

Curso-Taller

“Aplicación de la normatividad de los Programas de Desarrollo Urbano del Municipio de el Marqués, Qro.”

Febrero, 2020

D.A.H. Edgar Sánchez Barrientos
esanchez@pladesu.com

10. Normas Específicas

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.**

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

Restringen

Potencian

Normas Específicas

Restringen

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

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 específica, Vialidades, etc.)
- * **Regulación** de temas Específicos (Asentamientos Humanos Irregulares)

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.

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.

Normas Específicas

Norma específica para la Elaboración de Esquemas Específicos de Utilización de Suelo.

El Esquema aplica en proyectos que se desarrollen en Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo, Urbanización y Desarrollo e Integración Industrial, así como en predios que así lo dispongan los Programas Parciales con una superficie mayor a 20 hectáreas o en su caso en aquellos proyectos que por su naturaleza e impacto la Dirección de Desarrollo así lo determine, debiendo ser elaborado y suscrito por un especialista que acredite la experiencia en Desarrollo Urbano.

Normas Específicas

Norma específica para predios con beneficio de zonificación HM 4/40/At.

Los predios con clave catastral 110100101002004 y 110100101033006 podrán optar por la nomenclatura de zonificación secundaria HM 4/40/At.

Normas Específicas

Norma específica de protección a zonas colindantes a Área Natural Protegida

Para los predios colindantes al Área Natural Protegida se tendrá que dejar una restricción de construcción de 20 metros, en donde no se podrá realizar construcción alguna, la cual se podrá considerar como área libre establecida en la zonificación secundaria del presente programa parcial.

Normas Específicas

Norma específica de unidades de producción agrícola con área doméstica.

En el área de actuación de potencial de desarrollo agro turístico, se podrán autorizar proyectos de unidades de producción agrícola con área doméstica, con un área mayoritaria dedicada a diversas actividades agropecuarias (agricultura o ganadería) y un área, más pequeña, destinada al uso doméstico.

Estos proyectos se autorizaran bajo la figura de condominio agropecuario que, a su vez, se constituirá por una serie de unidades de producción agrícola con área doméstica (vivienda).

Curso-Taller

“Aplicación de la normatividad de los Programas de Desarrollo Urbano del Municipio de el Marqués, Qro.”

Febrero, 2020

D.A.H. Edgar Sánchez Barrientos
esanchez@pladesu.com