

### VII.3.2.1 Áreas de Crecimiento Controlado – Hídrico (ACC-H)

Ubicada en el séptimo distrito, su delimitación permite regular el desarrollo en la zona con estrategias que garanticen la seguridad de la población ante riesgos de inundación y a su vez, promuevan la infiltración y recarga del acuífero.

Para el otorgamiento de las licencias se deberá cumplir, además de las normas de uso de suelo previamente establecidas, los siguientes requerimientos:

- I. Se deberán realizar los estudios técnicos y proyectos ejecutivos, cuyo costo correrá a cargo de los desarrolladores y estará sujeta a la aprobación de las autoridades correspondientes.
- II. El proyecto ejecutivo deberá realizar además de los estudios convencionales para cualquier desarrollo, un estudio de impacto ambiental y un estudio hidrológico.
- III. Una vez obtenida la licencia, el titular de la misma deberá construir primero la infraestructura, en los términos que marca la licencia otorgada.
- IV. Una vez cumplida la condicionante anterior, podrá iniciar la etapa constructiva consistente en el desarrollo inmobiliario.
- V. De no cumplir con las condicionantes establecidas que anteceden, así como en las licencias se aplicaran las medidas de seguridad y sanciones establecidas en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí.
- VI. Deberá cumplirse además con los requisitos que se señale en el reglamento de construcción respectivo.

### VII.3.3 Aplicación

## VII.4 Instrumentos Normativos para el desarrollo urbano

### VII.4.1 Normativa para los usos del suelo establecidos en la Zonificación Secundaria

Las presentes normas tienen como objetivo controlar y regular los usos de suelo establecidos en la zonificación secundaria de este Programa de Centro de Población, son de orden público e interés general. Los usos de suelo definidos en esta normativa se establecen en la cartografía de zonificación secundaria y se complementan con: la Tabla de Compatibilidades de Usos de Suelo para el Centro de Población de San Luis Potosí, la Tabla de Vialidades y la Tabla de Corredores Comerciales y de Servicios.

La estructura de la presente normativa se compone de cinco apartados, dos de ellos, responden a la zonificación secundaria y tres, son criterios, especificaciones y normas complementarias. El primer apartado llamado "**Criterios generales para la reducción de riesgos**" integra la gestión y las restricciones de los espacios, que por sus características naturales, no pueden ser utilizados para el desarrollo urbano; el segundo apartado, "**Usos de Suelo Urbanos y Urbanizables**" describe las normas para el aprovechamiento del suelo clasificado dentro de esta categoría; en el tercer apartado "**Especificaciones técnicas**" determina las condicionantes y restricciones para el aprovechamiento de los Usos de Suelo Urbanos y Urbanizables; el cuarto apartado "**Usos de Suelo No urbanizables**" describe el conjunto de regulaciones necesarias en los usos de suelo de esta categoría; en el quinto y último apartado "**Normas de compatibilidad de usos de suelo**" se presenta la información necesaria para interpretar la Tabla de

Compatibilidades de Usos de Suelo para el Centro de Población de San Luis Potosí y conocer los usos permitidos, condicionados y prohibidos de cada uso.

#### **VII.4.1.1 Criterios generales para la reducción de riesgos**

- a) Todo asentamiento humano y desarrollo inmobiliario, deberá de contar con los requisitos indispensables determinados por los instrumentos normativos vigentes en materia de Protección Civil y el Cuerpo de Bomberos Metropolitanos de San Luis Potosí.
- b) No obstante que en la cartografía correspondiente a la zonificación primaria se regule como urbanizable, no podrán autorizarse acciones urbanísticas, en aquellos predios o lotes que cuenten con restricciones de conformidad con este programa o con cualquier otra norma obligatoria o bien que reúnan las características de los párrafos siguientes:
  - I. Aluviones y conglomerados de reciente depósito, profundos o superficiales, o de todo tipo de relleno artificial en barrancos, lagos, lagunas y terraplenes en general, no consolidados y sensibles en muchos casos, a efectos de resonancia.
  - II. Sobre materiales finos.
  - III. Oquedades naturales o artificiales.
  - IV. Sobre fallas, fracturas y agrietamiento.
  - V. En el interior, orilla o lecho de lagos, lagunas, presas o en cauces de ríos, arroyos, escurrimientos naturales y canales.
  - VI. Antiguos brazos o lechos secos de ríos, lagos o paleocauces.
  - VII. Aguas abajo de una presa, o en terrenos susceptibles a constantes y prolongadas inundaciones.
  - VIII. Sobre depresiones del relieve, altamente inundables por la impermeabilización del suelo durante periodos intensos o constantes de lluvias, o terrenos pantanosos.
  - IX. En cualquier tipo de preservación ecológica, agrológica de primer y segundo orden de productividad, oquedades por bancos de materiales en proceso o concluidos, zonas de extracción mineral o de recarga hidráulica.
  - X. Terrenos sobre hidratados que al licuar y abatir su nivel freático pierden su capacidad de descarga o terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles asentamientos diferenciales.
  - XI. Faldas de cerros que sirven de recarga hidráulica.
  - XII. Zonas con pozos, norias cuevas, cavernas o minas y galerías o zonas con serios problemas de hundimiento o alta comprensibilidad.
  - XIII. Áreas susceptibles de derrumbes o deslizamientos y sus áreas de afectación por un posible alud, sobre o al pie de laderas, cuyo material tenga poca cohesión y de adherencia frágil, con tendencia al desprendimiento por intensas lluvias, sobresaturación hidráulica, sobrepeso, o movimientos vibratorios sísmicos.
  - XIV. Terrenos inestables arenosos (dunas), o con serios conflictos dados por sus características de expansión, colapso, granulación suelta, dispersión de material, corrosión o alto contenido orgánico.
- c) Las restricciones del inciso anterior podrán liberarse cuando se presente la siguiente información para ser analizada en la solicitud respectiva:
  - I. Dictamen favorable de análisis de riesgo emitido por Protección Civil.
  - II. Dictamen favorable de análisis de riesgo emitido por el Cuerpo de Bomberos Metropolitanos de San Luis Potosí

- III. Las zonas que cuenten con características descritas en el inciso b), fracción I, II, III, IV, X, XI, XII, XIII, XIV, deberán presentar, además, dictamen favorable del Plan de Manejo emitido por el Servicio Geológico Mexicano.
  - IV. Las zonas que cuenten con características descritas en el inciso b), fracción V, VI, VII, deberán presentar, además, dictamen favorable del Plan de Manejo emitido por el Organismo Operador del Agua.
- d) Quedan prohibidas las acciones de urbanización y edificación en predios o lotes que, no obstante, se ubiquen en zona urbanizable en la cartografía correspondiente a la zonificación primaria, reúnan las características de los párrafos siguientes:
- I. Para fines habitacionales, en zonas con relieve muy accidentado, con pendientes mayores a 30% de inclinación.
  - II. Para fines viales, en zonas con relieve muy accidentado o con pendientes mayores a 8% para vialidades primarias, 10% vialidades secundarias y 12% para vialidades locales.
- e) Las restricciones del inciso d, fracción I, podrán liberarse hasta un 45% de inclinación cuando se presente la siguiente información para ser analizada en la solicitud respectiva:
- I. Dictamen favorable de análisis de riesgo emitido por Protección Civil y Cuerpo de Bomberos Metropolitanos de San Luis Potosí.
  - II. Dictamen favorable de provisión de servicios públicos y municipales emitido por la autoridad competente.
- f) Queda prohibido el uso de explosivos o similares para modificar la corteza terrestre, con fines inmobiliarios o de infraestructura urbana.

## VII.4.1.2 Usos de suelo Urbanos y Urbanizables

### VII.4.1.2.1 Habitacional

De acuerdo con lo establecido en el art. 95 fracción V inciso a, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí (LOTDU-SLP), se presentan a continuación, las normas para el control y regulación de las densidades de población y vivienda, de construcción y de ocupación del suelo, considerando la necesidad para la infiltración del agua.

- a) La densidad es el número total de viviendas por hectárea, prevalecerá con respecto de los otros elementos contenidos en las tablas y no es intercambiable ni acumulable.
- b) Todas las densidades habitacionales que se describen a continuación consideraran los siguientes lineamientos generales:
  - I. En las zonas de densidades habitacionales se permitirán las siguientes tipologías:
    - EC- U: Ecológico Campestre unifamiliar
    - EC- H: Ecológico Campestre plurifamiliar horizontal
    - H1- U: Habitacional densidad mínima unifamiliar
    - H1- H: Habitacional densidad mínima plurifamiliar horizontal
    - H2- U: Habitacional densidad baja unifamiliar
    - H2- H: Habitacional densidad baja plurifamiliar horizontal
    - H2- V: Habitacional densidad baja plurifamiliar vertical

H3- U: Habitacional densidad media unifamiliar  
 H3- H: Habitacional densidad media plurifamiliar horizontal  
 H3- V: Habitacional densidad media plurifamiliar vertical

H4- U: Habitacional densidad alta unifamiliar  
 H4- H: Habitacional densidad alta plurifamiliar horizontal  
 H4- V: Habitacional densidad alta plurifamiliar vertical

- II. Las normas de urbanización y edificación para las zonas ecológico campestre (EC) son las siguientes:

**Tabla 156.- Normas de Urbanización y Edificación, Ecológico Campestre (EC)**

Ecológico Campestre	EC	
	Unifamiliar	Plurifamiliar
	EC-U	EC-H
Densidad máxima permitida (vivienda/hectárea)	10	12
Superficie mínima de lote	600 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	20 m	40 m
Frente mínimo particular	NA	20 m
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.60	0.60
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.5	1.5
Coefficiente de absorción de Suelo (CAS)	0.35	0.35

- III. Las normas de urbanización y edificación para las zonas habitacionales de densidad mínima (H1) son las siguientes:

**Tabla 157.- Normas de Urbanización y Edificación, Habitacional densidad mínima (H1)**

HABITACIONAL DENSIDAD MÍNIMA	H1	
	Unifamiliar	Plurifamiliar
	H1-U	H1-H
Densidad máxima permitida (vivienda/hectárea)	23	31
Superficie mínima de lote	270 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	9 m	16 m
Frente mínimo particular	NA	8 m
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.65	0.65
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.95	1.95
Coefficiente de absorción de Suelo (CAS)	0.10	0.10

- IV. Las normas de urbanización y edificación para las zonas habitacionales de densidad baja (H2) son las siguientes:

**Tabla 158.- Normas de Urbanización y Edificación, Habitacional densidad baja (H2)**

HABITACIONAL DENSIDAD BAJA	H2		
	Unifamiliar	Plurifamiliar	
	H2-U	H2-H	H2-V
Densidad máxima permitida (vivienda/hectárea)	46	62	80
Superficie mínima de lote	120 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>	264 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	8 m	15 m	16 m
Frente mínimo particular	NA	7.5 m	NA
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.7	0.7	0.65
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	2.1	2.1	2.8
Coefficiente de absorción de Suelo (CAS)	0.10	0.10	0.10

- V. Las normas de urbanización y edificación para las zonas habitacionales de densidad media (H3) son las siguientes:

**Tabla 159.- Normas de Urbanización y Edificación, Habitacional densidad media (H3)**

HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	H3		
	Unifamiliar	Plurifamiliar	
	H3-U	H3-H	H3-V
Densidad máxima permitida (vivienda/hectárea)	60	75	110
Superficie mínima de lote	90 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	6 m	10 m	12 m
Frente mínimo particular	NA	5 m	NA
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.75	0.75	0.70
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	2.25	2.25	3.5
Coefficiente de absorción de Suelo (CAS)	0.08	0.08	0.10

- VI. Las normas de urbanización y edificación para las zonas habitacionales de densidad alta (H4) son las siguientes:

**Tabla 160.- Normas de Urbanización y Edificación, Habitacional densidad alta (H4)**

HABITACIONAL DENSIDAD ALTA	H4		
	Unifamiliar	Plurifamiliar	
	H4-U	H4-H	H4-V
Densidad máxima permitida (vivienda/hectárea)	76	86	170
Superficie mínima de lote	76.5 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	4.5 m	9 m	10 m
Frente mínimo particular	NA	4.5 m	NA
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.75	0.75	0.70

Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS)	3	3	4.9
Coeficiente de absorción de Suelo (CAS)	0.08	0.08	0.10

- c) En la modalidad H4-V (habitacional densidad alta vertical), para lotes mayores de cinco mil metros cuadrados que sobrepasen las 120 viviendas por hectárea se deberá de mantener una mixtura de tipología de vivienda. La tipología vertical sólo se le podrá asignar máximo al 70% del área del lote y el restante 30% para la tipología horizontal. La densidad proporcional será calculada sobre la superficie total del lote y en los porcentajes que el proyecto designe a la mixtura de tipos de vivienda.
- d) En los condominios horizontales, la superficie mínima de lote es considerada la unidad susceptible a la división predial que dará por resultado las unidades particulares. La unidad particular en ningún caso podrá ser menor a la resultante de la superficie mínima de lote, señalada en cada una de las normas de edificación y urbanización, dividida entre dos. La unidad particular y frente mínimo particular se aplicará directamente sin necesidad de generar un condominio al interior de otro condominio.
- e) La altura de las edificaciones se encuentra limitada a mantener el plano angular establecido en este programa (ver apartado VII.4.1.3.4).
- f) La Densidad Proporcional (DP) es la densidad máxima permitida que corresponde a un predio por el tamaño de su superficie. Se obtiene a partir de una relación lineal matemática entre la Densidad máxima permitida y la Superficie del predio, a partir de la siguiente fórmula:

$$DP = \left( \frac{\text{Densidad máxima permitida} * \text{Superficie del predio}}{10,000} \right)$$

El resultante de aplicar la fórmula de la Densidad Proporcional (DP) se redondeará de la siguiente forma: los decimales de 0.1 a 0.49 se redondearán al número entero inmediato inferior y los decimales de 0.5 a 0.99 se redondearán al número entero inmediato superior.

La densidad proporcional en un nuevo desarrollo se asignará en el trámite de lotificación, según la propuesta de distribución de densidad de la persona promovente, siempre y cuando se respete la **densidad máxima permitida** en cada uso y tipología habitacional y las restricciones aplicables. La densidad proporcional asignada debe mantenerse para trámites de construcción posteriores en el mismo desarrollo.

- g) La capacidad de construcción es el Número de Viviendas Máximas Posibles (NVMP) en un predio como resultado de la aplicación las normas de urbanización y edificación para las zonas habitacionales de cada tipología indicadas en el apartado VII.4.1.2.1 Habitacional, inciso b), así como del diseño arquitectónico.

El Número de Viviendas Máximas Posibles (NVMP) se obtiene a partir de la siguiente fórmula:

$$NVMP = \frac{[(\text{Superficie del predio})(CUS)] - m2 \text{ de áreas comunes interiores}}{\text{superficie de cada unidad particular (m2)}}$$

- h) La diferencia entre la Densidad Proporcional (DP) y el Número de Viviendas Máximas Posibles (NVMP) podrá ser cubierta de acuerdo con lo establecido en el apartado VII.4.1.2.1.1 Lineamientos

para la consolidación, en el apartado y VII.4.1.2.1.2 Lineamientos para la inclusión, equidad y respeto al medio ambiente o mediante la autorización en los términos que disponga las normas legales correspondientes que aseguren el mejoramiento de la infraestructura y equipamiento para la adecuada densificación y mezcla de usos. La cantidad de viviendas a cubrir dependen de las condiciones de infraestructura, servicios y equipamiento urbano; y siempre y cuando, no se ponga en riesgo la seguridad, movilidad, imagen urbana y espacios públicos.

Ejemplo de carácter ilustrativo:

Datos informativos:

<b>Norma de urbanización y edificación</b>	<b>Valor</b>
Uso de suelo	H3-V
Densidad máxima permitida	110 (viv/ha)
Superficie de lote	500 m <sup>2</sup>
COS	0.7
CUS	3.5
CAS	0.1

Aplicación de la fórmula de Densidad Proporcional (DP):

$$DP = \left( \frac{110 \text{ viv/ha} * 500\text{m}^2}{10,000 \text{ m}^2} \right)$$

$$DP = 5.5$$

$$DP = 6 \text{ viviendas}$$

Aplicación de la fórmula de Número de Viviendas Máximas Posibles (NVMP):

$$NVMP = \left( \frac{[500(3.5)] - 400}{75} \right)$$

$$NVMP = 18 \text{ viviendas}$$

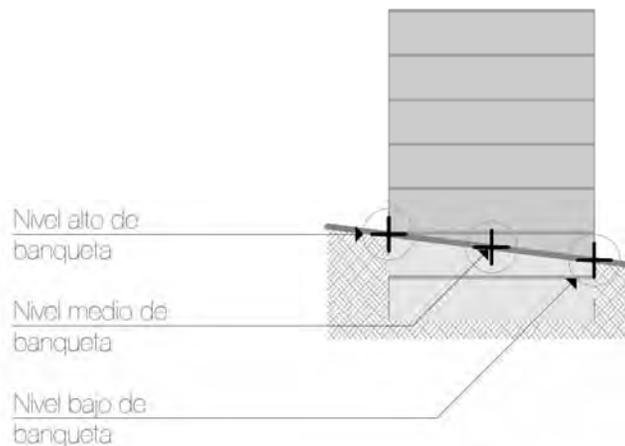
- i) Cualquier modificación inmobiliaria que pretenda hacerse y afecte a los vecinos del régimen condominal o de la sociedad de colonos, requerirá de la presentación de Acuerdo en ese sentido, tomado por la Asamblea General de Condóminos o Asociación de Colonos según sea el caso, en sesión celebrada ante la fe de Notario Público, en la que se cumpla con las debidas formalidades legales y su aprobación dependerá del análisis que realice la Autoridad conducente, respecto de la capacidad de la infraestructura para proveer los servicios básicos ante el aumento de densidad, así como de la capacidad vial del desarrollo respecto del aumento de vehículos y personas

- j) En la “Tabla de Compatibilidades de Usos de Suelo para el Centro de Población de San Luis Potosí” se especifican los usos permitidos, prohibidos y condicionados en cada zona de densidad habitacional.

Las especificaciones previstas en la “Tabla de Compatibilidades de Usos de Suelo para el Centro de Población de San Luis Potosí” tienen valor legal, obligatorio y se considera que forman parte integral de la normatividad que regula los usos de suelo

- k) En los conjuntos habitacionales unifamiliares y plurifamiliares horizontales edificables deberán considerar por la construcción de 10 a 20 viviendas: 1 vivienda accesible; de 21 a 40 viviendas: 2 viviendas accesibles; de 41 a 60 viviendas: 3 viviendas accesibles; de 61 a 80 viviendas 4 viviendas accesibles, de 81 a 100 viviendas: 5 viviendas accesibles, y así consecutivamente se agregará una más por cada 20 viviendas (ver apartado VII.4.1.3.8 Vivienda Accesible).
- l) La vivienda y los espacios de corta o mediana estancia podrán estar por debajo del nivel medio de banqueta, cuando cumplan un dictamen de riesgo favorable por la autoridad correspondiente de protección civil, que ofrezcan iluminación y ventilación horizontal natural y se respete las normas determinadas en el Reglamento de Construcción del Municipio de San Luis Potosí.
- m) A partir de lo estipulado en el inciso anterior:
- I. En caso que el lote tenga frente a dos vialidades, se reconoce el frente de lote que está determinado por su licencia de alineamiento y número oficial.
  - II. En caso que el lote tenga diferentes niveles en sus extremos, se tomará el nivel medio de banqueta.

**Figura 6. Nivel medio de banqueta**



- n) Los nuevos desarrollos inmobiliarios deberán diseñarse utilizando infraestructura verde que permita la contención y filtración del agua pluvial con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), su regulación se realizará en el reglamento de construcciones.
- o) En las zonas Ecológico Campestre, para el otorgamiento de las licencias se deberá cumplir, además de las normas de uso de suelo previamente establecidas, los siguientes requerimientos:
- I. Se deberán realizar los estudios técnicos y proyectos ejecutivos, cuyo costo correrá a cargo de la persona desarrolladora y estará sujeta a la aprobación de las autoridades correspondientes.

- II. El proyecto ejecutivo deberá contemplar los siguientes requisitos para su aprobación:
  - i. Se deberá realizar además de los estudios convencionales para cualquier desarrollo, un estudio de impacto ambiental y un estudio hidrológico.
  - ii. Deberá de contar con el proyecto de la planta de tratamiento y reutilización de agua.
  - iii. Deberá contar con un proyecto de conectividad urbana, autorizado por las Autoridades competentes, que se presentará al IMPLAN para su validación y en su caso recomendaciones, que permitan vincular la zona, con el resto del centro de población, con el menor impacto ambiental y paisajístico posible.
  - iv. Deberá realizar un proyecto de paisaje que integre la vegetación nativa de la zona, así como un proyecto de reforestación, viveros y parques botánicos, avalado por las autoridades competentes.
  - v. Deberá considerar en las vialidades materiales naturales propios de la región, que propicien la filtración de agua pluvial y por ningún motivo se podrá utilizar concretos y asfaltos.
  - vi. Deberá incluir un proyecto de sistemas alternativos de energía, provenientes de fuentes renovables avaladas por la autoridad competente en la materia.
  - vii. Deberá prevalecer en el diseño exterior de las edificaciones y mobiliario urbano un criterio de mimetización con el paisaje utilizando materiales naturales de la región.
  - viii. Debe proyectar acciones ecológicas para respetar el paso de la fauna hacia las áreas de protección ambiental, áreas de suelo silvestre, áreas de valor paisajístico y/o áreas naturales protegidas.
- III. Una vez obtenida la licencia, el titular de la misma deberá construir primero la infraestructura, en los términos que marca la licencia otorgada.
- IV. Una vez cumplida la condicionante anterior, podrá iniciar la etapa constructiva consistente en el desarrollo inmobiliario.
- V. De no cumplir con las condicionantes establecidas que anteceden, así como en las licencias, se aplicarán las medidas de seguridad y sanciones establecidas en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí.
- VI. Deberá cumplirse además con los requisitos que se señale en el reglamento de construcción respectivo.
- VII. Por la naturaleza y ubicación de las zonas ecológico campestres, la totalidad de los estudios y proyectos deberán ser aprobados por las autoridades ambientales y en materia de desarrollo urbano del Ayuntamiento, así como por la Secretaría de Ecología y Gestión Ambiental del Gobierno del Estado, a través de la correspondiente expedición de manifestación de impacto, previa solicitud para la autorización de acciones urbanísticas en la zona.

Lo anterior deberá verificarse en estricto apego a lo dispuesto por el artículo 31, inciso a) fracciones III, IV, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, y XIV, e inciso c) fracción XXII de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de San Luis Potosí.

#### VII.4.1.2.1.1 Lineamientos para la consolidación urbana

En cumplimiento a la estrategia de consolidación urbana definida en este programa, y con la firme intención de generar un desarrollo territorial y urbano responsable y justo, en el que se promueva a través de la planeación urbana un modelo de ciudad compacta que impulse la equidad e inclusión social, así como la atención a grupos en situación de vulnerabilidad, el Programa define una política de consolidación del área central a través del aprovechamiento eficiente del suelo urbano.

El área consolidada de la ciudad comprende los distritos que se encuentran dentro del anillo periférico considerando que este representó el límite de la ciudad a lo largo del siglo XX:

- Distrito I. "Central"
- Distrito II. "Lomas-Tangamanga"
- Distrito III. "Morales-Industrial Aviación"
- Distrito IV, "Saucito-Terceras"
- Distrito V. "Progreso-Satélite"

Estos distritos son definidos a partir de la delimitación del área urbana dentro del segundo circuito vial (Anillo Periférico) y con base en el análisis de crecimiento urbano descrito en el apartado IV.9 Tendencias y patrones de crecimiento de las áreas urbanas.

En los proyectos habitacionales verticales con uso de suelo H2, H3, H4 ubicados en el área consolidada, la densidad máxima permitida utilizada para el cálculo de la Densidad Proporcional podrá ser sustituida por la Densidad Vertical Compensada. A este cálculo se le identifica con el nombre de Densidad Proporcional en Área Consolidada (DP<sub>C</sub>).

La fórmula para determinar la Densidad Vertical Compensada (DVC) es la siguiente:

$$DVC = (Densidad\ máxima\ permitida)(Factor\ de\ Densificación\ Distrital)$$

Uso de suelo	Densidad máxima permitida (Viv/ha)	Factor de Densificación Distrital (FDD)	DVC
H2-V	80	1.6	128
H3-V	110	1.6	176
H4-V	170	1.6	272

Ejemplo de carácter ilustrativo:

Datos informativos:

Norma de urbanización y edificación	Valor
Ubicación	Distrito I
Uso de suelo	H3-V
Densidad máxima permitida	110 (Viv/ha)
Superficie de lote	500 m <sup>2</sup>
Factor de Densificación Distrital	1.6

Aplicación de la fórmula de Densidad Vertical Compensada:

$$DVC = (\text{Densidad máxima permitida})(\text{Factor de Densificación Distrital})$$

$$DVC = (110 \text{ viv/ha})(1.6)$$

$$DVC = 176 \text{ viv/ha}$$

Aplicación de la fórmula de Densidad Proporcional en Área Consolidada ( $DP_c$ ):

$$DP_c = \left( \frac{\text{Densidad vertical compensada} * \text{Superficie de lote}}{10,000} \right)$$

$$DP_c = \left( \frac{176 \text{ viv/ha} * 500\text{m}^2}{10,000\text{m}^2} \right)$$

$$DP_c = 9 \text{ viviendas}$$

#### **VII.4.1.2.1.2 Lineamientos para la inclusión, equidad y respeto al medio ambiente**

Con el objetivo de promover una ciudad sustentable, incluyente, reconociendo la diversidad de la población en el territorio y visibilizando sus necesidades diferenciadas, el Programa prevé modalidades de aumento de viviendas en desarrollos verticales ubicados en el área consolidada, con criterios que permitirán la inclusión, equidad, sanidad y respeto al medio ambiente.

A continuación, se enlistan y describen las cuatro modalidades de intercambio:

- Modalidad ambiental
- Modalidad social
- Modalidad económica
- Modalidad sanidad

Las modalidades se aplican utilizando la Densidad Proporcional en Área Consolidada ( $DP_c$ ).

Los resultantes, en cada una de las modalidades, se redondearán de la siguiente forma: los decimales de 0.1 a 0.49 se redondearán al número entero inmediato inferior y los decimales de 0.5 a 0.99 se redondearán al número entero inmediato superior

#### **Modalidad ambiental**

La modalidad ambiental tiene como objetivo proporcionar mayor superficie de área verde permeable al frente del predio, así como promover la vivienda sustentable mediante el siguiente intercambio:

1. Se adicionarán el 40% de las viviendas correspondientes Densidad Proporcional en Área Consolidada ( $DP_c$ ), a cambio de que la persona promovente dote con al menos 20% de su terreno como área verde permeable al frente del predio.

2. Se adicionará 50% viviendas a la Densidad Proporcional en Área Consolidada (DP<sub>C</sub>), a cambio de que la persona promovente dote con al menos tres de las siguientes ecotecnias para todas las viviendas:

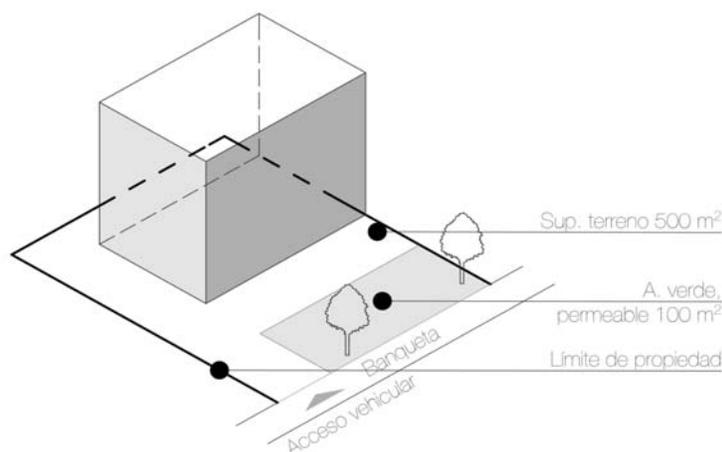
- Calentadores solares.
- Paneles solares
- Utilización y tratamiento de sus aguas jabonosas
- Captación de agua de lluvia
- Separación de residuos

Para determinar las viviendas adicionales derivadas de la Modalidad ambiental se debe multiplicar el “Factor Ambiental 1” por la Densidad Proporcional en Área Consolidada (DP<sub>C</sub>) y se debe multiplicar el “Factor Ambiental 2” por la Densidad Proporcional en Área Consolidada (DP<sub>C</sub>). Se deben contabilizar las viviendas con estas características descritas en el punto dos anterior.

A continuación, se ejemplifica la modalidad ambiental aplicada en un proyecto dentro del área consolidada:

Uso de suelo	Densidad máxima permitida (Viv/ha)	Superficie de lote	Densidad Proporcional en Área Consolidada (DP <sub>C</sub> )	Factor ambiental 1	Factor ambiental 2	Viviendas adicionales por Factor 1	Viviendas adicionales por Factor 2
H3-V	110	500	9	0.4	0.5	4	5

**Figura 7. Modalidad ambiental**



### **Modalidad social**

La modalidad social tiene como objetivo reconocer la diversidad de población en el territorio creando vivienda accesible (para conocer características de una vivienda accesible ver apartado VII.4.1.3.8):

Se adicionarán el 40% de las viviendas correspondientes por Densidad Proporcional en Área Consolidada (DP<sub>C</sub>), a cambio de que la persona promovente diseñe y construya las viviendas adicionales como viviendas accesibles

El resultante se redondeará de la siguiente forma: los decimales de 0.1 a 0.49 se redondearán al número entero inmediato inferior y los decimales de 0.5 a 0.99 se redondearán al número entero inmediato superior

Para determinar las viviendas adicionales derivadas de la modalidad social se debe multiplicar el “Factor Social” por la Densidad Proporcional en Área Consolidada, según sea el caso.

A continuación, se ejemplifica la modalidad social aplicada en un proyecto dentro del área consolidada de la ciudad:

Uso de suelo	Densidad máxima permitida (Viv/ha)	Superficie de lote	Densidad Proporcional en Área Consolidada (DPc)	Factor social	Viviendas adicionales
H3	110	500	9	0.40	4

### **Modalidad económica**

La modalidad económica tiene como objetivo crear vivienda asequible dentro del área consolidada de la ciudad mediante el siguiente intercambio:

1.- Se adicionará el 40% de las viviendas correspondientes Densidad Proporcional en Área Consolidada (DPc), a cambio de que la persona promovente venda las viviendas adicionales a través de programas gubernamentales. Para garantizar el cumplimiento de este lineamiento, deberá entregar a las autoridades correspondientes una carta notariada en la que se compromete a vender a través de dichos programas.

2.- Se adicionarán 20% de las viviendas correspondientes por Densidad Proporcional en Área Consolidada (DPc), a cambio de que la persona promovente diseñe y construya estas viviendas adicionales con una sola recámara.

Para determinar las viviendas adicionales derivadas de la modalidad económica se debe multiplicar el “Factor económico 1” y el “Factor económico 2” por la “Densidad Proporcional en Área Consolidada (DPc)”, según sea el caso.

A continuación, se ejemplifica la modalidad económica aplicada en un proyecto dentro del área consolidada de la ciudad:

Uso de suelo	Densidad máxima permitida (Viv/ha)	Superficie de lote	Densidad Proporcional en Área Consolidada (DPc)	Factor económico 1	Factor económico 2	Viviendas adicionales por factor 1	Viviendas adicionales por factor 2
H3	110	500	9	0.40	0.20	4	2

### **Modalidad sanidad**

La modalidad sanidad tiene como objetivo crear vivienda con características que permitan reducir la transmisión de enfermedades mediante el siguiente intercambio:

Se adicionará 40% de las viviendas correspondientes por Densidad Proporcional en Área Consolidada (DPc), a cambio de que la persona promovente diseñe y construya las viviendas con características para maximizar la salud de sus habitantes determinadas en el apartado VII.4.1.3.9 Vivienda Sana

Para determinar las viviendas adicionales derivadas de la modalidad sanidad se deben multiplicar la “Densidad Proporcional en Área Consolidada” (DPc), según sea el caso por el “Factor sanidad”

A continuación, se ejemplifica la modalidad sanidad aplicada en un proyecto dentro del área consolidada de la ciudad:

Uso de suelo	Densidad máxima permitida (Viv/ha)	Superficie de lote	Densidad Proporcional en Área Consolidada (DPc)	Factor sanidad	Viviendas adicionales
H3	110	500	9	0.40	4

### ***Sobre la utilización de las modalidades de intercambio***

El presente Programa permite la acumulación de los beneficios de cada una de las modalidades, siempre y cuando no supere la capacidad de construcción del lote determinada por el NVMP.

En las modalidades, por ningún motivo, se podrá aumentar la capacidad de construcción del predio (CUS) según lo asignado en las normas de urbanización y edificación.

Las modalidades se podrán aplicar únicamente en el área consolidada de la ciudad.

Cuando al término de la edificación del inmueble, no se cumpla con lo comprometido y establecido en relación a los lineamientos antes descritos, la persona promovente no podrá contar con la terminación de obra ni utilizar sus claves catastrales individuales, hasta que lo determine la autoridad competente.

Ejemplo ilustrativo:

En la siguiente tabla se ejemplifica el cálculo de las viviendas por modalidad, en un proyecto ubicado en la zona consolidada de la ciudad. Se podrán utilizar las modalidades que el promovente considere para alcanzar el NVMP.

Uso de suelo	Densidad Máxima Permitida	Superficie de lote	DP <sub>c</sub>	Viviendas adicionales (modalidad ambiental)		Viviendas adicionales (modalidad económica)		Viviendas adicionales (modalidad sanidad)	Viviendas adicionales (modalidad social)	NVMP
H3	110	500	9	4	5	4	2	4	4	18

### ***VII.4.1.2.1.3 Lineamientos para la generación de parques urbanos.***

El Programa genera incentivos denominados “Intercambio metro por metro” para crear Parques Urbanos o ampliar el área verde disponible en la zona urbana, es una política urbana que promueve el desarrollo de una gran área verde y se define a partir de polígonos de intervención que permita el intercambio de suelo por verticalidad y compatibilidad.

Los polígonos de intervención se rigen por las mismas normas de aprovechamiento y funcionamiento, que se encuentran descritas en el apartado VII.4 Instrumentos Normativos para el Desarrollo Urbano, y es una forma de alianza público-privada para el desarrollo de convenios y acciones de alto valor urbano en puntos específicos del territorio que serán definidos conforme se implementen las acciones derivadas de este Programa.

Los mecanismos de funcionamiento “Intercambio metro por metro” se definen a partir del cumplimiento de los siguientes puntos:

- a) La persona promovente propone al IMPLAN dos superficies de intervención, la generación del área verde y la de aplicación del estímulo. En ambos casos demostrando la propiedad. Las superficies propuestas deberán de ser mayores a 15 has.
- b) El H. Cabildo autorizará los polígonos, a propuesta del Instituto Municipal de Planeación.
- c) El estímulo asignado en el área de aplicación consiste además del uso de suelo establecido en la zonificación secundaria, desarrollar con la compatibilidad correspondiente al Corredor Comercial y de Servicios Central, ampliar el CUS hasta un 50% y establecer desarrollos inmobiliarios verticales empleando la Densidad Vertical Compensada.
- d) Previa cualquier autorización de aprovechamiento, se debe firmar el convenio de intercambio entre la Dirección de Desarrollo Urbano y la persona promovente, especificando compromisos, sanciones y responsabilidades.

#### ***VII.4.1.2.1.4 Lineamientos para la movilidad y seguridad peatonal.***

El Programa genera incentivos para mantener el tamaño de las cuadras a escala caminable, disminuir la fragmentación y mejorar la prosperidad de la ciudad. Es una política urbana que promueve, además el uso de suelo mixto, los frentes vivos y disminuir la movilidad, a través de ampliar la compatibilidad en cuadras menores a 120 metros de longitud con frentes vivos.

Este incentivo se encuentra alineado a la Estrategia específica Promoción de espacios urbanos con frentes vivos y la estrategia V.4.8 para impulsar la seguridad en el espacio público. El incentivo consiste en:

- a) Los desarrollos que construyan frentes vivos manteniendo una estructura ortogonal con una distancia máxima de 120 m por cuadra, con 75% de frente vivo al menos, tendrán la compatibilidad del Corredor Distrital.
- b) Para adquirir este incentivo deberán de solicitarlo a través de la Mesa Colegiada con el dictamen positivo del IMPLAN.

#### ***VII.4.1.2.2 Áreas de Transición Suburbana (ATSU)***

Las Áreas de Transición Suburbana (ATSU) son asentamientos humanos rurales ubicados en la periferia del área urbana.

Estas áreas se regularán con las normas de urbanización y edificación para el uso de suelo H1- unifamiliar (H1-U) y se permitirá el comercio y servicios de acuerdo a lo estipulado para el Área de Transición Suburbana en la “Tabla de Compatibilidades de Usos de Suelo para el Centro de Población de San Luis Potosí”.

#### ***VII.4.1.2.3 Crecimiento Urbano No Programado (CUNP)***

Son las áreas que serán destinadas a satisfacer las futuras necesidades de urbanización, por tanto, no cuentan con normas de urbanización y edificación, queda prohibida cualquier acción urbanística durante la vigencia del presente programa. La asignación de normas de urbanización y edificación se establecerán en la actualización de este Programa o en un Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

#### ***VII.4.1.2.4 Corredores Comerciales***

Definen la ubicación de las funciones comerciales y de servicios para satisfacer las necesidades de la población, permitiendo una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, dependiendo de la jerarquía y características propias de cada tipo de corredor.

El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de San Luis Potosí establece en la zonificación secundaria cuatro tipos de corredores comerciales y de servicios, que a continuación se enumeran:

- a) Corredores Comerciales y de Servicios Distritales (CD);
- b) Corredores Comerciales y de Servicios Centrales (CC);
- c) Corredores Comerciales y de Servicios Regionales (CR).
- d) Corredores Comerciales y de Servicios Industriales (CI)

La “Tabla de Compatibilidades de Usos de Suelo para el Centro de Población de San Luis Potosí”, tiene carácter normativo, y en ella se especifican los usos permitidos, prohibidos y condicionados en cada tipo de corredor.

El tipo de corredor se identificará en la “Tabla de Compatibilidades de Usos de Suelo para el Centro de Población de San Luis Potosí” conforme a las siglas definidas en los párrafos que antecede.

La asignación del uso de suelo de dichos corredores estará establecida de la siguiente forma:

- a) Por una línea, con un color determinado a cada tipo de corredor, indicada en el plano de zonificación secundaria sobre las vialidades correspondientes, otorgando el uso a los lotes que tengan número oficial y frente a dicha vialidad.
- b) Por un polígono, con un color determinado a cada tipo de corredor, indicado en el plano de zonificación secundaria sobre la superficie de un predio que le asigna su uso a toda el área.

Los polígonos con uso de suelo comercial y de servicios, que permitan vivienda, (CD, y CC) adoptarán la densidad determinada por el uso habitacional prevaleciente en la zona.

### **I. Corredores Comerciales y de Servicios Distritales (CD)**

El principal objetivo de este corredor es brindar los servicios básicos y el comercio de bajo impacto a los habitantes del distrito. Este corredor coexiste de forma equilibrada con el uso habitacional, por lo tanto, los lotes con frente a este tipo de corredor tienen mayores opciones de compatibilidad (ver Tabla de Compatibilidades de Usos de Suelo para el Centro de Población de San Luis Potosí), fomentando de este modo el uso mixto en esos predios.

Este corredor no proporciona mayor densidad (vivienda/hectárea), ni mayor superficie de construcción (CUS). Los predios que cuenten con frente a este corredor, se encontrarán sujetos a las normas de urbanización y edificación correspondientes al uso de suelo de su zona definido en el programa.

En los desarrollos de vivienda vertical que tengan frente a este tipo de corredor y cuenten, en su planta baja con área comercial al frente y estacionamiento posterior a esta área comercial, el CUS le será considerado a partir del primer nivel.

La altura de la edificación se encuentra limitada a mantener el plano angular establecido en este programa (ver apartado VII.4.1.3.4).

### **II. Corredores Comerciales y de Servicios Centrales (CC)**

El principal objetivo de este corredor es definir la ubicación de actividades comerciales y de servicios que sirven a la totalidad de la zona urbana y sus colindancias y, por lo tanto, son de impacto mayor a los establecidos en el corredor comercial y de servicios distritales.

Este corredor, al promover este tipo de servicios y comercio, no proporciona mayor densidad (Viv/hectárea), sin embargo, si proporciona sus propios valores de Coeficiente de Ocupación del Suelo

(COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), Superficie mínima de lote, Frente mínimo de lote y Restricciones.

Los nuevos proyectos habitacionales verticales en este corredor podrán acceder a los valores de la siguiente tabla, siempre y cuando, ofrezcan usos comerciales y de servicios al menos en la totalidad de su frente respetando la “Tabla de Compatibilidades de Usos de Suelo para el Centro de Población de San Luis Potosí.”

**Tabla 161.- Valores con frente a Corredor comercial y de servicios centrales (CC)**

Uso de suelo definido en el programa con frente a Corredor comercial y de Servicios Centrales (CC)	Valores
Superficie mínima de lote	400 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	15 m
Coeficiente ocupación del suelo (COS)	0.75
Coeficiente utilización del suelo (CUS)	8.0
Coeficiente absorción del suelo (CAS)	0.10
Restricción posterior	3 m

Así mismo, deberán de sujetarse a los siguientes puntos normativos:

- a) Para determinar los valores de densidad máxima (Viv/ha) se deben de respetar lo determinado en las normas de urbanización y edificación correspondiente al uso de suelo de su zona definido en el programa.
- b) Las plazas comerciales de impacto significativo tomarán los valores de este tipo de corredor, siempre y cuando tengan en su antecedente la licencia de construcción y uso del suelo correspondiente, autorizada por la autoridad competente.
- c) Los lotes urbanos y urbanizables, mayores a 600 m<sup>2</sup>, que se encuentren en la periferia del centro de población con frente a un corredor (CC) y área “No urbanizable”, podrá aumentar su CUS permitido un 25%.
- d) La altura de las edificaciones se encuentra limitada a mantener el plano angular establecido en este programa (ver apartado VII.4.1.3.4).

### III. Corredores Comerciales y de Servicios Regionales (CR)

El principal objetivo de este corredor es definir la ubicación de las instalaciones que tienen un alcance que rebasa el centro de población.

La primera línea de edificaciones frente a los Corredores Comerciales y de Servicios Regionales (CR) no podrá contemplar usos habitacionales, estos podrán integrarse después de un área de amortiguamiento y una distancia determinada por la Dirección de Protección Civil hacia el fondo del predio, incorporando el uso de suelo preponderante en la zona y contemplando un acceso independiente a los servicios y comercios propios de este tipo de corredores.

Al existir vivienda o usos habitacionales, con independencia de la regulación de la “Tabla de Compatibilidades de Usos de Suelo para el Centro de Población de San Luis Potosí”, la autorización de giros permitidos en este corredor quedará condicionada al dictamen de la Dirección de Protección Civil,

que determinará, en su caso la necesidad de establecer un área de amortiguamiento indicando las características de la misma.

Este corredor proporciona sus propios valores de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), Superficie mínima de lote, Frente mínimo de lote. Estos valores se exponen en la siguiente tabla:

**Tabla 162.- Valores con frente a Corredor comercial y de servicios regionales (CR)**

Uso de suelo definido en el programa con frente a corredor comercial y de servicios regionales (CR)	Valores
Superficie mínima de lote	800 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	20 m
Coeficiente ocupación del suelo (COS)	0.75
Coeficiente utilización del suelo (CUS)	9.0
Coeficiente absorción del suelo (CAS)	0.10

En la “Tabla de Compatibilidades de Usos de Suelo para el Centro de Población de San Luis Potosí” se especifican los usos permitidos, prohibidos y condicionados.

La altura de las edificaciones se encuentra limitada a mantener el plano angular establecido en este programa (ver apartado VII.4.1.3.4).

#### **IV. Corredores Comerciales y de Servicios Industriales (CI)**

El principal objetivo de este corredor es definir la ubicación de comercio y servicios que apoyan a las actividades de la industria.

Al ser su principal propósito ampliar la compatibilidad de usos de suelo para lograr usos mixtos en la zona, el corredor no proporciona nuevos valores de utilización y aprovechamiento de suelo, por lo que los lotes con frente a este tipo de corredor se rigen mediante la normativa de urbanización y edificación determinada en los usos de suelo definidos en la zonificación secundaria de este programa.

Este corredor estará sujeto a lo que determine la normatividad de construcción y autorización definida en el reglamento para el funcionamiento de la actividad industrial determinado por la autoridad competente.

##### **VII.4.1.2.5 Servicio a la Industria (S)**

Son aquellas áreas que alojan instalaciones complementarias y de servicio a la actividad industrial y comercial.

Las normas de urbanización y edificación para estas zonas son las siguientes:

**Tabla 163.- Normas de Urbanización y Edificación, Servicio a la industria (S)**

Servicio a la industria	Valores
Superficie mínima de lote	800 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	20 m
Coeficiente ocupación del suelo (COS)	0.70
Coeficiente utilización del suelo (CUS)	4.0
Coeficiente absorción del suelo (CAS)	0.10

En la “Tabla de Compatibilidades de Usos de Suelo para el Centro de Población de San Luis Potosí” se especifican los usos permitidos, prohibidos y condicionados en esta zona.

La altura de las edificaciones se encuentra limitada a mantener el plano angular establecido en este programa (ver apartado VII.4.1.3.4).

#### VII.4.1.2.6 *Industria (I)*

Son las que alojan las instalaciones necesarias para el desempeño de la actividad industrial, estas zonas quedan sujetas a las siguientes normas básicas:

- a. Deberán de alinearse a lo establecido en la normativa federal, estatal y local.
- b. Queda prohibido el uso habitacional en estas zonas; para la vivienda cercana a la industria se deberá mantener la restricción y la zona de amortiguamiento determinada por la autoridad competente.
- c. En las zonas industriales, según su giro, será necesaria la factibilidad positiva del Organismo Operador de Agua correspondiente.
- d. Los parques industriales deben de cumplir con la norma técnica NMX-R-046-SCFI-2015 (o normativa vigente).
- e. En la “Tabla de Compatibilidades de Usos de Suelo para el Centro de Población de San Luis Potosí” se especifican los usos permitidos, prohibidos y condicionados en esta zona.
- f. Las normas de urbanización y edificación para estas zonas son las siguientes:

**Tabla 164.- Normas de Urbanización y Edificación, Industria**

Industria	Valores
Superficie mínima de lote	1000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	20 m
Coficiente ocupación del suelo (COS)	0.60
Coficiente utilización del suelo (CUS)	1.8
Coficiente absorción del suelo (CAS)	0.10

#### VII.4.1.2.7 *Equipamiento Urbano (E)*

Se define como equipamiento urbano al conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades institucionales educativas, culturales, de salud, asistencia social, deportivas, recreativas, de comunicaciones, transporte, abasto y comercio. (LOTDUSLP, Art. 4, Fracc. XXXIX). Los cuales pueden ser públicos o privados.

Consideraciones generales:

- a) El uso o destino denominado de equipamiento urbano parte de reconocer la naturaleza pública y privada de los existentes en el Centro de Población de San Luis Potosí, clasificados de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano (SEDESOL).