PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU

CAPACITACIÓN

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Curso
"Gestión y Administración del Desarrollo Urbano"

Abril 2023

D.A.H. Edgar Sánchez Barrientos

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Curso
"Gestión y Administración del Desarrollo Urbano"

Planeación urbana

El proceso programado de adecuación y **ordenamiento del medio urbano y rural** en sus aspectos físicos, económicos y sociales en función de factores dinámicos como el crecimiento y el cambio.

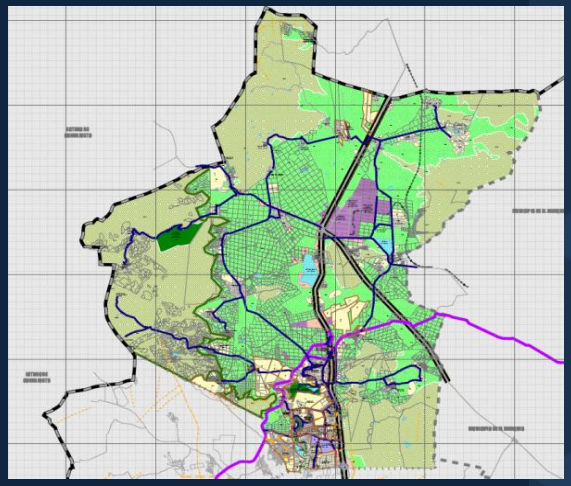
Gestión del desarrollo urbano

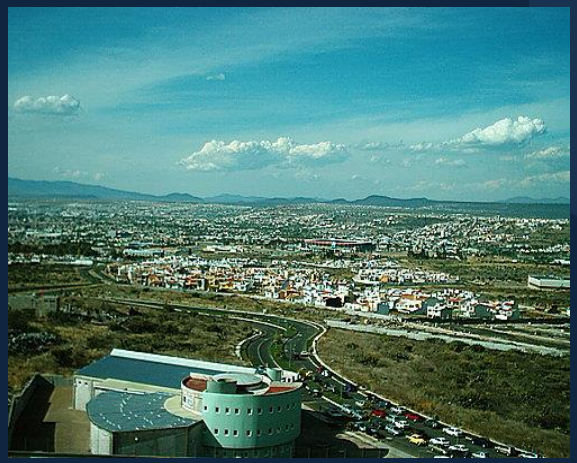
Es el conjunto de iniciativas, instrumentos y mecanismos para la normalización de la ocupación y uso del suelo urbano y el suelo rural, articuladas por fuerzas políticas e iniciativas de la sociedad local (**Gestión política**) y que tiene como final la generación de procesos de planificación urbanística que deberán asegurar la preservación del interés público frente al privado.

Administración del desarrollo urbano

la actividad del gobierno de la ciudad, orientada a la selección de alternativas viables y factibles propuestas por un instrumento de desarrollo urbano para ejecutar y controlar las acciones, programas y proyectos, tendientes a otorgar, mantener y conservar con oportunidad, eficiencia y eficacia y racionalidad, las obras y servicios urbanos, en la calidad y cantidad que requiera la comunidad “

Planeación Urbana





1. **Urbanismo reglamentario**
   Elaboración de legislación, programas y proyectos concretos, con su respectiva presupuestación y propuestas de instrumentación

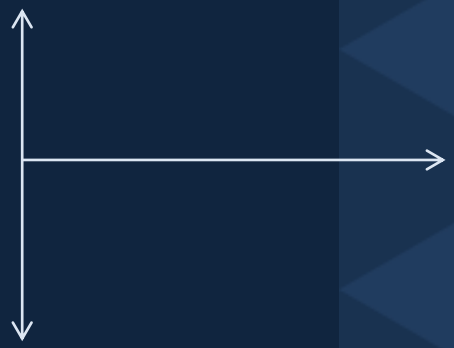
2. **Gestión Urbana**
   Promover la realización de proyectos estratégicos de redensificación y mejoramiento urbano, así como de infraestructura, en términos de las políticas y estrategias consignadas en los programas de desarrollo urbano

Gestión y Administración del Desarrollo Urbano
Conjunto de políticas
Instrumentos
Procesos
Participación

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Políticas Públicas



Planeación

Objetivos de largo y mediano plazo. Se planifica la estructura productiva sectorial e indirectamente la estructura social deseada.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Políticas

Planeación

Enfatizan la concepción estratégica tanto del diseño como de la ejecución de acciones

- **Asegurar la anticipación del Futuro.**
- **La coordinación de las acciones**
- **La evaluación de resultados**

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Gestión y Administración del desarrollo urbano

→

No solo sirven para resolver problemas sino para generar oportunidades

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Ciudad

Crisis en una sociedad

Catalizador social

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Ordenamiento Territorial

La necesidad de ordenar el territorio surge como una práctica social para dar solución a los problemas emanados por una ocupación y un uso desordenado del espacio, debido a las condiciones en que se han realizado los procesos urbanización.

Ordenamiento Territorial

Ordenamiento Territorial

- Crear proximidad
- Hacer atractivos los medios de transporte más sostenibles
- Evitar la dependencia del automóvil
- Crear espacio público vivo
- Evitar la sobreprotección del automóvil
- Garantizar la accesibilidad universal
- Generen políticas e instrumentos urbanos que contemplen la transformación de espacios públicos.

Ordenamiento Territorial

Una buena planeación urbana puede ayudar a combatir el cambio climático, reducir el efecto de los desastres y a hacer que las ciudades sean más seguras, limpias, equitativas e integradoras.

Ordenamiento Territorial

Es prioritario generar Instrumentos urbanos que generen beneficios a la ciudad

- Proyectos e inversiones que sean enfocados a crear ciudadanía y orientar una gestión democrática de la ciudad.
- Que el ciudadano juegue un rol como un actor colectivo, el cual se apropie del espacio público.
- Que sea participe en la formulación de las políticas urbanas .
- Que se definan intereses sociales, ambientales y culturales que deben conservarse, al igual que establecer espacios públicos seguros.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Consecuencias de una mala planeación

- Altas densidades de población.
- Altas demandas de recursos.
- Alta contaminación y consumo.
- Desperdicio de energía.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Consecuencias de una mala planeación

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Consecuencias de una mala planeación

Ejecutivo

- El Ejecutivo Federal emite el Plan Nacional de Desarrollo.
- A nivel local en el Ejecutivo del Estado debe coordinar y convenir con los Ayuntamientos de la Entidad las acciones inherentes a la planeación y al desarrollo urbano.

Planear y ordenar las provisiones, **usos, destinos** y **reservas** del territorio.

Legislativo

- A nivel Federal el Congreso de la Unión tiene la facultad para expedir leyes en materia de asentamientos humanos.

- A nivel local la legislatura de cada Estado están facultadas para legislar en materia de desarrollo urbano.

Legislación vinculada al desarrollo urbano

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Artículo 4º Constitucional

Contempla el derecho a la salud desde el punto de vista ambiental, indicando que se debe manejar racionalmente a los elementos del ecosistema para que sus desequilibrios no afecten a la población y especialmente al individuo, haciendo la mención específica que toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar.

Legislación vinculada al desarrollo urbano

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Artículo 4° Constitucional

Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, por lo que la Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo

Legislación vinculada al desarrollo urbano

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Artículo 27 Constitucional

La Nación tiene en todo momento la facultad de imponer **modalidades a la propiedad** y regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

En consecuencia se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Derecho de Propiedad → Función Social

Reconoce un derecho que permite al individuo a usar, disfrutar y disponer de un bien, con las limitaciones y modalidades que la propia ley impone.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Artículo 73 Constitucional

El Congreso de la Unión (Cámaras de Senadores y Diputados) tiene facultad para:

Fracción XXIX-C Expedir leyes en materia de asentamientos humanos que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, con el objetivo de cumplir con los fines previstos al respecto en el artículo 27 Constitucional.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Artículo 115 Constitucional

Se le otorga a todos los municipios de los estados mayor libertad política, administrativa y económica, entre las facultades que le otorga a los municipios esta el **formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano**, participar en la creación y administración de reservas territoriales, intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, otorgar licencias y permisos para construcciones y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas.

Ley de Planeación

Artículo 21

El Plan Nacional de Desarrollo precisará los objetivos nacionales, estrategia y prioridades del desarrollo integral y sustentable del país contendrá previsiones sobre los recursos que serán asignados a tales fines; determinará los instrumentos y responsables de su ejecución, establecerá los lineamientos de política de carácter global, sectorial y regional; sus previsiones se referirán al conjunto de la actividad económica y social, tomando siempre en cuenta las variables ambientales que se relacionen a éstas y regirá el contenido de los programas que se generen en el sistema nacional de planeación democrática.

La categoría de Plan queda reservada al Plan Nacional de Desarrollo.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Sistema General de Planeación Territorial

Artículo 22. La planeación, regulación y evaluación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política de carácter global, sectorial y regional que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, de los programas federales y planes estatales y municipales.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

- Derecho a la ciudad
- Derecho a la propiedad urbana
- Participación democrática y transparencia
- Protección y progresividad del Espacio Público
- Sustentabilidad ambiental
- Equidad e inclusión
- Coherencia y racionalidad
- Productividad y eficiencia
- Resiliencia, seguridad urbana y riesgos
- Accesibilidad universal y movilidad

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Sistema General de Planeación Territorial

Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial

Configura la dimensión espacial del desarrollo del país en el mediano y largo plazo; establecerá el marco básico de referencia y congruencia territorial con el Plan Nacional de Desarrollo, los programas sectoriales y regionales del país en materia de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos, y promoverá la utilización racional del territorio y el desarrollo equilibrado del país.

Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

- Diagnóstico de la situación del Ordenamiento Territorial y los Asentamientos Humanos en el país
- Políticas, objetivos, prioridades y lineamientos estratégicos para el Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano del país
- Estructura de sistemas urbanos rurales en el país y la caracterización de los Centros de Población
- Políticas y estrategias para el ordenamiento territorial de los Sistemas Urbano Rurales, Asentamientos Humanos y al Desarrollo Urbano de los Centros de Población
- Orientaciones para el desarrollo sustentable de las regiones del país, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas
- Necesidades que en materia de Desarrollo Urbano planteen el volumen, estructura, dinámica y distribución de la población

Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

- Estrategias generales para prevenir los impactos negativos en el ambiente urbano y regional
- Políticas generales para el ordenamiento territorial, de las zonas metropolitanas y conurbaciones, de los Asentamientos Humanos y Centros de Población
- Lineamientos y estrategias que orienten la inversión pública y privada a proyectos prioritarios para el Desarrollo Urbano del país
- Metas generales en cuanto a la calidad de vida en los Centros de Población urbanos y rurales del país, así como en las comunidades indígenas
- Requerimientos globales de Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, así como los mecanismos para satisfacer dichas necesidades
- Indicación de los mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo urbano para la ejecución y cumplimiento del programa

Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Criterios, mecanismos, objetivos e indicadores en materia de Resiliencia que deberán observar los tres órdenes de gobierno en la elaboración de sus programas o planes

Esquemas y mecanismos que fomenten la equidad, inclusión y accesibilidad universal en el Desarrollo Urbano, el ordenamiento territorial y los Asentamientos Humanos.

Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Lineamientos generales de articulación y congruencia con la estrategia nacional de ordenamiento territorial

Análisis y congruencia territorial con el PNOTDU, los programas de ordenamiento ecológico, de prevención de riesgos

Marco general de leyes, reglamentos y normas y los planes territoriales de ámbitos territoriales más amplios

Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Análisis de la situación, sus tendencias, y la enunciación de objetivos y resultados deseados

Las estrategias a mediano y largo plazo

Acciones y proyectos estratégicos

Metas y los mecanismos y periodos para la evaluación de resultados

Instrumentos para el cumplimiento y ejecución del programa

Congruencia con el atlas nacional de riesgos.

Programa Metropolitano y de Zonas Conurbadas

PMyZC

- Prevención, mitigación y Resiliencia
- Suelo y Reservas territoriales
- Infraestructura y equipamiento
- Uso eficiente del territorio
- Gestión integral del agua
- Equilibrio Ecológico
- Desarrollo Industrial
- Políticas habitacionales
- Accesibilidad universal
- Transporte y Movilidad
- Seguridad pública
- Residuos sólidos
- Ordenamiento Territorial

Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano

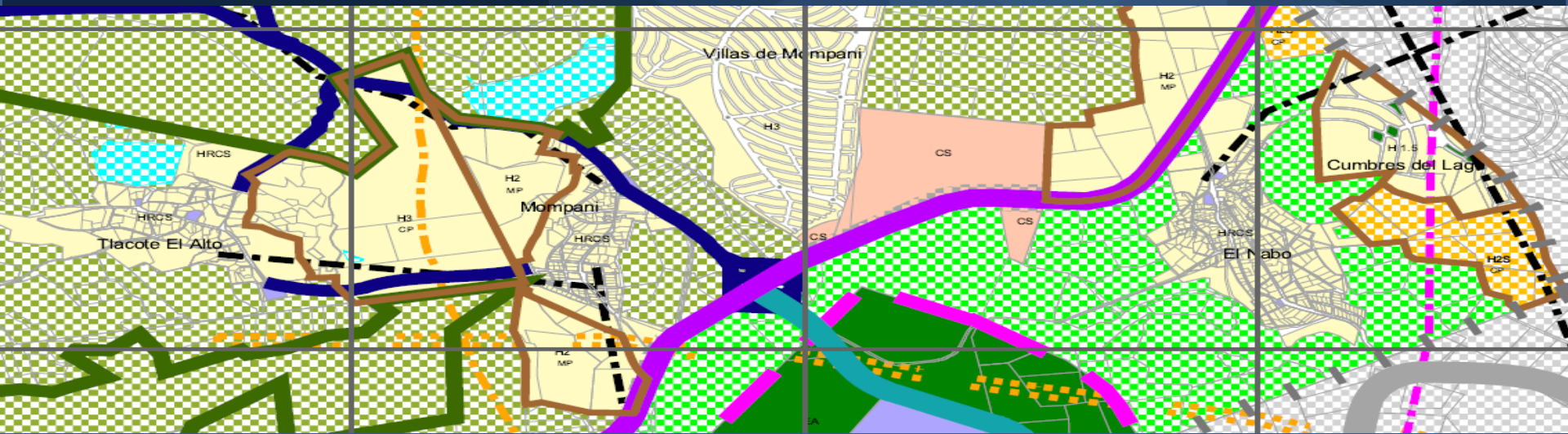
Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales.

Podrán integrar los planteamientos sectoriales del Desarrollo Urbano, en materias tales como: centros históricos, Movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otras.

Establecerán la Zonificación

Zonificación

Ordenamiento de los elementos y actividades urbanas y regionales por sectores parciales o zonas, en función de sus características homogéneas, para lograr mayor eficacia en su utilización, evitando interferencias entre actividades y atendiendo a las preferencias y el bienestar de la población. La zonificación se manifiesta en la reglamentación de los usos del suelo, dentro de los programas y en los planos de zonificación donde se delimitan y especifican los usos



Código Urbano del Estado de Querétaro

Establece una adecuada distribución de la población y sus actividades en el territorio estatal, así como la regulación, planeación, fundación y consolidación de los centros de población y asentamientos humanos

Artículo 8. El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios de la Entidad, son las autoridades competentes para planear y ordenar las provisiones, usos, destinos y reservas de los elementos del territorio y del desarrollo integral del mismo

Código Urbano del Estado de Querétaro

Determinar usos, reservas, provisiones

Reservas territoriales para el desarrollo

La fundación y crecimiento de los centros de población

Utilidad Pública e Interés Social

Conservación del patrimonio urbano,

Delimitación de zonas de riesgo

obras de infraestructura, equipamiento

Título Segundo
De la Planeación Urbana y del Ordenamiento y Regulación Territorial de los Asentamientos Humanos

La planeación urbana estará encaminada a procurar e incentivar la consolidación urbana, entendida ésta como la acción tendiente a mejorar el aprovechamiento de la infraestructura, el equipamiento y servicios existentes.

Código Urbano del Estado de Querétaro

Programa Estatal de Desarrollo Urbano

Programas Parciales de Desarrollo Urbano

Programas Subregionales de Desarrollo Urbano

Programas

Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población

Programas de Ordenación de Zonas Metropolitanas o Conurbadas

Programas Municipales de Desarrollo Urbano

Código Urbano del Estado de Querétaro

Artículo 32. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano estará conformado por el conjunto de estudios, políticas 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 en el Estado

PEOTDU VERSIÓN EJECUTIVA QUERÉTARO

Código Urbano del Estado de Querétaro

Capítulo Tercero De los Programas Municipales de Desarrollo Urbano

I. Congruencia y vinculación con el PEDUI
II. La circunscripción territorial en la que será aplicado el Programa
III. La identificación de las características generales de los asentamientos humanos en el territorio municipa
IV. La zonificación primaria del territorio
V. El Sistema Normativo Municipal
VI. VI. La determinación de estrategias, políticas y acciones

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Instrumentos rectores de planeación

PEDUI

PMDU

PPDU

Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral

Presentan las políticas recomendadas para lograr el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano integral del Estado en forma equilibrada y sustentable. De esta forma se promueven políticas de protección, conservación, aprovechamiento, mejoramiento, control, consolidación, impulso y crecimiento, aplicables a las distintas regiones en relación con el medio ambiente, la actividad económica, la movilidad y el contexto social, con la finalidad de equilibrar el desarrollo de las mismas.

Planeación Urbana

- Dirección de crecimiento del territorio y su ordenación interna, restringiendo lo usos del suelo mediante su clasificación, actuando en un marco jurídico y administrativo.

- Los instrumentos de ordenación urbana y territorial tienen implicaciones ambientales y territoriales, por lo tanto, las políticas urbanas y territoriales se tienen que contemplar como un sistema complejo. asentar sobre un modelo territorial sostenible.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Principios de la Planeación

- Racionalidad
- Productividad
- Seguridad
- habitabilidad
- Democracia participativa
- Viabilidad
- Equidad
- inclusión social.
- Promoción de la cultura
- Sustentabilidad
- Equilibrio regional

Ante esta problemática se ha venido planteando desde fines del siglo XX, la urgencia de la construcción de los nuevos paradigmas en la planeación y el urbanismo.

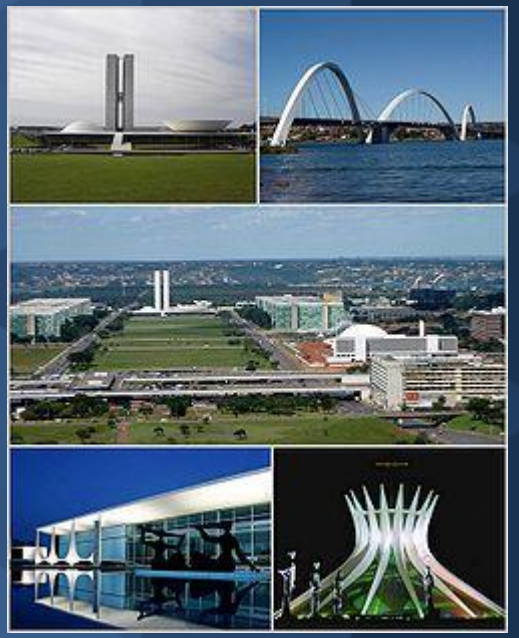
Planeación Urbana

Desde el surgimiento del concepto de sustentabilidad hasta la fecha, se han venido generando varias líneas de interpretación de esta. Las mas destacables son:

1. Proyecto Urbano, que tiene antecedentes de varias décadas.
2. Nuevo Urbanismo, de origen Norteamericano.
3 Proyectos de Eco Ciudad o Ciudades Verdes.
4 Ciudades Sustentables en muchas ocasiones estos conceptos se mezclan.
5 Planeación estratégica.

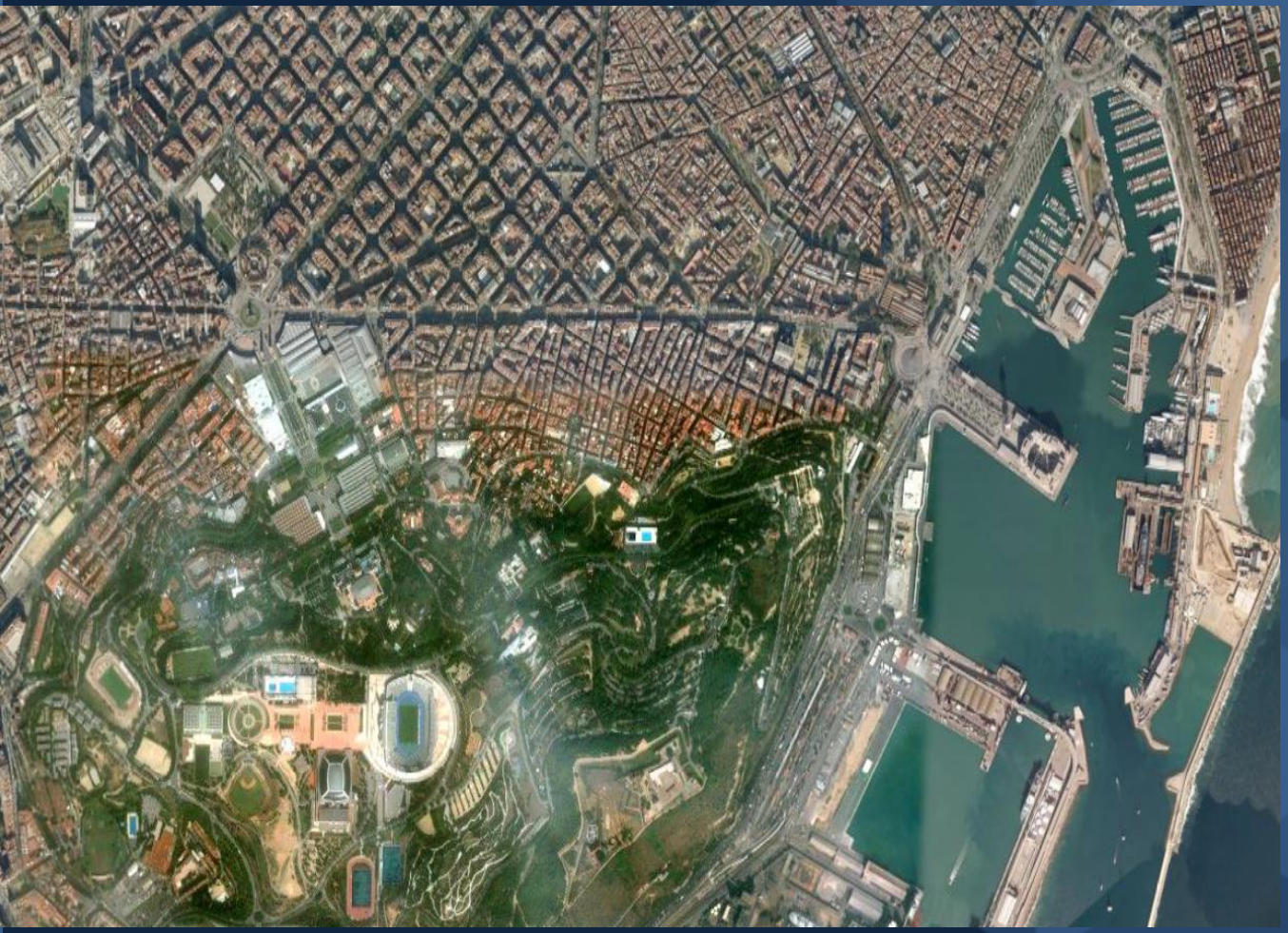
PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

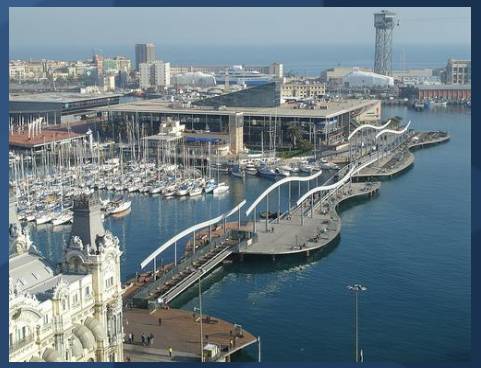
PLADESU
CAPACITACIÓN



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN





PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

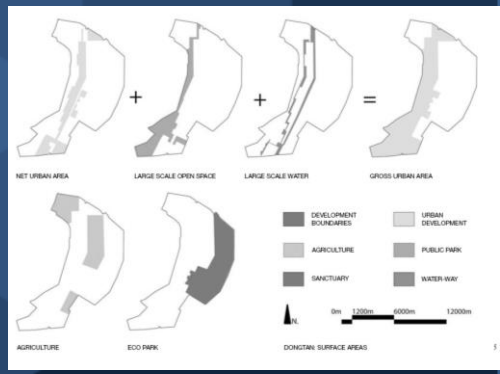
PLADESU
CAPACITACIÓN

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

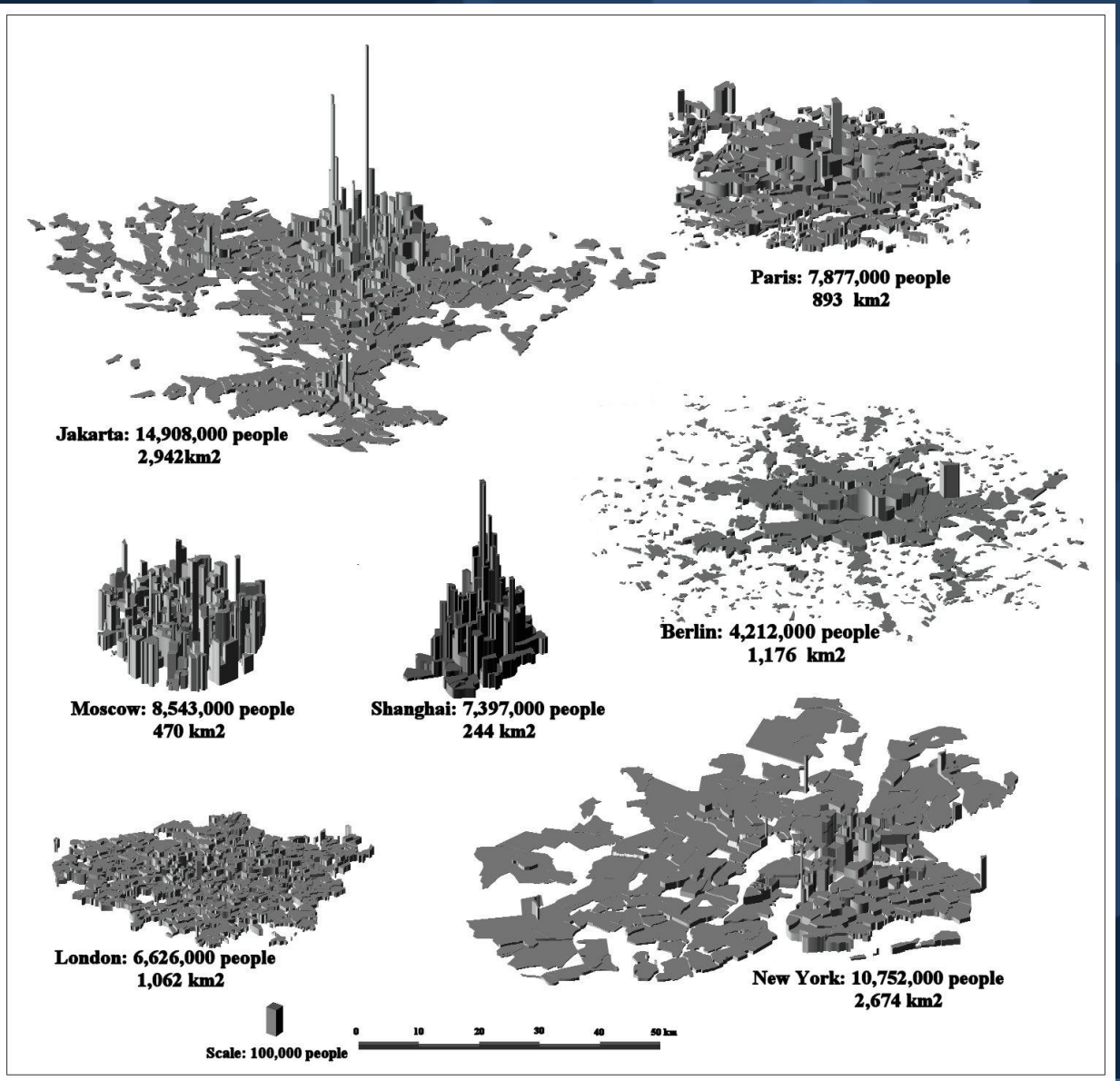
PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

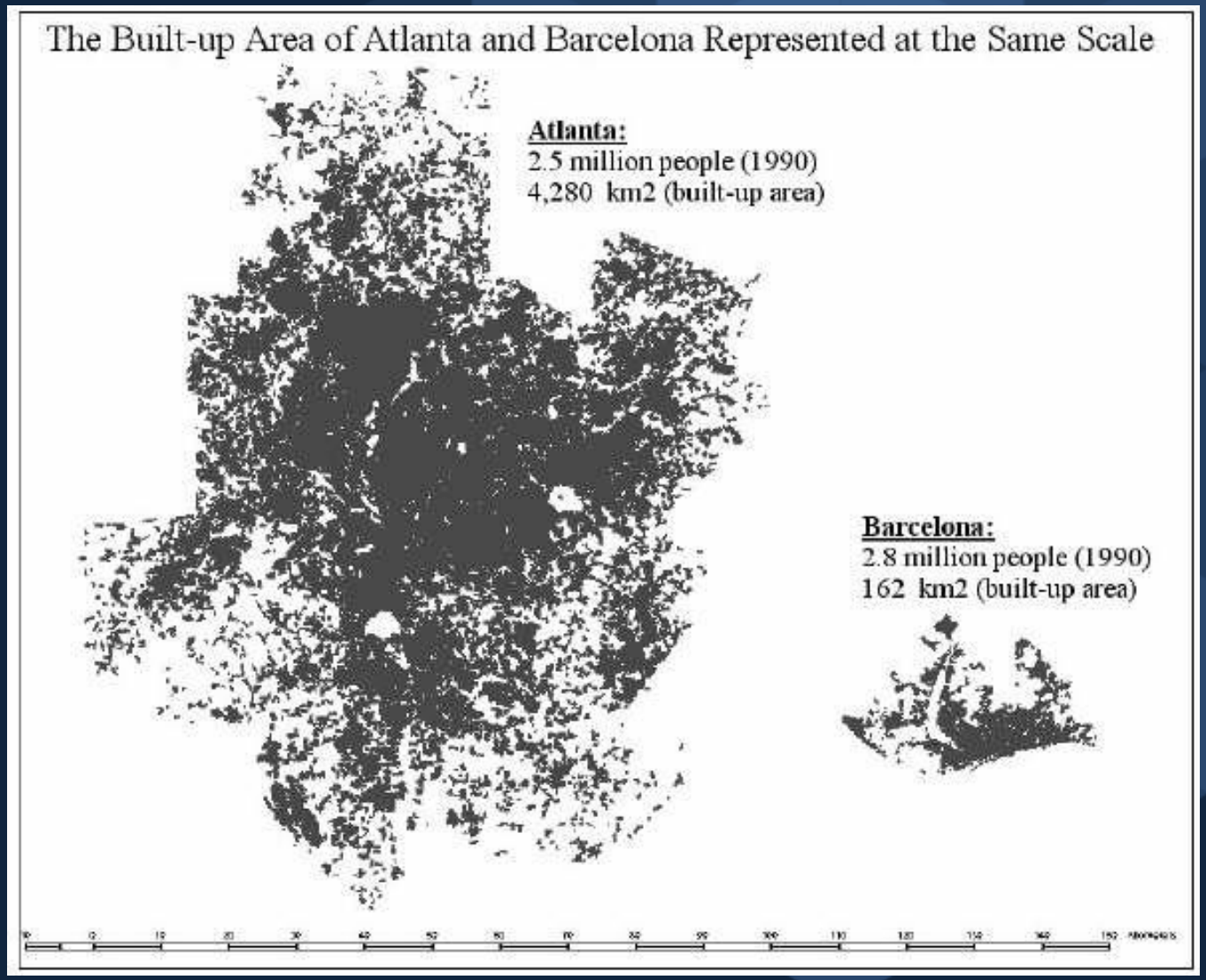
PLADESU
CAPACITACIÓN



Se debe entender que la ciudad se desarrolla en forma diferencial, todos los sectores no son iguales y a partir de la evaluación de las características morfológicas de un sector se puede deducir cuál es su potencial de crecimiento o evolución a futuro y cuáles son las acciones que se deben emprender para que este desarrollo sea armónico.

Al parecer nos preocupa mas su futuro que su pasado, sin reparar en que el conocimiento de su historia es fundamental para entender su presente.


Paris: 7,877,000 people
893 km2
Jakarta: 14,908,000 people
2,942km2
Berlin: 4,212,000 people
1,176 km2
Moscow: 8,543,000 people
470 km2
Shanghai: 7,397,000 people
244 km2
London: 6,626,000 people
1,062 km2
New York: 10,752,000 people
2,674 km2
Scale: 100,000 people
0
10
20
30
40
50 km


The Built-up Area of Atlanta and Barcelona Represented at the Same Scale
Atlanta:
2.5 million people (1990)
4,280 km2 (built-up area)
Barcelona:
2.8 million people (1990)
162 km2 (built-up area)

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Actividades productivas en las zonas de mayor aptitud para su desarrollo y donde se generen menores impactos ambientales

Actividades con expresión territorial

Protección de los recursos naturales

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Programa de Desarrollo Urbano

Instrumento de planeación que tiene por objeto definir objetivos, metas, políticas y estrategias del desarrollo urbano, adoptando la modalidad que les corresponde.

Debe contener las normas relativas a la zonificación y las líneas específicas de acción para la ordenación y regulación del territorio.

Programa Estatal de Desarrollo Urbano

Es el que determina la estrategia, política, acciones y normas de ordenación de un territorio, así como las bases para expedir los programas parciales.

- Consigna la clasificación de Uso de suelo
- Define lineamientos para su uso
- Señala las áreas de actuación
  - Políticas urbanas integrales y acciones estratégicas.

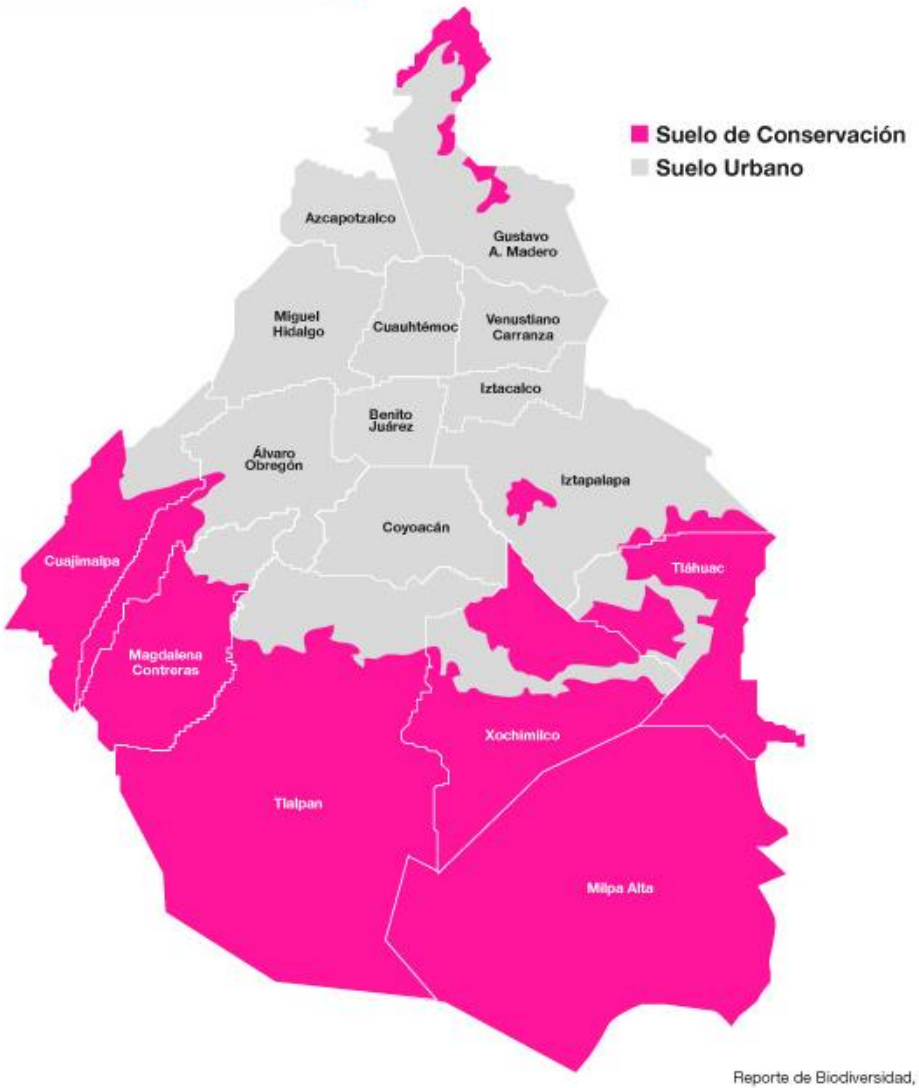
Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Contiene el conjunto de instrumentos de política pública mediante los que se regula la distribución de manera equilibrada y sustentable, la población y las actividades económicas en el territorio, definiendo el uso del suelo de acuerdo al interés general y delimitando las facultades y obligaciones inherentes al derecho de propiedad y posesión del suelo conforme al uso y destino.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

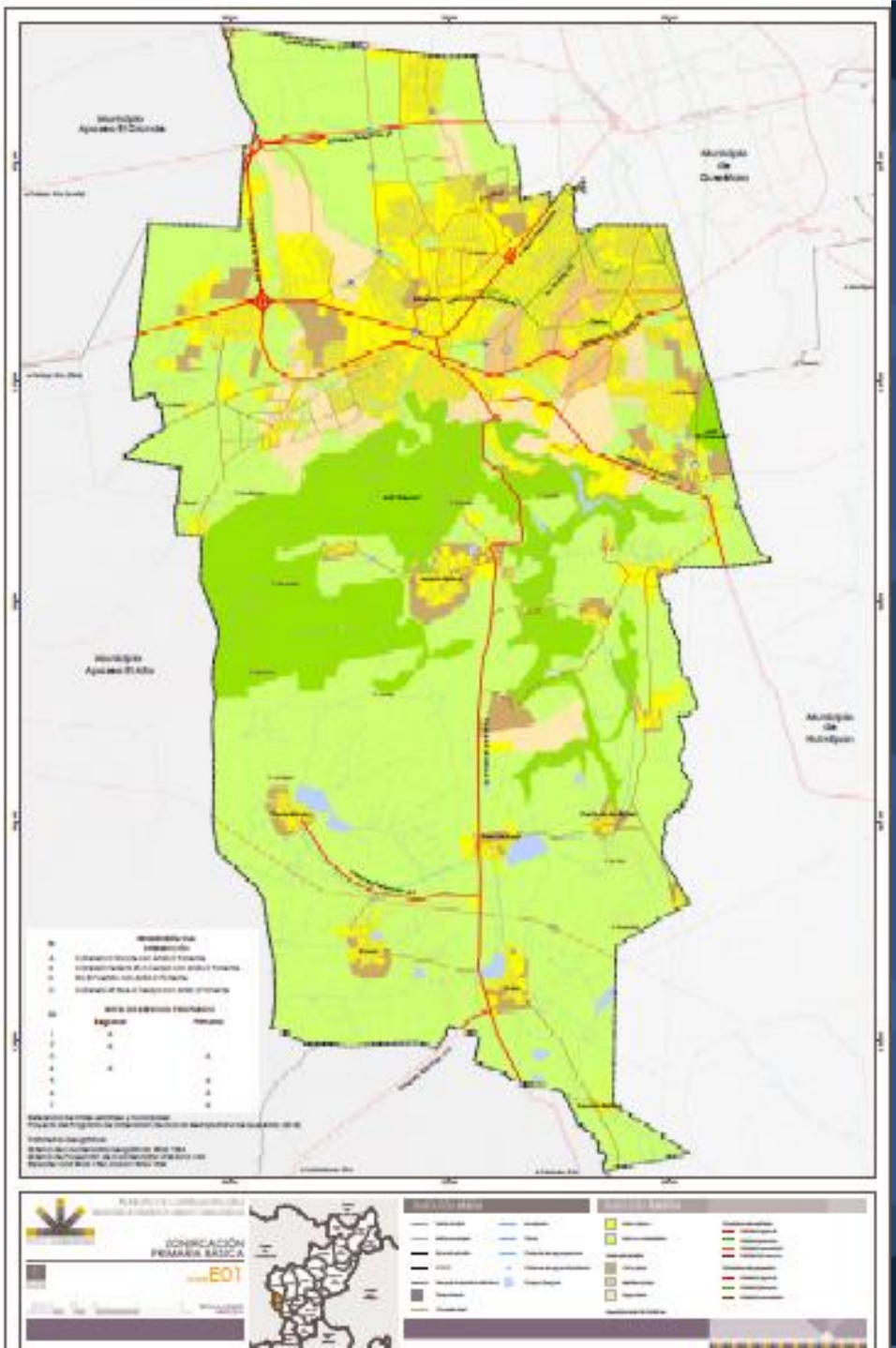
SUELO URBANO Y SUELO DE CONSERVACIÓN



Reporte de Biodiversidad, 2012.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

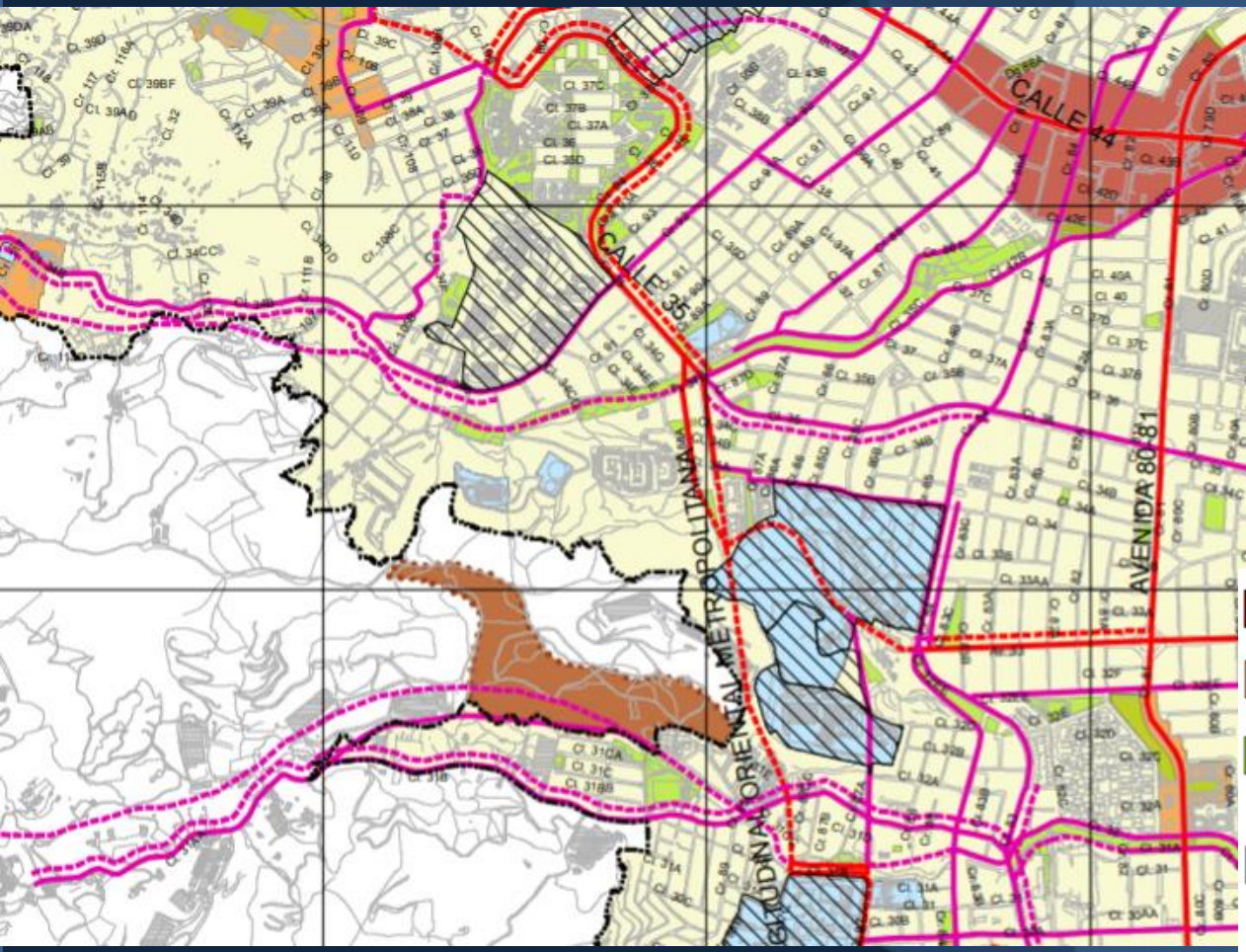


PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN



Centralidad Zonal

Centralidad Barrial

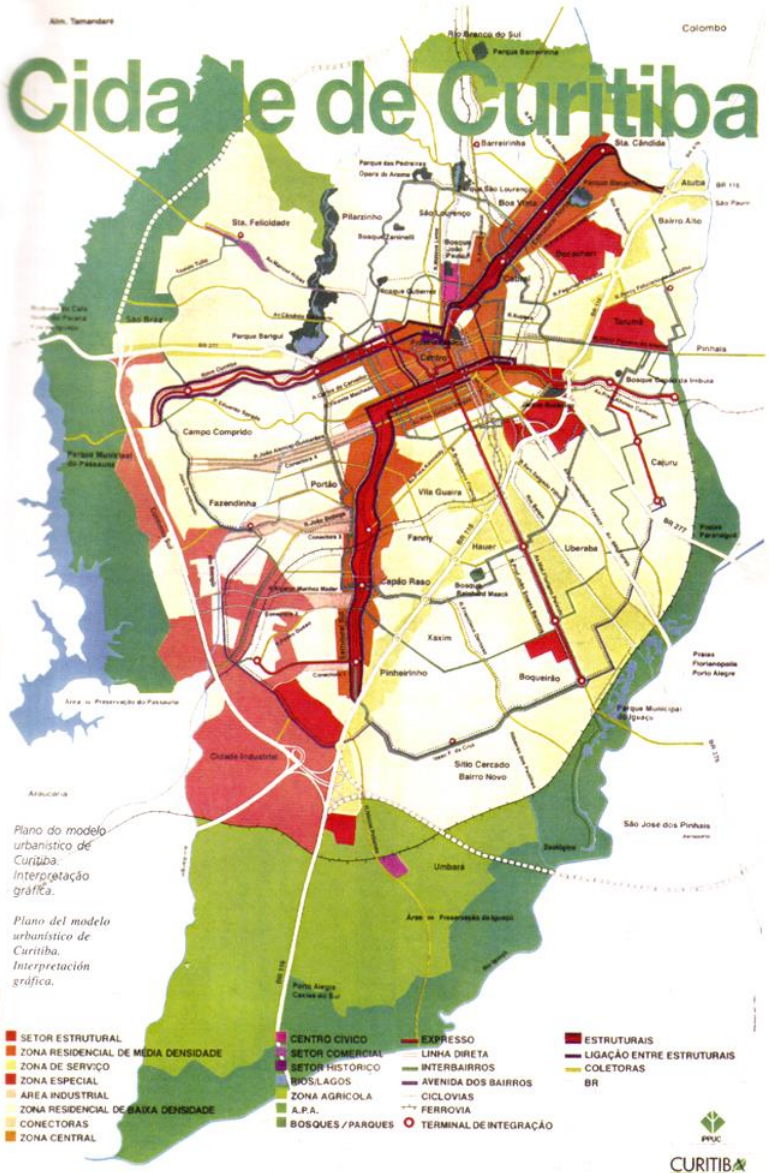
Áreas para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante - Espacio público

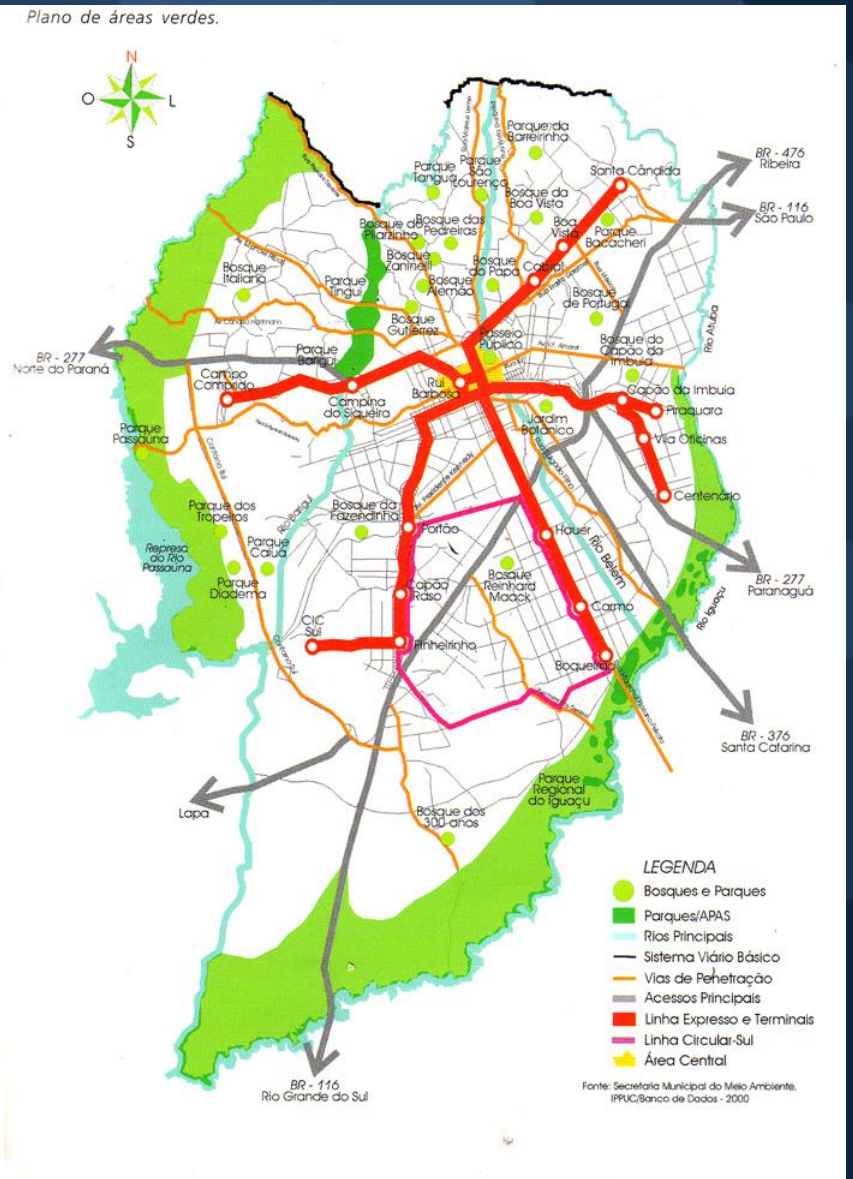
Áreas para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante Equipamientos Generales

Áreas para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante

Suelo Urbano

Suelo de Expansión


Cidade de Curitiba
Plano do modelo urbanístico de Curitiba. Interpretação gráfica.
Plano del modelo urbanístico de Curitiba. Interpretación gráfica.
SETOR ESTRUTURAL
ZONA RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE
ZONA DE SERVIÇO
ZONA ESPECIAL
AREA INDUSTRIAL
ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE
CONECTORAS
ZONA CENTRAL
CENTRO CIVICO
SETOR COMERCIAL
SETOR HISTÓRICO
BOSQUES/LAGOS
ZONA AGRICOLA
A.P.A.
BOSQUES / PARQUES
EXPRESSO
LINHA DIRETA
INTERBAIRROS
AVENIDA DOS BAIRROS
CICLOVIAS
FERROVIA
TERMINAL DE INTEGRAÇÃO
ESTRUTURAIS
LIGAÇÃO ENTRE ESTRUTURAIS
COLETORAS
BR
CURITIBA 300


Plano de áreas verdes.
N
O
L
S
BR - 277 Norte do Paraná
BR - 476 Ribeira
BR - 116 São Paulo
BR - 277 Paranaguá
BR - 376 Santa Catarina
BR - 116 Rio Grande do Sul
Lapa
Parque Barigui
Parque Tingui
Parque Passauna
Represa do Rio Passauna
Parque Regional do Iguaçu
Bosque dos 300-anos
Jardim Botânico
Passeio Público
Centenário
Carmo
Boqueirão
Pinheirinho
Portão
Santa Cândida
Campo Comprido
Campina do Siqueira
Capão Raso
Capão da Imbuia
Praquara
Vila Oficinas
Rua Barbosa
LEGENDA
Bosques e Parques
Parques/APAS
Rios Principais
Sistema Viário Básico
Vias de Penetração
Acessos Principais
Linha Expresso e Terminais
Linha Circular-Sul
Área Central
Fonte: Secretaria Municipal do Meio Ambiente, IPPUC/Banco de Dados - 2000

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

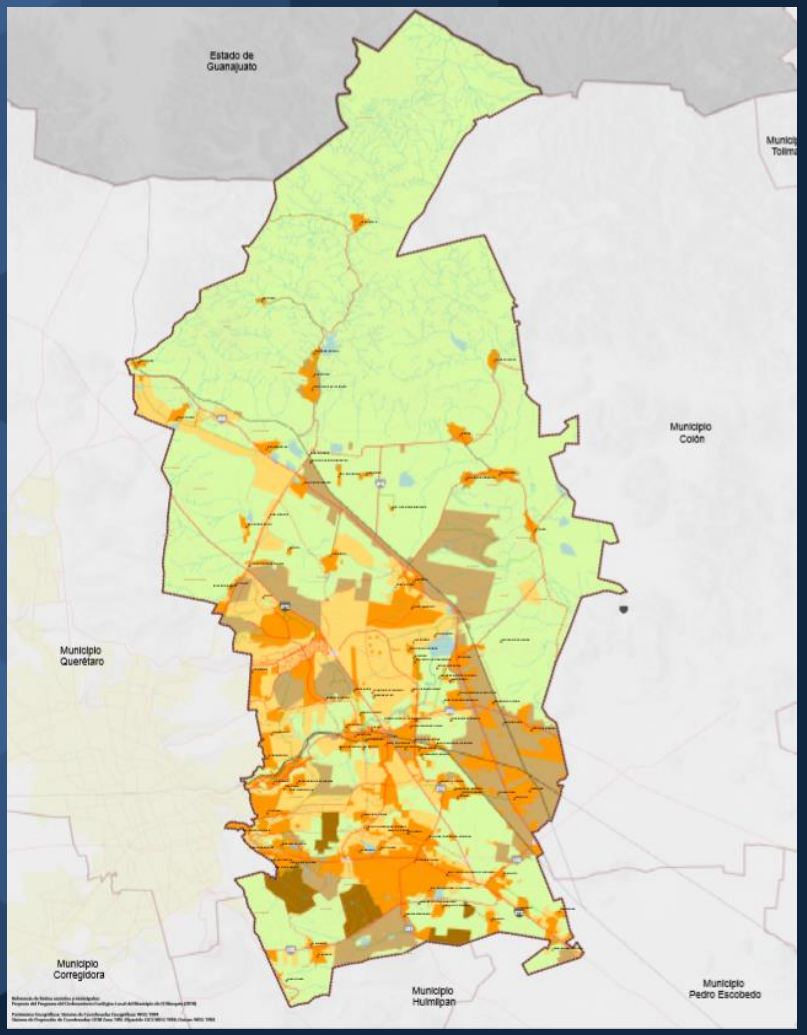
PLADESU
CAPACITACIÓN

Sistema Normativo

Zonificación Primaria

Básica

Se representan las zonas de aprovechamiento genérico y utilización del suelo con base en los usos existentes y el desarrollo esperado.



Sistema Normativo

Zonificación Primaria

Básica

Suelo Urbano:

Comprende el área urbana y localidades rurales dentro del polígono del Programa Municipal, en los cuales el suelo ya está construido, así como las zonas que se encuentran en proceso de urbanización y aquellos predios en los que ya se ha otorgado el cambio de uso del suelo por parte de la autoridad municipal.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

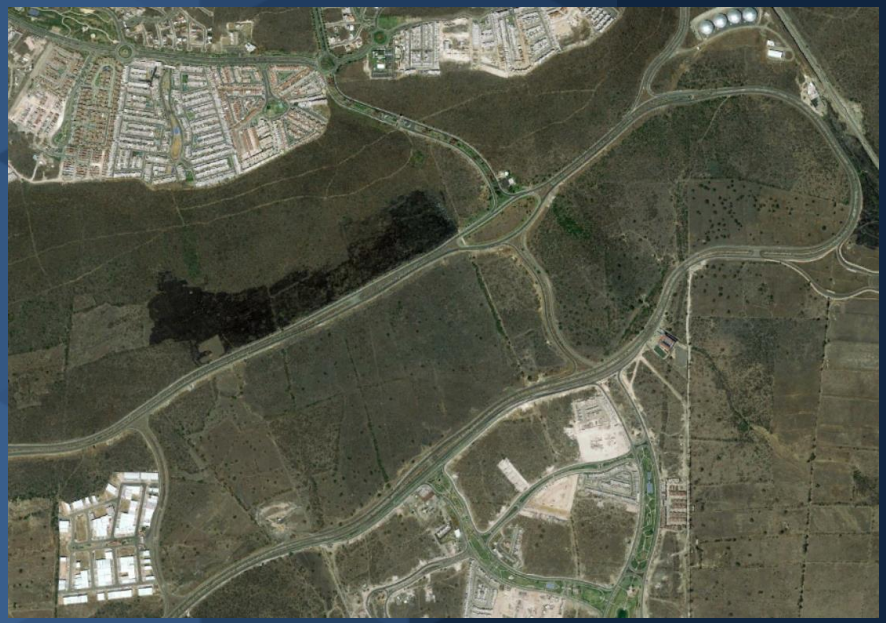
Sistema Normativo

Zonificación Primaria

Básica

Suelo Urbanizable:

Son aquellas áreas en donde se contempla el crecimiento a futuro a corto, mediano o largo plazo. Aprovechando la infraestructura ya instalada, integrando el crecimiento de la mancha urbana de forma ordenada.



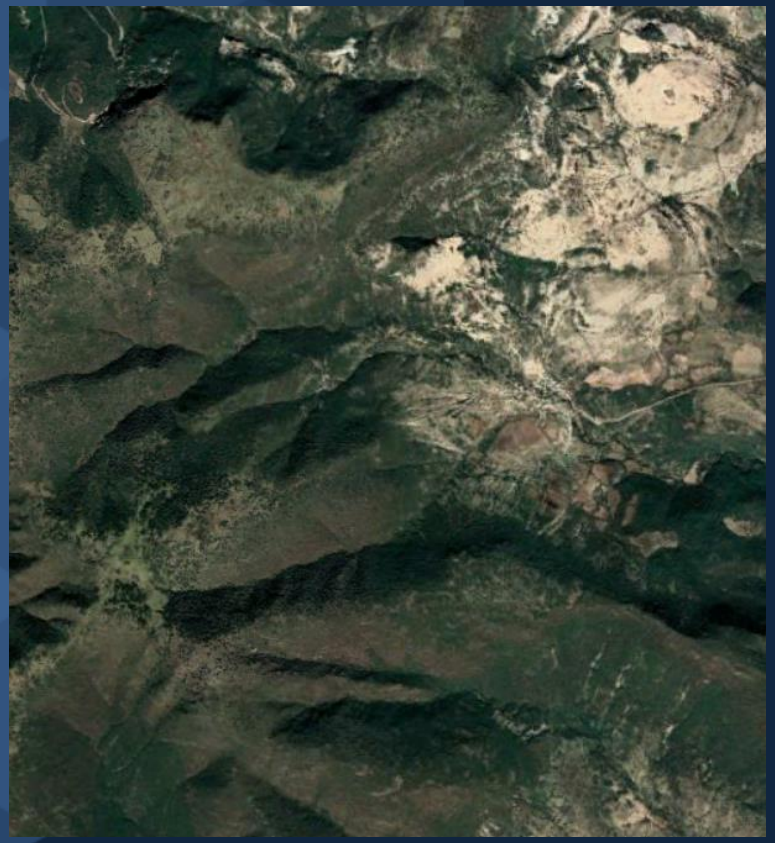
Sistema Normativo

Zonificación Primaria

Básica

Suelo No Urbano:

Es aquel que por sus características ambientales y/o de riesgo son incompatibles con el aprovechamiento urbano.



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

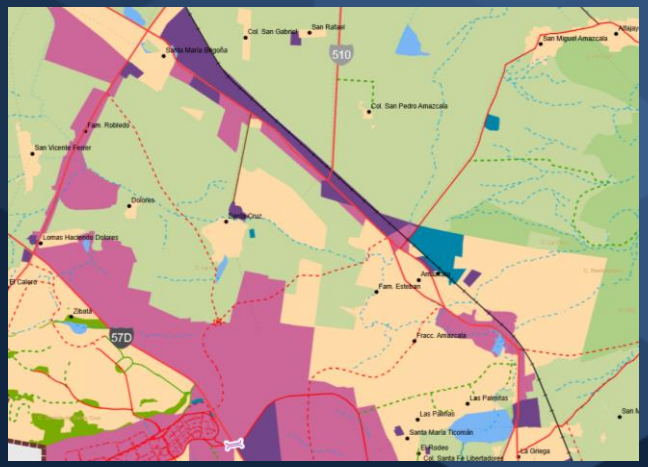
Sistema Normativo

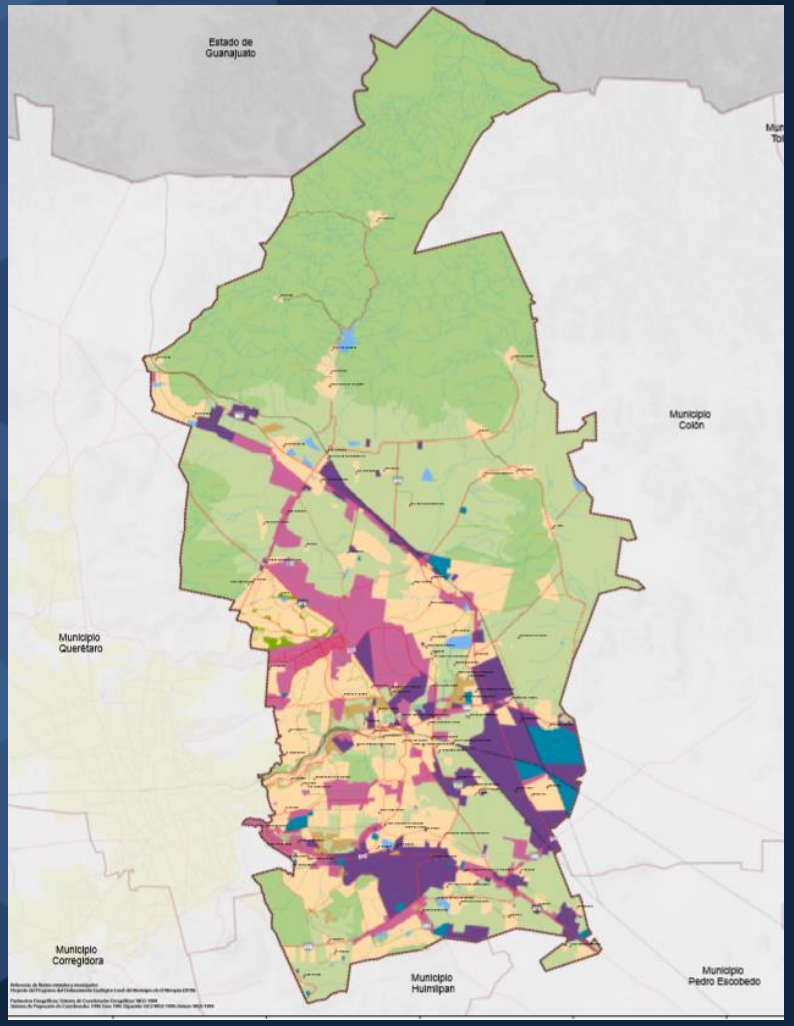
Zonificación Primaria

Detallada

Se representan las zonas de aprovechamiento en las que se define dicha zonificación.

- Área verde
- Comercio y servicios
- Conservación agropecuaria
- Equipamiento
- Extractiva
- Habitacional
- Industria
- Protección ecológica





Sistema Normativo

Horizontes de crecimiento

Básica

Se representan las zonas de aprovechamiento en las que se define dicha zonificación.

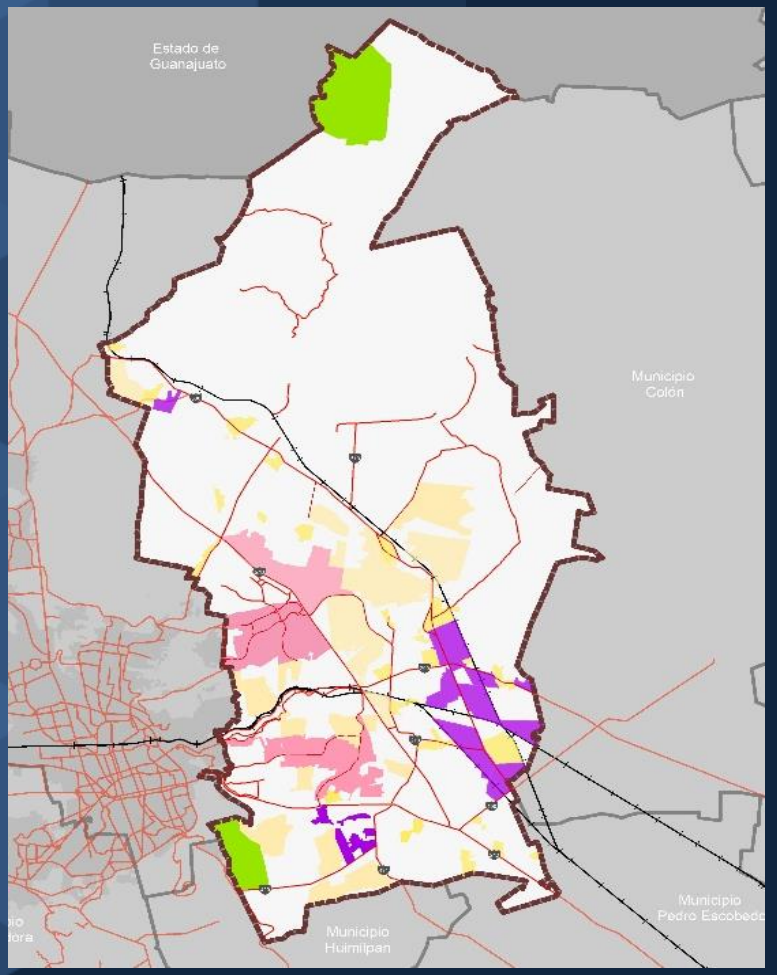
PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Sistema Normativo

Áreas de actuación

Son áreas estratégicas de intervención del territorio descritas en el Modelo de Ordenamiento Territorial, son un parte fundamental del Sistema Normativo Municipal, ya que son de aplicación vinculatoria de algunas Normas de Ordenación General.



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Sistema Normativo

Áreas de actuación

Potencial de Mejoramiento:

Son las áreas habitacionales ocupadas por población de bajos ingresos y que presentan altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos; áreas donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

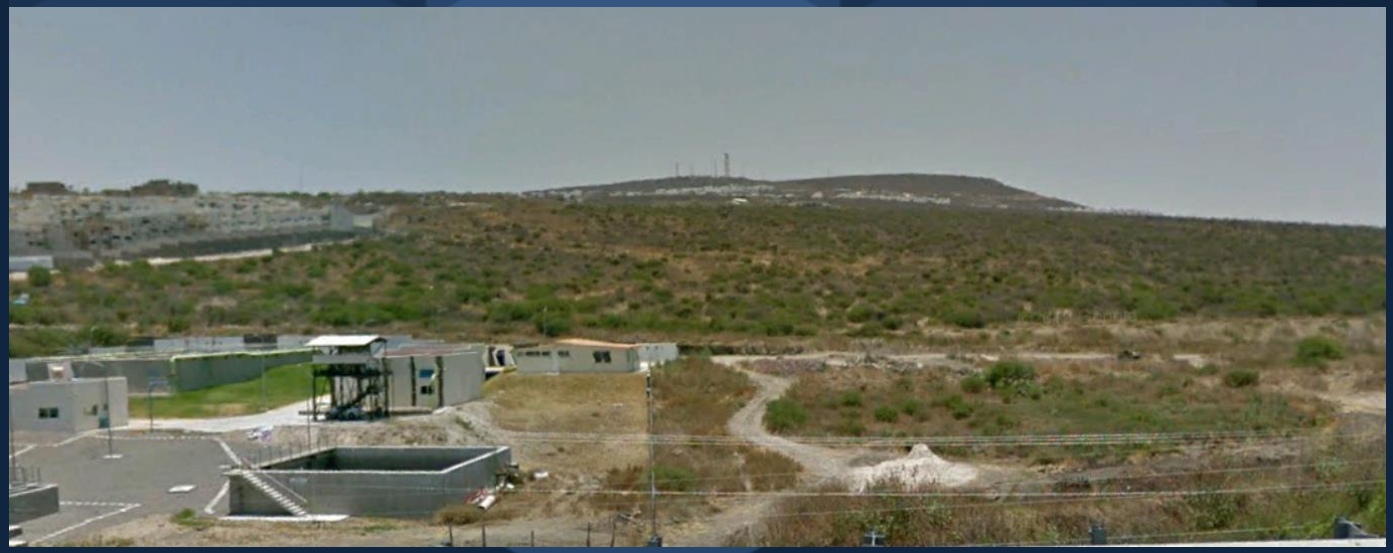
PLADESU
CAPACITACIÓN

Sistema Normativo

Áreas de actuación

Potencial de Urbanización:

Son aquellas zonas que cuentan con las características de integrarse al desarrollo urbano, mediante la implementación de Esquemas Específicos de Utilización del Suelo.



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Sistema Normativo

Áreas de actuación

Potencial de Desarrollo:

Son las áreas que corresponden a grandes terrenos desocupados dentro del tejido urbano, cuentan con accesibilidad vial y en su entorno existen servicios básicos de infraestructura. Son áreas donde pueden desarrollarse proyectos urbanos de alto impacto.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

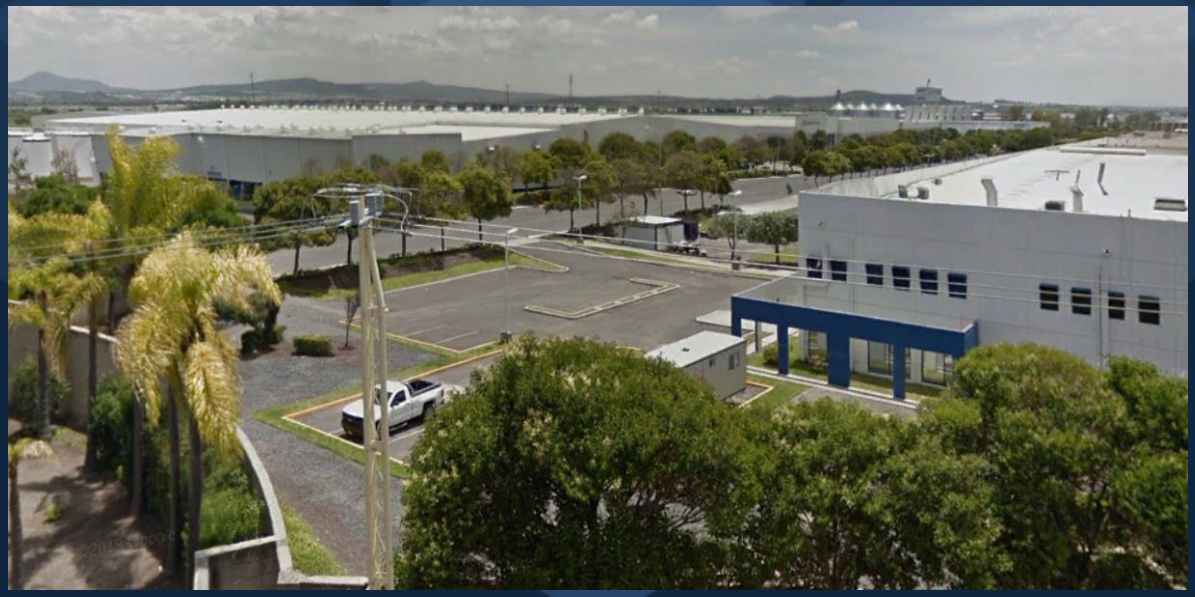
PLADESU
CAPACITACIÓN

Sistema Normativo

Áreas de actuación

Integración Industrial:

Son aquellas zonas que pueden integrarse a los complejos industriales, y que cuentan con características para un diseño mediante la implementación de Esquemas Específicos de Utilización del Suelo.



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Sistema Normativo

Áreas de actuación

Conservación Ambiental:

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

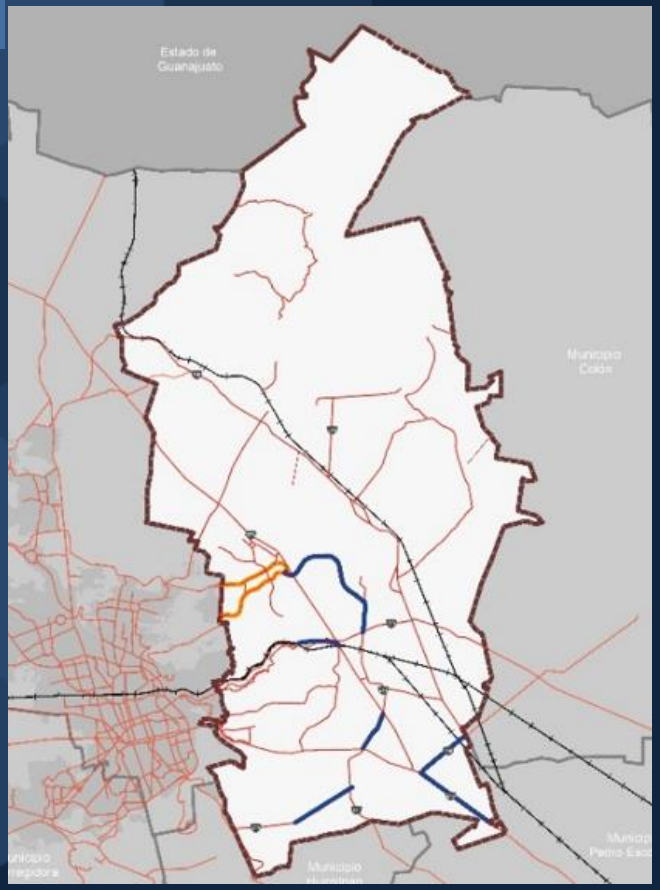
PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Sistema Normativo

Corredores de Integración y Desarrollo

Forman parte de proyectos ordenadores en grandes áreas que tienen potencial para convertirse en detonadores de inversión y desarrollo promoviendo su potencial de tratamiento en: áreas de oportunidad para la inversión pública y privada, vinculación con instrumentos del desarrollo urbano, así como una cartera de estímulos para incentivar la inversión productiva y la generación de empleo.



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Sistema Normativo

Corredores de Integración y Desarrollo

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Sistema Normativo

Instrumentos promotores de Desarrollo Urbano

Áreas de actuación

Corredor de Integración y Desarrollo.

- La recuperación de plusvalías urbanas por intervenciones urbanísticas.
- El incremento de derechos de desarrollo.
- Relocalización de uso de suelo.
- Redistribución de potencial de desarrollo.
- Reasignación de usos de suelo.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Sistema Normativo

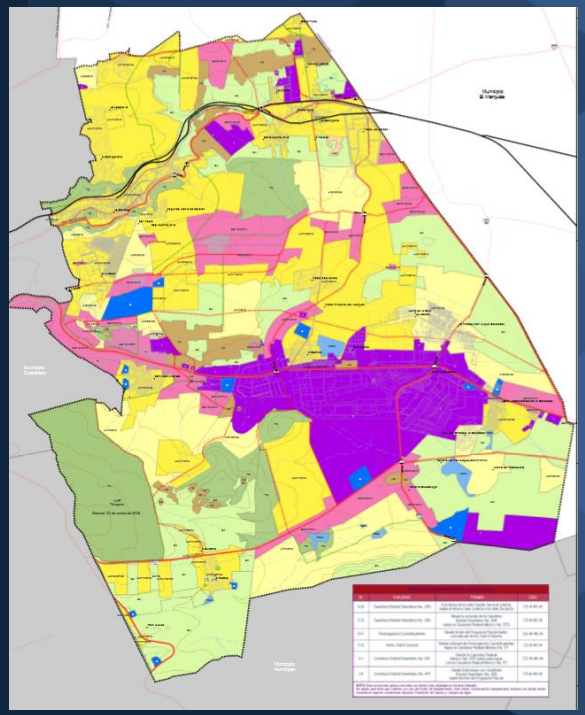
Instrumentos promotores de Desarrollo Urbano

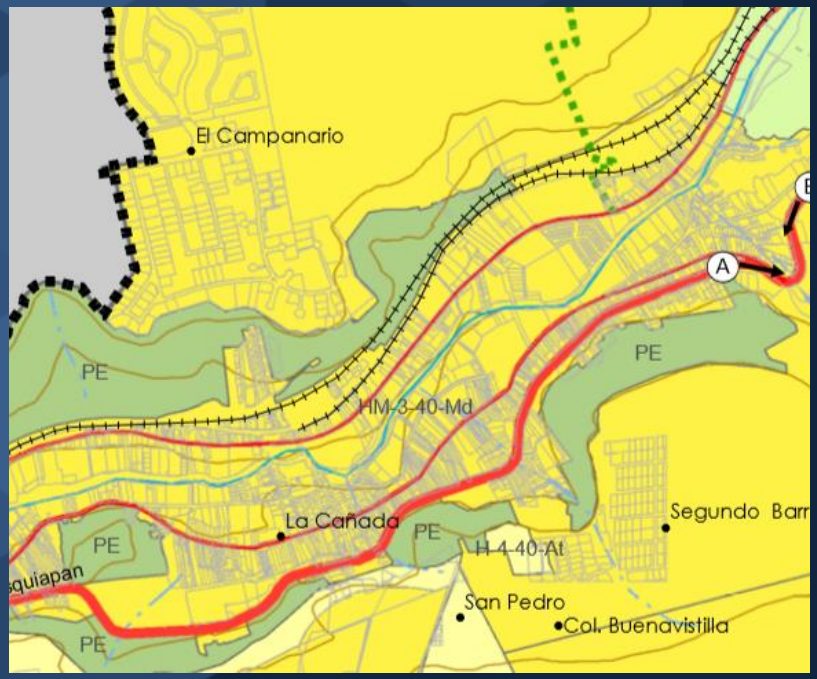
PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Usos de Suelo

Zonificación Secundaria para Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbano.





Usos de Suelo

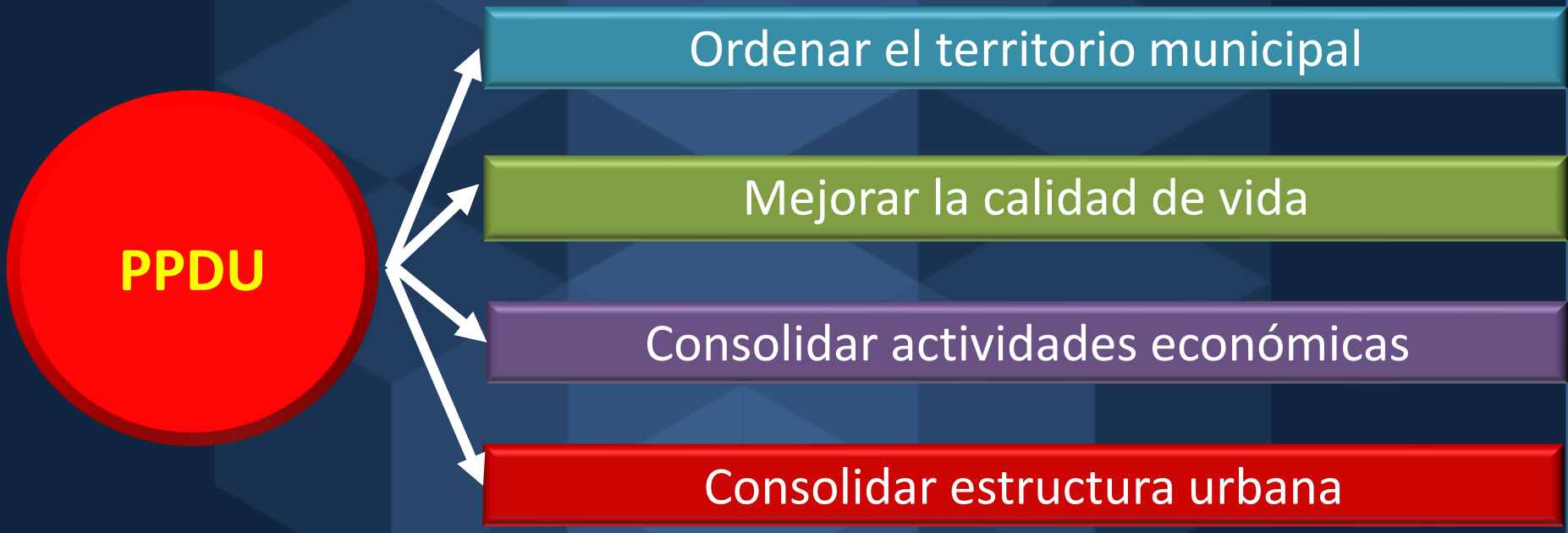
Programas Parciales de Desarrollo Urbano

Son instrumentos de planeación técnicos – jurídicos que permiten a la autoridad municipal definir la fundamentación, formulación y ejecución y evaluación de acciones y políticas conducentes para el desarrollo urbano.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

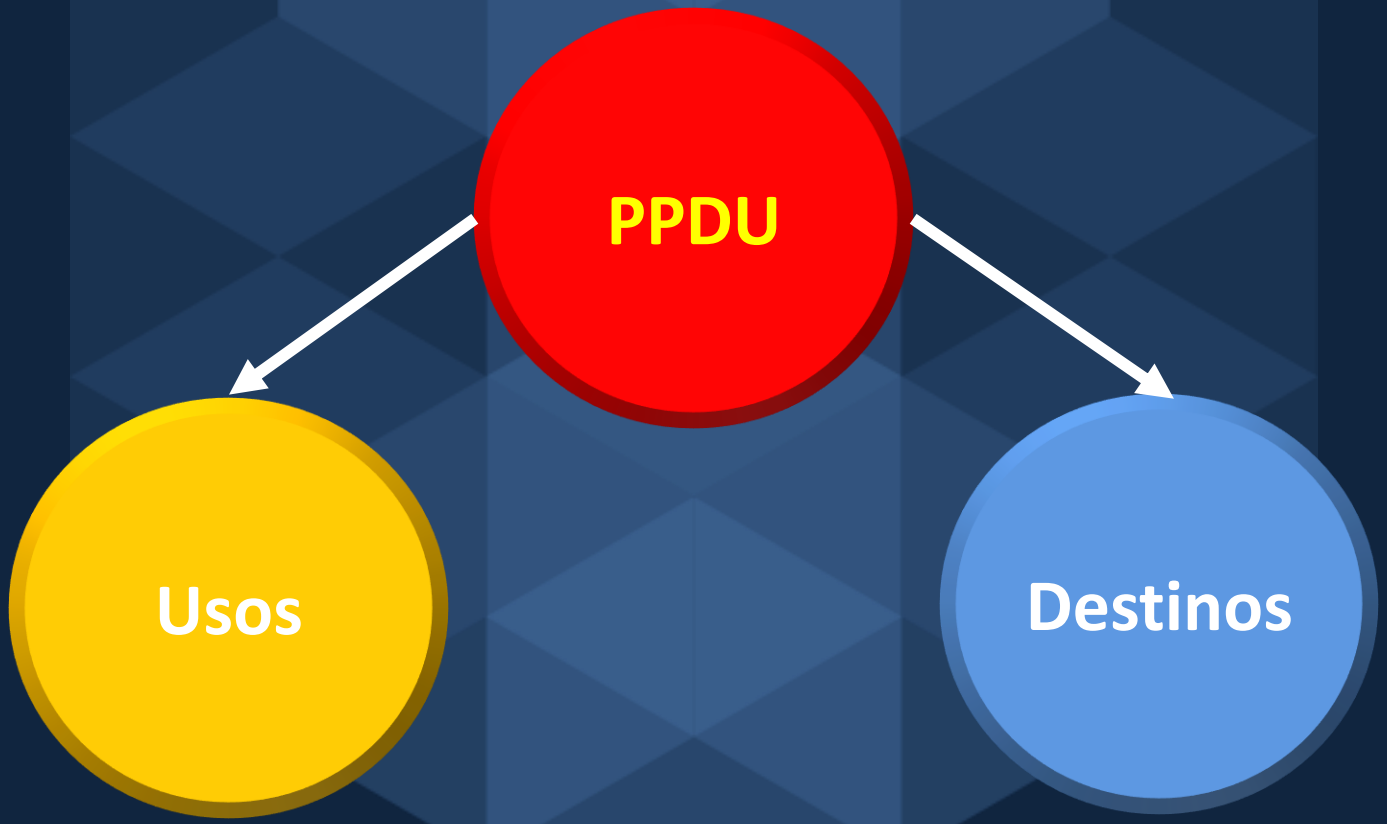
Usos de Suelo



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

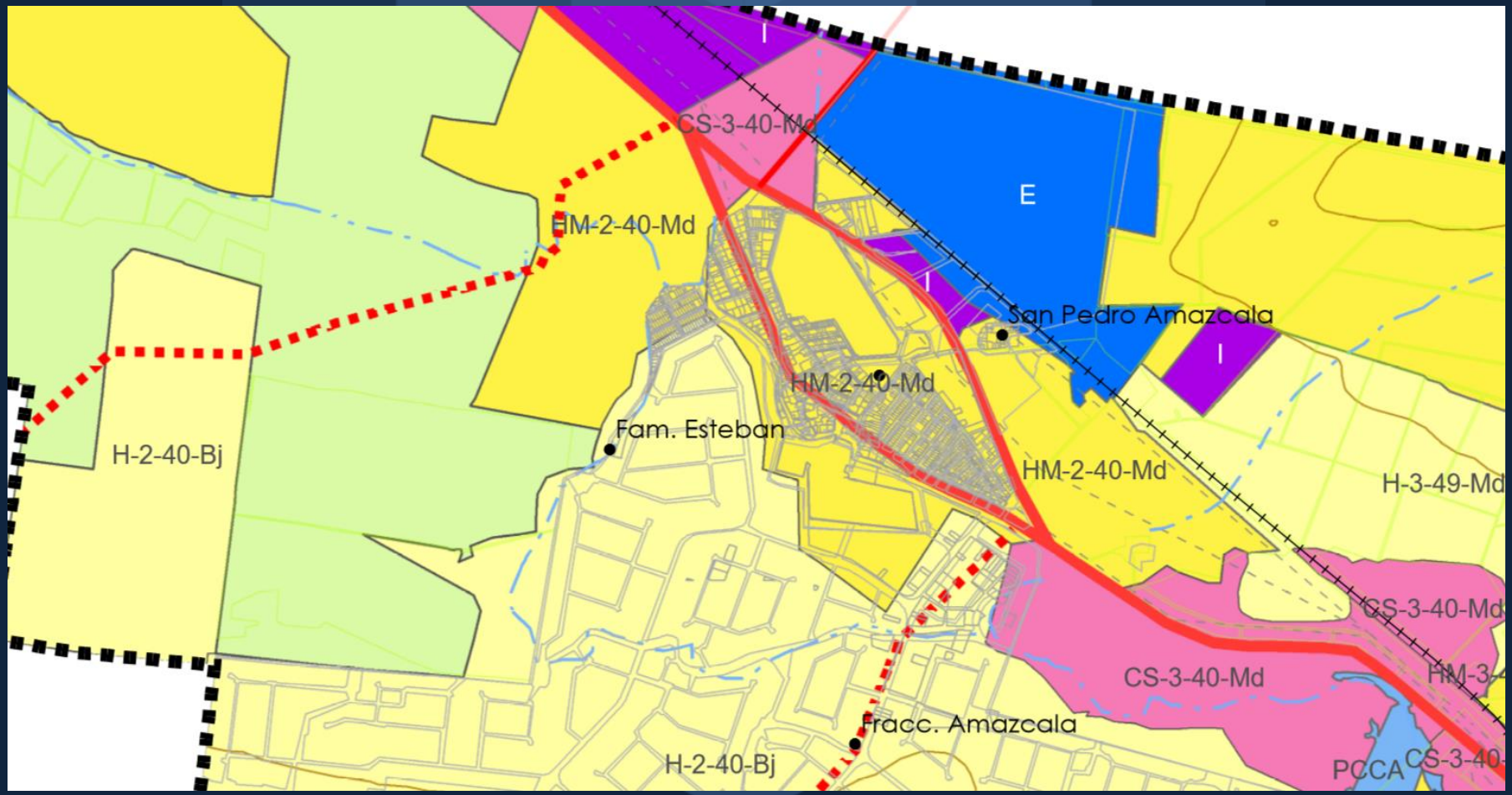
Usos de Suelo



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Usos de Suelo



Usos de Suelo

Zonificación Secundaria

Es aquella que debe tener congruencia con la Zonificación Primaria Básica y Detallada establecida en el PMDU

Califica el suelo determinando la regulación específica de acuerdo al sistema normativo que les aplique y las diferente zonas de usos de suelo.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Usos de Suelo

Zonificación Secundaria

Usos de Suelo

Giros

Usos de Suelo

Zonificación Secundaria

Indica la posibilidad del desarrollo urbano en la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable, en el suelo No Urbanizable es la que indica la vocación del suelo y su adecuado aprovechamiento y protección para su preservación ambiental.

Suelo Urbano y Urbanizable

- Habitacional
- Habitacional Mixto
- Habitacional Existente
- Comercio y Servicios
- Equipamiento
- Industria
- Áreas verdes

Para el suelo No Urbanizable

- Preservación Ecológica
- Protección a cauces y cuerpos de agua
- Conservación Agropecuaria
- Actividad Extractiva

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Usos de Suelo

Zonificación Secundaria

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.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

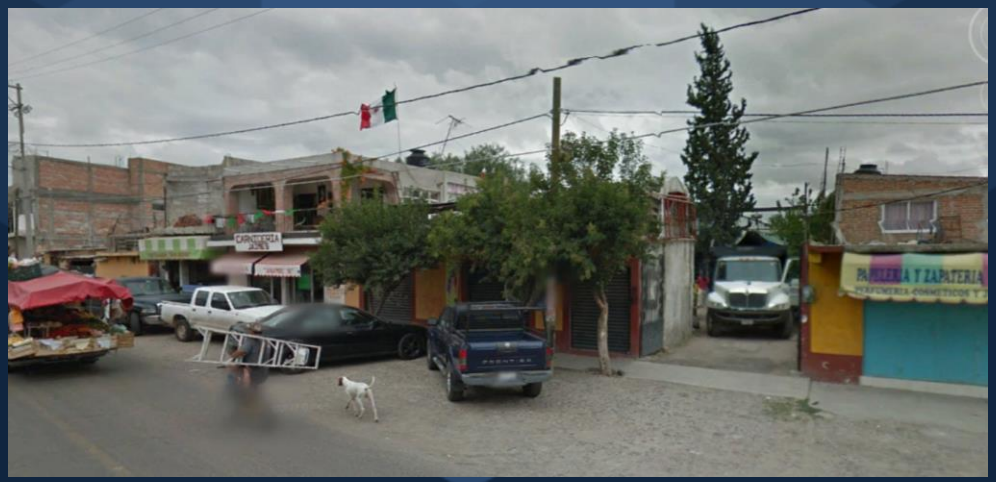
PLADESU
CAPACITACIÓN

Usos de Suelo

Zonificación Secundaria

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, como tortillerías, verdulerías, consultorios, estéticas, fondas etc.



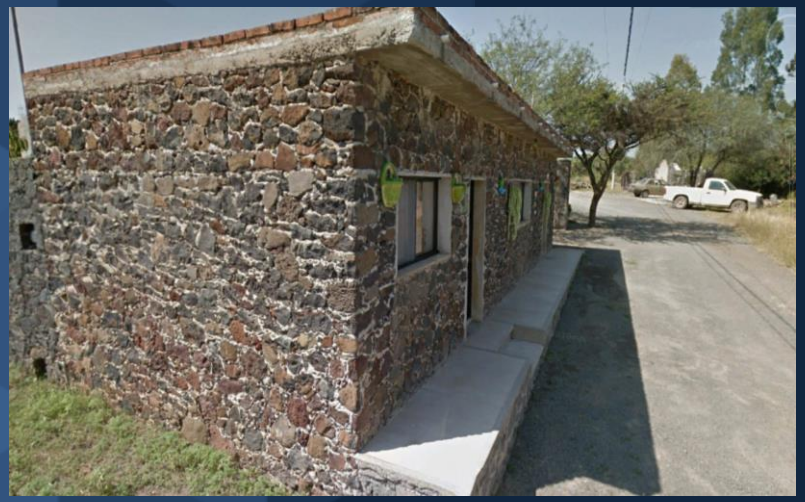
PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Usos de Suelo

Zonificación Secundaria

Habitacional Existente (HEX): Zonas con vivienda, edificada antes de la aplicación del cualquier Programa Parcial de Desarrollo Urbano en el Municipio. Existe una mezcla de usos de comercios y servicios básicos de carácter vecinal que no causan un impacto negativo en la zona habitacional.



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Usos de Suelo

Zonificación Secundaria

Comercio y Servicios (CS):

Zonas en donde el Comercio y Servicios son predominantes y de impacto regional, y no necesariamente deben tener una mezcla de vivienda. Contemplando servicios de mayor especialización.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Usos de Suelo

Zonificación Secundaria

Industria (I):

Instalaciones en las cuales se desarrollan actividades productivas y de transformación con usos complementarios de servicios, y se dividen en: de bajo impacto, impacto medio y alto impacto.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Usos de Suelo

Zonificación Secundaria

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

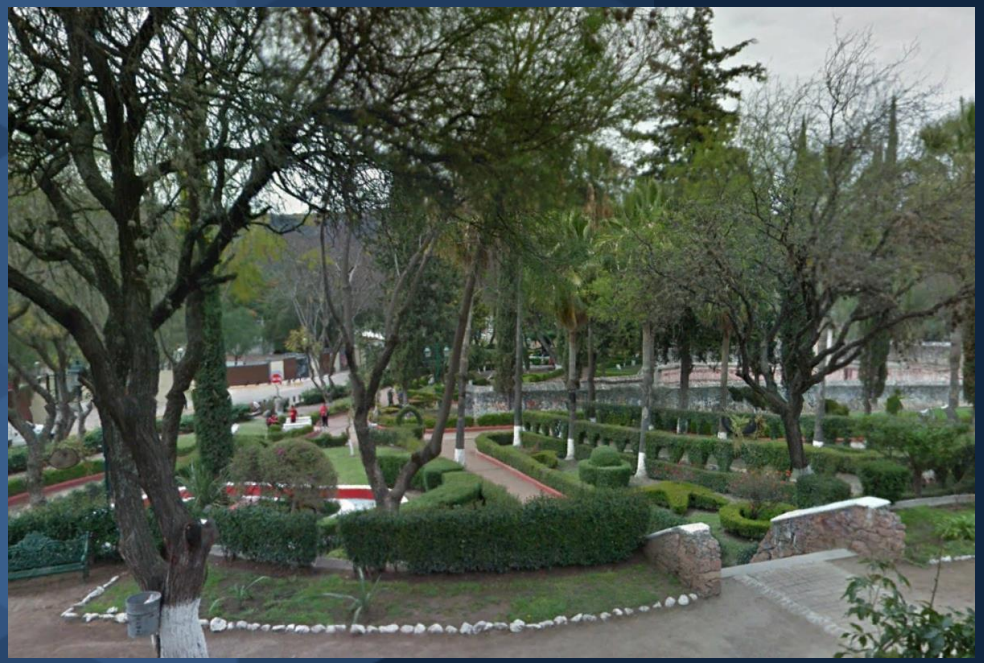
PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Usos de Suelo

Zonificación Secundaria

Área Verde (AV):
Son todos aquellos espacios abiertos, como son parques vecinales, plazas, jardines y canchas deportivas.



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Usos de Suelo

Zonificación Secundaria

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

Usos de Suelo

Zonificación Secundaria

Conservación Agropecuaria (CA): Elementos del medio natural con usos agrícolas y pecuarios.

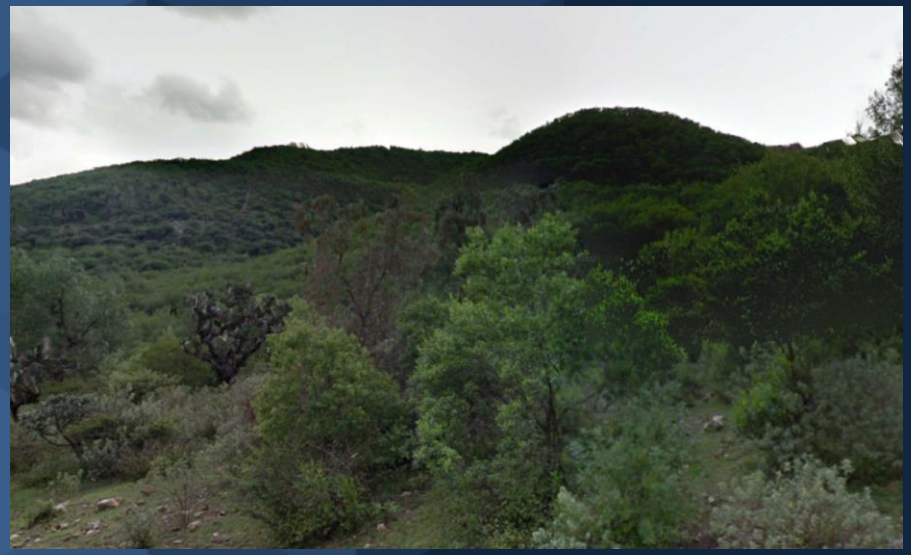
PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Usos de Suelo

Zonificación Secundaria

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.



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Usos de Suelo

Zonificación Secundaria

Actividades Extractivas (AE): Son aquellas actividades que toman determinada materia prima del ambiente, sin intervenir en su formación ni elaboración.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Nomenclatura de ZS

H-2-30-Bj

- H → USO DEL SUELO
- 2 → NIVELES PERMITIDOS (PB+1)
- 30 → % DE ÁREA LIBRE DEL TERRENO
- Bj → DENSIDAD BAJA

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Nomenclatura de ZS

Densidades

Baja (Bj).- Una vivienda por cada 286m2 de superficie total de terreno.

Media (Md) .Una vivienda por cada 167m2 de superficie total del terreno.

Alta (At).-Una vivienda por cada 90m2 de superficie total de terreno.

Muy Alta. (MAt).- Una vivienda por cada 68m2 de terreno.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Nomenclatura de ZS

DENSIDADES DADAS EN HABITANTES POR HECTÁREAS		
Densidades hab/ha	**Población en 1 ha**	**viviendas en 1 Ha.**
PPDU VIGENTES		
H05	50	10
H1	100	20
H1.5	150	30
H2	200	40
H 2.5	250	50
H3	300	60
H4	400	80
H5	500	100
H6	600	120

DENSIDADES DADAS EN VIVIENDAS POR PREDIO		
Densidades Propuestas	**Población en 1 ha**	**viviendas en 1 ha**
Densidad habitacional (Propuesta) VIVIENDAS POR PREDIO		
Baja (Bj) 1 viv por casa 286 m2 de terreno	175	35
Media (Md) 1 viv por cada 167 m2 de terreno	300	60
Alta (At) 1 viv por cada 90 m2 de terreno	555	111
Muy Alta (MAt) 1 viv por cada 68 m2 de terreno	735	147

Nomenclatura de ZS

- Se conocerá los niveles de construcción directo en plano.
- Se podrá verificar si alguna obra esta fuera de la normatividad establecida.
- Se permite hacer el cálculo del COS y CUS directamente de cada lote, sin ver tablas o anexos, con una simple operación.
- Permite verificar rápidamente el número de viviendas permitidas en un predio de cualquier tamaño con una sola operación.

	H 1	H-2-30-Bj
Identifica el uso de suelo	X	X
Se describe densidades	X	X
Se describe altura		X
Se sabe la superficie de construcción permitida		X
Se sabe la superficie de área libre se debe dejar		X

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Nomenclatura de ZS

TABLA DE COMPATIBILIDADES D SOS DEL SUELO HOMOLOGADA.

USO GENÉRICO	GRUPO DE GIROS	GIROS	SUELO URBANO Y URBANIZABLE							SUELO NO URBANO			
			H	HM	HEX	CS	E	AV	I	PCCA	PE	CA	AE
Habitacional	Vivienda Independiente	Vivienda Independiente.											
	Vivienda Agrupada	Vivienda Agrupada.											
	Comercio de Primer Contacto	Elaboración de productos artesanales de bajo impacto sin uso de maquinaria (hasta 100 m²), telares de cintura, elaboración de piñatas (hasta 100 m²), artesanía de madera o trapo, bordado, tejido y bisutería, productos de palma; repostería, conservas, tortillería, carnicerías, pollerías, recauderías, lecherías (no establos), venta de productos lácteos, embutidos/salchichonería, rosticerías, tamalerías, panaderías, paleterías, neverías y dulcerías; misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, venta de artículos para fiestas, minisúperes, tiendas de conveniencia, estanquillos, farmacias con o sin consultorio, boticas y droguerías; joyería; florerías, tiendas de regalos; artículos para mascotas, papelerías; fotocopias, mercerías y expendios de pan, ferreterías y tlapalerías (hasta 50m²); bebidas y tabaco, salas de belleza, barberías, peluquerías y sastrerías en general; lavanderías, tintorerías, planchadurías, venta de productos de limpieza a granel, reparación y mantenimiento de bicicletas, teléfonos celulares, relojes, joyería, calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas; renta de computadoras con servicio de Internet, renta de consolas de videojuegos; baños públicos. perfumerías, ópticas, zapaterías, venta o renta de ropa; cerrajerías, boneterías, estudios fotográficos, venta de agua purificada.							4				
		Equipos electrónicos, tiendas de discos, música, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas con servicios estéticos; librerías; venta de							4				

La tabla de Usos de suelo cuenta con grupos de giros con clasificación detallada de giros específicos, además de la eliminación de los usos condicionados.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Nomenclatura de ZS

Para el caso de la zonificación secundaria de Equipamiento (E) e Industria (I), la nomenclatura solo establece la literal de uso de suelo. La altura máxima para estas zonificaciones 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 Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología. El área libre mínima en el terreno será de 40 porciento.

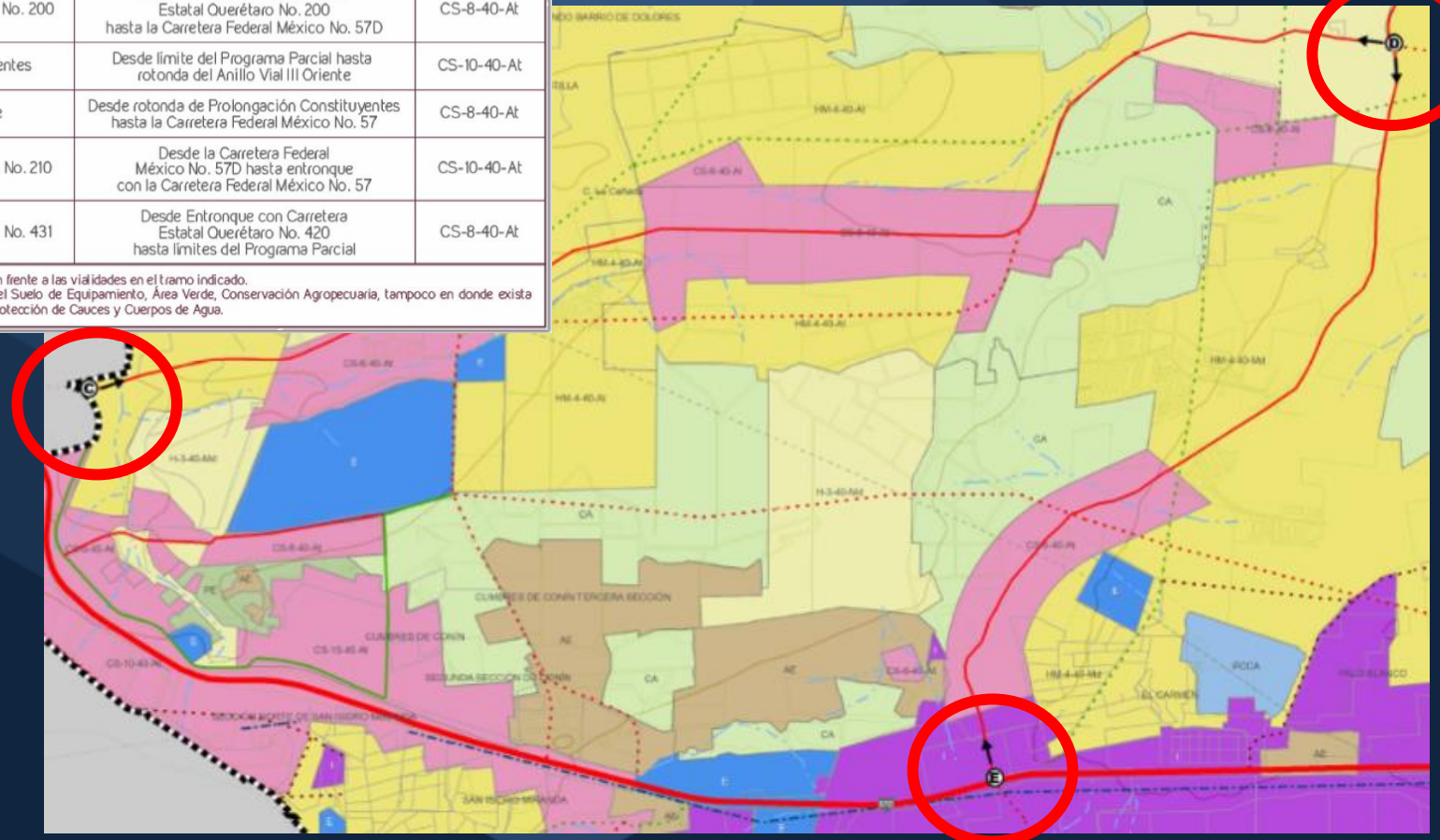
PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Normas por Vialidad

NORMAS DE ORDENACIÓN POR VIALIDAD PPDU			
ID	VIALIDAD	TRAMO	USO
A-B	Carretera Estatal Querétaro No. 200	Desde la rotonda de la Carretera Estatal Querétaro No. 200 hasta la Carretera Federal México No. 57D	CS-8-40-At
C-D	Prolongación Constituyentes	Desde límite del Programa Parcial hasta rotonda del Anillo Vial III Oriente	CS-10-40-At
D-E	Anillo Vial III Oriente	Desde rotonda de Prolongación Constituyentes hasta la Carretera Federal México No. 57	CS-8-40-At
F-G	Carretera Estatal Querétaro No. 210	Desde la Carretera Federal México No. 57D hasta entronque con la Carretera Federal México No. 57	CS-10-40-At
H-I	Carretera Estatal Querétaro No. 431	Desde Entronque con Carretera Estatal Querétaro No. 420 hasta límites del Programa Parcial	CS-8-40-At

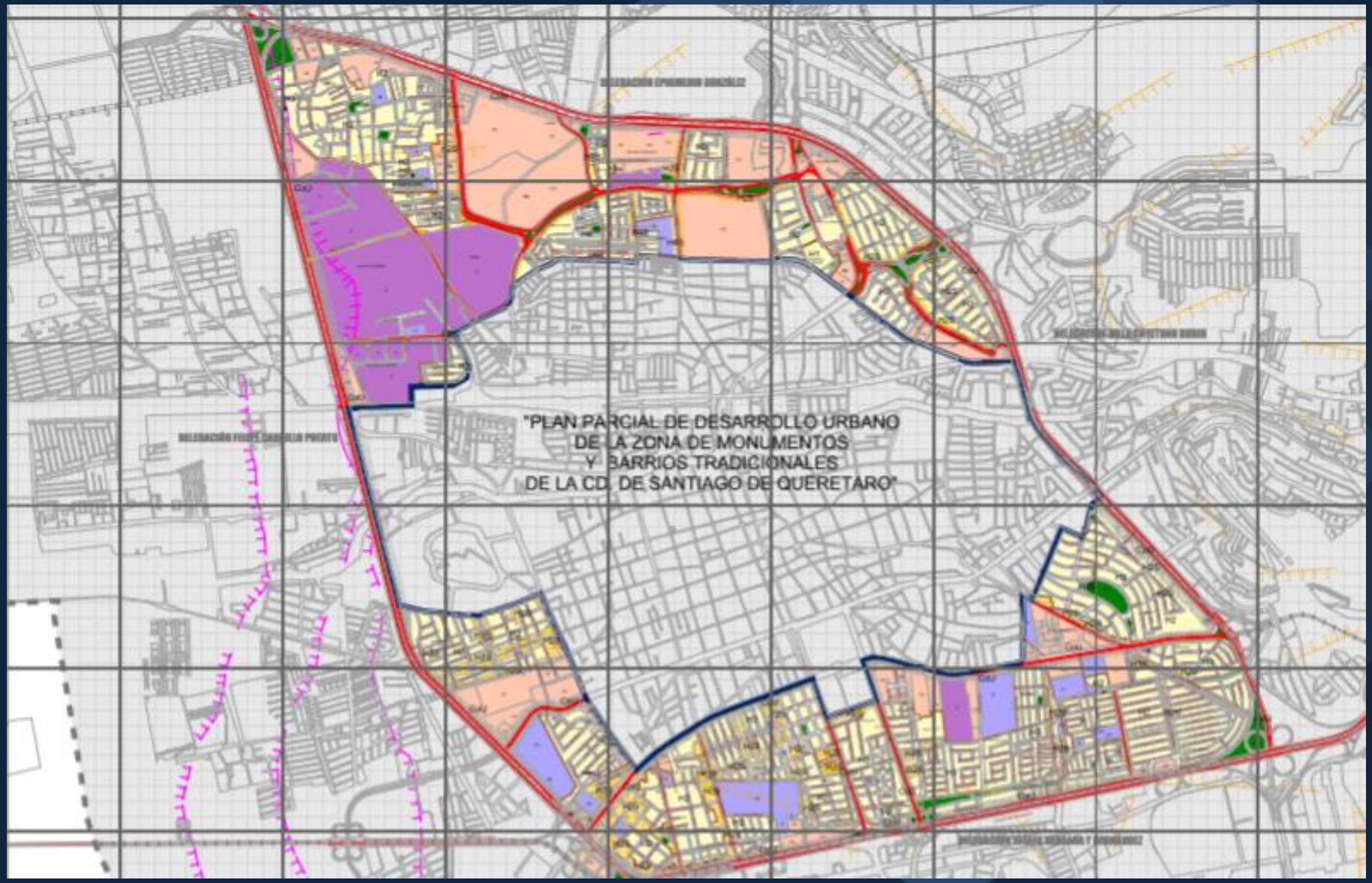
NOTA: Esta norma solo aplica a los lotes con frente a las vialidades en el tramo indicado.
No aplica para lotes que cuenten con uso del Suelo de Equipamiento, Área Verde, Conservación Agropecuaria, tampoco en donde exista vivienda en régimen condominal, Industria, Protección de Cauces y Cuerpos de Agua.



Para la definición de los usos del suelo y la localización de actividades tanto económicas como residenciales se tiene en cuenta la evaluación de impactos que pueden generarse a partir de los criterios urbanísticos, constructivos, estructurales, ambientales y morfológicos que generar incompatibilidades de ubicación entre ellas.

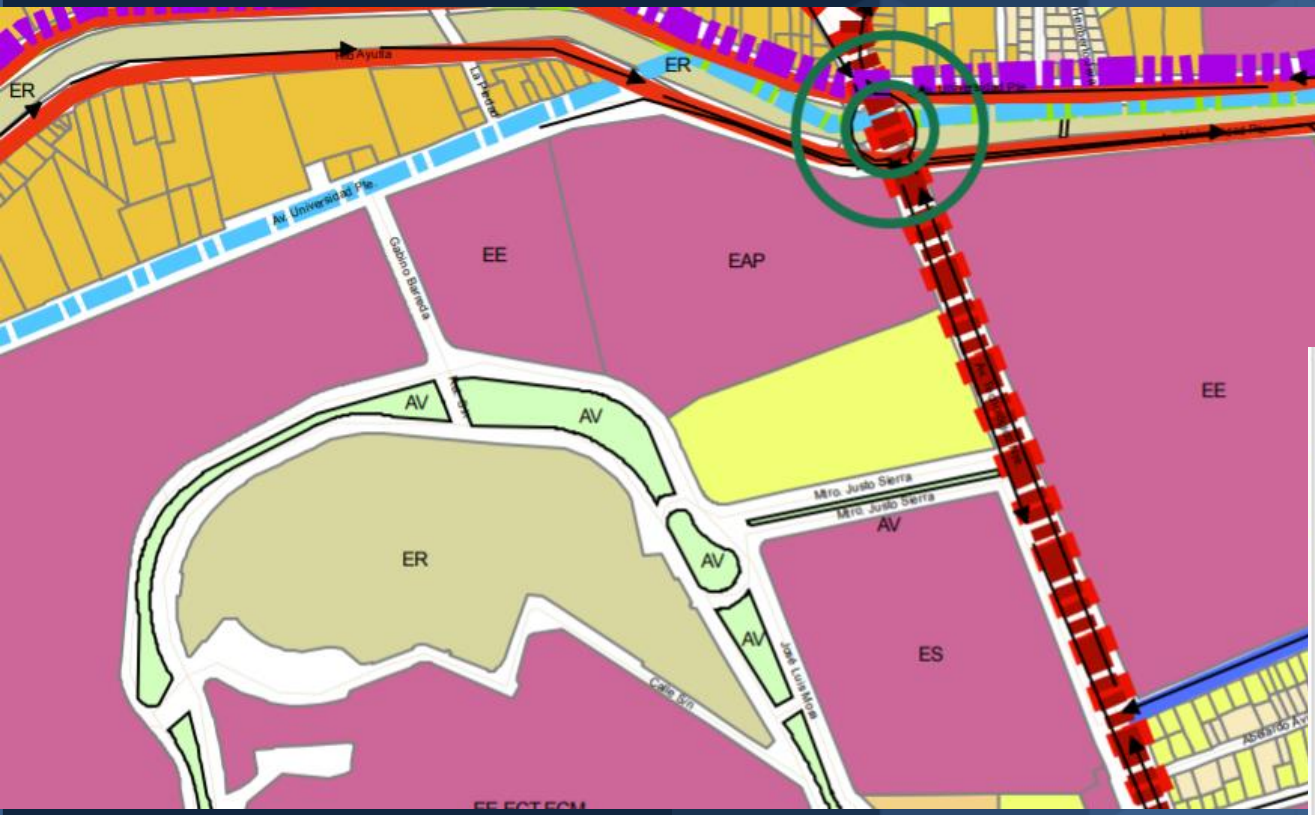
PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN



ZONIFICACION SECUNDARIA

USOS Y DESTINOS

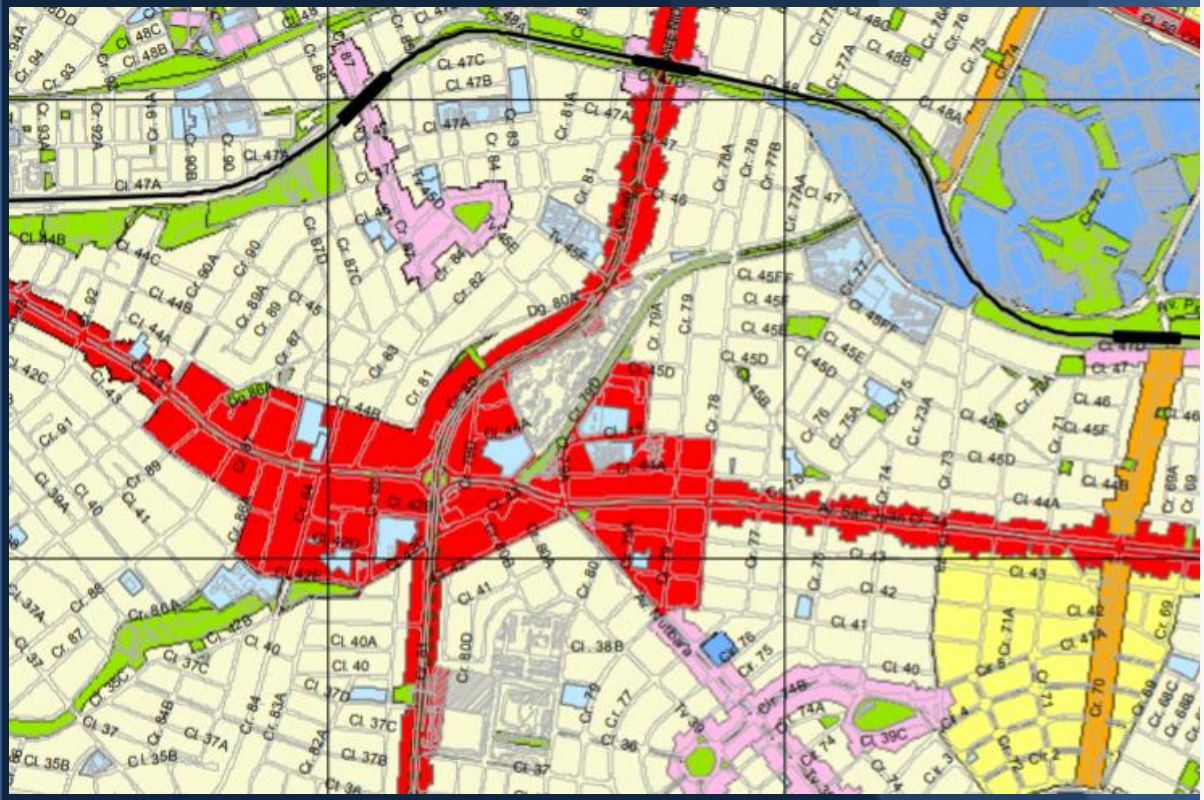
	H1	Habitacional 100 hab/ha
	H2	Habitacional 200 hab/ha
	H3	Habitacional 300 hab/ha
	H4	Habitacional 400 hab/ha
	HCS2	Habitacional Mixto 200 hab/ha
	HCS3	Habitacional Mixto 300 hab/ha
	HCSI3	Habitacional Micro Industrial Mixto 300 hab/ha
	HM1	Habitacional Monumental 100 hab/ha
	HM2	Habitacional Monumental 200 hab/ha
	HMCS1	Habitacional Monumental Mixto 100 hab/ha
	HMCS2	Habitacional Monumental Mixto 200 hab/ha
	HMCS3	Habitacional Monumental Mixto 300 hab/ha
	CR	Corredor Urbano
	CRM	Corredor Urbano Monumental
	CRP	Corredor de Protección
	ZM	Zona Multifuncional
	CS	Comercios y Servicios
	CSI	Comercio, Servicios e Industria
	EA	Equipamiento de Administración Pública
	EAP	Equipamiento de Asistencia Pública
	EC	Equipamiento de Comercio
	ECM	Equipamiento de Comunicación
	ECT	Equipamiento de Cultural
	ED	Equipamiento Deportivo
	EE	Equipamiento de Educación
	EI	Equipamiento de Infraestructura
	ER	Equipamiento Recreativo
	ES	Equipamiento de Salud
	ESU	Equipamiento de Servicios Urbanos
	ET	Equipamieto de Transporte
	SE	Servicio de Educación
	SS	Servicio de Salud
	ST	Servicio de Transporte
	IM	Industria Mediana
	AV	Area verde

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN



Residencial Tipo 1
Residencial Tipo 2
Residencial Tipo 3

Áreas y Corredores de Actividad Múltiple

Centro Tradicional y Representativo
Áreas y Corredores de Actividad Múltiple de Cobertura Zonal
Áreas y Corredores de Cobertura Barrial
Corredor Barrial Avenida 34 Futuro
Centros de Equilibrio Norte y Sur

Áreas y Corredores con Usos Especializados :

Salud, Ciencia y Tecnología
Educación
Salud
Recreación
Corredor Especializado
Corredor Metropolitano de Servicios

Producción de Gran Empresa
Producción en Consolidación
Equipamientos Generales o de Ciudad
Equipamientos Locales
Zona de Alto Riesgo no Recuperable
Zona de Riesgo Recuperable
Espacio Público
Explotación Transitoria

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

SUELO URBANO

- H — HABITACIONAL
- HC — HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA
- HM — HABITACIONAL MIXTO
- CB — CENTRO DE BARRIO
- E — EQUIPAMIENTO
- AV — ÁREAS VERDES
- EA — ESPACIO ABIERTO

SUELO DE CONSERVACIÓN

- RE — RESCATE ECOLÓGICO
- PE — PRESERVACIÓN ECOLÓGICA
- PRA — PRODUCCIÓN RURAL AGROINDUSTRIAL

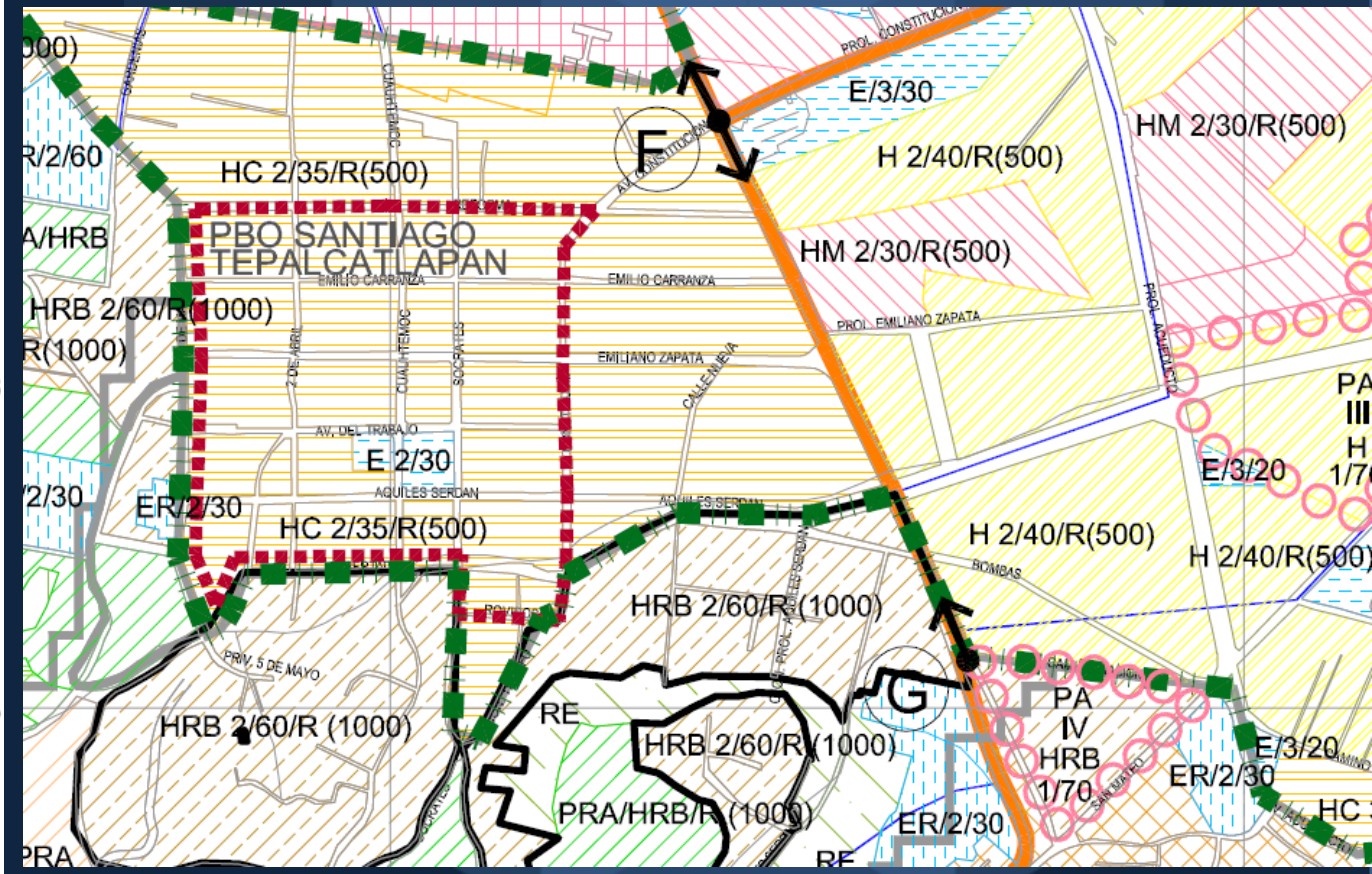
COMUNIDADES Y POBLADOS RURALES

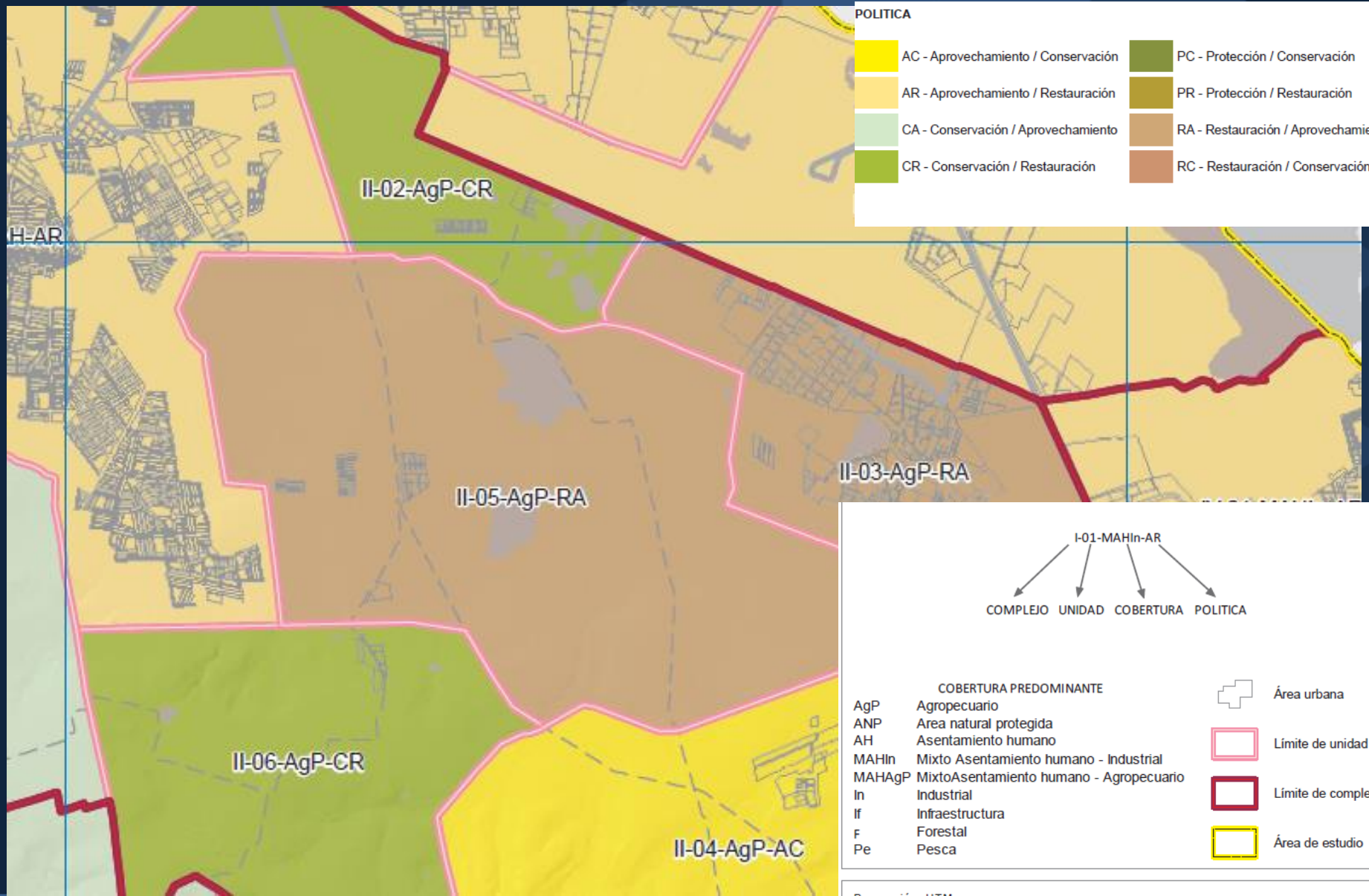
- HR — HABITACIONAL RURAL
- HRB — HABITACIONAL RURAL DE BAJA DENSIDAD
- HRC — HABITACIONAL RURAL CON COMERCIO Y SERVICIOS
- ER — EQUIPAMIENTO RURAL
- HRB/PRA — APLICA NORMA DE ORDENACIÓN PARTICULAR PARA ASENTAMIENTOS SUJETOS A ESTUDIOS ESPECÍFICOS
- PRA/HRB — APLICA NORMA DE ORDENACIÓN PARTICULAR PARA ASENTAMIENTOS SUJETOS A ESTUDIOS ESPECÍFICOS
- APLICA NORMA DE ORDENACIÓN PARTICULAR DE ASENTAMIENTOS CON REGULACIÓN ESPECIAL
- POLÍGONOS SUJETOS A LA MODIFICACIÓN DE LA ANP

COMPLEMENTARIA

- POLÍGONO DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN
- A / B — NORMA DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD
- PROGRAMA PARCIAL VIGENTE

HM 2/50/MB ■ ZONIFICACIÓN / NO. DE NIVELES / % ÁREA LIBRE / DENSIDAD PERMITIDA




POLITICA
AC - Aprovechamiento / Conservación
AR - Aprovechamiento / Restauración
CA - Conservación / Aprovechamiento
CR - Conservación / Restauración
PC - Protección / Conservación
PR - Protección / Restauración
RA - Restauración / Aprovechamiento
RC - Restauración / Conservación
II-02-AgP-CR
H-AR
II-05-AgP-RA
II-03-AgP-RA
II-06-AgP-CR
II-04-AgP-AC
I-01-MAHIn-AR
COMPLEJO
UNIDAD
COBERTURA
POLITICA
COBERTURA PREDOMINANTE
AgP Agropecuario
ANP Area natural protegida
AH Asentamiento humano
MAHIn Mixto Asentamiento humano - Industrial
MAHAgP MixtoAsentamiento humano - Agropecuario
In Industrial
If Infraestructura
F Forestal
Pe Pesca
Área urbana
Límite de unidad
Límite de complejo
Área de estudio

Usos de suelo

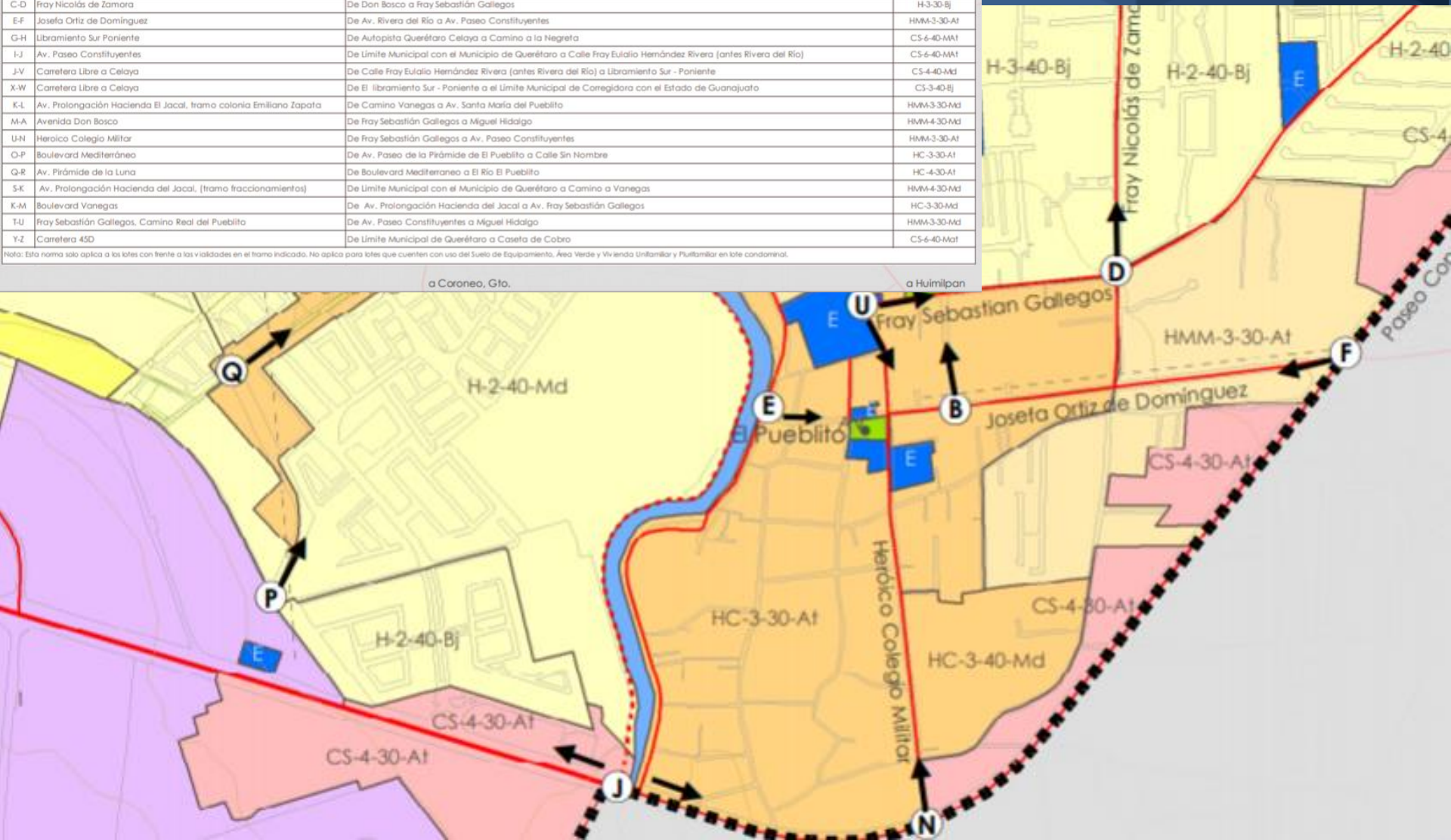
- Habitacional (H)
- Habitacional Mixto (HM)
- Habitacional Mixto Medio (HMM)
- Habitacional con Comercio (HC)
- Comercio y Servicios (CS)
- Equipamiento (E)
- Industria (I)
- Áreas Verdes (AV)
- Granjas y Huertos (GH)
- Conservación Forestal (CF)
- Conservación Agropecuaria (CA)
- Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (PCCA)

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

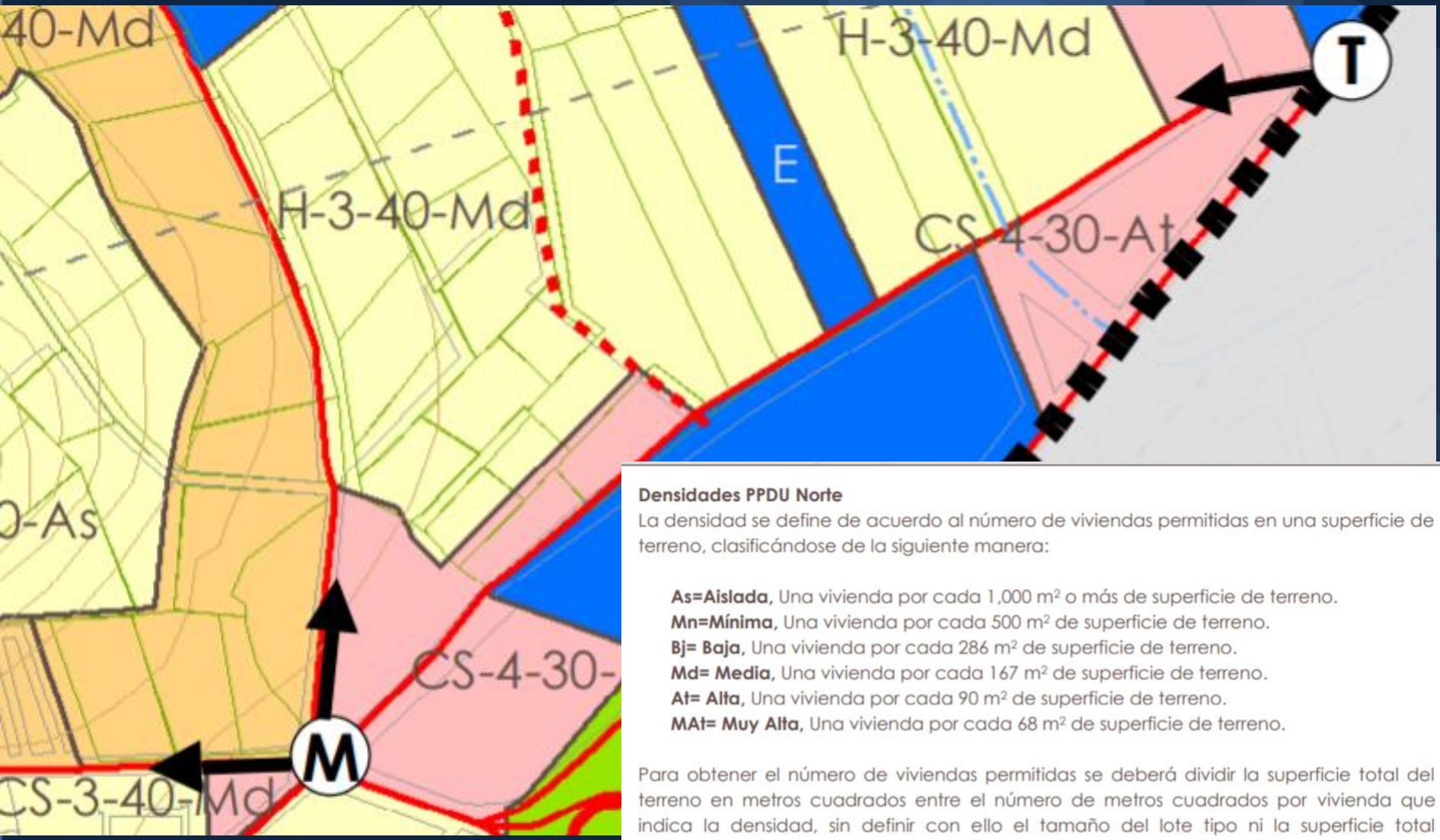
NORMAS DE ORDENACIÓN POR VIALIDAD			
ID	Vialidad	Tramo	Uso
A-B	Miguel Hidalgo	De Avenida Don Bosco a Josefa Ortiz de Dominguez	HMM-3-30-At
C-D	Fray Nicolás de Zamora	De Don Bosco a Fray Sebastián Gallegos	H-3-30-Bj
E-F	Josefa Ortiz de Dominguez	De Av. Rivera del Río a Av. Paseo Constituyentes	HMM-3-30-At
G-H	Libramiento Sur Poniente	De Autopista Querétaro Celaya a Camino a la Negreta	CS-6-40-MAt
I-J	Av. Paseo Constituyentes	De Límite Municipal con el Municipio de Querétaro a Calle Fray Eulalio Hernández Rivera (antes Rivera del Río)	CS-6-40-MAt
J-V	Carretera Libre a Celaya	De Calle Fray Eulalio Hernández Rivera (antes Rivera del Río) a Libramiento Sur - Poniente	CS-4-40-Md
X-W	Carretera Libre a Celaya	De El libramiento Sur - Poniente a el Límite Municipal de Corregidora con el Estado de Guanajuato	CS-3-40-Bj
K-L	Av. Prolongación Hacienda El Jacal, tramo colonia Emiliano Zapata	De Camino Vanegas a Av. Santa María del Pueblito	HMM-3-30-Md
M-A	Avenida Don Bosco	De Fray Sebastián Gallegos a Miguel Hidalgo	HMM-4-30-Md
U-N	Heroico Colegio Militar	De Fray Sebastián Gallegos a Av. Paseo Constituyentes	HMM-3-30-At
O-P	Boulevard Mediterráneo	De Av. Paseo de la Pirámide de El Pueblito a Calle Sin Nombre	HC-3-30-At
Q-R	Av. Pirámide de la Luna	De Boulevard Mediterraneo a El Río El Pueblito	HC-4-30-At
S-K	Av. Prolongación Hacienda del Jacal, (tramo fraccionamientos)	De Límite Municipal con el Municipio de Querétaro a Camino a Vanegas	HMM-4-30-Md
K-M	Boulevard Vanegas	De Av. Prolongación Hacienda del Jacal a Av. Fray Sebastián Gallegos	HC-3-30-Md
T-U	Fray Sebastián Gallegos, Camino Real del Pueblito	De Av. Paseo Constituyentes a Miguel Hidalgo	HMM-3-30-Md
Y-Z	Carretera 45D	De Límite Municipal de Querétaro a Caseta de Cobro	CS-6-40-Mat

Nota: Esta norma solo 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 y Vivienda Unifamiliar y Plurifamiliar en lote condominal.



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN



Densidades PPDU Norte

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

As=Aislada, Una vivienda por cada 1,000 m² o más de superficie de terreno.
Mn=Mínima, Una vivienda por cada 500 m² de superficie de terreno.
Bj= Baja, Una vivienda por cada 286 m² de superficie de terreno.
Md= Media, Una vivienda por cada 167 m² de superficie de terreno.
At= Alta, Una vivienda por cada 90 m² de superficie de terreno.
MAt= Muy Alta, Una vivienda por cada 68 m² de superficie de terreno.

Para obtener el número de viviendas permitidas se deberá dividir la superficie total del terreno en metros cuadrados entre el número de metros cuadrados por vivienda que indica la densidad, sin definir con ello el tamaño del lote tipo ni la superficie total construida por vivienda.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Normas Generales

Son normas a las que se sujetan los usos del suelo del territorio del Municipio según la zonificación primaria, secundaria y áreas de actuación y demás disposiciones.

Las Normas de Ordenación regulan la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, así como las características de las edificaciones etc.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

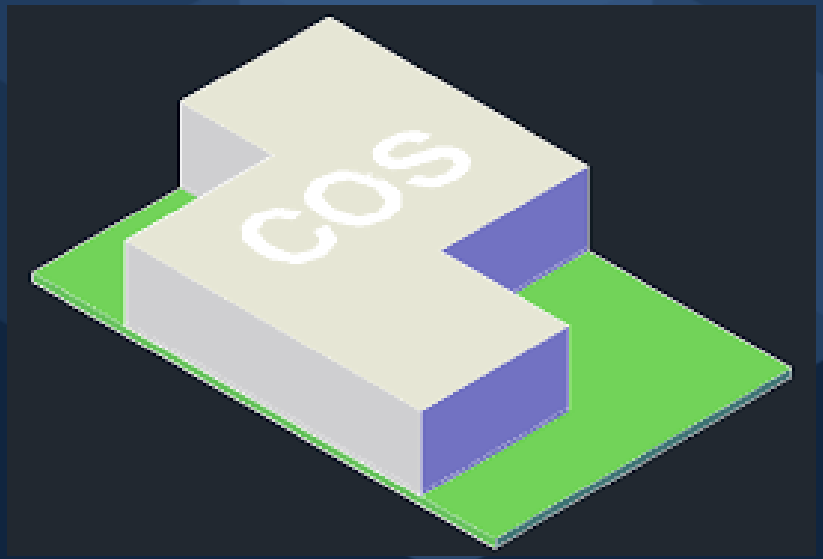
PLADESU
CAPACITACIÓN

Normas Generales

Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)

Se calcula con la expresión siguiente:

COS= 1 - % de área libre (expresado en decimales)



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

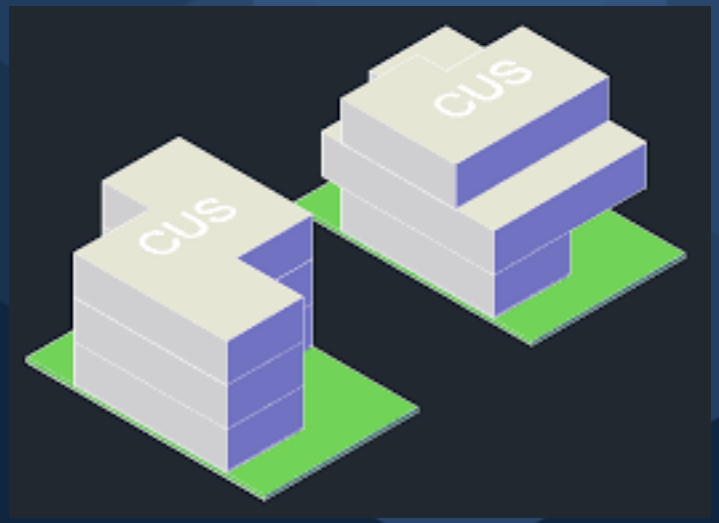
PLADESU
CAPACITACIÓN

Normas Generales

Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)

Se calcula con la expresión siguiente:

CUS= (superficie de desplante x número de niveles permitidos)/ superficie del predio



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Normas Generales

La altura se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueta. La altura máxima del medio nivel será de 1.80 m.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Normas Generales

Altura máxima permitida

Para acceder al incremento de alturas máximas permitidas en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano será necesario solicitar la aplicación de los beneficios que determine la Norma Específica sobre Corredores de Integración y Desarrollo, o en su caso en Áreas de Actuación. Para ello la Dirección de Desarrollo Urbano, emitirá un **Dictamen de Alturas Máximas Permitidas**.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Normas Generales

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 su acceso y salida no generen conflictos viales

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Normas Específicas

Son normas con carácter específico en el territorio a nivel **zona, colonia, vialidad, manzana o lote** donde se establece regulaciones respecto al aprovechamiento del uso de suelo; estas pueden ser **restrictivas o permisivas.**

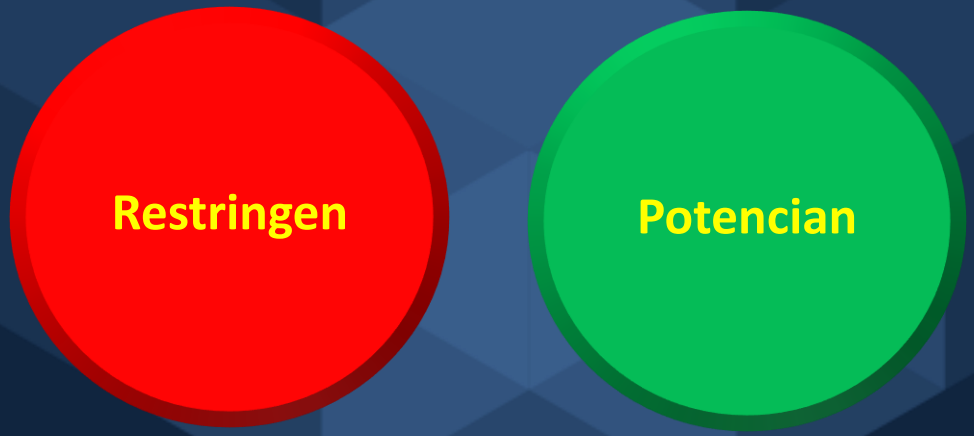
La definición de las normas específicas es materia reservada en los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano.**

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Normas Específicas

Son un complemento de la zonificación para regular la intensidad y el uso de suelo, a fin de alcanzar los objetivos planteados en la Estrategia de Desarrollo Urbano



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Normas Específicas

Restringen

- * **NO** permiten Usos de Suelo en áreas especificas en donde la Zonificación Secundaria si.
- * **NO** permiten la aplicación de otros instrumentos del Desarrollo Urbano en áreas especificas (Polígonos de Actuación, NGO, etc.)
- * Definen restricciones especificas para las construcciones. (remetimientos, afectaciones, etc.)

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Normas Específicas

Potencian

* **Incrementa** Intensidad (Alturas y porcentajes de áreas libres)

* **Permite** Usos de Suelo que la Tabla de Usos prohíbe en algunas zonificaciones secundarias.

* **Incentivar** el aprovechamiento de áreas y predios para usos e intensidades específicos (estacionamientos, usos compatibles, predios con normatividad especifica, Vialidades, etc.)

* **Regulación** de temas Específicos (Asentamientos Humanos Irregulares)

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Normas Específicas

Cuando los Programas Parciales de Desarrollo Urbano establezcan diversas normas de zonificación y ordenación sobre un mismo inmueble y éstas sean contradictorias, se aplicará la norma más específica, conforme a los siguientes criterios de prelación.

- Normas que determinen la zonificación por áreas homogéneas.
- Normas específicas por vialidad
- Normas específicas por zona
- Normas específicas por colonia
- Normas específicas por predio

Normas Específicas

Norma específica para usos permitidos en Habitacional (H)

En la zonificación Habitacional (H), se podrán autorizar los siguientes giros: Guarderías, educación inicial, jardín de niños, preescolar; previo análisis y dictamen por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Normas Específicas

Norma específica para usos permitidos en Comercio y Servicios (CS).

En la zonificación Comercio y Servicios (CS), se podrán autorizar los siguientes giros: mensajería y paquetería (hasta 100m²); compra y venta de artículos para reciclar. Quedan prohibidos en este uso, los deshuesaderos y los servicios de báscula.

Para el caso de las estaciones de servicio de venta de gasolina, diesel o gas LP en gasolineras y estaciones de gas carburante; tanques de almacenamiento y distribución de combustibles y gaseras; mensajería y paquetería mayor a 100m²; servicios funerarios, crematorios, agencias de inhumación con crematorio y moteles; sólo podrán autorizarse en corredores y vialidades principales.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU

CAPACITACIÓN

www.pladesu.com

PLADESU CDMX
San Borja 1208, colonia Narvarte Poniente
Delegación Benito Juárez
55 55591858

PLADESU QRO.
Fray Nicolás de Zamora 7-11
Colonia el Pueblito, Municipio de Corregidora
442 2253088