



Gaceta Municipal la Pirámide

Corregidora
Ciudadana

Edición 100 Ejemplares



Órgano de Difusión Oficial del Ayuntamiento de Corregidora, Qro.

ÍNDICE de GACETA

ACUERDO POR EL CUAL SE EMITE LA AUTORIZACIÓN DEL ESQUEMA GENERAL DE FORTALECIMIENTO METROPOLITANO DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO ZONA NORTE MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO

1

ACUERDO POR EL CUAL SE EMITE LA AUTORIZACIÓN LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN Y APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO

13

ESQUEMA GENERAL METROPOLITANO DE LA ZONA NORTE DE CORREGIDORA

17

LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN Y APLICACIÓN

18

La que suscribe, Ciudadana, Licenciada Ma. Elena Duarte Alcocer, Secretaria del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 fracción XII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., y en ejercicio de las facultades que me confiere el artículo 15 fracciones I, IV y V del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Querétaro, hago constar y

CERTIFICO

Que en **Sesión Ordinaria de Cabildo** de fecha **29 (veintinueve) de agosto de 2017 (dos mil diecisiete)**, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el **ACUERDO POR EL CUAL SE EMITE LA AUTORIZACIÓN DEL ESQUEMA GENERAL DE FORTALECIMIENTO METROPOLITANO DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO ZONA NORTE MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO**, mismo que se transcribe textualmente a continuación:

“Miembros Integrantes del H. Ayuntamiento:

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 fracción VIII, 6 y 9 fracciones I, III, 35 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 1,13, 30, 116, 117, 118, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10 fracciones I y XI, 13 fracciones I, II, y XX, 15 fracción I, 28 fracción VI, 30 fracción V, 31, 40, 41, 42, 48, 49, 154, 155 del Código Urbano del Estado de Querétaro; 5, 15, 18 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro; 15 fracción XVII 29, 34 y 47 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro, corresponde, a éste H. Ayuntamiento conocer y resolver el **ACUERDO POR EL CUAL SE EMITE LA AUTORIZACIÓN DEL ESQUEMA GENERAL DE FORTALECIMIENTO METROPOLITANO DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO ZONA NORTE MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO**, procedimiento administrativo que se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento de este municipio, bajo el expediente administrativo número **DAC/CAI/108/2015** y;

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, los cuáles **serán gobernados por un Ayuntamiento** y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. Asimismo el artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 30 fracción I de la Ley orgánica Municipal del Estado de Querétaro establecen que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, **regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia** y aseguren la participación ciudadana y vecinal.
3. Que el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, otorga a los Municipios la facultad de regular lo relativo al Desarrollo Urbano y en correlación a este concepto, habrá que atender a la descripción que realiza la Ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 2 fracción VIII, la cual refiere que por **Desarrollo Urbano se entiende al proceso de planeación y regulación** de la fundación, **conservación, mejoramiento y crecimiento** de los centros de población.

4. Que la Ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 3 señala que **el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural.**
5. Que el **artículo 30 y demás relativos de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro** que indica que “...los Ayuntamientos son competentes de autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia...”, así como “aprobar y evaluar el cumplimiento de los planes y programas municipales”, los **artículos 1, 2, 3, 4, 5 fracción V, 7, 8, 10, 25, 26, 27 y demás relativos del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro.**
6. Que el artículo 113 del Reglamento Interior del Ayuntamiento hace referencia a lo siguiente:

Artículo 113.- **Los Ayuntamientos podrán modificar** o revocar sus Acuerdos que representen intereses contrarios al bienestar colectivo o al interés municipal, **derivado de un estudio, debidamente fundado y motivado, y se apruebe por la votación de las dos terceras partes de sus integrantes**, o en aquellos casos en los que concluyó el término fijado para dar cumplimiento a una obligación a cargo del promovente.

7. Que en fecha **21 de Agosto de 2016**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número **SDUOP/DDU/DPDU/1609/2017**, mediante el cual el Arq. Fernando Julio César Orozco Vega, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, **remite la siguiente documentación:**
 - **Opinión Técnica Número DDU/DPDU/OT/115/2017.**
 - **Plano ES01, que se incluirán en los anexos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte.**
8. Que de la **Opinión Técnica** referida con antelación se transcribe lo siguiente:

INTRODUCCIÓN

- 8.1 Derivado del Plan Municipal de Desarrollo Corregidora 2015 – 2018, y de su Eje Rector 4 denominado “Infraestructura Urbana de Calidad y Movilidad” se indica la estrategia enfocada a la Planeación para la Modernización Urbana cuyo objetivo es “...establecer una adecuada planeación para la mejora de la infraestructura urbana, a efecto de incrementar la calidad de vida de los habitantes del Municipio...”, y en apego a lo señalado por el Código Urbano del Estado de Querétaro, que instituye la atribución de los Municipios para modificar los Programas de Planeación Urbana cuando exista una causa de interés que lo justifique, en este sentido se realiza el presente Esquema General de Fortalecimiento Metropolitano de la Zona Norte del Municipio de Corregidora. Lo anterior, en reconocimiento al crecimiento actual del territorio municipal.

Localización

- 8.2 La zona de estudio del presente Esquema, se ubica en la parte norte del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte y por ende del Municipio de Corregidora. Este polígono se encuentra ubicado a nivel regional al sureste de la capital del Estado y al poniente de la Zona Metropolitana de Querétaro, abarcando una superficie territorial aproximadamente 1,800.27 hectáreas. Se encuentra delimitado al Norte con la Carretera Estatal No. 11, al

Oriente por la colindancia administrativa con el Municipio de Querétaro, al surponiente con el límite físico del Río El Pueblito, y al Sur con linderos parcelarios del Ejido El Pueblito y San Antonio de la Punta, así como por los Fraccionamientos Paseos del Bosque y Puerta Real.



8.3 ANTECEDENTES DE PLANEACIÓN URBANA

Plan Parcial de Desarrollo Urbano de El Pueblito, aprobado en Sesión de Cabildo el **8 de Diciembre de 2004**, publicado en la Gaceta Municipal No.12 del 31 de Diciembre de 2004, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 63 del 25 de Noviembre de 2005, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 30 de Mayo de 2006.

Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Corregidora, aprobado mediante Sesión de Cabildo el **22 de septiembre de 2014**, publicado en la Gaceta Municipal No. 9 del 30 de Septiembre de 2014 así como en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 56 del 3 de octubre de 2014 e inscrito el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en folio de plan de desarrollo 00000041/0008 del 23 de febrero de 2015.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte, aprobado en Sesión de Cabildo del **28 de septiembre del 2015**, publicado en la Gaceta Municipal No. 9 del 15 de octubre de 2015, publicado en el periódico oficial La Sombra de Arteaga No. 4 del 15 de enero de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo folio real de los planes de desarrollo 00000049/0001 del 3 de mayo de 2016.

Modificación del Plano E02 que contiene la Estructura Vial del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte,_aprobada en Sesión de Cabildo de fecha **31 de mayo de 2016**, y publicada en Gaceta Municipal "La Pirámide" del publicada el 29 de agosto de 2016.

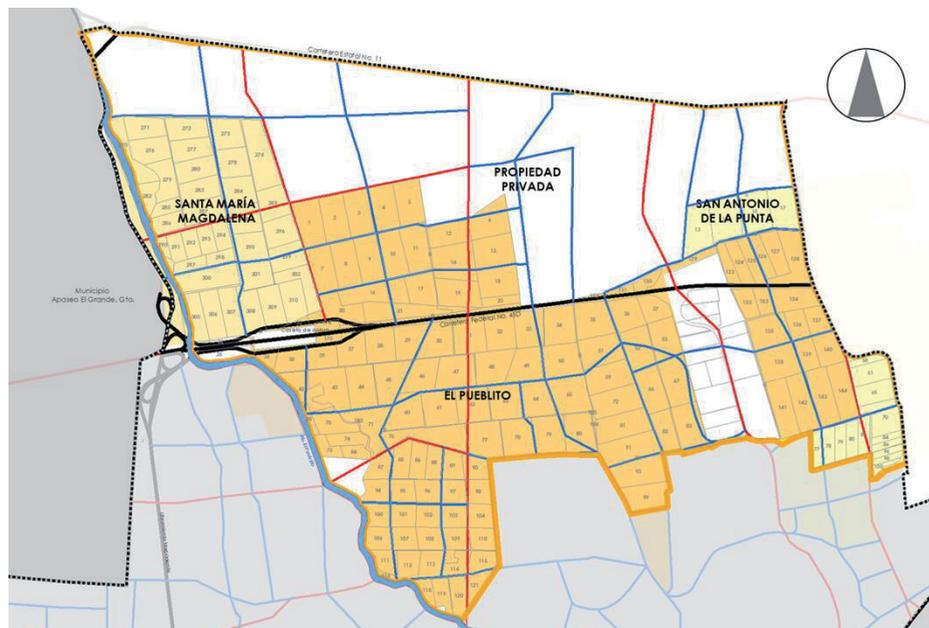
8.4 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área de estudio, se integra en la mayor parte de su superficie en predios bajo el régimen ejidal, agrupadas en tres ejidos:

EJIDO	PARCELAS DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO
EJIDO SANTA MARÍA MAGDALENA	270, 271,272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308
EJIDO EL PUEBLITO	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38,

	39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 183
EJIDO SAN ANTONIO DE LA PUNTA	13, 14, 15, 17, 58, 61, 65, 70, 77, 78, 79, 80, 81, 84, 86, 96, 98, 100

La superficie restante se integra por predios independientes en Régimen de Propiedad Privada y Desarrollos Inmobiliarios como Residencial Santa Fe, Cantabria, Puerta Real, Puerta Real II y otros de reciente autorización como Carlota Hacienda Vanegas y Villa del Águila.



De conformidad con información extraída del *Programa Municipal de Desarrollo Urbano*, el área de Estudio, cuenta con características topográficas predominantemente llanas, presentando un clima catalogado como cálido seco, con precipitación anual de 500 mm a 550 mm. En cuanto a la Hidrología, se cuenta con elementos importantes como son Río El Pueblito y Río Querétaro, el primero nace en el Municipio de Huimilpan, penetrando por la Comunidad de Arroyo Hondo y atravesando el Municipio de Corregidora en dirección sureste-noroeste, en la zona de estudio, el Río El Pueblito se suma al caudal del Río Querétaro para continuar su recorrido y desembocar en el Río Lerma. El Río Querétaro ubica su caudal de manera paralela al límite administrativo norte del Municipio de Corregidora.

El tipo de suelo, corresponde de manera generalizada al tipo Vertisol Pélico, caracterizado por su estructura masiva y su alto contenido de arcilla. El territorio donde se encuentra el polígono cuenta con el cruce de líneas de alta tensión, las cuales deberán tomarse en cuenta para la determinación de derechos de vía correspondiente, así como fallas geológicas a detectarse de manera específica

mediante estudios de mecánica de suelos, para determinar las medidas de mitigación correspondientes.

Un rasgo importante del polígono de estudio es la accesibilidad, ya que se encuentra inmerso en vialidades de carácter metropolitano, siendo estas intermunicipales e interestatales: al norte se encuentra la **Carretera Estatal 11** y cruzando el polígono de oriente a poniente se ubica la **Carretera Federal 45D**; asimismo, y aunque el Polígono no cuenta con colindancia directa con el Libramiento Sur Poniente, esta vialidad influye sobre la movilidad y el acceso de la zona.

8.5 JUSTIFICACIÓN DEL ESQUEMA GENERAL

El Municipio de Corregidora ha sido considerado como un polo de atracción para población que busca un lugar donde residir, lo que ha traído como consecuencia una creciente demanda de suelo, transformando territorio con uso de suelo rural a urbano. En este sentido y de manera especial, la Zona Norte del municipio ha presentado, por su cercanía y conurbación con el Municipio de Querétaro y el Estado de Guanajuato, una presión urbana constante, al encontrarse inmerso en una zona con un flujo importante de vehículos tanto particulares como de carga, zonas habitacionales consolidadas ó de reciente establecimiento que demandan conectividad inmediata, así como la propuesta de proyectos de zonas industriales de gran importancia a nivel regional. Por tal motivo, se han generado a través del tiempo frecuentes modificaciones a los usos de suelo establecidos por la zonificaciones secundarias de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano correspondientes.

Bajo tales circunstancias, el área de estudio constituye en la actualidad una zona intraurbana, donde la alta posibilidad de cambios de uso de suelo la ha convertido en un nicho de especulación, desplazando a la agricultura como actividad económica principal, por usos de suelo habitaciones y comerciales.

Derivado de lo anterior, esta superficie del municipio al ser considerada de manera histórica como una zona eminentemente agrícola, carece de conectividad de soporte para otros usos no contemplados en su vocación original; en este sentido, el H. Ayuntamiento Municipal aprobó mediante Sesión de Cabildo de fecha 31 de mayo de 2016, publicada el 29 de agosto de 2016, la Modificación del Plano E02 que contiene la Estructura Vial del Programa Parcial de la Zona Norte, con el objetivo principal de lograr una mayor articulación y accesibilidad a la zona, reduciendo tiempos de traslado y proponiendo vialidades que ofrezcan soluciones de impacto metropolitano, descongestionando vialidades primarias de acceso como Paseo Constituyentes, y de enlace de la zona de El Pueblito con la capital del Estado, constituyendo una red específica de vialidades regionales, vialidades primarias y vialidades secundarias. En estricto apego al artículo 155 del Código Urbano del Estado de Querétaro, dicho planteamiento, se realizó complementando la estructura vial propuesta en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte.

8.6 OBJETIVOS PRINCIPALES

Fortalecer la estructura vial tanto en el sentido norte-sur, como oriente-poniente de la zona, logrando con ello alternativas directas de enlace de la Cabecera Municipal de El Pueblito con la Zona Metropolitana de la Ciudad de Querétaro.

Ordenar los usos de suelo sobre la Carretera Federal 45D y la Carretera Estatal 11, respetando los Derechos Adquiridos por cambios de uso de suelo y/o

autorizaciones realizadas posteriores a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano vigentes.

Establecer zonas de transición entre usos industriales, comerciales, usos mixtos y usos habitacionales.

Contar con opciones de desarrollo tanto de usos de suelo como en edificación y niveles de construcción.

Amortiguar la presión de desarrollo por la conurbación estatal y municipal.

Delimitar las áreas de donación de los nuevos desarrollos inmobiliarios con el fin de que sean útiles para la ubicación de equipamientos y servicios.

Impulsar las vialidades proyectadas dentro de la Estructura Vial del Programa Parcial de la Zona Norte.

8.7 ESTRATEGIAS DE DESARROLLO

CORREDORES URBANOS

El Área de Estudio cuenta con vialidades de gran impacto no solo a nivel municipal sino a nivel metropolitano y regional, por lo que se establecerán **Corredores Urbanos** a lo largo de ellas, mediante Normas de Ordenación por Vialidad.

En específico sobre la *Carretera Federal 45D*, se contará con el beneficio de uso de suelo **Comercial y de Servicios con 6 niveles** máximos de construcción equivalente a 21.00 mts de altura total, **40% de área libre y densidad Muy Alta (CS-6-40-Mat)**; del mismo modo, sobre la *Carretera Estatal 11*, se otorga el beneficio de uso de suelo **Comercial y de Servicios con 4 niveles** máximo de construcción equivalente a 14.00 mts de altura total, **40% de área libre y densidad Media (CS-4-40-At)**, ambos corredores se extenderán del límite con el Municipio de Querétaro al límite con el Estado de Guanajuato.

En este sentido, la compatibilidad de giros a establecer, se apegarán a lo indicado en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo correspondiente.

El beneficio otorgado mediante la Norma de Ordenación por Vialidad de los Corredores antes mencionados, podrá efectuarse con los siguientes criterios:

Será aplicada a los predios con frente y acceso a la Vialidad indicada, ya sea a la Carretera Federal 45 D y/o Carretera Estatal 11.

El uso de suelo otorgado, se hará extensivo a la superficie total del predio, la cual deberá estar amparada mediante documento oficial de propiedad, ya sea Título de Propiedad ó Escritura Pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

En caso de efectuarse fusión de dos o más predios, en caso de que uno de ellos, de manera previa a la fusión, cuente con el beneficio que indique la Norma de Ordenación por Vialidad, se podrá optar por la zonificación que se adapte a las necesidades del promotor, siempre y cuando 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 Cauces y Cuerpos de Agua. Y se aplicará al predio total fusionado,

siempre y cuando se cumpla con el trámite que indica la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para tal fin, debiendo encontrarse debidamente protocolizado como una sola unidad topográfica ante notario público; lo anterior de manera previa a la Autorización de Dictamen de Uso de Suelo para cualquier polígono.

En los predios que cuentan con Derechos Adquiridos mediante acuerdos de Cabildo, Autorizaciones administrativas, etc., y se tramite la obtención el beneficio de usos asignados de las Normas de Ordenación por Vialidad de los Corredores, será necesario efectuar el trámite de “**Dictamen de Uso de Suelo Homologado**”, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, lo anterior siempre y cuando se hayan cumplido las condicionantes establecidas en los documentos que originen los derechos adquiridos.

8.8 ASIGNACIÓN DE DENSIDAD Y NIVELES DE CONSTRUCCIÓN

En relación con los predios que han sido preasignados por el presente Esquema General de Fortalecimiento Metropolitano, con un uso de suelo Habitacional (H) deberán obtener por parte la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, “Asignación de Densidad”, mediante un Dictamen que autorice las variables referentes a niveles permitidos, altura máxima de construcción, área libre de construcción y densidad habitacional, dichas variables complementarán los usos asignados de manera previa por el presente Esquema General de Fortalecimiento Metropolitano, cumpliendo con los pagos de derechos correspondientes estipulados en la Ley de Ingresos del Ejercicio Fiscal correspondiente.

En relación con los predios que cuentan con Derechos Adquiridos, se respetará su uso de suelo obtenido, ya sea por un Acuerdo de Cabildo o por alguna autorización administrativa previa, en este caso se encuentran los siguientes predios:

CLAVE CATASTRAL O NÚMERO DE PARCELA	USO DE SUELO
CLAVE CATASTRAL 060105465410081B	INDUSTRIAL
CLAVE CATASTRAL 060100120999999	INDUSTRIAL
CLAVE CATASTRAL 060100120999994	INDUSTRIAL
CLAVE CATASTRAL 060100120999993	INDUSTRIAL
CLAVE CATASTRAL 060100120999998	H3
FRACCIÓN DEL RANCHO JAN QUE FORMÓ PARTE DE LAS FRACIONES DE SAN JUANICO (sin clave catastral)	INDUSTRIAL
PARCELAS 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 193, 195 EJIDO EL PUEBLITO	CS-6-40-Bj
CLAVE CATASTRAL 06010011703996 CLAVE CATASTRAL 060100117103997	CUR (CORREDOR URBANO)
PARCELA 60, EJIDO EL PUEBLITO	H2
PARCELA 79, EJIDO EL PUEBLITO	H-2-30-Mat
PARCELA 135, EJIDO EL PUEBLITO	H-2-30-At
CARLOTA HACIENDA VANEGAS	H3
PARCELAS 35 Y 51 A EJIDO EL PUEBLITO	H3
PARCELAS 36A, 36B, 52, FRACC. 1 DE LA FRACCIÓN 1 DE LA PARCELA 66, FRACC. 2A DE LA FRACCIÓN 1, PARCELA 66, EJIDO EL PUEBLITO	H3S
PARCELAS 53, 67 Y 83 EJIDO EL PUEBLITO	H3
PARCELA 81, EJIDO EL PUEBLITO	H-2-30-At

Así como aquellos que cuenten con uso de suelo habitacional o comercial establecido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte, el cual cuenta con vigencia plena, de conformidad con lo indicado en el Código Urbano del Estado de Querétaro. En esta circunstancia se encuentran los siguientes predios:

CLAVE CATASTRAL O NÚMERO DE PARCELA	USO DE SUELO
CLAVE CATASTRAL 060100120999992	INDUSTRIAL
CLAVE CATASTRAL 060100120999996	H-2-30-At
CLAVE CATASTRAL 060100120999995	H-2-30-At
FRACCIÓN 1 PARCELA 27, EJIDO EL PUEBLITO	CS
FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL SANTA FE	H-2-40-Bj

Los predios que serán beneficiados con uso de suelo preasignado por el presente Esquema General de Fortalecimiento Metropolitano son los siguientes:

CLAVE CATASTRAL O NÚMERO DE PARCELA	USO DE SUELO
PARCELAS 22, 20,25, 26, 38, 39, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 133, 183, 134, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 130, 131, 132, 175, 174, EJIDO EL PUEBLITO	CS
PREDIOS 060105565410101, 060105565410143, 060100117100999	CS
PARCELAS 310, 309, 308, 307, 306, 305 EJIDO SANTA MARÍA MAGDALENA	CS
PARCELAS 129, 301, 302, 299, 300, 271, 272, 273, 291, 290, 297, 301, 302, 270, 274, 276, 277, 278, 280, 279, 283, 284 EJIDO SANTA MARÍA MAGDALENA	H
PARCELAS 7, 5, 4, 3, 2, 1, 64, 72, 78, 77, 94, 137, 136, 135, 140, 51, 139, 138, 50, 49, 48, 47, 46, 59, 45, 144, 44, 143, 43, 42, 142, 65, 141, 63, 62, 61, 58, 71, 70, 85, 82, 80, 76, 91, 74, 73, 85, 86, 88, 84, 87, 89, 90, 93, 98, 95, 96, 97, 99, 101, 100, 102, 103, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 115, 112, 121, 120, 119, 118 EJIDO EL PUEBLITO	H
PARCELAS 17, 15, 14,13, 58, 61, 65, 70, 81, 80, 79, 78, 77, 84, 86, 96, 98, 100 EJIDO SAN ANTONIO DE LA PUNTA	H
PREDIOS 060105565416046, 060105565416047, 060105565410090, 060100465436041	H

Los anteriores predios tendrán que seguir el procedimiento para obtener Asignación de Densidad y Niveles de Construcción antes mencionado y cumplir con los requisitos indicados para tal fin.

Asentado lo anterior y con fundamento en el **artículo 30 y demás relativos de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro** que indica que “...los Ayuntamientos son competentes de autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia...”, así como “aprobar y evaluar el cumplimiento de los planes y programas municipales”, los **artículos 1, 2, 3, 4, 5 fracción V, 7, 8, 10, 25, 26, 27 y demás relativos del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro.**, que establecen

que la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas** "... es competente para ejercer atribuciones en materia de planificación urbana, zonificación y desarrollo urbano..." entre las cuales se encuentra "...emitir opiniones en materia de desarrollo urbano y obras públicas".

Asimismo, el presente Esquema es congruente con el contenido del Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, el Programa Nacional de Salud, Programa Nacional de Vivienda, Programa Nacional de Población, el Plan Querétaro 2010-2015, el proyecto del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana de Querétaro, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral, el Programa Estatal de Vivienda, el Plan Municipal de Desarrollo 2015-2018 del Municipio de Corregidora y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Corregidora.

En concordancia con los niveles superiores de planeación en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte**, se establecen las bases del ordenamiento territorial de la zona a través de la administración del desarrollo urbano y la regulación del crecimiento, y se pretende brindar una calidad de vida óptima y mejorar los niveles de bienestar de la población asentada en esta circunscripción territorial, impulsando las zonas con alto potencial turístico, utilizando los recursos naturales de manera sustentable, asegurando la preservación del medio físico natural y el aprovechamiento de los recursos existentes, e incentivando la consolidación y competitividad de la zona industrial de Corregidora.

9. Finalmente la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas concluye el estudio y análisis del presente asunto mediante la emisión del siguiente:

RESOLUTIVO

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Corregidora, Qro., **somete a consideración del H. Ayuntamiento Municipal la aprobación del Esquema General de Fortalecimiento Metropolitano de la Zona Norte del Municipio de Corregidora**, en los términos y desarrollo establecidos en los **numerales 8.4 al 8.7**, así como el plano **ES01**, que se incluirán en los anexos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte, con el objetivo de contar con un instrumento de planeación adicional que permita regular las modificaciones a la zonificación secundaria de dicho Programa, como una estrategia de contención a la presión de los cambios de uso de suelo generados por el Municipio de Querétaro y el Estado de Guanajuato, y en respuesta a la dinámica urbana actual del Municipio de Corregidora, así como al acelerado crecimiento de la Zona Norte, actuando como una guía para encaminar dicho crecimiento en función de las características urbanas y socioeconómicas de la zona, consolidando las vialidades previamente autorizadas mediante la Modificación a la Estrategia Vial las cuales facilitan el desarrollo de la zona mediante el establecimiento de redes que benefician la continuidad urbana, siempre en beneficio del incremento de la calidad de vida de sus habitantes actuales y futuros.

10. En este sentido, y para que los predios con los usos antes mencionados puedan contar con aprobación de *Asignación de Densidad*, deberán acompañar al expediente de ingreso, además de los documentos y requisitos que se indiquen, los siguientes estudios:

- 10.1. **Estudio Hidrológico de la Subcuenca y Microcuenca**, debidamente avalado por la CONAGUA, la CEA y demás dependencias

competentes en la materia, a fin de determinar el diseño de las estrategias y las restricciones necesarias para garantizar la salvaguarda de la población. Dichas acciones deberán determinar la capacidad, ubicación, características, especificaciones técnicas, restricciones y amortiguamiento que deban guardar los elementos y la red maestra para la conducción y el almacenamiento del agua pluvial, del mismo modo que la infraestructura existente podrá sufrir las modificaciones y/o adecuaciones que determinarán resultados y el diseño de los proyectos ejecutivos. Cabe mencionar que el desarrollo de los proyectos ejecutivos deberá incluir el análisis del entorno para garantizar un diseño integral.

- 10.2. **Estudio de Impacto Urbano**, en los términos que establece la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el Código Urbano vigente, presentado ante la Dependencia competente.
- 10.3. **Estudio de Impacto Ambiental**, avalado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Querétaro.
- 10.4. **Visto Bueno de la Coordinación Estatal de Protección Civil Querétaro**, donde se incluya Estudio de Geotecnia y se evalúen los riesgos tanto naturales como antropogénicos.
- 10.5. Para los predios que cuenten con paso de líneas de conducción eléctrica, y de acuerdo a la norma NRF-014-CFE-2001 de la Comisión Federal de Electricidad, toda línea aérea de distribución, sub-transmisión y transmisión de energía eléctrica existente y futura se encuentra sujeta a una restricción de derecho de vía como medida de seguridad para su adecuada operación, así como para facilitar su mantenimiento e inspección periódica. En este sentido, la aplicación de la norma se incluye en la proyección de estrategias del Esquema, mediante la ubicación de vialidades paralelas al eje de las líneas de alta tensión, en cuya sección, se consideran un diseño de camellones como medio de protección para los postes y torres respectivamente. Tal y como lo permite la norma, los camellones serán aprovechados para la ubicación de áreas verdes cuidando el cumplimiento de los lineamientos establecidos.
- 10.6. En cuanto a la riesgos químicos por la ubicación de la empresa *AGROGEN en la zona*, y de conformidad con el oficio SG/CEPC/0608/2017 de la Coordinación Estatal de Protección Civil Querétaro, se establece una *zona de riesgo para una posible fuga de Amoniaco Anhidro con un radio de 680m y la zona de amortiguamiento con un radio de 2,343m*. En este sentido, y para los predios que se ubiquen dentro de los radios indicados, se deberá evitar el establecimiento de construcciones, contando con barreras de árboles o elementos que contribuyan a contener una posible eventualidad a ubicar entre la zona de riesgo y la zona de amortiguamiento.
- 10.7. Cuando los predios cuenten con acceso por la Carretera Federal 45D o la Carretera Estatal 11, se deberá presentar Visto Bueno de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT) o de la Comisión Estatal de Infraestructura (CEI), respetivamente, en cuanto al proyecto de solución vial, donde se indiquen carriles de aceleración y desaceleración para la entrada y salida del predio. Respetando el alineamiento carretero y el acceso a nivel, así como las restricciones que en su momento le indique la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, respecto a las vialidades públicas aledañas al predio. Asimismo y con la finalidad de

garantizar la conectividad y movilidad en la zona, se deberán proyectar y llevar a cabo la construcción puentes peatonales, así como la construcción puentes vehiculares, de manera especificada por las Dependencias competentes en la materia.

- 10.8.** En cuanto a las vialidades indicadas dentro de la Estructura Vial, éstas deberán ser desincorporadas del Ejido que corresponda en los casos que aplique, así como efectuar su reconocimiento, donación y nomenclatura para que formen parte de la red de vialidades públicas del municipio, ante el H. Ayuntamiento Municipal.

Los anteriores estudios, se mencionan de manera enunciativa más no limitativa, para lo cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas indicará en los Dictámenes Técnicos respectivos, en caso de requerir estudios específicos de acuerdo a cada caso en particular.

- 11.** Que en congruencia a lo anterior se tiene que la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro en su artículo 116 establece que los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, de Desarrollo Urbano de Centros de Población y Parciales de Desarrollo Urbano, serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los Municipios, y estarán conformados por el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas, líneas de acción y disposiciones jurídicas relativas a la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como la fundación, conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de los centros de población que estén dentro de su territorio.
- 12.** Tomando en cuenta el sentido de la Opinión Técnica y en cumplimiento al artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.
- 13.** Que en base a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que integran el expediente y la Opinión Técnica de referencia, procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto resolviendo que quede como ha sido plasmado en este instrumento.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano con base en los artículos 46 y 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., someten a la consideración de este H. Ayuntamiento, la aprobación del siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- El H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., **EMITE LA AUTORIZACIÓN DEL ESQUEMA GENERAL DE FORTALECIMIENTO METROPOLITANO DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO ZONA NORTE MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO**, de conformidad con los documentos y anexos gráficos que se describen en el Considerando **Octavo** de este instrumento los cuales forman parte integral del presente Acuerdo.

SEGUNDO.- Se instruye a la Secretaria del Ayuntamiento, Secretaria de Gobierno, Secretaria de Desarrollo Sustentable, Secretaria de Tesorería de Finanzas y a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para que en el ámbito de sus competencias se lleven a cabo todos los procedimientos técnicos y jurídicos para la desincorporación de los Derechos de Paso de propiedad ejidal para que estos formen parte de la estructura vial de la Zona Norte.

TERCERO.- Se instruye la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a la Secretaría de Desarrollo Sustentable y a la Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio, para que dentro del ámbito de competencia administrativa que a cada una de estas corresponde, den puntual cumplimiento al presente Acuerdo.

CUARTO.- Se autoriza, faculta e instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que lleve a cabo los trámites de publicación correspondientes.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo será publicado en la Gaceta Municipal de Corregidora, Qro., a costa del Municipio por una sola ocasión, así como en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga”.

SEGUNDO.- El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como adición al Folio Real de los Planes de Desarrollo 00000049/0001 del 3 de mayo de 2016.

TERCERO.- El presente Acuerdo entrará en vigor el día de su publicación en la Gaceta Municipal.

CUARTO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a la Secretaría de Gobierno del Estado de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Gobierno del Estado, Dirección de Catastro de Gobierno del Estado, así como a las Secretarías de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de Desarrollo Sustentable, y Tesorería y Finanzas Públicas todas estas del Municipio de Corregidora, Qro...”

EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 149.- LAS DISPOSICIONES NORMATIVAS MUNICIPALES DE OBSERVANCIA GENERAL, APROBADAS POR EL AYUNTAMIENTO CONFORME A LA PRESENTE LEY, SERÁN PROMULGADAS POR EL PRESIDENTE MUNICIPAL, QUIEN REMITIRÁ, DENTRO DE LOS QUINCE DÍAS SIGUIENTES A SU APROBACIÓN, COPIA CERTIFICADA DE LAS MISMAS AL PODER EJECUTIVO PARA SU PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO “LA SOMBRA DE ARTEAGA”. (REF. P. O. NO. 20, 20-III-09) Y PARA SU DEBIDA OBSERVANCIA, PROMULGO EL PRESENTE ACUERDO POR EL CUAL SE EMITE LA AUTORIZACIÓN DEL ESQUEMA GENERAL DE FORTALECIMIENTO METROPOLITANO, A LOS 04 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECISIETE.

LIC. MAURICIO KURI GONZÁLEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL DE CORREGIDORA, QRO.
RÚBRICA.

LIC. MA. ELENA DUARTE ALCOCER
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE CORREGIDORA, QRO.
RÚBRICA.

La que suscribe, Ciudadana, Licenciada Ma. Elena Duarte Alcocer, Secretaria del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., de conformidad con lo dispuesto por el artículo 27 fracción XII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., y en ejercicio de las facultades que me confiere el artículo 15 fracciones I, IV y V del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Querétaro, hago constar y

CERTIFICO

Que en **Sesión Ordinaria de Cabildo** de fecha **29 (veintinueve) de agosto de 2017 (dos mil diecisiete)**, el H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., aprobó el **ACUERDO POR EL CUAL SE EMITE LA AUTORIZACIÓN LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN Y APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO**, mismo que se transcribe textualmente a continuación:

“Miembros Integrantes del H. Ayuntamiento:

Con fundamento legal en lo dispuesto por los artículos 115 fracción V, incisos d) y f) 25, 26, 27, 73 fracción XXIX-C y 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 34 de la Ley de Planeación; 4, 5 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 22 de la Constitución Política del Estado de Querétaro; 24 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro; 1,13, 30, 116, 117, 118, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127 y 128 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro; 1, 10, 13, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56,57, 58, 59, 60, 61, 62, 65, 66, 67 y 68 del Código Urbano del Estado de Querétaro, y 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Querétaro; 5, 15, 18 y 27 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro; 113 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro, corresponde, a éste H. Ayuntamiento conocer y resolver el **ACUERDO POR EL CUAL SE EMITE LA AUTORIZACIÓN LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN Y APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO**, procedimiento administrativo que se encuentra radicado ante la Secretaría del Ayuntamiento de este municipio, bajo el expediente administrativo número **DAC/CAI/108/2015** y;

CONSIDERANDO

1. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, los cuales **serán gobernados por un Ayuntamiento** y la competencia que se otorga al gobierno municipal se ejercerá de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.
2. Asimismo el artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 30 fracción I de la Ley orgánica Municipal del Estado de Querétaro establecen que los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, **regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia** y aseguren la participación ciudadana y vecinal.
3. Que el artículo 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, otorga a los Municipios la facultad de regular lo relativo al Desarrollo Urbano y en correlación a este concepto, habrá que atender a la descripción por **Desarrollo Urbano se entiende al**

proceso de planeación y regulación de la fundación, **conservación, mejoramiento y crecimiento** de los centros de población.

4. Que el **artículo 30 y demás relativos de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro** que indica que "...los Ayuntamientos son competentes de autorizar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia...", así como "aprobar y evaluar el cumplimiento de los planes y programas municipales", los **artículos 1, 2, 3, 4, 5 fracción V, 7, 8, 10, 25, 26, 27 y demás relativos del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Corregidora, Qro.**

5. Que el **artículo 113 del Reglamento Interior del Ayuntamiento** hace referencia a lo siguiente:

Artículo 113.- Los Ayuntamientos podrán modificar o revocar sus Acuerdos que representen intereses contrarios al bienestar colectivo o al interés municipal, derivado de un estudio, debidamente fundado y motivado, y se apruebe por la votación de las dos terceras partes de sus integrantes, o en aquellos casos en los que concluyó el término fijado para dar cumplimiento a una obligación a cargo del promovente.

6. Que en **fecha 28 de septiembre de 2015**, se aprobaron mediante Acuerdo de Cabildo los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano de la Zona Norte, Oriente, Poniente y Sur**, publicados en la Gaceta Municipal No. 9 del 15 de octubre de 2015, publicados en el periódico oficial La Sombra de Arteaga No. 4 del 15 de enero de 2016 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el día **3 de mayo de 2016**.

7. En materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio de Corregidora, Querétaro**, establecen las bases del ordenamiento territorial de la zonas a través de la administración del desarrollo urbano y la regulación del crecimiento, y se pretende brindar una calidad de vida óptima y mejorar los niveles de bienestar de la población asentada en esta circunscripción territorial.

8. Que en fecha **21 de Agosto de 2017**, se recibió en la Secretaría del Ayuntamiento el oficio número **SDUOP/DDU/DPDU/1615/2017**, mediante el cual el Arq. Fernando Julio César Orozco Vega, Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, **remite la siguiente documentación:**

- **LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN Y APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO.**

9. Que en congruencia a lo anterior, se tiene que es 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.

10. Tomando en cumplimiento al artículo 41 fracciones II y VII del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., el Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano mediante el envío del proyecto correspondiente, instruyó a la Secretaría del Ayuntamiento emitir la Convocatoria para el desahogo de la Reunión de Trabajo de la Comisión.

11. Que en base a los artículos 21 fracción IV, 42 y 46 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano se reunieron para dictaminar sobre lo solicitado, por lo cual, una vez vistas las constancias que integran el

expediente y la Opinión Técnica de referencia, procedieron a la valoración, análisis y discusión del presente asunto resolviendo que quede como ha sido plasmado en este instrumento.

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano con base en los artículos 46 y 48 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Corregidora, Qro., someten a la consideración de este H. Ayuntamiento, la aprobación del siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. EL H. Ayuntamiento de Corregidora, Qro., **EMITE LA AUTORIZACIÓN DE LOS LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN Y APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO**, DE CONFORMIDAD CON LOS DOCUMENTOS Y ANEXOS GRÁFICOS QUE SE DESCRIBEN EN EL CONSIDERANDO **OCTAVO** DE ESTE INSTRUMENTO EL CUAL FORMA PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE ACUERDO.

SEGUNDO. Se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, para que dentro del ámbito de su competencia ejecute los ajustes administrativos para la difusión de los presentes lineamientos.

TERCERO. Se instruye la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, y a la Secretaría de Tesorería y Finanzas de este Municipio, para que dentro del ámbito de competencia administrativa que a cada una de estas corresponde, den puntual cumplimiento al presente Acuerdo.

CUARTO. Se autoriza, faculta e instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que lleve a cabo los trámites de publicación correspondientes.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Acuerdo será publicado en la Gaceta Municipal de Corregidora, Qro., a costa del Municipio por una sola ocasión, así como en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

SEGUNDO.- El presente Acuerdo entrará en **vigor** el día de su publicación en la Gaceta Municipal "La Pirámide".

TERCERO.- El presente Acuerdo deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como adición a los Folios Reales de los Planes de Desarrollo **0000049/0001** del 3 de mayo de 2016, **0000050/0001** del 3 de mayo de 2016, **0000051/0001** del 3 de mayo 2016, **0000052/0001** del 3 de mayo del 2016.

CUARTO.- Los presentes Lineamientos sustituyen el anexo técnico de las Cartas Urbanas de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de la Zona Norte, Zona Sur, Zona Oriente y Zona Poniente.

QUINTO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento, para que notifique lo anterior a la Secretaría de Gobierno del Estado de Querétaro, Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras

Públicas de Gobierno del Estado, Dirección de Catastro de Gobierno del Estado, así como a las Secretarías de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de Desarrollo Sustentable, y Tesorería y Finanzas Públicas todas estas del Municipio de Corregidora, Qro...”

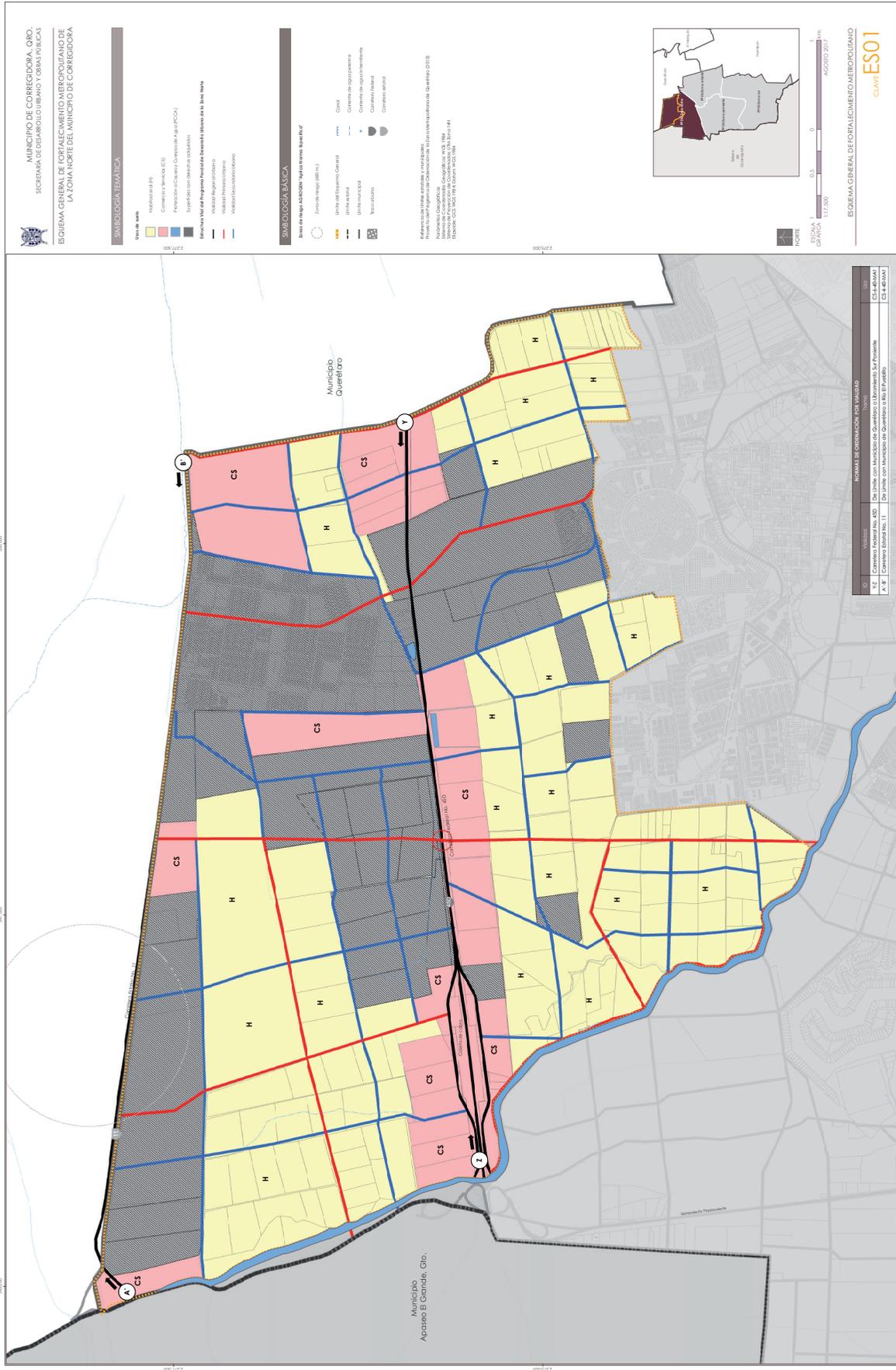
EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A 29 DE AGOSTO DE 2017. ATENTAMENTE. COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO. LIC. MAURICIO KURI GONZÁLEZ, PRESIDENTE MUNICIPAL Y DE LA COMISIÓN; C. ERIKA DE LOS ÁNGELES DÍAZ VILLALÓN, REGIDORA INTEGRANTE; LIC. LUIS ALBERTO VEGA RICOY, SÍNDICO INTEGRANTE; LIC. ABRAHAM MACÍAS GONZÁLEZ, REGIDOR INTEGRANTE; C.P. ESTEBAN OROZCO GARCÍA, REGIDOR INTEGRANTE; LIC. LAURA ANGÉLICA DORANTES CASTILLO, REGIDORA INTEGRANTE.-----

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN EL PUEBLITO, CORREGIDORA, QRO., A LOS 29 (VEINTINUEVE) DÍAS DEL MES DE AGOSTO DE 2017 (DOS MIL DIECISIETE).-----

-----**DOY FE**-----

**ATENTAMENTE
“CORREGIDORA CIUDADANA”**

**LIC. MA. ELENA DUARTE ALCOCER
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO
RÚBRICA**

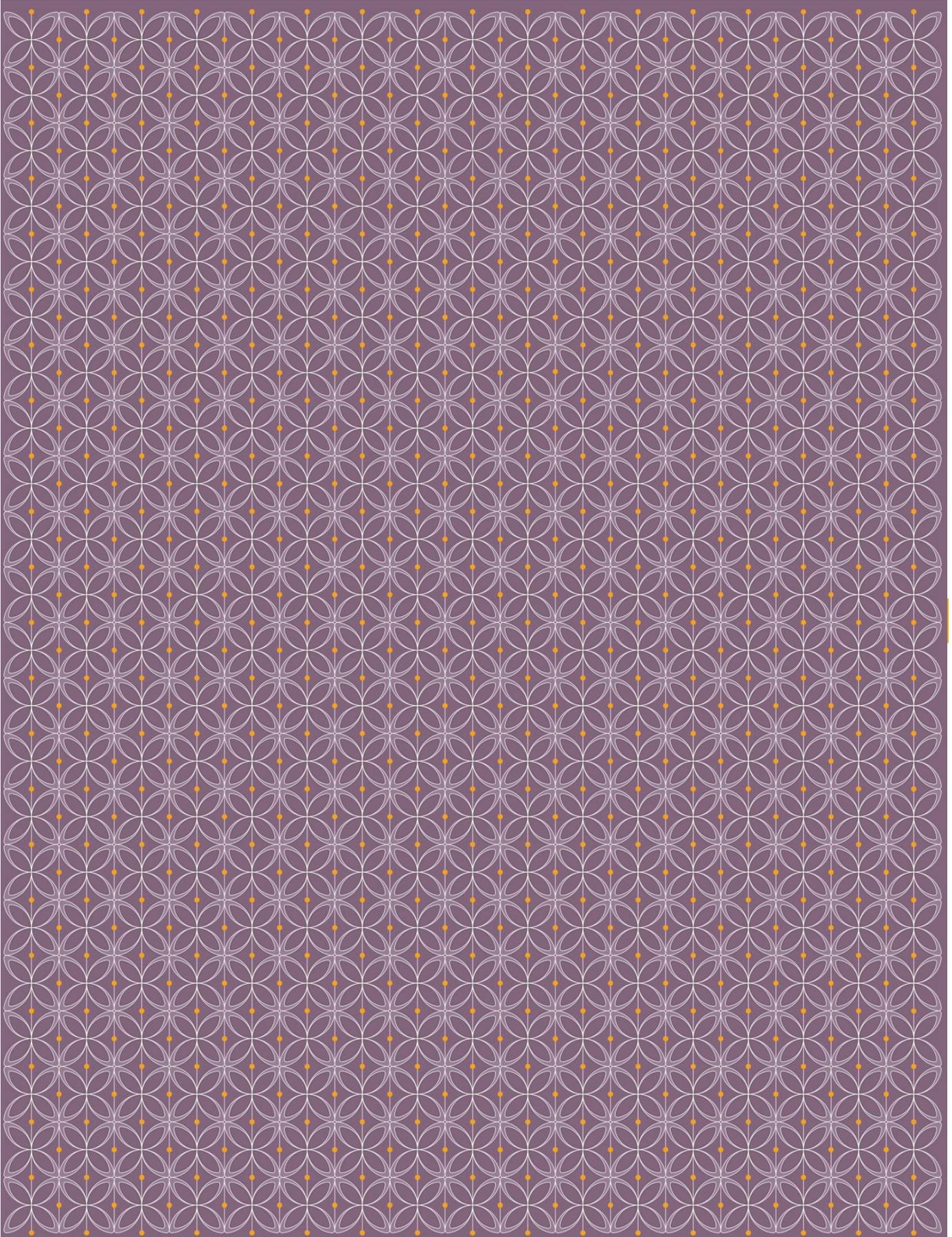


LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN Y APLICACIÓN

*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 PDDU.....	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 PDDU.....	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 PDDU.....	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.

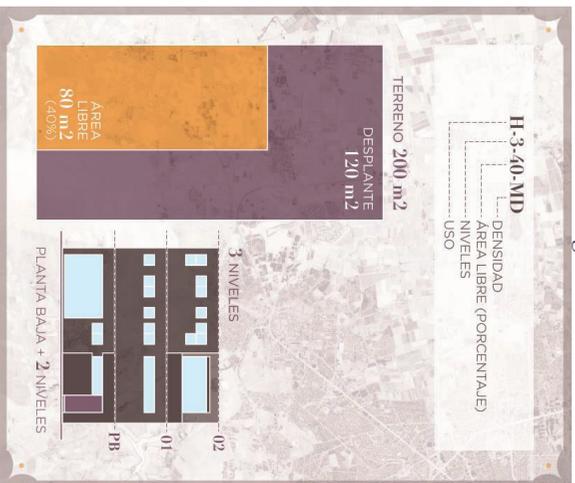
Industria (I): Instalaciones en las cuales se desarrollan actividades productivas y de transformación, se dividen en: Ligera, Mediana y Pesada.



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.

$$\text{H-3-40-Md en un terreno de } 200\text{m}^2.$$

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

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 substancias 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	Bi	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 constituya 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

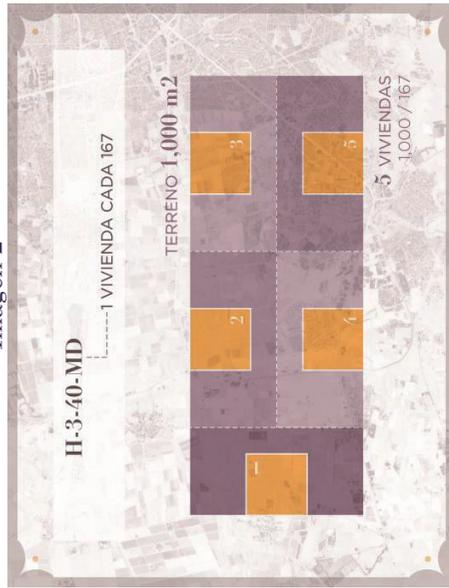
1,000 m² / 167 (Md) = 5.9 viviendas



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

$$5.9 = 5 \text{ Viviendas}$$

Imagen 2



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 m ²	Frente Mfímimo
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

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.



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.

Las sección mínima en cualquier vialidad local, entendiéndose 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)
- Diminución 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.

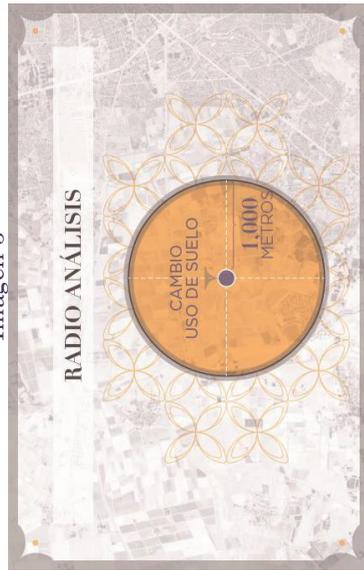
Para el caso de estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural; los proyectos donde se requiera el uso de explosivos o sustancias peligrosas, será necesario en cualquier superficie, de manera adicional se analizará lo previsto en el *Reglamento de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



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.

Una vez analizada la Evaluación de Impacto Urbano, y previo dictamen de resolutive 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,

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.



DICTAMINACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE LOS PPDU



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 Amsterdam**
- **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 Secundaria	Norma de Ordenación 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.



DICTAMINACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE LOS PPDU



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 edificados, 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 construable 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
Medio	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 determinarán 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 m² 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 (STPPDU) a pagar.

El STPPDU a pagar se multiplicará por el valor de m² de terreno que se determine mediante avalúo realizado por un perito valuador acreditado en el Estado de Querétaro.



Ejemplo:

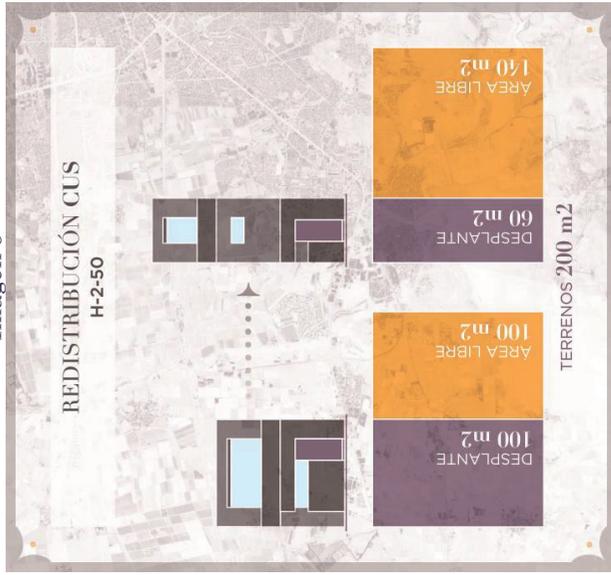
Imagen 8

Superficie terreno	3,467.96	m ²
Zonificación de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano CUS	CS 6/A0	
	3.6	
Superficie de construcción permitida en 6 niveles	12,484.65	m ²
Superficie de construcción existente	1,653.03	m ²
Superficie de construcción a incrementar por aplicación del Sistema de Transparencia de Polígonos de Desarrollo Urbano (STPDU)	3,676.21	m ²
Total m ² a construir	14,507.83	m ²
m ² a pagar por STPDU	1,021	m ²
Costo por m ² de acuerdo alavalúo	\$ 2,000	m.n.
Total a pagar por STPDU	\$ 2,042,000	m.n.

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.



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 Secretaría 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**.

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



DICTAMINACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE LOS PPU



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
Áreas 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, bolche, 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 Secretaría 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.

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



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

TRÁMITES 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 Tránsito de Potencialidad de Desarrollo
Aplicación de Bono Urbanístico
Aplicación de Bono de incremento a la Construcción para áreas públicas y semipúblicas

Tabla 15

TRÁMITES 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 Tránsito 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

TRÁMITES ADMINISTRATIVOS
Cambio de Uso de Suelo e incremento de densidad
Esquema Específico de Utilización de Suelo
Sistema de Tránsito de Potencialidad de Desarrollo

4.1. PUBLICACIÓN EN GACETA MUNICIPAL.

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





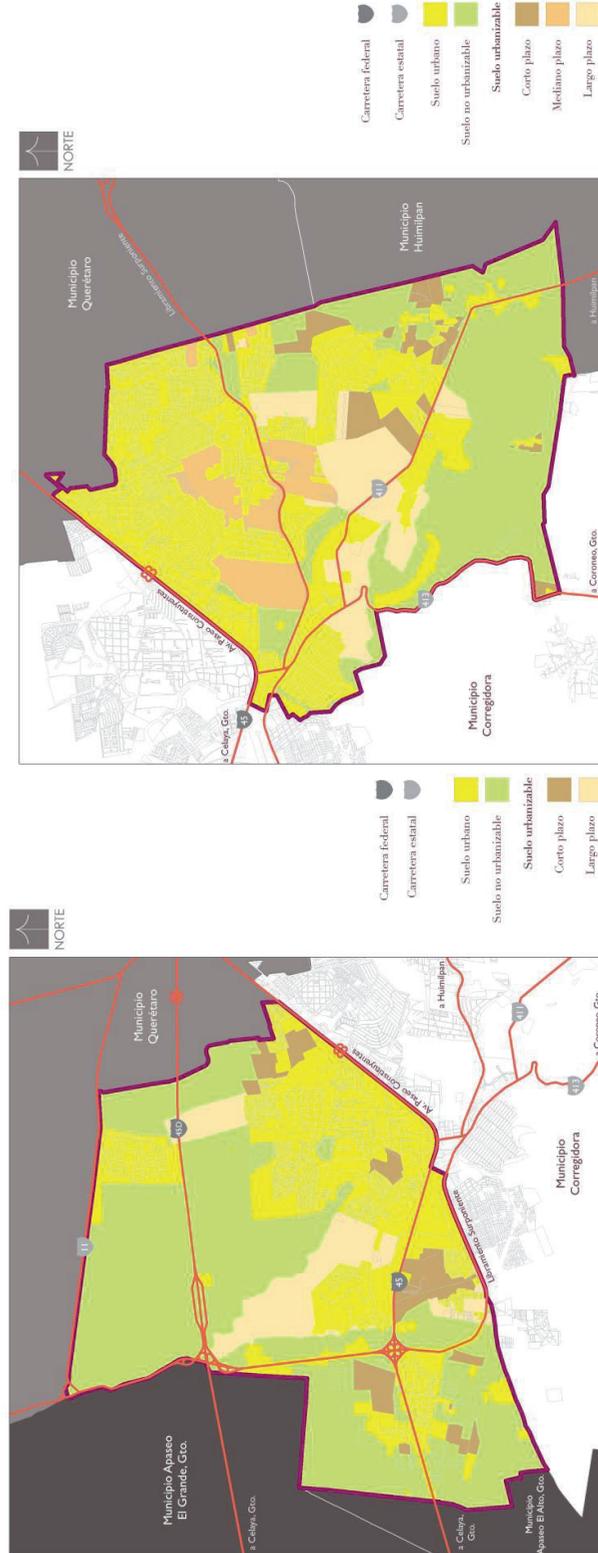
ANEXOS

*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*

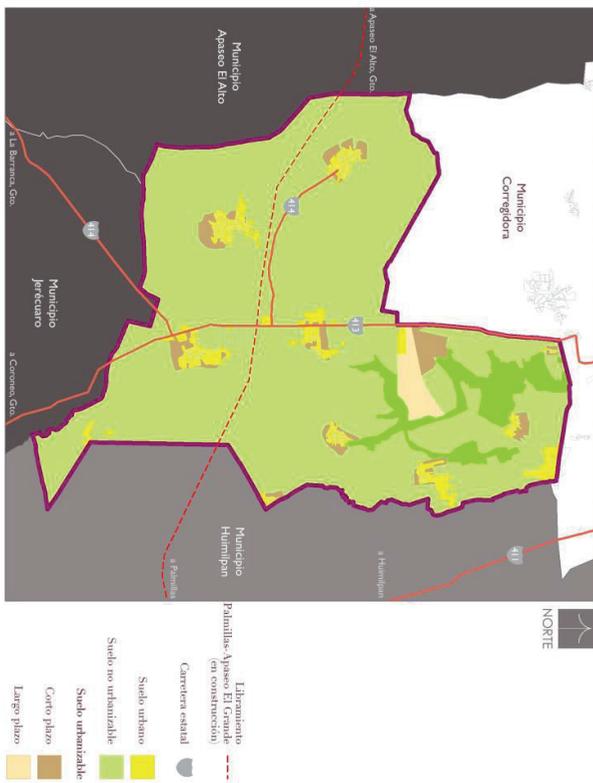
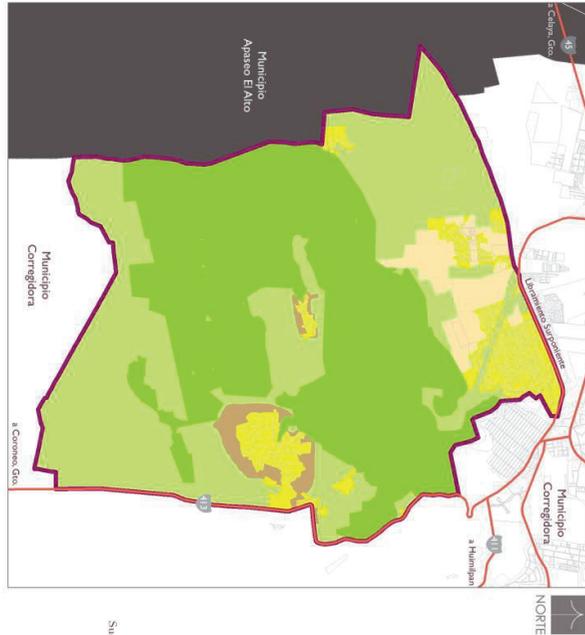
Lineamientos de Operación y Aplicación de la Normatividad de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación del Municipio de CORREGIDORA

5. ANEXOS

5.1. ZONAS URBANIZABLES DE LOS PPDU

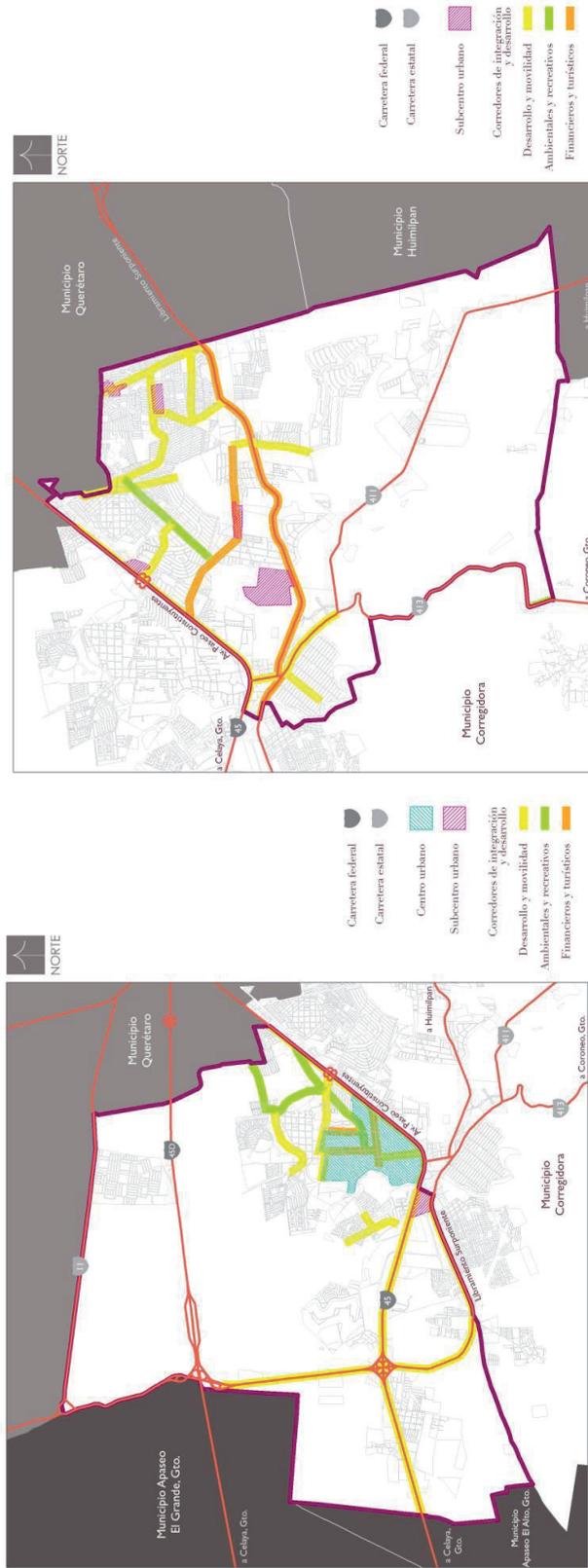


Lineamientos de Operación y Aplicación de la Normatividad de los Programas Periciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación del Municipio de CORREGIDORA

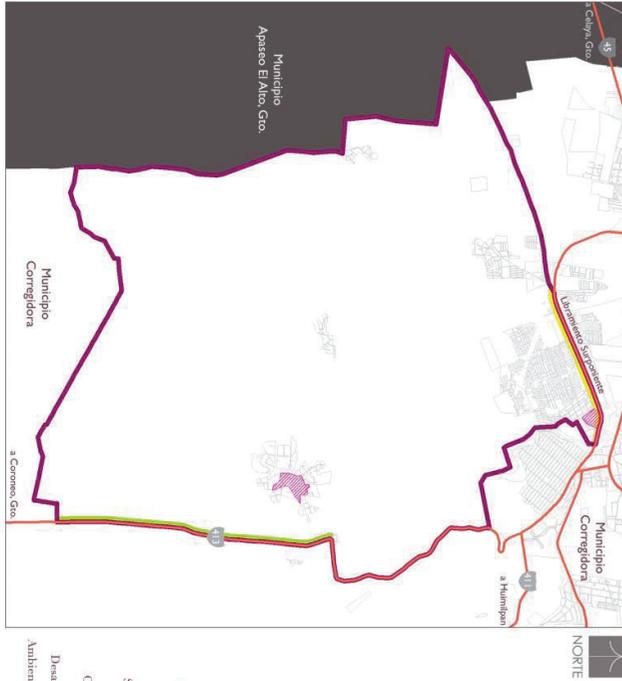


Lineamientos de Operación y Aplicación de la Normatividad de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación del Municipio de CORREGIDORA

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



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



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	<p>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, roscerías, tamaleras, panaderías, palerías, neverías y dulcerías, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, venta de artículos para fiestas, minimiñúperes, tiendas de conveniencia, estancillos, farmacias con o sin consultorio, boticas y droguerías; joyería: florierías; tiendas de regalos: artículos para mascotas, papelerías; fotocopias, mercerías y expendios de pan, ferreterías y tiapalerías (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.</p>															



ANEXOS



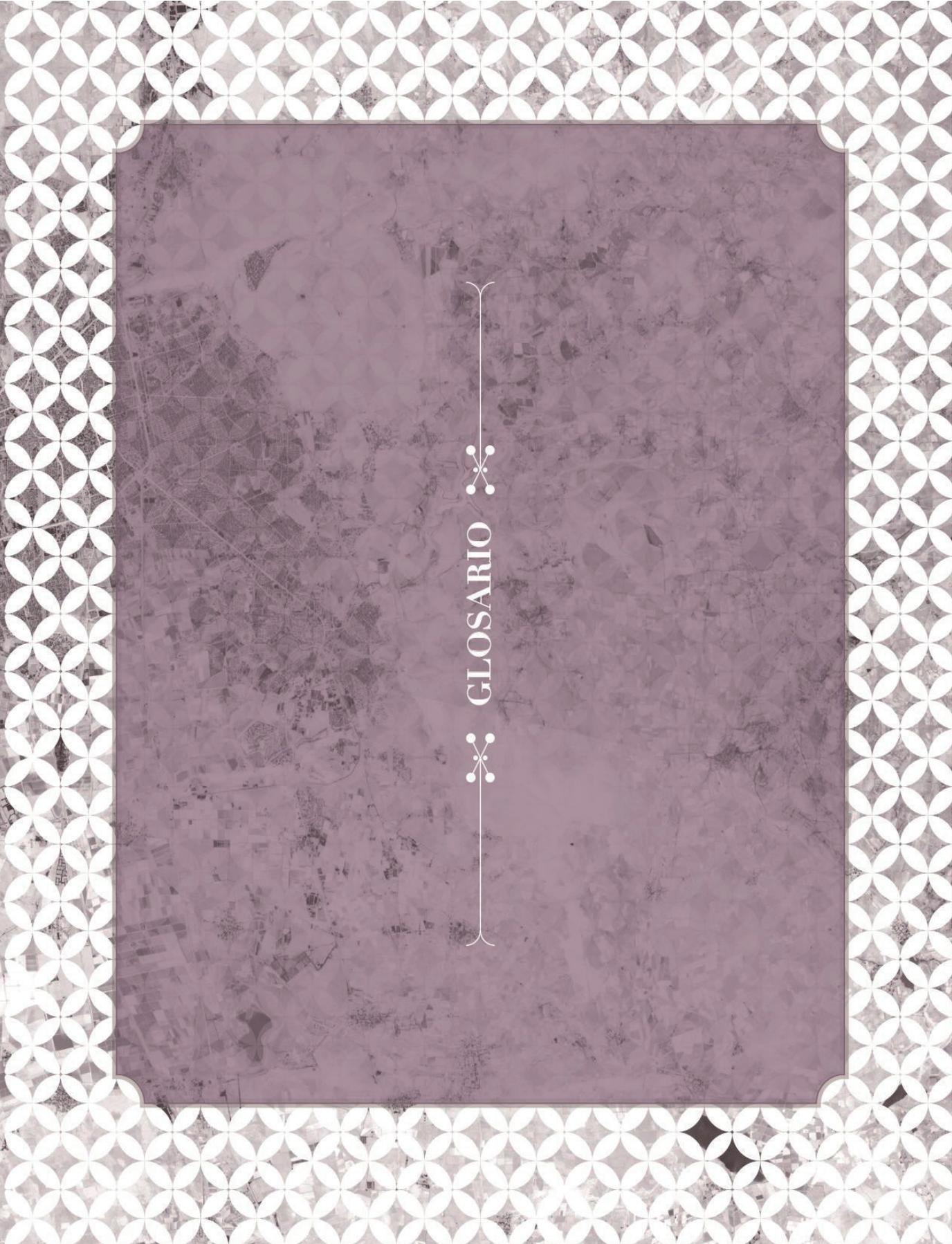
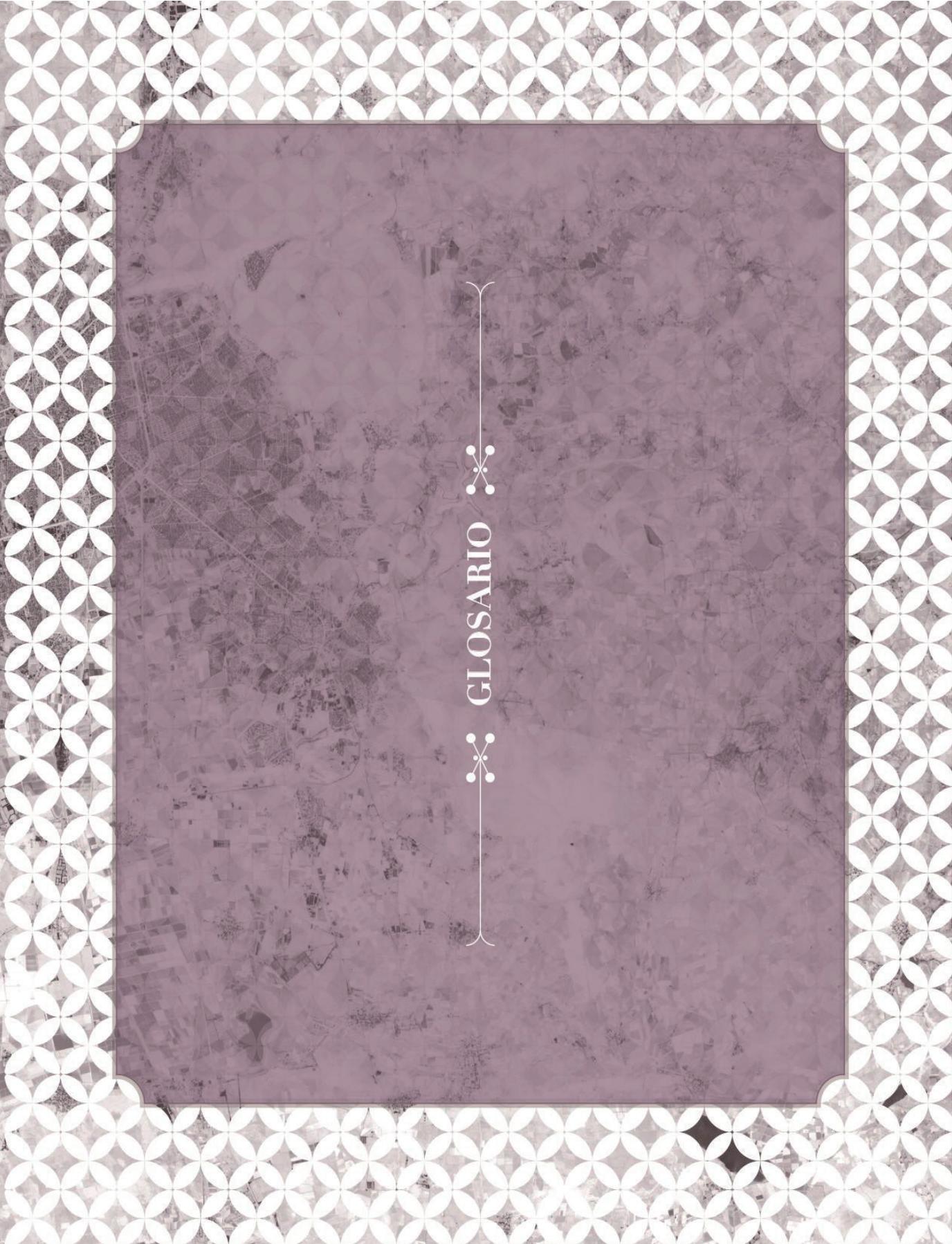
Industria de Bajo Impacto	almacén para productos y materia prima de la industria textil, de alimentos y material médico, almacén para muebles, artículos de oficina y fiesta; talleres de torno, en superficies no superiores a los 800m ²																				
Industria	Industria de Impacto Medio	almacén para 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 800m ²	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, eléctrica, 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, moldeado por fundición de piezas metálicas; ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes electrónicos, electrónicos, de informática y oficina; producción de muebles principalmente metálicos, enseres domésticos e instrumentos profesionales, técnicos y de precisión; fabricación de colchones, persianas y contineros 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 fotográficos; 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; tabaqueras; elaboración de alimentos para animales y obtención de aceites y grasas.																
Industria de labrado																					



GIRO PERMITIDO 
GIRO PROHIBIDO 

	<p>LOS GIROS QUE NO ESTÉN CONTENIDOS 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.</p> <p>PARA LA EXPEDICIÓN DE LA FACIBILIDAD DE GIRO PARA LA VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, SE TOMARÁ EN CONSIDERACIÓN LOS SIGUIENTES CRITERIOS DE ACUERDO A LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA:</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>LOS GIROS PERMITIDOS EN LA ZONIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO, SERÁN DICTAMINADOS FACTIBLES, SIEMPRE Y CUANDO SEAN PARA FINES PÚBLICOS</p>
--	---





— ✦ —
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.

Coefficiente 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

Coefficiente 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 banquetas que no sean habitables.

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

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 cuerpas 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.

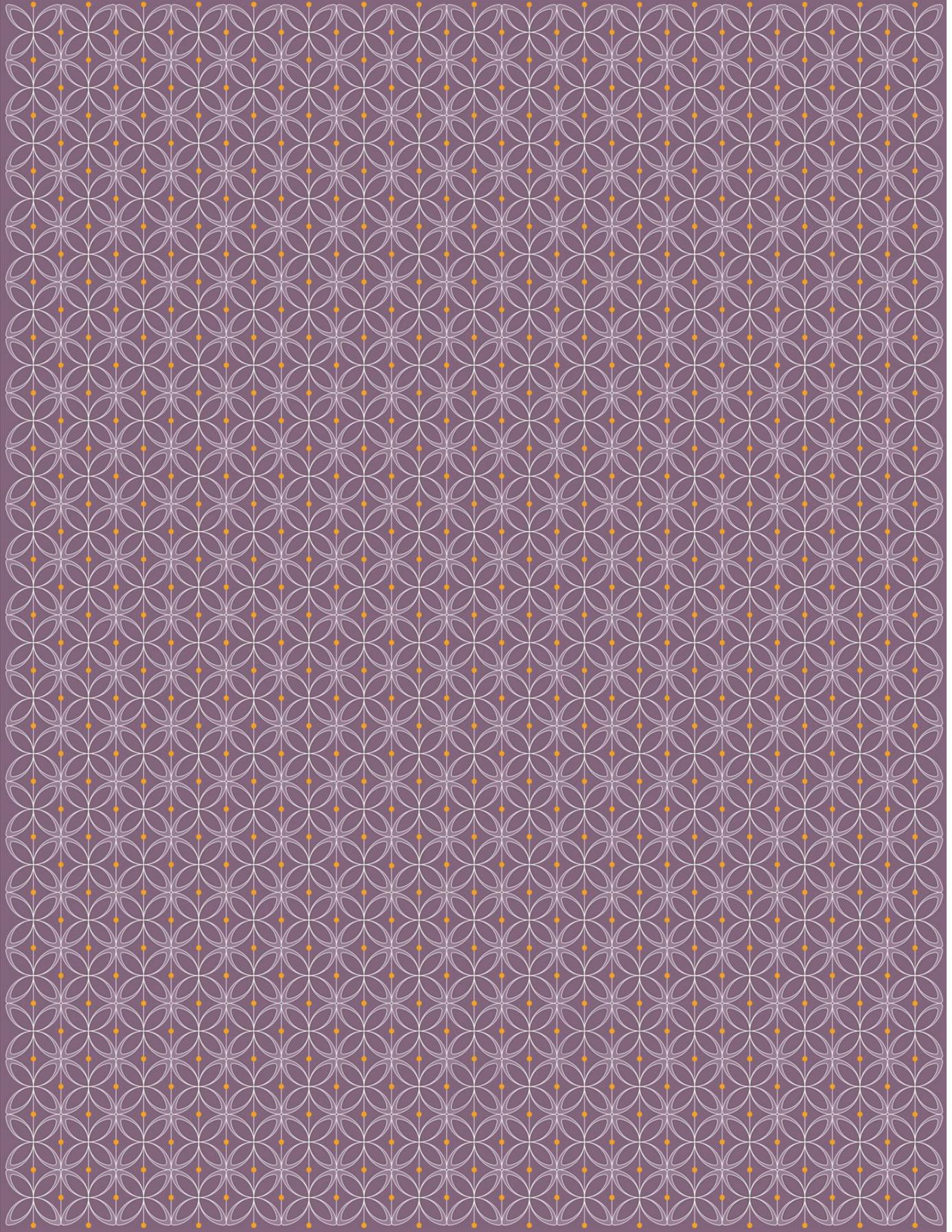




CORREGIDORA
CIUDADANA
2015-2018

Gaceta Municipal la Pirámide

Corregidora
Ciudadana



H. AYUNTAMIENTO DE CORREGIDORA, QUERÉTARO

LIC. MAURICIO KURI GONZÁLEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

LUIS ALBERTO VEGA RICOY
ALMA IDALIA SÁNCHEZ PEDRAZA
SÍNDICOS MUNICIPALES

REGIDORAS Y REGIDORES

ERIKA DE LOS ANGELES DÍAZ VILLALON
ALFREDO PIÑON ESPINOZA
ANDREA PEREA VÁZQUEZ
LAURA ANGÉLICA DORANTES CASTILLO
OMAR HERRERA MAYA
MIREYA MARITZA FERNÁNDEZ ACEVEDO
PATRICIA EUGENIA NARVÁEZ DELGADILLO
ABRAHAM MACIAS GONZÁLEZ
MAGDALENA PUEBLITO ESPINOZA RODRÍGUEZ
MARÍA GUADALUPE RUEDA ZAMORA
ESTEBAN OROZCO GARCÍA

RESPONSABLES DE LA GACETA MUNICIPAL

LIC. MA. ELENA DUARTE ALCOCER
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

LIC. ANTONIO GALILEO HERNÁNDEZ RAMÍREZ
COORDINADOR DE SEGUIMIENTO ACUERDOS DE CABILDO

LIC. ALEJANDRO MORALES AGUILAR
COORDINADOR DE ASUNTOS INMOBILIARIOS

LIC. BRENDA MARTINEZ GARCIA
JEFA DE DEPARTAMENTO DE PUBLICACIONES

Consulta Electrónica:

http://www.corregidora.gob.mx/web_corregidora/contenido/transparencia/transparencia_gacetas.html

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Ex. Hacienda El Cerrito No. 100 El Pueblito, Corregidora, Querétaro. C.P. 76900
Tels. (442) 209.60.72

Corregidora



**CORREGIDORA
CIUDADANA
2015-2018**

www.corregidora.gob.mx



CorregidoraCiudadana



CorregidoraCiudadana



corregidoraciudadana@gob.mx

Centro de Atención Municipal (CAM)

Ex. Hacienda El Cerrito No. 100 El Pueblito,
Corregidora, Querétaro. C.P. 76900