

marginar la ocupación en el sector primario apostando a la rentabilidad de los sectores manufacturero y de servicios.

En este Plan Municipal se plasman las estrategias y acciones que buscan equilibrar la demanda de la población de acuerdo a la oferta, en el marco de un territorio ordenado con desarrollo sostenible para todos.

#### IV. Nivel Estratégico

##### Políticas aplicables para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos

El planteamiento estratégico para ordenar el territorio y regular el desarrollo urbano en la zona normativa del PPDU Galeras, define políticas en materia de medio ambiente, actividades económicas, desarrollo social y regulación del desarrollo urbano; estas políticas se encuentran en apego a los objetivos establecidos y alineadas a los planteamientos de programas y ordenamientos de niveles de superiores de planeación.

- **Políticas para el medio ambiente en el desarrollo urbano**

##### Conservación

- De las zonas de alta productividad agrícola y de las áreas de producción pecuaria.

##### Fomento

- A la aplicación de técnicas sustentables y ecológicas en las actividades agrícolas y pecuarias.
- A la aplicación y cumplimiento del Programa de Ordenamiento Ecológico Local.

##### Mejoramiento

- En los sistemas de consumo y reutilización de agua para la actividades industriales.
- En el manejo y disposición de los residuos domésticos e industriales de la zona de estudio.
- De las zonas de recarga de acuíferos para disminuir el abatimiento de los mismos.

##### Protección

- De las zonas de valor ecológico, ambiental y paisajístico de la zona.

- **Políticas para la actividad económica en el desarrollo urbano**

##### Consolidación

- Del parque aeroespacial ubicado en la zona del Aeropuerto.
- Del corredor de servicios y comercio generado a lo largo de la carretera estatal 200, para atender las necesidades de las industrias ubicadas en la zona.
- Las áreas logísticas y de procesos de flujo de mercancías y productos para la distribución de los mismos.

##### Control

- De las actividades económicas e industriales que se encuentran instaladas en la zona, así como de la que se asentarán en un futuro.

Acta núm. 032

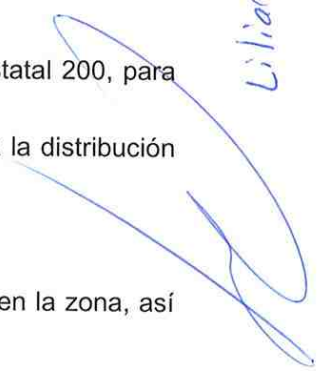
Karen



a



Liliana Reyes C.





# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

## SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

### 07 DE MAYO DE 2016



*Karen*

#### Crecimiento

- De las actividades agrícolas que actualmente son productivas, así como la incorporación de nuevas áreas susceptibles de aprovechamiento agrícola.
- De las actividades pecuarias y su producción, expandiendo el mercado para su producto.
- De las fuentes empleo de las industrias aeroespacial, de autopartes, de electrodomésticos y agropecuaria destinadas de prioritariamente para los habitantes de la zona.

#### Fomento

- Para el desarrollo de actividades eco turísticas y de turismo rural en las localidades y zonas con valor ambiental y paisajístico de la zona.

#### • Políticas para el desarrollo social y regulación del desarrollo urbano

#### Aprovechamiento

- Del territorio de manera ordena y sustentable, respetando lo dispuesto por los programas de niveles superiores.
- De las zonas donde las redes de infraestructura básica (agua potable, drenaje, energía eléctrica), ya se encuentran instaladas.

#### Consolidación

- De las zonas urbanas promoviendo la ocupación de los vacíos urbanos y el aprovechamiento de la infraestructura vial y de servicios.
- De la estructura urbana y los sistemas de ciudades y vial para el desarrollo equilibrado en toda la zona.
- De los corredores urbanos para el fortalecimiento de la estructura urbana y el sistema de ciudades.
- De las políticas urbanas de los programas de desarrollo urbano vigentes y su correspondencia y homogeneidad.
- De las áreas encargadas de la administración y gestión del desarrollo urbano en el municipio de Colón.

#### Control

- Del crecimiento urbano y la expansión de las zonas urbanas en zonas aptas para la ocupación con usos urbanos.
- En la autorización de cambios de usos de suelo que modifiquen los programas de desarrollo urbano vigentes.
- En la proliferación de asentamientos humanos establecidos de manera irregular y en algunos casos en zonas de riesgo.
- De los usos de suelo en la zona del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro para el desarrollo ordenado y el crecimiento sustentable de la zona.
- En el establecimiento de nuevos desarrollos habitacionales e industriales, en apego a la normatividad vigente aplicable en la materia.

*Liliana Reyes C.*

Acta núm. 032



*Karen*

**Crecimiento**

- De las zonas urbanas e industriales de acuerdo a lo establecido en los programas de desarrollo urbano y en alineación a los programas de ordenamiento ecológico.
- De las redes de infraestructura básica, agua potable, drenaje y energía eléctrica.
- De la dotación de la red de internet y telefonía móvil.
- De las localidades rurales de manera ordenada, conservando el medio ambiente.
- De la oferta de vivienda para satisfacer los déficits actuales y cubrir los requerimientos a futuro.

**Fomento**

- A la aplicación de los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico.
- A los sistemas de movilidad no motorizados, ciclista y peatonal.
- A la gestión de recursos estatales y federales aplicables en las zonas y localidades con menor grado de desarrollo.

**Mejoramiento**

- De los elementos de equipamiento básico de educación, salud, recreación, deporte y comercio.
- De las redes de infraestructura básica existentes, agua potable, drenaje y alcantarillado y energía eléctrica.
- De la conectividad y accesibilidad a las localidades de la zona de estudio mediante la dotación de internet, telefonía móvil, así como de un sistema de transporte integrado y eficiente.
- Del sistema vial mediante la ampliación y construcción de vialidades según corresponda.
- De la imagen urbana en las localidades y zonas urbanas, así como de las zonas con valor paisajístico.
- De las áreas técnicas encargadas de la administración del desarrollo urbano en los municipios de Colón.

**2.5.1 Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico**

La estrategia urbana para el ordenamiento ecológico considera el proyecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Colón, elaborado de manera coordinada entre el municipio, la Secretaría de Desarrollo Sustentable (SEDESU) y la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). Estas estrategias se definieron en función del estado deseado para cada unidad de gestión ambiental (UGA) y corresponden al forma de umplir dicho objetivo, formulándose estrategias generales, de aprovechamiento de recursos naturales, manejo de agua, protección, residuos y restauración y de protección, de aprovechamiento sustentable, restauración y desarrollo urbano.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*Liliana Reyes C.*

*[Handwritten signature]*

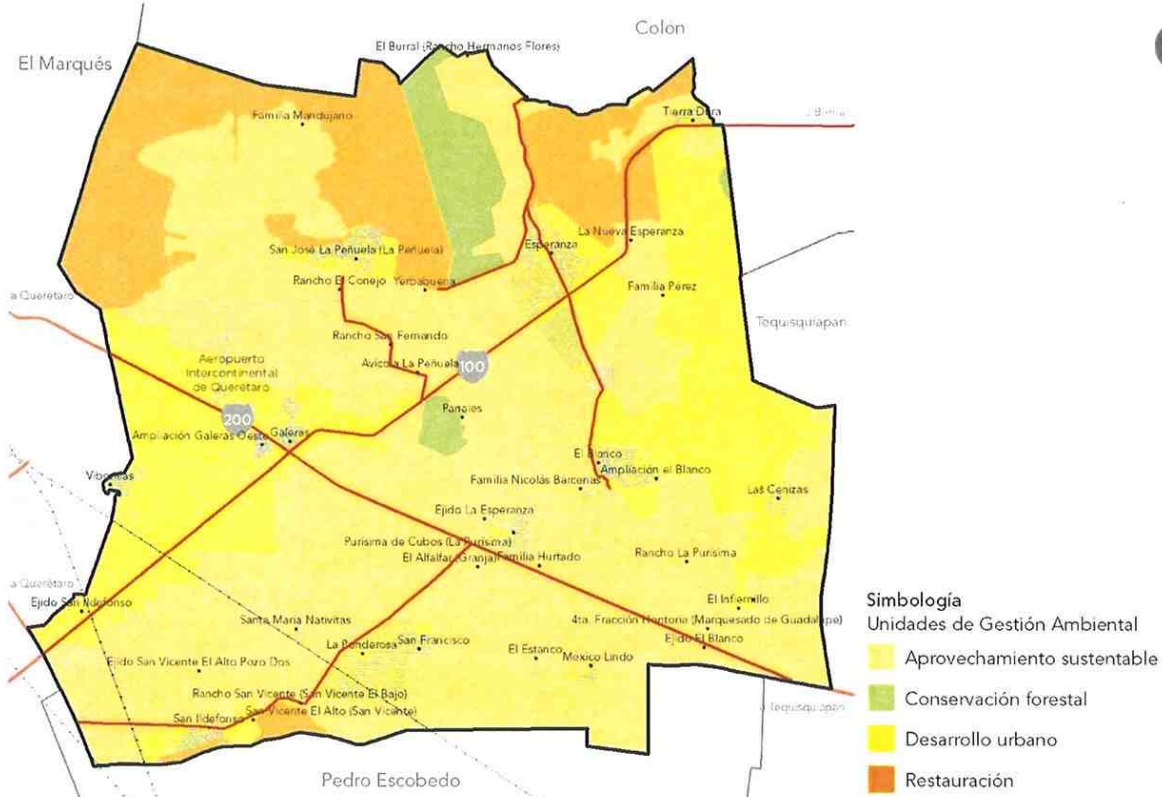
**Acta núm. 032**

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Imagen No. 30 Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico



Fuente: Elaboración propia con base en información del Proyecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Colón, 2014.

Acta núm. 032

En la imagen anterior se hace referencia a las políticas y estrategias establecidas para las UGAS, las cuales se podrán consultar a mayor detalle en los documentos citados.

Las estrategias de desarrollo urbano para las UGAS del municipio de Colón que están dentro del área de estudio consisten en: actualizar los instrumentos de planeación urbana vigentes en el territorio municipal conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico Local; difundir por medios adecuados a la población en las zonas en donde exista cualquier elemento de riesgo (deslaves, fallas geológicas, inundaciones, entre otros); generar o actualizar un programa para la prevención o mitigación de riesgos originados por fenómenos naturales, sobre todo en zonas declaradas de riesgo natural por la autoridad municipal competente y regular los asentamiento irregulares de acuerdo a los instrumentos de planeación territorial vigentes.

Por lo anterior, se hace necesario mencionar que estas estrategias deben ser consideradas en la gestión y administración del desarrollo urbano ante el Municipio y otras dependencias que tengan competencia en la materia, que deriven en instrumentos de control técnico, como dictámenes de uso de suelo y opiniones técnicas para el trámite de cambios de uso de suelo.

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten notes and signatures on the right margin, including 'KAREN' and 'Liliana Reyes C.']*



Kalen

### 2.5.2 Estrategia para el desarrollo urbano

La estrategia de desarrollo urbano considera que el municipio de Colón fue el de mayor crecimiento poblacional en la región Semidesierto durante el periodo 1980-2010 y el de mayor crecimiento industrial.

Para el planteamiento de la estrategia de desarrollo urbano se tomó como base el ámbito regional que establece el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Integral (PEDUI); el cual ubica el Polo Aeropuerto como un Polo de Desarrollo Integral Mixto, donde se promoverá la industria, vivienda, comercio y servicios; buscando que se desarrollen inversiones en el corto y mediano plazo. Con el mismo alcance, establece a la carretera estatal No. 100 como un Eje Estatal de Desarrollo Extensivo Agropecuario Intensivo, promoviendo el impulso al desarrollo de agropolos y de actividades agroindustriales.

La estrategia para el desarrollo urbano está diseñada para consolidar la zona como Polo de Desarrollo mediante programas, acciones, proyectos estratégicos y mecanismos de instrumentación que incidirán en los diferentes sectores del ámbito urbano que interactúan en la zona de estudio.

La estrategia tendrá como resultado el mejoramiento de las condiciones de vida de todos sus habitantes, disminuyendo los niveles de marginación e igualando las condiciones y oportunidades de desarrollo para la población en el territorio municipal.

#### a) Zonificación Primaria Básica

La zonificación primaria se definió a partir del análisis de la aptitud territorial, el trabajo en gabinete, así como de recorridos de campo y las autorizaciones administrativas otorgadas para uso y ocupación del suelo. En presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Galeras, Colón, se han establecido como usos de suelo de la zonificación primaria los siguientes:



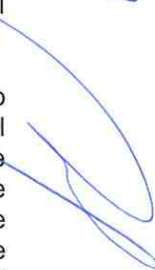
**Suelo urbano (SU):** Son aquellas áreas urbanas ya consolidadas tanto de los centros de población como de las localidades rurales en la zona de estudio, se caracteriza por la edificación formal, que se encuentra dotada de los servicios básicos e infraestructura urbana suficientes como son vialidades, agua potable, energía eléctrica, drenaje, entre otros. También se incluyen en esta clasificación, aquellas áreas que se encuentran en proceso de urbanización o que cuentan con el cambio de uso emitido por el ayuntamiento. A cada una de estas áreas se le identificará en el plano de estrategia con la clave SU y con el nombre que se le conoce.

El suelo urbano se encuentra fragmentado en la zona de estudio, predominando en el área colindante al Aeropuerto Intercontinental de Querétaro y sobre carreteras estatales 100 y 200. El total de Suelo Urbano es de 1,237.86 ha.

**Suelo urbanizable (SUZ):** Son todas aquellas áreas que tanto por sus características físicas como legales son susceptibles de desarrollarse urbanísticamente, además de las áreas resultantes en el análisis de aptitud territorial, en las que las autoridades municipales promueven obras de urbanización y se considera una planeación de manera lógica e integra el crecimiento natural de las localidades, condiciones sin las cuales no debe autorizarse ninguna modalidad de aprovechamiento urbano. Ello con la finalidad de que se minimice la fragmentación urbana y se consolide el continuo urbano, maximizando el aprovechamiento de la infraestructura instalada. El



Liliana Reyes C.



Acta núm. 032



H. AYUNTAMIENTO DE  
**COLÓN**  
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
2015 - 2018

# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 07 DE MAYO DE 2016



*Karen*

suelo urbanizable se concentra principalmente en las inmediaciones del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, representando una superficie total de 4,088.12 ha.

En términos estratégicos se plantea la consolidación de esta zona de acuerdo al siguiente horizonte de planeación, el corto plazo corresponde al periodo 2016-2018, el mediano plazo está determinado por el periodo 2019-2021 y el largo plazo por el periodo 2022-2030.

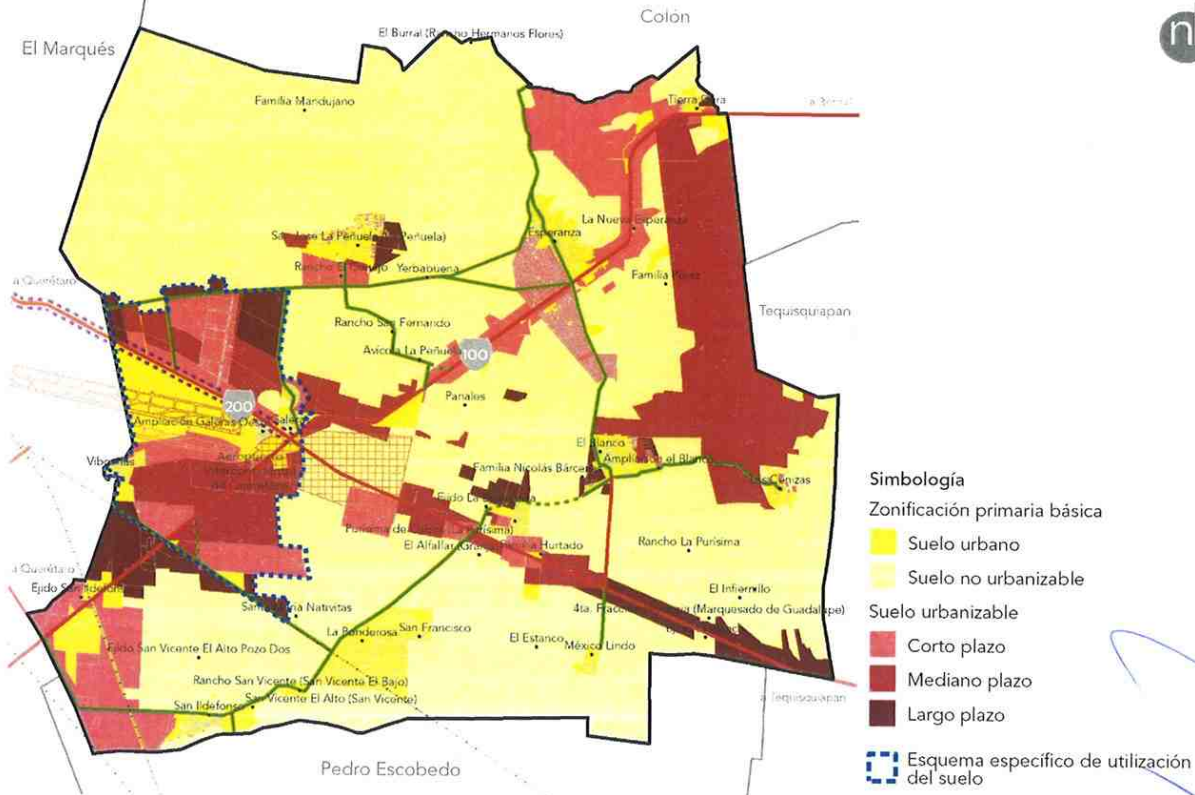
**Suelo no urbanizable (SNUZ):** En primer término son todos aquellos terrenos y áreas que se encuentran sometidos a un régimen especial de protección, por su valor ambiental, valor cultural o condiciones legales principalmente, que las hace incompatibles con el aprovechamiento urbano. También se consideran aquellas áreas sujetas a restricciones legales dadas sus condiciones preponderantes de protección al dominio público, como son servidumbres, etc. Asimismo, se considera como suelo no urbanizable aquella superficie que por sus características físicas (de topografía, tipo de suelo) o por sus condiciones de riesgos naturales o antropogénicos no son viables para el desarrollo urbano. El suelo no urbanizable ocupa una superficie de 9,029.98 ha. (ver imagen siguiente)

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Acta núm. 032

Imagen No. 31 Zonificación primaria básica



*Liliana Reyes C*

Fuente: Elaboración propia, 2016.

Las superficies por tipo de suelo en la zonificación primaria que de acuerdo a las consideraciones anteriores y al análisis realizado resultaron para el área de estudio son, en resumen, las siguientes:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**Cuadro 50. Zonificación Primaria Básica**

Tipo de Suelo	PPDU de Galeras Superficie (ha)	PPDU de Galeras Participación porcentual (%)
Urbano (SU)	1,237.86	8.62
Urbanizable (SUZ)	4,088.12	28.48
No urbanizable (SNUZ)	9,029.98	62.90
<b>Total de la zona de estudio</b>	<b>14,355.97</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Elaboración propia, 2016.

**b) Plazos de crecimiento**

Para la superficie clasificada como suelo urbanizable se definen los plazos de crecimiento y de incorporación al suelo urbano de la siguiente forma:

**Cuadro 51. Superficie urbanizable según plazos de crecimiento**

Plazo de crecimiento	PPDU de Galeras Superficie (ha)	PPDU de Galeras Participación porcentual (%)
Corto (2016-2018)	1,659.46	40.59
Mediano (2019-2021)	1,799.19	44.88
Largo (2022-2030)	629.48	15.70
<b>Superficie urbanizable</b>	<b>4,009.07</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Elaboración propia, 2016.

**c) Áreas de Actuación**

En concordancia con las características de la zona de estudio y de acuerdo a la estrategia definida se proponen las áreas de actuación en zonas susceptibles de crecimiento urbano, consolidación de zonas urbanas con potencial de desarrollo y zonas industriales ya establecidas, mejoramiento de zonas con asentamientos humanos, conservación ambiental y protección de riesgos. Las áreas de actuación definidas (ver plano E03), se clasifican en:

- Áreas de Actuación de Crecimiento,
- Áreas de Actuación de Conservación,
- Áreas de Actuación de Integración,
- Áreas de Actuación de Mejoramiento
- Áreas de Actuación de Consolidación
- Áreas de Actuación de Protección de Riesgos

**Áreas de actuación de crecimiento (AC).** Se clasifican en este rubro las zonas de crecimiento de las localidades urbanas, así como a los nuevos desarrollos habitacionales que se ubican tanto en suelo urbano como urbanizable.

Para estas áreas se establecerán en los programas parciales de desarrollo urbano los criterios específicos enfocados a:



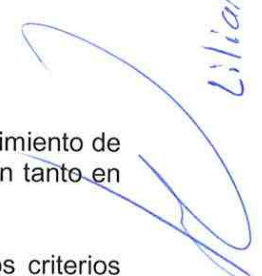

Acta núm. 032

Karen

a




Liliana Reyes C.





# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 07 DE MAYO DE 2016



Karen

- Evitar impactos negativos al entorno y propiciar autosuficiencia en infraestructura y servicios, en el abastecimiento y tratamiento de agua, y garantizar la disposición final de desechos sólidos y líquidos y su reciclaje;
- Evitar la descarga de aguas negras sin tratamiento previo y el depósito de desechos en vialidades, canales, drenes, barrancas, cañadas y escurrimientos tanto al interior como fuera de los nuevos desarrollos y áreas de crecimiento;
- Prohibir la proliferación de servicios inducidos fuera del límite de los desarrollos;
- Incluir espacios necesarios para el equipamiento básico y regional.

A continuación se enlistan las áreas de actuación de crecimiento para el PPDU Galeras (Ver plano E04):

- AC – 1 El Blanco
- AC – 2 Esperanza
- AC – 3 Galeras
- AC – 4 Purísima de Cubos
- AC – 5 San Ildefonso
- AC – 6 San José la Peñuela
- AC – 7 Viborillas

**Áreas de actuación de conservación.** Son aquellas zonas cuya fisonomía y valores, naturales o culturales, forman parte de un legado que requiere de su preservación, de acuerdo con la legislación en la materia.

Las áreas de conservación se identifican como áreas de conservación ecológica (CE) y corresponde al territorio del área de estudio donde los ambientes originales no han sido alterados por la actividad humana y que por sus características ambientales y equilibrio ecológico deben conservarse y son las siguientes:

- CE – 1 Cerro Panales
- CE – 2 Nogales

**Áreas de actuación de integración (AI).** Son aquellas zonas con fuerte presión a los procesos de conurbación entre dos entidades municipales o estatales; en ellas se propondrán las acciones necesarias para el impulso de convenios de coordinación entre autoridades municipales y estatales, procurando establecer criterios comunes y mejorar las condiciones de integración entre ambas entidades, para el PPDU Galeras se refiere a la zona colindante con el Municipio de El Marqués..

- AI – 1 Carretera estatal 100 – Límites municipales Colón – El Marqués

**Áreas de actuación de mejoramiento (AM).** Son áreas urbanas en donde se realizarán obras de urbanización para la renovación urbana, considerando las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población o localidad rural. Estas acciones se refieren al mejoramiento, saneamiento y recuperación de sus elementos urbanos tales como: vialidades, redes de infraestructura, mobiliario y equipamiento urbano, o elementos del paisaje urbano.

En esta categoría se encuentran los asentamientos irregulares que se encuentran en suelo urbano y urbanizable y fuera de zonas de riesgo o vulnerabilidad, dada la complejidad que la situación legal de algunos de ellos, es necesario elaborar un análisis para determinar cuáles son susceptibles de regularizar. Se indentifican los siguientes:

- AM – 1 San Ildefonso
- AM – 2 El Blanco
- AM – 3 Galeras

Liliana Reyes C.

Acta núm. 032





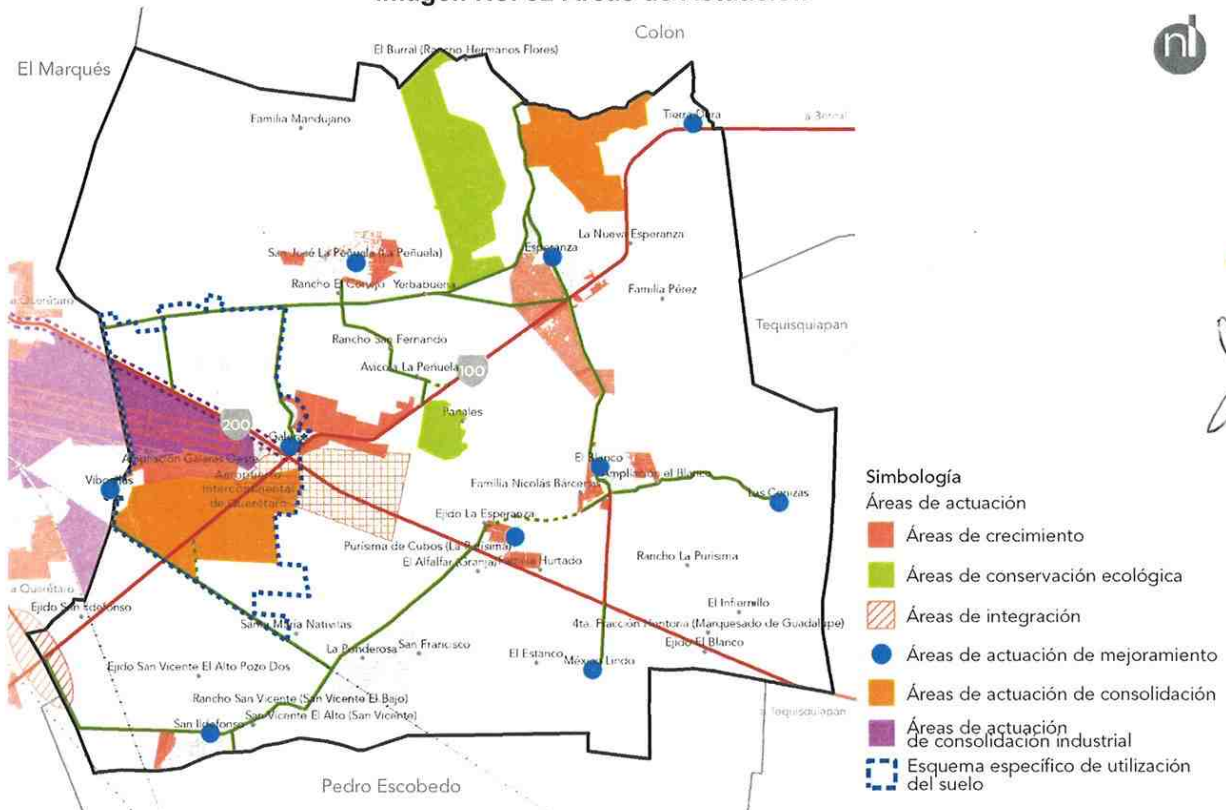
# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO 07 DE MAYO DE 2016



*Karen*

- AM – 4 Esperanza
- AM – 5 San José la Peñuela
- AM – 6 Purísima de Cubos
- AM – 7 Viborillas
- AM – 8 México Lindo
- AM – 9 Cenizas
- AM – 10 Tierra Dura

**Imagen No. 32 Áreas de Actuación**



*[Firma manuscrita]*

Fuente: Elaboración propia, 2016.

### Áreas de actuación de consolidación.

De consolidación industrial (CIN), son las áreas ocupadas por actividades industriales y de servicios para las mismas. En estas áreas se mejorará y ampliará la infraestructura industrial especializada para que se convierta en un factor decisivo para la atracción de nuevas industrias apoyando la creación de entidades corporativas de escala internacional. Se fomentará el impulso y consolidación de los parques industriales existentes, además de la creación de industrias de alta tecnología vinculadas a centros de investigación aplicada y desarrollo tecnológico.

CIN – Aeropuerto

*Liliana Reyes c.*

*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*

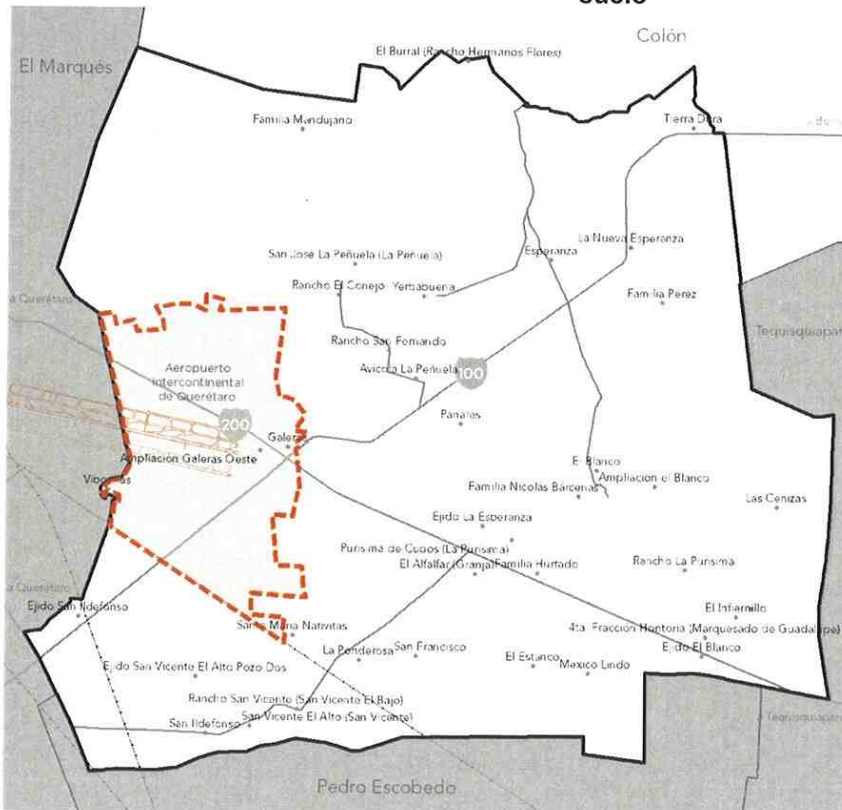


*Karen*

**d) Esquema Específico de Utilización del Suelo**

En concordancia con la fracción VII del artículo 42 del CUEQ, el presente Programa Parcial define un polígono en el que se desarrollará un esquema específico de utilización del suelo, mismo que se ubica en la zona poniente del área de estudio, que abarca desde la localidad de Galeras hasta la localidad de San Ildefonso, su superficie representa el 10.46% del área normativa (ver siguiente imagen).

**Imagen No. 33 Polígono propuesto para desarrollar el esquema específico de utilización del suelo**



*[Handwritten signature]*

**Simbología**  
Esquema específico de utilización del suelo

**Acta núm. 032**

Fuente: Elaboración propia, 2016.

**e) Zonificación primaria detallada**

La zonificación primaria detallada se desprende de la zonificación primaria básica, asignando posibilidades y características más específicas a los usos factibles de acuerdo a la vocación del territorio. Partiendo que la zonificación primaria básica divide al territorio en suelo urbano, suelo urbanizable y no urbanizable.

*Liliana Reyes C.*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

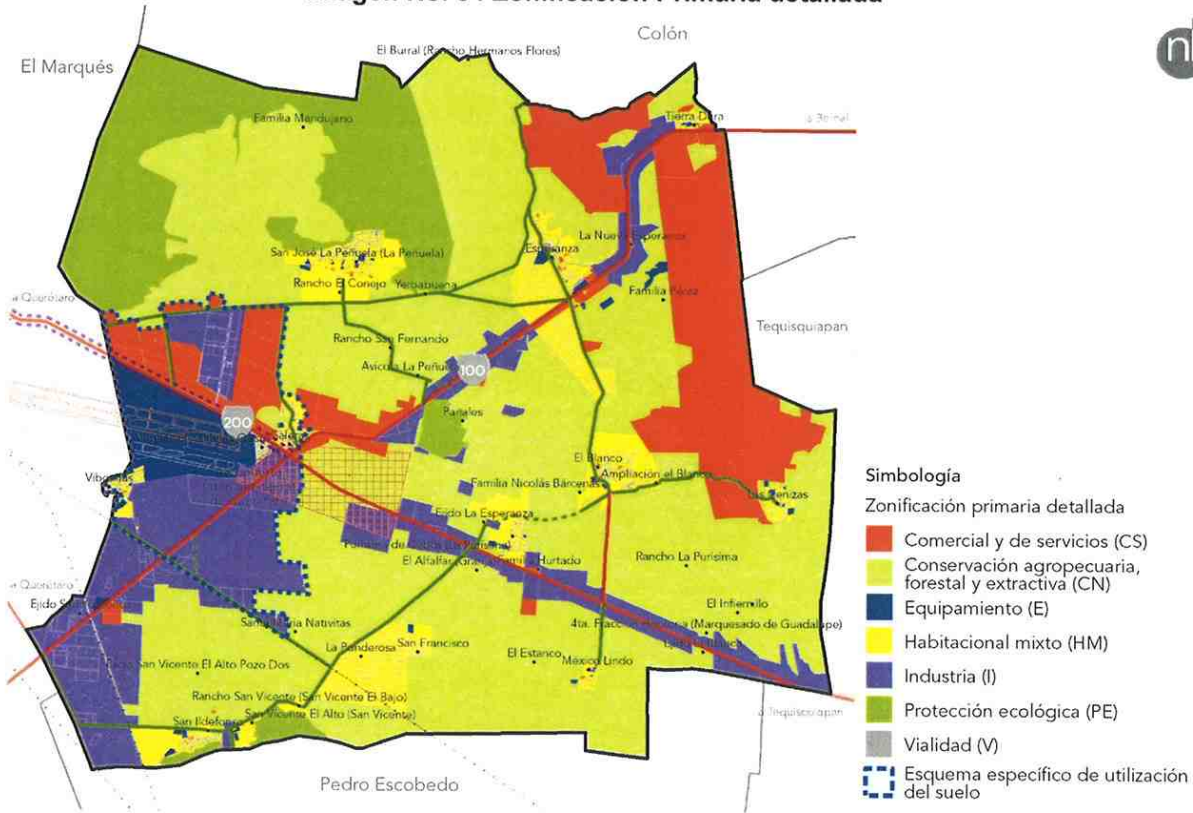
## SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

### 07 DE MAYO DE 2016



*Karen*

Imagen No. 34 Zonificación Primaria detallada



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Acta núm. 032

Fuente: Elaboración propia, 2016.

De lo anterior se particularizan los usos para el área normativa PPDU Galeras:

Para suelo urbano y urbanizable

- Habitacional-Mixto: Comprende la combinación de varios usos del suelo compatibles entre sí, considerando en todos los casos el uso habitacional. Se identificarán con la clave HM .
- Comercial y de Servicios: Comprende los usos dedicados a la prestación de servicios y actividades comerciales, tales como: alimentos y bebidas, administración, salud, educación, cultura, recreación, alojamiento, seguridad, mortuorios, comunicaciones, transporte, y comercio. Se identificarán con la clave CS.
- Equipamientos: Comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias. Se identificarán con la clave E.
- Industria: Comprende las áreas con usos dedicados a establecimientos industriales y de almacenamiento de alto impacto o peligrosidad tales como: explosión, incendio, derrumbes o cuyos procesos de transformación impliquen peligro de contaminación del aire, agua o por desechos sólidos. Se identificarán con la clave I

Para Suelo No Urbanizable

- Protección Ecológica: Comprende aquellas áreas constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación del medio ambiente y en la que todo desarrollo

*Liliana Reyes C.*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

## SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

### 07 DE MAYO DE 2016



*Karen*

urbano se encuentra prohibido y en su caso, la edificación o incorporación de infraestructura, se condiciona a dicha función, en congruencia con el Programa de Ordenamiento Ecológico vigente. Se identificarán con la clave PE.

- f). Conservación Agropecuaria, Forestal y Extractiva: Comprende aquellas áreas constituidas por elementos naturales que cumplen una función de aprovechamiento del medio ambiente con usos dirigidos a la conservación y consolidación de actividades agropecuarias, forestales y extractivas, y en la que todo desarrollo urbano se encuentra prohibido y en su caso, la edificación o incorporación de infraestructura, se condiciona a dicha función, en congruencia con el Programa de Ordenamiento Ecológico vigente. Se identificarán con la clave CN.

Acta núm. 032

**Cuadro 52. Zonificación primaria detallada**

Zonificación Primaria Detallada	PPDU Galeras Superficie (ha)	PPDU Galeras Participación porcentual (%)
Comercial y de servicios	1,813.44	12.63
Conservación Agropecuaria, Forestal y Extractiva	7,418.96	51.68
Equipamiento	387.81	2.70
Habitacional Mixto	990.74	6.90
Industria	1,978.85	13.78
Protección Ecológica	1,611.03	11.22
Vialidad	155.15	1.08
<b>Total de la zona de estudio</b>	<b>14,355.97 has.</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Elaboración propia, 2016.

**f) Zonificación secundaria**

Este tipo de zonificación expresa el uso específico al que han de destinarse en particular cada uno de los predios, que integran el área de estudio. En el cuadro siguiente se detallan las características de cada uno de los usos secundarios establecidos, por cada rubro de zonificación secundaria.

**Cuadro 53. Zonificación secundaria en la zona de estudio**

Zonificación	PPDU Galeras Superficie (ha.)	PPDU Galeras Participación porcentual (%)
Agropecuaria	7,412.16	51.63
Actividades extractivas	6.80	0.05
Comercio y servicios	1,813.44	12.63
Equipamiento Básico	47.18	0.33
Equipamiento Medio	9.77	0.07
Equipamiento Regional	330.86	2.30
Habitacional Mixto 1, densidad mínima (HM1m)	913.88	6.37
Habitacional Mixto 2, densidad mínima (HM2m)	19.54	0.14

*Liliana Reyes C.*

*[Firma]*

*[Firma]*





# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

## SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

### 07 DE MAYO DE 2016

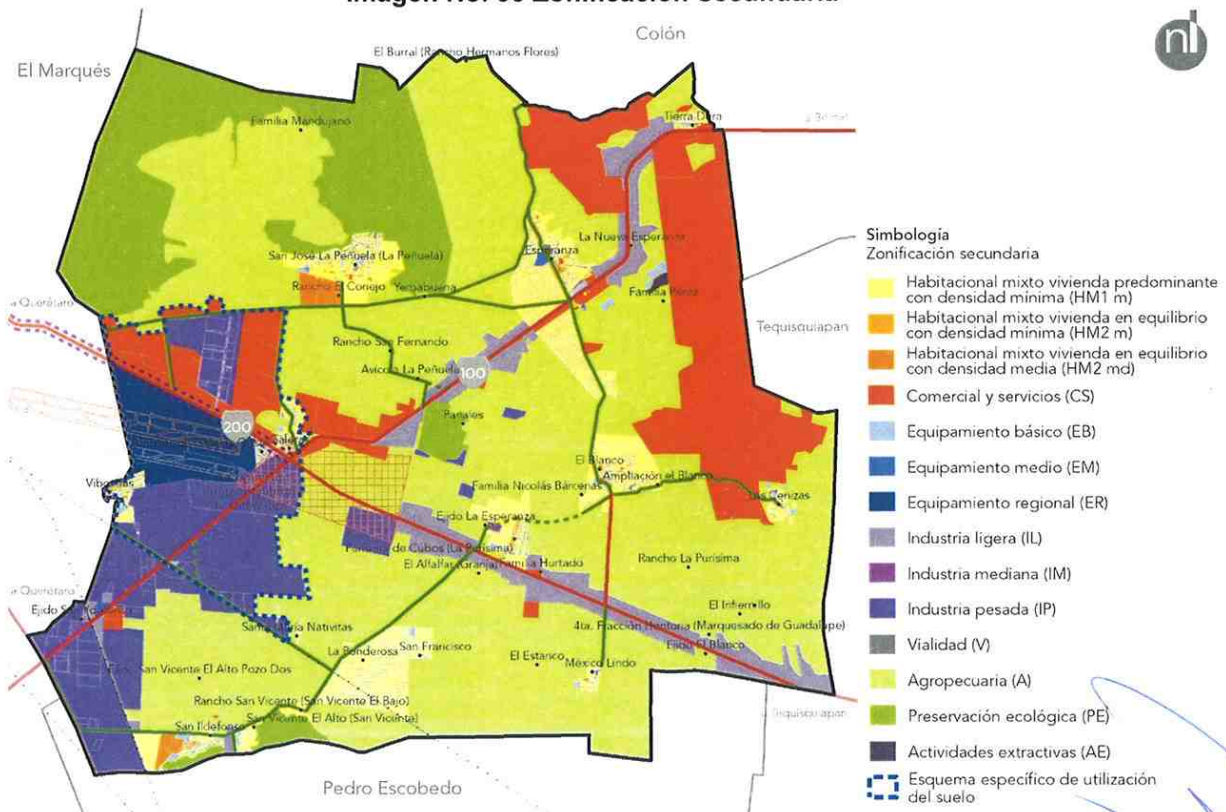


Zonificación	PPDU Galeras Superficie (ha.)	PPDU Galeras Participación porcentual (%)
Habitacional Mixto 2, densidad media (HM2md)	57.32	0.40
Industria Ligera	667.28	4.65
Industria Mediana	3.53	0.02
Industria Pesada	1,308.04	9.11
Preservación Ecológica	1,611.03	11.22
Vialidad	155.15	1.08
<b>Total de la zona de estudio</b>	<b>14,355.97</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Elaboración propia, 2016.

Acta núm. 032

Imagen No. 35 Zonificación Secundaria



Fuente: Elaboración propia, 2016.

KAREN

### Suelo Urbano y Urbanizable

#### Zonas Habitacionales Usos Mixtos (clave HM)

Este tipo de zonas mixtas se determinan en virtud de promover la mezcla eficaz de usos compatibles con el habitacional, que permitan el desarrollo de actividades económicas, comerciales y/o de servicios, en locales independientes, anexos o incluso integrantes de la propia vivienda, logrando con ello una mayor accesibilidad de los habitantes del área, incluso a nivel peatonal, a este tipo de servicios, sin necesidad de realizar desplazamientos largos que impliquen el uso de vehículos automotores.

Se determinaron en función de las áreas urbanas existentes, mediante análisis geográfico y fotográfico, así como, en función en función de las proyecciones poblacionales para el corto, mediano y largo plazo, asimismo, se consideró áreas de crecimiento con tendencia lógica y natural, la consolidación del espacio urbano y el aprovechamiento de la infraestructura existente, buscando garantizar la dotación de servicios urbanos y equipamiento. Para ello, se consideró la siguiente clasificación:

#### Habitacional Mixto 1 (sub-clave HM1)

Área urbana con predominancia de viviendas, mezcladas con predios con uso compatible de comercio y servicios, ya sea en locales integrantes de las propias viviendas en planta baja, anexos o en predios independientes, pero generalmente ubicados en los alrededores de los conjuntos habitacionales y puede considerarse como una unidad barrial.

Para su determinación y por las características particulares de esta tipología se consideraron prácticamente las áreas perimetrales de las localidades, en las que la incidencia de comercio y servicios es menor, así como en las nuevas colonias y fraccionamientos que presentan una significativa relevancia en el ámbito de la vivienda. Corresponde a los asentamientos primigenios en la zona de estudio, donde predomina la vivienda.

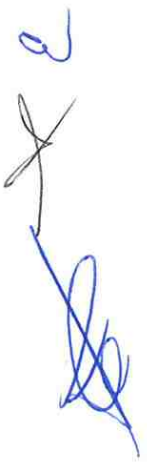
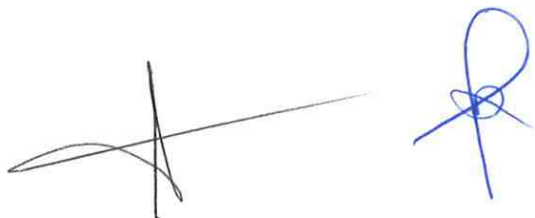
#### Habitacional Mixto 2 (sub-clave HM2)

Son las áreas urbanas en las que coexisten de manera equilibrada la vivienda y las zonas de comercio y servicios, en predios independientes o en locales integrantes de la vivienda en planta baja, ubicadas alrededor de los conjuntos habitacionales o en los corredores urbanos. Se puede referir este nivel a un conjunto de unidades barriales.

Se determinaron estas zonas tomando como base los datos y características obtenidas por el levantamiento físico de los usos de suelo de las localidades del área de estudio, así como por las tendencias lógicas de crecimiento y desarrollo, encontrándose una importante incidencia de esta tipología.

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

- Aislada (a): una vivienda por cada 1000 m<sup>2</sup> o más de terreno.
- Mínima (m): una vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> de terreno.
- Baja (B): una vivienda por cada 286 m<sup>2</sup> de terreno.
- Media (md): una vivienda por cada 167 m<sup>2</sup> de terreno.
- Alta (A): una vivienda por cada 67 m<sup>2</sup> de terreno.



Liliana Reyes C.

Acta núm. 032





# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

## SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

### 07 DE MAYO DE 2016



Xopen

Considerando lo anterior, el número de viviendas será el resultado de la siguiente operación:  $N^{\circ}$  de viviendas = Superficie del predio (m<sup>2</sup>) / valor de la literal (viv/m<sup>2</sup>)

Cuando en el cálculo resulte una fracción decimal igual o mayor a 0.5 de número de viviendas se ajustará al entero inmediato superior y cuando la fracción decimal sea menor a 0.5 debe ajustarse al número inmediato inferior.

#### Zonas Comerciales y de Servicios (clave CS)

Son las áreas urbanas destinadas a actividades terciarias de intercambio comercial y prestación de servicios, tanto de almacenamiento, abasto, ventas y servicios para la población en general, realizadas en locales comerciales y/o talleres dispuestos para tal fin. Se han determinado en función de lo existente mediante el análisis geográfico y los levantamientos de campo; el crecimiento de las mismas y las nuevas áreas destinadas para dichos usos, priorizando la consolidación de áreas similares ya existentes, así como previendo áreas cuya localización resulte adecuada para la vocación terciaria, considerando sobre todo las existentes en el área de influencia del Aeropuerto Intercontinental de Querétaro, ubicado en el área de estudio.

#### Equipamiento (clave E)

Son áreas que albergan las edificaciones, espacios, inmuebles, instalaciones y mobiliario de carácter público que dan servicio a los habitantes de las localidades, a cargo de instituciones públicas. Se señalan los predios donde se encuentran asentados ya estos establecimientos y se definen polígonos que puedan albergar las diversas tipologías (subsistemas) que señala el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDESOL (SNEU), en función de la dotación requerida y la accesibilidad poblacional, y de acuerdo tanto con los radios de servicio urbano y regional señalados por el propio sistema como con los niveles de servicio y jerarquía urbana que se establecerán de acuerdo a los presentes en la zona del modo siguiente: de Concentración Rural (Er), Básico (clave EB), Medio (clave EM), Intermedio o Regional-Intraestatal (clave ER), Estatal (EE), Regional Interestatal (EI).

#### Zonas Industriales (clave I)

Son las dedicadas a los procesos productivos y actividades de transformación de materias primas en productos elaborados, incluyendo el almacenaje, distribución y transportación de los mismos. Se definieron al interior del área de estudio en función de diversos factores como son: polígonos con el uso ya existente; ubicación estratégica para facilitar la movilidad de los insumos y de los productos a través de vialidades regionales y subregionales principalmente; existencia de infraestructura requerida para el establecimiento de este tipo de edificaciones; grado de potencialidad de generación de riesgos para con los asentamientos humanos, de acuerdo con sus clasificaciones pesada, mediana y ligera, así como la compatibilidad que exista entre estos usos. Se ha propuesto la siguiente clasificación de las zonas industriales:

##### Zonas de Industria Ligera (sub-clave IL)

Es el área urbana que aloja predominantemente edificaciones e instalaciones industriales que se consideran de bajo impacto en la generación de riesgos para la población asentada en sus alrededores y que no requieren amplios espacios ni infraestructura especializada para su establecimiento. Cuentan con las siguientes características: no generan emisiones a la atmósfera, no generan más de 10 toneladas al año de residuos peligrosos, no realicen actividades riesgosas o altamente riesgosas de acuerdo con la autoridad competente, no generan aguas residuales del proceso, y las demás características o restricciones que determine la autoridad competente.

##### Zonas de Industria Mediana (sub-clave IM)

Son todos aquellos establecimientos, edificaciones e instalaciones de tipo industrial, que ya representan un mediano grado de impacto en la generación de riesgos físicos y ambientales para la población, contando con las siguientes características: sus procesos generan emisiones a la

Acta núm. 032

e

Liliana Reyes C.



atmósfera, generación de más de 10 toneladas anuales de residuos peligrosos y/o no peligrosos, cuentan con agua residual de proceso y/o sistemas de tratamiento de las mismas, cuentan con actividades riesgosas, tienen procesos de cogeneración eléctrica menores de 3 MW, y las demás características o restricciones que determine la autoridad competente.

*Zonas de Industria Pesada (sub-clave IP)*

Son las áreas urbanas en que se desarrollan predominantemente proyectos y edificaciones industriales de gran envergadura y requerimientos especiales de infraestructura y servicios urbanos. Está considerada como industria de alto riesgo por el alto impacto en los riesgos potenciales de probables afectaciones a la población que las circunda. Cuentan con las siguientes características: superficie construida igual o mayor a 3,000 m<sup>2</sup>, procesos de tratamiento de residuos peligrosos, en su procesos se realizan reacciones químicas con temperatura o presión superior a las atmosféricas, procesos de recubrimientos metálicos, son generadoras potenciales de ruido perimetral por arriba del umbral de los 65 dB, generan energía eléctrica, tienen un proceso de cogeneración de energía eléctrica mayor a 3 MW, procesos de fundición o tratamientos térmicos en hornos de gas; sus inventarios anuales de: gases inflamables sean igual o mayor a 3,000 litros, líquidos inflamables igual o mayor a 1,400 litros, líquidos combustibles igual o mayor a 2,000 litros, sólidos combustibles incluido el mobiliario sea igual o mayor a 15,000 kg. Además de todas las características o restricciones que determine la autoridad competente.

**Suelo No Urbanizable**

**Zonas de Preservación Ecológica (PE)**

Son aquellas áreas señaladas en la zonificación secundaria como restringidas a la urbanización, pues son objeto de protección, control, o sobre las cuales la autoridad competente ha establecido ya o pretende establecer una regulación específica..

**Zonas de Uso Agropecuario (clave A)**

Son aquellas áreas que tienen vocación o están relacionadas con el cultivo del campo y la cría de ganado o producción avícola y apícola, que se requiere sean conservadas dada su relevancia en la producción de los insumos alimentarios. Se consideraron en el análisis tanto las ya existentes como las que se encuentran dentro de estas amplias zonas y que no tienen una vocación estrictamente ecológica.

**Compatibilidad de Usos del Suelo**

A efecto de establecer de manera adecuada tanto las mezclas de los diversos usos resultantes de la zonificación secundaria, como los diversos giros que habrán de establecerse en los predios en particular, se ha desarrollado la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo que se presenta a continuación. En ella se establecen los giros y usos compatibles, indicando los que son permitidos y los que son prohibitivos en los diversos sectores que conforman el área de estudio. Los giros y usos permitidos son aquellos fines públicos o privados a los que se someterán los predios de acuerdo a la predominancia de usos de la zona que se trate, tramitando para dicho efecto la autorización correspondiente con la autoridad competente. Los usos prohibidos resultan de la incompatibilidad de los giros al interior de alguna zona específica al interior de la zona de estudio, debido a que pueden resultar afectados los unos por los otros en lo relativo a funcionalidad urbana o debido a que pueden producir daños y/o riesgos a la población usuaria, por lo que no deben ser autorizados por ningún motivo por la autoridad.

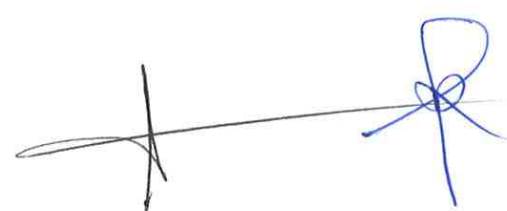
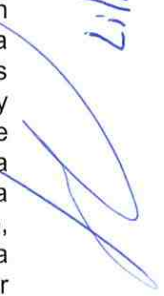
Acta núm. 032

Colon

a



Liliana Reyes C.







# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

## SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

### 07 DE MAYO DE 2016



*Karen*

**Cuadro 54. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo**

USO GENERAL	GRUPO DE GIROS	GIROS PROHIBIDOS (blanco) PERMITIDOS (verde)	USOS																						
			MH1	MH2	Comercio y Servicios	Equipamiento Urbano	Equipamiento de Concentración Rural	Equipamiento Balco	Equipamiento Meso	Equipamiento Intermedio	Equipamiento Regional	Industria Ligera	Industria Pesada	Industria Pesada	Preservación Ecológica	Producción y Cuidado de Cuerpos de Agua	Conservación Ecológica	Agricultura (agrícola, ganadero, pecuario)	Grutas y Mineros	Forestal	Piscícola	Museo Histórico	Actividades Recreativas		
Habitacional	Vivienda Independiente	Vivienda Independiente																							
	Vivienda Agrupada	Vivienda Agrupada																							
Talleres y manufacturas domiciliadas	Elaboración de productos artesanales de bajo impacto sin uso de maquinaria telares de cinta elaboración de prendas artesana de madera a mano bordado tejido y textiles productos de palma resaca/tacones	Elaboración de productos artesanales de bajo impacto sin uso de maquinaria telares de cinta elaboración de prendas artesana de madera a mano bordado tejido y textiles productos de palma resaca/tacones																							
	Tallería cancheros poteras resaca/tacones tejidos venta de textiles embudos/salchichonera roscas tamales panes sándwiches elaborados a parte de la materia prima ya procesada entre otros pasadizos piletas navetas y dulces molineras tiendas de sardinas	Tallería cancheros poteras resaca/tacones tejidos venta de textiles embudos/salchichonera roscas tamales panes sándwiches elaborados a parte de la materia prima ya procesada entre otros pasadizos piletas navetas y dulces molineras tiendas de sardinas																							
Comercio	Comercio de primer contacto	Mensajería tiendas de conveniencia estancos farmacias boticas y droguerías joyería artículos para mascotas con servicios veterinarios papelerías fotocopiadoras papelerías mercaderías y expendios de pan freírulas venta de productos alimenticios bebidas y tabaco salas de belleza peluquerías y salones en general artesanías fotocopiadoras y mantenimiento de equipos teléfonos celulares cámaras y otros de cámara electrodomésticos e instalaciones domésticas, fajas y zapatos																							
	Comercio especializado	Tiendas naturales, modernas y artículos para ferias profesionales boticas zapaterías floristerías tiendas de telas y ropa papelerías tiendas de equipos electrónicos discos música regalos decoración deportes y juguetes venta de mascotas librerías floristerías venta de flores venta de productos manufacturados, materias primas, material eléctrico, sábanas y muebles lavado y procesamiento de textiles encañado y fabricación venta de zapatos, refrigeradores y accesorios con instalación, llaves con instalación, venta de equipos electrónicos, línea blanca, computadoras y laptops y muebles de oficina, tiendas de materiales de construcción, fabricas, material para acabados, muebles para baño, joyería, pintura y acabos, venta de productos de uso personal y doméstico, venta de maquinaria y equipo para laboratorios, hospitales, hospitales y frigoríficos, Maquinaria, materiales de construcción, venta y alquiler de arena, cemento, sal, grava arena, grava, venta de maquinaria y equipo pesado, gases, trapeadores, llantas de sillas, plantas, pas, luz, bombas industriales y mediciones, áreas de belleza, un ranga estudios fotográficos, lavandería, tintorería, alquiler de maquinas y armarios y venta de computadoras con o sin servicios de internet, servicios de impresión, comida y otros, talleres e instalaciones de muebles, electrodomésticos, servicios de alfombra, electrodomésticos																							
Servicios	Comercio Comercial	Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas comerciales, centros comerciales, parques comerciales y tiendas departamentales																							
	Almuerzo y Bebidas	Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas																							
Educación	Centros de desarrollo infantil	Centros de desarrollo infantil																							
	Capacitación técnica y de otros, academias de belleza, idiomas contabilidad, computación, manejo de cámara teatro, música y bellas artes, guarderías, jardines de niños, escuelas para niños, talleres, permitidos en todos los niveles. Escuelas primarias, secundarias, Tercerarias	Capacitación técnica y de otros, academias de belleza, idiomas contabilidad, computación, manejo de cámara teatro, música y bellas artes, guarderías, jardines de niños, escuelas para niños, talleres, permitidos en todos los niveles. Escuelas primarias, secundarias, Tercerarias																							
Cultura	Preparación, distribución y normalización, institutos tecnológicos, postsecundarios, universidades y postgrado	Preparación, distribución y normalización, institutos tecnológicos, postsecundarios, universidades y postgrado																							
	Centros de investigación científica y tecnológica	Centros de investigación científica y tecnológica																							
Salud	Ludotecas, centros comunitarios y culturales, bibliotecas	Ludotecas, centros comunitarios y culturales, bibliotecas																							
	Archivos, centros procesadores de información, centros de información y bibliotecas	Archivos, centros procesadores de información, centros de información y bibliotecas																							
Equipamiento y Servicios	Centros de salud, consultorios para odontólogos, oftalmólogos, quiropráticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos, taller médico dental	Centros de salud, consultorios para odontólogos, oftalmólogos, quiropráticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos, taller médico dental																							
	Clinicas generales y de urgencias, clínica de corta estancia (con hospitalización), banco de sangre y de órganos, laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiológicos, especialidades genéticas, centros de sector y centros de ambulancias	Clinicas generales y de urgencias, clínica de corta estancia (con hospitalización), banco de sangre y de órganos, laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiológicos, especialidades genéticas, centros de sector y centros de ambulancias																							
Abasto	Hospitales generales de urgencias y especialidades, centros médicos	Hospitales generales de urgencias y especialidades, centros médicos																							
	Centros veterinarios	Centros veterinarios																							
Comunicaciones	Clinicas y hospitales veterinarios	Clinicas y hospitales veterinarios																							
	Oficinas de instituciones de asistencia, atención de adopciones, planificación familiar, terapia ocupacional y dietas	Oficinas de instituciones de asistencia, atención de adopciones, planificación familiar, terapia ocupacional y dietas																							
Transporte	Albergues, Casas de cura, refugios, casas hogar	Albergues, Casas de cura, refugios, casas hogar																							
	Mercado Bazar Tianguis	Mercado Bazar Tianguis																							
Transporte	Financiamiento institucional	Financiamiento institucional																							
	Centros de apoyo para pequeños productores, selección y empaque de frutas y verduras, Almacenes de materia prima no fermentada	Centros de apoyo para pequeños productores, selección y empaque de frutas y verduras, Almacenes de materia prima no fermentada																							
Transporte	Central de Buses, Buses y Furgonetas	Central de Buses, Buses y Furgonetas																							
	Venta de gasolina diesel o gas LP en gasolineras y estaciones de gas carburante, Tianguis de abastecimiento y distribución de computadores y gaseras	Venta de gasolina diesel o gas LP en gasolineras y estaciones de gas carburante, Tianguis de abastecimiento y distribución de computadores y gaseras																							
Transporte	Centrales de mensajería y caquerías telefónicas, Estaciones repetidoras del comunicación celular y servicios telefónicos, de faxes y radiodifusión en general, estaciones proveedoras de servicios de internet, Agencias de telefonía, Agencias de correos, telegrafos	Centrales de mensajería y caquerías telefónicas, Estaciones repetidoras del comunicación celular y servicios telefónicos, de faxes y radiodifusión en general, estaciones proveedoras de servicios de internet, Agencias de telefonía, Agencias de correos, telegrafos																							
	Antenas móviles, torres de más de 30m de altura	Antenas móviles, torres de más de 30m de altura																							
Transporte	Estaciones de radio y televisión y estudios cinematográficos	Estaciones de radio y televisión y estudios cinematográficos																							
	Transporte escolar para empacados	Transporte escolar para empacados																							
Transporte	Terminales y estaciones de auto transporte urbano y foráneo	Terminales y estaciones de auto transporte urbano y foráneo																							
	Transporte urbano de pasajeros, alon de taxi de motor y mantenimiento de las unidades de transporte en servicio al público, Servicio de guías para vehículos	Transporte urbano de pasajeros, alon de taxi de motor y mantenimiento de las unidades de transporte en servicio al público, Servicio de guías para vehículos																							
Transporte	Redes de refugio con o sin chofes, Transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales, Servicio de mudanzas, servicio de guías para vehículos, Terminales de carga, terminales, estaciones de ferrocarriles, estaciones aéreas, helipuertos, Redes de maquinaria	Redes de refugio con o sin chofes, Transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales, Servicio de mudanzas, servicio de guías para vehículos, Terminales de carga, terminales, estaciones de ferrocarriles, estaciones aéreas, helipuertos, Redes de maquinaria																							

Acta núm. 032

*Liliana Reyes C.*







# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

## SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

### 07 DE MAYO DE 2016



*Karen*

**Cuadro 54. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo (Continuación)**

USO GENERAL	GRUPO DE GIROS	GIROS		USOS																	
		PROHIBIDO	PERMITIDO	HABITACIONAL	COMERCIO Y SERVICIOS	EQUIPAMIENTO BÁSICO	EQUIPAMIENTO MEDIO	EQUIPAMIENTO REGIONAL	INDUSTRIA LIGERA	INDUSTRIA PESADA	AGROPECUARIO	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	RESERVA ECOLÓGICA	RESTRICCIÓN DE VIALIDAD REGIONAL	RESTRICCIÓN DE VIALIDAD PRIMARIA	RESTRICCIÓN DE VIALIDAD SECUNDARIA	RESTRICCIÓN DE VIALIDAD LOCAL	RESTRICCIÓN DE VIALIDAD LOCAL	RESTRICCIÓN DE VIALIDAD LOCAL		
Actividades Extractivas	Actividades Extractivas																				
Arboreal	Arboreal																				
Agropecuaria	Agropecuaria																				
	Agropecuaria																				
	Agropecuaria																				
	Agropecuaria																				
	Agropecuaria																				
	Agropecuaria																				
	Agropecuaria																				

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

Acta núm. 032

La factibilidad de los giros que no están considerados en la tabla de usos de suelo requerirá de dictamen, el cual deberá considerar el listado de giros propuesto por el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía en 2010.

**Cuadro 55. Tabla de Normatividad**

USO	LOTE TIPO (M2)	FRENTE MÍNIMO (M)	COS	CUS	CAS	ALTURA			RESTRICCIONES	
						EN NIVELES	EN METROS	MÁXIMA POR NIVEL (M)	FRONTAL	LATERAL
Habitacional Mixto vivienda predominante con densidad mínima con densidad mínima (HM1m) <sup>A/</sup>	500	12	0.5	1.5	0.4	3	8.1	2.7	6	s/r
Habitacional Mixto vivienda en equilibrio con densidad mínima (HM2m) <sup>B/</sup>	500	12	0.5	1.5	0.4	3	8.1	2.7	6	s/r
Habitacional Mixto vivienda en equilibrio con densidad media (HM2md) <sup>B/</sup>	167	6	0.8	2.4	0.125	3	9.3	3.1	6	s/r
Comercio y Servicios (CS)	135	9	0.8	4	0.125	5	15.5	3.1	6	2
Equipamiento Básico (EB) <sup>C/</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Equipamiento Medio (EM) <sup>C/</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Equipamiento Regional (ER) <sup>C/</sup>	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Industria Ligera (IL) <sup>E/</sup>	350	20	0.5	8	0.18	n/a	n/a	n/a	3	3
Industria Mediana (IM) <sup>E/</sup>	1,000	25	0.5	12	0.18	n/a	n/a	n/a	7	10
Industria Pesada (IP) <sup>E/</sup>	10,000	80	0.5	12	0.18	n/a	n/a	n/a	15	20
Agropecuaria (A)	5,000	n/a	0.3	0.3	s/r	s/r	1	2.3	s/r	s/r
Actividades extractivas (AE)	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***
Preservación Ecológica (PE)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Derecho de vía en vialidad regional	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	20 <sup>D/</sup>	n/a
Derecho de vía en vialidad primaria	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	20 <sup>D/</sup>	n/a
Derecho de vía en vialidad secundaria	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	18	n/a
Derecho de vía en vialidad local	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	12	n/a

Notas:

- <sup>A/</sup> En planta baja, con entrada independiente y cajones de estacionamiento según reglamento de construcciones
- <sup>B/</sup> Según densidad y cajones de estacionamiento, de acuerdo al Reglamento de construcciones
- <sup>C/</sup> Determinado de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL
- <sup>D/</sup> Con restricción frontal adicional para alineamiento de 10 metros
- <sup>E/</sup> Se evitarán techos brillantes
- n/a No aplica
- s/r Sin restricción
- \*\*\* De acuerdo a la normatividad establecida por la Secretaría de Desarrollo Sustentable

Liliana Reyes C.

*[Handwritten signature]*

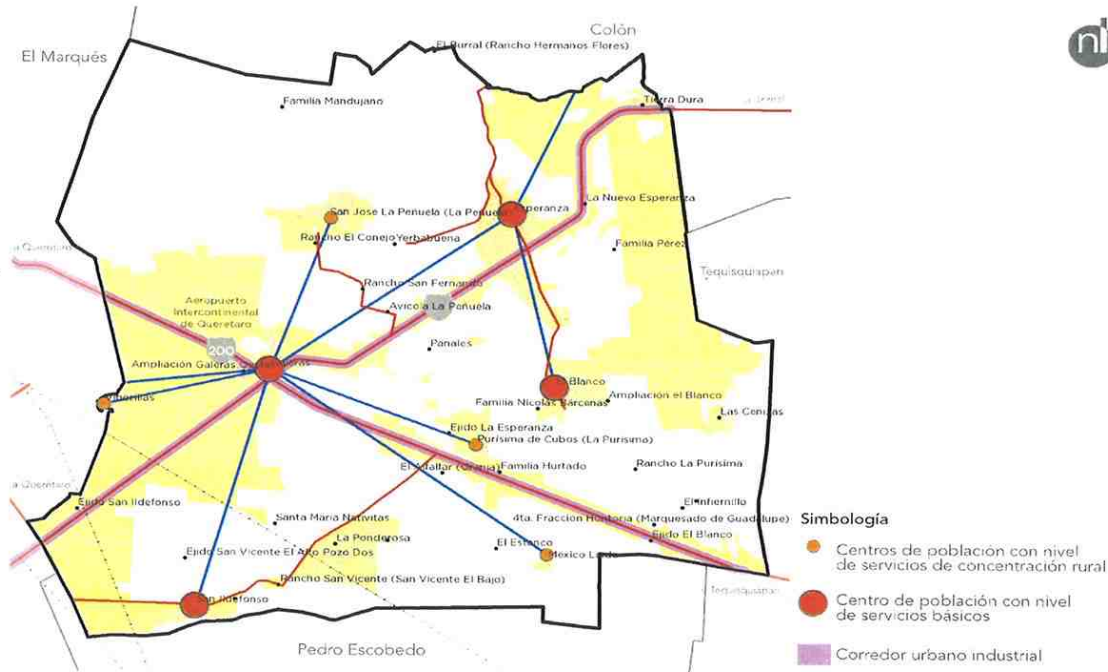
*[Handwritten signature]*



**g) Estructura urbano territorial**

Para propiciar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial sustentables, se define la estructura urbano-territorial, en concordancia con la estructura urbana y el sistema de ciudades que el PEDUI establece para el estado. La estructura urbano-territorial está conformada por los sistemas de unidades territoriales (Ver imagen 39 Estructura Urbana).

**Imagen No.36. Estructura Urbana**



Fuente: Elaboración propia, 2016.

**Sistema de unidades territoriales**

Se definen las siguientes categorías de ciudades o centros de población con relación a sus funciones en la estructura urbano-territorial, para esta clasificación se tomaron las proyecciones de población de las localidades al año 2030:

- Centros de población con nivel de servicios de concentración rural: son aquellos con una población de entre 2,500 y 5,000 habitantes, y con servicios y equipamiento para atender las necesidades inmediatas del nivel micro-regional para la población rural. Las localidades clasificadas en este rubro son: Purísima de Cubos y San José la Peñuela.
- Centros de población con nivel de servicios básicos: son los que cuentan con una población de entre 5,001 y 15,000 habitantes. Son localidades con baja concentración de equipamientos y servicios municipales tipo C, en general de primer contacto o primera necesidad. Se ubican en esta categoría las localidades: El Blanco, Esperanza, Galeras y San Ildefonso.

Acta núm. 032

*Lopez*

*[Handwritten signature]*

*Lilliano Rasc.*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**h) Estructura vial**

La propuesta de acciones de estructura vial al interior del PPDU Galeras se desarrolló en virtud de diversos factores como son: mayor movilidad y mejor conectividad entre localidades interactuantes tanto al interior del Programa, como hacia las principales localidades de la zona y las circundantes y en lo general hacia la ZMQ; equiparar las vialidades interurbanas con las nuevas tendencias internacionales hacia un mayor nivel de sustentabilidad, en tanto cuenten con alumbrado suficiente, preferentemente fotovoltaico, así como infraestructura ciclística de manera adecuada y segura, dado que el tráfico de este tipo de vehículos en la zona es significativo; también es prioritario reducir las distancias entre las vialidades regionales y primarias, que recomendablemente no debe ser mayor a 1 km, razón por la cual se ha propuesto mejorar y construir un mayor número de vialidades primarias.

Por otro lado se proponen diversos pasos a desnivel en varias intersecciones de vías interurbanas entre sí y con vialidades primarias o cruce de vías de FFCC, a efecto de propiciar una mejor funcionalidad y movilidad tanto vehicular como peatonal.

**Cuadro 56. Acciones para la estructura vial**

Carretera No.	Denominación	Nivel de Servicio	Estatus	Acciones
100	El Paraíso-Tierra Dura	Regional Interurbana	Existente Asfaltada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implementación de ciclovia y alumbrado.</li> <li>• Construcción de paso a desnivel en intersección con carretera No. 500.</li> </ul>
s/n	San José la Peñuela - La Esperanza	Primaria	Existente Terracería	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pavimentación con asfalto o concreto hidráulico.</li> <li>• Implementación de ciclovia y alumbrado.</li> </ul>
s/n	2 Entronques Carr. No 200 - Carr. propuesta (La Esperanza)	Primaria	Nuevas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construcción con pavimento de asfalto o concreto hidráulico.</li> <li>• Implementación de ciclovia y alumbrado.</li> </ul>
s/n	Entronque Carr. No 100 (La Esperanza)- El Blanco	Primaria	Existente Terracería	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pavimentación con asfalto o concreto hidráulico.</li> <li>• Implementación de ciclovia y alumbrado.</li> </ul>
s/n	La Esperanza - Rancho El Bursal	Primaria	Existente Asfaltada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejoramiento de asfalto existente.</li> <li>• Implementación de ciclovia y alumbrado.</li> </ul>
s/n	El Blanco - Las Cenizas	Primaria	Existente Empedrado	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejoramiento con pavimento de asfalto o concreto hidráulico.</li> <li>• Implementación de ciclovia y alumbrado.</li> </ul>
s/n	Purísima de Cubos (Entronque Carr. No 200) - El Blanco	Primaria	Existente Terracería	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pavimentación con asfalto o concreto hidráulico.</li> <li>• Implementación de ciclovia y alumbrado.</li> </ul>

Acta núm. 032

*Karen*

*a*

*[Signature]*

*[Signature]*

*Liliana Reyes C.*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*





**i) Sistema normativo municipal**

**Normas generales**

Se entiende como Normas Generales al conjunto de medidas que operarán en la totalidad del área de estudio, de carácter general.

1. *Lote tipo y densidad.*- En la tabla de compatibilidades de uso de suelo se establece la superficie mínima del lote para cada uno de las zonificaciones en donde se permita vivienda, comercio y servicios, además de determinar el número de viviendas permitidas de conformidad con la densidad permitida.

2. *Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS).*- Coeficiente que multiplicado por la superficie total del predio, determina la superficie máxima permitida de desplante de la construcción. En la tabla de compatibilidad de usos de suelo se establece para cada una de las zonificaciones en las que divide el territorio considerando que para las zonas industriales el coeficiente de ocupación del suelo no podrá ser mayor a 0.65.

3. *Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS).*- Coeficiente que multiplicado por el área total de un predio determinará la superficie máxima de construcción que puede tener una edificación, sin contar sótanos. En la zona de estudio este coeficiente será de 4.8 máximo. Para el caso de las zonas históricas, el CUS deberá respetar el contexto urbano, evitando alterar las perspectivas, tipología y perfiles urbanos históricos y su marco natural.

4. *Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS).*- Se define como la superficie mínima del predio libre de construcción que permita la recarga de los mantos acuífero, el cual deberá de ser como mínimo de 0.10, permitiendo la utilización de materiales permeables. Cuando por algún motivo referente a las características del subsuelo o por razones de procedimiento constructivo no sea factible cumplir con dicho coeficiente, se deberá implementar alternativas de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, debiendo quedar indicado en los planos, debiendo ser autorizado por la autoridad competente.

5.- *Jardines, plazas y parques.*- Los coeficientes que se deberán autorizar deberán ser homogéneos para la totalidad de la zona de aplicación del presente programa, determinando que el COS será de 0.05 y el CUS será de 0.10.

6. *Altura Máxima Permitida.*- Está expresada en número de niveles y se determinará mediante la fórmula CUS/COS dando como resultado el número de niveles permitidos, para determinar los metros lineales se deberá considerar lo establecido en el cuadro de normatividad por zonificación. La altura se deberá considerar a partir del nivel medio de banquetta. En el caso que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banquetta, el número de niveles se contará a partir del medio nivel por arriba del nivel de banquetta.


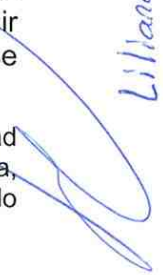
Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en el cuadro de normatividad por zonificación podrán ser antenas, tanques, torres de transmisión, chimeneas, astas bandera, mástiles, casetas de maquinaria, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido.

7. *Suelo no Urbanizable.*- En zonas de conservación agropecuaria, forestal y extractiva, establecida en la zonificación primaria se deberá considerar lo siguiente:

Karen



Liliana Reyes C.



Acta núm. 032





# H. AYUNTAMIENTO DE COLÓN, QRO.

## SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO

### 07 DE MAYO DE 2016



- Las actividades industriales que deban emplazarse en este tipo de suelo por cuestiones de utilidad pública o interés social, deberán contar con una zona de amortiguamiento perimetral para el conjunto, dentro del mismo predio, en la cual no estará permitido ningún tipo de desarrollo, pudiéndose utilizar para fines forestales, agrícolas o ecológicos, las dimensiones de la zona de amortiguamiento y las condiciones se determinarán con base a los programas de ordenamiento ecológico y el resultado del estudio de riesgo y lo que disponga la autoridad competente.

9. *Zonas de Suelo Urbano o Urbanizable que estén clasificadas como Comercial y de Servicios y Equipamiento.*- Las restricciones frontales en áreas de conservación histórica patrimonial, deberán ser establecidas siguiendo el alineamiento del contexto urbano existente o el que la autoridad competente en la materia designe.

Los accesos a estas zonas deberán ser a través de las vialidades primarias o secundarias directamente, evitando en lo posible el acceso por vialidades locales.

Las características del dimensionamiento de las instalaciones se establecerán en función del género específico de que se trate y del alcance del servicio a prestar. En los programas que incluyan la zonificación secundaria como parte de la estrategia del ordenamiento territorial, se deberá presentar la justificación de estos dimensionamientos.

8. *Zonas de equipamientos recreativos.*-Se tomarán en cuenta los espacios destinados como parques vecinales y parques de barrio, el coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.05, y la superficie edificable, tales como kioscos o similares, no deberá ocupar más del 5 por ciento del terreno. Del resto del área el 65 por ciento será para áreas verdes jardinadas, y el 30 por ciento para áreas pavimentadas para descanso y actividades sociales. El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no deberá ser superior al 5 por ciento y la superficie construida máxima no excederá al 5 por ciento de la superficie del terreno.

9. *Zonas de Suelo Urbano o Urbanizable que estén clasificadas como habitacional mixto.*-Se deberá proteger el carácter de ciertas áreas consideradas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto.

Las restricciones frontales en áreas de conservación histórico-patrimonial deberán ser establecidas siguiendo el alineamiento del contexto urbano existente o las determinadas por la autoridad competente en la materia.

10. *Nuevos centros de población.*- Se considerarán los desarrollos inmobiliarios habitacionales, conforme a lo previsto por el Código, que sean mayores de 600 viviendas, su población exceda de 2,500 habitantes y se encuentren separados por suelo no urbanizable por una distancia mayor a 1,000 metros o a más de 3 kilómetros de un centro de población existente.

11. *Zonas de Suelo Urbano o Urbanizable que estén clasificadas como Industrial.*-

Para la industria ligera, las actividades se pueden desarrollarse dentro de edificios completamente cerrados, siendo adecuados para crear una zona de transición entre las zonas habitacionales o comerciales y otros usos industriales que involucren mayor grado potencial de emisiones y emergencias ambientales. El uso habitacional debe quedar excluido dentro de estas zonas.

Acta núm. 032

Karen

E

J

A

Liliana Reyes C.



Cuando este tipo de establecimiento mezcle su actividad industrial con la comercial, se desarrollará en edificaciones cerradas y cumpla con un COS máximo del 0.50, con un mínimo del 0.30 de área jardinada, podrá ser considerado comercial, y podrá aceptarse en cualquiera de las zonas con uso comercial y servicios.

- Para industria mediana, las actividades deberán desarrollarse en edificaciones cerradas cuando sean colindantes con alguna zona habitacional y deberán respetar con una restricción mínima de 15 metros.
- No deberán permitirse dentro de estas zonas usos habitacionales, ni de equipamiento urbano comunitario ajeno a las actividades de la propia zona.
- Para industria pesada, las actividades deberán desarrollarse en zonas exclusivas, no permitiendo usos habitacionales, de equipamiento comunitario o comercial, que implique concentración de gente ajena a la actividad industrial.
- No deberán tener colindancia directa con zonas habitacionales y comerciales, siendo el distanciamiento entre los asentamientos humanos y las instalaciones que desarrollen estas actividades determinando con base a lo que la autoridad competente disponga como resultado del análisis de riesgo, considerando una restricción mínima de 100 metros.

- **Normas particulares**

Las normas particulares son medidas establecidas a una parte del territorio de aplicación dentro de los programas de desarrollo urbano que determinaran la zonificación secundaria, y en donde se deberá incluir la tabla de compatibilidad de usos de suelo, el cual regulará la compatibilidad de giros permitidos o prohibidos en cada zona del territorio municipal. Esta se compone mediante una matriz que relaciona la zonificación secundaria con la diversidad de giros. Los grupos de giros se clasifican de acuerdo al uso genérico de la siguiente forma:

El uso genérico *habitacional*, es aquel que tiene como función principal el alojamiento permanente de la población. Este uso se divide en dos grupos de acuerdo a su tipología:

*Vivienda independiente.* Es la edificación permanente y habitable, aislada o agrupada horizontalmente a otra vivienda u otro uso, y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública. Su destino principal, no exclusivo, es satisfacer la necesidad de alojamiento habitual o no de personas; con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos de acuerdo a lo establecido en el sistema normativo correspondiente.

*Vivienda agrupada.* Es la edificación permanente y habitable constituida por viviendas agrupadas con accesos y elementos que resuelven en copropiedad las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o departamentos desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior. Su destino principal, no exclusivo, es satisfacer la necesidad de alojamiento habitual o no de personas; con independencia de que en la misma se desarrollen otros usos de acuerdo a lo establecido en el sistema normativo correspondiente.

El uso genérico de *servicios avanzados*, cuyo grupo de giros tiene el mismo nombre es aquel donde se agrupan los usos relacionados con tecnología, investigación y desarrollo.

Acta núm. 032

Colón

e

J

~~S~~

Liliana Rivas C

