

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2023 - 2040

30077 Isla, Veracruz



simbología básica

- Cuerpos de agua y escurrimientos
- curvas de nivel @5m
- localidades rurales
- Derecho Federal (DF): red ferroviaria
- Derecho Federal (DF): alta tensión
- caminos
- carreteras federales
- carreteras estatales
- red municipal
- planta tratamiento | Infraestructura Urbana (IU)

simbología temática

- Equipamiento Urbano (ZEU)
- Áreas Verdes (AV)
- Industria (ZI)
- Vacios Urbanos (VU | 21.8 Ha)
- Asentamientos Irregulares (AI)
- Asentamientos en Zona de Riesgo (AZR)
- Centro Urbano (CU)
- Habitacionales con usos mixtos alta (ZHMA)
- Habitacionales con usos mixtos media (ZHMM)
- Habitacionales con usos mixtos baja (ZHMB)
- Reserva Territorial Habitacional fase 2 (RTH 13.8 ha)
- Reserva Territorial Habitacional fase1 (RTH 61.9 ha)
- Reserva Uso Industrial (RUI)
- Comerciales y de Servicios (ZCS)
- Colonias

Mapa zonificación cabecera Z-02

0 290 580 metros

escala 1:7000
epsg:6372

localización

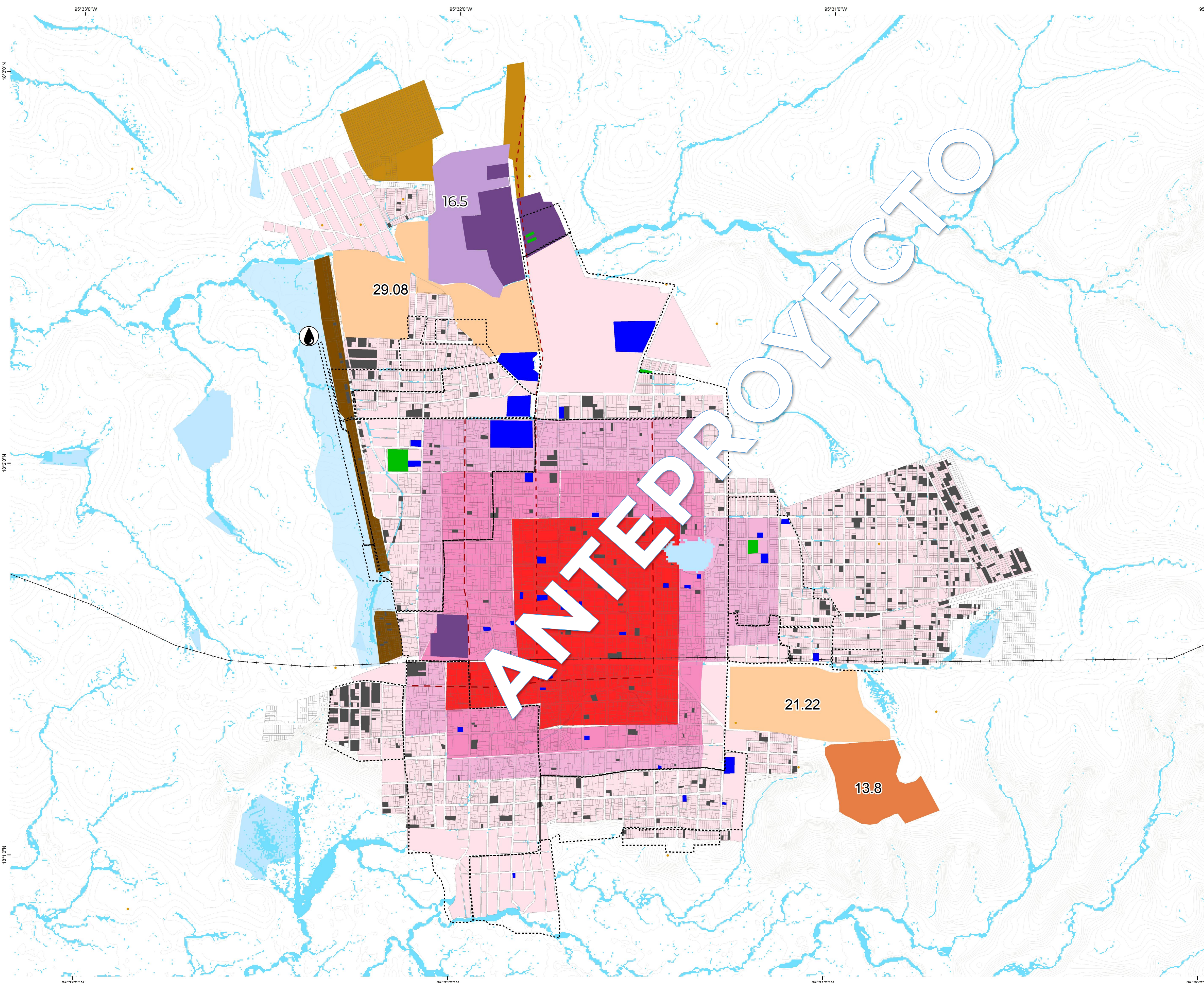
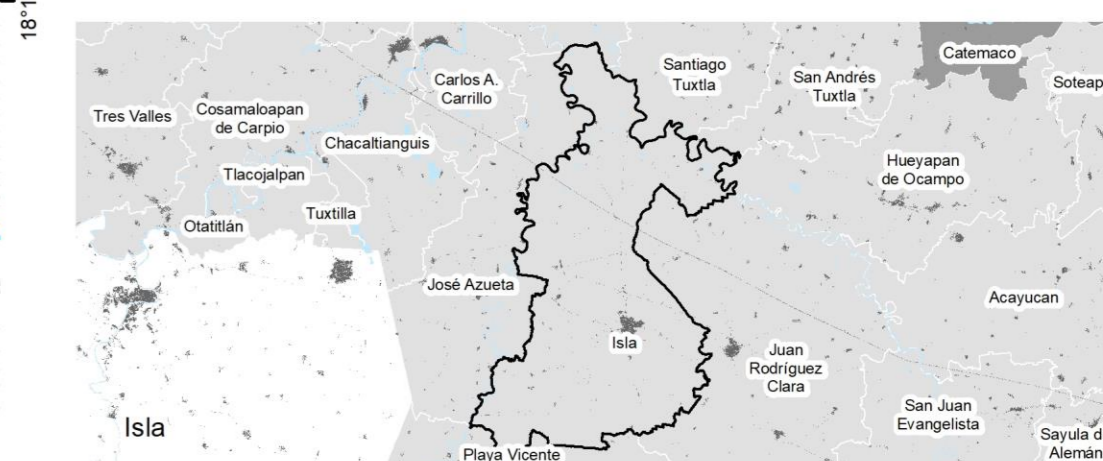


TABLA DE USOS DE SUELO, NORMAS DE OCUPACIÓN Y COMPATIBILIDAD										Ultima actualización: 13 Noviembre 2023									
ISLA		ZONAS URBANIZADAS / URBANIZABLES								SIN DATOS		SIN DATOS		SIN DATOS		SIN DATOS			
NORMAS BÁSICAS		Altura máxima (metros a partir del nivel de banqueta)	14	11	11	8	14	8	8	5	11	14	14	14	14	14	14		
GRUPOS DE USO DE SUELO		USOS:									SIN DATOS		SIN DATOS		SIN DATOS		SIN DATOS		
<p>CO COMPATIBLE</p> <p>C CONDICIONADO</p> <p>X PROHIBIDO</p>		CENTRO URBANO (CU)	HABITACIONALES CON USOS MIXTOS ALTA (HMA)	HABITACIONALES CON USOS MIXTOS MEDIA (ZMM)	HABITACIONALES CON USOS MIXTOS BAJA (ZMB)	COMERCIALES Y DE SERVICIOS (CS)	RESERVA TERRITORIAL (RT) MIXTOS BAJA FASE I	RESERVA TERRITORIAL (RT) MIXTOS BAJA FASE 2	ASENTAMIENTOS EN ZONA DE RIESGO (AR)	ASENTAMIENTO IRRREGULAR (AI)	ÁREAS VERDES (AV)	INDUSTRIAL LIGERA (ZLI)	INDUSTRIAL MEDIANA (ZIM)	INDUSTRIAL PESADA (ZIP)	ESTRUCTURAS URBANAS (EU)	INFRAESTRUCTURA URBANA (IU)	VACIOS URBANOS (VU)	Adicionalmente a éstas normas básicas se deberán observar las Normas Complementarias de Imagen Urbana.	
DEFINICION GENERAL DE LOS USOS DE SUELO																			
USOS HABITACIONALES MIXTOS		I. INTERES SOCIAL	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	Co	X	Zonas Habitacionales mixtas donde se asientan predominantemente viviendas unifamiliares y/o plurifamiliares en varios niveles de altura y densidad de usos en tanto éstos no rebasen el uso habitacional. Ver definición de Uso Mixto en nota.			
		II. POPULAR	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	Co	X				
		III. TIPO MEDIO	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	Co	X				
		IV. RESIDENCIAL	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	X	Co	X				
		V. CAMPESTRE URBANO	X	X	X	Co	X	Co	Co	Co	X	X	X	Co	X				
		VI. CAMPESTRE AGROPECUARIO	X	X	X	Co	X	Co	Co	Co	X	X	X	Co	X				
USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS		I. COMERCIO Y DE SERVICIOS	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	X	X	X	Los establecimientos comerciales y de servicios de consumo cotidiano con cobertura de barrio.			
		II. COMERCIO Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	X	X	X	Establecimientos comerciales y de servicios incluyendo oficinas, que sirven a un distrito, sector o a la totalidad del centro de población;			
		III. CENTROS COMERCIALES	Co	Co	Co	C	Co	C	C	Co	X	X	X	X	X	Comprende la agrupación de comercios y servicios de cobertura sectorial, de centro de población.			
		IV. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES DE EXPENDIO DE GASOLINA O GAS	X	C	C	C	C	C	C	Co	C	C	C	X	X	Sujetos a la normatividad en la materia en cuanto a compatibilidad de usos de suelo y prevención de riesgos que determine la instancia competente, debiendo resolverse el radio de seguridad establecido por tal instancia al interior del predio objeto del uso, a efecto de no inhabilitar los predios colindantes para usos futuros en congruencia a los derechos de propiedad y modalidades permisibles por regulación urbana.			
		V. ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES DE ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	X	X	Co	Co	X	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	Usos de mayor impacto, que por su naturaleza son generadores de tráfico vehicular regional, estarán sujetos a solución de área de carga y descarga al interior del predio y a la compatibilidad de usos de acuerdo al giro comercial y que además se ubicarán sobre vialidades regionales o primarias.			
USOS INDUSTRIALES		I. INDUSTRIA EXTRACTIVA (*3)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Comprende actividades dedicadas a la exploración, extracción y procesamiento de minerales, aplicable en zonas de aprovechamiento productivo, sujeta a normatividad en materia ambiental.			
		II. INDUSTRIA LIGERA (*2)	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	X	Co	X	Comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal o de maquila, no contaminante, sujeta a normatividad en materia ambiental.			
		III. INDUSTRIA MEDIANA (*3)	X	X	X	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	X	Co	X	Comprende actividades de transformación de mediano impacto, sujeta a normatividad ambiental.			
		IV. INDUSTRIA PESADA (*3)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Co	Co	Comprende actividades de transformación de alto impacto, sujeta a normatividad ambiental de competencia federal.			
USOS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO		I. COBERTURA DE BARRIO	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	Co	X	Comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional y no generen altos impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentran ubicados.			
		II. COBERTURA DISTRITAL, SECTOR O LOCAL	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	X	X	Co	X	Comprende instalaciones de servicios a la comunidad que satisfacen necesidades para el bienestar social de un área distrital, de sector o de la totalidad del centro de población o zona conurbada. Su localización deberá prever o inhibir impactos negativos, a la zona en que se ubiquen, atendiendo a la convocación poblacional que generen.			
		III. COBERTURA REGIONAL	Co	Co	X	X	Co	X	Co	Co	Co	X	X	Co	Co	Comprende las instalaciones que prestan servicios a centros de población o zonas conurbadas, con movimientos regionales y que poseen una infraestructura especial, en un área con capacidad suficiente para desarrollar su actividad, requiriendo localización sobre vialidad primaria, enlaces regionales y/o localización especial.			
		IV. ÁREAS VERDES	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Co	Áreas donde predomina la vegetación y arbolado con uso típico de parques a toda escala; "incluir" áreas con juegos infantiles; podrán incluir un elemento construido que haga las veces de quiosco o templo. Aplicarán las disposiciones de la NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-001-SEDETAU-2021, ESPACIOS PÚBLICOS EN LOS ASENTAMIENTOS URBANOS. A los que se refieren la zonificación primaria, corresponden a actividades especiales, portuarias y/o turísticas en áreas previstas y/o con vocación para tal fin, así como las reservas ecológicas de aprovechamiento productivo, permitiéndose en estas últimas, su ocupación habitacional en una densidad no mayor a			
		USOS RESTANTES	C	C	C	C	C	C	C	Co	C	C	C	C	C				

DEFINICION DE NORMAS BASICAS

Altura Máxima: permitida en cada zona homogénea, cuantificada en metros lineales a partir del nivel de piso terminado (N.P.T) de la acera/ banqueta a la cual el inmueble tiene su frente y acceso principal. De tener dos accesos, la altura se considerará a partir de aquel con la cota más baja.

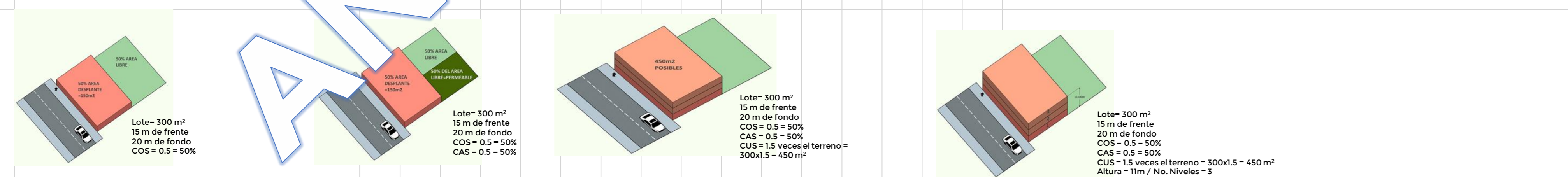
Número Máximo de Niveles: de construcción permitidos en cada zona homogénea, a partir del nivel de piso terminado (N.P.T) de la acera/ banqueta a la cual el inmueble tiene su frente y acceso principal.

CUS BASE: Factor por el cual se establece el número de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en porcentaje en relación con el tamaño total del mismo. Este se considera como el derecho básico de construcción para cualquier predio en áreas urbanizables.

CUS MÁXIMO: Factor por el cual se establece el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en porcentaje en relación con el tamaño total del mismo, derivado del incremento del índice de edificabilidad adquirido mediante la venta de derechos de edificabilidad del Ayuntamiento, conforme a la Ley de Ingresos municipal vigente para el ejercicio fiscal respectivo. Este coeficiente consiste en un incremento al CUS BASE determinado en la zonificación del PMDU, para que los propietarios o promotores puedan llevar a cabo el desarrollo con una intensidad especial, siempre y cuando gestionen y obtengan las autorizaciones y dictámenes necesarios ante el Ayuntamiento.

COS: Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto al área total del mismo, que se efectivamente desplantada para la edificación o instalación de cualquier construcción.

CAS: Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier predio, que deberá estar cubierta exclusivamente por áreas que permitan la absorción del agua hacia el subsuelo. Este porcentaje se aplica sobre el área libre que queda una vez aplicado el COS. Por ejemplo, un predio de 100 m2 con un COS de 0.5, y un CAS de 0.3, resultará en un área libre de 50m2. A estos 50m2 libres, se le aplicará el 30% resultando un CAS de 15m2 que deberán contar con materiales permeables, áreas verdes o vegetación que permita la infiltración del agua al subsuelo.



Ejemplo de aplicación de las normas con un predio de 300m2.
 1. COS = 0.5 = 150m2 de desplante 150m2 área libre.
 Nota. El potencial resultante de la aplicación de las normas básicas estará sujeto a otras normativas como el Reglamento de Construcción y otros dictámenes.

2. CAS = 0.5 = 50% de 150 = 75m2 de área permeable

3. CUS de 1.5 = 300x1.5 = 450m2 de potencial de construcción.

4. Altura y no de niveles = 450 m3 / 150 m2 de desplante = 3 niveles de 150 m2 cada uno = 11 m de altura.

DEFINICIONES DE USO MIXTO. Con base en el Art. 44 del REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 241 DE DESARROLLO URBANO ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE. los parámetros de uso mixto se definen como sigue:
 I. Mixta Alta, las zonas donde el uso no habitacional es mayor a 75 por ciento por acera;
 II. Mixta Media, las zonas donde el uso habitacional en su mezcla con otros usos comerciales presenta una equivalencia en 50 por ciento por acera;
 III. Mixta Baja, las zonas donde el uso no habitacional es menor a 25 por ciento por acera.
 De existir una propuesta de desarrollo en zonas existentes, que resulte en rebasar estos % de uso No habitacional (según la zonificación), dicha propuesta deberá incluir una componente habitacional a manera de restituir el porcentaje buscado de uso No habitacional por acera.

REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO. La provisión de estacionamiento estará determinada por lo dispuesto en el REGLAMENTO DE LA LEY QUE REGULA LAS CONSTRUCCIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE. En caso de haber uso mixto combinado con vivienda, el componente de uso mixto deberá proveer de estacionamiento según el tipo de uso no habitacional propuesto en adición al estacionamiento requerido por el uso de vivienda.

EQUIPAMIENTOS CONSIDERADOS. Con base en el Art. 47 del REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 241 DE DESARROLLO URBANO ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE. De darse una propuesta de equipamiento, las tipologías de equipamiento consideradas podrán ser:
 I. De Educación y Cultura, con clave EUE;
 II. De recreación y Deporte, con clave EUD;
 III. De Comercio y Abasto, con clave EUCA;
 IV. De Salud y asistencia pública, con clave EUS;
 V. De Comunicaciones y Transporte, con clave EUCT; y
 VI. De Administración Pública y servicios urbanos, con clave EUAP.

INFRAESTRUCTURA CONSIDERADA. Con base en el Art. 48 del REGLAMENTO DE LA LEY NÚMERO 241 DE DESARROLLO URBANO ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y VIVIENDA PARA EL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE. Para consideración de compatibilidad de usos, el rubro de infraestructura comprende lo siguiente:
 I. Plantas potabilizadoras y de tratamiento de aguas residuales, con clave IU1;
 II. Instalaciones eléctricas, con clave IU2; y
 III. Rellenos sanitarios y aprovechamientos de los desechos sólidos, con clave IU3.

NOTAS
 La INDUSTRIA LIGERA (ZLI) de bajo impacto y no contaminante, podrá, en principio, establecerse dentro o próximas a zonas habitacionales. Sin embargo será la autoridad municipal la que determine la aprobación última. De ser necesario habrá que llevar a cabo estudios de impacto e imagen urbana así como procesos de consulta y participación con la población local previo a la autorización.
 La INDUSTRIA MEDIANA (ZIM) y INDUSTRIA PESADA (ZIP) deberán ubicarse separadamente de las áreas de vivienda; sus terrenos deberán tener fácil acceso por carreteras regionales o vías férreas, posibilidad de dotación de energía eléctrica y agua potable.
 Las ÁREAS VERDES (AV), se consideran compatibles con la mayoría de los usos. La política para estas áreas será conservarla libres en su mayoría y solo se podrán edificar equipamientos para uso público mediante un dictamen previo.