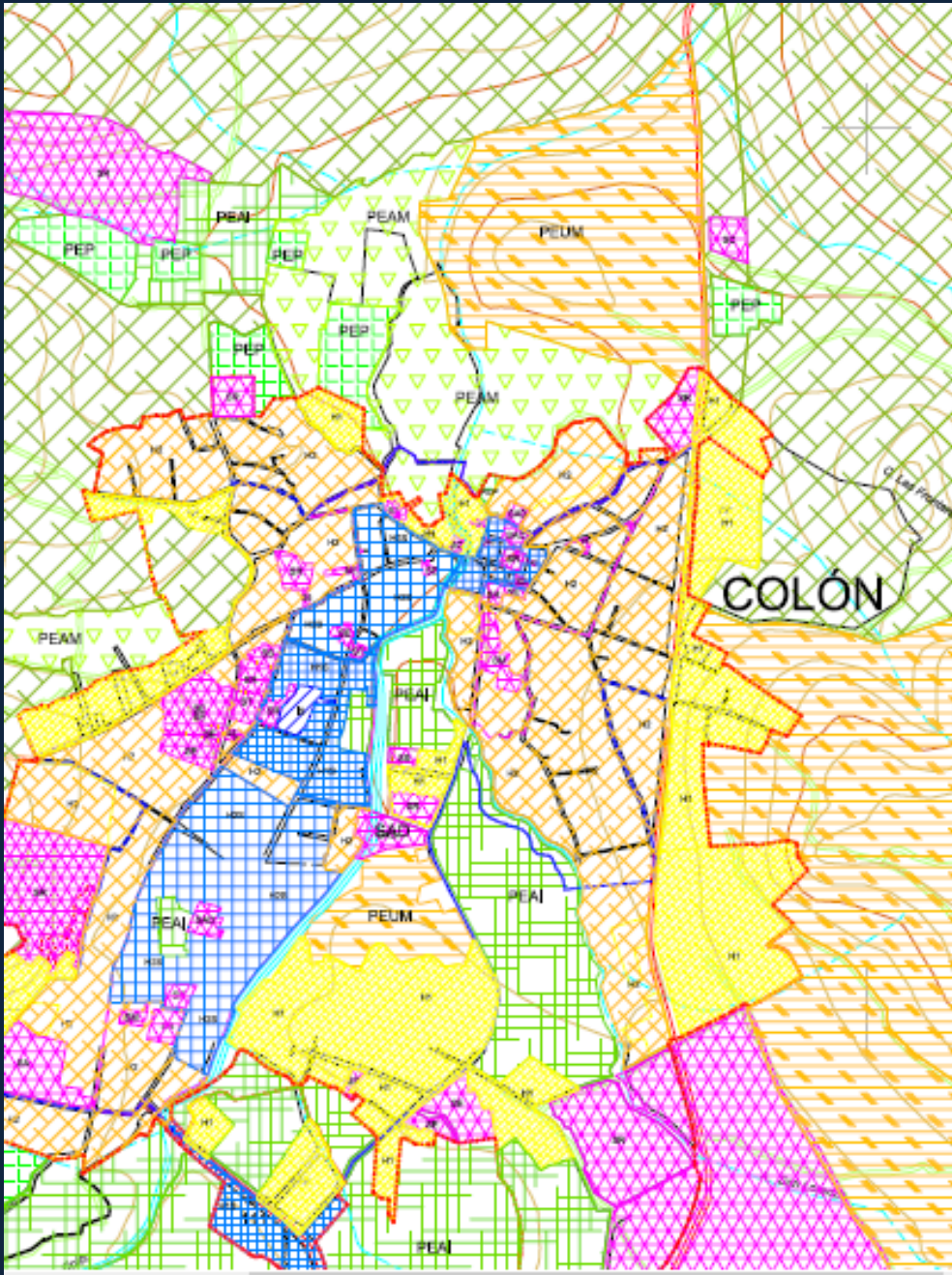


“INTERPRETACIÓN NORMATIVA EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO”

mayo 2025

M. En Urb. y Val. Mary Claudia Martínez García
maryclaudiamtz@gmail.com



Objetivo general

Los participantes conocerán y adquirirán conocimientos básicos del para la interpretación y aplicación de la normatividad urbana en cuanto a Usos de Suelo, Tabla de compatibilidad y Normas Particulares y Generales , así como la interpretación de los Coeficientes de Construcción que se aplican en el municipio.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Art. 27.

.....En consecuencia, se dictarán las **medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques**, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, **mejoramiento y crecimiento de los centros de población**; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, **en los términos de la ley reglamentaria**, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Art 115

Fracc. V.- Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la **zonificación y planes de desarrollo** urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus **reservas territoriales**;
- c) Participar en la formulación de **planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia**. Cuando la Federación o los Estados elaboren **proyectos de desarrollo regional** deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y **vigilar la utilización del suelo**, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la **regularización de la tenencia de la tierra urbana**;
- f) Otorgar **licencias y permisos para construcciones**;
- g) Participar en la creación y administración de **zonas de reservas ecológicas** y en la elaboración y aplicación de **programas de ordenamiento** en esta materia.

Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Art. 23

La planeación y regulación del **Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población**, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

- I. La estrategia nacional de ordenamiento territorial;
- II. Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano;
- III. Los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones;
- IV. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, y
- V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y

que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de **Centros de Población**, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

¿Que son y cuales son los Instrumentos normativos para la Planeación Urbana?

SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN URBANA

Titulo II

Art. 26 al 31 del Código Urbano del Estado de Querétaro
(Pub. 31 de mayo de 2012)



Indican Qué tienes que hacer

Leyes y Reglamentos

Ley General de
Asentamientos
Humanos

Código Urbano del
Estado de Querétaro

Código Urbano del
Estado de Querétaro



Indican Cómo lo tienes que hacer

Programas Estatales y Municipales

Programa Estatal de
Ordenamiento Territorial y
Desarrollo Urbano PEOTDU

Programas Municipales
de Desarrollo Urbano

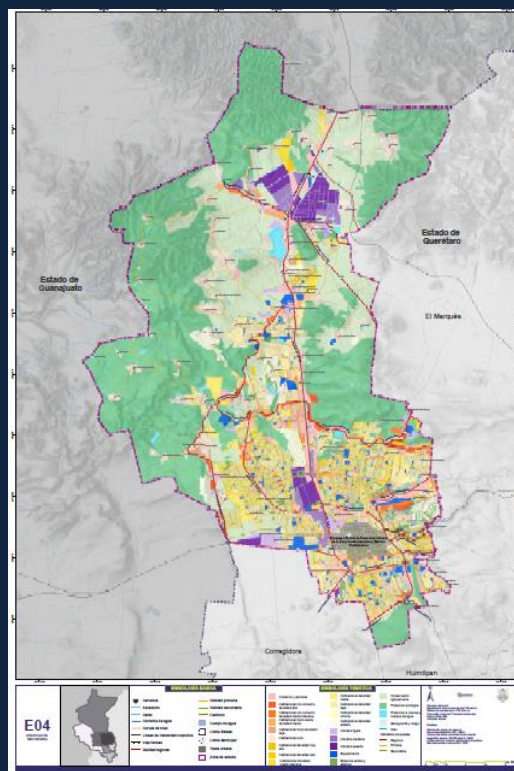
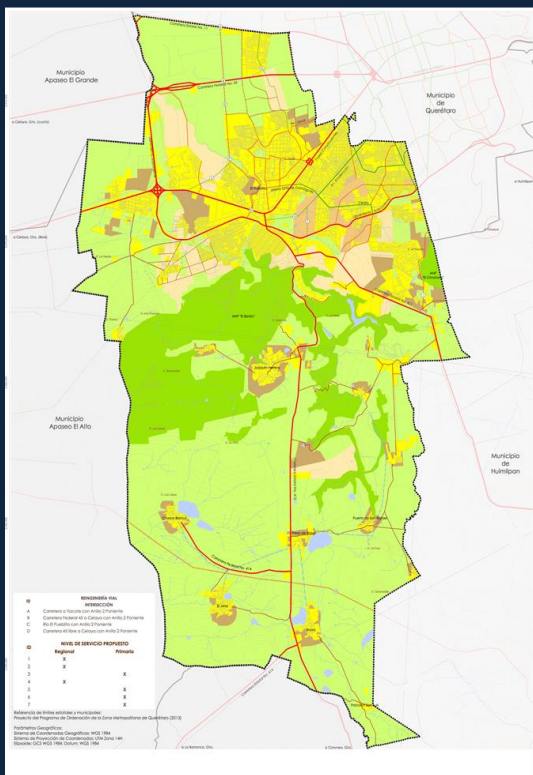
Programas Parciales de
Desarrollo Urbano



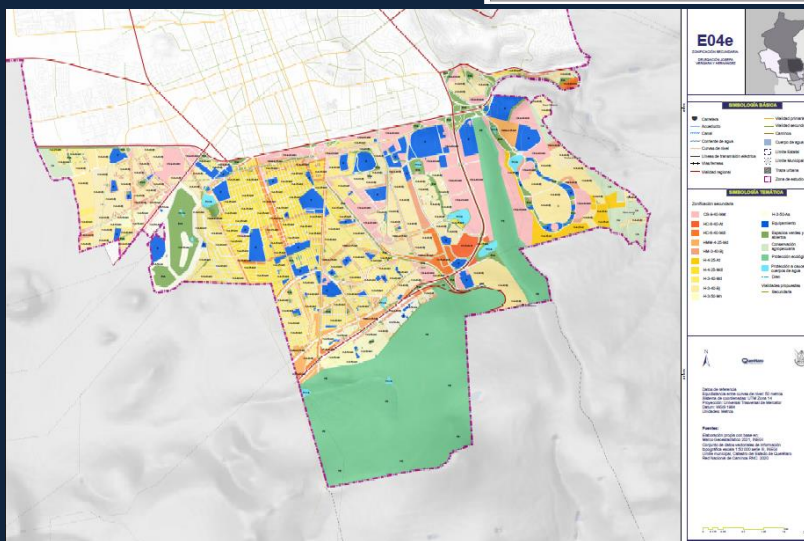
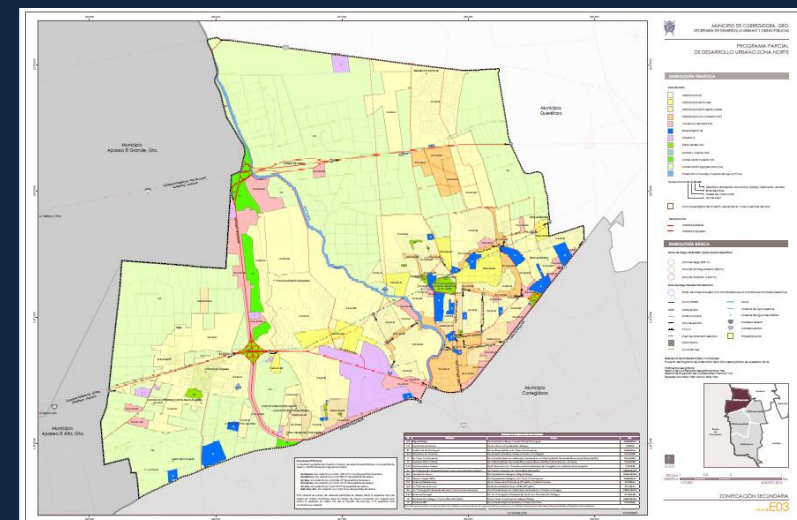
Término que designa el **propósito específico** que se da a la ocupación o empleo de un predio o inmueble.

Se establecen en los Programas de Desarrollo Urbano

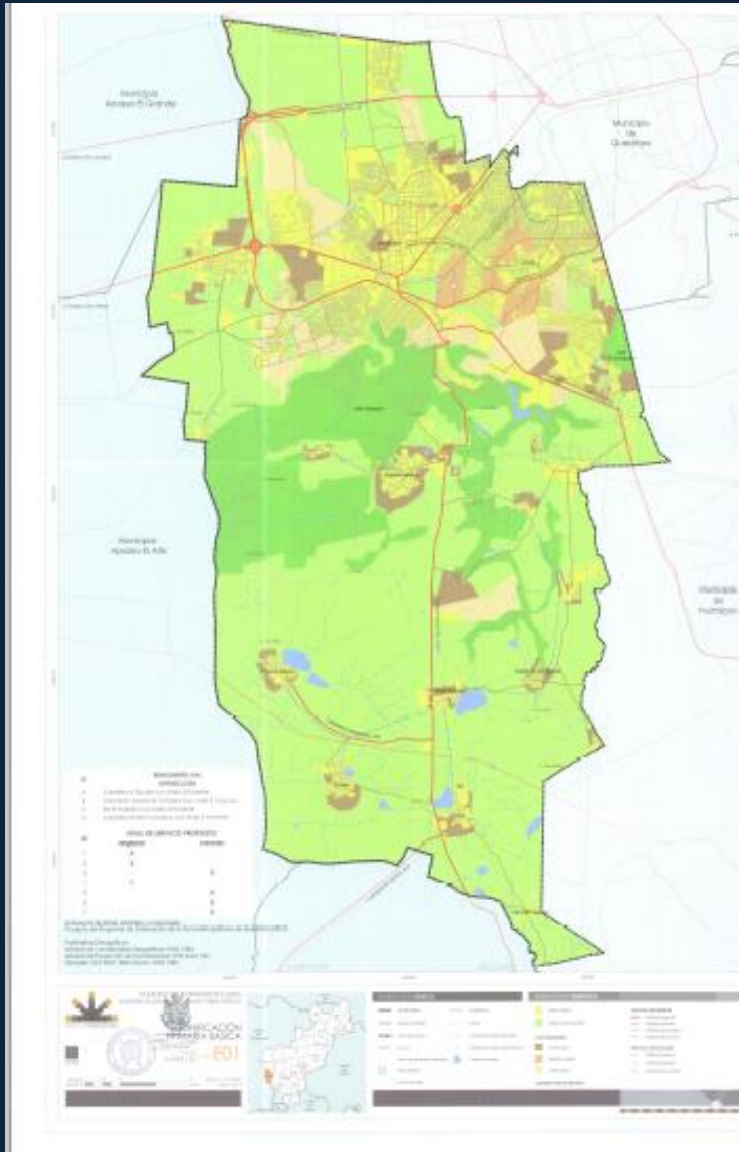
➤ Programas Municipales de Desarrollo Urbano



➤ Programas Parciales de Desarrollo Urbano



El programa municipal de Corregidora da origen a los
4 programas parciales de desarrollo urbano





Suelo urbano



Suelo no urbanizable

Suelo urbanizable



Corto plazo

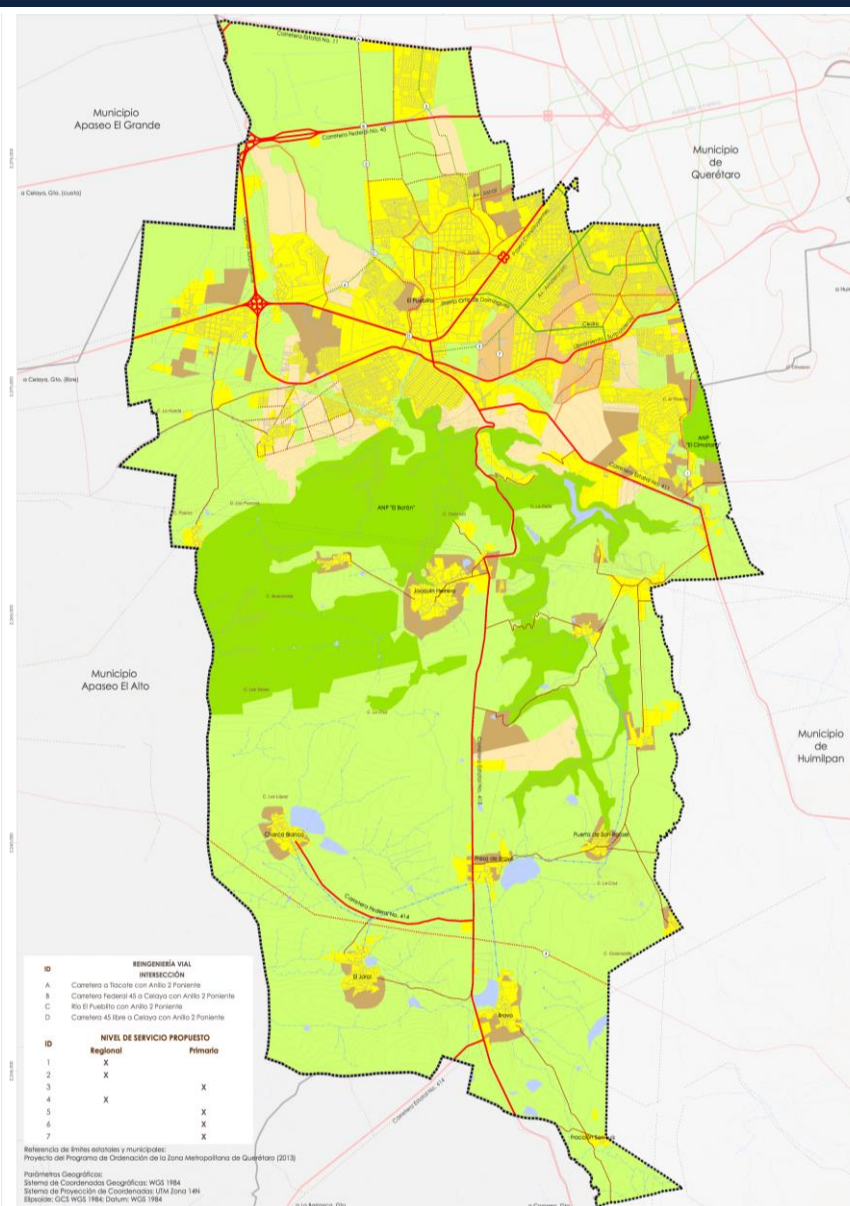


Mediano plazo



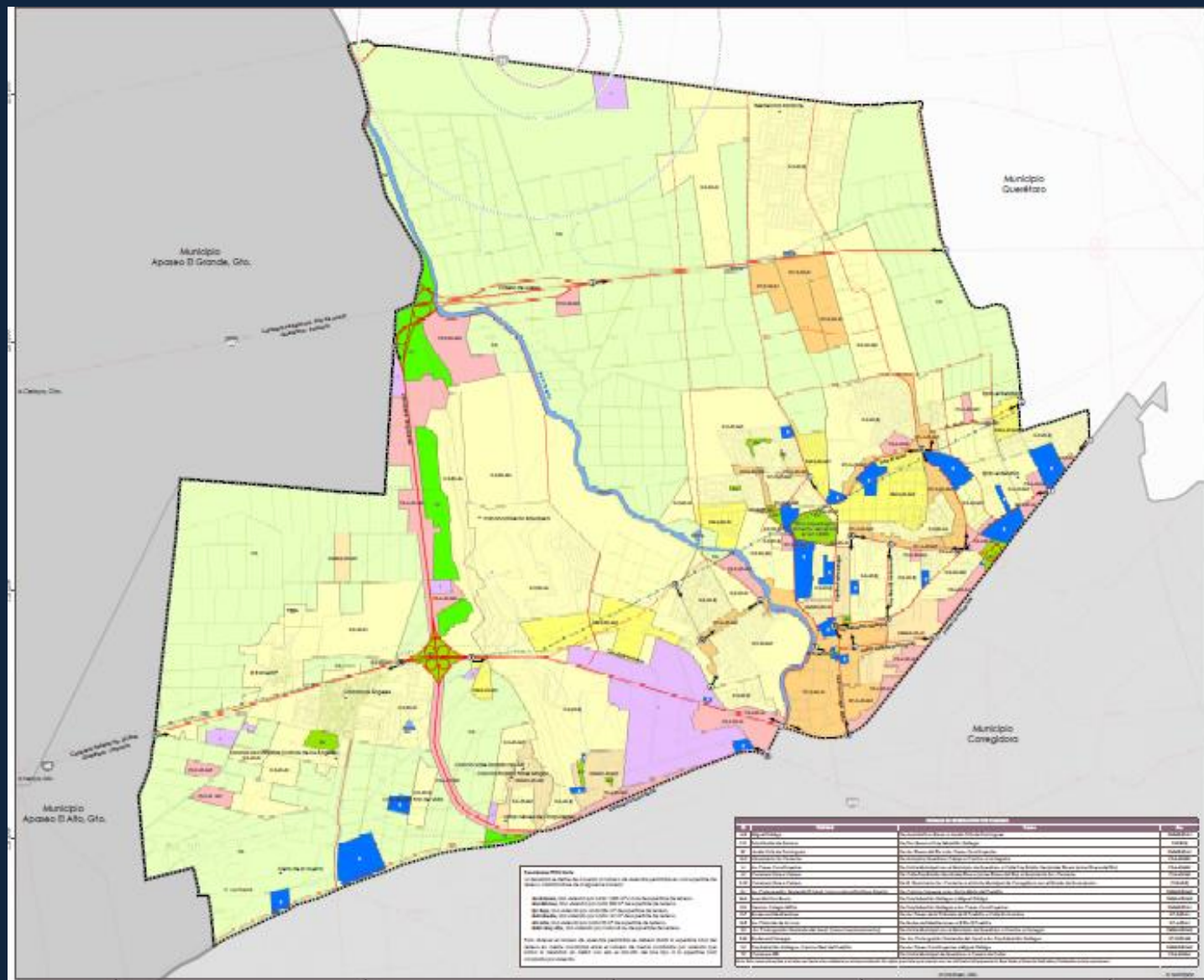
Largo plazo

Superficie total: 23,446.03 ha





- Habitacional
- Habitacional con comercio básico
- Habitacional mixto
- Habitacional mixto medio
- Comercio y servicios
- Equipamiento
- Industria
- Áreas verdes
- Granjas y hortalizas
- Conservación forestal
- Conservación agropecuaria
- Protección a cauces y cuerpos de agua



Es la relación entre un elemento (viviendas o personas) y una unidad de superficie (hectáreas)

Y se señala como: **Hab/ha** ó **viv/ha**.

1 ha = 10,000 m2

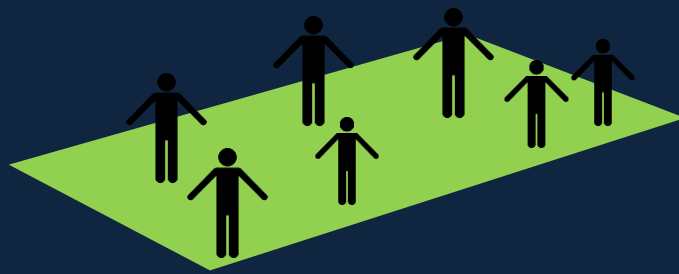
Que es densidad ?

Densidad de población hab/ha

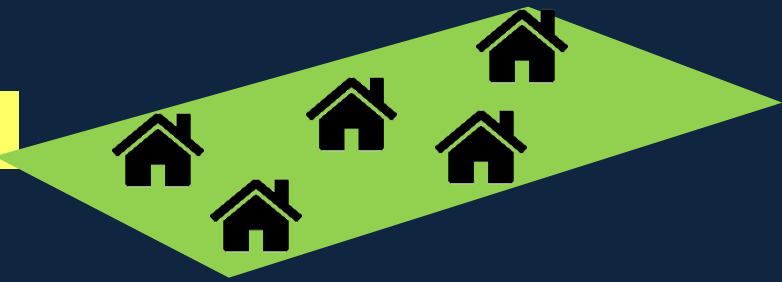
Densidad de vivienda viv/ha



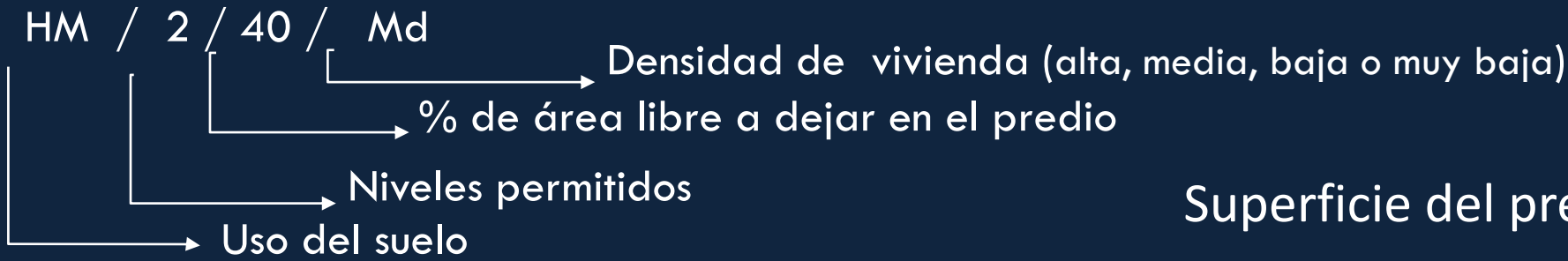
Alta Densidad



Baja Densidad

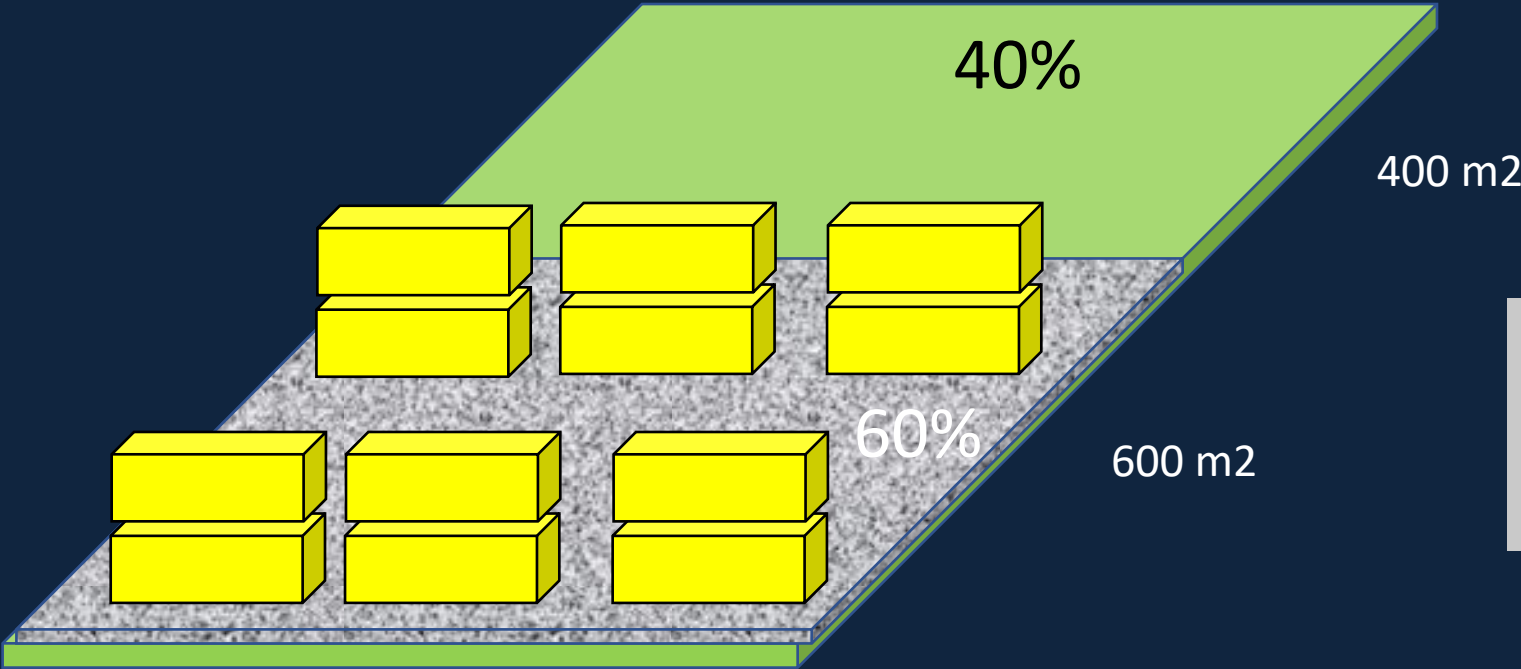


Cálculo de la densidad habitacional



Superficie del predio 1000 m2

$1000 / \mathbf{167} = 5.98 = 5$ viviendas se ajusta al
numero inmediato inferior



Densidad media 1 vivienda por cada 167 m2 de terreno según lo que se indique en las tablas de densidad de los Programas Parciales

Los valores de COS y CUS se multiplican por la superficie TOTAL del terreno

H3 = 300 hab/ha COS = 0.6 CUS = 2.4

Superficie del terreno = 1,000

CUANDO TE DAN
LOS
COEFICIENTES SE
CALCULA DE LA
SIGUIENTE
FORMA

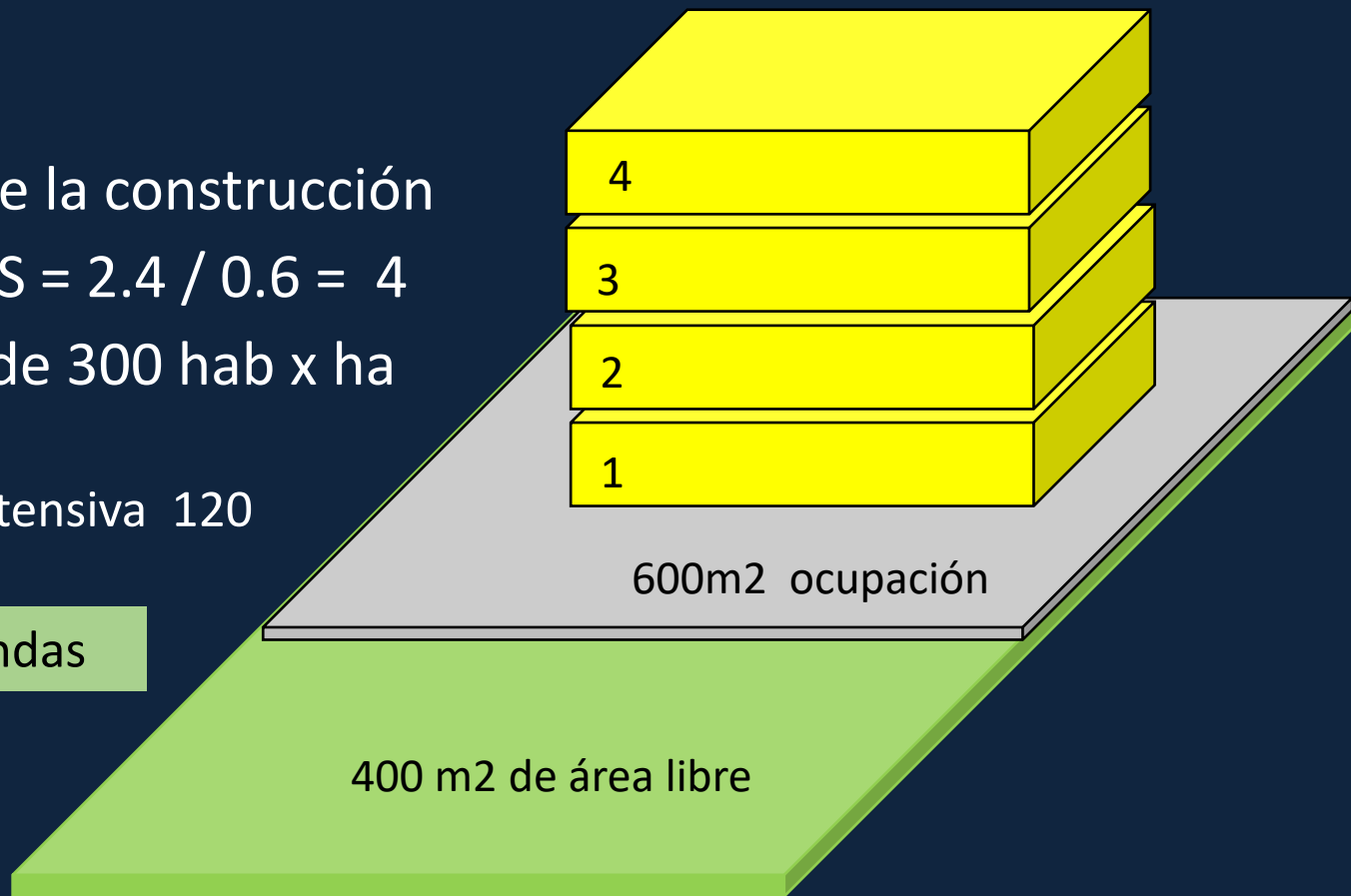
Sup del terreno x COS $1,000 \times 0.6 = 600\text{m}^2$ ocupación

Sup del terreno x CUS $1,000 \times 2.4 = 2,400\text{ m}^2$ de construcción

Altura de la construcción
 $\text{CUS/COS} = 2.4 / 0.6 = 4$
No mas de 300 hab x ha

Factor de vivienda para **densidad MdI** Media intensiva 120

Superficie del terreno $1,000 / 120 = 8.3$ viviendas



Los valores de COS y CUS se multiplican por la superficie TOTAL del terreno

H- 4- 25- Mdl

Área libre 25% = 250m² densidad Media Intensiva

Superficie del terreno = 1,000 m²

Sup del terreno x COS 1,000 x 0.75= 750m² ocupación

Sup del terreno x CUS 750 x 4 = 3,000 m² de construcción

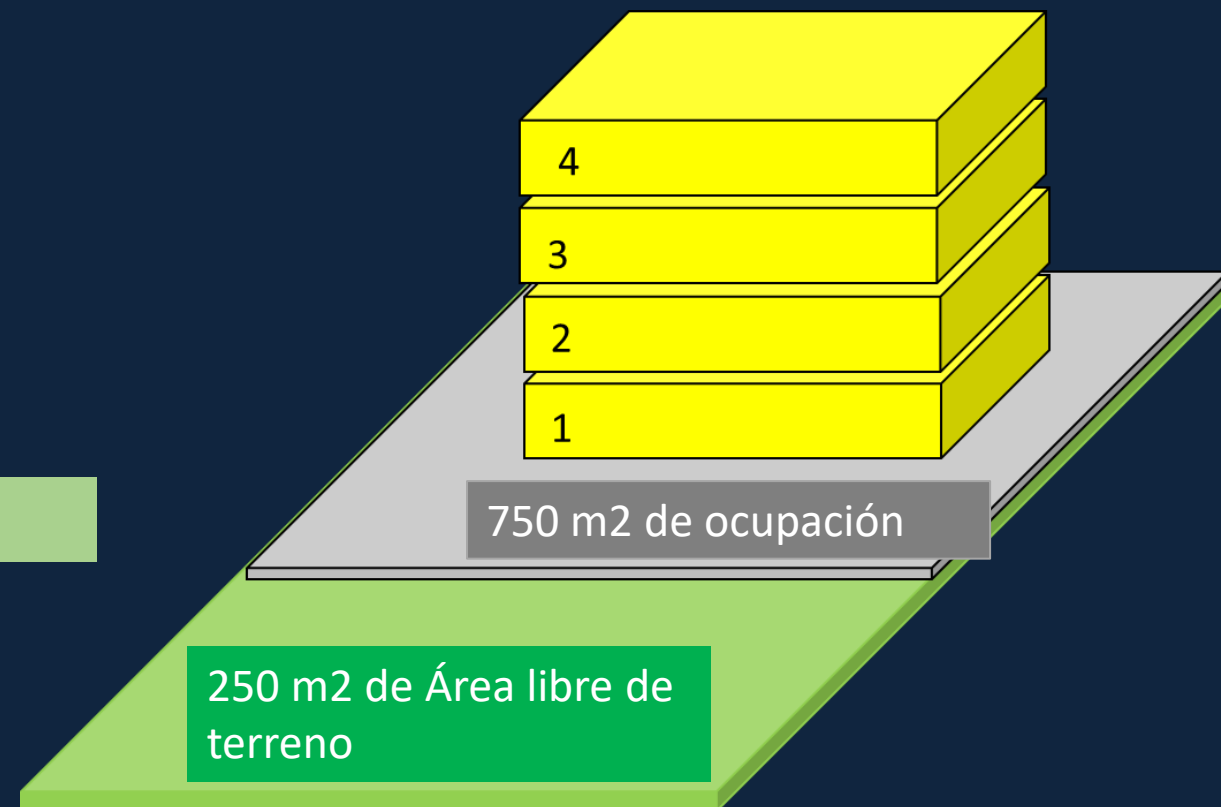
CUS = 3,000/ 1000 = 3

Altura de la construcción

$CUS/COS = 3 / 0.75 = 4$

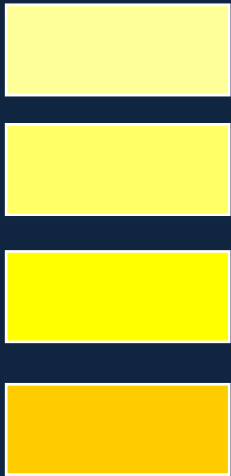
Factor de vivienda para **densidad Mdl** Media intensiva 120

Superficie del terreno 1,000 / 120 = 8.3 viviendas

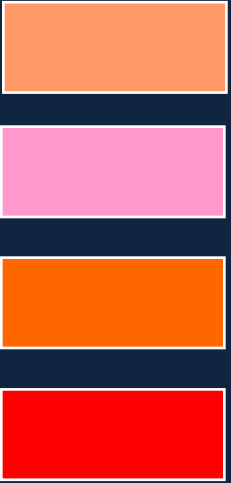


Programas Municipales de Desarrollo Urbano

Tips para los identificar los usos del suelo en cualquier Programa de Desarrollo Urbano



**Usos
habitacionales**
De la densidad
más baja a la más
alta



**Usos comerciales
y servicios en
zonas o en
corredores.**



**Usos de áreas verdes espacios
abiertos en suelo urbano**

**Agrícolas y de preservación en
suelo No urbano**

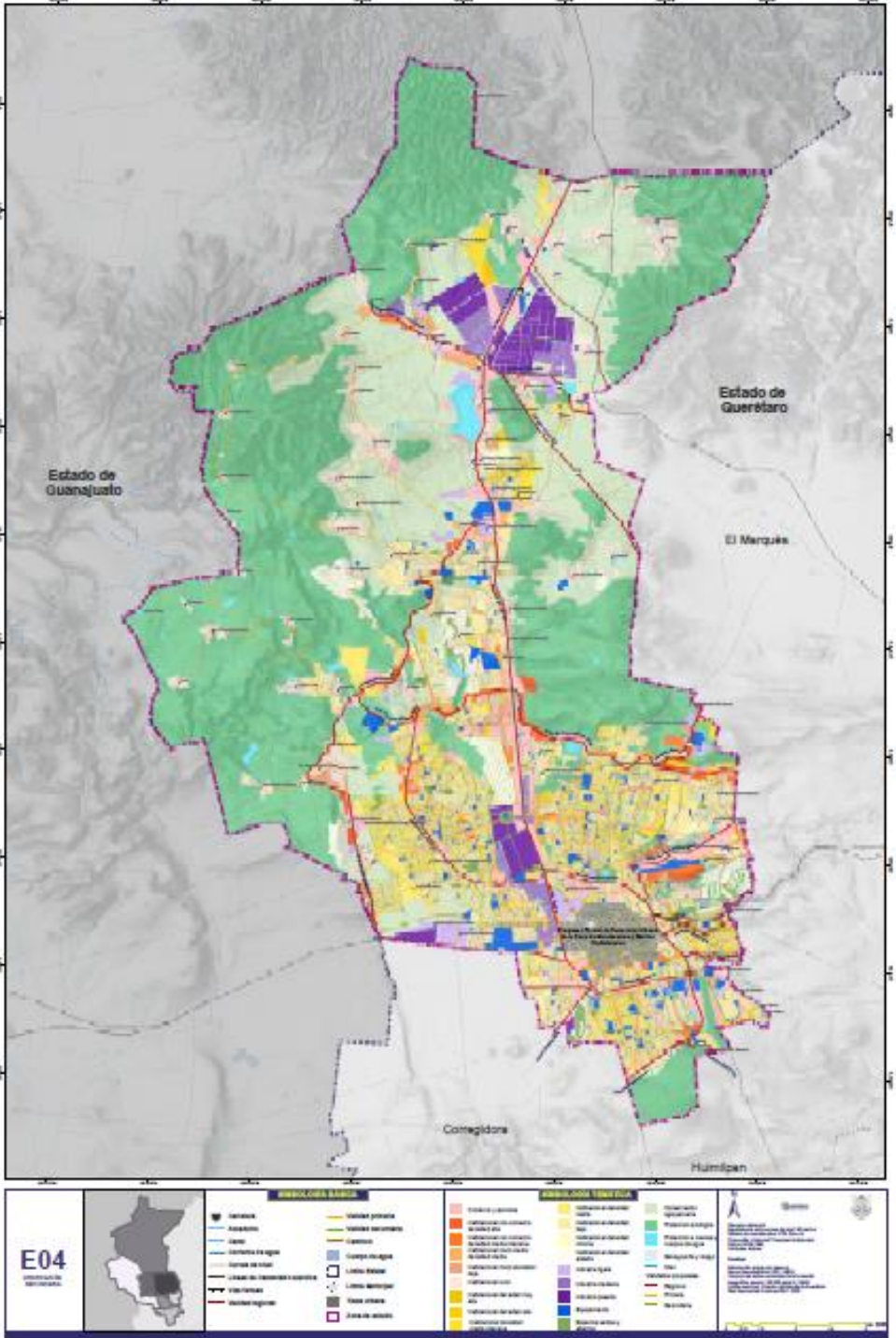


Equipamiento

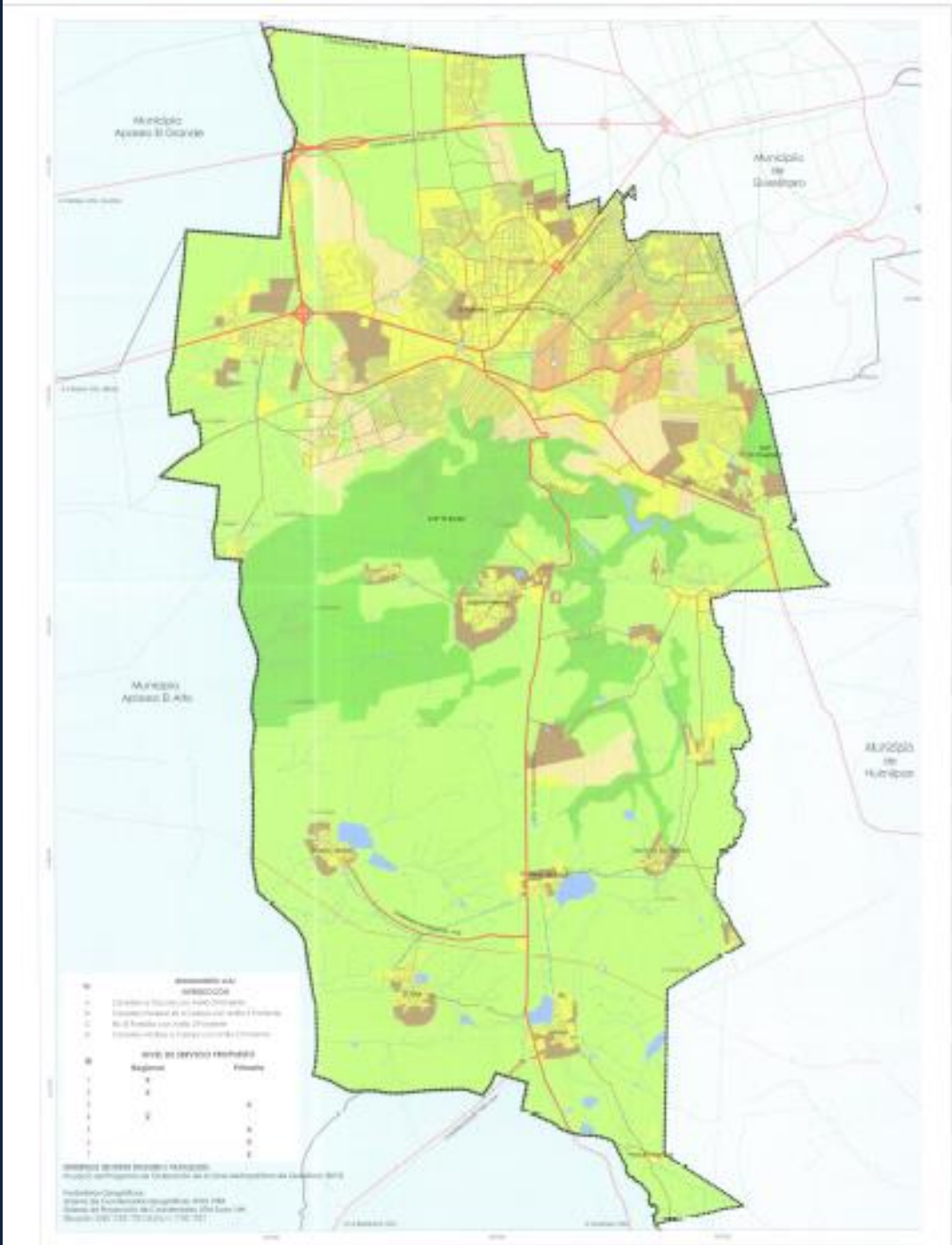


Industria

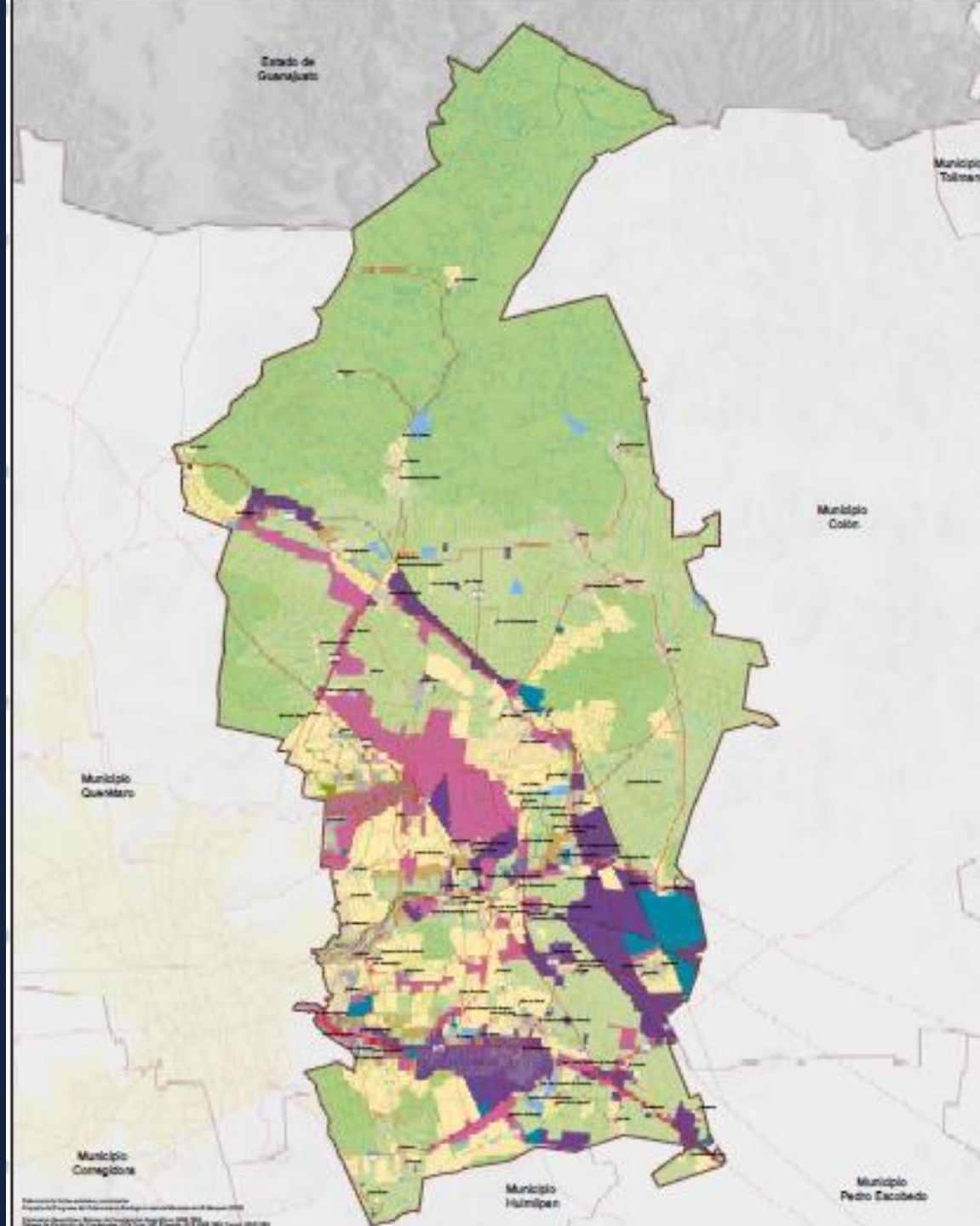
Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Querétaro



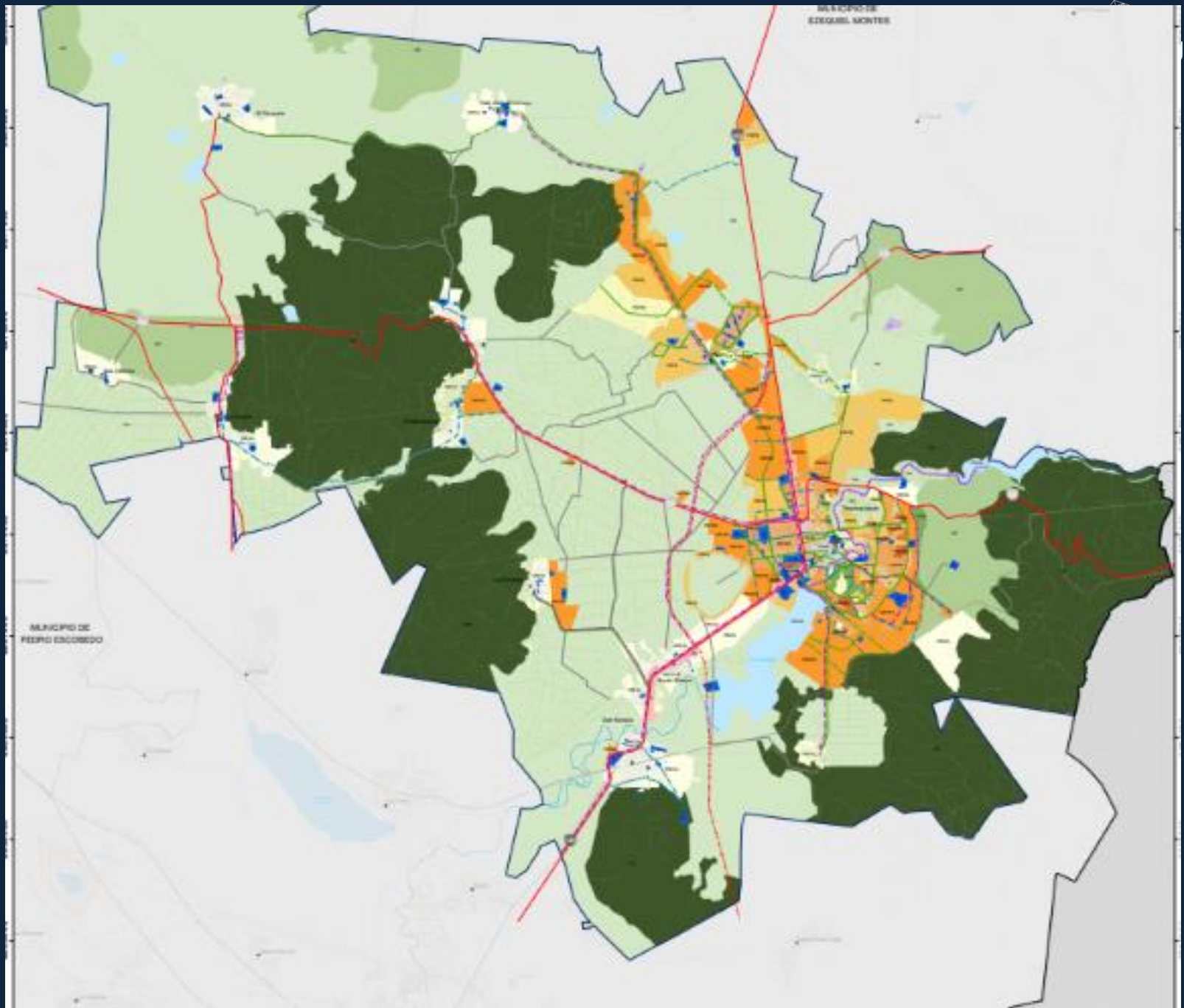
Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Corregidora



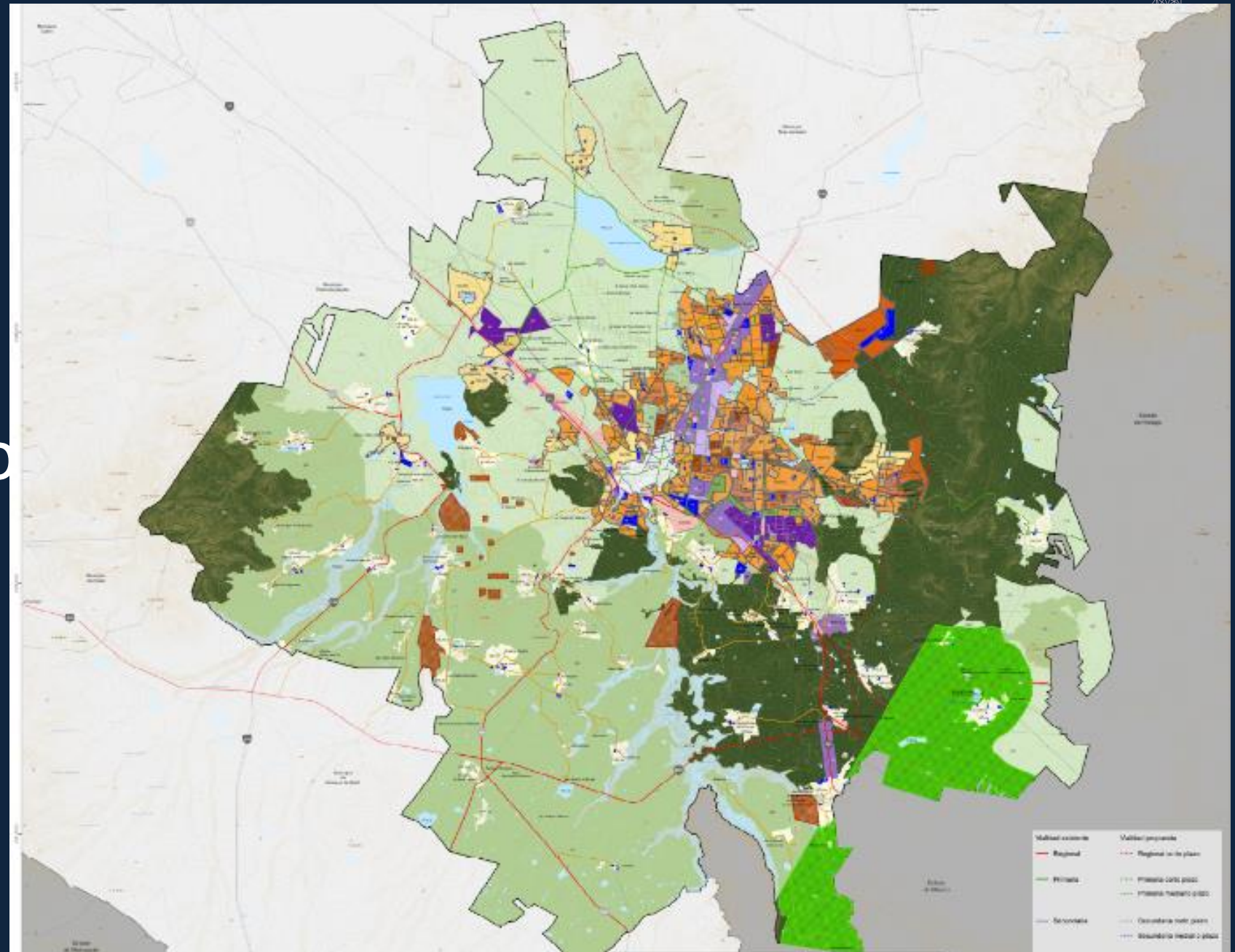
Programa Municipal de Desarrollo Urbano de El Marqués



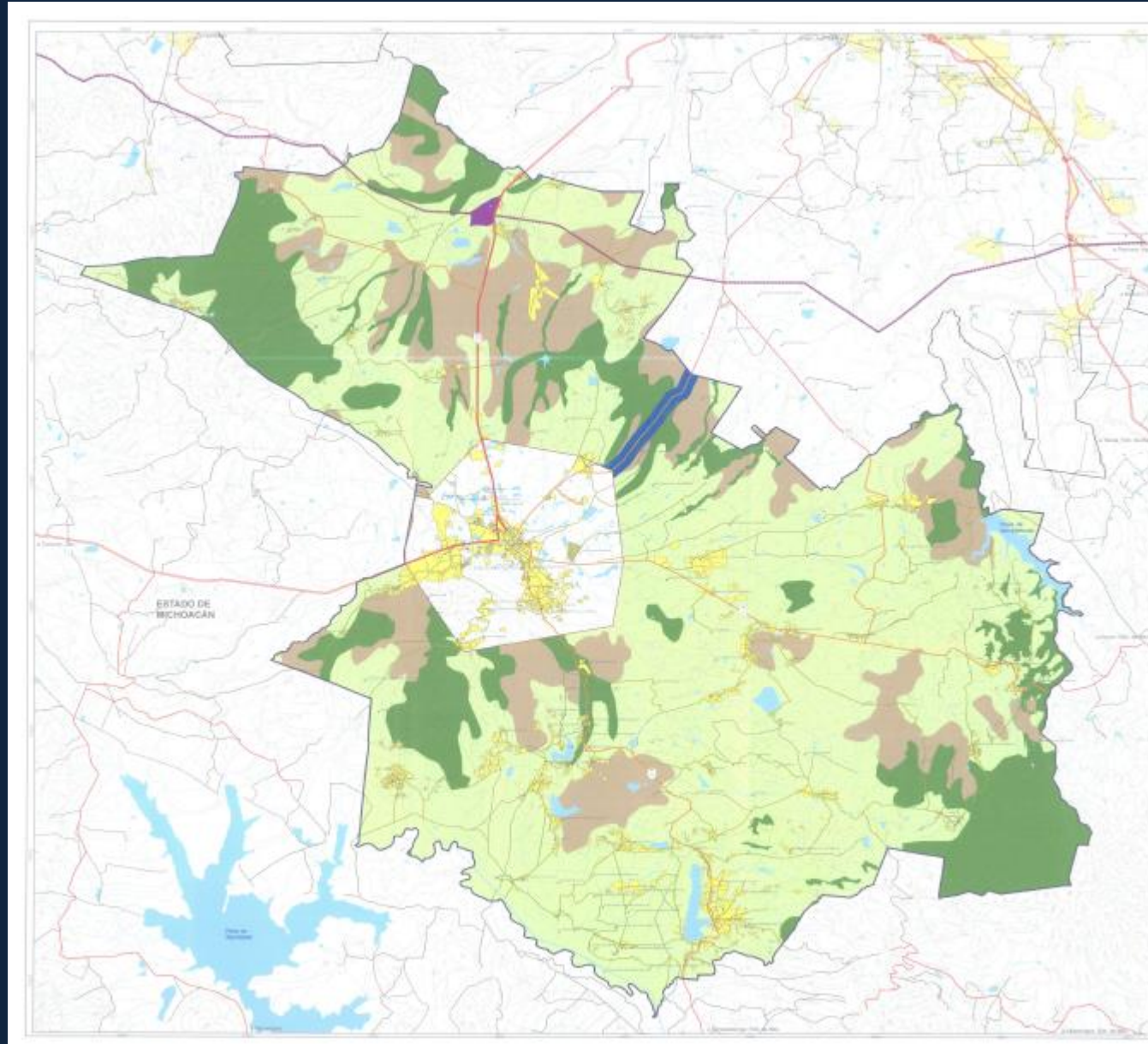
Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tequisquiapan



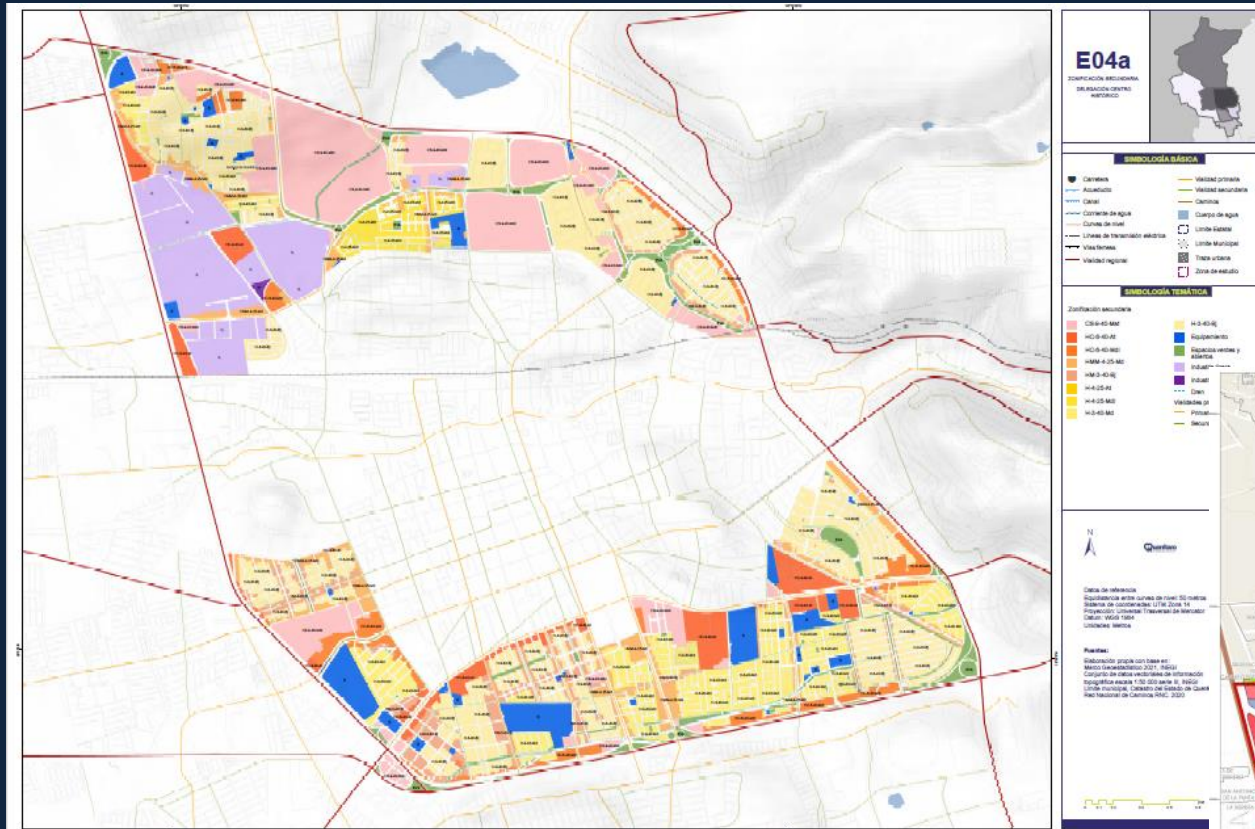
Programa Municipal de Desarrollo Urbano de San Juan del Río



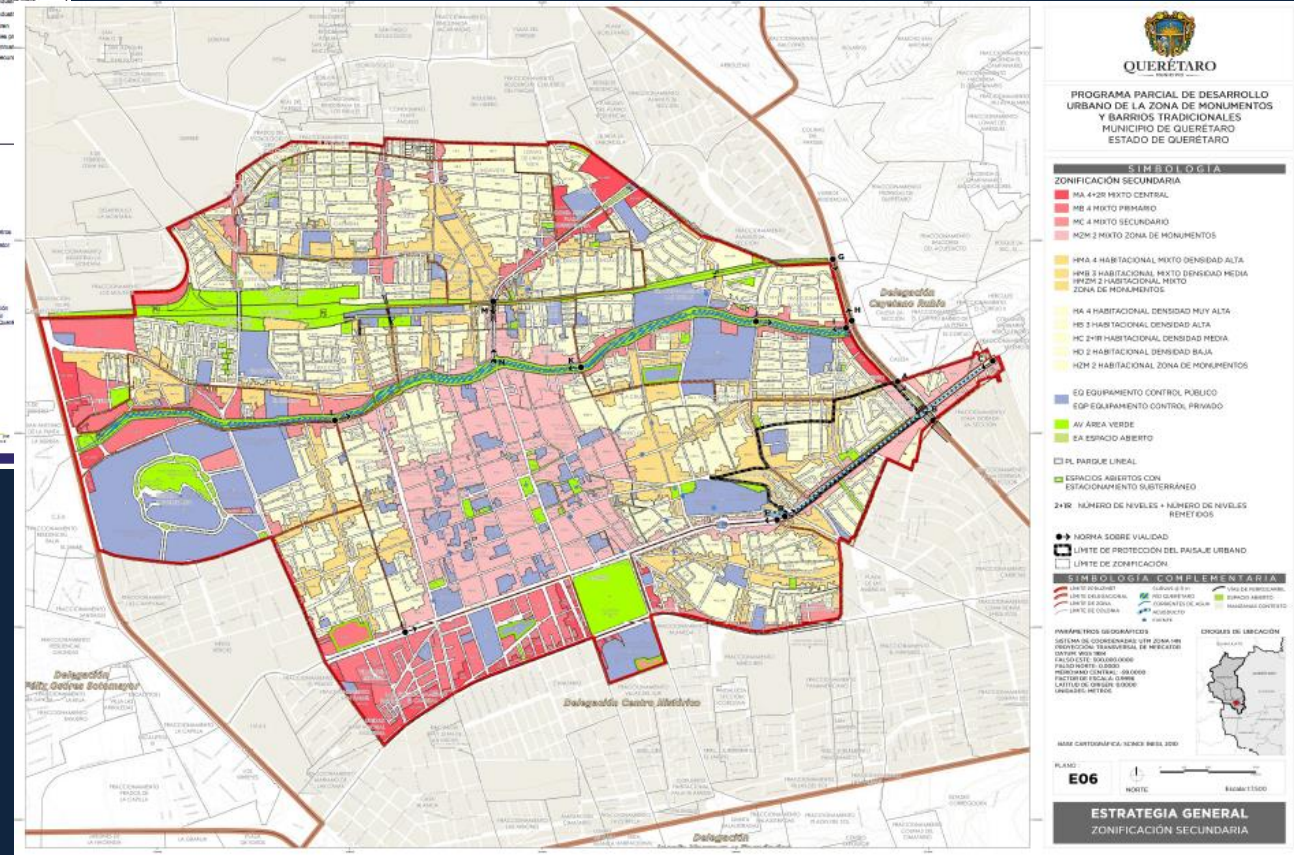
Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Amealco

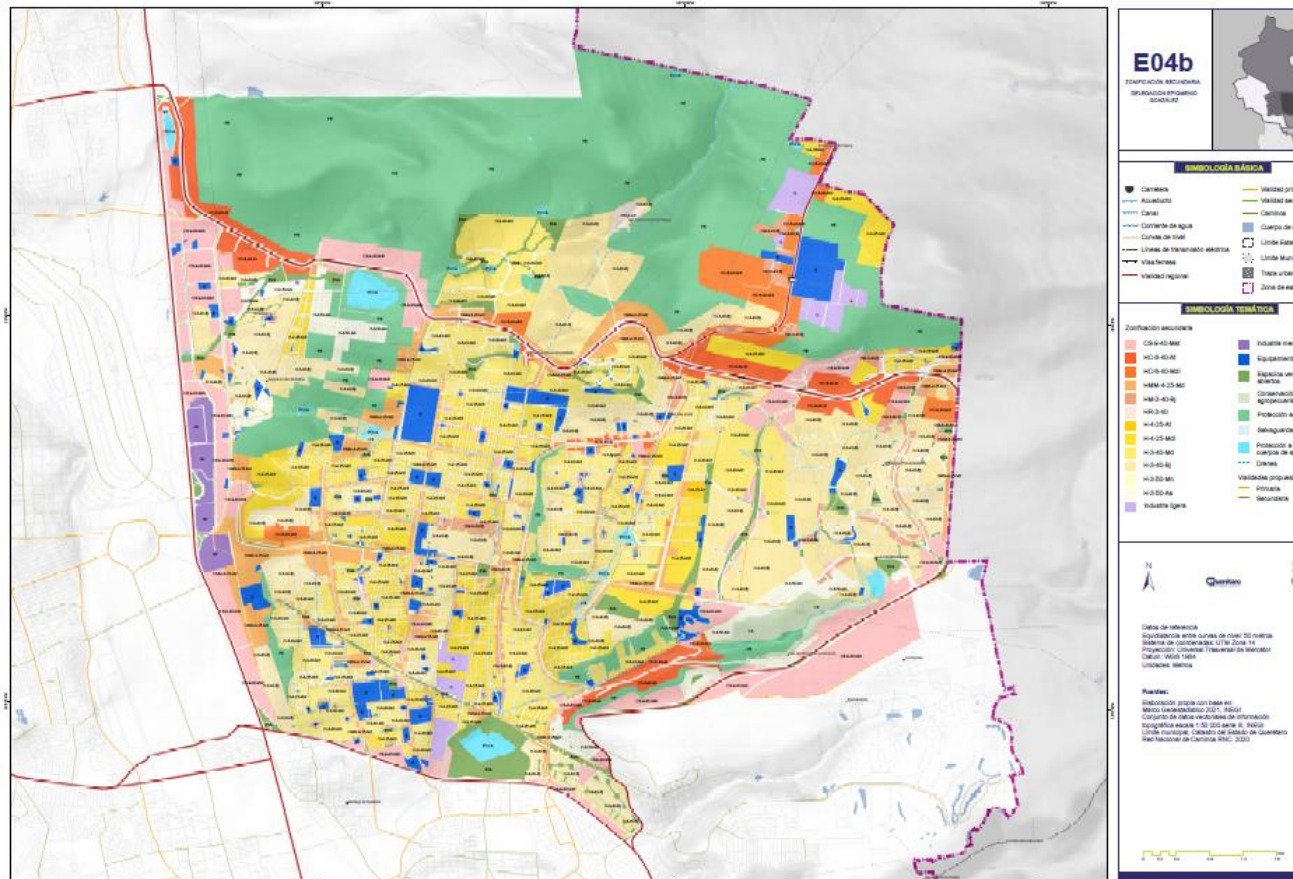


PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO Y SU TABLA DE COMPATIBILIDAD DE GIROS

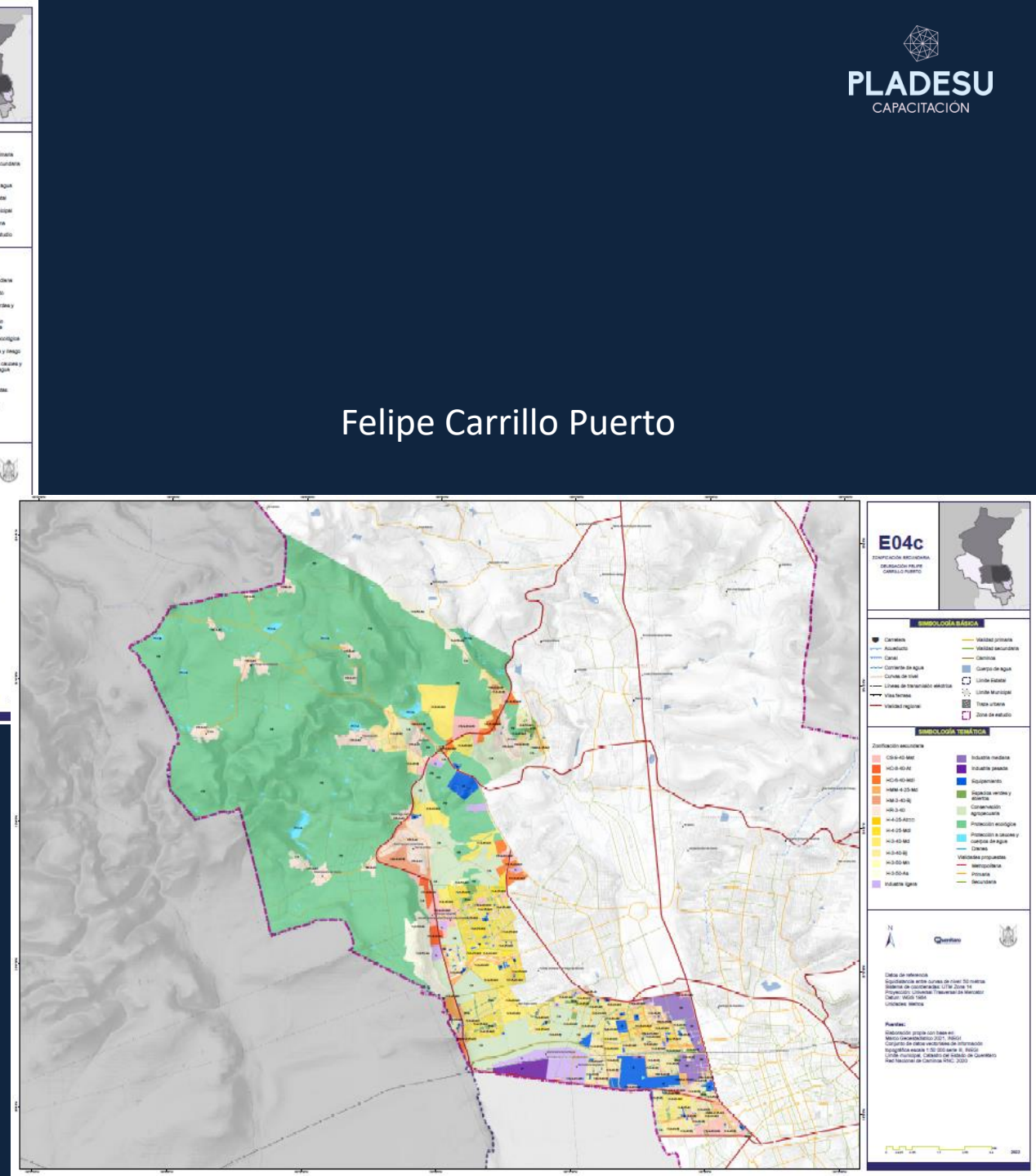


Centro Histórico

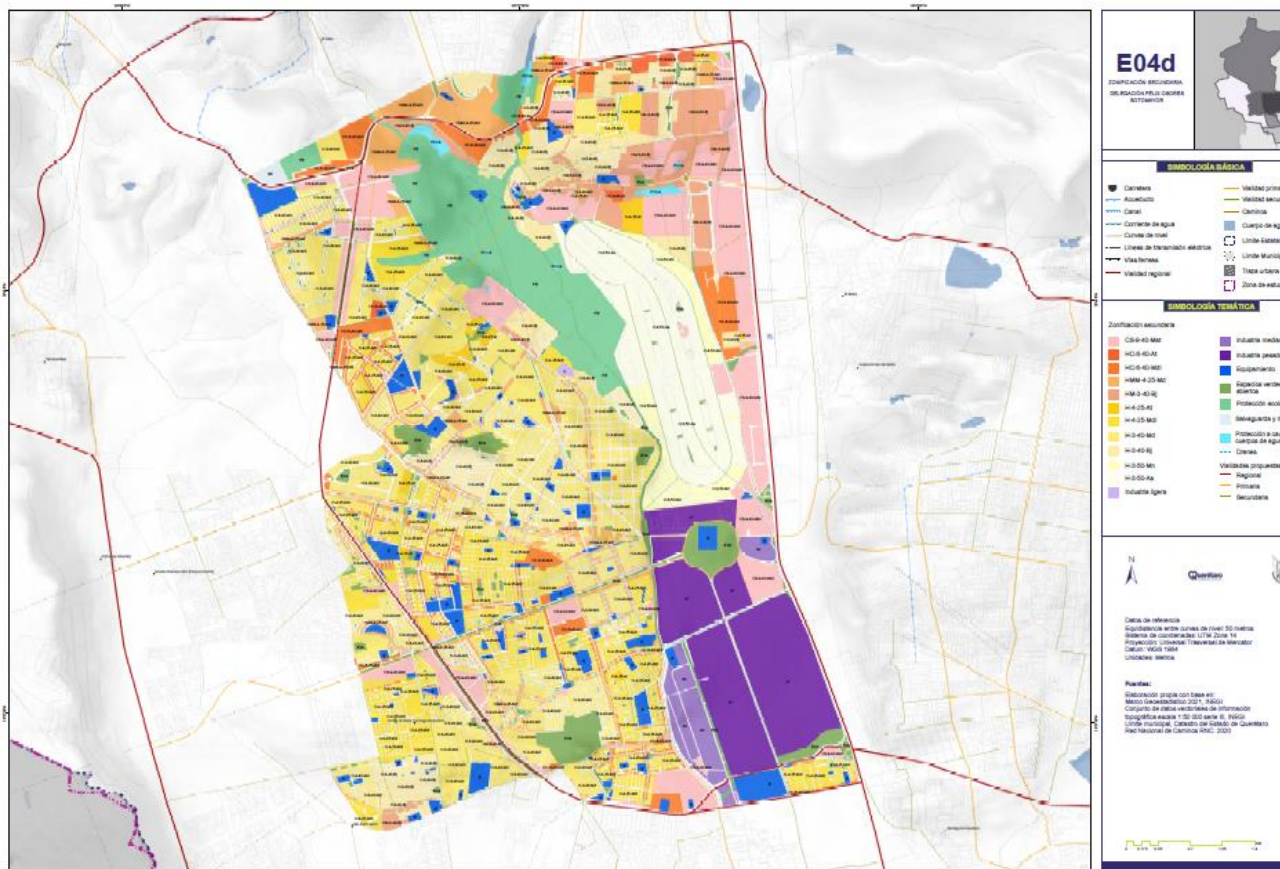




Epigmenio González



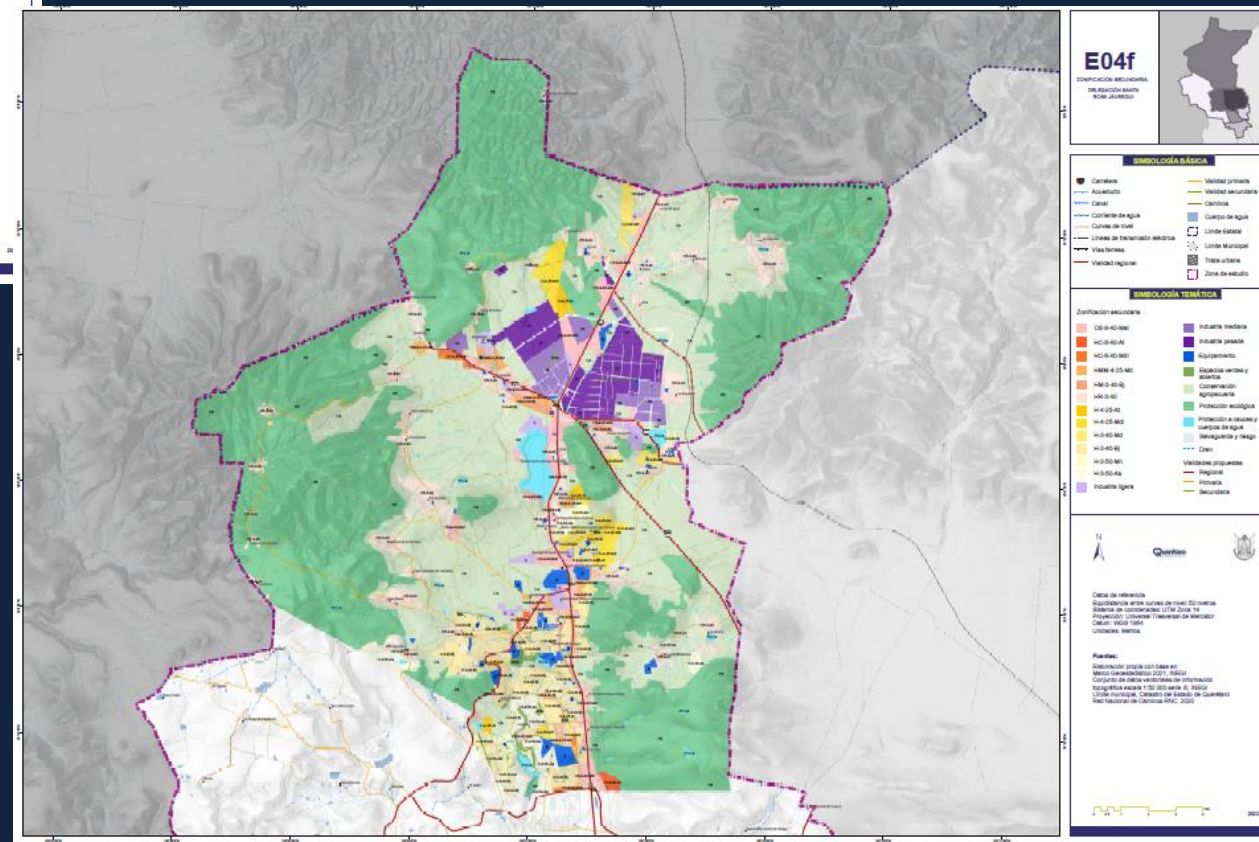
Felipe Carrillo Puerto



Félix Osores Sotomayor

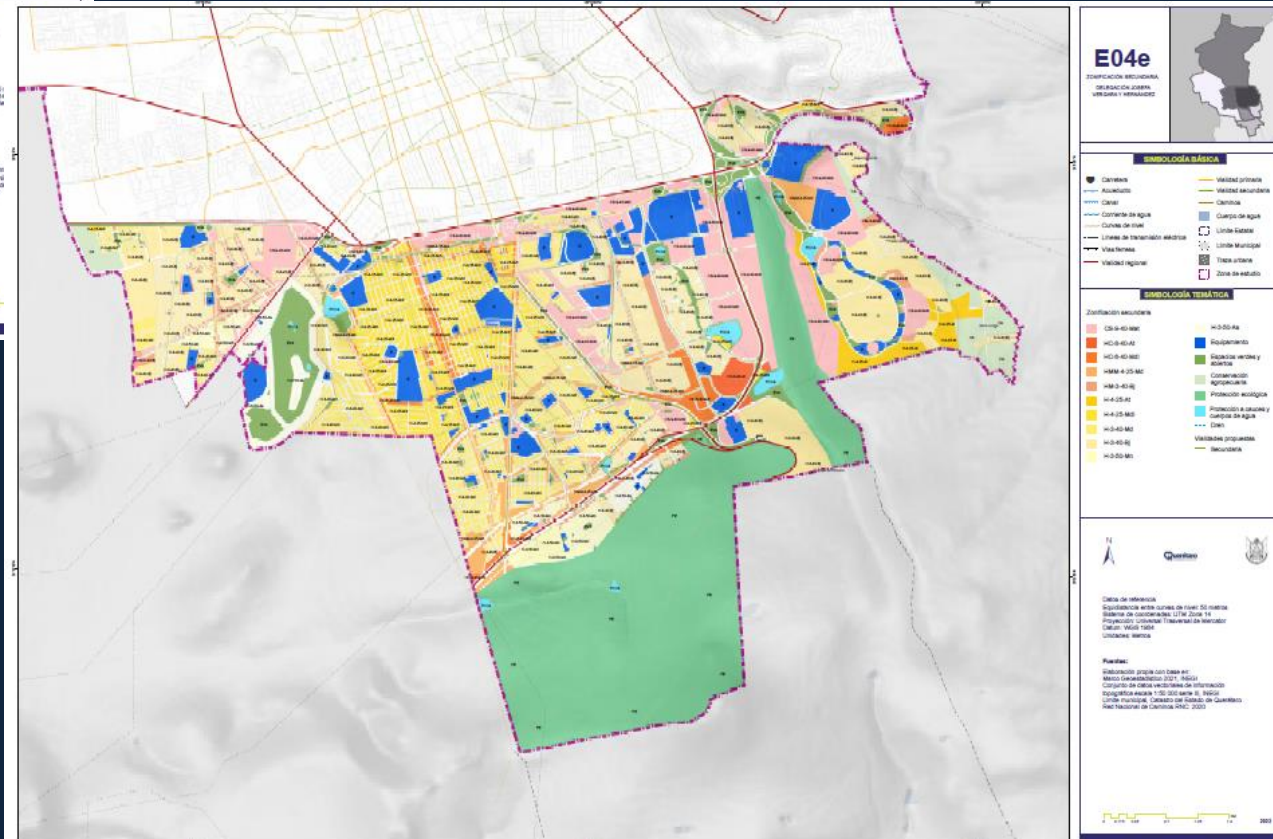


Santa Rosa Jauregui





Cayetano Rubio



Niveles y Altura Máxima Permitida

Número de Niveles por Uso de Suelo y Densidad

	Clave	Uso y Densidad	Número de Niveles	Altura Máxima
Urbano / Urbanizable	CS-MAt	Comercial y de Servicios densidad Muy Alta	9	31.50 m
	HC-At	Habitacional con Comercio densidad Alta	8	28.00 m
	HC-MdI	Habitacional con Comercio densidad Media Intensiva	6	21.00 m
	HMM-Md	Habitacional Mixto Medio densidad Media	4	14.00 m
	HM-Bj	Habitacional Mixto densidad Baja	3	10.50 m
	HR	Habitacional Rural	3	10.50 m
	H-Mat	Habitacional densidad Muy Alta	6	21.00 m
	H-At	Habitacional densidad Alta	5	17.50 m
	H-MdI	Habitacional densidad Media Intensiva	4	14.00 m
	H-Md	Habitacional densidad Media	3	10.50 m
	H-Bj	Habitacional densidad Baja	3	10.50 m

	H-Mn	Habitacional densidad Mínima	3	10.50 m
	H-As	Habitacional densidad Aislada	3	10.50 m
	IL	Industria Ligera	NA	14.00
	IM	Industria Mediana	NA	14.00
	IP	Industria Pesada	NA	14.00
	E	Equipamiento	6	21.00
	EVA	Espacios Verdes y Abiertos	3	10.50
	CA	Conservación Agropecuaria	N/A	N/A
	PE	Protección Ecológica	N/A	N/A
	SR	Salvaguarda y Riesgo	N/A	N/A
	PCCA	Protección a Cauces y Cuerpos de Agua	N/A	N/A

No Urbanizable

Derechos de Desarrollo, Porcentaje de Área Libre de Construcción y Coeficientes de Ocupación, Utilización y Absorción del Suelo

Porcentaje de Área Libre de Construcción, COS y CUS

	Clave	Uso y densidad	Área libre (decimales)	Cos (decimales)	Cus (decimales)
Urbano / Urbanizable	CS-Mat	Comercial y de Servicios densidad Muy Alta	.40	.60	5.40
	HC-At	Habitacional con Comercio densidad Alta	.40	.60	4.80
	HC-Mdl	Habitacional con Comercio densidad Media Intensiva	.40	.60	3.60
	HMM-Md	Habitacional Mixto Medio densidad Media	.25	.75	3.00
	HM-Bj	Habitacional Mixto densidad Baja	.40	.60	1.80
	HR	Habitacional Rural	.40	.60	1.80
	H-Mat	Habitacional densidad Muy Alta	.40	.60	3.60
	H-At	Habitacional densidad Alta	.40	.60	3.00
	H-Mdl	Habitacional densidad Media Intensiva	.25	.75	3.00
	H-Md	Habitacional densidad Media	.40	.60	1.80
	H-Bj	Habitacional densidad Baja	.40	.60	1.80
	H-Mn	Habitacional densidad Mínima	.50	.50	1.50

	H-As	Habitacional densidad Aislada	.50	.50	1.50
	IL	Industria Ligera	N/A	N/A	N/A
	IM	Industria Mediana	N/A	N/A	N/A
	IP	Industria Pesada	N/A	N/A	N/A
No Urbanizable	E	Equipamiento	N/A	N/A	N/A
	EVA	Espacios Verdes y Abiertos	N/A	N/A	N/A
	CA	Conservación Agropecuaria	N/A	N/A	N/A
	PE	Protección Ecológica	N/A	N/A	N/A
	SR	Salvaguarda y Riesgo	N/A	N/A	N/A
	PCCA	Protección a Cauces y Cuerpos de Agua	N/A	N/A	N/A

Densidad de viviendas para el Suelo Urbano y Urbanizable de la Zonificación Secundaria

Tabla de factores por Densidad para el cálculo de vivienda

<i>Densidad</i>	<i>Literal</i>	<i>Factor</i>
<i>Muy Alta</i>	<i>Mat</i>	<i>68</i>
<i>Alta</i>	<i>At</i>	<i>90</i>
<i>Media Intensiva</i>	<i>Mdl</i>	<i>120</i>
<i>Media</i>	<i>Md</i>	<i>167</i>
<i>Baja</i>	<i>Baja</i>	<i>286</i>
<i>Mínima</i>	<i>Mínima</i>	<i>500</i>
<i>Aislada</i>	<i>Aislada</i>	<i>1000</i>

Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo

Compatibilidad de Usos de Suelo

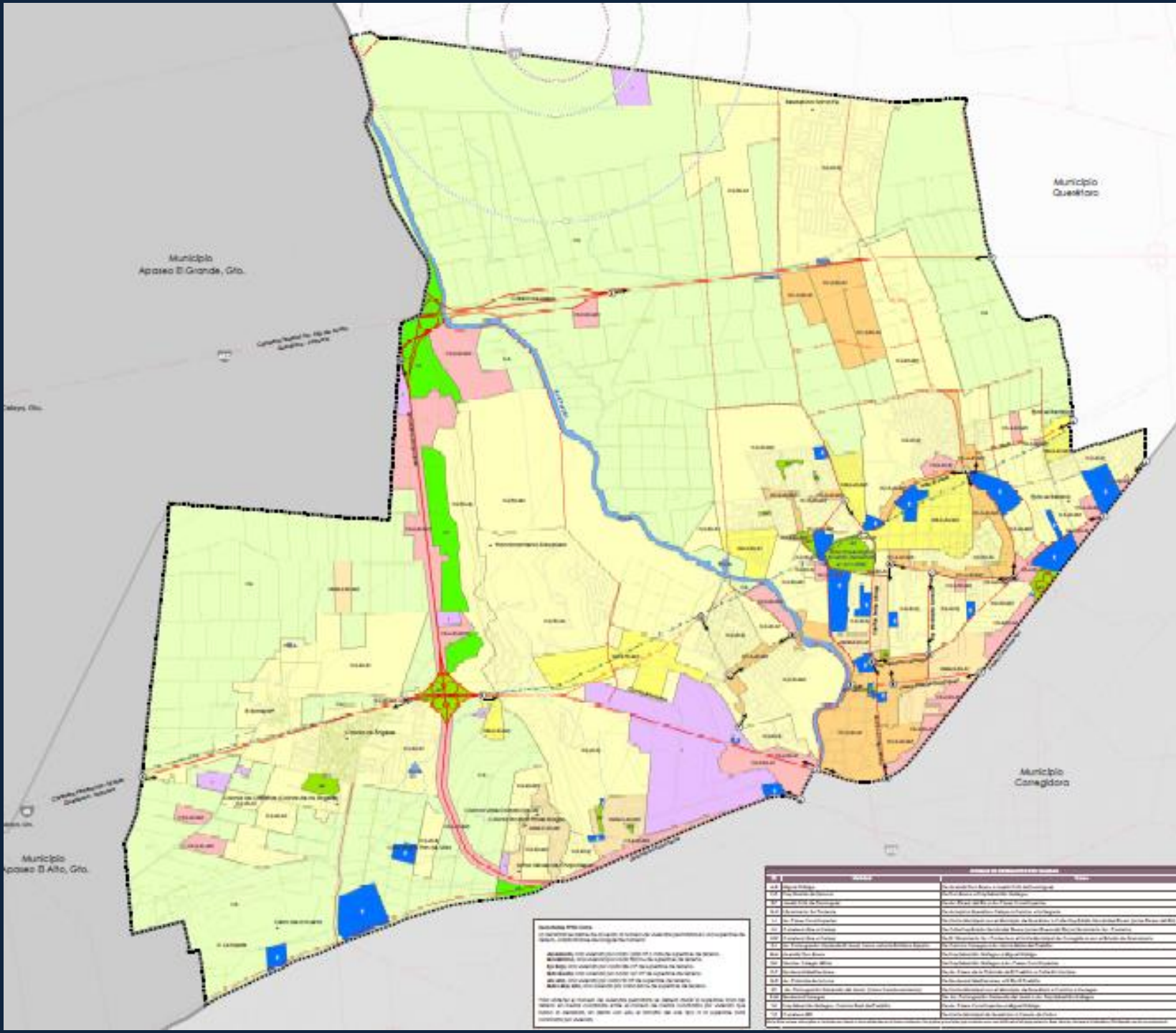
		Comercio y Servicios	Habitacional con Comercio	Habitacional Mixto Medio	Habitacional Mixto	Habitacional Rural	Habitacional	Industria Ligera	Industria Mediana	Industria Pesada	Equipamiento	Espacios Verdes y Abiertos	Conservación Agropecuaria	Protección Ecológica	Salvaguarda y Riesgo	Protección a Cauces y Cuerpos de Agua
O: Uso Permitido		C	H	HM	H	H	H	IL	IM	IP	E	EV	C	PE	S	PCC
X: Uso Prohibido		S	C	M	M	R						A	A		R	A
VIVIENDA	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	X	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	O	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X
EDUCACIÓN	CENTROS DE DESARROLLO INFANTIL, CENTROS DE EDUCACIÓN NEURODIVERGENTE Y/O DIVERSIDAD FUNCIONAL	X	X	O	O	O	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X

	GUARDERÍAS, JARDINES DE NIÑOS, PREESCOLAR, ESTANCIA INFANTIL	O	O	O	O	O	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
	ESCUELAS PRIMARIAS, SECUNDARIAS, TÉCNICAS Y TELESECUNDARIAS	O	O	O	O	O	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
	PREPARATORIAS, VOCACIONALES, BACHILLERATOS TÉCNICOS, ESCUELAS DE CAPACITACIÓN, EDUCACIÓN SEMI- PRESENCIAL Y ACADEMIAS	O	O	O	O	O	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
	POLITÉCNICOS, SISTEMAS TECNOLÓGICOS, UNIVERSIDADES, ESCUELAS NORMALES, CENTROS DE ESTUDIOS DE POSTGRADO, Y SEMI PRESENCIAL	O	O	O	O	O	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
	CENTROS Y LABORATORIOS DE INVESTIGACIÓN	O	O	O	O	O	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X
	OFICINAS CON SERVICIOS DE EDUCACIÓN VIRTUAL O A DISTANCIA	O	O	O	O	O	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
	JARDINES BOTÁNICOS	O	X	X	X	O	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X
	OBSERVATORIOS, ZOOLOGICOS Y ACUARIOS	O	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X
	ZANATECAS DE MUSEOS	O	O	O	O	O	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X

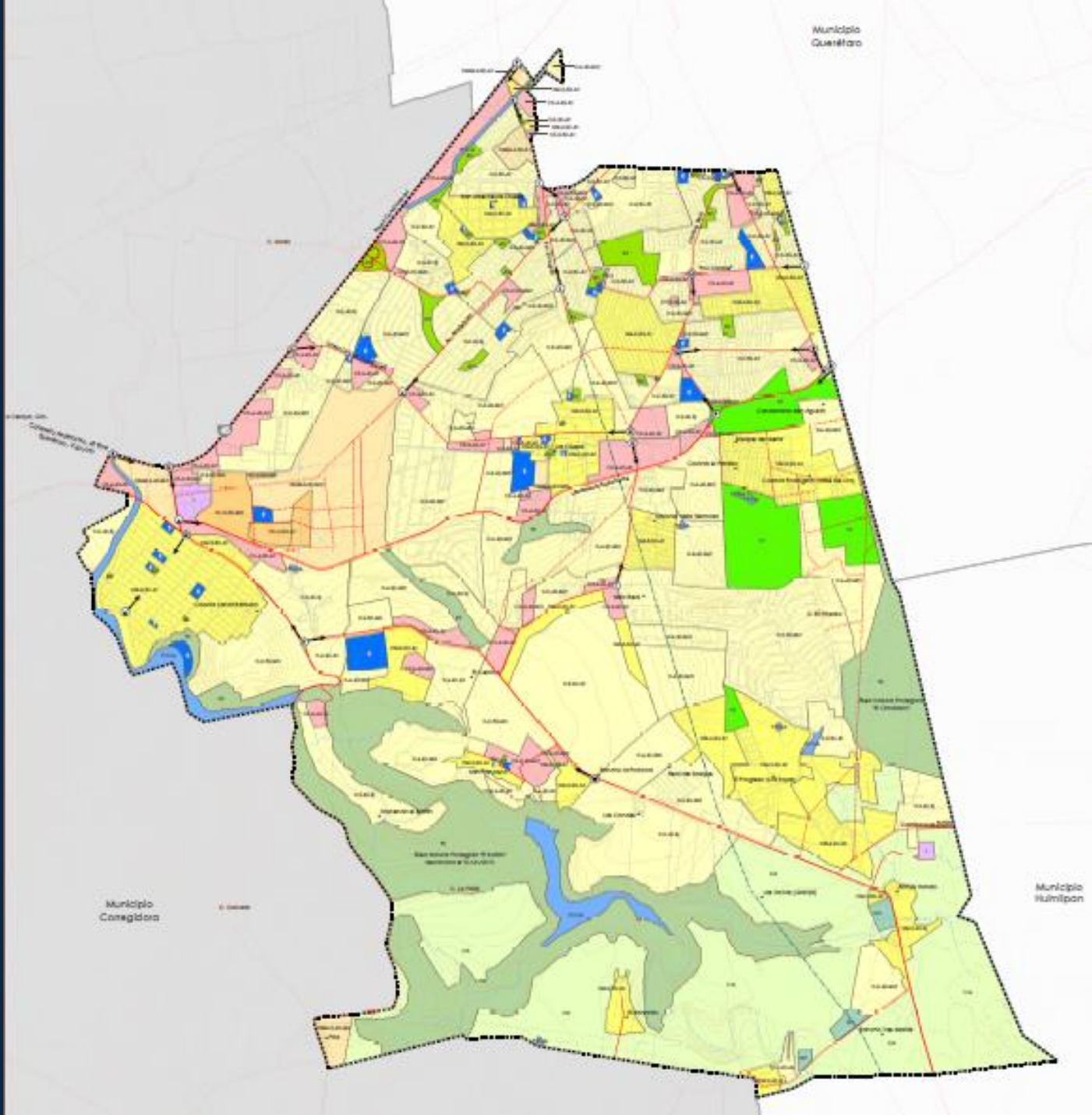
Programas Parciales de Desarrollo Urbano de Corregidora

4 Programas Parciales de Desarrollo Urbano

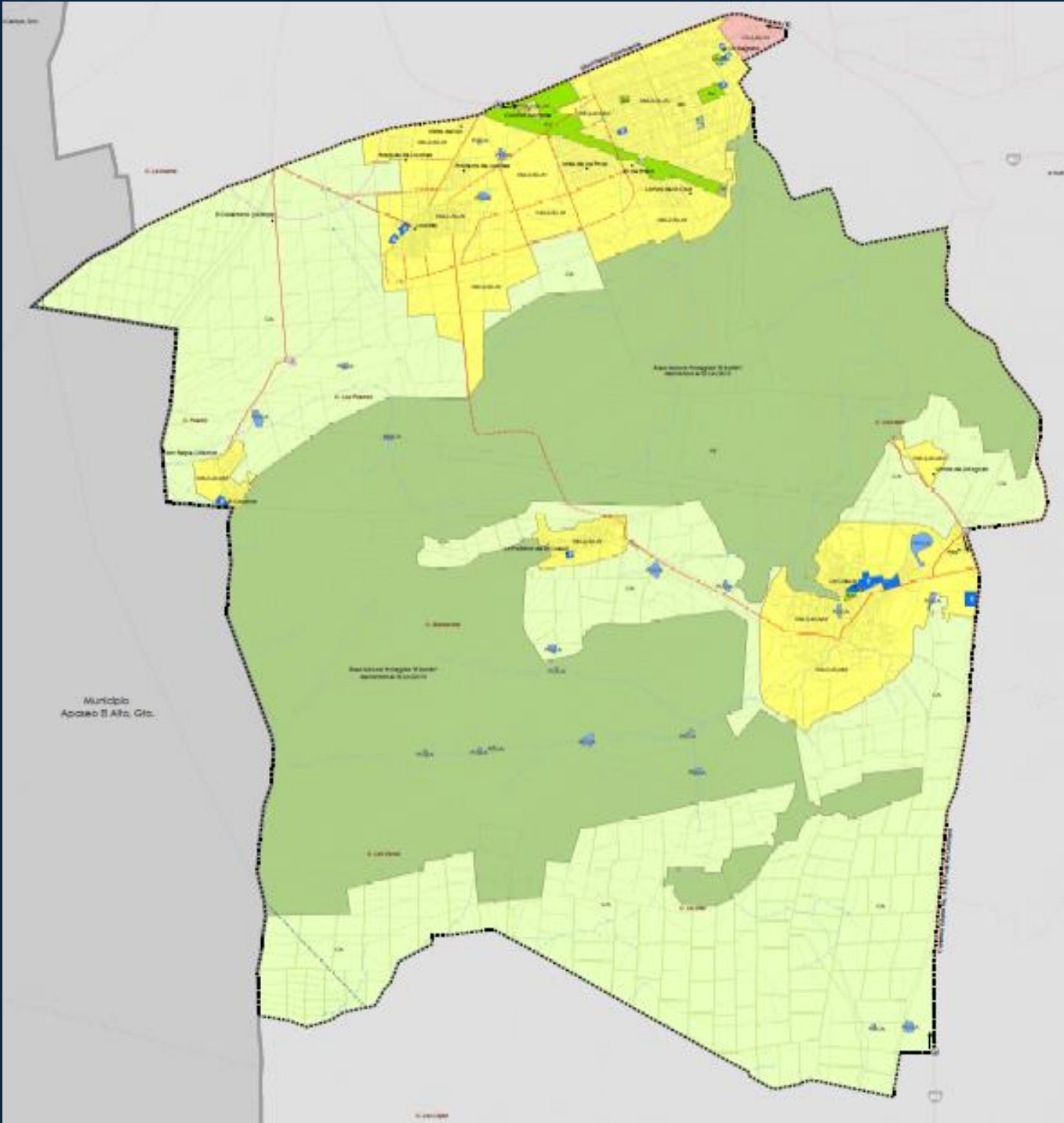
• PPDU Zona Norte



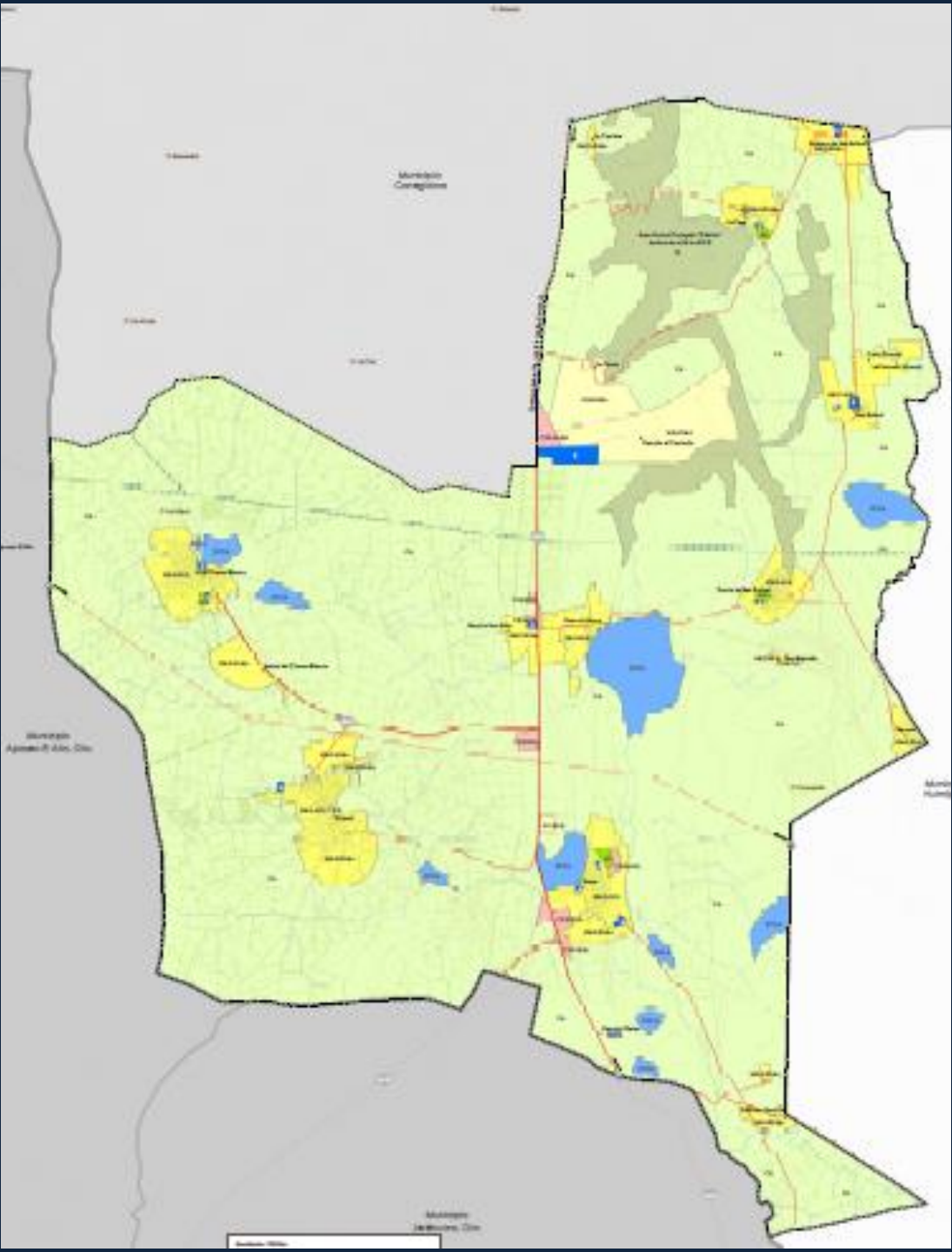
- PPDU Zona Oriente



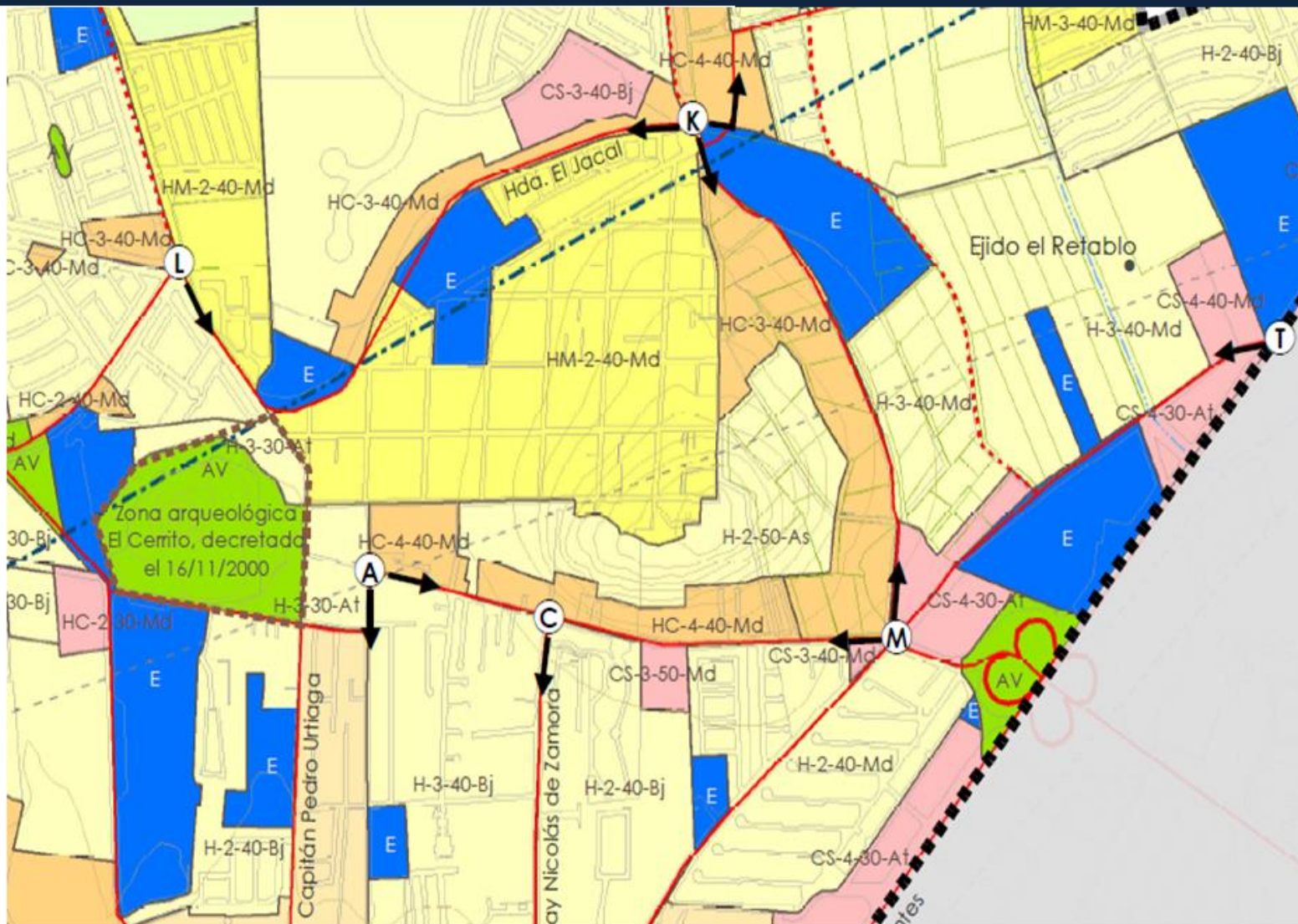
- PPDU Zona Poniente

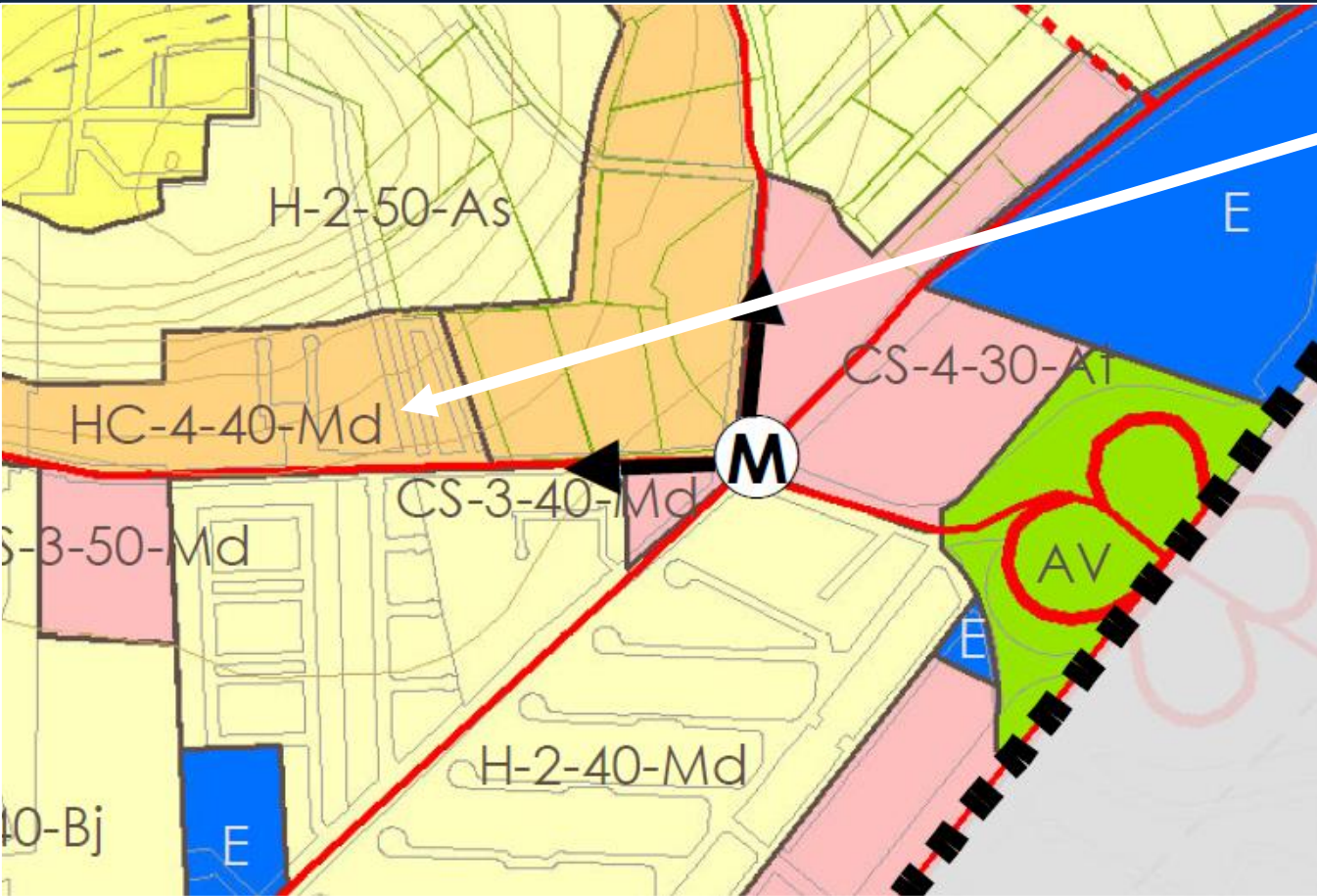


- PPDU Zona Sur



- Habitacional
- Habitacional con comercio básico
- Habitacional mixto
- Habitacional mixto medio
- Comercio y servicios
- Equipamiento
- Industria
- Áreas verdes
- Granjas y hortalizas
- Conservación forestal
- Conservación agropecuaria
- Protección a cauces y cuerpos de agua





HC -4-40-Md

- Densidad de vivienda
- % de área libre a dejar
- Numero de niveles
- Uso de suelo

2.5. DENSIDAD

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

Tabla 2

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

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

Para el municipio de Corregidora

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

Superficie del terreno / factor = número de viviendas factibles.

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

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

Cuando el resultado de la operación incluya una fracción decimal, el número de viviendas deberá ajustarse al número entero inmediato inferior, para el caso del ejemplo anterior, el número máximo de viviendas será de 5.

[illegible]

NORMAS DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD

NORMAS DE ORDENACIÓN POR VIALIDAD

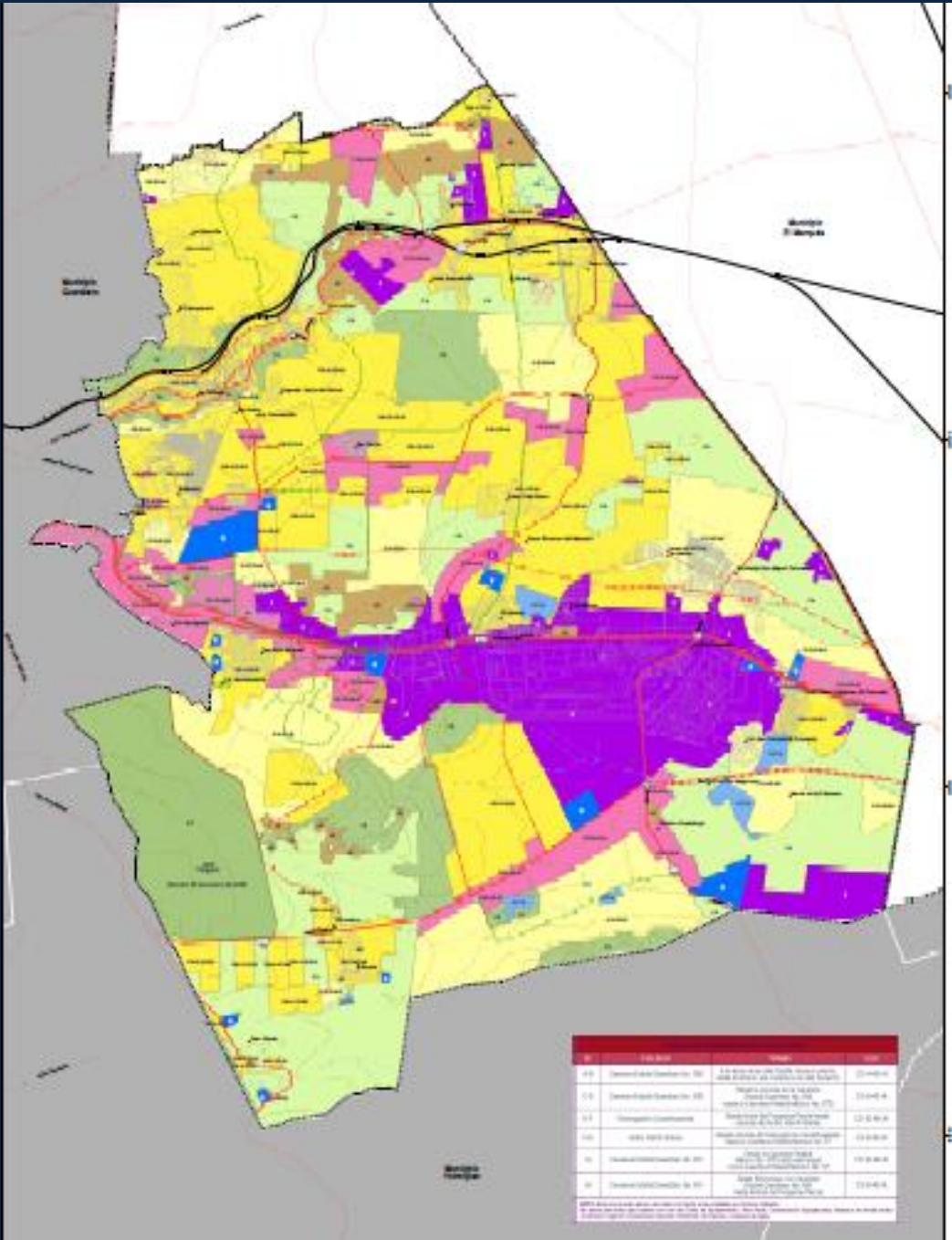
ID	VIALIDAD	TRAMO	USO
A-B	Miguel Hidalgo	De Avenida Don Bosco a Josefa Ortiz de Domínguez	HMM-3-30-At
C-D	Fray Nicolás de Zamora	De Don Bosco a Fray Sebastián Gallegos	H-3-30-Bj
E-F	Josefa Ortiz de Domínguez	De Avenida Ribera del Río a Avenida Paseo Constituyentes	HMM-3-30-At
G-H	Libramiento Sur Poniente	De Autopista Querétaro Celaya a Camino a la Negreta	CS-6-40-MAt
I-J	Avenida Paseo Constituyentes	De Límite Municipal con el Municipio de Querétaro a Calle Fray Eulalio Hernández Rivera (antes Ribera del Río)	CS-6-40-MAt
J-V	Carretera Libre a Celaya	De Calle Fray Eulalio Hernández Rivera (antes Ribera del Río) a Libramiento Sur Poniente	CS-4-40-Md
V-W	Carretera Libre a Celaya	De Libramiento Sur Poniente a el Límite Municipal de Corregidora con el Estado de Guanajuato	CS-3-40-Bj
K-L	Avenida Prolongación Hacienda El Jacal, tramo colonia Emiliano Zapata	De Camino Vanegas a Avenida Santa María del Pueblito	HMM-3-30-Md
M-A	Avenida Don Bosco	De Fray Sebastián Gallegos a Miguel Hidalgo	HMM-4-30-Md
L-N	Carretera Libre a Celaya	De Fray Sebastián Gallegos a Avenida Paseo Constituyentes	HMM-3-30-At



Esta Norma sólo aplica a los lotes con fente a la vialidad en el tramo indicado.
NO APLICA PARA LOTES QUE CUENTEN CON USO DE SUELO EQUIPAMIENTO, ÁREA VERDE , CONSERVACIÓN AGROPECUARIA, tampoco donde exista vivienda en régimen condominal, Industria y Cauces y Cuerpos de Agua.

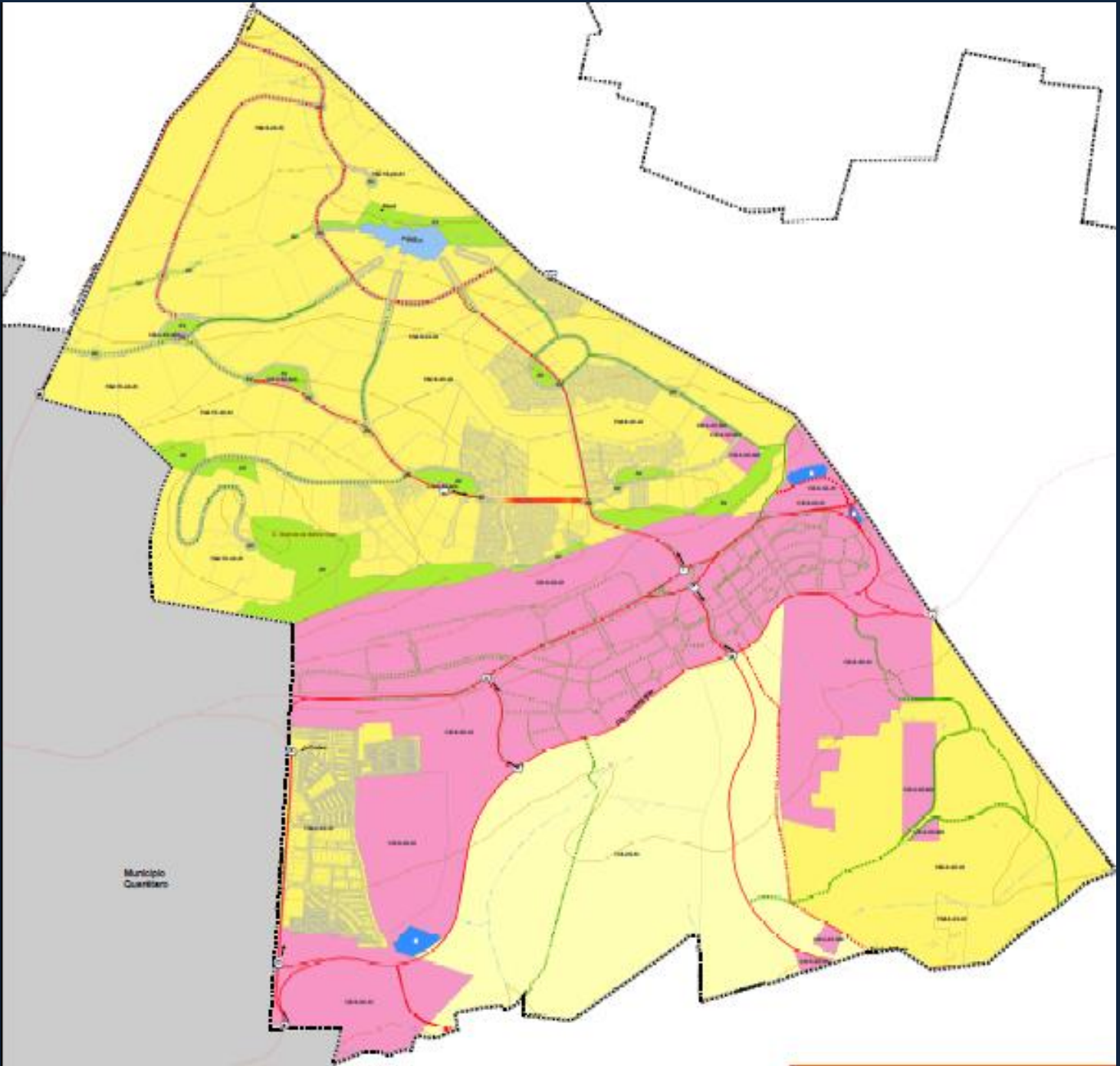
5 Programas Parciales de Desarrollo Urbano en el Marqués

PPDU La Cañada - Saldarriaga



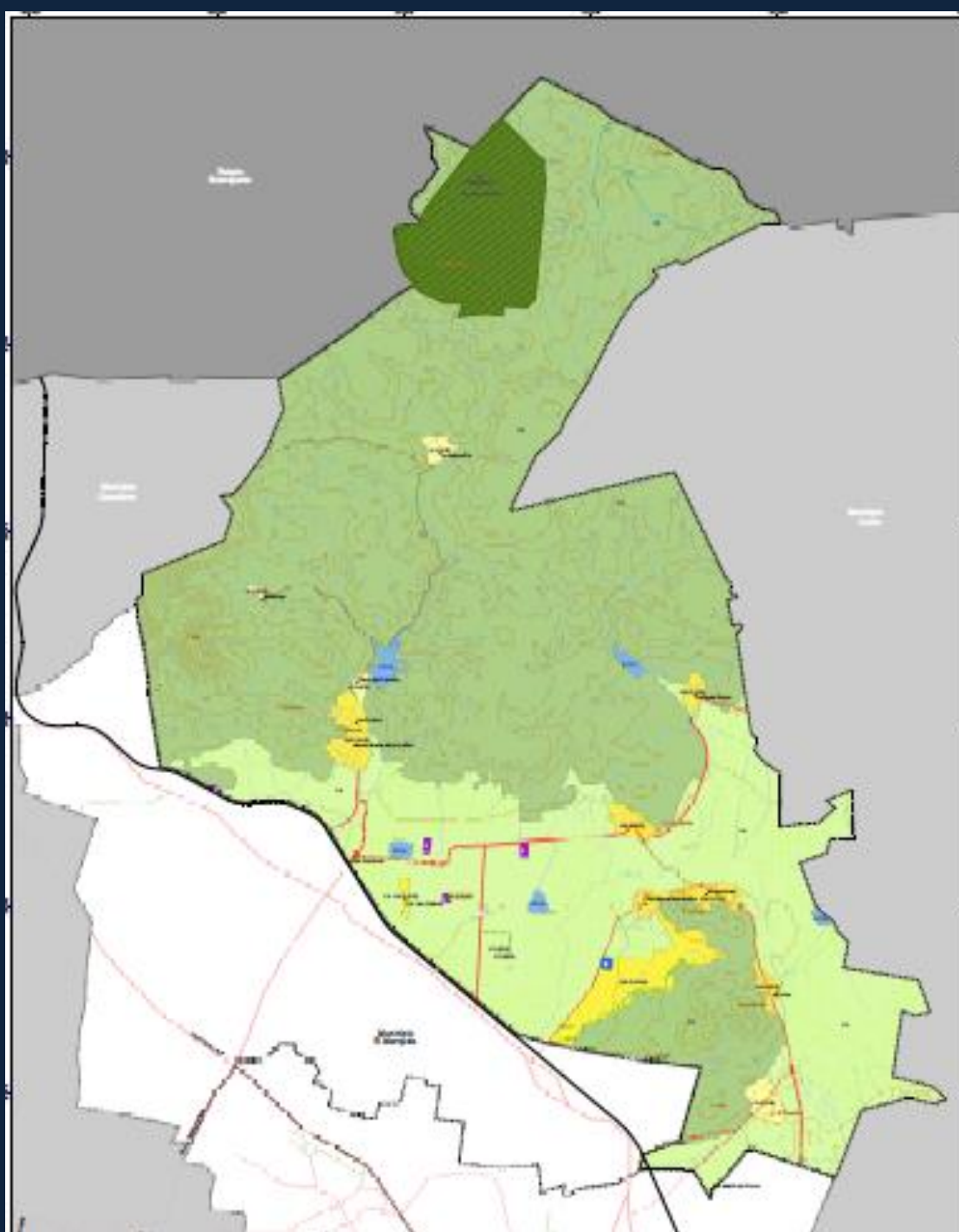
PPDU

Circuito Universidades

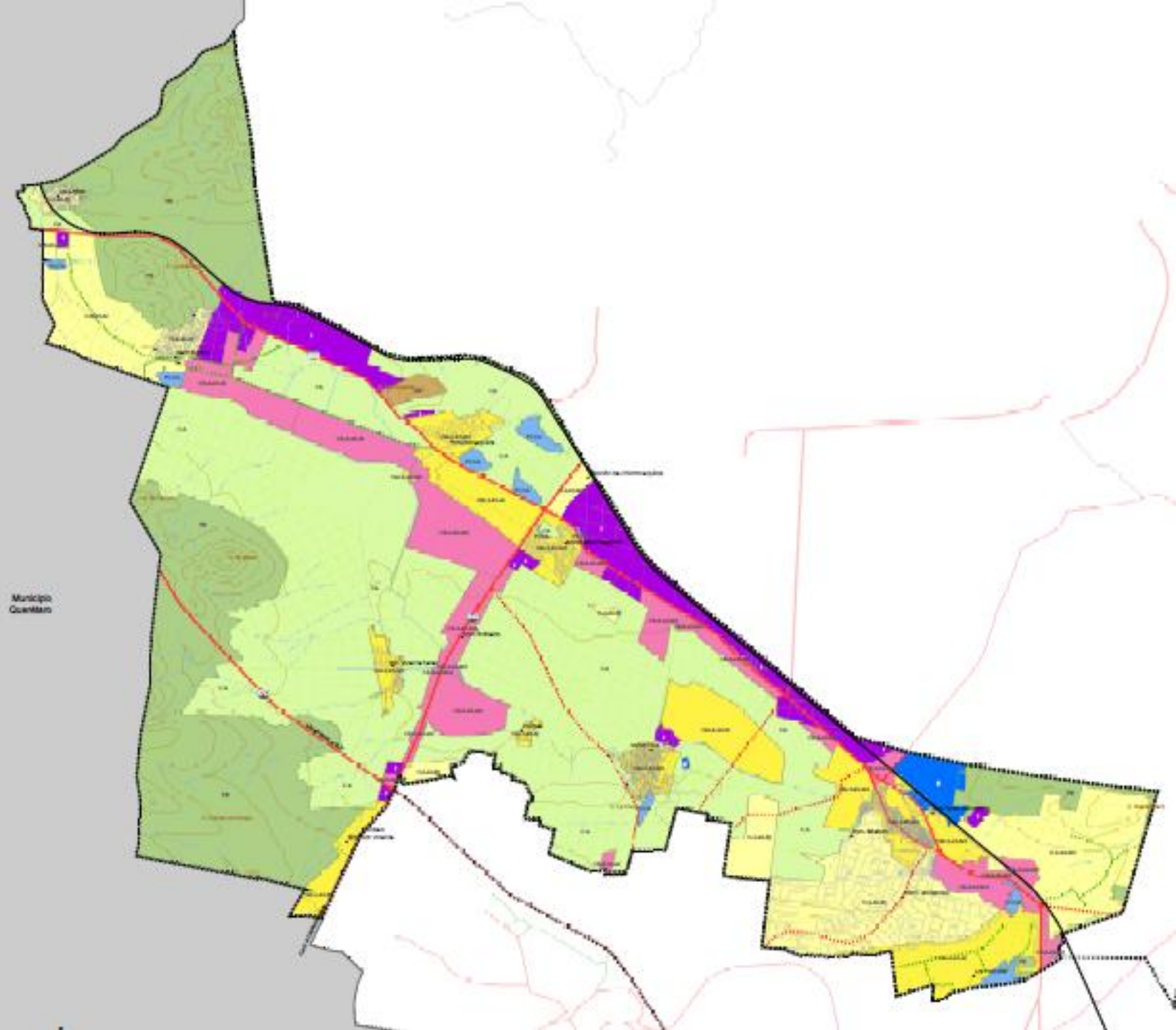


MUNICIPIO DE SAN MARCOS, GUATEMALA			
II	VALDAD	TRAMO	USO
A/D	Carrilero Cobalé Quezaco No. 300	Desde la salida del Páramo de San Marcos hasta la Carretera Estatal Quezaco No. 200	CS-6-40-146

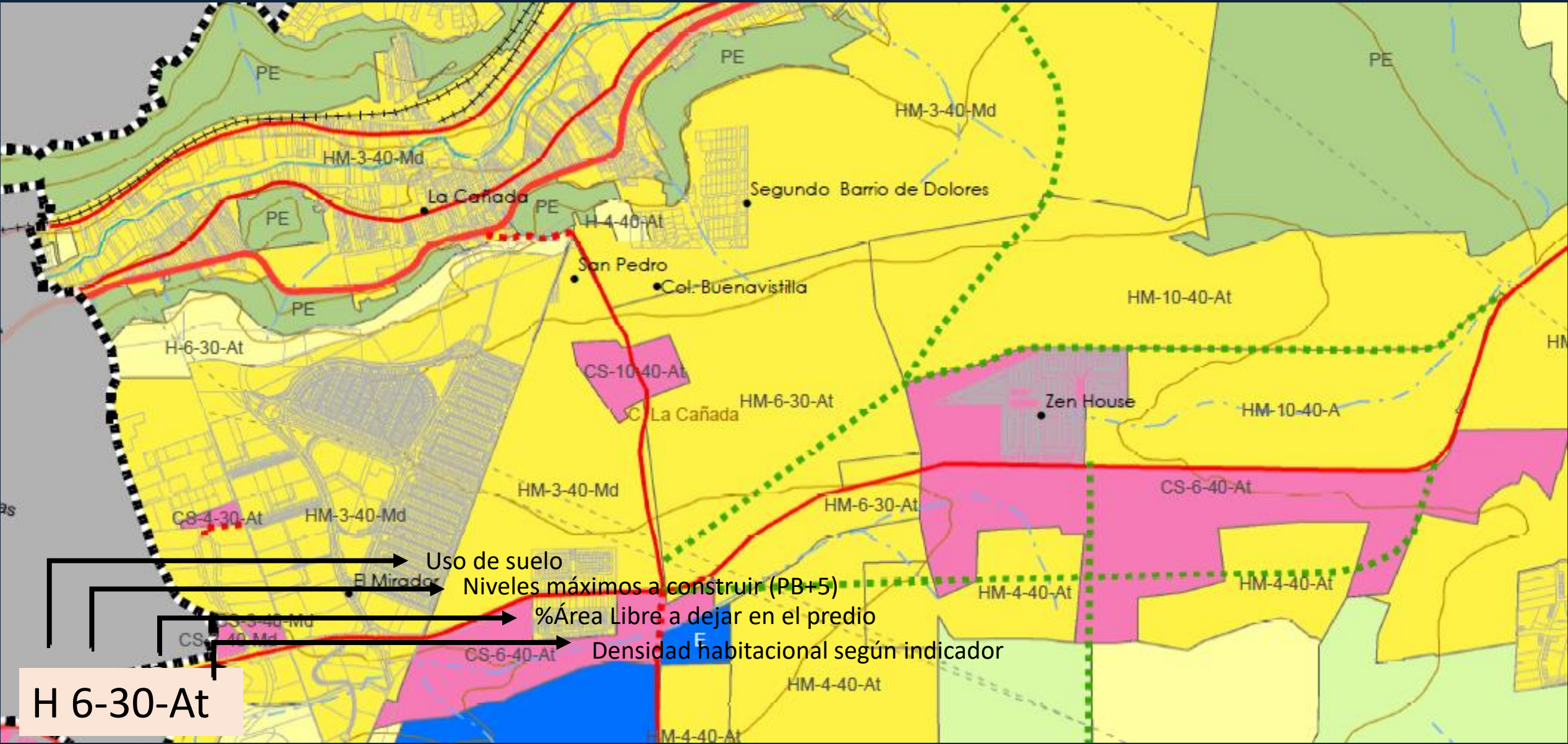
PPDU Zona Norte



PPDU Chichimequillas



Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Cañada Saldarriaga Mpio de El Marqués



Para el municipio de El Maqués

2.2.4 DENSIDAD

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

Densidad	Literal
Muy Alta (MA _t)	68
Alta (A _t)	90
Media (M _d)	167
Baja (B _j)	286

El valor de la literal de la tabla de densidades que establecen los PPDU, únicamente será utilizado como un factor para el cálculo de unidades viviendas, y no constituye la superficie mínima del lote, área, predio, etc., para tal fin se deberá tomar en cuenta lo establecido en el apartado 2.3.1. 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.

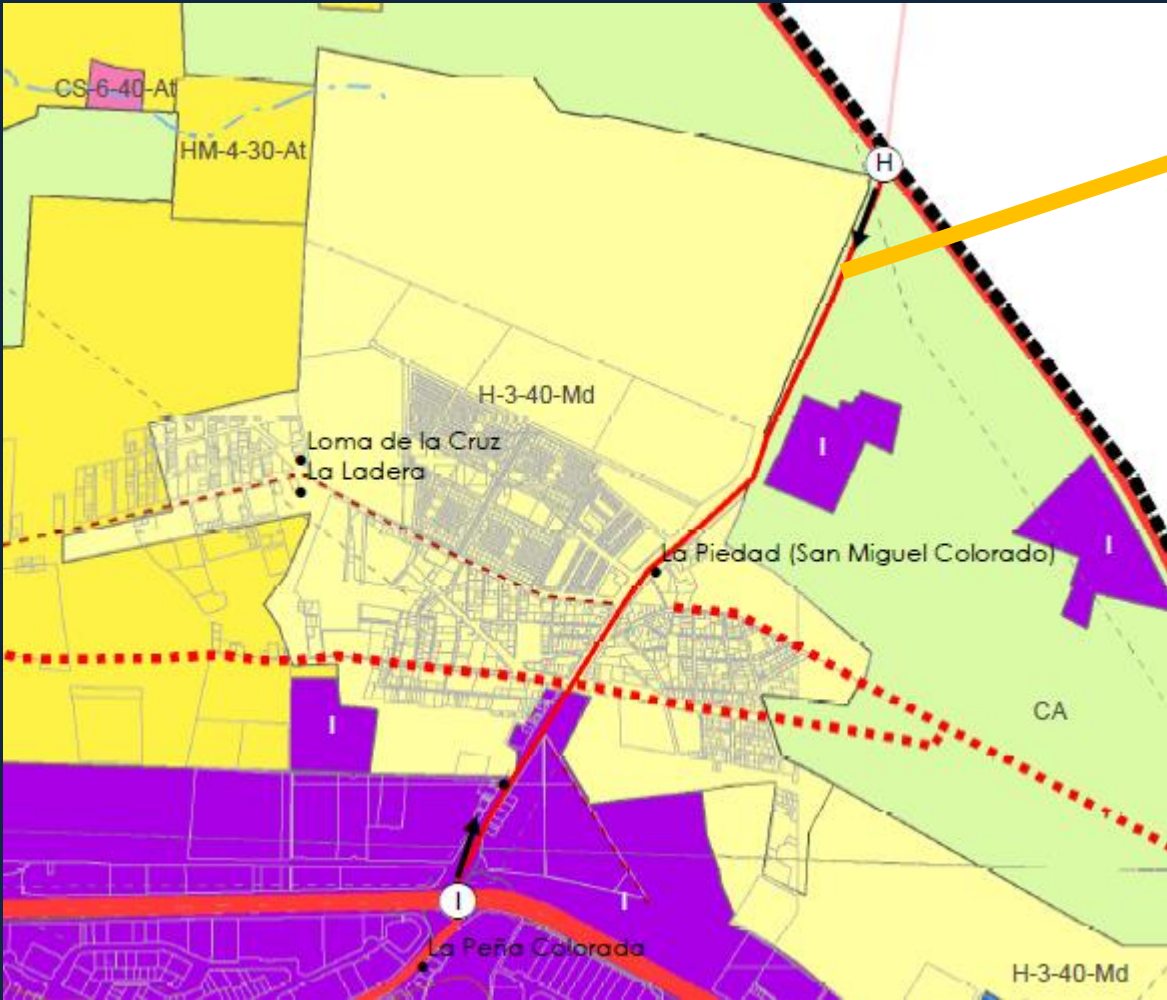
Ejemplo con una nomenclatura. H-2-40-M_d con un terreno de 1,000m² (Ver Imagen 4)

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

TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USOS DEL SUELO.

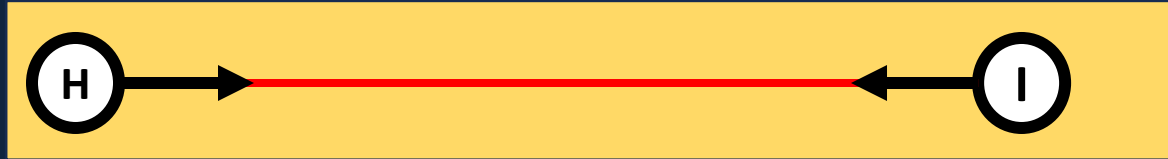
[illegible]

NORMAS DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD



NORMAS DE ORDENACIÓN POR VIALIDAD PPDU			
ID	VIALIDAD	TRAMO	USO
A-B	Carretera Estatal Querétaro No. 200	A la altura de la calle Capilla, hacia el oriente, hasta el retorno que conecta a la calle Socavón	CS-4-40-At
C-D	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
E-F	Prolongación Constituyentes	Desde límite del Programa Parcial hasta rotonda del Anillo Vial III Oriente	CS-10-40-At
F-G	Anillo Vial III Oriente	Desde rotonda de Prolongación Constituyentes hasta la Carretera Federal México No. 57	CS-8-40-At
H-I	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
J-K	Carretera Estatal Querétaro No. 431	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.



Esta Norma sólo aplica a los lotes con fente a la vialidad en el tramo indicado.

NO APLICA PARA LOTES QUE CUENTEN CON USO DE SUELO EQUIPAMIENTO, ÁREA VERDE , CONSERVACIÓN AGROPECUARIA, tampoco donde exista vivienda en régimen condominal, Industria y Cauces y Cuerpos de Agua.

MUNICIPIO DE COLÓN

PROGRAMA DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN

Publicado en Sombra de Arteaga el 3 de octubre de 2003

Inscrito en Registro Público de la Propiedad 30 de mayo de 2005

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

Publicado en Sombra de Arteaga el 15 de agosto de 2008

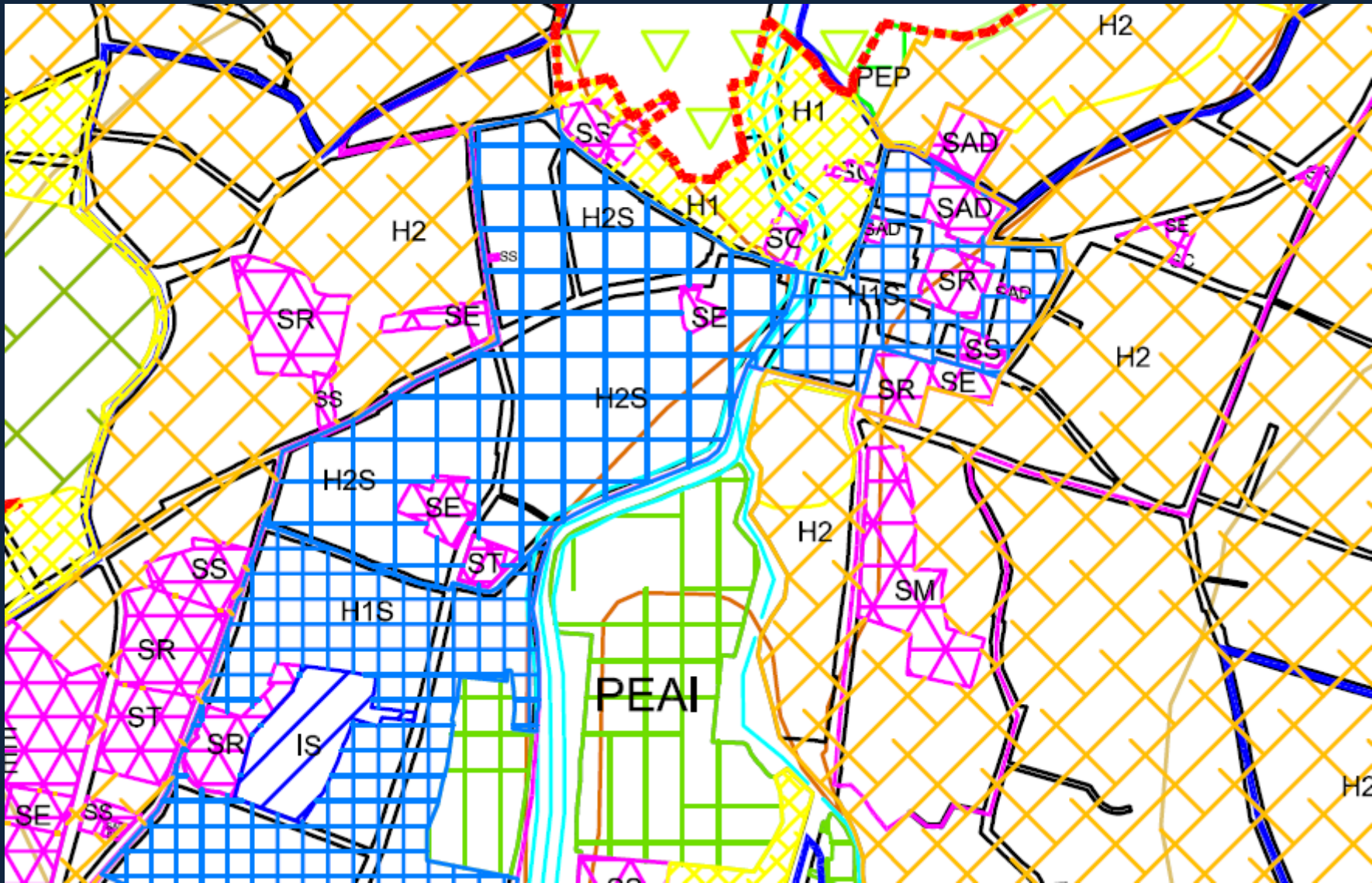
Inscrito en Registro Público 9 de septiembre de 2008

PROGRAMA PARACIAL DE DESARROLLO URBANO

Publicado en Sombra de Arteaga el 3 de junio de 2016

Inscrito en Registro Público de la Propiedad 18 de agosto de 2016





Las densidades recomendables para el Centro de Población son las siguientes:

Tabla No. 39 Densidades.

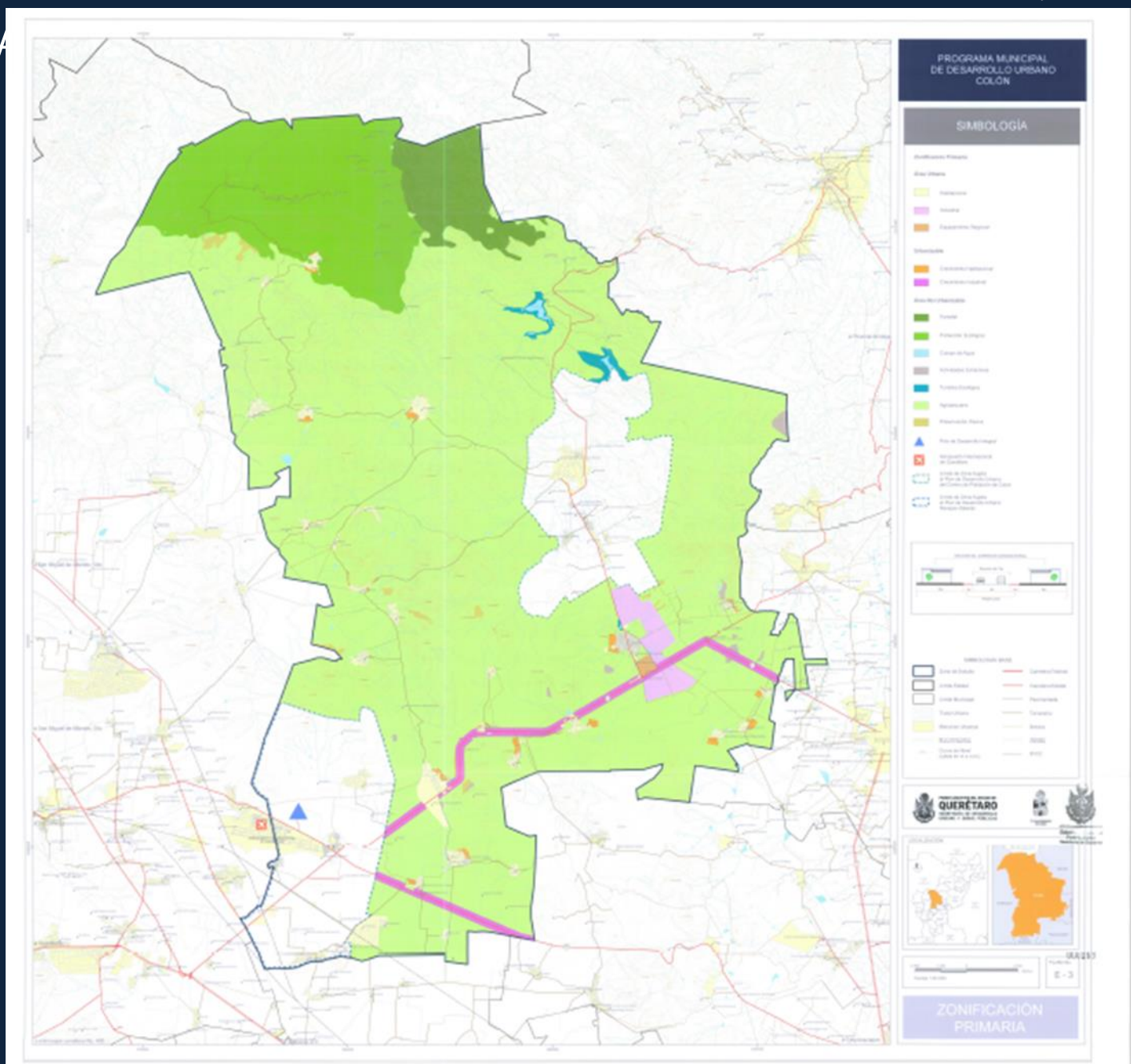
Densidades			
Mínimas de	50 hab/ha	hasta	200 hab/ha
Máxima de	201 hab/ha	hasta	300 hab/ha

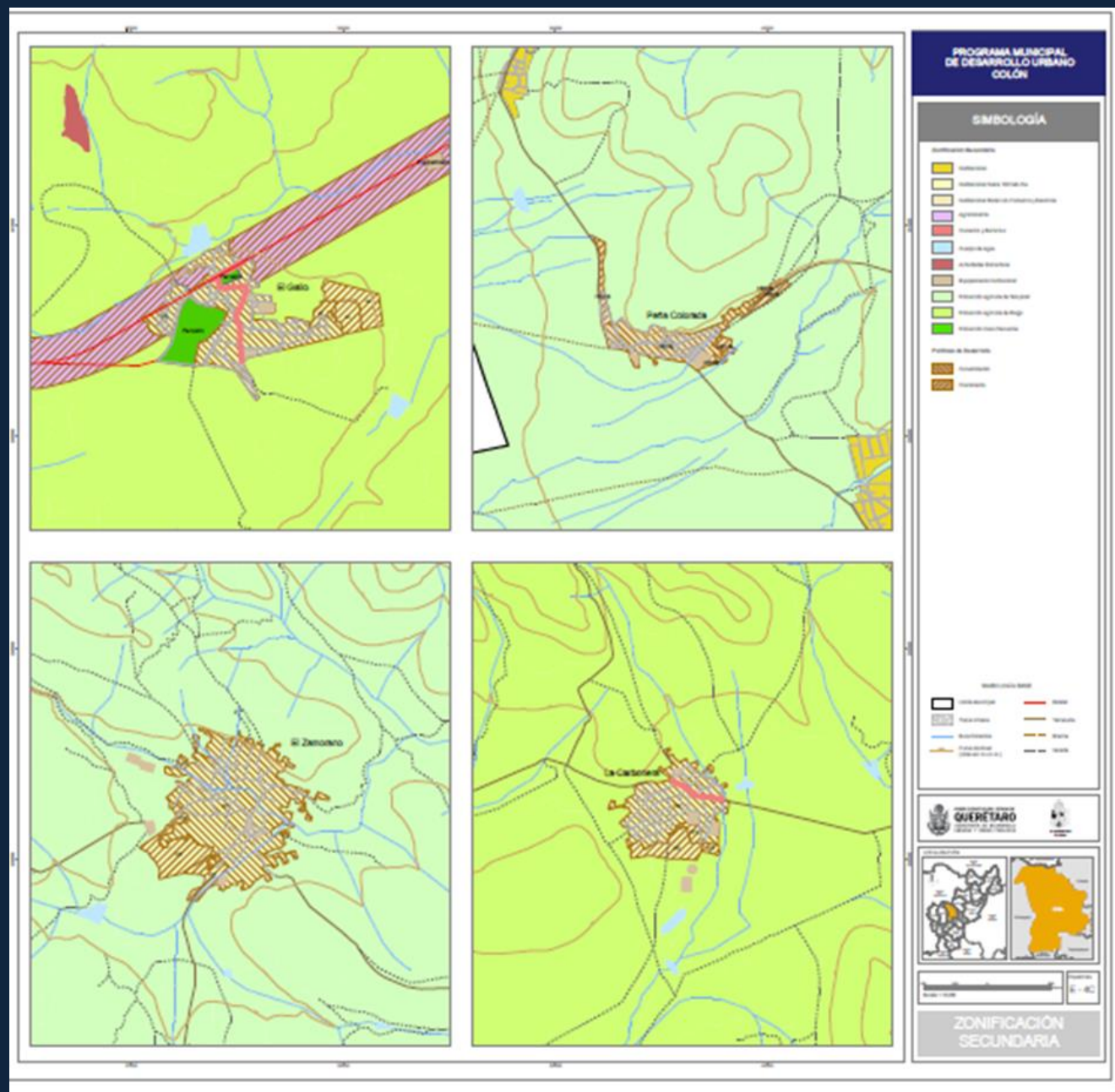
El tamaño mínimo del lote para nuevos fraccionamientos será de 160 m², en vivienda de tipo medio, con densidad máxima de 200 hab/ha. En vivienda de interés social será el lote de 130m² y densidad máxima de 300 hab/ha.

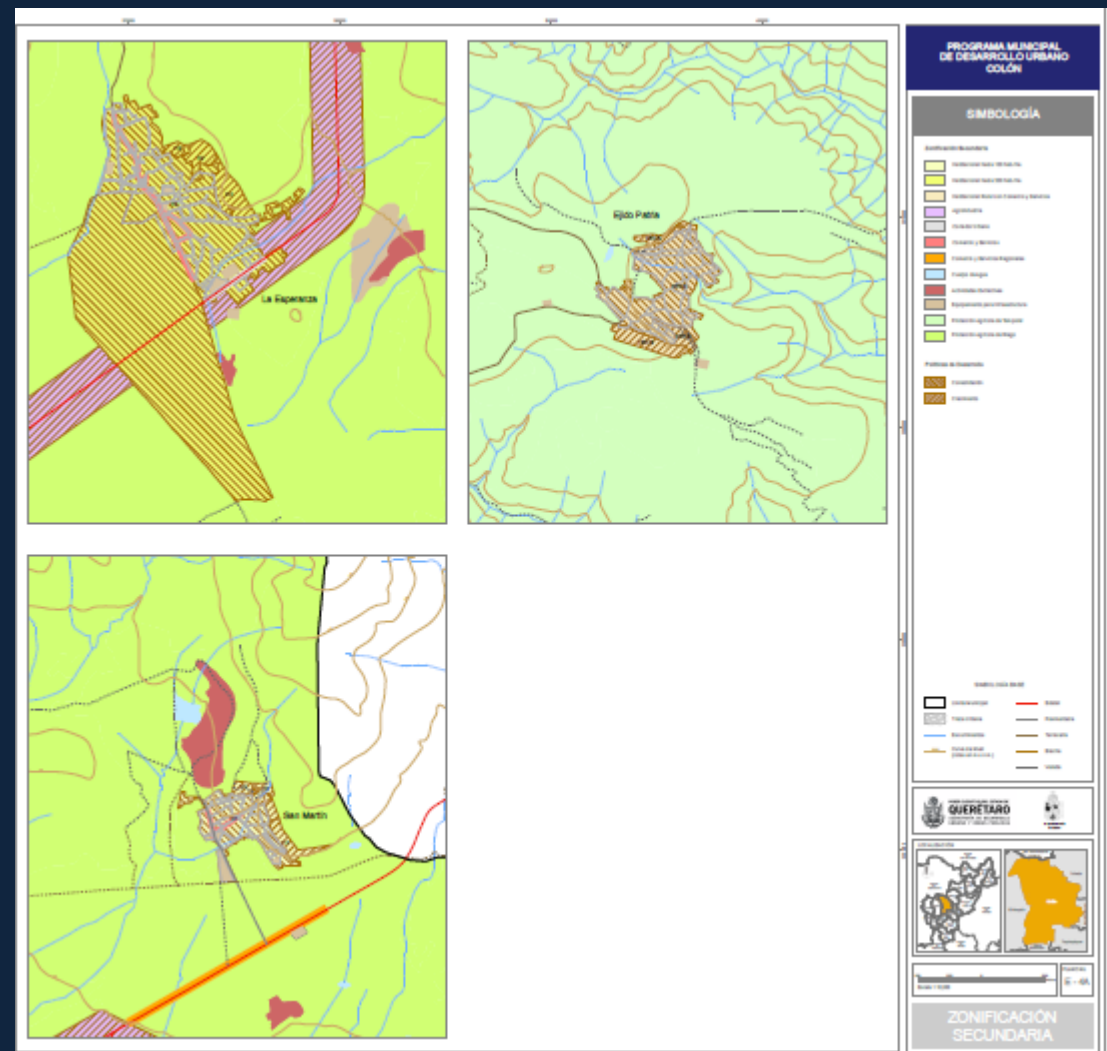
Tabla No. 40 Zonificación Secundaria

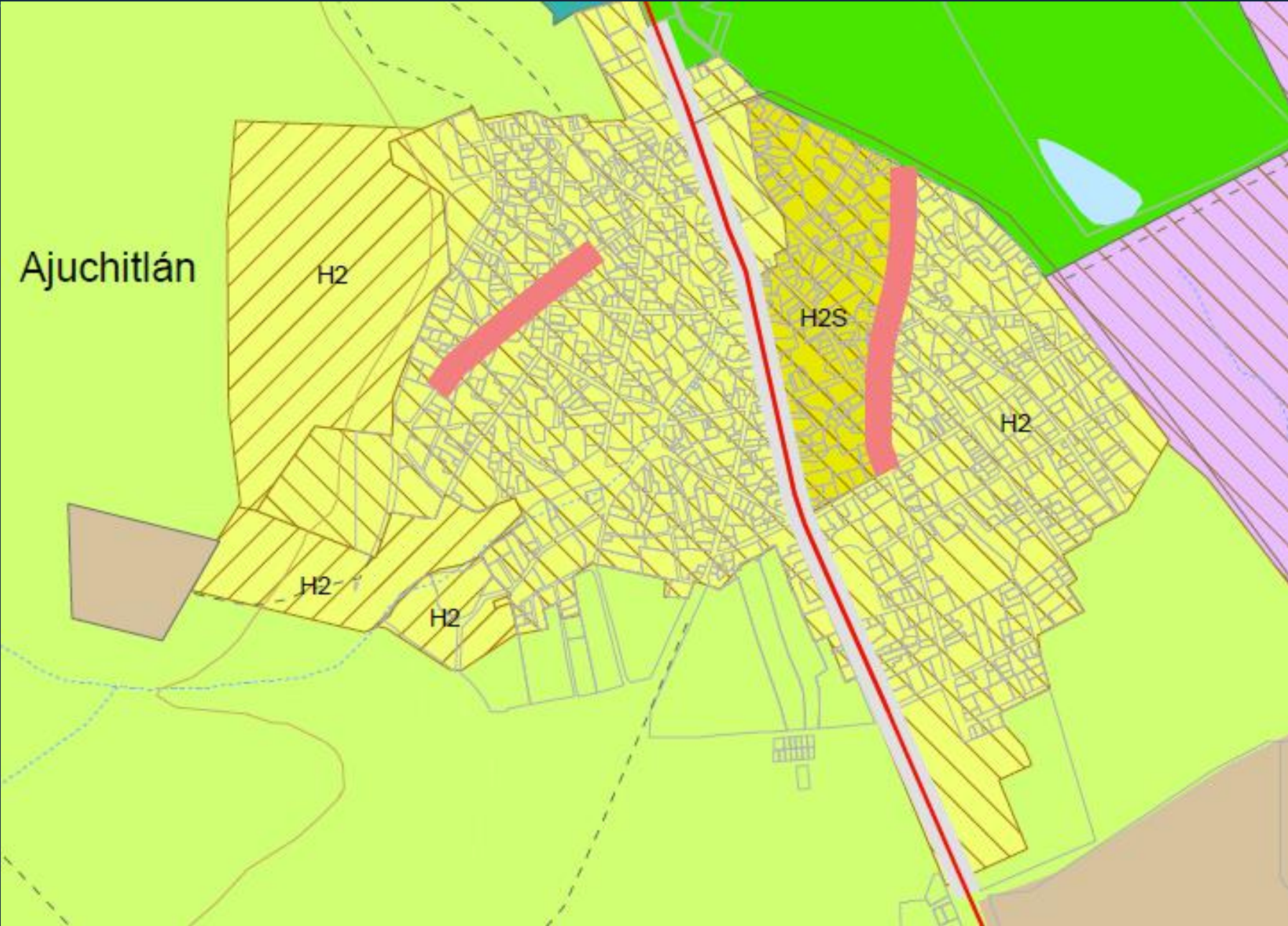
ZONIFICACION SECUNDARIA	
H05	(Habitacional 50 hab/ha)
H1	(Habitacional 100 hab/ha)
H2	(Habitacional 200 hab/ha)
H1S	(Habitacional 100 hab/ha/SERVICIOS)
H2S	(Habitacional 150 hab/ha/SERVICIOS)

0.7	0.7	H05	HABITACIONAL 50 hab/ha
0.7	1.4	H1	HABITACIONAL 100 hab/ha
0.7	1.4	H2	HABITACIONAL 200 hab/ha
0.7	1.4	H3	HABITACIONAL 300 hab/ha
0.8	1.6	H1SC	HABITACIONAL 100 hab/ha/SERVICIOS/COMERCIO
0.8	1.6	H2SC	HABITACIONAL 200 hab/ha/SERVICIOS/COMERCIO
0.8	1.6	H1IS	HABITACIONAL 100 hab/ha/INDUSTRIA Y SERVICIOS
0.4	0.8	SE	SERVICIOS Y/O EQUIPAMIENTO DE EDUCACIÓN Y CULTURA
0.6	1.2	SC	SERVICIOS Y/O EQUIPAMIENTO DE COMERCIO Y ABASTO
0.6	0.6	ST	SERVICIOS Y/O EQUIPAMIENTO DE TRANSPORTE
0.6	1.2	SS	SERVICIOS Y/O EQUIPAMIENTO DE SALUD Y ASISTENCIA PÚBLICA
0.7	2.1	SA	SERVICIOS DE ALOJAMIENTO
0.4	0.8	SR	SERVICIOS Y/O EQUIPAMIENTO DE RECREACIÓN
0.4	1.2	SAD	SERVICIOS Y/O EQUIPAMIENTO DE ADMINISTRACIÓN
0.7	0.7	SM	SERVICIOS Y/O EQUIPAMIENTO MORTUORIO
0.6	0.6	IS	INDUSTRIA Y/O SERVICIOS
x	x	PEAM	PROTECCIÓN ECOLÓGICA AGRÍCOLA MODERADO
x	x	PEAJ	PROTECCIÓN ECOLÓGICA AGRÍCOLA INTENSIVA
x	x	PE	PROTECCIÓN ECOLÓGICA
x	x	PEPE	PROTECCIÓN ECOLÓGICA PROTECCIÓN ESPECIAL
x	x	PEUM	PROTECCIÓN ECOLÓGICA USOS MÚLTIPLES
x	x	PEP	PROTECCIÓN ECOLÓGICA USO PECUARIO
COS	CUS	A	ACUÍFERO
NORMATIVIDAD DE USOS DEL SUELO			
● PERMITIDO ○ CONDICIONADO x PROHIBIDO			
LAS ACTIVIDADES EN NORMAS PRE-DE AGROPECUARIO A LA NORMATIVIDAD DE USO RURAL			









Habitacional hasta 100 hab/ha. (Clave H1) Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidad muy baja de 20 viv/ha.

- Superficie mínima del lote: 320 m²
- Frente mínimo del lote: 15 m
- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.50
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.50
- Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS
- Restricción frontal: 5 m
- Restricción lateral: Sin restricción
- Restricción posterior: 3 m

Habitacional hasta 200 hab/ha. (Clave H2) Zona de la ciudad que concentra predominantemente unifamiliares con una densidad baja de 40 viv/ha.

- Superficie mínima del lote: 135 m²
- Frente mínimo del lote: 9 m
- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.60
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.80
- Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS
- Restricción frontal: 3 m
- Restricción lateral: Sin restricción
- Restricción posterior: 3 m

Habitacional hasta 200 hab/ha./Servicios. (Clave H2S) Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares mezcladas con servicios, ya sea en planta baja o en predios independientes, con una densidad baja de 40 viv/ha. Cuando la mezcla se ubica dentro de un lote la vivienda ocupará un mínimo de 40% del área construida y el área dedicada a los servicios un máximo del 60%.

- Superficie mínima del lote: 135 m²
- Frente mínimo del lote: 9 m
- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.60
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.80
- Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS
- Restricción frontal: 5 m
- Restricción lateral: Sin restricción
- Restricción posterior: Sin restricción

Corredor Urbano. (Clave CUR) Espacio de la ciudad que se desarrolla paralelo a los ejes viales donde se alojan comercios y servicios especializados predominantemente, estas zonas sirven a grandes áreas de un centro de población.

- Superficie mínima del lote: 500 m²
- Frente mínimo del lote: 20 m
- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.80
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 3.20
- Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS
- Restricción frontal: 10 m, de los cuales el 20% será área jardinada y el resto se utilizará como estacionamiento.
- Restricción lateral: Sin restricción
- Restricción posterior: 5 m

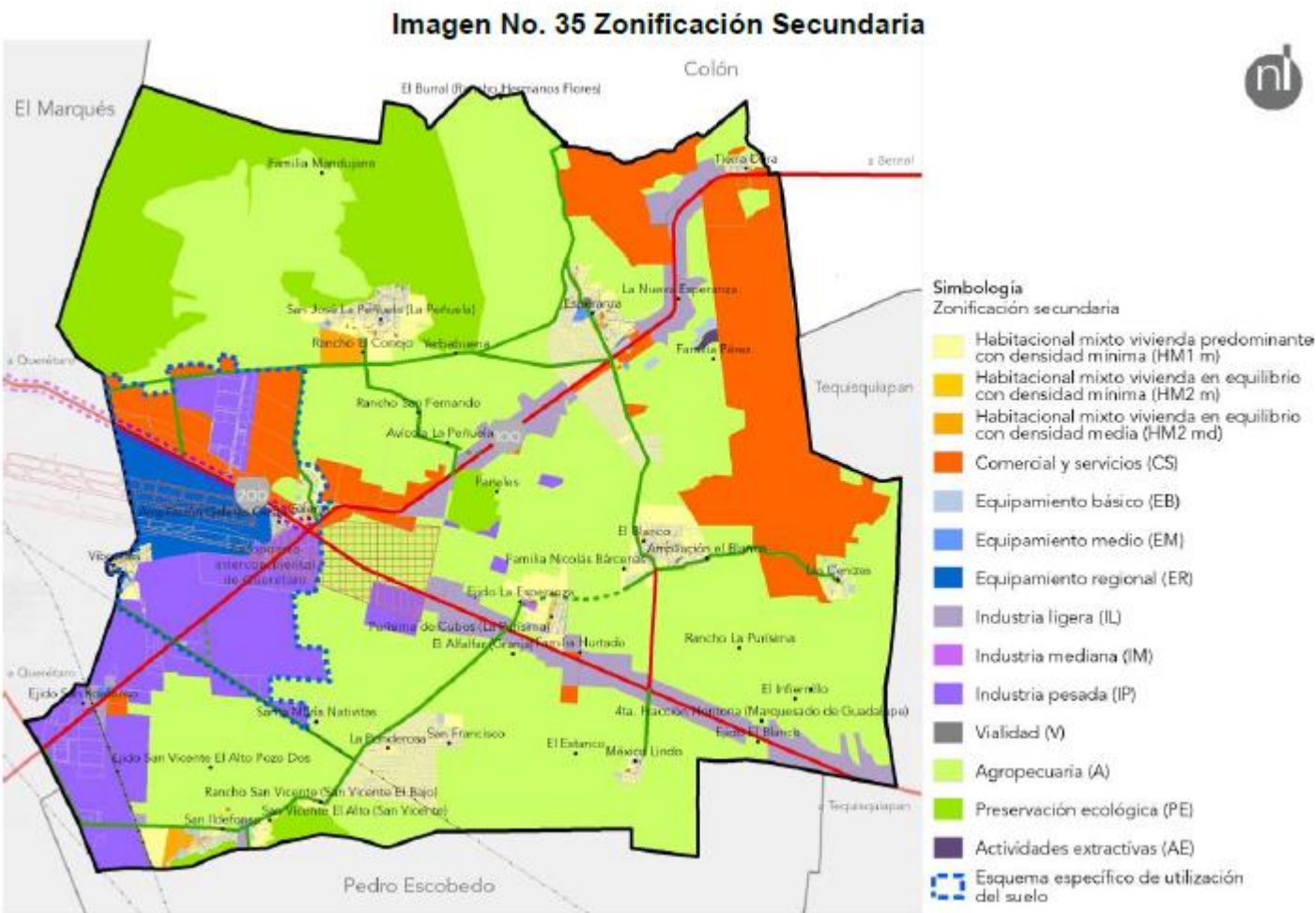


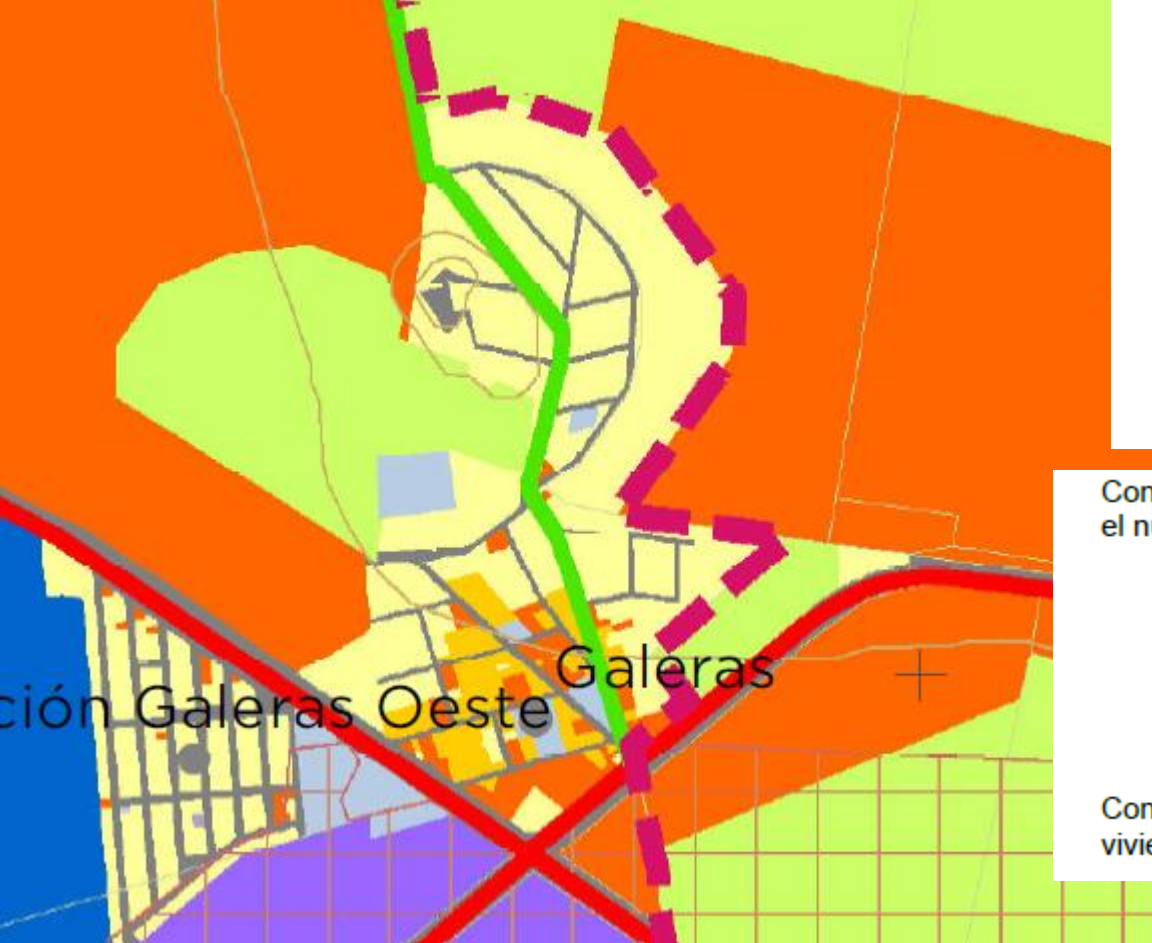
Estado de México
Poder Ejecutivo
Secretaría de Gobierno

PROGRAMA PARACIAL DE DESARROLLO URBANO



Memoria Técnica
Programa Parcial de
Desarrollo Urbano de Galeras





Zonificación secundaria

Suelo urbano y urbanizable

- (HM1 m) Habitacional mixto vivienda predominante con densidad mínima
- (HM2 m) Habitacional mixto vivienda en equilibrio con densidad mínima
- (HM2 md) Habitacional mixto vivienda en equilibrio con densidad media
- (CS) Comercial y servicios

Considerando ambas zonificaciones, se establece la siguiente clasificación de las densidades, es decir, el número de viviendas que se pueden construir en función del área de un determinado predio:

- Aislada (a): una vivienda por cada 1000 m² o más de terreno.
- Mínima (m): una vivienda por cada 500 m² de terreno.
- Baja (B): una vivienda por cada 286 m² de terreno.
- Media (md): una vivienda por cada 167 m² de terreno.
- Alta (A): una vivienda por cada 67 m² de terreno.

Considerando lo anterior, el número de viviendas será el resultado de la siguiente operación: N° de viviendas = Superficie del predio (m²) / valor de la literal (viv/m²)

Cuadro 55. Tabla de Normatividad

USO	LOTE TIPO (M2)	FRENTE MÍNIMO (M)	COS	CUS	CAS	ALTURA			RESTRICCIONES	
						EN NIVELES	EN METROS	MÁXIMA POR NIVEL (M)	FRONTAL	LATERAL
Habitacional Mixto vivienda predominante con densidad mínima con densidad mínima (HM1m) ^{A/}	500	12	0.5	1.5	0.4	3	8.1	2.7	6	s/r
Habitacional Mixto vivienda en equilibrio con densidad mínima (HM2m) ^{B/}	500	12	0.5	1.5	0.4	3	8.1	2.7	6	s/r
Habitacional Mixto vivienda en equilibrio con densidad media (HM2md) ^{B/}	167	6	0.8	2.4	0.125	3	9.3	3.1	6	s/r
Comercio y Servicios (CS)	135	9	0.8	4	0.125	5	15.5	3.1	6	2

Cuadro 54. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo

[illegible]

Muchas gracias

quedo atenta a sus preguntas