

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2023 - 2040

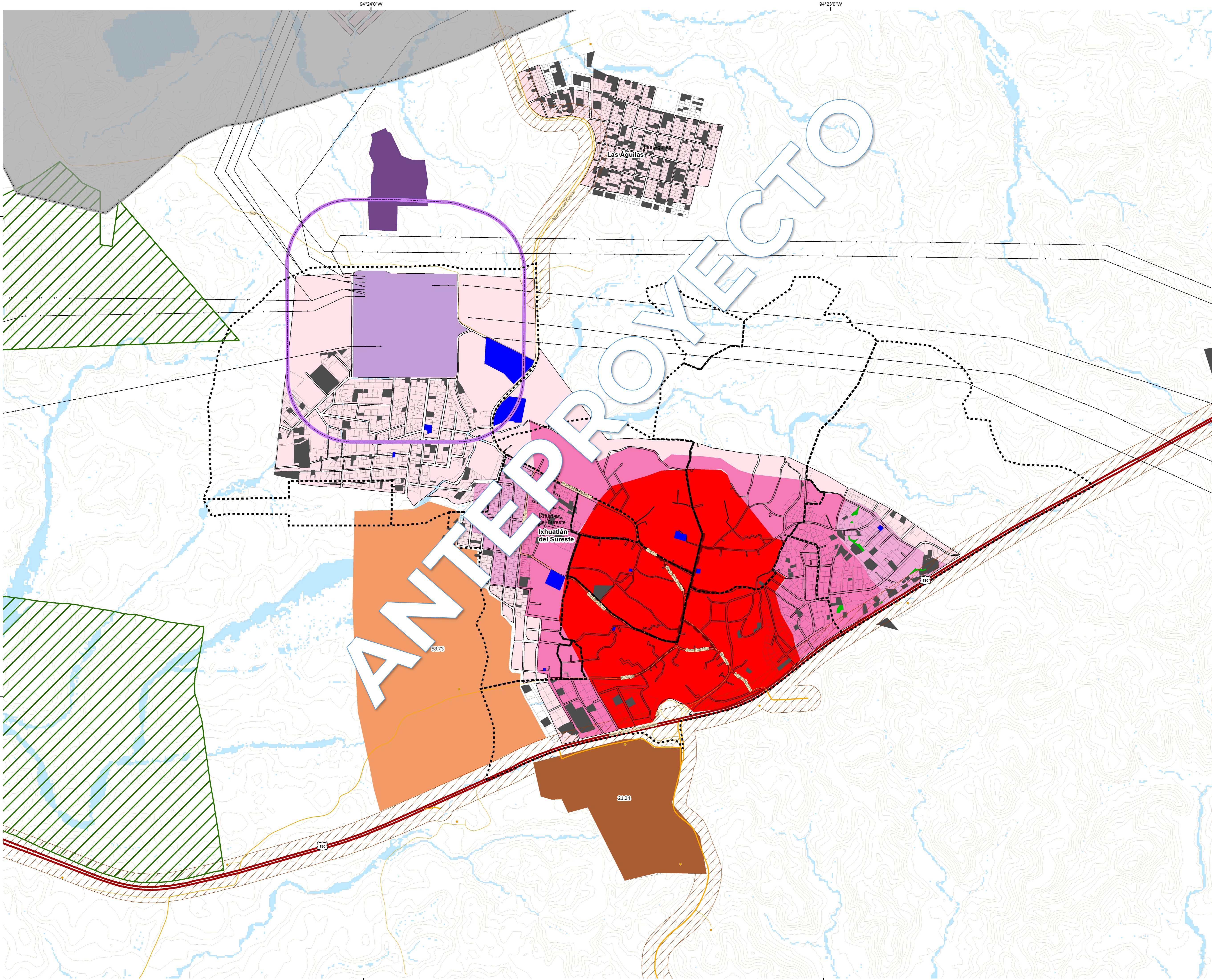
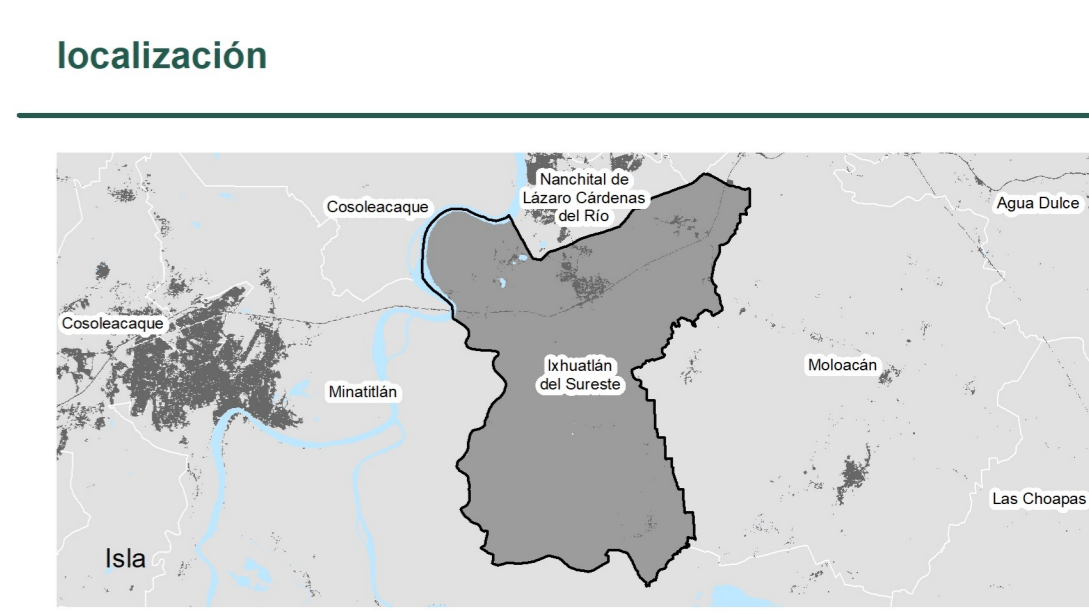
30082 Ixtlahuán del Sureste, Veracruz



- ### simbología básica
- limite municipal
 - ANP
 - cuerpos de agua y cauces
 - curvas de nivel @5m
 - localidades rurales
 - Derecho Federal (DF): red ferroviaria
 - Derecho Federal (DF): alta tensión
 - caminos
 - carreteras federales
 - carreteras estatales
 - red municipal
 - manzanas
 - area de influencia subestación

- ### simbología temática
- Límite de colonias
 - Infraestructura Urbana (IU)
 - Equipamiento Urbano (ZEU)
 - Áreas Verdes (AV)
 - Industria (I)
 - Centro Urbano (CU)
 - Habitacionales con usos mixtos alto (ZHMA)
 - Habitacionales con usos mixtos media (ZHMM)
 - Habitacionales con usos mixtos baja (ZHMB)
 - Vacios Urbanos (VU)
 - Zona de Amortiguamiento (ZA)
 - Reserva Territorial Habitacional fase 1 (RTH)
 - Reserva Territorial Habitacional fase 2 (RTH)
 - Comerciales y de Servicios (ZCS)

Mapa zonificación cabecera Z-02



18°27'N
18°17'N

94°24'0"W
94°23'0"W

a Minatitlán (20 km)

TABLA DE USOS DE SUELO, NORMAS DE OCUPACION Y COMPATIBILIDAD		ZONAS URBANIZADAS / URBANIZABLES														SIN DATOS
IXHUATLÁN DEL SURESTE		14	11	11	8	14	8	5	11	14	14	14	14	14	14	
NORMAS BASICAS	Ahura máxima (metros a partir del nivel de banqueta)	4	3	3	2	4	2	2	1	3	4	4	4	4	4	
	No máximo de niveles construidos	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
	CUS BASE Coeficiente de Utilización del Suelo BASE	2.8	1.95	1.8	1.2	2.8	1.2	1.2	0.25	1.8	2	2	2.8	2.4	2.4	
	CUS MÁXIMO Coeficiente de utilización del suelo máximo adquirido mediante derechos de edificabilidad	0.7	0.65	0.6	0.6	0.7	0.6	0.6	0.25	0.6	0.5	0.5	0.7	0.6	0.6	
	COS Coeficiente de Ocupación del Suelo	0.4	0.5	0.5	0.5	0.3	0.5	0.5	0.8	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	
CAS Coeficiente de Absorción del Suelo																
GRUPOS DE USO DE SUELO		Urbano (U)	Habitacionales con usos mixtos alta (ZMA)	Habitacionales con usos mixtos media (ZMA)	Habitacionales con usos mixtos baja (ZMB)	Comerciales y de servicios (ZS)	Reserva Urbana (RU)	Habitacionales con usos mixtos baja fase 1 (ZMB1)	Habitacionales con usos mixtos baja fase 2 (ZMB2)	Áreas Verdes (AV)	Industrial Ligera (ZIL)	Industrial Mediana (ZIM)	Industrial Pesada (ZIP)	Equipamiento Urbano (ZEU)	Infraestructura Urbana (IU)	Vacios Urbanos (VU)
		COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO												

Adicionalmente a estas normas básicas se deberán observar las Normas Complementarias de Imagen Urbana.

		DEFINICION GENERAL DE LOS USOS DE SUELO															
USOS HABITACIONALES MIXTOS	I. INTERES SOCIAL	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	Co	X			
	II. POPULAR	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	Co	X			
	III. TIPO MEDIO	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	Co	X			
	IV. RESIDENCIAL	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	X	Co	X			
	V. CAMPESTRE URBANO	X	X	X	Co	X	Co	Co	Co	X	X	X	Co	X			
	VI. CAMPESTRE AGROPECUARIO	X	X	X	Co	X	Co	Co	Co	X	X	X	Co	X			
USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	I. COMERCIO Y DE SERVICIOS	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	X	X	X			
	II. COMERCIO Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	X	X	X			
	III. CENTROS COMERCIALES	Co	Co	Co	C	C	C	C	C	X	X	X	X	X			
	IV. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES DE EXPENDIO DE GASOLINA O GAS	X	C	C	C	C	C	C	C	X	X	X	X	X			
	V. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES DE ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	X	X	Co	Co	X	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co			
USOS INDUSTRIALES	I. INDUSTRIA EXTRACTIVA (*)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
	II. INDUSTRIA LIGERA (*)	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	X	X			
	III. INDUSTRIA MEDIANA (*)	X	X	X	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	X	X			
	IV. INDUSTRIA PESADA (*)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Co			
USOS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO	I. COBERTURA DE BARRIO	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	Co	X				
	II. COBERTURA DISTRITAL, SECTOR O LOCAL	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	Co	X				
	COBERTURA REGIONAL	Co	Co	X	X	Co	X	Co	Co	X	X	Co	Co				
ÁREAS VERDES	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co				
USOS RESTANTES	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C				

Zonas Habitacionales con usos mixtos en las áreas urbanas en predominantemente viviendas unifamiliares y/o plurifamiliares en varios niveles de ingreso, que permita la mezcla de usos en tanto éstos no rebasan el uso habitacional. Ver definición de Uso Mixto en nota al pie.

Los establecimientos comerciales y de servicios de consumo cotidiano con cobertura de barrio. Comprende establecimientos comerciales y de servicios incluyendo oficinas, que sirven a un distrito, sector o a la totalidad del centro de población; comprenden la operación de comercios y servicios de cobertura sectorial de centro de población. Comprende actividades de menor actividad en la materia en cuanto a compatibilidad de usos de suelo y prevención de riesgos que determine la instancia competente, debiendo resolverse el radio de seguridad establecido por la instancia al interior del predio objeto de uso, a efecto de no interferir con los predios colindantes para usos futuros en congruencia a los derechos de propiedad y modalidades permisibles por regulación urbana.

Usos de mayor impacto, que por su naturaleza son generadores de tráfico vehicular regional, estarán sujetos a solución de área de carga y descarga al interior del predio y a la compatibilidad de usos de acuerdo al giro comercial que además se ubicarán sobre vialidades regionales o primarias.

Comprende actividades dedicadas a la exploración, extracción y procesamiento de minerales, aplicable en zonas de aprovechamiento productivo, sujeta a normatividad en materia ambiental.

Comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal de maquila, no contaminante, sujeta a normatividad en materia ambiental.

Comprende actividades de transformación de mediano impacto, sujeta a normatividad ambiental de competencia federal.

Comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional y no generen altos impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentran ubicados.

Comprende instalaciones de servicios a la comunidad que satisfacen necesidades para el bienestar social de un área distrital, de sector o de la totalidad del centro de población o zona conurbada. Su localización deberá prever o inhibir impactos negativos, a la zona en que se ubiquen, atendiendo a la convocatoria poblacional que generen.

Comprende las instalaciones que prestan servicios a centros de población o zonas conurbadas, con movimientos regionales y que poseen una infraestructura especial, en un área con capacidad suficiente para desarrollar su actividad, requiriendo localización sobre vialidad primaria, enlaces regionales y/o localización especial.

Áreas donde predomina la vegetación y asociado con uso ligero se permite toda actividad que no implique riesgos para la salud humana ni para el medio ambiente, como el uso de áreas verdes para recreación, deporte, etc. Aplicar las disposiciones de la NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-001-SEDETA-2012, ESPACIOS PÚBLICOS EN LAS CIUDADES Y ENTORNOS URBANOS. A los que se refieren la clasificación primaria, corresponden a actividades especiales, portuarias y/o turísticas en áreas previstas y/o con vocación para tal fin, así como las reservas ecológicas de aprovechamiento productivo, permitiéndose en estas últimas su ocupación habitacional en una densidad no mayor a...

DEFINICION DE NORMAS BASICAS

Altura Máxima permitida en cada zona homogénea, cuantificada en metros lineales a partir del nivel de la acera/pavimento hacia la cual el inmueble tiene su frente y acceso principal. De tener dos accesos, la altura se considerará a partir de aquel con la cota más baja.

Número Máximo de Niveles de construcción permitidos en cada zona homogénea, a partir del nivel de la acera/pavimento hacia la cual el inmueble tiene su frente y acceso principal.

CUS BASE, Factor por el cual se establece el número de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en números decimales en relación con el tamaño total del mismo. Este se considera como el derecho básico de construcción para cualquier predio en áreas urbanizables.

CUS MÁXIMO, Factor por el cual se establece el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo, derivado del incremento del índice de edificabilidad adquirido mediante la venta de derechos de edificabilidad del Ayuntamiento, conforme a la Ley de Expropiación Forzosa y el ejercicio fiscal respectivo. Este coeficiente consiste en un incremento al CUSBASE determinado en la zonificación del FMDU, para que los propietarios o promotores puedan llevar a cabo un desarrollo con una intensidad superior a la que se obtendría con las autorizaciones y dictámenes necesarios ante el Ayuntamiento.

COS, Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble que puede ser efectivamente desplantada para la edificación o instalación de cualquier construcción.

CAS Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier predio, que debe ser destinada exclusivamente para áreas que permitan la absorción del agua hacia el subsuelo. Este porcentaje se aplica sobre el área libre que queda una vez aplicado el COS. Por ejemplo, un predio de 100 m² con un COS de 0.5 y un CAS de 0.3, resultaría en un área libre de 50m². A estos 50m² libres, se le aplicará el 30% resultando un CAS de 15m² que deberán contar con materiales permeables, áreas verdes o vegetación que permita la infiltración de agua al subsuelo.

Ejemplo de aplicación de las normas con un predio de 300m². I. COS = 0.5 = 150m² de desplante 150m² área libre. Nota: El potencial resultante de la aplicación de las normas básicas estará sujeto a otras normativas como el Reglamento de Construcción y otros dictámenes.

2. CAS = 0.5 = 50% de 150 = 75m² de área permeable

3. CUS de 15 = 300x15 = 450m² de potencial de construcción.

4. Altura y no de niveles = 450 m³ / 150 m² de desplante = 3 niveles de 150 m² cada uno = 1m de altura.

DEFINICIONES DE USO MIXTO. Con base en el Art. 44 del REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 241 DE DESARROLLO URBANO ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, los parámetros de uso mixto se definen como sigue:

II. Mixta Alta, las zonas donde el uso no habitacionales mayor a 75 por ciento por acera;

III. Mixta Media, las zonas donde el uso habitacional en su mezcla con otros usos comerciales presenta una equivalencia en 50 por ciento por acera;

IV. Mixta Baja, las zonas donde el uso no habitacional es menor a 25 por ciento por acera.

De existir una propuesta de desarrollo en zonas existentes, que resulte en rebasar estos % de uso No habitacional (según la zonificación), dicha propuesta deberá incluir una componente habitacional a manera de restituir el porcentaje buscado de uso No habitacional por acera.

REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO. La provisión de estacionamiento estará determinada por lo dispuesto en el REGLAMENTO DE LA LEY QUE REGULA LAS CONSTRUCCIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE. En caso de haber uso mixto combinado con vivienda, el componente de uso mixto deberá proveer de estacionamiento según el tipo de uso no habitacional propuesto en adición al estacionamiento requerido por el uso de vivienda.

EQUIPAMIENTOS CONSIDERADOS. Con base en el Art. 47 del REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 241 DE DESARROLLO URBANO ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE. De darse una propuesta de equipamiento, las tipologías de equipamiento consideradas podrán ser:

I. De Educación y Cultura, con clave EUC;

II. De recreación y Deporte, con clave EUD;

III. De Comercio y Abasto, con clave EUCA;

IV. De Salud y asistencia pública, con clave EUS;

V. De Comunicaciones y Transporte, con clave EUCT; y

VI. De Administración Pública y servicios urbanos, con clave EUAP.

INFRAESTRUCTURA CONSIDERADA. Con base en el Art. 48 del REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 241 DE DESARROLLO URBANO ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE. Para consideración de compatibilidad de usos, el rubro de infraestructura comprende lo siguiente:

I. Plantas potabilizadoras y de tratamiento de aguas residuales, con clave IU1;

II. Instalaciones eléctricas, con clave IU2; y

III. Rellenos sanitarios y aprovechamientos de los desechos sólidos, con clave IU3.

NOTAS

La INDUSTRIAL LIGERA (ZIL) de bajo impacto y no contaminante, podrá, en principio, establecerse dentro o próximas a zonas habitacionales. Sin embargo será la autoridad municipal la que determine la aprobación última. De ser necesario habrá que llevar a cabo estudios de impacto e imagen urbana así como procesos de consulta y participación con la comunidad.

La INDUSTRIAL MEDIANA (ZIM) y INDUSTRIAL PESADA (ZIP) deberán ubicarse separadamente de las áreas de vivienda; sus terrenos deberán tener fácil acceso por carreteras regionales o vías férreas, posibilidad de acceso a vías de comunicación y servicios urbanos.

Las ÁREAS VERDES (AV), se consideran compatibles con la mayoría de los usos. La policía para estas áreas será conservarla libre en su mayoría y solo se podrán edificar equipamientos para uso público mediante un estudio de impacto e imagen urbana.