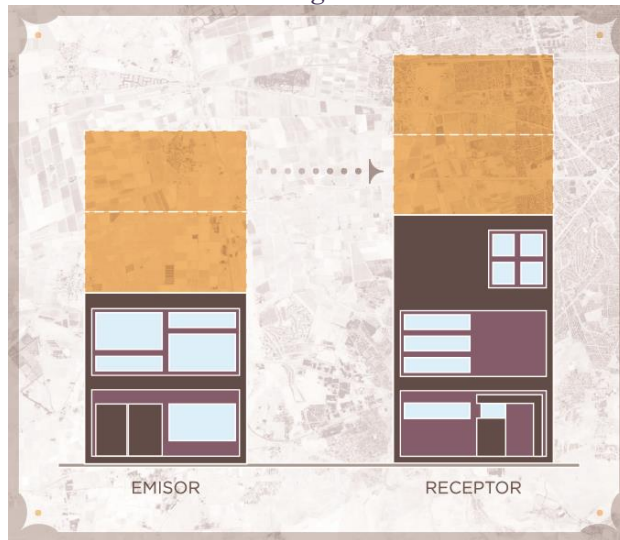
Niveles base	Niveles Máximos
2	6
3	8
4	9
6	12

Respecto a la literal de área libre con el incremento de altura y densidad, se tomará como referencia aquella que establece la zonificación secundaria o en su caso la norma de ordenación por vialidad donde se ubica el predio.

Adicionalmente, se podrá optar por la recepción de **Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano**.

El Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano se podrá aplicar a las **Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo y Reciclamiento** como zonas receptoras, considerándose como zonas emisoras las **Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial y Ambiental**, donde los propietarios de los predios o inmuebles de éstas últimas podrán transferir los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificadas, que corresponde a las características establecidas por los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, señalados en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. a favor de un tercero, previa resolución emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Imagen 7



Para el caso de las Áreas de Conservación Ambiental, se determinará el potencial construible que se pueda transferir de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 10

Superficie Terreno	Potencial Constructivo
Por cada 10,000 m ²	2,000 m ²

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas determinar el potencial de desarrollo urbano transferible, para lo cual deberá emitir resolución que establezca los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, así como la intensidad de construcción correspondiente, altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble receptor.

La altura máxima autorizada se determinará en función del cuadro de incremento de altura referido en el apartado 2.17 Criterios para Determinar Incremento de Alturas.

Para el caso de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), se podrá aumentar hasta un 90%, sin incrementar los niveles permitidos de acuerdo al párrafo anterior.

Para el caso de proyectos de vivienda o mixtos se podrá incrementar la densidad que determina la zonificación secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano con el siguiente criterio:

Tabla 11

Densidad Base	Densidad Beneficio
Aislada	Mínima
Mínima	Baja
Baja	Media
Media	Alta
Alta	Muy Alta

Se podrá comprar potencial de desarrollo a un área emisora hasta la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación secundaria en el predio emisor, como se muestra en el siguiente **Ejemplo**:

Predio: 200 m² de terreno

Construcción Actual: 200 m²

Zonificación Actual de PPDU: H-3-40

El Potencial de Desarrollo transferible de un inmueble se determina, por la superficie máxima de construcción permitida que resulta de la aplicación de la nomenclatura de la zonificación secundaria de los PPDU menos la superficie actual construida.

El Coeficiente de Ocupación de Suelo **COS**:

$$0.6 \times 200\text{m}^2 = 120 \text{ m}^2$$

El coeficiente de utilización de Suelo **CUS**:

$$\text{CUS} = 120\text{m}^2 \times 3 \text{ niveles} = 360\text{m}^2 / 200\text{m}^2 = 1.8$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

$$1.8 \times 200 \text{ m}^2 = 360\text{m}^2$$

Potencial de Desarrollo Transferible es igual:

$$360\text{m}^2 \text{ (superficie máxima de construcción)} - 200\text{m}^2 \text{ (Superficie construida)} = 160 \text{ m}^2 \text{ (Superficie sujeta a transferencia)}$$

Las limitaciones impuestas por restricciones, derechos de vía, alineamientos o remetimientos de las edificaciones determinadas por los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, no pueden ser en ningún caso, receptoras de potencial.

Los propietarios de los predios interesados en emitir potencial, deben solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas su inscripción en el **Padrón de Predios Emisores de Potencial**, salvo aquellos que sean de propiedad Federal, Estatal y Municipal.

Para el registro del **Padrón de Predios Emisores de Potencial**, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, elaborará ficha técnica que contenga el listado con los predios emisores y receptores de Transferencia de Potencial de Desarrollo, mismos que se determinaran con base en los polígonos delimitados en las Áreas de Actuación de los Programas Parciales de

Desarrollo Urbano, para que posteriormente sea aprobado por el H. Ayuntamiento de Corregidora y publicado en la Gaceta Municipal, lo cual servirá como medio de difusión para los propietarios de los predios beneficiados.

A partir de su publicación en el Padrón, el predio tendrá la calidad de emisor o receptor, por lo que podrá ser objeto de operaciones de transferencia de potencialidad. En el caso de que el predio presente un remanente de potencial transferible podrá ser aprovechado para otra operación.

Para que cada predio, en lo particular, pueda transferir potencialidad, el propietario deberá efectuar su solicitud ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Municipio, para que esta a su vez realice el análisis respectivo para que determine la superficie susceptible y otorgue la **Constancia de Predio Emisor o Receptor**.

Los interesados *para emitir* dicha potencialidad deberán:

- I. Acreditar la Propiedad e Interés Jurídico;
- II. Levantamiento topográfico en digital que incluya, superficie libre y construida;
- III. Reporte fotográfico detallado;
- IV. Memoria descriptiva de la situación actual del predio.

Una vez transferido el potencial de desarrollo del predio emisor, en éste no se podrá edificar el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) excedente que se inscribió en el Padrón de predios emisores de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, en caso de construir en el predio habiéndose ocupado esa transferencia en un predio receptor, el propietario se hará



acreedor a la multa de 1,000 veces el salario mínimo vigente en la zona, asimismo, se procederá a la demolición de la superficie de construcción no autorizada.

Todos aquellos inmuebles inscritos en el Padrón de predios emisores de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano podrán darse de baja siempre y cuando no se haya ejecutado la transferencia de potencialidad a un predio receptor.

Los interesados en la *adquisición* de potencial de desarrollo urbano deben presentar un estudio técnico debidamente suscrito por un Arquitecto, Ingeniero con especialidad en Urbanismo, Urbanista, Diseñador de Asentamientos Humanos o Planificador Territorial, con cedula profesional., que contenga:

- I. Análisis de la normativa vigente que aplica en el predio.
- II. Efectos en el entorno de acuerdo a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;
- III. Los lineamientos básicos de los proyectos, obras y actividades a ejecutar.
- IV. Presentar avalúo comercial del predio receptor, emitido por un perito valuador registrado en el Estado de Querétaro

Si resulta procedente la solicitud del interesado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas decidirá si la transferencia se lleva a cabo con potencial de la reserva pública o privada, dando prioridad a los predios ubicados en el Centro Histórico de El Pueblito, principalmente a los edificios catalogados.

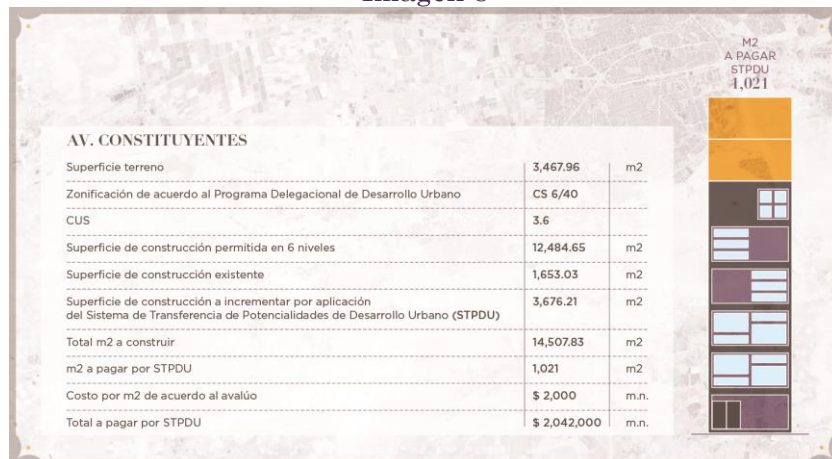
En caso de que se decidiera hacerlo con potencial de predios particulares se notificará al propietario del predio emisor.

Una vez autorizada la operación de transferencia, el propietario del predio receptor debe realizar la cesión onerosa a un *Fideicomiso del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano* o en su caso el fondo que destine el H. Ayuntamiento así como la Secretaría de Tesorería y Finanzas para dicho fin. El monto se determinará de acuerdo al avalúo presentado, con lo cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del predio receptor deberá emitir resolución.

El criterio para el pago derivado de la autorización para la recepción de Potencialidad de Desarrollo, se determinará de la siguiente manera:

Se dividirá la superficie de m^2 a recibir entre el CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo). El resultado serán los metros cuadrados del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano (STPDU) a pagar.

El STPDU a pagar se multiplicará por el valor de m^2 de terreno que se determine mediante avalúo realizado por un perito valuador acreditado en el Estado de Querétaro.

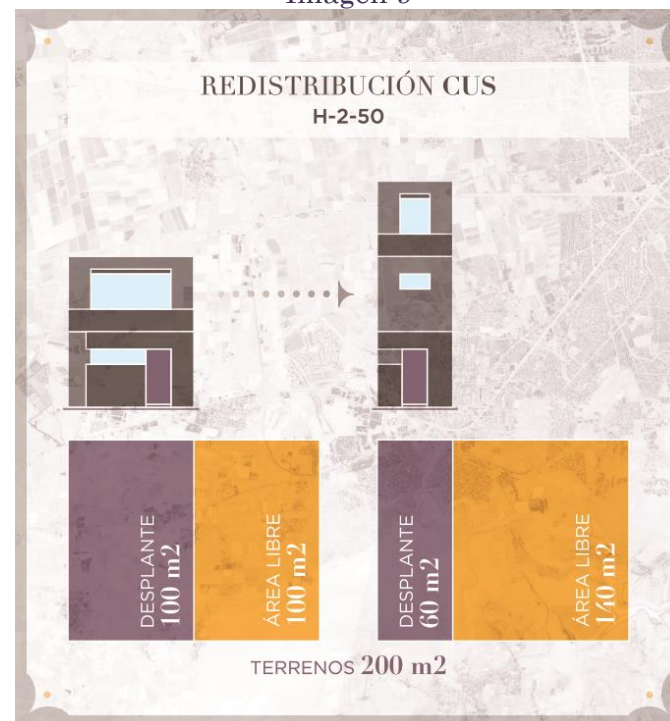
Ejemplo:**Imagen 8**


AV. CONSTITUYENTES		
Superficie terreno	3,467.96	m2
Zonificación de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano	CS 6/40	
CUS	3.6	
Superficie de construcción permitida en 6 niveles	12,484.65	m2
Superficie de construcción existente	1,653.03	m2
Superficie de construcción a incrementar por aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano (STPDU)	3,676.21	m2
Total m2 a construir	14,507.83	m2
m2 a pagar por STPDU	1,021	m2
Costo por m2 de acuerdo al avalúo	\$ 2,000	m.n.
Total a pagar por STPDU	\$ 2,042,000	m.n.

M2 A PAGAR STPDU 1,021

También en las **Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo**, y **Potencial de Reciclamiento** se podrá optar por la relocalización de los usos del suelo y potencial constructivo dentro del mismo polígono, mediante la constitución de un **Polígono de Actuación Constructivo**.

Este instrumento, permite relocalizar usos y destinos del suelo, así como el potencial constructivo, sin variar el coeficiente de utilización del suelo (CUS) máximo permitido por los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, siempre y cuando el área libre en ningún caso sea menor a la establecida en la nomenclatura de la zonificación secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Imagen 9

En un Polígono de Actuación Constructivo, se puede constituir por un predio, dos o más colindantes.

El propietario o propietarios podrán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la constitución de un polígono de actuación constructivo, para lo cual, deberán acompañar el estudio respectivo suscrito por un Arquitecto, Ingeniero con especialidad en Urbanismo, Urbanista, Diseñador de Asentamientos Humanos o Planificador Territorial, con cédula profesional, que contenga:

I. Análisis de la normativa vigente que aplica en el predio o predios;

II. Propuesta de relocalización de usos y destinos del suelo y/o el intercambio de potencialidades dentro del mismo y, en su caso, la aplicación de la relotificación;

III. Los lineamientos básicos de los proyectos, obras y actividades a ejecutar en el polígono.

La altura máxima permitida se determinará en función del cuadro de incremento de altura referido en el apartado 2.17 Criterios para Determinar Incremento de Alturas.

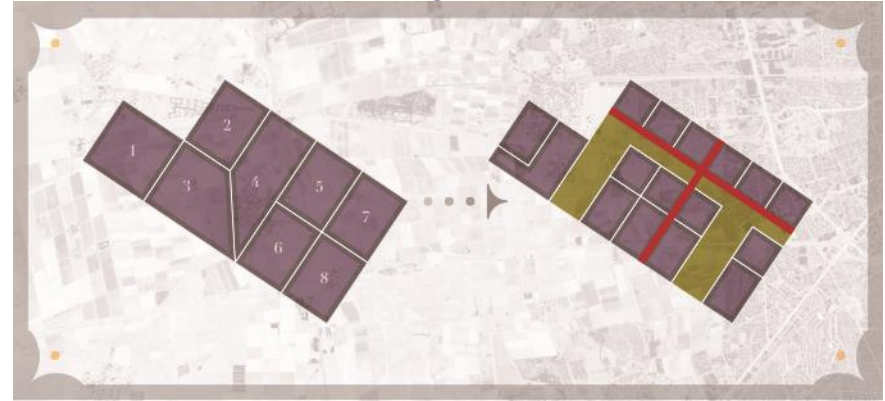
En **Áreas con Potencial de Urbanización y Potencial de Integración Metropolitana** podrán optar por el **Reagrupamiento Parcelario** con la finalidad de incrementar la densidad y número de niveles de construcción.

El reagrupamiento parcelario es la redistribución de parcelas ó inmuebles en un polígono determinado, con el propósito de aprovechar su potencial urbano. Para lograr el propósito se prevé ceder suelo para calles y equipamiento.

Cuando se pretenda ejecutar un proyecto de interés público o privado, en una extensión tal que involucre a varios particulares, éstos podrán adoptar la figura del reagrupamiento parcelario, siempre y cuando se vea involucrada una superficie de 10 hectáreas

Para la ejecución del reagrupamiento parcelario será necesario contar con un **Esquema Específico de Utilización del Suelo**. Éstos se dictaminarán en conjunto en un solo resolutivo.

Imagen 10



La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante un instrumento legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración.

El proceso de los predios reagrupados deberá satisfacer los requisitos de urbanización de los Desarrollos Inmobiliarios, y lo que defina la legislación aplicable.

Cada predio aportado al reagrupamiento inmobiliario cederá una parte proporcional para constituir las áreas de donación para equipamiento, de vialidades y áreas verdes; así como para la venta y financiamiento de las obras realizadas dentro del polígono.

En caso que un proyecto se pretenda desarrollar sin la figura de Reagrupamiento Parcelario, o sea en un solo predio, se podrá optar por la elaboración del **Esquema Específico de Utilización de Suelo**, siempre y cuando el proyecto a desarrollar supere las 10 hectáreas.

El objeto de la elaboración de un Esquema Específico de Uso de Suelo es contar con un proyecto integral y articulado que dosifique las alturas y equilibre las densidades y usos de suelo.

El Esquema deberá ser elaborado y suscrito por un Arquitecto, Ingeniero con especialidad en Urbanismo, un Urbanista, Diseñador de Asentamientos Humanos o Planificador Territorial.

Deberá contener con mínimo lo siguiente:

- a) La delimitación, características y condiciones del área de estudio.
- b) La justificación del esquema específico de utilización del suelo.
- c) Los objetivos que se persiguen.
- d) Los derechos y obligaciones de los particulares afectados.
- e) El diseño de conjunto e imagen urbana.
- f) Los efectos sociales que se puedan producir en la población del área beneficiada.
- g) Los anteproyectos de obras e inversiones para la infraestructura
- h) Plan Maestro.

En el Esquema Específico de Utilización de Suelo se podrá incrementar la densidad que determina la zonificación secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano referida en la tabla 8.

Adicionalmente se podrá establecer una zonificación secundaria de Habitacional Mixto Medio o Comercio y Servicios, en aquellas vialidades primarias definidas en la Estructura Vial autorizada de los Programas Parciales de

Desarrollo Urbano, o que se proyecten en el Esquema Específico de Utilización de Suelo.

También, se podrá plantear la reubicación de los usos de suelo que se encuentren originalmente en el polígono, así como el potencial constructivo, sin superar el coeficiente de utilización del suelo (CUS) total. Se podrán definir normas de ordenación sobre vialidad, así como normas complementarias.

La altura máxima permitida se determinará en función del cuadro de incremento de altura referido en el apartado 2.17 Criterios para Determinar Incremento de Alturas.

El Esquema Específico de Utilización de Suelo, se presentará en con un Plan Maestro. Éste instrumento será aprobado por el H. Ayuntamiento, previo dictamen de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

2.16. CORREDORES DE INTEGRACIÓN Y DESARROLLO.

Los casos en donde los predios que se encuentren en zonas de Corredores de Integración y Desarrollo y que a su vez se ubiquen dentro de un Área de Actuación, el particular podrá optar por la aplicación que más beneficie a su proyecto, haciendo hincapié que no son acumulativos los beneficios.

Esta norma sólo aplica a los lotes con frente a las vialidades en el tramo indicado. No aplica para lotes que cuenten con uso del Suelo de Equipamiento, Área Verde, así como tampoco en donde exista vivienda en régimen condominal.

Para el caso de los **Corredores de Integración y Desarrollo de Estrategia Financiera y Turística** aplicará el beneficio de **Bono de Intervención Urbanística**.

Es un instrumento mediante el cual a cambio de desarrollar ciertas actividades se autoriza el incremento de coeficiente de utilización de suelo (CUS) hasta en un 100 % de lo permitido por la zonificación secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Para la aplicación del beneficio del Bono de Intervención Urbanística en los Corredores de Integración y Desarrollo de Estrategia Financiera y Turística, se otorgará siempre y cuando el uso de suelo se autorice para los siguientes giros:

Tabla 12

GIROS

Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas comerciales, centros comerciales, parques comerciales
Hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros médicos
Arenas de box y lucha
Restaurantes, Restaurante-bar, cantinas, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías, karaokes
Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinetecas, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos, planetarios.
Clubes deportivos, albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta privadas, práctica de golf y squash, clubes campestres, clubes de golf y pistas de equitación, boliche, pistas de patinaje.
Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, Oficinas notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal; agencias de protección, seguridad y custodia de personas y bienes muebles e inmuebles. Oficinas para alquiler y venta de: bienes raíces. Bancos y casas de cambio, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño. Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios
Hoteles, hostales y posadas.

Para ello es necesario que los predios superen los 1,000 m² de terreno.

Si alguno de los giros antes referidos no se encuentran permitidos en la zonificación secundaria que le aplique a un Corredor de Integración y Desarrollo de Estrategia Financiera y Turística, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas previo dictamen podrá autorizar el uso solicitado.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas determinará la aplicación del máximo de incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) pudiendo autorizar hasta el 100% de lo permitido por la zonificación secundaria, siempre y cuando se cumpla con los niveles máximos permitidos del apartado 2.17 Criterios para Determinar Incremento de Alturas.

Para el caso de los **Corredores de Desarrollo y Movilidad** aplicará el beneficio de **Polígono de Actuación Constructivo** referido en el apartado 2.15 Beneficios en Áreas de Actuación.

Para el caso de los **Corredores Ambientales y Recreativos** aplicará el beneficio de **Bono de incremento a la intensidad de construcción en beneficio para áreas públicas y semipúblicas**

Es un instrumento mediante el cual a cambio de incremento de potencial constructivo, en prestación se aporta mobiliario urbano.

Para la aplicación del beneficio del bono de incremento a la intensidad de construcción para áreas públicas y semipúblicas, aplicará en los proyectos que se desarrollen con cualquier uso permitido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo.

Se autorizará previo convenio entre el propietario y Secretaría del Ayuntamiento, donde se establezcan los compromisos de intervención.



Si se opta por invertir en mobiliario urbano, se tendrá que considerar una inversión que represente por lo menos el 20 % del costo de la inversión del excedente del 50% del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) autorizado.

El Informe de Suelo y/o el Dictamen de Uso de Suelo que emita la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas indicarán si un predio se localiza en determinado corredor, y los beneficios a los que tiene derecho.

2.17 CRITERIOS PARA DETERMINAR INCREMENTO DE ALTURAS.

El criterio que se aplicará para autorizar la altura máxima en función del ancho de la calle, para el Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, Constitución de Polígono de Actuación Constructivo, Esquemas Específico de Utilización de Suelo, Bono de Intervención Urbanística, Bono de incremento a la Construcción para áreas públicas y semipúblicas, así como cambios de uso de suelo se determinará de acuerdo a la tabla 12.

Para determinar el ancho de la calle señalado en la tabla 12 no se considerarán los parques lineales, cauces naturales y ductos de Pemex, y este se tomará a partir del límite colindante del predio (paramento) con la vía pública.

Este criterio aplicará dependiendo en donde se ubique el frente y quede establecido en el número oficial.

Tabla 13

Ancho de Calle ml	Niveles de la Zonificación Secundaria Base						
	2	3	4	5	6	7	8
DE 8.01 A 9	3	4	5	5	6	7	8
DE 9.01 A 10	3	5	5	6	6	7	8

DE 10.01 A 11	3	5	6	6	6	7	8
DE 11.01 A 12	3	5	6	7	7	7	8
DE 12.01 A 13	3	5	6	7	8	8	8
DE 13.01 A 14	4	5	6	7	8	8	8
DE 14.01 A 15	4	5	6	8	8	9	9
DE 15.01 A 16	4	5	6	8	9	10	10
DE 16.01 A 17	5	5	6	8	9	10	10
DE 17.01 A 18	5	5	6	8	9	10	11
DE 18.01 A 19	5	5	6	8	10	10	11
DE 19.01 A 20	6	6	6	8	10	11	11
DE 20.01 A 21	6	6	6	8	10	11	12
DE 21.01 A 22	6	6	6	8	10	11	12
DE 22.01 A 23	7	7	7	8	10	11	12
DE 23.01 A 24	7	7	7	8	10	11	13
DE 24.01 A 25	7	7	7	8	10	12	13
DE 25.01 A 26	8	8	8	8	10	12	13
DE 26.01 A 27	8	8	8	8	10	12	13
DE 27.01 A 28	8	8	8	8	10	12	13
DE 28.01 A 29	9	9	9	9	10	12	13
DE 29.01 A 30	9	9	9	9	10	12	13
DE 30.01 A 31	9	9	9	9	10	12	13
DE 31.01 A 32	10	10	10	10	10	12	13
DE 32.01 A 33	10	10	10	10	10	12	13
DE 33.01 A 34	10	10	10	10	10	12	13
DE 34.01 A 35	11	11	11	11	11	12	13
DE 35.01 A 36	11	11	11	11	11	12	13
DE 36.01 A 37	11	11	11	11	11	12	13
DE 37.01 A 38	12	12	12	12	12	12	13
DE 38.01 A 39	12	12	12	12	12	12	13
DE 39.01 A 40	12	12	12	12	12	12	13
DE 40.01 A 41	13	13	13	13	13	13	13
DE 41.01 A 42	13	13	13	13	13	13	13
DE 42.01 A 43	13	13	13	13	13	13	13
DE 43.01 A 44	14	14	14	14	14	14	14
DE 44.01 A 45	14	14	14	14	14	14	14
DE 45.01 A 46	14	14	14	14	14	14	14
DE 46.01 A 47	15	15	15	15	15	15	15
DE 47.01 A 48	15	15	15	15	15	15	15
DE 48.01 A 49	15	15	15	15	15	15	15
DE 49.01 A 50	16	16	16	16	16	16	16
DE 50.01 A 51	16	16	16	16	16	16	16



DE 51.01 A 52	16	16	16	16	16	16	16
DE 52.01 A 53	17	17	17	17	17	17	17
DE 53.01 A 54	17	17	17	17	17	17	17
DE 54.01 A 55	17	17	17	17	17	17	17
DE 55.01 A 56	18	18	18	18	18	18	18
DE 56.01 A 57	18	18	18	18	18	18	18
DE 57.01 o MAS	18	18	18	18	18	18	18

Aquellos predios que a través de la aplicación de los criterios para determinar el incremento de alturas hayan obtenido un altura máxima de 18 niveles, previa petición a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, podrán obtener a través de un Dictamen de Incremento de Alturas Mayor más niveles de acuerdo a el Coeficiente de Utilización de Suelo que le haya sido asignado en los Programas Parciales, siempre y cuando este no sea sobrepasado, y el proyecto cumpla con las especificaciones definidas en los instrumentos normativos de construcción.

3. DICTAMINACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE LOS PPDU.

3.1. INFORME DE USO DE SUELO.

El Informe de Uso de Suelo, es el documento que expide la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, con carácter informativo de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano vigentes al momento de su expedición.

El Informe de Uso de Suelo, deberá contener la siguiente información:

- I.- Zonificación Secundaria.
- II.- Norma de ordenación sobre vialidad (en su caso).

- III. Giros permitidos.
- IV. Altura y niveles máximos permitidos.
- V. COS y CUS máximo permitido.
- VI.- Áreas de Actuación (en su caso).
- VII. Normas de Ordenación Generales aplicables.
- VIII.- Normas específicas (en su caso).
- IX. Instrumentos de aplicación del Desarrollo Urbano (en su caso).

3.2. DICTAMEN DE USO DE SUELO.

El Dictamen de Uso de Suelo, es el documento que expide la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, mediante el cual se especifican las condiciones, términos y beneficios que fijan los Programas Parciales de Desarrollo Urbano vigentes al momento de su expedición, dicho documento constituye una autorización para el establecimiento de algún giro específico solicitado.

El Dictamen de Uso de Suelo, deberá contener la siguiente información:

- I.- Zonificación Secundaria.
- II.- Norma particular sobre vialidad (en su caso).
- III. Giro solicitado PERMITIDO o PROHIBIDO.
- IV. Altura y niveles máximos permitidos.
- V. Viviendas máximas permitidas.
- VI. COS y CUS máximo permitido.
- VII.- Áreas de Actuación (en su caso).
- VIII. Normas de Ordenación Generales aplicables.
- IX.- Normas Específicas (en su caso).
- X. Instrumentos de aplicación del Desarrollo Urbano en su caso.
- XI. Condicionantes

4. TRÁMITES ADMINISTRATIVOS VINCULADOS A LA NORMATIVIDAD DE LOS PPDU.

Los trámites Administrativos vinculados a la instrumentación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, serán los siguientes:

Tabla 14

TRAMITES ADMINISTRATIVOS
Informe de Uso de Suelo
Dictamen de uso de suelo
Cambio de Uso de Suelo
Dictamen de Uso de Suelo Homologado
Aplicación de Cuadro de Beneficios de la Norma de Ordenación General N°10 para Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo y Potencial de Reciclamiento
Constitución de Polígono de Actuación Constructivo
Constitución de Reagrupamiento Parcelario
Sistema de Trasferencia de Potencialidad de Desarrollo
Aplicación de Bono Urbanístico
Aplicación de Bono de incremento a la Construcción para áreas públicas y semipúblicas

4.1. PUBLICACIÓN EN GACETA MUNICIPAL.

Los dictámenes de beneficios normativos, también serán publicados en Gaceta Municipal, siendo estos:

Tabla 15

TRAMITES ADMINISTRATIVOS
Cambio de Uso de Suelo e Incremento de densidad
Aplicación de Cuadro de Beneficios de Norma de Ordenación General N°10 para Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo y Potencial de Reciclamiento
Constitución de Polígono de Actuación Constructivo
Constitución de Reagrupamiento Parcelario
Potencial Constructivo por Sistema de Trasferencia de Potencialidad de Desarrollo
Aplicación de Bono de Intervención Urbanístico
Aplicación de Bono de incremento a la Construcción para áreas públicas y semipúblicas
Esquema Específico de Utilización de Suelo

4.2. REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO.

Se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, las siguientes modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano:

Tabla 16

TRAMITES ADMINISTRATIVOS
Cambio de Uso de Suelo e incremento de densidad
Esquema Específico de Utilización de Suelo
Sistema de Trasferencia de Potencialidad de Desarrollo

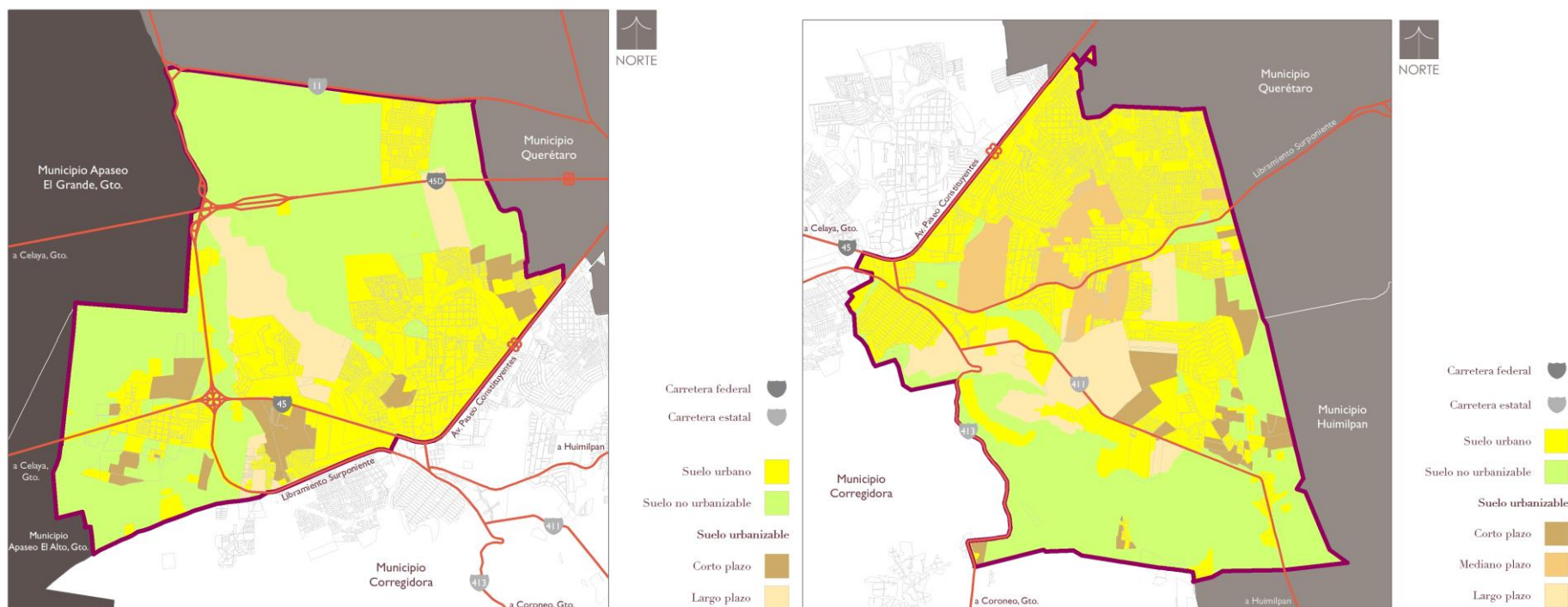
ANEXOS

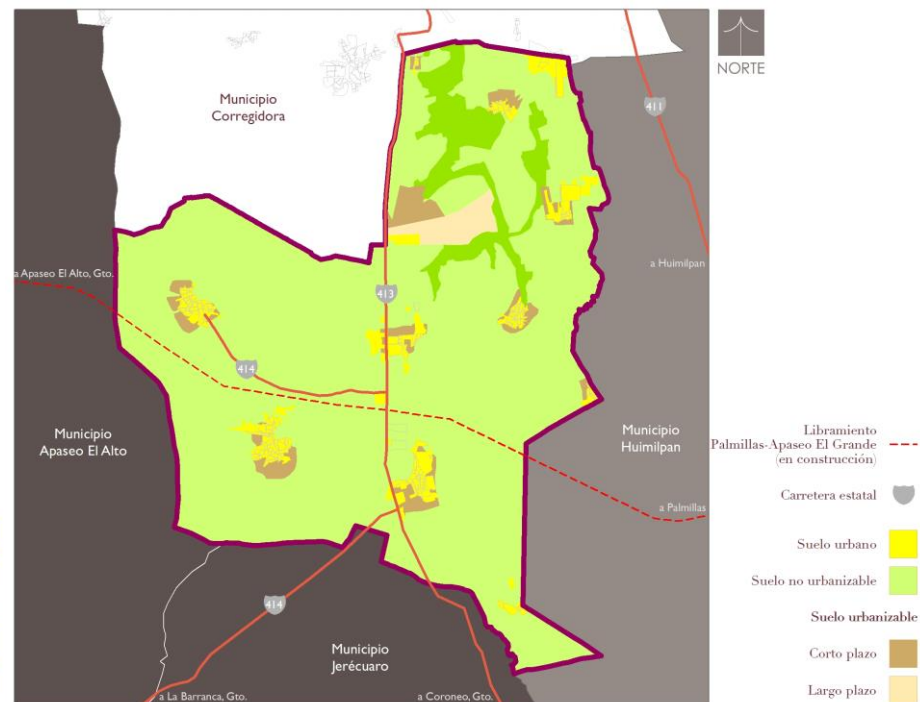
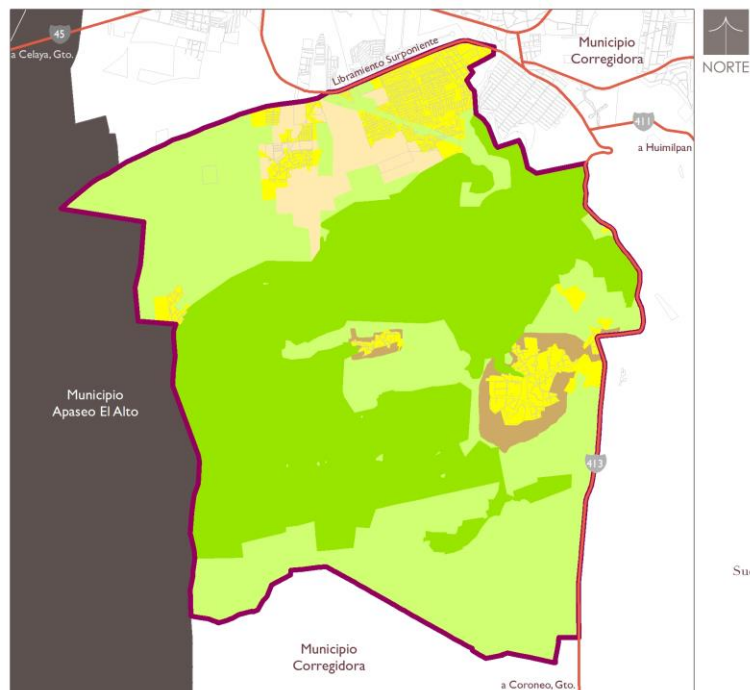


*Lineamientos de Operación y Aplicación
de la Normatividad de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano,
Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación
del Municipio de CORREGIDORA*

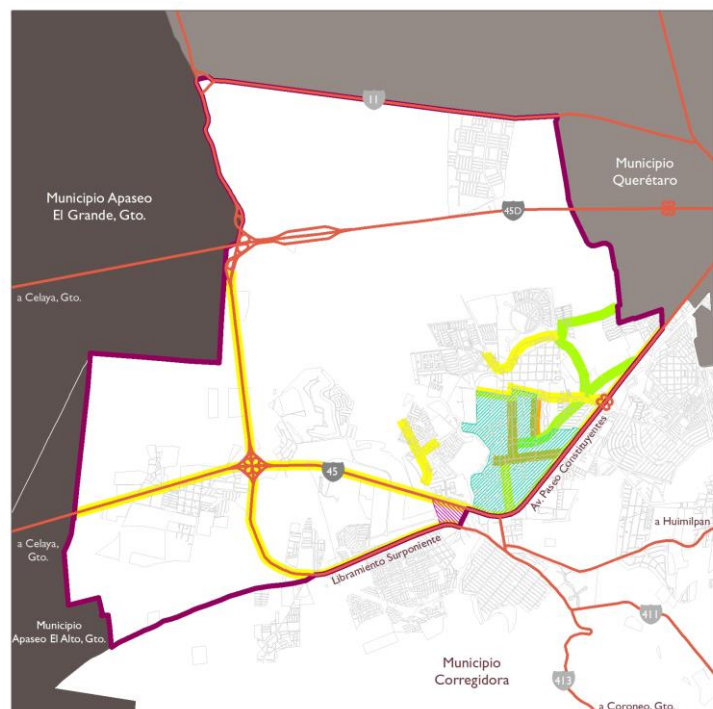
5. ANEXOS

5.1. ZONAS URBANIZABLES DE LOS PPDU

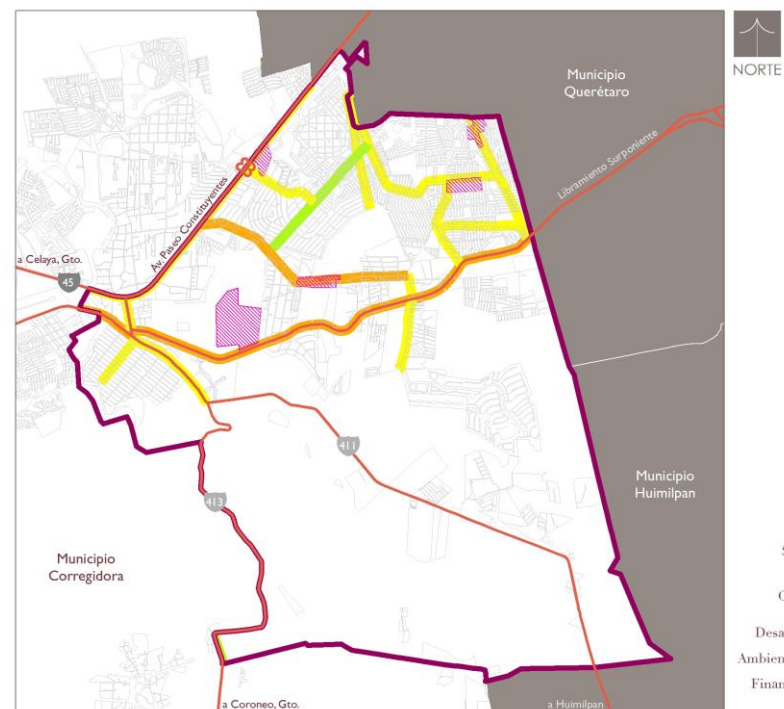




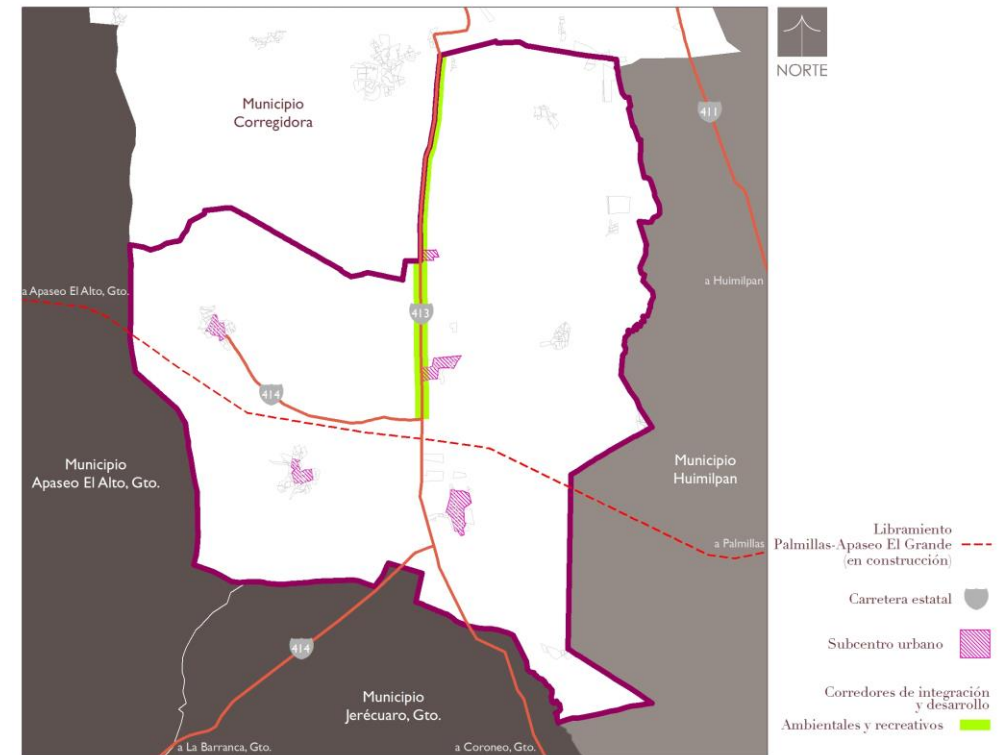
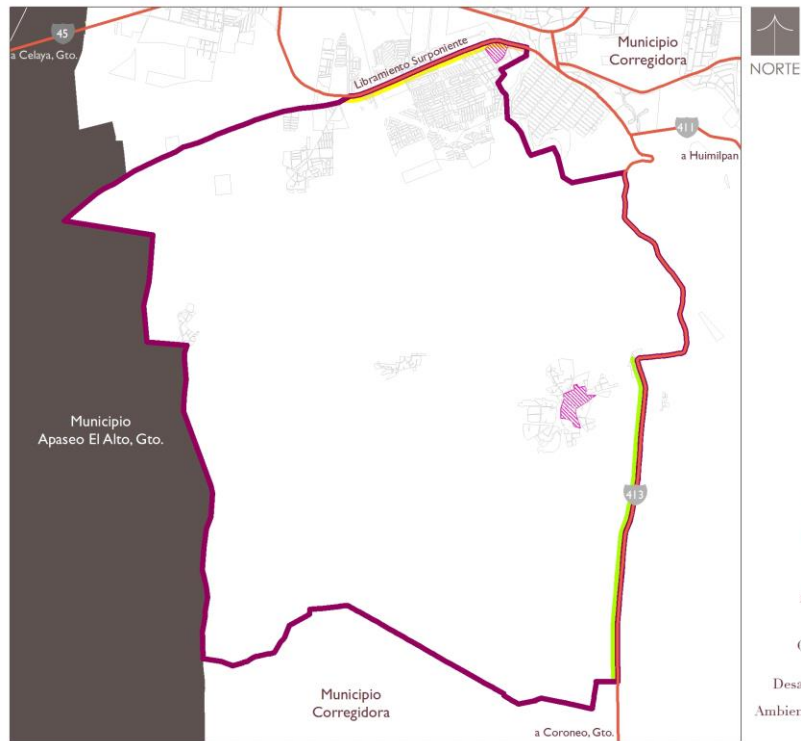
5.2. SUBCENTROS URBANOS Y SUBCENTROS URBANOS EN LOCALIDADES RURALES DE LOS PPDU



- Carretera federal
- Carretera estatal
- Centro urbano
- Subcentro urbano
- Corredores de integración y desarrollo
- Desarrollo y movilidad
- Ambientales y recreativos
- Financieros y turísticos



- Carretera federal
- Carretera estatal
- Subcentro urbano
- Corredores de integración y desarrollo
- Desarrollo y movilidad
- Ambientales y recreativos
- Financieros y turísticos



5.3. TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO HOMOLOGADA

TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USO DEL SUELO PARA LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA NORTE, SUR, ORIENTE Y PONIENTE

USO GENÉRICO	GRUPO DE GIROS	GIROS	SUELO URBANO Y URBANIZABLE							SUELO NO URBANO				
			H	HM	HMM	HC	CS	E	AV	I	PCCA	CF	CA	GH
Habitacional	Vivienda Independiente	vivienda independiente												
	Vivienda Agrupada	vivienda agrupada												
Comercio	Comercio de Primer Contacto	elaboración de productos artesanales de bajo impacto sin uso de maquinaria (hasta 100 m²), telares de cintura, elaboración de piñatas (hasta 100 m²), artesanía de madera o trapo, bordado, tejido y bisutería, productos de palma: repostería, conservas, tortillería, carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías (no establos), venta de productos lácteos, embutidos/salchichonería, rosticerías, tamalerías, panaderías, paletterías, neverías y dulcerías; misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, venta de artículos para fiestas, minisúperes, tiendas de conveniencia, estancuillos, farmacias con o sin consultorio, boticas y droguerías; joyería; florerías, tiendas de regalos; artículos para mascotas, papelerías; fotocopias, mercerías y expendios de pan, ferreterías y tlapalerías (hasta 50m²); bebidas y tabaco, salas de belleza, barberías, peluquerías y sastrerías en general; lavanderías, tintorerías, planchadurías, venta de productos de limpieza a granel, reparación y mantenimiento de bicicletas, teléfonos celulares, relojes, joyería, calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas; renta de computadoras con servicio de Internet, renta de consolas de videojuegos; baños públicos, perfumerías, ópticas, zapaterías, venta o renta de ropa; cerrajerías, boneterías, estudios fotográficos, venta de agua purificada.												





ANEXOS

ANEXOS



ANEXOS

ANEXOS

Industria	Industria de Bajo Impacto	almacén para productos y materia prima de la industria textil, de alimentos y material médico. almacén para muebles, artículos de oficina y fiesta; talleres de torno. en superficies no superiores a los 800m²											
		almacén para productos y materia prima de la industria textil, de alimentos y material médico; almacén para muebles, artículos de oficina y fiesta; producción de artículos cerámicos no estructurales (artículos domésticos y ornamentales de barro, loza y porcelana); fabricación de equipo no electrónico y material desechable de uso médico, dental y para laboratorio y artículos oftálmicos; prendas de vestir, confección y accesorios de prendas de vestir, confección de alfombras, blancos, artículos deportivos y similares; molienda de granos y de semillas, elaboración de azúcares, chocolates, dulces y similares; elaboración de productos lácteos. imprenta.											
		fabricación de telas, preparación e hilado de fibras textiles y fabricación de hilos.											
	Industria de Impacto Medio	bodega para productos y materia prima de la industria del vidrio, calzado; envasado y purificación de aguas.											
		bodegas para productos y materia prima para la industria básica del hierro, electica, electrónica, informática, bodegas de acopio y productos no perecederos, tratamiento y reciclaje de desechos industriales no peligrosos											
		industria básica del hierro y del acero, fabricación de productos de hierro y acero; industria básica del aluminio, industrias de metales no ferrosos, moldeo por fundición de piezas metálicas; ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes eléctricos, electrónicos, de informática y oficina; producción de muebles principalmente metálicos, enseres domésticos e instrumentos profesionales, técnicos y de precisión; fabricación de colchones, persianas y cortineros, accesorios de iluminación; fabricación de productos metálicos, forjados y troquelados, herramienta de mano sin motor y utensilios de cocina metálicos, herrajes y cerraduras, alambre, productos de alambre y resorte, maquinado de piezas metálicas y fabricación de tornillos, recubrimientos y terminados metálicos; fabricación de productos a base de arcillas y minerales refractarios; fabricación de vidrio y productos de vidrio; fabricación de cemento y productos de concreto; extracción de cal, yeso y productos de yeso; fabricación de productos plástico y hule; fabricación de jabones a gran escala, limpiadores y preparaciones de tocador; fabricación de pulpa, papel y cartón y productos generados de cartón y papel, sellos de goma, producción de fotograbados; aserrado y conservación de la madera, fabricación de laminados y aglutinados de madera; curtido y acabado de cuero y piel, fabricación de calzado; industria de las bebidas y tabaco; tabiqueras; elaboración de alimentos para animales y obtención de aceites y grasas.											
		Industria de labrado											





ANEXOS

GIRO PERMITIDO

GIRO PROHIBIDO

NOTAS	LOS GIROS QUE NO ESTÉN CONTEMPLADOS EN LA PRESENTE TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS, PODRÁN SER INCORPORADOS A LA MISMA A TRAVÉS DE UN DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS Y APROBADO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE CORREGIDORA, DONDE SE ESTABLECERÁ EN QUE USOS DE SUELO SERÁ PERMITIDO Y PROHIBIDO. PARA LA EXPEDICIÓN DE LA FACTIBILIDAD DE GIRO PARA LA VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS , SE TOMARÁ EN CONSIDERACIÓN LOS SIGUIENTES CRITERIOS DE ACUERDO A LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA: A) LA VENTA DE CERVEZA Y VINOS, EN ENVASE ABIERTO, SERÁ PERMITIDA EN USOS DE SUELO HABITACIONAL (H), HABITACIONAL MIXTO (HM), HABITACIONAL MIXTO MEDIO (HMM), HABITACIONAL CON COMERCIO (HC), COMERCIO Y SERVICIOS (CS) . B) LA VENTA DE CERVEZA, VINOS Y LICORES, EN ENVASE CERRADO, SERÁ PERMITIDA EN USOS DE SUELO HABITACIONAL (H), HABITACIONAL MIXTO (HM), HABITACIONAL MIXTO MEDIO (HMM), HABITACIONAL CON COMERCIO (HC), COMERCIO Y SERVICIOS (CS) E INDUSTRIA (I). C) LA VENTA DE CERVEZA, VINOS Y LICORES, EN ENVASE ABIERTO, SERÁ PERMITIDA EN USOS DE SUELO HABITACIONAL MIXTO (HM), HABITACIONAL MIXTO MEDIO (HMM), HABITACIONAL CON COMERCIO (HC) Y COMERCIO Y SERVICIOS (CS). LOS GIROS PERMITIDOS SE AUTORIZARÁN MEDIANTE DICTAMEN DE USO DE SUELO FACTIBLE DEBIENDO CUMPLIR CON LAS NORMAS, LINEAMIENTOS, REGLAS, DISPOSICIONES Y PROCEDIMIENTOS PERTINENTES PARA REGULAR Y PRESERVAR LA SEGURIDAD Y EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LOS MISMOS, ASÍ COMO CON LAS DISPOSICIONES CORRESPONDIENTES EN MATERIA AMBIENTAL E HIDROLÓGICA. LOS GIROS PERMITIDOS EN LA ZONIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO, SERÁN DICTAMINADOS FACTIBLES, SIEMPRE Y CUANDO SEAN PARA FINES PÚBLICOS
-------	--

✂ GLOSARIO ✂

6.-GLOSARIO

Área de Actuación.- Define la orientación prioritaria del territorio con base en las políticas de desarrollo planteadas en los Programa Parciales de Desarrollo Urbano. La selección y delimitación de las Áreas de Actuación se establecen en función de las características, condiciones y problemática que presenta cada ámbito territorial. Entre las variables que determinarán esta disposición se encuentran: situación urbana, cobertura de infraestructura, distribución de la ocupación del espacio y capacidad socioeconómica de quienes la habitan.

Área de Conservación Patrimonial.-Área que representa valor histórico, arqueológico, artístico o cultural, así como aquellas que requieren de atención especial para mantener y potenciar sus valores aun sin contar con la clasificación de valor histórico.

Área de Conservación Ambiental.-Son aquellas zonas naturales vulnerables a las alteraciones y que requieren de acciones precisas para preservar los servicios ambientales que generan.

Área de Potencial de Desarrollo.-Área que corresponden a zonas con grandes terrenos, incorporados dentro del tejido urbano, que cuentan con accesibilidad y servicios donde se pueden llevar a cabo proyecto de impacto urbano.

Área de Potencial de Integración Metropolitana.- Área que debe sujetarse a criterios comunes para desarrollar proyectos y acciones de desarrollo urbano que permitan mejorar las condiciones de integración entre el municipio de Corregidora y los municipios colindantes.

Área de Potencial de Reciclamiento.- Área que cuentan con infraestructura básica y servicios urbanos suficientes, localizadas en zonas de gran accesibilidad vial, generalmente ocupadas por construcciones de uno o dos niveles de altura o terrenos vacantes.

Área de Potencial de Urbanización.- Área que cuentan con las características de integrarse al desarrollo urbano.

Bono de Intervención Urbanístico.- Es un instrumento mediante el cual a cambio de desarrollar ciertas actividades se autoriza el incremento de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS).

Bono de incremento a la intensidad de construcción en beneficio para áreas públicas y semipúblicas.- Es un instrumento mediante el cual a cambio de incremento de potencial constructivo, en prestación se aporta mobiliario urbano.

Cambio de Uso de Suelo: Modificación que se realice a la nomenclatura de la zonificación secundaria, que implique un cambio de uso, niveles o altura, porcentaje de área libre, así como densidad.

Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS).- es la superficie mínima que se debe dejar libre para permitir la permeabilidad o infiltración de agua, en todos los casos será igual al 10% de la superficie de área libre de construcción

Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS).- Se establece para obtener la superficie máxima de desplante de una edificación.

Se calcula con la expresión siguiente: $COS = 1 - \% \text{ de área libre}$ (expresado en decimales)

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS).- Se establece para obtener la superficie máxima de construcción que puede tener una edificación, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por las obras bajo nivel de banqueta que no sean habitables.

Se calcula con la expresión siguiente: $CUS = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie del predio}$

Corredores de Integración y Desarrollo.- Vialidad importante en el cual se aprovecha la normatividad vigente, su infraestructura, su vocación natural, y su potencial de desarrollo para vincular proyectos ordenadores y distribuir sus impactos positivos.

Derechos Adquiridos.- Se define como la adquisición de un uso de suelo anterior a la aplicación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y que este lo modifica, ya sea por una autorización de Cambio de Uso de Suelo y/o Dictamen de Uso de Suelo, lo cual deberá ser acreditado mediante documentación expedida por la Secretaría del Ayuntamiento o en su caso por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Esquema Específico de Utilización de Suelo.- Es la elaboración de un proyecto integral y articulado que dosifique alturas, densidades y usos de suelo. Se podrá optar por mezcla de densidad de viviendas o en su caso mixtura de usos. Adicionalmente se podrán definir normas de ordenación sobre vialidad, así como normas complementarias.

Esquema Vial: Vialidades que en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, se encuentran definidas como proyecto.

Evaluación de Impacto Urbano: Es el instrumento a través del cual se evalúa la afectación del entorno urbano, por la inserción de futuros proyectos de alta escala. Tiene la finalidad de

garantizar, evitar y/o minimizar los impactos generados para el contexto inmediato

Horizonte de Urbanización.- Es el tiempo que se estima para la urbanización, dividido en tres periodos, corto, mediano y largo plazo.

Instrumentos del Desarrollo Urbano.- Conjunto de actividades encaminadas a traducir en acciones los objetivos y metas contenidos en los programas

Norma Ordenación General.- Son normas a las que se sujeta los usos del suelo del territorio según la zonificación primaria, secundaria y áreas de actuación y demás disposiciones pronunciadas en el presente Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Norma Particular de Ordenación.- Son normas que permiten o no un mayor número de giros, alturas y densidades especificadas en la zonificación secundaria.

Norma de Ordenación por Vialidad.- Disposición que regula la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo en vialidades principales.

Polígonos de Actuación Constructivo.- Este instrumento, permiten relocalizar usos y destinos del suelo, así como el potencial constructivo, sin variar el CUS máximo permitido por los Programas Parciales; en dicho polígono de actuación podrán estar involucrados uno o varios predios una vez fusionados.

Potencial de Desarrollo.- Máximo Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a utilizar en un predio.

Predio Emisor: Predio que trasfiere el excedente de su potencial constructivo permitido por la zonificación secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Predio Receptor: Predio que recibe la transferencia del excedente de potencial constructivo de un predio emisor.

Reagrupamiento Parcelario.- La asociación de los propietarios de los predios necesarios para la ejecución de un proyecto de interés público o privado.

Suelo No Urbanizable: Aquel suelo que no cuenta con la nomenclatura de la zonificación secundaria habitacional, comercio y servicios e industria, y se consideran las zonas que están protegidas por algún régimen especial, que sea incompatible con el aprovechamiento urbano, por sus valores ambientales, históricos, científicos, culturales, de riesgo natural, acreditados por los instrumentos de planeación sectorial, como son las Zonas arqueológicas, las Áreas Naturales Protegidas, zonas agrícolas y cuerpos de agua del Municipio.

Suelo Urbanizable: Aquel suelo que cuenta con la nomenclatura de la zonificación secundaria habitacional, comercio y servicios e industria. Esta zonificación considera las zonas en donde se prevé el crecimiento urbano, manteniendo un continuo urbano maximizando el aprovechamiento de la infraestructura instalada.

Suelo Urbano: Comprende las áreas urbanas y localidades rurales en el territorio municipal, éste se caracteriza por la edificación formal del territorio y que se encuentra dotado de servicios e infraestructura, conectado a la estructura vial, aunado a esto se consideran las zonas del municipio que se encuentran en proceso de urbanización y aquellas áreas con

autorización de cambios de uso de suelo, siguiendo la política de consolidación y ocupación de vacíos urbanos.

Tabla complementaria de homologación de usos de suelo.- Tabla mediante la cual aquellos usos que no aparecen en la tabla de compatibilidad de usos de suelo de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano se incorporan o en su caso se homologan con algún uso existente.

Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano.- Acto por el cual se transmite total o parcial la potencialidad de desarrollo excedente de un inmueble emisor hacia un inmueble receptor, de acuerdo con los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, mediante aportación a un fideicomiso para ser aplicadas en el rescate, restauración salvaguarda o mantenimiento de los inmuebles y sitios patrimoniales.

Zonificación Secundaria: Aquella que determina el aprovechamiento de un predio, la cual se compone de una nomenclatura, que determina uso, niveles permitidos, porcentaje de área libre, así como densidad de vivienda.

