

DELICIAS. TABLA DE USOS DE SUELO, NORMAS DE OCUPACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO

Última actualización 04 de Marzo, 2024

506 - sup de referencia para cálculo CUS según no de niveles

USOS:
 PERMITIDO  CONDICIONADO  PROHIBIDO

NORMAS BÁSICAS		URBANIZABLE										NO URBANIZABLE	
Altura Máxima (metros a partir del nivel de banquetta).	17,0	14,0	11,0	17,0	17,0	17,0	17,0	20,0	14,0			8,0	0,0
No Máximo de Niveles construidos.	5,0	4,0	3,0	5,0	5,0	5,0	5,0	6,0	4,0			2,0	0,0
CUS MAXIMO Coeficiente de utilización del suelo máximo.	3,5	2,8	2,1	3,5	3,5	3,5	3,5	4,2	2,8			1	0
COS Coeficiente de Ocupación del Suelo.	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7			0,5	0
CAS Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.).	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3			0,5	1
Dimensionamiento* (Frente Mínimo [F.M.] Superficie Mínima [S.M.])	F.M.: 10m, S.M.: 200m	F.M.: 10m, S.M.: 200m	F.M.: 7m, S.M.: 120m	F.M.: 12m, S.M.: 300m	F.M.: 10m, S.M.: 200m	F.M.: 20m, S.M.: 1.200m	F.M.: 30m, S.M.: 1.500m	F.M.: 12m, S.M.: 300m	F.M.: 7m, S.M.: 120m			F.M.: 20m, S.M.: 1.200m	F.M.: 25m, S.M.: 2.500m
EDUCACIÓN													
SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL													
EMERGENCIA Y SEGURIDAD													
CULTURAL													
CENTROS DE CONVENCIONES Y RECREOS FERIALES													
RELIGIOSO													
COMUNITARIO													
COMUNICACIONES													
FUNERARIO													
TRANSPORTE													
ESTACIONAMIENTOS													
GASOLINERAS Y GASERAS													
ESPACIO PÚBLICO, RECREATIVO, DEPORTIVO Y AMBIENTAL													
PLAZAS Y PLAZUELAS													
ÁREAS VERDES													
ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL													
ÁREAS DEPORTIVAS													
INDUSTRIAL BAJO IMPACTO													
MICROINDUSTRIAL *1													
INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO *1													
BODEGAS Y ALMACENES*1 (estos usos deberán concentrarse en unidades primarias y/o al interior de las colonias)													
AGROINDUSTRIAL Y AGROPECUARIO													
INDUSTRIAL ALTO IMPACTO *2													
PARQUES INDUSTRIALES Y BODEGAS													

DELICIAS. TABLA DE USOS DE SUELO, NORMAS DE OCUPACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO

Última actualización 04 de Marzo, 2024

USOS:
 PERMITIDO  CONDICIONADO  PROHIBIDO

NORMAS BÁSICAS		URBANIZABLE										NO URBANIZABLE	
Altura Máxima (metros a partir del nivel de banquetta).	17,0	14,0	11,0	17,0	17,0	17,0	17,0	20,0	14,0			8,0	0,0
No Máximo de Niveles construidos.	5,0	4,0	3,0	5,0	5,0	5,0	5,0	6,0	4,0			2,0	0,0
CUS MÁXIMO Coeficiente de utilización del suelo máximo.	3,5	2,8	2,1	3,5	3,5	3,5	3,5	4,2	2,8			1	0
COS Coeficiente de Ocupación del Suelo.	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7			0,5	0
CAS Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.).	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3			0,5	1
Dimensionamiento* (Frente Mínimo [F.M.] Superficie Mínima [S.M.]).	F.M.: 10m, S.M.: 200m	F.M.: 10m, S.M.: 200m	F.M.: 7m, S.M.: 120m	F.M.: 12m, S.M.: 300m	F.M.: 10m, S.M.: 200m	F.M.: 20m, S.M.: 1,200m	F.M.: 30m, S.M.: 1.500m	F.M.: 12m, S.M.: 300m	F.M.: 7m, S.M.: 120m			F.M.: 20m, S.M.: 1,200m	F.M.: 25m, S.M.: 2.500m
INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓN, ENSAMBLAJE Y CONTAMINANTE													
GENERACIÓN DE ENERGÍA													
INFRAESTRUCTURA Y VIABILIDAD													
REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA Y COMUNICACIONES													
PLANTAS DE MANEJO Y RECICLAJE DE RESIDUOS SÓLIDOS													
PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUA													
VIABILIDADES VEHICULARES, ANEXADORES PSICOTALES Y MULTIMODALES													
USOS ESPECIALES													
USOS NO ESPECIFICADOS													
TEMPORALES													
USOS DE SUELO EN ÁREAS NO URBANIZABLES													
AGRICULTURA Y GANADERÍA													
USO DE RECURSOS NATURALES													
SILVICULTURA/USOS FORESTALES													
ESPARCIMIENTO Y TURISMO DE NATURALEZA													
ÁREAS DE CONSERVACIÓN													

DEFINICIÓN DE NORMAS BÁSICAS

Altura Máxima permitida. Altura máxima permitida en cada zona homogénea, cuantificada en metros lineales a partir del nivel de piso terminado (NPT) de la acera/pavimento hacia la cual el inmueble tiene su frente y acceso principal. De tener dos accesos, la altura se considerará a partir de aquel a la que más se baja.

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

CUS MÁXIMO. Factor por el cual se establece el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo.

COS. Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente desplazada para la edificación o instalación de cualquier construcción.

CAS. Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier predio, que deberá estar destinada exclusivamente para 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 50 m2. A estos 50 m2 se le aplicará el 30%, resultando un CAS de 15 m2 que deberán contar con materiales permeables, áreas verdes o vegetación que permita la infiltración de agua al subsuelo.

REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO. La provisión de estacionamiento estará determinada por lo dispuesto en el art. 49 del REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE DELICIAS, CHIHUAHUA. En caso de haber uso mixto conbinado con vivienda, el componente de uso mixto deberá proveer de estacionamiento según el tipo de uso no habitacional propuesto en relación al estacionamiento requerido por el uso de vivienda.

NOTAS

*1. Este tipo de industrias de bajo impacto y no contaminantes, podrán, 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 aprobación de permisos.

DELICIAS. TABLA DE USOS DE SUELO, NORMAS DE OCUPACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE USO

Última actualización 04 de Marzo, 2024

USOS:

PERMITIDO CONDICIONADO PROHIBIDO

NORMAS BÁSICAS	URBANIZABLE										NO URBANIZABLE	
Altura Máxima (metros a partir del nivel de banquetta).	17,0	14,0	11,0	17,0	17,0	17,0	17,0	20,0	14,0		8,0	0,0
No Máximo de Niveles construidos.	5,0	4,0	3,0	5,0	5,0	5,0	5,0	6,0	4,0		2,0	0,0
CUS MAXIMO Coeficiente de utilización del suelo	3,5	2,8	2,1	3,5	3,5	3,5	3,5	4,2	2,8		1	0
COS Coeficiente de Ocupación del Suelo.	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7		0,5	0
CAS Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.).	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3		0,5	1
Dimensionamiento* (Frente Mínimo [F.M.] Superficie Mínima [S.M.])	F.M.: 10m, S.M.: 200m	F.M.: 10m, S.M.: 200m	F.M.: 7m, S.M.: 120m	F.M.: 12m, S.M.: 300m	F.M.: 10m, S.M.: 200m	F.M.: 20m, S.M.: 1.200m	F.M.: 30m, S.M.: 1.500m	F.M.: 12m, S.M.: 300m	F.M.: 7m, S.M.: 120m	F.M.: 20m, S.M.: 1.200m	F.M.: 25m, S.M.: 2.500m	

*2. Respecto a la industria de alto impacto:

a. Las fábricas o zonas industriales deberán ubicarse separadamente de las áreas de vivienda; sustitutos deberán tener fácil acceso por carreteras regionales o vías férreas, posibilidad de dotación de energía eléctrica y carecerán de pendientes que excedan del ocho por ciento. Las condiciones topográficas, climatológicas y meteorológicas de su emplazamiento, deberán asegurar la dispersión de contaminantes o preferentemente en el tratamiento en la instalación misma.

b. Las industrias de alto riesgo o peligro de contaminación, se deberán situar fuera de los límites del centro de población a una distancia no menor de dos kilómetros, sin perjuicio de adaptarse las precauciones y demás medidas que fueren necesarias de acuerdo:

a. Las normas que emitan las autoridades competentes.

* Para el Uso de Suelo Habitacional Pluri-familiar en Las Zonas Homogéneas Medio y Medio II, el dimensionamiento mínimo se multiplicará por 1,5

DE LOS USOS CONDICIONADOS

Los usos específicos condicionados en ciertas zonas del territorio municipal, se sujetarán a la realización de uno o más de los siguientes estudios: Estudio de impacto vial y urbano, Estudio de impacto ambiental, Estudio de riesgos y mitigación. Los estudios necesarios serán determinados por la autoridad municipal. Las características de cada uno de estos estudios se describen en el capítulo de Zonificación Secundaria del PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO | PMDU 2023-2040, del que forma parte esta tabla.