

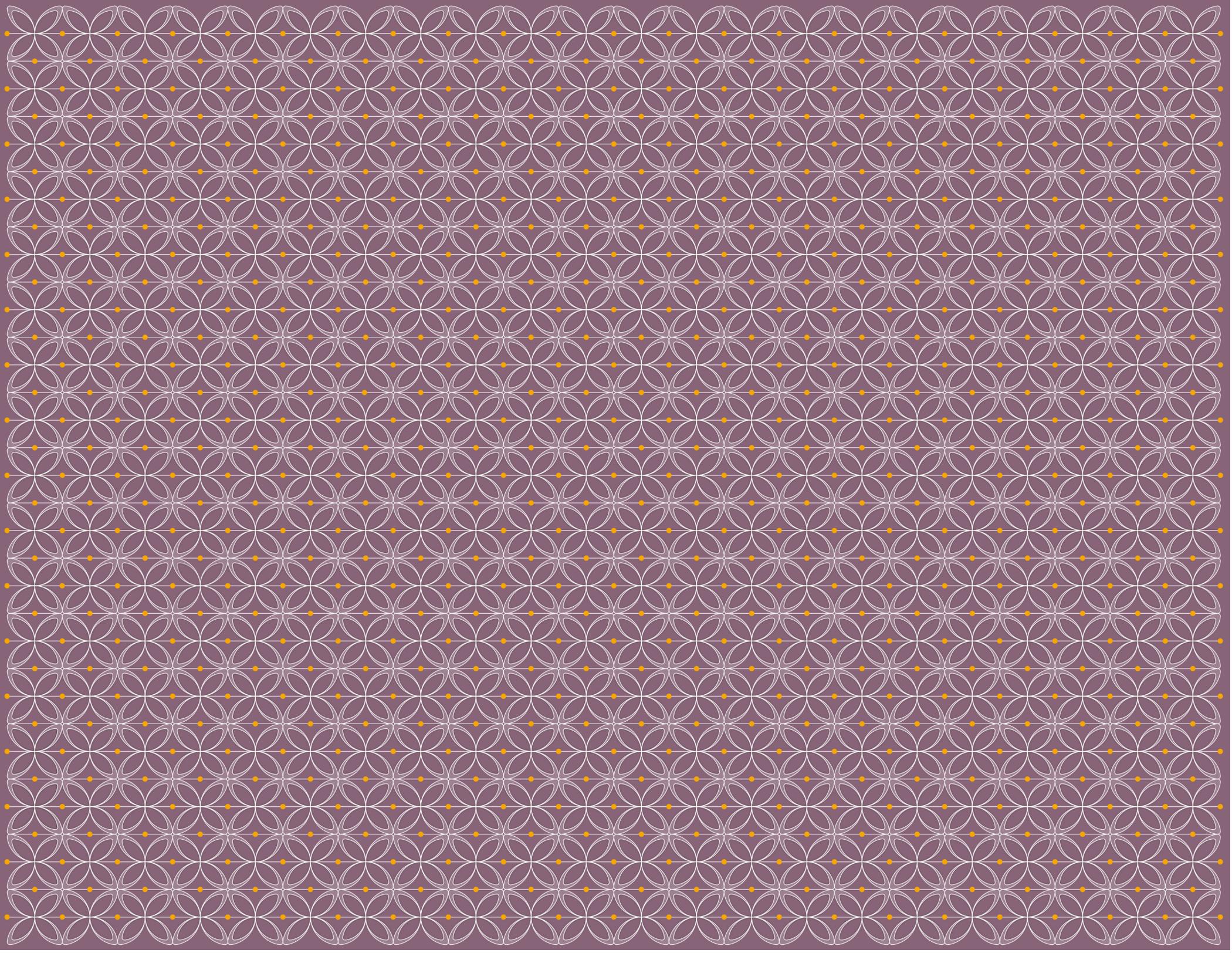


LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN Y APLICACIÓN

*de la Normatividad
de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano,
Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación
del Municipio de CORREGIDORA*



NORTE | SUR | ORIENTE | PONIENTE
CORREGIDORA





LINEAMIENTOS DE OPERACIÓN Y APLICACIÓN

*de la Normatividad de los Programas Parciales
de Desarrollo Urbano,
Áreas de Actuación e Instrumentos de Planeación
del Municipio de CORREGIDORA*



NORTE | SUR | ORIENTE | PONIENTE
CORREGIDORA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	5
2. INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO.....	6
2.1. NOMENCLATURA PARA LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.....	6
2.2. LECTURA DE NOMENCLATURA.....	7
2.3. COS, CUS y CAS.....	7
2.4. NIVELES Y ALTURAS.....	9
2.5. DENSIDAD.....	10
2.6. LOTE Ó ÁREA, TIPO Y FRENTE MÍNIMO.....	11
2.7. APLICACIÓN DE USOS DE SUELO CON MÁS DE UNA ZONIFICACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA.....	11
2.8. CLASIFICACIÓN DE VIALIDADES.....	12
2.9. FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN.....	13
2.10. HOMOLOGACIÓN POR DERECHOS ADQUIRIDOS.....	14
2.11. CAMBIO DE NOMENCLATURA.....	16
2.12. CONSOLIDACIÓN ZONA URBANIZABLE.....	16
2.13. SUBCENTROS URBANOS Y SUBCENTROS URBANOS EN LOCALIDADES RURALES.....	17
2.14. COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.....	17
2.15. NORMA DE ORDENACIÓN POR VIALIDAD.....	18
2.16. BENEFICIOS EN ÁREAS DE ACTUACIÓN.....	19
2.17. CORREDORES DE INTEGRACIÓN Y DESARROLLO.....	26
2.18. CRITERIOS PARA DETERMINAR INCREMENTO DE ALTURA.....	28
3. DICTAMINACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO.....	29
3.1. INFORME DE USO DE SUELO.....	29
3.2. DICTAMEN DE USO DE SUELO.....	29
4. ANEXOS.....	32



4.1. TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO HOMOLOGADA.....	32
5. GLOSARIO	43

1. INTRODUCCIÓN.

A partir de la primera actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) de Corregidora, el cual fue publicado en la Gaceta Municipal No. 9 del 30 de Septiembre de 2014, así como en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" No. 56, del 03 de Octubre del 2015, se estableció la estrategia de Desarrollo Urbano para el Municipio de Corregidora, en el cual se definió la prioridad para la actualización de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de El Batán, El Pueblito, Zona Sur de Corregidora, Los Olvera y La Negreta, motivo por el cual en el año 2015 se actualizaron los Planes Parciales mencionados y se sustituyeron con los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de las Zonas Norte, Oriente, Poniente y Sur.

Estos Programas, y sus más recientes actualizaciones, establecen nuevas normas e instrumentos para el Desarrollo Urbano, los cuales están dirigidos para propiciar la inversión y fomentar el crecimiento ordenado del Municipio al establecerse elementos de planeación diferentes a los que planteaban los anteriores Planes Parciales de Desarrollo Urbano, así como a la necesidad de modificar la administración y gestión del desarrollo urbano.

Por lo anterior fue necesario generar los presentes Lineamientos de Operación para la aplicación de la normatividad emanada de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales servirán de guía, para otorgar autorizaciones en materia de Desarrollo Urbano.



2. INTERPRETACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO.

2.1. NOMENCLATURA PARA LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La Zonificación Secundaria, es la que determina los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos específicos derivado de las estrategias planteadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y reflejado en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, contando con la siguiente nomenclatura:

Habitacional (H): Zonas donde predomina la vivienda independiente o agrupada y puede tener comercios y servicios básicos de carácter vecinal, sin que éstos puedan generar un impacto negativo a la zona.

Habitacional Mixto (HM): Zonas con vivienda, comercios básicos y servicios vecinales de bajo impacto, que dentro de sus giros permitidos existe una mezcla de usos vecinales compatibles con giros de abasto y comercio básico.

Habitacional Mixto Medio (HMM): Zonas con vivienda mezclada con servicios y comercios más intensos dentro del mismo predio que pueden ser distribuidos en uno o varios niveles.

Habitacional con Comercio (HC): Zona con Vivienda, Comercios y Servicios de mayor especialización pudiendo o no compartir el predio con vivienda.

Comercio y Servicios (CS): Zonas en donde el Comercio y Servicios son predominantes y de impacto regional.

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

Áreas Verdes (AV): Son todos aquellos espacios abiertos de uso público, que permiten permear las aguas pluviales al subsuelo, conformados mayormente por vegetación.

Granjas y Huertos (GH): Son predios en los cuales se conservan actividades económicas pecuarias o de árboles frutales plantas de ornato y hortalizas complementándose con vivienda.

Protección de Cauces y Cuerpos de Agua (PCCA): Elementos hidrológicos del medio natural como escurrimientos, ríos, bordos, entre otros, que requieren de protección.

Conservación Agropecuaria (CA): Elementos del medio natural con potencial para la explotación en usos agrícolas y pecuarios.

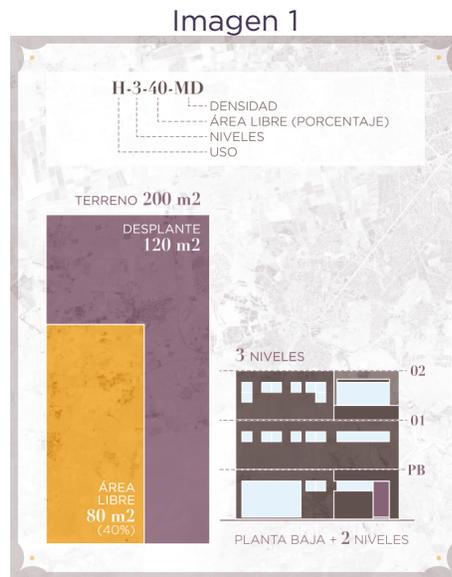
Protección Ecológica (PE): Zonas en donde se restringirán y controlarán las actividades con el fin de preservar su estado natural prohibiendo las obras de urbanización.

Conservación Forestal (CF): Zonas con elementos naturales que deberán conservarse y en donde se permite la intervención de actividades humanas controladas.

Industria (I): Instalaciones en las cuales se desarrollan actividades productivas y de transformación.

2.2. LECTURA DE NOMENCLATURA.

La nomenclatura para la zonificación secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano está compuesta por cuatro literales: uso de suelo, número de niveles permitidos, área libre de construcción del terreno (porcentaje), y densidad.



Para el caso de la zonificación secundaria de Equipamiento e Industria la nomenclatura solo establece la literal de uso de suelo, por lo que, en relación a la altura y área libre, aplicarán las literales de 3 y 35 respectivamente. La altura de entresijos permitida queda sujeta a lo que se determine en el apartado 2.4 Niveles y Altura.

Para el caso de predios que dentro de la zonificación secundaria se le haya asignado más de una nomenclatura deberá referirse al apartado 2.7. Aplicación de Usos de Suelo con más de una Zonificación Primaria y Secundaria

Reformado. Agosto 2021



2.3. COS, CUS y CAS

En la zonificación secundaria se determina el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno.

El **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)**, es la superficie del lote que puede ser ocupada con construcción y se utiliza para obtener la superficie máxima de desplante en planta baja.

Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{COS} = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)}$$

Ejemplo en relación a la imagen 1 con una nomenclatura. H-3-40-Md en un terreno de 200m².

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

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

$$0.6 \times 200\text{m}^2 = 120 \text{ m}^2$$

El **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)**, es la superficie máxima de construcción que se permite en un predio y se expresa con el número de veces que se construye la superficie total del lote.

Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{CUS} = (\text{superficie de desplante en metros cuadrados} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{la superficie total del predio en metros cuadrados}$$

Ejemplo en relación a la imagen 1 con una nomenclatura.

H-3-40-Md en un terreno de 200m².

$$\text{CUS} = 120\text{m}^2 \times 3 \text{ niveles} = 360\text{m}^2 / 200\text{m}^2 = 1.8$$

La **superficie máxima de construcción** es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

$$1.8 \times 200 \text{ m}^2 = 360\text{m}^2$$

La construcción bajo el nivel medio de banqueta para uso exclusivo de estacionamiento no se cuantificará dentro de la superficie máxima de construcción permitida en el CUS, toda vez que el uso del mismo se considera como área no habitable. La construcción que se destine a cualquier otro uso, se considerará para el cálculo del CUS.

El **Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS)** es la superficie mínima que se debe dejar libre para permitir la permeabilidad o infiltración de agua, en todos los casos será la mitad de superficie correspondiente al área libre. Dicha superficie podrá ser cubierta con materiales permeables.

$$\text{CAS} = \text{Área Libre (m}^2) / 2$$

Ejemplo en relación a la imagen 1 con una nomenclatura.

H-3-40-Md en un terreno de 200m².

$$80 \text{ m}^2 / 2 = 40 \text{ m}^2$$

Cuando la autoridad en materia de Desarrollo Urbano determine que por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado un predio, se dificulta la infiltración del agua o resulta inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de substancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible cumplir con el coeficiente, se podrá exentar del coeficiente de absorción, siempre y cuando se implemente un sistema

alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, que deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales del proyecto arquitectónico y deberá ser avalado por un especialista colegiado en materia hidráulica.

El área libre que establece la zonificación secundaria deberá cumplirse en todo momento, en los niveles que se encuentren superiores al nivel medio de banqueta.

Para la aplicación de los coeficientes de construcción de conformidad con el área libre señalada en la zonificación secundaria, y para el caso particular de los desarrollos inmobiliarios, independientemente de su clasificación, se aplicarán hasta la autorización de Licencia de Construcción que de forma individual se solicitará para cada lote o área privativa.

Para los casos de predios, lotes o áreas que cuenten con derechos adquiridos de uso de suelo previo a la entrada en vigor de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, el porcentaje mínimo de área libre respecto de su superficie será del 30%, independientemente del uso de suelo obtenido.

Para el caso de predios que no cumplan con el porcentaje de área libre al momento de la regularización de la construcción por situación de hecho, y no se beneficien de algún programa de regularización promovido por el H. Ayuntamiento de Corregidora, el área responsable de Desarrollo Urbano realizará un análisis técnico a la construcción y al proyecto presentado, para entonces determinar la viabilidad de su autorización, la cual para ningún caso podrá ser menor de la mitad del porcentaje que le aplique en la zonificación secundaria.



El Dictamen de Cumplimiento de Porcentaje de Área Libre deberá especificar que los predios beneficiados por la presente herramienta, no serán susceptibles de ampliación de la construcción.

2.4. NIVELES Y ALTURAS

Para todos los usos, el número máximo de niveles se determinará con base a lo señalado en la zonificación secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, a excepción de aquellos predios que se encuentren en el radio de influencia de zonas arqueológicas o de monumentos históricos, y que en estos casos será necesario contar con el visto bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) o en su caso por el área competente para el resguardo de sitios y monumentos. En caso de que ninguna de estas Dependencias se manifieste especificando el número de niveles, la construcción no podrá tener más de 2 niveles o una altura máxima de 7.00 m.

Para determinar la altura máxima de las construcciones se tomará en cuenta la literal de altura señalada en la zonificación secundaria correspondiente, siendo cada nivel equivalente a una altura máxima de piso a techo de 3.50 m.

Ejemplo en relación a la imagen 1 con una nomenclatura H-3-40-Md

3 niveles X 3.50 m = 10.50 m

Para los predios que cuenten con derechos adquiridos previo a la entrada en vigor de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, y en caso de no haber sido determinada la altura máxima permitida, estos contarán con una altura máxima de construcción de hasta 2 niveles equivalente a 7.00 m de altura, pudiendo ser aplicado lo señalado en el

apartado 2.18 Criterios para determinar Incremento de Altura.

La altura de entrepiso, para todos los usos, no podrá ser menor de 2.50 m de nivel de piso terminado a lecho bajo de losa.

En caso de que se opte por construir el estacionamiento bajo el nivel medio de banquetta, siempre y cuando no sea para otro destino, este no será tomado en cuenta para el cálculo de niveles máximos.

La altura máxima de entrepiso para todas las construcciones podrá ser la que en su momento autorice el área responsable de Desarrollo Urbano a través de la Licencia de Construcción, y por ningún motivo podrá exceder a la establecida en la zonificación secundaria.

Para el caso de predios con pendiente natural ascendente o descendente en relación a su frente con la vía pública, y cuyo frente no tenga diferencia de nivel, se deberá respetar el número de niveles que señala la zonificación secundaria en toda la superficie del terreno, sin importar la ubicación del desplante de la edificación. Los niveles destinados a áreas de estacionamiento que se encuentren bajo el nivel de banquetta, no se cuantificarán.

Para el caso de predios con pendiente natural ascendente o descendente en relación a su frente con la vía pública, y cuyo frente tenga pendiente natural en su longitud, se deberá respetar el número de niveles que señala la zonificación secundaria a partir del nivel medio de banquetta, sin importar la ubicación del desplante de la edificación. Los niveles destinados a áreas de estacionamiento que se encuentren bajo el nivel medio de banquetta, no se cuantificarán.

Para el caso de predios con pendiente natural ascendente o descendente, y que tengan frente a más de una vialidad pública reconocida, se deberá respetar el número de niveles que señala la zonificación secundaria a partir del nivel medio de banqueta determinado por la diferencia de nivel de cada frente, sin importar la ubicación del desplante de la edificación. Los niveles destinados a áreas de estacionamiento que se encuentren bajo el nivel medio de banqueta, no se cuantificarán.

Para acceder al beneficio de incremento de alturas permitidas por los Programas Parciales de Desarrollo Urbano será necesario remitirse a lo establecido en los apartados 2.16 Beneficios en Áreas de Actuación, 2.17 Corredores de Integración y Desarrollo y 2.18 Criterios para Determinar Incremento de Alturas.

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

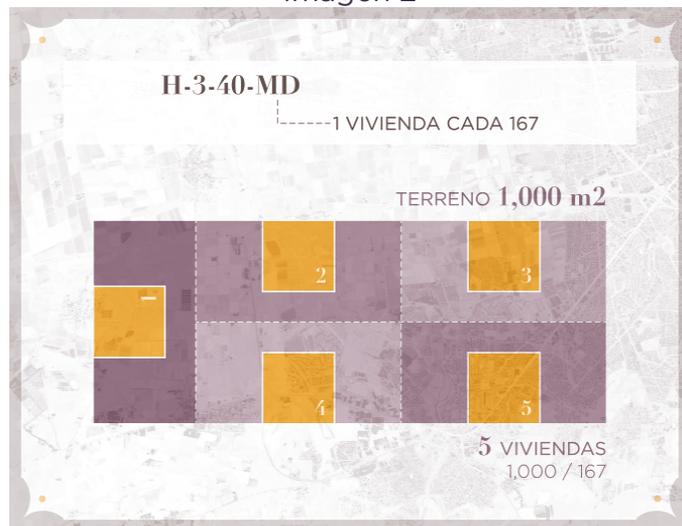
Superficie del terreno / factor = número de viviendas factibles.

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.

Imagen 2



Para acceder al incremento de densidad permitida por los Programas Parciales de Desarrollo Urbano deberá estar a lo

dispuesto en el apartado de 2.16 Beneficios en Áreas de Actuación y 2.17 Corredores de Integración y Desarrollo.

El mínimo de metros cuadrados de construcción de una vivienda en el Municipio de Corregidora, será de 55 m² sin importar su densidad, siempre y cuando cumpla con los principios de una vivienda digna y decorosa en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Corregidora, Querétaro.

En todas las autorizaciones de desarrollos inmobiliarios se estipulará el número de viviendas permitidas en cada lote y/o área, por lo que no se podrá aplicar de manera directa a cada lote y/o área este criterio.

2.6. LOTE O ÁREA, TIPO Y FRENTE MÍNIMO.

La superficie mínima de lote o área, que resulten de la autorización de un desarrollo inmobiliario, así como su frente mínimo, independientemente de su uso y destino, con relación a la densidad asignada en la Zonificación Secundaria, deberá cumplir lo establecido en la siguiente tabla:

Tabla 3

Densidad	Sup. tipo m ²	Frente Mínimo
Muy Alta	100.00	6
Alta	150.00	8
Media	200.00	10
Baja	350.00	12
Mínima	500.00	15
Aislada	1,000.00	20

Aquellos lotes o áreas que se encuentren al interior de un desarrollo inmobiliario, siempre y cuando sean destinados exclusivamente para vivienda unifamiliar, podrán tener una

superficie mínima de 90.00 m² con un frente mínimo de 6.00 m, independientemente de lo establecido en la Tabla 3 que antecede el presente párrafo. El número máximo de viviendas del desarrollo inmobiliario estará a lo dispuesto en la densidad asignada en la Zonificación Secundaria.

Para el caso de desarrollos inmobiliarios industriales, el lote o área mínima será de 300.00 m² con un frente mínimo de 15.00 m.

2.7. APLICACIÓN DE USOS DE SUELO CON MÁS DE UNA ZONIFICACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA

De conformidad con la Zonificación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Corregidora, se entenderá por:

USO DE SUELO URBANO: áreas urbanas y localidades rurales en el territorio municipal, éste se caracteriza por la edificación formal del territorio y que se encuentra dotado de servicios e infraestructura, conectado a la estructura vial, aunado a esto se consideran las zonas del municipio que se encuentran en proceso de urbanización y aquellas áreas con autorización de cambios de uso de suelo.

USO DE SUELO URBANIZABLE: zonas en donde se prevé el crecimiento urbano con fundamento en los instrumentos de planeación existentes, obras de urbanización del Municipio y los resultados arrojados por el análisis de aptitud territorial, ocupando los vacíos urbanos se consolida la mancha urbana, manteniendo un continuo urbano maximizando el aprovechamiento de la infraestructura instalada.

USO DE SUELO NO URBANO: zonas que están protegidas por algún régimen especial, que sea incompatible con el



aprovechamiento urbano, por sus valores ambientales, históricos, científicos, culturales, de riesgo natural, acreditados por los instrumentos de planeación sectorial, como son las Zonas arqueológicas, las Áreas Naturales Protegidas, zonas agrícolas y cuerpos de agua del Municipio. Para predios que se ubiquen al mismo tiempo en las dos clasificaciones en la Zonificación Primaria de Urbano o Urbanizable del Programa Municipal, y/o tengan asignados dos o más usos de suelo en la Zonificación Secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, el propietario del inmueble deberá elegir solamente un uso de suelo para todo el predio, pudiendo optar por aquel que mejor se adapte a sus intenciones de uso y edificación.

Imagen 3



Para predios que tengan asignados dos o más usos de suelo Urbanos en las Zonificación Secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, y al menos uno No Urbano de Protección de Causas y Cuerpos de Agua, Conservación Forestal, Conservación Agropecuaria, Granjas y Huertos, y/o Protección Ecológica, el propietario del inmueble podrá utilizar las superficies de conformidad con la relación de usos de suelo y giros compatibles del apartado 4.1 Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo Homologada. El análisis de la distribución de los usos de suelo en la Zonificación Secundaria se realizará a través del análisis del sistema de

información geográfica del área encargada de Desarrollo Urbano, y será notificado al propietario a través del Dictamen de Uso de Suelo.

2.8. CLASIFICACIÓN DE VIALIDADES.

Las Estructuras Viales propuestas en el Programa Municipal y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, obedecen a impulsar la movilidad urbana eficiente al interior del municipio, así como su estructura de enlace e integración a nivel metropolitano, las cuales respetarán las disposiciones contenidas en los instrumentos en materia, debiendo en su momento ser transmitidas a favor del órgano de gobierno correspondiente para ser reconocidas como vías públicas.

Las vialidades proyectadas en la Estructura Vial del Programa Municipal y los Programas Parciales, se clasifican en regionales, primarias, y secundarias. Su trazo se aplicará independientemente del uso y destino del predio, y sus secciones se establecerán en la Constancia de Alineamiento correspondiente.

El trazo de las vialidades propuestas podrá modificar su trayectoria por cuestiones topográficas o por condiciones físicas del predio, siempre y cuando se garantice la continuidad de la conectividad con la que fue proyectada en los puntos de enlace correspondientes, no pudiendo modificar la sección establecida en ninguna de las partes de su conformación.

Las vialidades definidas como regionales, primarias, secundarias, así como las que establezca para tal efecto el H. Ayuntamiento, por ningún motivo contarán con elementos de obstaculización, plumas de acceso, rejas, puertas, y cualesquiera otros que impidan el libre tránsito de la ciudadanía sobre las mismas.

Con el objetivo de llevar a cabo la ejecución de las obras de urbanización de las vialidades proyectadas en la Estructura Vial, y fortalecer la movilidad urbana dentro del territorio municipal, y generar una sinergia en el ejercicio de recursos públicos y privados, para el caso de las vialidades definidas como regionales o primarias, y siempre y cuando estas tengan enlace con vialidades de la misma jerarquía previamente reconocidas como vías públicas, el H. Ayuntamiento de Corregidora podrá aprobar instrumentos fiscales y de financiamiento que permitan un sistema de obras por cooperación con particulares.

Por ningún motivo se autorizarán vialidades y/o circulaciones vehiculares con una sección menor a 10.00 m, debiendo a su vez asegurar una circulación peatonal libre de obstaculización no menor a 1.20 m en ambos paramentos dentro de dicha sección, debiendo contemplar lo correspondiente a los manuales de accesibilidad universal.

Únicamente se autorizarán vialidades de circulación peatonal y vehicular a un mismo nivel en aquellas denominadas como Zona 30 por el H. Ayuntamiento de Corregidora, o en desarrollos inmobiliarios en la modalidad de condominios con un máximo de 120 unidades privativas.

2.9. FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN

Se entenderá por fusión de predios, a la unión de dos o más terrenos y/o lotes físicamente colindantes en una sola unidad topográfica; y por subdivisión, a la partición de un terreno en dos o más fracciones que no genere una o más vialidades públicas, y que cada una de sus fracciones cuente con frente a una vialidad pública reconocida y clasificada como federal, estatal o municipal, limitándose el número de fracciones de la subdivisión a lo que la densidad de población establezca

en la Zonificación Secundaria de los instrumentos de planeación vigentes.

Para el caso de la Subdivisión de Predios, de acuerdo a su densidad, la totalidad de las fracciones resultantes deberán cumplir con la superficie mínima y frente mínimo establecido en la siguiente tabla:

Tabla 4

Densidad	Superficie Mínima en m ²	Frente Mínimo
Muy Alta	100.00	6
Alta	150.00	8
Media	200.00	10
Baja	350.00	12
Mínima	500.00	15
Aislada	1,000.00	20

Para aquellos predios que se ubiquen en uso de suelo con densidad Alta o Muy Alta, cuyas fracciones sean destinadas para vivienda unifamiliar, que se encuentren ya físicamente subdivididos, habitados, construidos, o delimitados, y que se identifiquen como una situación de hecho por la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano, podrán ser subdivididos por una sola ocasión sin cumplir con las superficies y frentes mínimos establecidos en el presente. El máximo de fracciones resultantes de la subdivisión que no cumpla con dichas especificaciones, no podrá exceder a tres.

Para la subdivisión de predios en uso de suelo Industria (I) de acuerdo a la Zonificación Secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, la totalidad de las fracciones resultantes deberán cumplir con la superficie mínima de 800.00 m² y frente mínimo de 20.00 m.



Para la subdivisión de predios en uso de suelo Equipamiento (E) y Area Verde (AV) de acuerdo a la Zonificación Secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, la totalidad de las fracciones resultantes deberán cumplir con la superficie mínima de 350.00 m² y frente mínimo de 12.00 m.

Para el caso de predios que cuenten con uso de suelo No Urbano, deberán cumplir con los requisitos para la Subdivisión señalados en el Código Urbano del Estado de Querétaro y la superficie mínima de cada una de las fracciones a subdividir será de 5,000.00 m² y frente mínimo de 40.00 m, debiendo todas las fracciones resultantes contar con frente a vías públicas existentes, caminos vecinales o caminos reales.

Para la fusión de dos o más predios que de conformidad con la Zonificación Secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, cuenten con uso de suelo distinto y siempre y cuando la totalidad de estos se encuentren en la clasificación de Urbano o Urbanizable, se estará a lo dispuesto en el apartado 2.7 Aplicación de Usos de Suelo con más de una Zonificación Primaria y Secundaria

Para los casos en donde se requiera contar con una autorización de fusión de dos o más predios que tengan autorizado ya un Dictamen de Uso de Suelo o Cambio de Uso de Suelo, perderán los derechos adquiridos correspondientes y el uso de suelo del polígono resultante, quedará supeditado a lo que se establezca en la Zonificación Secundaria.

Para los casos no establecidos en cualquiera de los supuestos antes mencionados, el área encargada de Desarrollo Urbano realizará el análisis correspondiente debiendo para tal efecto emitir un Dictamen Técnico señalando el resultado de viabilidad.

Imagen 4



2.10. HOMOLOGACIÓN POR DERECHOS ADQUIRIDOS.

El derecho adquirido se puede definir como el acto realizado que genera un bien, una facultad o un provecho al patrimonio de una persona, y ese hecho no puede afectarse, ni por la voluntad de quienes intervinieron en el acto, ni por disposición legal en contrario.

La Homologación por Derechos Adquiridos tiene por objeto reconocer los derechos que hubiese obtenido un inmueble con anterioridad a la entrada en vigor de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano a través de un Dictamen de Uso de Suelo y/o un Cambio de Uso de Suelo autorizado por el H. Ayuntamiento.

Los predios que hayan obtenido un Dictamen de Uso de Suelo y/o Cambio de Uso de Suelo publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (RPPC), y este no se encuentre referido en la Zonificación Secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano vigentes, podrán obtener un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, donde se reconozcan los derechos adquiridos y se

establezca el uso, altura, área libre y densidad de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 5

Uso Anterior	Uso de Suelo	Altura en Niveles	Área Libre %	Densidad
Habitacional hasta 50 hab/ha (H0.5)	H	3	60	Aislada
Habitacional hasta 100 hab/ha (H1)	HM	3	50	Mínima
Habitacional hasta 200 hab/ha (H2)	HMM	3	40	Media
Habitacional hasta 300 hab/ha (H3)	HC	3	30	Alta
Habitacional hasta 400 hab/ha (H4)	HC	4	30	Muy Alta
Habitacional a partir de 401 hab/ha	HC	4	30	Muy alta
Centro Urbano / Centro de Barrio	HC	2	20	Alta
Corredor Urbano / Comercio y Servicios / Comercios y Servicios para la Industria	CS	4	20	Muy Alta
Industria	I	-	-	-
Otros no especificados URBANOS, excepto AV y E	HMM	3	30	Media

Todos los usos de suelo Habitacionales, independientemente de su densidad, y que hayan tenido adicionalmente el potencial de Servicios (HS), para su homologación se considerarán con uso de suelo Habitacional con Comercio, y la densidad estará a razón de la tabla anterior.

En este caso se cobrará el Dictamen de Uso de Suelo de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ingresos de Municipio de Corregidora vigente.

Por el contrario, aquellos predios que hayan obtenido un Dictamen de Uso de Suelo o un Cambio de Uso de Suelo publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (RPPC), y de acuerdo a la nomenclatura de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano vigentes se vean beneficiados, podrán obtener un Dictamen de Uso de Suelo en categoría de “nuevo”, renunciando a los derechos adquiridos mediante un oficio dirigido a la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano.

En estos casos la emisión del Dictamen de Uso de Suelo se cobrará en la modalidad de “nuevo” de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ingresos de Municipio de Corregidora vigente.

En ambos casos, la homologación no los eximirá del cumplimiento de las obligaciones adquiridas con anterioridad que así le sean notificadas por la Secretaría del Ayuntamiento o por la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano.

Se respetarán los Dictámenes de Uso de Suelo emitidos previo a la entrada en vigor de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, para aquellos predios que no busquen obtener un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, conservando los derechos adquiridos correspondientes.

Por ningún motivo, en caso de ser emitido un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, podrá ser este derecho revertido.

Por ningún motivo, en caso de ser emitido un Dictamen de Uso de Suelo en cualquier modalidad, y este sea fusionado a otro predio con o sin Dictamen de Uso de Suelo, se podrán permear los derechos adquiridos, debiendo para tal efecto solicitar un Dictamen de Uso de Suelo en la modalidad de “nuevo” para el predio producto de la fusión.



2.11. CAMBIO DE NOMENCLATURA.

Los propietarios de los predios clasificados como Urbanos y/o Urbanizables de conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y lo establecido en su Zonificación Secundaria dentro de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, podrán solicitar al H. Ayuntamiento la modificación de la nomenclatura y/o literales de la zonificación secundaria en las siguientes modalidades:

- Modificación de la literal del Uso de Suelo.
- Modificación de la literal de Altura.
- Modificación de la literal de Área Libre.
- Modificación de la literal de Densidad.

El número de viviendas que se podrán autorizar a través de la modificación de la literal de Densidad no podrán exceder a las que resulten de la división de la superficie total del predio en estudio entre el factor 45. En ningún caso se podrán autorizar más de 222 viviendas por hectárea.

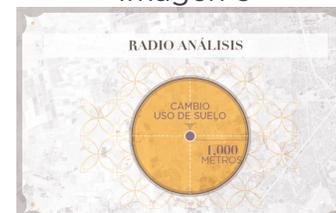
Para el caso de solicitudes de incremento adicional de altura y/o niveles o en su caso de densidad, el particular tendrá que agotar todos los beneficios normativos establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano y el presente instrumento, contando para esto con Dictamen de Uso de Suelo y Dictamen de Incremento de Altura. Para el análisis de la Opinión Técnica correspondiente, el número de niveles no podrá exceder a los máximos permitidos en la sección de calle establecidos en el apartado 2.18 Criterios para Determinar el Incremento de Alturas.

La Evaluación de Impacto Urbano, es el instrumento a través del cual se valorará la afectación que sufrirá el entorno urbano, por la inserción de futuros proyectos de alta escala.

Tiene la finalidad de garantizar, evitar y/o minimizar los impactos generados para el contexto inmediato.

Para las solicitudes de cambio de nomenclatura, en cualquiera de sus literales, podrá ser solicitada la Evaluación de Impacto Urbano realizado por un Arquitecto, Ingeniero con especialidad en Urbanismo, Urbanista, Diseñador de Asentamientos Humanos o Planificador Territorial, con cedula profesional, el cual deberá contener lo previsto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como en el Código Urbano del Estado de Querétaro vigente.

Imagen 5



Una vez analizada la Evaluación de Impacto Urbano, y previo dictamen de resolutivo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano municipal, remitirá opinión técnica sobre la misma, especificando las condicionantes y medidas de mitigación, para consideración del H. Ayuntamiento.

2.12. CONSOLIDACIÓN ZONA URBANIZABLE.

La consolidación de urbanización se entenderá de la siguiente manera:

Urbanizable a corto plazo (2021). Serán aquellos proyectos de urbanización que se desarrollen a partir de la fecha de publicación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano hasta el 31 de diciembre de 2021.

Urbanizable a mediano plazo (2025). Serán aquellos proyectos de urbanización que se desarrollen a partir del 1 de enero de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2025.

Urbanizables a largo plazo (2030). Serán aquellos proyectos de urbanización que se desarrollen a partir del 1 de enero de 2026 hasta el 31 de diciembre del 2030.

La Norma de Ordenación General No. 10. Aplicación de Beneficios en Áreas de Actuación referida en el apartado 2.16 Beneficios en Áreas de Actuación y la Norma Específica sobre Corredores de Integración y Desarrollo referida en el apartado 2.17 Corredores de Integración y Desarrollo, únicamente aplicarán en los plazos de urbanización asignados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y ratificados en el presente instrumento, entre tanto aplicará la zonificación secundaria asignada los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Para identificar las superficies clasificadas como Urbanizables y sus escenarios de crecimiento, será necesario remitirse al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y a los planos de zonificación primaria anexos al mismo.

Para los predios que pretendan desarrollar de manera anticipada al plazo establecido para su consolidación deberán someterse ante el H. Ayuntamiento para la modificación del plazo.

2.13. SUBCENTROS URBANOS Y SUBCENTROS URBANOS EN LOCALIDADES RURALES

En el caso de Subcentros Urbanos en la zona urbana y Subcentros Urbanos en localidades rurales se autorizará el incremento de un nivel más de lo permitido en el plano de

Zonificación Secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Los Subcentros Urbanos son los siguientes:

- Subcentro Urbano de “Candiles”
- Subcentro Urbano de “Lomas del Campestre.”
- Subcentro Urbano de “Tejeda”.
- Subcentro Urbano “Los Olvera”

Los Subcentros Urbanos de las localidades Rurales del municipio son los siguientes:

- Lourdes
- Bravo
- Presa de Bravo
- Charco Blanco
- El Jaral
- Joaquín Herrera
- Las Taponas
- El Progreso
- San Francisco de la Corregidora
- Purísima San Rafael
- Puerta San Rafael
- La Poza
- San Rafael

Para identificar los Subcentros Urbanos y Subcentros Urbanos en localidades Rurales remitirse a los planos de los instrumentos de planeación correspondientes.

2.14. COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.

Los presentes Lineamientos homologan la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo para los cuatro Programas Parciales de Desarrollo Urbano de acuerdo con el Anexo 4.1 Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo Homologada

Aquellos giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad de uso de suelo, podrán ser autorizados por la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano, previo análisis técnico, en el cual se deberá identificar el posible impacto del giro pretendido en la zona.

Para el caso de desarrollos inmobiliarios que en su autorización existan lotes o áreas identificados como "Comercial y de Servicios", "Habitacional compatible con Comercio", "Mixto", o similar, la compatibilidad de giros que aplicará será la correspondiente al uso de suelo señalado en el Dictamen de Uso de Suelo que da origen al desarrollo inmobiliario. En caso que existan lotes con frente a una vialidad que tenga el beneficio de Norma de Ordenación por Vialidad, podrá de forma individual solicitar Dictamen de Uso de Suelo "nuevo" en el que se reflejará dicho beneficio, y por tanto aplicará la compatibilidad de giros correspondiente. Por ningún motivo se podrá establecer un giro específico en los planos que contengan la propuesta de Lotificación.

2.15 NORMA DE ORDENACIÓN POR VIALIDAD.

Una Norma de Ordenación por Vialidad es una disposición optativa de aplicación de la nomenclatura de la Zonificación Secundaria, que permite potencializar el aprovechamiento de un predio en función de usos, altura, porcentaje de área libre y/o densidad, siempre y cuando se encuentre con frente y acceso a alguna vialidad determinada para tal beneficio.

Tabla 6

Ejemplo: Nomenclaturas Optativas	
Zonificación Secundaria	Norma de Ordenación por vialidad
H-2-30-At	HM-3-30-At

El particular podrá optar por el beneficio que más le convenga de las dos nomenclaturas que le apliquen en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, ya sea por zonificación secundaria o por Norma de Ordenación por Vialidad, permeando en la totalidad del predio.

Para el caso de aquellas vialidades que cuenten con laterales que constituyan parte de la incorporación, ascenso y descenso vehicular de la misma, sin importar que tengan distinta nomenclatura, podrán verse beneficiadas por la aplicación de las Normas de Ordenación por Vialidad.

En lo particular la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano evaluará la viabilidad del proyecto en función de la superficie del predio y el giro pretendido, a través del Dictamen de Uso de Suelo correspondiente.

La Norma de Ordenación por Vialidad de cualquiera de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, en relación a su aplicación con usos de suelo urbanos y no urbanos, observará lo dispuesto en su Memoria Técnica correspondiente.

La Norma de Ordenación por Vialidad de cualquiera de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, no podrá aplicarse en dónde exista un régimen condominal ya constituido.

En el Informe de Uso de Suelo, se indicarán la o las nomenclaturas de zonificación secundaria con las que cuente un predio, al igual que lo correspondiente a la Norma de Ordenación por vialidad en caso de contar con dicho

beneficio. Asimismo, se señalarán los giros permitidos de cada una de estas nomenclaturas, así como la superficie y frente mínimo permitido.

Para todas aquellas vialidades primarias en proyecto que aparezcan en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o en su caso en los Esquemas Viales de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, una vez reconocidas como vía pública, la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano podrá proponer la aplicación Normas de ordenación sobre las mismas debiendo ser autorizadas por el H. Ayuntamiento.

2.16. BENEFICIOS EN ÁREAS DE ACTUACIÓN.

Las Áreas de Actuación definen la orientación prioritaria que, con base en las políticas de desarrollo planteadas en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, se dará a diversas zonas del Municipio de Corregidora que sean objeto de un tratamiento urbano específico, la delimitación de éstas se encontrará definida en los anexos gráficos de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Dentro de las Áreas de Actuación que cuentan con beneficios normativos se encuentran:

Las **Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo**, son aquellas que cuentan con grandes terrenos desocupados dentro del tejido urbano, con accesibilidad vial y en su entorno existen servicios básicos de infraestructura.

Las **Áreas de Actuación de Potencial de Reciclamiento**, son aquellas que cuentan con infraestructura básica y servicios urbanos suficientes, localizadas en zonas de gran accesibilidad vial, generalmente ocupadas por construcciones de uno o dos niveles de altura o terrenos vacantes.

Las **Áreas de Actuación de Potencial de Urbanización**, son aquellas zonas que cuentan con las características de integrarse al desarrollo urbano.

Las **Áreas de Actuación de Integración Metropolitana**, son aquellas zonas que deben sujetarse a criterios comunes para desarrollar proyectos y acciones de desarrollo urbano que permitan mejorar las condiciones de integración entre el municipio de Corregidora y los municipios colindantes.

Todos aquellos predios ubicados en Áreas de Actuación, sólo podrán aplicar los beneficios en el horizonte de crecimiento dispuesto en el Capítulo 2.12 Consolidación de Zona Urbanizable del presente instrumento.

Las Áreas de Actuación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano que no tengan asignado un escenario de crecimiento del Programa Municipal de Desarrollo Urbano (corto, mediano y largo plazo) para aplicar el beneficio de la Norma de Ordenación General No. 10, se le asignará el escenario a corto plazo.

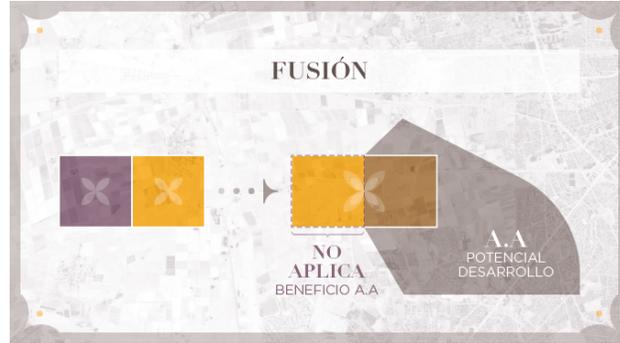
Si un Área de Actuación no delimita toda la superficie del predio que solicita su aplicación y este no es producto de una fusión después de la entrada en vigor de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, aplicará el beneficio para la totalidad del predio.

De fusionarse un predio en Área de Actuación después de la entrada en vigor de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, con predios fuera de los polígonos establecidos, solo aplicará el beneficio en la superficie dentro de las Áreas de Actuación. En caso de pretender extender el beneficio al polígono resultado de la fusión, deberá solicitar un cambio de uso de suelo para la fracción a integrar.



El H. Ayuntamiento podrá aprobar ajustes en los polígonos con Áreas de Actuación, previo análisis y justificación. De igual manera efectuar modificaciones a la temporalidad de urbanización establecida en el apartado 2.12 Consolidación de Zona Urbanizable.

Imagen 6



Todos aquellos predios que acrediten un Derecho Adquirido a la entrada en vigor de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, y que se encuentren en un Área de Actuación, no podrán acceder a los beneficios de la Norma de Ordenación General No. 10, a menos que soliciten un Dictamen de Uso de Suelo Homologado. Este caso no implica que se exima del cumplimiento de las obligaciones y/o condicionante establecidas en la Acreditación del Derecho Adquirido.

A continuación, se describen los beneficios en Áreas de Actuación:

En Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo y Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento, se podrá aplicar lo siguiente:

Tabla 7

Densidad Base clasificada
Cuadro de Beneficios (Altura y Densidad)
Transferencia de Potencialidad de Desarrollo
Polígono de Actuación Constructivo

Se deberá elegir entre la aplicación de un solo beneficio descrito en el cuadro anterior, haciendo hincapié que no son acumulativos los beneficios.

Para el caso del cuadro de beneficios de Norma de Ordenación General No. 10, se podrá incrementar la densidad tomando como referencia aquella que establece la zonificación secundaria o en su caso la norma de ordenación por vialidad donde se ubica el predio, de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 8

Densidad Base	Densidad Beneficio
Aislada	Mínima
Mínima	Baja
Baja	Media
Media	Alta
Alta	Muy Alta

También se podrá incrementar el número de niveles de construcción en función de la Tabla 13 referida en el apartado 2.18 Criterios para Determinar Incremento de Alturas, siempre y cuando no superen los siguientes niveles:

Tabla 9

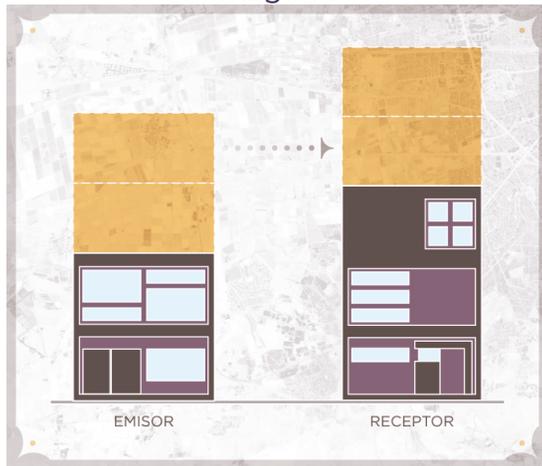
Niveles base	Niveles Máximos
2	6
3	8
4	9
6	12

Respecto a la literal de área libre con el incremento de altura y densidad, se tomará como referencia aquella que establece la zonificación secundaria o en su caso la norma de ordenación por vialidad donde se ubica el predio.

Adicionalmente, se podrá optar por la recepción de **Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano**.

El Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano se podrá aplicar a las **Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo y Reciclamiento** como zonas receptoras, considerándose como zonas emisoras las **Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial y Ambiental**, donde los propietarios de los predios o inmuebles de éstas últimas podrán transferir los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados, que corresponde a las características establecidas por los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, señalados en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano a favor de un tercero, previa resolución emitida por la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano.

Imagen 7



Reformado. Agosto 2021



Para el caso de las Áreas de Conservación Ambiental, se determinará el potencial construible que se pueda transferir de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 10

Superficie Terreno	Potencial Constructivo
Por cada 10,000 m ²	2,000 m ²

Corresponde a la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano determinar el potencial de desarrollo urbano transferible, para lo cual deberá emitir resolución que establezca los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, así como la intensidad de construcción correspondiente, altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble receptor.

La altura máxima autorizada se determinará en función de la tabla 13 referida en el apartado 2.18 Criterios para Determinar Incremento de Alturas.

Para el caso de Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS), se podrá aumentar hasta un 90%, sin incrementar los niveles permitidos de acuerdo al párrafo anterior.

Para el caso de proyectos de vivienda o mixtos se podrá incrementar la densidad que determina la zonificación secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano con el siguiente criterio:

Tabla 11

Densidad Base	Densidad Beneficio
Aislada	Mínima
Mínima	Baja
Baja	Media
Media	Alta
Alta	Muy Alta

Se podrá comprar potencial de desarrollo a un área emisora hasta la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación secundaria en el predio emisor, como se muestra en el siguiente **Ejemplo**:

Predio: 200 m² de terreno
 Construcción Actual: 200 m²
 Zonificación Actual de PPDU: H-3-40-Md

El Potencial de Desarrollo transferible de un inmueble se determina, por la superficie máxima de construcción permitida que resulta de la aplicación de la nomenclatura de la zonificación secundaria de los PPDU menos la superficie actual construida.

El Coeficiente de Ocupación de Suelo **COS**:

$$0.6 \times 200\text{m}^2 = 120 \text{ m}^2$$

El coeficiente de utilización de Suelo **CUS**:

$$\text{CUS} = 120\text{m}^2 \times 3 \text{ niveles} = 360\text{m}^2 / 200\text{m}^2 = 1.8$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

$$1.8 \times 200 \text{ m}^2 = 360\text{m}^2$$

Potencial de Desarrollo Transferible es igual:

$$360\text{m}^2 \text{ (superficie máxima de construcción)} - 200\text{m}^2 \text{ (Superficie construida)} = 160 \text{ m}^2 \text{ (Superficie sujeta a transferencia)}$$

Las limitaciones impuestas por restricciones, derechos de vía, alineamientos o remetimientos de las edificaciones

determinadas por los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, no pueden ser en ningún caso, receptoras de potencial.

Los propietarios de los predios interesados en emitir potencial, deben solicitar a la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano su inscripción en el **Padrón de Predios Emisores de Potencial**, salvo aquellos que sean de propiedad Federal, Estatal y Municipal.

Para el registro del **Padrón de Predios Emisores de Potencial**, la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano, elaborará opinión técnica que contenga el listado con los predios emisores y receptores de Transferencia de Potencial de Desarrollo, mismos que se determinaran con base en los polígonos delimitados en las Áreas de Actuación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, para que posteriormente sea aprobado por el H. Ayuntamiento de Corregidora y publicado en la Gaceta Municipal, lo cual servirá como medio de difusión para los propietarios de los predios beneficiados.

A partir de su publicación en el Padrón, el predio tendrá la calidad de emisor o receptor, por lo que podrá ser objeto de operaciones de transferencia de potencialidad. En el caso de que el predio presente un remanente de potencial transferible podrá ser aprovechado para otra operación.

Para que cada predio, en lo particular, pueda transferir potencialidad, el propietario deberá efectuar su solicitud ante la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano de este Municipio, para que esta a su vez realice el análisis respectivo para que determine la superficie susceptible y otorgue la **Constancia de Predio Emisor o Receptor**.

Los interesados *para emitir* dicha potencialidad deberán:

- I. Acreditar la Propiedad e Interés Jurídico;



II. Levantamiento topográfico en digital que incluya, superficie libre y construida;

III. Reporte fotográfico detallado;

IV. Memoria descriptiva de la situación actual del predio.

Una vez transferido el potencial de desarrollo del predio emisor, en éste no se podrá edificar el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) excedente que se inscribió en el Padrón de predios emisores de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, en caso de construir en el predio habiéndose ocupado esa transferencia en un predio receptor, el propietario se hará acreedor a la multa de 1,000 veces la unidad de medida y actualización UMA vigente en la zona, asimismo, se procederá a la demolición de la superficie de construcción no autorizada.

Todos aquellos inmuebles inscritos en el Padrón de predios emisores de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano podrán darse de baja siempre y cuando no se haya ejecutado la transferencia de potencialidad a un predio receptor.

Los interesados en la *adquisición* de potencial de desarrollo urbano deben presentar un estudio técnico debidamente suscrito por un Arquitecto, Ingeniero con especialidad en Urbanismo, Urbanista, Diseñador de Asentamientos Humanos o Planificador Territorial, con cedula profesional, que contenga:

I. Análisis de la normativa vigente que aplica en el predio.

II. Efectos en el entorno de acuerdo a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;

III. Los lineamientos básicos de los proyectos, obras y actividades a ejecutar.

IV. Presentar avalúo comercial del predio receptor, emitido por un perito valuador registrado en el Estado de Querétaro

Si resulta procedente la solicitud del interesado, la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano decidirá si la transferencia se lleva a cabo con potencial de la reserva pública o privada, dando prioridad a los predios ubicados en el Centro Histórico de El Pueblito, principalmente a los edificios catalogados.

En caso de que se decidiera hacerlo con potencial de predios particulares se notificará al propietario del predio emisor.

Una vez autorizada la operación de transferencia, el propietario del predio receptor debe realizar la cesión onerosa a un *Fideicomiso del Sistema de Trasferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano* o en su caso el fondo que destine el H. Ayuntamiento, así como la Secretaría de Tesorería y Finanzas para dicho fin. El monto se determinará de acuerdo al avalúo presentado, con lo cual la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano deberá emitir resolución del predio receptor.

El criterio para el pago derivado de la autorización para la recepción de Potencialidad de Desarrollo, se determinará de la siguiente manera:

Se dividirá la superficie de m² a recibir entre el CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo). El resultado serán los metros cuadrados del Sistema de Trasferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano (STPDU) a pagar.

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

Ejemplo:

Imagen 8

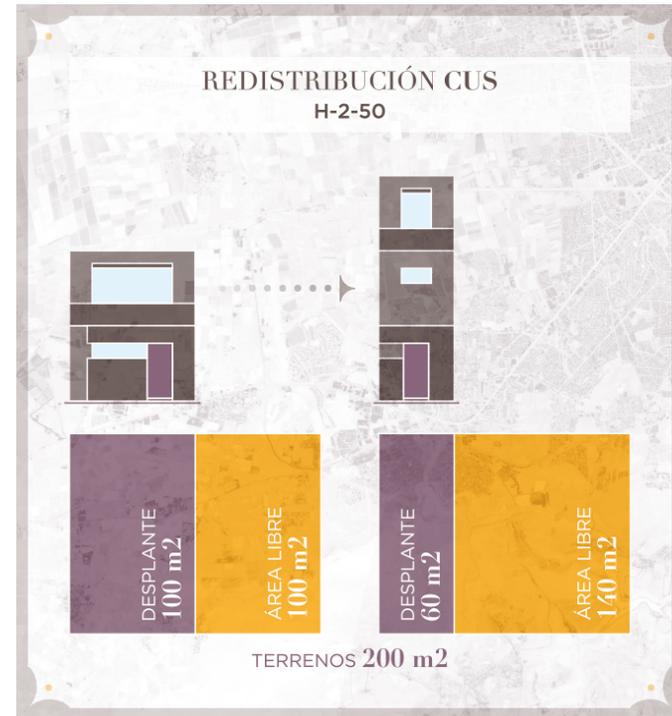
AV. CONSTITUYENTES		
Superficie terreno	3,467.96	m ²
Zonificación de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano	CS 6/40	
CUS	3.6	
Superficie de construcción permitida en 6 niveles	12,484.65	m ²
Superficie de construcción existente	1,653.03	m ²
Superficie de construcción a incrementar por aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano (STPDU)	3,676.21	m ²
Total m ² a construir	14,507.83	m ²
m ² a pagar por STPDU	1,021	m ²
Costo por m ² de acuerdo al avalúo	\$ 2,000	m.n.
Total a pagar por STPDU	\$ 2,042,000	m.n.

M² A PAGAR STPDU 1,021

También en las **Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo**, y **Potencial de Reciclamiento** se podrá optar por la relocalización de los usos del suelo y potencial constructivo dentro del mismo polígono, mediante la constitución de un **Polígono de Actuación Constructivo**.

Este instrumento, permite relocalizar usos y destinos del suelo, así como el potencial constructivo, sin variar el coeficiente de utilización del suelo (CUS) máximo permitido por los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, siempre y cuando el área libre en ningún caso sea menor a la establecida en la nomenclatura de la zonificación secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Imagen 9



En un Polígono de Actuación Constructivo, se puede constituir por un predio, dos o más colindantes.

El propietario o propietarios podrán solicitar a la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano la constitución de un polígono de actuación constructivo, para lo cual, deberán acompañar el estudio respectivo suscrito por un Arquitecto, Ingeniero con especialidad en Urbanismo, Urbanista, Diseñador de Asentamientos Humanos o Planificador Territorial, con cédula profesional, que contenga:

- I. Análisis de la normativa vigente que aplica en el predio o predios;
- II. Propuesta de relocalización de usos y destinos del suelo y/o el intercambio de potencialidades dentro del mismo y, en su caso, la aplicación de la relotificación;

III. Los lineamientos básicos de los proyectos, obras y actividades a ejecutar en el polígono.

La altura máxima permitida se determinará en función de la tabla 13 referida en el apartado 2.18 Criterios para Determinar Incremento de Alturas.

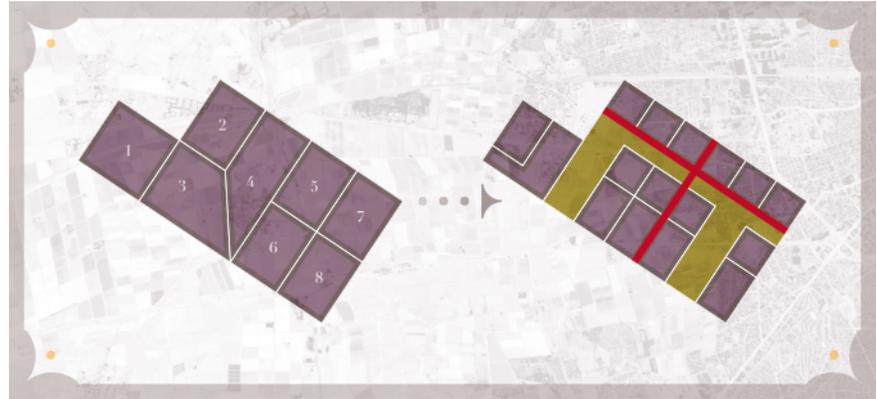
En **Áreas con Potencial de Urbanización y Potencial de Integración Metropolitana** podrán optar por el **Reagrupamiento Parcelario** con la finalidad de incrementar la densidad y número de niveles de construcción.

El reagrupamiento parcelario es la redistribución de parcelas ó inmuebles en un polígono determinado, con el propósito de aprovechar su potencial urbano. Para lograr el propósito se prevé ceder suelo para calles y equipamiento.

Cuando se pretenda ejecutar un proyecto de interés público o privado, en una extensión tal que involucre a varios particulares, éstos podrán adoptar la figura del reagrupamiento parcelario, siempre y cuando se vea involucrada una superficie de 10 hectáreas.

Para la ejecución del reagrupamiento parcelario será necesario contar con un **Esquema Específico de Utilización del Suelo**. Éstos se dictaminarán en conjunto en un solo resolutivo.

Imagen 10



La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante un instrumento legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración.

El proceso de los predios reagrupados deberá satisfacer los requisitos de urbanización de los Desarrollos Inmobiliarios, y lo que defina la legislación aplicable.

Cada predio aportado al reagrupamiento inmobiliario cederá una parte proporcional para constituir las áreas de donación para equipamiento, de vialidades y áreas verdes; así como para la venta y financiamiento de las obras realizadas dentro del polígono.

En caso que un proyecto se pretenda desarrollar sin la figura de Reagrupamiento Parcelario, o sea en un solo predio, se podrá optar por la elaboración del **Esquema Específico de Utilización de Suelo**, siempre y cuando el proyecto a desarrollar supere las 10 hectáreas.

El objeto de la elaboración de un Esquema Específico de Uso de Suelo es contar con un proyecto integral y articulado que

dosifique las alturas y equilibre las densidades y usos de suelo.

El Esquema deberá ser elaborado y suscrito por un Arquitecto, Ingeniero con especialidad en Urbanismo, un Urbanista, Diseñador de Asentamientos Humanos o Planificador Territorial.

Deberá contener con mínimo lo siguiente:

- a) La delimitación, características y condiciones del área de estudio.
- b) La justificación del esquema específico de utilización del suelo.
- c) Los objetivos que se persiguen.
- d) Los derechos y obligaciones de los particulares afectados.
- e) El diseño de conjunto e imagen urbana.
- f) Los efectos sociales que se puedan producir en la población del área beneficiada.
- g) Los anteproyectos de obras e inversiones para la infraestructura
- h) Plan Maestro.

En el Esquema Específico de Utilización de Suelo se podrá incrementar la densidad que determina la zonificación secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano referida en la tabla 8 del apartado 2.16 Beneficios en Áreas de Actuación.

Adicionalmente se podrá establecer una zonificación secundaria de Habitacional Mixto Medio o Comercio y Servicios, en aquellas vialidades primarias definidas en la Estructura Vial autorizada de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, o que se proyecten en el Esquema Específico de Utilización de Suelo.

También, se podrá plantear la reubicación de los usos de suelo que se encuentren originalmente en el polígono, así como el potencial constructivo, sin superar el coeficiente de utilización del suelo (CUS) total. Se podrán definir normas de ordenación sobre vialidad, así como normas complementarias.

La altura máxima permitida se determinará en función de la Tabla 13 referida en el apartado 2.18 Criterios para Determinar Incremento de Alturas.

El Esquema Específico de Utilización de Suelo, se presentará en con un Plan Maestro. Éste instrumento será aprobado por el H. Ayuntamiento, previo dictamen de la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano.

2.17. CORREDORES DE INTEGRACIÓN Y DESARROLLO.

Los casos en donde los predios que se encuentren en zonas de Corredores de Integración y Desarrollo y que a su vez se ubiquen dentro de un Área de Actuación, el particular podrá optar por la aplicación que más beneficie a su proyecto, haciendo hincapié que no son acumulativos los beneficios.

Esta norma sólo aplica a los lotes con frente a las vialidades en el tramo indicado. No aplica para lotes que cuenten con uso del Suelo de Equipamiento, Área Verde, así como tampoco en donde exista vivienda en régimen condominal.

Para el caso de los **Corredores de Integración y Desarrollo de Estrategia Financiera y Turística** aplicará el beneficio de **Bono de Intervención Urbanística**.

Es un instrumento mediante el cual a cambio de desarrollar ciertas actividades se autoriza el incremento de coeficiente



de utilización de suelo (CUS) hasta en un 100% de lo permitido por la zonificación secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Para la aplicación del beneficio del Bono de Intervención Urbanística en los Corredores de Integración y Desarrollo de Estrategia Financiera y Turística, se otorgará siempre y cuando el uso de suelo se autorice para los siguientes giros:

Tabla 12

GIROS
Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas comerciales, centros comerciales, parques comerciales
Hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros médicos
Arenas de box y lucha
Restaurantes, Restaurante-bar, cantinas, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías, karaokes
Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinetecas, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos, planetarios.
Clubes deportivos, albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta privadas, práctica de golf y squash, clubes campestres, clubes de golf y pistas de equitación, boliche, pistas de patinaje.
Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, Oficinas notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal; agencias de protección, seguridad y custodia de personas y bienes muebles e inmuebles. Oficinas para alquiler y venta de: bienes raíces. Bancos y casas de cambio, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño. Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios
Hoteles, hostales y posadas.

Para ello es necesario que los predios superen los 1,000 m² de terreno.

Si algunos de los giros antes referidos no se encuentran permitidos en la zonificación secundaria que le aplique a un Corredor de Integración y Desarrollo de Estrategia Financiera y Turística, la Dependencia encargada del

Desarrollo Urbano, previo dictamen, podrá autorizar el uso solicitado.

La Dependencia encargada del Desarrollo Urbano determinará la aplicación del máximo de incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) pudiendo autorizar hasta el 100% de lo permitido por la zonificación secundaria, siempre y cuando se cumpla con los niveles máximos permitidos del apartado 2.18 Criterios para Determinar Incremento de Alturas.

Para el caso de los **Corredores de Desarrollo y Movilidad** aplicará el beneficio de **Polígono de Actuación Constructivo** referido en la tabla 7 en el apartado 2.16 Beneficios en Áreas de Actuación.

Para el caso de los **Corredores Ambientales y Recreativos** aplicará el beneficio de **Bono de Incremento a la Intensidad de Construcción en Beneficio para Áreas Públicas y Semipúblicas**, instrumento mediante el cual, a cambio de incremento de potencial constructivo en prestación, se aporta mobiliario urbano.

Para la aplicación del beneficio del Bono de Incremento a la Intensidad de Construcción para Áreas Públicas y Semipúblicas, aplicará en los proyectos que se desarrollen con cualquier uso permitido en la tabla de compatibilidad de uso de suelo.

Se autorizará previo convenio entre el propietario y Secretaría del Ayuntamiento, donde se establezcan los compromisos de intervención.

Si se opta por invertir en mobiliario urbano, se tendrá que considerar una inversión que represente por lo menos el 20 % del costo de la inversión del excedente del 50% del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) autorizado.



El Informe de Suelo y/o el Dictamen de Uso de Suelo que emita la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano indicarán si un predio se localiza en determinado corredor, y los beneficios a los que tiene derecho.

2.18 CRITERIOS PARA DETERMINAR INCREMENTO DE ALTURA.

El criterio que se aplicará para autorizar el incremento de la altura máxima permitida será en función de la sección de la vialidad pública establecida de conformidad con la Constancia de Alineamiento correspondiente, y a través de la cual se tiene acceso al predio, tomando como base la literal que determina el número de niveles en la Zonificación Secundaria; para el caso de predios con derechos adquiridos se tomará como base lo correspondiente a la Tabla 5 del apartado 2.10. Homologación por Derechos Adquiridos.

Cuando la vialidad que da acceso al predio contenga una franja de infraestructura en su sección, como cauces de un dren, canal o cuerpo de agua, o cualquier restricción de infraestructura hidráulica federal, estatal, o municipal, la sección lineal que ocupan físicamente dichos elementos no será tomada en cuenta para determinar la sección total.

Para los casos de predios que cuenten con más de una colindancia con una vialidad pública, se hará referencia a la vialidad que mejor se adapte al proyecto debiendo ser esta donde se asigne el número oficial.

El análisis se realizará de acuerdo con la siguiente tabla:

Ancho de Calle ml	Niveles de la Zonificación Secundaria Base						
	2	3	4	5	6	7	8
DE 8.01 A 9	3	4	5	5	6	7	8
DE 9.01 A 10	3	5	5	6	6	7	8
DE 10.01 A 11	3	5	6	6	6	7	8
DE 11.01 A 12	3	5	6	7	7	7	8
DE 12.01 A 13	3	5	6	7	8	8	8
DE 13.01 A 14	4	5	6	7	8	8	8
DE 14.01 A 15	4	5	6	8	8	9	9
DE 15.01 A 16	4	5	6	8	9	10	10
DE 16.01 A 17	5	5	6	8	9	10	10
DE 17.01 A 18	5	5	6	8	9	10	11
DE 18.01 A 19	5	5	6	8	10	10	11
DE 19.01 A 20	6	6	6	8	10	11	11
DE 20.01 A 21	6	6	6	8	10	11	12
DE 21.01 A 22	6	6	6	8	10	11	12
DE 22.01 A 23	7	7	7	8	10	11	12
DE 23.01 A 24	7	7	7	8	10	11	13
DE 24.01 A 25	7	7	7	8	10	12	13
DE 25.01 A 26	8	8	8	8	10	12	13
DE 26.01 A 27	8	8	8	8	10	12	13
DE 27.01 A 28	8	8	8	8	10	12	13
DE 28.01 A 29	9	9	9	9	10	12	13
DE 29.01 A 30	9	9	9	9	10	12	13
DE 30.01 A 31	9	9	9	9	10	12	13
DE 31.01 A 32	10	10	10	10	10	12	13
DE 32.01 A 33	10	10	10	10	10	12	13
DE 33.01 A 34	10	10	10	10	10	12	13
DE 34.01 A 35	11	11	11	11	11	12	13
DE 35.01 A 36	11	11	11	11	11	12	13
DE 36.01 A 37	11	11	11	11	11	12	13
DE 37.01 A 38	12	12	12	12	12	12	13
DE 38.01 A 39	12	12	12	12	12	12	13
DE 39.01 A 40	12	12	12	12	12	12	13
DE 40.01 A 41	13	13	13	13	13	13	13
DE 41.01 A 42	13	13	13	13	13	13	13
DE 42.01 A 43	13	13	13	13	13	13	13
DE 43.01 A 44	14	14	14	14	14	14	14
DE 44.01 A 45	14	14	14	14	14	14	14
DE 45.01 A 46	14	14	14	14	14	14	14
DE 46.01 A 47	15	15	15	15	15	15	15
DE 47.01 A 48	15	15	15	15	15	15	15

Tabla 13

Reformado. Agosto 2021



DE 48.01 A 49	15	15	15	15	15	15	15
DE 49.01 A 50	16	16	16	16	16	16	16
DE 50.01 A 51	16	16	16	16	16	16	16
DE 51.01 A 52	16	16	16	16	16	16	16
DE 52.01 A 53	17	17	17	17	17	17	17
DE 53.01 A 54	17	17	17	17	17	17	17
DE 54.01 A 55	17	17	17	17	17	17	17
DE 55.01 A 56	18	18	18	18	18	18	18
DE 56.01 A 57	18	18	18	18	18	18	18
DE 57.01 o MÁS	18	18	18	18	18	18	18

La aplicación de los criterios para determinar el incremento de altura se establecerá en el Dictamen de Incremento de Altura expedido por el área encargada del Desarrollo Urbano.

Aquellos predios que a través del Dictamen de Incremento de Altura tengan potencial de obtener una altura máxima de 18 niveles por encontrarse en una vialidad con sección mayor a 55.01 m, a petición del interesado, podrán solicitar más niveles, debiendo para tal efecto presentar el proyecto arquitectónico donde se especificarán los Coeficientes arquitectónicos del mismo. No se emitirá dicha autorización para el caso que los Coeficientes no cumplan con los asignados en la Zonificación Secundaria de los Programas Parciales. Este beneficio, no aplicará para lotes ó áreas que provengan de una autorización de desarrollo inmobiliario, así como tampoco para los predios ubicados en las Zonas de resguardo histórico y arqueológico que determine el H. Ayuntamiento.

Para todos los casos, la altura de las edificaciones, incluyendo todos sus elementos, no podrá ser mayor a la multiplicación de los niveles por 3.50 m, de acuerdo con la Zonificación Secundaria o en su caso con el Dictamen de Incremento de Alturas.

3. DICTAMINACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO

3.1. INFORME DE USO DE SUELO.

El Informe de Uso de Suelo es el documento que expide la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano, con carácter informativo de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano vigentes al momento de su expedición.

El Informe de Uso de Suelo, deberá contener la siguiente información:

- I. Zonificación Secundaria.
- II. Norma de ordenación por vialidad (en su caso).
- III. Giros permitidos y/o compatibles.
- IV. Altura y niveles máximos permitidos.
- V. COS y CUS máximo permitido.
- VI. Áreas de Actuación (en su caso).
- VII. Normas de Ordenación Generales (en su caso).
- VIII. Normas específicas (en su caso).
- IX. Instrumentos de aplicación del Desarrollo Urbano (en su caso).

La emisión del informe de uso de suelo no constituye un derecho respecto del uso de suelo señalado, así como tampoco las compatibilidades, instrumentaciones y herramientas en el señaladas.

3.2. DICTAMEN DE USO DE SUELO.

El Dictamen de Uso de Suelo, es el documento administrativo que expide la Dependencia encargada del Desarrollo Urbano, mediante el cual se especifican las condiciones, términos y beneficios que fijan los Programas

Parciales de Desarrollo Urbano vigentes al momento de su expedición, dicho documento constituye una autorización para el establecimiento de algún giro específico solicitado.

Nuevo. Solicitado por primera ocasión para aquellos predios que pretenden albergar un giro distinto al habitacional unifamiliar, de conformidad con lo establecido en los Programas de Parciales de Desarrollo Urbano vigentes.

Asimismo, aplicará también para aquellos predios a los que se les hubiese emitido previamente un Dictamen de Uso de Suelo, de conformidad con los Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes hasta el 2015, y que de acuerdo a la nomenclatura de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano vigentes se vean beneficiados, renunciando a los derechos adquiridos, de conformidad con lo señalado en el apartado 2.10 Homologación por Derechos Adquiridos del presente instrumento.

Ratificación. Se refiere a la renovación del Dictamen de Uso de Suelo emitido previamente, debiendo para tal efecto presentar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el mismo.

Para el caso de desarrollos inmobiliarios, se refiere a la pormenorización de los derechos obtenidos en el Dictamen de Suelo emitido previamente, debiendo ajustarse a las especificaciones que el mismo contenga, así como lo señalado en la autorización de lotificación correspondiente.

Modificación. Se refiere a la modificación del(os) giro(s), o número de giros, autorizados en el Dictamen de Uso de Suelo emitido previamente.

Modificación de datos generales. Se refiere a la corrección de la dirección del inmueble, el número oficial, nombre del propietario, clave catastral, o reducción de superficie del

predio, siempre y cuando no se alteren las condiciones y/o giros del Dictamen de Uso de Suelo emitido previamente.

Ampliación. Se refiere a la ampliación del(os) giro(s), el número de espacios edificados disponibles, y/o el incremento de superficie; establecidos en el Dictamen de Uso de Suelo emitido previamente.

Homologación por Derechos Adquiridos. Aplica para aquellos predios a los que se les hubiese emitido previamente un Dictamen de Uso de Suelo, de conformidad con los Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes hasta el 2015, previo a la actualización de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano vigentes. En dicho Dictamen, se estará a lo dispuesto en la Tabla 5 del apartado 2.10 Homologación por Derechos Adquiridos del presente instrumento.

El Dictamen de Uso de Suelo, adicionalmente a las especificaciones descritas en el Código Urbano del Estado de Querétaro, deberá contener la siguiente información:

- I. Zonificación Secundaria.
- II. Norma particular sobre vialidad (en su caso).
- III. Giro solicitado PERMITIDO o PROHIBIDO.
- IV. Altura y niveles máximos permitidos.
- V. Viviendas máximas permitidas (en su caso).
- VI. COS y CUS máximo permitido.
- VII. Áreas de Actuación (en su caso).
- VIII. Normas de Ordenación Generales aplicables.
- IX. Normas Específicas (en su caso).
- X. Instrumentos de aplicación del Desarrollo Urbano en su caso.
- XI. Condicionantes específicas para el giro pretendido.

ANEXOS



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

4. ANEXOS

4.1. TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO HOMOLOGADA

TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USO DEL SUELO PARA LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA NORTE, SUR, ORIENTE Y PONIENTE

USO GENÉRICO	GRUPO DE GIROS	GIROS	SUELO URBANO Y URBANIZABLE							SUELO NO URBANO								
			H	HM	HMM	HC	CS	E	AV	I	PCCA	CF	CA	GH	PE			
Habitacional	Vivienda Independiente	vivienda independiente (236111, 236113)																
	Vivienda Agrupada	vivienda agrupada (236112, 236113)																
Comercio	Comercio de Primer Contacto	Elaboración de productos artesanales de bajo impacto sin uso de maquinaria (hasta 100 m2)(465915); telares de cintura, elaboración de piñatas (hasta 100 m2) (322299); artesanía de madera o trapo, bordado, tejido y bisutería (465915, 321991, 339999); productos de palma; repostería (431180); conservas (461190, 431193); tortillería (311213, 461190, 311813, 311830); carnicería (461190, 461121, 311612, 431121, 431122); pollería (461122, 431140); recaudería (461140, 431150); lechería (no establos), venta de productos lácteos, embutidos/salchichonería (461150,431160, 431170); rosticería (722517); tamalería (311993); panadería, pastelería y panificadora (431191, 311812, 311811), expendios de pan (431191, 311812, 311811); palettería, nevería (431199, 461170, 311520) y dulcería (461160); miscelánea (461110); tienda de abarrotes (431110, 431111); tienda naturista (464113); venta de artículos para fiestas (465914, 466114, 532282, 461160, 431192, 434240); minisúper (462112); tienda de conveniencia (462111, 461212); estancillo (431110, 431111); farmacia con o sin consultorio, botica y droguería (463217, 464111, 464112, 464113, 433110); joyería (465112, 339912, 339913, 433220); florería (466312); tienda de regalos (465912); artículos para mascotas (465911); papelería (465311,433410, 435312); fotocopias (561431); mercería (463113, 432111); ferretería y tlapalería (hasta 50m2) (434227, 467111); bebidas y tabaco (431220, 461220, 461212, 431211, 461213); sala de belleza, barbería, peluquería (812110, 812111, 812112); sastrería en general (315999,314120, 315110, 315191, 315192, 315210, 315221, 315222, 315223, 315224, 315225, 315229, 315991, 314991); lavandería, tintorería, planchaduría (812210); venta de productos de limpieza a granel (467115, 434223); reparación y mantenimiento de bicicletas (811493, 465213); venta y reparación de teléfonos celulares, venta de accesorios para teléfonos celulares, venta y reparación de relojes, joyería, calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas (811410, 433510, 811499, 811430, 811211, 811219); renta de computadoras con servicio de Internet (561432, 433410,561432, 532420); renta de consolas de videojuegos; baños públicos (812120, 812130); perfumería (433210,465111); óptica (464121); zapatería (432130,463310, 316212, 316213, 316214, 316219); venta o renta de ropa (532281, 432120, 463211, 463212, 463213, 463214, 463215, 463216, 463218); mantenimiento y reparación de ropa; cerrajería (811491); bonetería (463113), estudios fotográficos (812910,512240, 465214, 541920); venta de agua purificada (312112); venta de alimentos preparados hasta 50 m2 de construcción (722412, 722513, 722518, 722515, 722511); venta de suplementos alimenticios hasta 50 m2 de construcción; molienda de granos y de semillas (311921, 311922, 311923,																

USO GENÉRICO	GRUPO DE GIROS	GIROS	SUELO URBANO Y URBANIZABLE							SUELO NO URBANO											
			H	HM	HMM	HC	CS	E	AV	I	PCCA	CF	CA	GH	PE						
Comercio	Comercio De Primer Contacto	311924) hasta 50 m2; conjuntos comerciales hasta 10 locales (531114); consultorio de belleza o spa hasta 50 m2 de construcción (812110); venta de muebles hasta 50 m2 (466111, 466113); refaccionarias sin instalación hasta 50 m2(468211, 468420, 436112); Cristalería (466114); frutería (431130, 461130); Mielería (431194)																			
	Comercio Y Servicios Especializado De Bajo Impacto	Equipos electrónicos (532210, 541510); tiendas de discos, música, (433311, 512230, 465211, 465216); decoración (466319, 466314, 541410,466311); deportes (465215, 433313); juguetes (433312,465212); venta de mascotas con servicios estéticos (812990); librerías (433430, 433420, 465312,465313); venta de ataúdes (465919); venta de productos manufacturados, vinaterías (461211,431212); venta y renta de vehículos (468319, 468112, 436111, 485510, 485320, 468111, 468112); venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras, equipos y muebles de oficina (435319, 466211, 433510, 435412,435411, 466112); venta de materiales para la construcción (hasta 100m2) (434211,434219, 434221, 434224,467116); venta de productos de uso personal (433210); venta de maquinaria y equipo para laboratorios, hospitales, anaqueles y frigoríficos (435110, 435210, 435319, 435313); clínicas de belleza sin cirugía (812110), spa (812110); equipos de precisión, cómputo (541510, 466211, 435412,435411) y video (541920, 512240, 433311,512230, 465211); tapicería y reparación de muebles y asientos (316999, 811122, 811420); servicios de afiladuría, electrónicos (532210, 541510); piercing y tatuajes (812110, 812111, 812112); venta de plantas de ornato y vivero (466312); venta de artículos para adultos (465919); bazar (466410); servicios de limpieza y mantenimiento de edificios (561720, 561790, 561740); Venta de artículos ortopédicos (464122); Venta de Lonas (432119); Reparación de artículos personales (811499)																			
	Comercio Y Servicios Especializado De Impacto Medio	venta de productos y servicios para mascotas (más de 100m2) (465911,465911); venta de material eléctrico, vidrierías (hasta 100m2) (467114); venta de muebles (466111, 466113); auto lavado, estética automotriz (811192, 811199, 811121); vulcanizadora (811191); taller mecánico para vehículos y/o motocicletas (811123, 811129, 468311, 811492, 811114, 811115, 811111, 811119, 811113, 811112, 811311,811313, 811116); refaccionarias (468211, 468420, 436112) y venta de accesorios con o sin instalación (468211, 811199, 238210); venta y alquiler de cimbra (532411, 532310); venta de materiales y accesorios para construcción (hasta de 250m2) (434211,434219, 434221, 434224,467116, 238222, 467117, 238290, 434229); venta de pinturas (467116, 434226, 238320, 467113); venta y ensamble de cocinas y closets, cortinas y persianas (467116, 321910, 337110, 337920,432112, 463112, 466311, 23835); acabados y azulejos (467112); herrerías, cancelería, venta y colocación de aluminio (hasta 100 m2) (238190, 467114,332320); imprenta, producción de fotograbados, sellos metálicos y de goma (323111,323120, 323119); venta de alimentos preparados hasta 100 m2(722412, 722513, 722518, 722515, 722511); depósito de bebidas (461212, 431211, 461213); Venta de artículos ortopédicos (464122); anticuario (541990); jardinería (561730); taller de carpintería (321999) hasta 100 m2; venta y reparación de instrumentos musicales (811499, 465216)																			
	Comercio Y Servicios Especializado De Alto Impacto	Pensiones para mascotas u hotel para mascotas (812990); venta de productos y servicios para mascotas (465911, 812990, 465911); venta de material eléctrico, vidrierías (más de 100m2) (467114) ; venta de muebles (466111, 466113); auto lavado , estética automotriz (811192, 811199, 811121) , vulcanizadora (811191), taller mecánico para vehículos y/o motocicletas (811123, 811129, 468311, 811492, 811114, 811115, 811111, 811119, 811113, 811112, 811311,811313, 811116), refaccionarias (468211, 436112) y venta accesorios con instalación (468211, 811199), llanteras, venta de autopartes; madererías, venta y alquiler de cimbra (532411, 532310) , venta de materiales y accesorios para construcción de (más de 250m2) (468213, 434211,434219, 434221, 434224,467116, 434319, 321991, 238222, 467117, 238290, 434229), venta de pinturas (467116, 434226, 238320, 467113); venta y ensamble de cocinas y closets, cortinas y persianas (467116, 321910, 337110, 337920,432112, 463112, 466311); acabados y azulejos (467112) ; venta y renta de maquinaria y equipo pesado																			



USO GENÉRICO	GRUPO DE GIROS	GIROS	SUELO URBANO Y URBANIZABLE							SUELO NO URBANO						
			H	HM	HMM	HC	CS	E	AV	I	PCCA	CF	CA	GH	PE	
Comercio	Comercio Y Servicios Especializado De Alto Impacto	(435319, 435110, 435210, 532491, 532492,532493, 532411) ; renta de grúas, trascabos, plantas de soldar, plantas de luz, bombas industriales y motobombas (435210,532411,532492, 532491) ; herrerías, cancelería, venta y colocación de aluminio (más de 100m2) (238190, 467114,332320); imprenta, producción de fotograbados, sellos metálicos y de goma (323111,323120, 323119), bodega para muebles domésticos y equipo de oficina (hasta 100m2) (493111, 493119); venta de telas (463111); Restaurantes (722517, 722511, 722516) ; food truck (gastroneta o camión restaurante) (722330); marisquerías (722512); fondas (722512, 722514, 722512, 722513); cafeterías , cenaduría, tortería, taquería, lonchería, antojería, elotería, fuente de sodas y creperías (722513, 722518, 722515, 722511, 722412) mayores a 100 m2; Tienda de productos esotéricos con o sin consultorio (812990); carbonería (468419), servicio de fumigación (561710); intermediación de comercio (437111, 437113, 437210, 437112); taller de carpintería (321999) más de 100 m2														
	Complejo Comercial	Tiendas de autoservicio (461212, 462210) y supermercados (431123); plazas comerciales de 10 locales en adelante (531114); centros comerciales, parques comerciales.														
Equipamiento y Servicios	Educación	Ludoteca (624411); estancia infantil (624411); guarderías (624411); educación inicial, maternal, jardín de niños, preescolar (611111, 611171); Centros de Desarrollo Infantil (CENDI) (624411); Centro de Atención Infantil (CAI), clases de regularización (611691)														
		Capacitación técnica y de oficios (611151, 624311); academias de belleza (611611,611431, 611421, 611710, 611698, 611411); idiomas (611411, 611431, 611631, 611691); contabilidad (611411, 611431,611631, 611691); computación (611411, 611631, 611431, 611691, 611421, 611710); secretariado (611411, 611631, 611691, 611431, 611421, 611710, 611698); manejo (611631,611691, 611431, 611421, 611710, 611698, 611411); danza (611622, 711121, 711111, 611611, 611431, 611421, 611710, 611698), teatro (611611, 611431,611710, 611698, 611631,711121, 711111), música (611431, 611710, 611698, 611411, 611631, 611691, 611611) y bellas artes (611411, 711121, 711111, 611611, 611431, 611710, 611698, 531115)														
		Primaria (611171, 611121), secundaria (611171, 611131, 611141), telesecundaria, preparatorias (611162, 611171, 611161, 611311), bachilleratos (611162, 611161, 611171, 611311), escuelas para niños atípicos (611181).														
		Normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y postgrados (611162, 611161, 611171, 611211, 611311)														
		Centros de investigación científica y tecnológica (931510, 541711, 541721, 541712, 541722)														
	Cultura	Centros comunitarios (621411, 624211, 624221), culturales (711510), centro de desarrollo humano (711510), bibliotecas (519121), centros de exposiciones, galerías de arte (466313)														
Archivos (519121), centros procesadores de información (519110, 519130, 519190), centros de información y hemerotecas (519110, 519130, 519190), auditorios, teatros (531115), cines (512120, 512130), salas de concierto y cinetecas (512120), auto cinemas, centros de convenciones, museos.																

USO GENÉRICO	GRUPO DE GIROS	GIROS	SUELO URBANO Y URBANIZABLE							SUELO NO URBANO									
			H	HM	HMM	HC	CS	E	AV	I	PCCA	CF	CA	GH	PE				
Equipamiento y Servicios	Salud	Consultorios oftalmológicos, quiroprácticos, nutriólogos, psicológicos, de medicina alternativa, dentales, médicos (621115, 621398, 621341, 621391, 621320, 621331, 621221, 621113, 621111, 621311); laboratorios de análisis clínicos (621511)																	
	Salud	centros de salud (621115); clínicas generales (621115, 621398); clínicas de corta estancia (sin hospitalización) (621491); bancos de sangre o de órganos (621991); laboratorio dental y radiografías (621211); especializados (genéticos) (621511); centros de socorro, centro de urgencias y centrales de ambulancias (621910);																	
		hospitales generales (622111), de urgencias y especialidades (622111, 622311, 622211), centros médicos, sanatorios (621111).																	
		centros antirrábicos, perreras, hospitales veterinarios (541941, 541943)																	
	Asistencia Social	oficinas de instituciones de asistencia (624111), planificación familiar, terapia ocupacional y del habla (624198), centros de atención para personas con capacidades diferentes (623211, 624311, 624121); centros de integración familiar y juvenil (624111).																	
		albergues (624231), casas de cuna, servicios de adopción, orfanatos (623991), casas hogar (623991), asilos (624121), centro de atención de adicciones (624191, 621421, 623221), casa de reposo (623311, 623111)																	
	Abasto	mercados; tianguis																	
		tiendas de abasto institucional																	
		centros de acopio para pequeños productores, selección y empaque de frutas y verduras, almacenes de materia prima no flamable (granos, semillas, forrajes). (434111), Minibodegas de almacenamiento																	
		central de abastos, rastros y frigoríficos (311611)																	
		Estación de servicio; venta de gasolina, diésel o gas LP en gasolineras y estaciones de gas carburante (468411, 434230, 468413, 468414); tanques de almacenamiento y distribución de combustibles; gaseras (468412, 434230, 221210), ventas de armas de fuego (465216), venta de materiales para la industria (434222)																	
	Comunicaciones	Centrales de mensajería y paquetería (491110, 492110); telefónicas (561422); estaciones repetidoras de comunicación celular (517311, 517312, 517910, 435311); telefónica (561421, 517910, 466212); servicios satelitales (517311, 517410, 517312, 435311); radio localización en general; estaciones proveedoras de servicios de internet (517311, 517312, 517910); agencias de teléfonos (561421, 561422); agencias de correos y telégrafos (491110, 492110)																	
		Mástil para anuncio espectacular o pantalla electrónica (en vialidades con sección igual o mayor a 40m)																	
		Mástil o Torre para antena(s) (435311)																	
Estaciones de radio y televisión (435311, 515110, 515120, 515210); estudios cinematográficos. (512111, 512112, 512113, 512190, 512250, 512290)																			

USO GENÉRICO	GRUPO DE GIROS	GIROS	SUELO URBANO Y URBANIZABLE							SUELO NO URBANO					
			H	HM	HMM	HC	CS	E	AV	I	PCCA	CF	CA	GH	PE
Equipamiento y Servicios	Transporte	transporte escolar (485410, 485990, 487110), para empleados (485410, 485990, 487110), verificación vehicular (811193), sitios de taxi, renta de vehículos con o sin chofer (485320, 485510, 532110, 532121, 532122)													
		terminales y estaciones de autotransporte urbano y foráneo (488519)													
Equipamiento y Servicios	Transporte	transporte urbano de pasajeros (487990), encierro y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público, servicio de grúas para vehículos y corralones (488410)													
		transporte de carga con o sin refrigeración (484119) y equipos especiales (484210); servicio de mudanzas (484210, 561910, 488990); terminales de carga													
		estaciones de ferrocarriles y estaciones aéreas, helipuertos. (487990)													
	Recreación	parques públicos y jardines, juegos infantiles, jardín vecinal, parque de barrio, parque urbano,													
		plazas públicas													
		Zonas Arqueológicas (712120)													
	Entretención	circos, arenas de box y lucha (713943), hipódromos, autódromos, galgódromos, plazas de toros y lienzos charros, área para ferias y exposición (713998), centro de espectáculos (713111, 713998, 711131, 711191, 711211, 711212, 711311, 711320)													
		Salón de fiestas infantiles exclusivamente (531113)													
		Salones o jardines para eventos, banquetes y/o fiestas, o similares. (531113, 722320)													
		Cantinas (722412), bares (722412), video-bares, centros nocturnos (722411), discotecas (722411), salones de baile (611622), cervecerías y pulquerías (722412, 431213), karaokes (722412); sala de videojuegos (713120); juegos electromecánicos (713998, 713111, 713111), billares (713991), ferias temporales y permanentes (713998, 713111); peñas, centro de apuestas remotas (713299), salas de sorteo de números (713210, 713291), subastas (561990)													
		Jardín para fiestas con un máximo de construcción de hasta el 5% de la superficie total del predio (531113)													
		Planetarios, observatorios o estaciones meteorológicas													
		Jardines botánicos (712131), zoológicos (712131), acuarios (712131) y pistas de aeromodelismo													
		estadios													
	Deporte	clubes deportivos (611621, 713941, 713941,), albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta privadas (611621, 713943, 713113); práctica de golf y squash (713943, 713910); clubes campestres (713992), clubes de golf (713910) y pistas de equitación (611621); gimnasios (611621, 713943), centros de adiestramiento físico en yoga (611621), artes marciales (611621), físico culturismo, natación (611621) y pesas, boliche (713950), pistas de patinaje, pistas de patinaje sobre hielo (713943), campo de gotcha (713111)													

USO GENÉRICO	GRUPO DE GIROS	GIROS	SUELO URBANO Y URBANIZABLE							SUELO NO URBANO									
			H	HM	HMM	HC	CS	E	AV	I	PCCA	CF	CA	GH	PE				
Equipamiento y Servicios	Deporte	unidades deportivas, albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta públicas (713943); gimnasios públicos y centros de adiestramiento públicos, velódromos																	
		campos de tiro (713111)																	
	Administración	oficinas gubernamentales, representaciones oficiales, consulares, estatales o gubernamentales (711410) ; juzgados y tribunales, delegaciones y subdelegaciones estatales, corporativo (551111, 551112)																	
		oficinas (531319, 469110, 812990, 813130, 238210, 238221, 238311, 238312, 238320, 238330, 327991, 523910, 561210, 811219), despachos notariales (541120), servicios profesionales y de consultoría, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría (511210, 518210, 561110, 541930, 561410, 561490, 524220, 711410, 541110, 541190, 541211, 541219, 541310, 541320, 541330, 541340, 541350, 541360, 541370, 541610, 541620, 541690, 561450, 621610); agencias de viajes (561510, 561520, 561590), noticias, publicidad (541810, 541830, 541850, 541860, 541870, 541890, 541840, 541910), relaciones públicas (541820) , cobranzas (561440), colocación y administración de personal (561310, 561320, 561330); oficinas para alquiler y venta de bienes raíces (531210, 531311, 531116, 531111, 531112, 531119); cajas de ahorro, casas de préstamo (522320, 522390, 522210, 522310, 522510, 522451) y casas de empeño (522452)																	
	Administración	Agencias de protección, seguridad y custodia de personas (561610, 561620) y bienes muebles e inmuebles; bancos y casas de cambio (523122, 523210, 522110, 522220, 522440, 522460, 522490, 523110, 523121), casas de bolsa, aseguradoras (524110, 524210) , sociedades de inversión (523990, 525110, 525210), , afianzadora (524130), Agencia de eventos (561920), Alquiler de marcas (533110), Asociaciones y agrupaciones (813220, 813230, 813110, 813120, 813140), Servicios profesionales especializados en la construcción (sin bodega de almacenamiento de material o maquinaria) (236111, 236112, 236113, 236211, 236212, 236221, 236222, 237111, 237112, 237113, 237123, 237131, 237132, 237133, 237213, 237313, 237994, 237999, 238130, 238190, 238290), oficina de diseño (541410, 541420, 541430, 541490, 541510), Editorial sin imprenta (511111, 511112, 511121, 511122, 511131, 511132, 511141, 511142, 511191, 511192)																	
		Instalaciones para el ejército y fuerza aérea																	
	Servicios Públicos	Garitas, casetas de vigilancia, estaciones de policía																	
		Centros de readaptación social y reformatorios																	
		Centrales y encierro de vehículos oficiales; estaciones de bomberos																	
		Rellenos sanitarios (562221) , incineradores de basura																	
Religioso	Templos y lugares de culto; instalaciones religiosas, seminarios y conventos. (465913, 813210)																		

USO GENÉRICO	GRUPO DE GIROS	GIROS	SUELO URBANO Y URBANIZABLE							SUELO NO URBANO								
			H	HM	HMM	HC	CS	E	AV	I	PCCA	CF	CA	GH	PE			
Equipamiento y Servicios	Funerarios	Cementerios (812321, 812990), crematorios (812310), mausoleos y criptas, velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación con crematorio (812310)																
	Alojamiento	hoteles, moteles, auto hotel (721112, 721111, 721120, 721113)																
		Hostales y casas de huéspedes, posadas (721312, 721311)																
		Parques para remolques, campismo o cabañas (721210, 721190)																
	Estacionamiento	Estacionamientos públicos, privados y pensiones (812410).																
	Infraestructura	Tanques o depósitos de agua																
Estaciones o subestaciones para la operación de los servicios de energía eléctrica, agua potable, agua tratada, basura																		
Industria	Industria De Bajo Impacto	Talleres de Torno menores a 250 m2																
		Almacén para productos y materia prima de la industria textil, de alimentos y material médico (493111, 493119). almacén para muebles, artículos de oficina y fiesta (493111); talleres de torno en superficies superiores a 250 m2 (332110), Distribución de Hielo, Reciclaje, Comedores industriales (722310)																
		Almacén para productos y materia prima de la industria textil, de alimentos y material médico (493111, 493119); almacén para muebles, artículos de oficina y fiesta; producción de artículos cerámicos no estructurales (artículos domésticos y ornamentales de barro, loza y porcelana) (327111, 327112); fabricación de equipo no electrónico y material desechable de uso médico, dental y para laboratorio y artículos oftálmicos (339111, 339112, 339113); prendas de vestir, confección y accesorios de prendas de vestir (MAQUILA) (463215), confección de alfombras, blancos, artículos deportivos y similares (314912, 314992, 314999, 314110, 314911); molinenda de granos y de semillas (311921, 311922, 311923, 311924); elaboración de azúcares, chocolates, dulces y similares (311311, 311319, 311340, 311350); elaboración de productos lácteos (311511, 311512, 311513); imprenta (323111, 323120); Industria alimentaria (311421, 311422, 311423, 311613, 311614, 311710, 311820, 311910, 311930, 311940, 311991, 311992, 312111, 312120, 312131, 312132, 312139, 312141, 312142, 312143, 312149, 311999); Laboratorio (541380); Venta, elaboración y distribución de hielo (312113) fabricación de telas (313230, 313240, 313320), preparación e hilado de fibras textiles y fabricación de hilos (314993, 313111, 313112, 313113, 313210, 313220, 313310)																

USO GENÉRICO	GRUPO DE GIROS	GIROS	SUELO URBANO Y URBANIZABLE							SUELO NO URBANO								
			H	HM	HMM	HC	CS	E	AV	I	PCCA	CF	CA	GH	PE			
Industria	Industria de Impacto Medio	bodega para productos y materia prima de la industria del vidrio, calzado (236211, 236212); envasado y purificación de agua.																
	Industria de Impacto Medio	industria básica del hierro y del acero, fabricación de productos de hierro y acero (331210, 331220, 331310, 331420, 331510, 331520, 332211, 332212, 332610, 332310, 333311) ; industria básica del aluminio, industrias de metales no ferrosos (331490, 331310), moldeo por fundición de piezas metálicas (331510, 331520) ; ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes eléctricos, electrónicos, de informática y oficina (334110, 335999, 434225); producción de muebles principalmente metálicos, enseres domésticos e instrumentos profesionales, técnicos y de precisión (337110, 337120, 337210) ; fabricación de colchones, persianas y cortineros, accesorios de iluminación (337920, 337910, 335930); fabricación de productos metálicos, forjados y troquelados (339920, 339914, 332910, 332991, 332999), herramienta de mano sin motor y utensilios de cocina metálicos (332212); herrajes y cerraduras, alambre (335920), productos de alambre y resorte (332610, 331490, 331420), maquinado de piezas metálicas y fabricación de tornillos , recubrimientos y terminados metálicos (332720, 332810,332710) ; fabricación de productos a base de arcillas y minerales refractarios (327410, 327121, 327123) ; fabricación de vidrio y productos de vidrio (327123, 327211, 327212, 327213, 327214, 327215, 327216, 327219);																
	Industria de Impacto Medio	fabricación de cemento y productos de concreto (327330, 327330, 327310, 327320, 327391, 327399) ; extracción de cal, yeso y productos de yeso (327420, 327410, 212319, 212311); fabricación de productos plástico y hule (326110, 326120, 326130, 326140, 326150, 326160, 326191, 326192, 326193, 326194, 326198, 326199, 326211, 326212, 326220, 326290); fabricación de jabones a gran escala, limpiadores y preparaciones de tocador (325610, 325610,325620) ; fabricación de pulpa, papel y cartón y productos generados de cartón y papel, sellos de goma, producción de fotograbados (322110, 322121, 322122, 322131,322132, 322210, 322220, 322230, 322291, 322299); aserrado y conservación de la madera, fabricación de laminados y aglutinados de madera (321910, 321920, 321993, 321111, 321112, 321113, 321210); curtido y acabado de cuero y piel (432113) , fabricación de calzado (316110, 316211) ; industria de las bebidas y tabaco (312210, 312221, 312222); tabiqueras (327121,327123,) ; elaboración de alimentos para animales y obtención de aceites y grasas (311110, 434112), fabricación de mosaicos (327122), fabricación de productos para la construcción (327910)																

USO GENÉRICO	GRUPO DE GIROS	GIROS	SUELO URBANO Y URBANIZABLE							SUELO NO URBANO								
			H	HM	HMM	HC	CS	E	AV	I	PCCA	CF	CA	GH	PE			
Industria	Industria de Alto Impacto	Industria de labrado																
		almacenamiento temporal y manejo de productos de residuos peligrosos, almacén de productos e insumos para la industria automotriz, aeroespacial y ferroviario.																
	Industria de Alto Impacto	cementeras (327310), concreteras (327320) y venta de materiales metálicos (434221), cortes de materiales pétreos, tratamiento y reciclaje de materiales y residuos peligrosos incluyendo transportación y confinamiento (562911, 484222, 562111, 562211, 562911); química, fabricación de automóviles (336110, 336120, 336991, 336992, 336999), camiones (336120, 436111), carrocerías (436111), remolques (436111), partes para vehículos automotores (336310, 336320, 336330, 336340, 336350, 336360, 336370, 336390, 336210), equipo aeroespacial, equipo ferroviario y para embarcaciones. fabricación de maquinaria y equipo agropecuario, para la construcción, industria extractiva, manufacturera, metalmecánica, comercio y servicio (339950, 435419, 333319, 333992, 333993, 333999, 334110, 334210, 334220, 435220, 333111, 334290, 334310, 334410, 334511, 334519, 334610, 335110, 335120, 335210, 335220, 335311, 335312, 333510, 333610, 333910, 333920, 333991, 333411, 333412, 333112, 333120, 333130, 333241, 333242, 333243, 333244, 333245, 333246, 333249, 339930, 339940, 339950, 339991, 339992, 339993, 339994, 339995, 335910); fabricación de motores de combustión interna, turbinas y transmisiones (333610); fabricación de productos químicos básicos (325920, 325211, 325212, 325220, 325310, 325320, 325411, 325412, 325510, 325520, 325610, 325620, 325992, 325993, 325999); fabricación de resinas, hules sintéticos, fibras químicas, fertilizantes, pesticidas y otros agroquímicos, productos farmacéuticos, pinturas, recubrimientos y adhesivos (325993, 325999, 325411, 325412, 325510, 325520, 325320, 325310, 325220, 325212, 325211, 434111); fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón (335991), extracción de hidrocarburos y gas natural (211111, 211112)																
		compra y venta de artículos para reciclar (562921, 434311, 434314, 434313), deshuesadero (562921, 468212), servicio de báscula (488493)																
Actividades Extractivas	Actividades Extractivas	aprovechamiento de minerales metálicos y no metálicos, excepto petróleo y gas, trituradoras de material pétreo (212110, 212210, 212221, 212222, 212231, 212232, 212291, 212292, 212293, 212299, 212311, 212312, 212319, 212321, 212322, 212323, 212324, 212325, 212329, 212391, 212392, 212393, 212394, 212395, 212396, 212397, 212398, 212399)																
Ambiental	Cabaña Forestal	cabañas (1 cabaña por cada 10,000m ²) (721190, 721210)																
	Bosques, Matorrales	aprovechamiento forestal (113212, 113211, 113310, 113110, 115310), senderos y miradores, aserraderos (113310, 321111, 321112, 321113, 321210), Caza y captura de animales en su hábitat natural (114210)																

USO GENÉRICO	GRUPO DE GIROS	GIROS	SUELO URBANO Y URBANIZABLE							SUELO NO URBANO										
			H	HM	HMM	HC	CS	E	AV	I	PCCA	CF	CA	GH	PE					
Agropecuario	Agroindustrial	cámaras frigoríficas, congeladoras (311411,311412, 493120) ; clasificación y empaque de productos alimenticios, incubadoras de huevos y pollos (112340, 112330, 112340, 112390, 112311, 112312, 112320); silos de granos (311211, 311212, 3112314, 311215, 311221, 311222, 311230,.) , invernadero (466312, 113212, 111411, 111339, 111412, 111413, 111414, 111415, 111416, 111419, 111422, 111429, 113212, 111423, 111421), centros de acopio para pequeños productores (leche, frutas y verduras), hortalizas, producción de flores (113211, 466312)																		
	Cultivo de grano, hortalizas, flores, cultivos mixtos. Campos de Cultivos Anuales de Estación o Tradicional	Campos de cultivo, invernaderos, hortalizas, huertas (111110, 111121, 111122, 111129, 111131, 111132, 111139, 111140, 111151, 111152, 111160, 111191, 111192, 111193, 111194, 111195, 111199, 111211, 111212, 111213, 111214, 111215, 111216, 111217, 111218, 111219, 111310, 111321, 111329, 111331, 111332, 111333, 111334, 111335, 111336, 111337, 111338, 111339, 111411, 111412, 111413, 111414, 111415, 111416, 111419, 111421, 111422, 111423, 111429, 111910, 111920, 111930, 111941, 111942, 111991, 111992, 111993, 111994, 111995, 111999, 113211, 113212, 115112), servicios relacionados con la agricultura (115111, 115112, 115113, 115119)																		
	Criadero y Granjas , Usos Pecuarios Mixtos	cría de animales; potreros, establos, corrales y encierros de ganado (111993, 111994, 111995, 112110, 112120, 112131, 112139, 112211, 112212, 112311, 112312, 112320, 112330, 112340, 112390, 112410, 112420, 112910, 112920, 112930, 112991, 112999, 434228)																		
	Estanques	canales, diques, represas o presas con o sin aprovechamiento para regatas, canotaje y pesca (114111, 114112, 114113, 114119)																		
	Cultivo Piscícola	instalaciones para el cultivo piscícola (112511, 112512, 114111, 114112, 114113, 114119)																		

NOTAS

	GIRO PERMITIDO
	GIRO PROHIBIDO

La Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo fue elaborada con base en el Sistema de Clasificación de Industrial de América del Norte (SCIAN), el cual permite identificar mediante un código y descripción las actividades sujetas al Aviso de Funcionamiento o Licencia Sanitaria, por lo que los giros que no estén contemplados en esta, podrán ser incorporados a la misma a través de un Dictamen Técnico emitido por la Dependencia Municipal donde se encuentre adscrita la Dirección de Desarrollo Urbano y aprobado por el H. Ayuntamiento de Corregidora, donde se establecerá en que usos de suelo será permitido o prohibido un giro específico. Para la expedición de la Factibilidad de Giro para la venta de bebidas alcohólicas, se tomará en consideración los siguientes criterios de acuerdo con la zonificación secundaria:

a) La venta de cerveza y vinos, en envase abierto, será permitida en usos de suelo Habitacional (H), Habitacional Mixto (HM), Habitacional Mixto Medio (HMM), Habitacional con comercio (HC) y Comercio y Servicios (CS).

b) La venta de cerveza, vinos y licores, en envase cerrado, será permitida en usos de suelo Habitacional (H), Habitacional Mixto (HM), Habitacional Mixto Medio (HMM), Habitacional con comercio (HC), Comercio y Servicios (CS) e Industria (I).

c) La venta de cerveza, vinos y licores, en envase abierto, será permitida en usos de suelo Habitacional Mixto (HM), Habitacional Mixto Medio (HMM), Habitacional con comercio (HC) y Comercio y Servicios (CS).

Los giros permitidos se autorizarán mediante Dictamen de Uso de Suelo factible debiendo cumplir con las Normas, Lineamientos, Reglas, Disposiciones y Procedimientos correspondientes en materia ambiental e hidrológica.

Los giros permitidos en la zonificación de Equipamiento, serán dictaminados factibles, siempre y cuando sean para fines públicos.

Para los predios que se ubiquen en uso de suelo de Protección Ecológica (PE), deberán respetarse lo establecido en los Programas de Manejo de Áreas naturales Protegidas y lo indicado por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro.





GLOSARIO



5. GLOSARIO

Área de Actuación. - Define la orientación prioritaria del territorio con base en las políticas de desarrollo planteadas en los Programa Parciales de Desarrollo Urbano. La selección y delimitación de las Áreas de Actuación se establecen en función de las características, condiciones y problemática que presenta cada ámbito territorial. Entre las variables que determinarán esta disposición se encuentran: situación urbana, cobertura de infraestructura, distribución de la ocupación del espacio y capacidad socioeconómica de quienes la habitan.

Área de Conservación Patrimonial. -Área que representa valor histórico, arqueológico, artístico o cultural, así como aquellas que requieren de atención especial para mantener y potenciar sus valores aun sin contar con la clasificación de valor histórico.

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

Área de Potencial de Desarrollo. -Área que corresponden a zonas con grandes terrenos, incorporados dentro del tejido urbano, que cuentan con accesibilidad y servicios donde se pueden llevar a cabo proyecto de impacto urbano.

Área de Potencial de Integración Metropolitana. - Área que debe sujetarse a criterios comunes para desarrollar proyectos y acciones de desarrollo urbano que permitan

mejorar las condiciones de integración entre el municipio de Corregidora y los municipios colindantes.

Área de Potencial de Reciclamiento. - Área que cuentan con infraestructura básica y servicios urbanos suficientes, localizadas en zonas de gran accesibilidad vial, generalmente ocupadas por construcciones de uno o dos niveles de altura o terrenos vacantes.

Área de Potencial de Urbanización. - Área que cuentan con las características de integrarse al desarrollo urbano.

Bono de Intervención Urbanístico. - Es un instrumento mediante el cual a cambio de desarrollar ciertas actividades se autoriza el incremento de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS).

Conjunto comercial. - Agrupación de hasta 10 locales comerciales con tiendas especializadas de distintos giros, principalmente de productos básicos

Centro comercial. - Agrupación de establecimientos comerciales independientes, planificados y desarrollados por una o varias entidades, con criterio de unidad, cuyo tamaño, mezcla comercial, servicios comunes y actividades complementarias están relacionadas con su entorno, y que dispone permanentemente de una imagen y administración propia. Los centros comerciales pueden clasificarse en las siguientes tipologías según su tamaño y funcionamiento

- Centro comercial de barrio: Conjunto de establecimientos comerciales con tiendas especializadas de distintos giros. Pueden tener entre 10 y 40 locales y una tienda ancla.

- Centro comercial de comunidad: Conjunto de locales comerciales de distintos giros con una o más tiendas ancla. La superficie comercial que está comprendida entre 10,000 y 25,000 m².
- Centro comercial subregional. Es la misma categoría anterior, pero de mayor dimensión, ya que la superficie comercial se encuentra entre 25,000 y 40,000 m².
- Centro comercial regional. Cuenta con al menos una tienda ancla que puede ser tienda departamental o un supermercado con grandes superficies de estacionamiento. La superficie comercial supera los 40,000 m². La oferta de estos establecimientos incluye actividades de recreación y otros servicios (por ejemplo, cines, hoteles u oficinas)

Bono de incremento a la intensidad de construcción en beneficio para áreas públicas y semipúblicas. - Es un instrumento mediante el cual, a cambio de incremento de potencial constructivo, en prestación se aporta mobiliario urbano.

Cambio de Uso de Suelo: Modificación que se realice a la nomenclatura de la zonificación secundaria, que implique un cambio de uso, niveles o altura, porcentaje de área libre, así como densidad.

Coefficiente de Absorción de Suelo (CAS). - es la superficie mínima que se debe dejar libre para permitir la permeabilidad o infiltración de agua, en todos los casos será igual al 10% de la superficie de área libre de construcción

Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS). - Se establece para obtener la superficie máxima de desplante de una edificación.

Se calcula con la expresión siguiente: $COS = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)}$

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS). - Se establece para obtener la superficie máxima de construcción que puede tener una edificación, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por las obras bajo nivel de banquetas que no sean habitables.

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

Corredores de Integración y Desarrollo. - Vialidad importante en el cual se aprovecha la normatividad vigente, su infraestructura, su vocación natural, y su potencial de desarrollo para vincular proyectos ordenadores y distribuir sus impactos positivos.

Derechos Adquiridos. - Se define como la adquisición de un uso de suelo anterior a la aplicación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y que este lo modifica, ya sea por una autorización de Cambio de Uso de Suelo y/o Dictamen de Uso de Suelo, lo cual deberá ser acreditado mediante documentación expedida por la Secretaría del Ayuntamiento o en su caso por la Secretaría de Movilidad, Desarrollo Urbano y Ecología.

Esquema Específico de Utilización de Suelo. - Es la elaboración de un proyecto integral y articulado que dosifique alturas, densidades y usos de suelo. Se podrá optar

por mezcla de densidad de viviendas o en su caso mixtura de usos. Adicionalmente se podrán definir normas de ordenación sobre vialidad, así como normas complementarias.

Esquema Vial: Vialidades que, en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, se encuentran definidas como proyecto.

Evaluación de Impacto Urbano: Es el instrumento a través del cual se evalúa la afectación del entorno urbano, por la inserción de futuros proyectos de alta escala. Tiene la finalidad de garantizar, evitar y/o minimizar los impactos generados para el contexto inmediato

Horizonte de Urbanización. -Es el tiempo que se estima para la urbanización, dividido en tres periodos, corto, mediano y largo plazo.

Instrumentos del Desarrollo Urbano. - Conjunto de actividades encaminadas a traducir en acciones los objetivos y metas contenidos en los programas

Norma Ordenación General. - Son normas a las que se sujeta los usos del suelo del territorio según la zonificación primaria, secundaria y áreas de actuación y demás disposiciones pronunciadas en el presente Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Norma Particular de Ordenación. - Son normas que permiten o no un mayor número de giros, alturas y densidades especificadas en la zonificación secundaria.

Norma de Ordenación por Vialidad. - Disposición que regula la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo en vialidades principales.

Plaza comercial. - Centros comerciales de cualquier tipología con ventas al menudeo y reproduzcan un ambiente urbano predominantemente al aire libre (calles y señalética, lugares para sentarse, etc.), y a cuyos locales se tenga acceso exclusivamente de forma peatonal.

Polígonos de Actuación Constructivo. - Este instrumento, permiten relocalizar usos y destinos del suelo, así como el potencial constructivo, sin variar el CUS máximo permitido por los Programas Parciales; en dicho polígono de actuación podrán estar involucrados uno o varios predios una vez fusionados.

Potencial de Desarrollo. - Máximo Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) a utilizar en un predio.

Predio Emisor: Predio que trasfiere el excedente de su potencial constructivo permitido por la zonificación secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Predio Receptor: Predio que recibe la transferencia del excedente de potencial constructivo de un predio emisor.

Reagrupamiento Parcelario. - La asociación de los propietarios de los predios necesarios para la ejecución de un proyecto de interés público o privado.

Suelo No Urbanizable: Aquel suelo que no cuenta con la nomenclatura de la zonificación secundaria habitacional, comercio y servicios e industria, y se consideran las zonas que están protegidas por algún régimen especial, que sea incompatible con el aprovechamiento urbano, por sus valores ambientales, históricos, científicos, culturales, de riesgo natural, acreditados por los instrumentos de planeación sectorial, como son las Zonas arqueológicas, las

Áreas Naturales Protegidas, zonas agrícolas y cuerpos de agua del Municipio.

Suelo Urbanizable: Aquel suelo que cuenta con la nomenclatura de la zonificación secundaria habitacional, comercio y servicios e industria. Esta zonificación considera las zonas en donde se prevé el crecimiento urbano, manteniendo un continuo urbano maximizando el aprovechamiento de la infraestructura instalada.

Suelo Urbano: Comprende las áreas urbanas y localidades rurales en el territorio municipal, éste se caracteriza por la edificación formal del territorio y que se encuentra dotado de servicios e infraestructura, conectado a la estructura vial, aunado a esto se consideran las zonas del municipio que se encuentran en proceso de urbanización y aquellas áreas con autorización de cambios de uso de suelo, siguiendo la política de consolidación y ocupación de vacíos urbanos.

Tabla complementaria de homologación de usos de suelo.

- Tabla mediante la cual aquellos usos que no aparecen en la tabla de compatibilidad de usos de suelo de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano se incorporan o en su caso se homologan con algún uso existente.

Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano. -

Acto por el cual se transmite total o parcial la potencialidad de desarrollo excedente de un inmueble emisor hacia un inmueble receptor, de acuerdo con los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, mediante aportación a un fideicomiso para ser aplicadas en el rescate, restauración salvaguarda o mantenimiento de los inmuebles y sitios patrimoniales.

Zonificación Primaria. - Es aquella que determina las áreas que integran el territorio del municipio, y que se identifican como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbano.

Zonificación Secundaria. - Aquella que determina el aprovechamiento de un predio, la cual se compone de una nomenclatura, que determina uso, niveles permitidos, porcentaje de área libre, así como densidad de vivienda.

