

## ANEXO 5

# GLOSARIO DE TÉRMINOS

Los términos a que hace referencia el **Plan Municipal de Desarrollo Urbano** se interpretaran conforme a lo siguiente:

**Ley General:** la Ley General de Asentamientos Humanos

**Ley Municipal:** la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de San Luis Potosí

**Ley de Desarrollo Urbano:** Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí y sus modificaciones.

**Municipio:** el Municipio de San Luis Potosí, S. L. P.

**Plan de Desarrollo Urbano:** el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Luis Potosí, S.L.P.

**Plan de Centro de Población Estratégico:** el Plan de Desarrollo Urbano del área comprendida dentro del Limite de Centro de Población, en este caso de las ciudades de San Luis Potosí y Soledad de Graciano Sánchez.

**Centro de Población:** las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal las que se reserven para su expansión futura las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas y las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a las leyes aplicables

**Zona Urbana:** las edificadas total o parcialmente y que cuentan con los servicios mínimos esenciales

**Anexo Técnico:** el conjunto de estudios, análisis y lineamientos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas, relativos a los elementos del medio físico natural y transformado, así como los aspectos socioeconómicos y jurídicos, que constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico del Plan

**Anexo Gráfico:** el conjunto de planos impresos o en archivos digitalizados, que forman parte del **Plan Municipal de Desarrollo Urbano**

**Documento Básico:** el conjunto de disposiciones reglamentarias que se encuentran determinadas para el territorio municipal y que corresponde al área de aplicación del Plan, las normas de zonificación primaria, las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como las obligaciones a cargo de las autoridades y de los particulares derivadas del mismo

**Secretaría:** la dependencia del Gobierno del Estado competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en este caso la Secretaría de Desarrollo Urbano, Comunicaciones y Obras Publicas

**Dependencia Municipal:** la dependencia técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación

---

**Asentamiento Humano:** la radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran

**Conurbación:** el fenómeno que se presenta cuando dos o más centros de población, por su crecimiento y relaciones socioeconómicas, formen o tiendan a formar una unidad urbana

**Zona de conurbación:** el área que se determina en la declaratoria en donde se reconozca el fenómeno de conurbación, para los efectos de planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de los centros de población comprendidos en sus límites

**Desarrollo urbano:** el conjunto armónico de acciones que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos

**Planeación y programación de los centros de población:** el conjunto de actividades tendientes a lograr de una manera racional, los satisfactores indispensables para el buen funcionamiento de los mismos

**Regulación de los centros de población:** la práctica sistemática mediante la aplicación de medidas, para llevar a buen efecto la evolución de los centros de población, según los modelos que previamente se definan

**Urbanización:** el proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para su asentamiento

**Fundación:** el establecimiento de un centro de población previsto en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, mediante decreto del Congreso del Estado

**Conservación:** la acción dirigida a mantener el equilibrio ecológico y el Patrimonio Cultural del territorio ya sea Estatal o Municipal que requieren de su preservación

**Mejoramiento:** la acción dirigida a reordenar y renovar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo del territorio estatal, municipal o de un centro de población

**Crecimiento:** la expansión de los límites de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población la expansión de los límites de los centros de población

**Renovación urbana:** La transformación o mejoramiento del suelo en zonas comprendidas en los centros de población, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo

**Expansión urbana:** el crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, modificando el aprovechamiento y el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura

**Propiedad Social:** las tierras comunales y las dotadas a los núcleos de población ejidal o incorporadas al régimen ejidal conforme las disposiciones de la Ley Agraria, mismas que se dividen en tierras para el asentamiento humano, de uso común y parceladas

**Provisiones:** las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población

---

**Utilización del Suelo:** la conjunción de Usos y Destinos del suelo

**Usos:** los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población

**Destinos:** los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población

**Zona Mixta:** mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarios o compatibles y se generan a través

**Reservas:** áreas de un centro de población, que serán utilizadas para su futuro crecimiento o expansión

**Reservas Territoriales:** las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integren al dominio privado de la Federación, el Estado o los Municipios

**Determinación de usos, destinos y reservas:** son los actos de derecho público que corresponde autorizar a los ayuntamientos en los planes y programas de desarrollo urbano, a fin de clasificar las áreas y predios de un centro de población y establecer las zonas, donde se precisen los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las cuales se sujetara el aprovechamiento público, privado y social de los mismos

**Acción Urbanística:** la urbanización del suelo y la edificación en el mismo comprendiendo también la transformación de suelo rural a urbano las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios los cambios en la utilización y en el régimen de propiedad de predios y fincas la rehabilitación de fincas y zonas urbanas así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura

**Obras de Urbanización:** las obras de infraestructura a ejecutarse en el terreno materia del fraccionamiento. Según el caso, tales obras podrán referirse a agua potable, drenaje pluvial y sanitario o drenaje combinado energía eléctrica y alumbrado público teléfonos, guarniciones y banquetas pavimento de arroyo de vías y estacionamientos y los sistemas de nomenclatura señalamiento vial y trabajos de forestación y jardinería. Asimismo cuando corresponda, las obras de infraestructura primaria, que se requieran para incorporar el fraccionamiento al área urbana y a sus servicios. Cuando se trate de subdivisión, únicamente las que pudieran ser necesarias para complementar las obras existentes

**Áreas y predios de conservación ecológica:** las tierras, aguas y bosques en estado natural que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas

**Áreas y predios rústicos:** las tierras, aguas y bosques que son susceptibles de explotación racional agropecuaria, piscícola, minera o forestal

**Suelo Urbanizable:** Aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas

**Suelo Urbanizado:** aquel donde habiéndose ejecutado las obras de urbanización, cuenta con su incorporación o reincorporación municipal

**Obras de edificación:** todas aquellas acciones de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo urbanizado, para permitir su uso o destino

---

**Equipamiento Urbano:** los edificios y espacios acondicionados de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en regional, urbano y local.

Cuando el equipamiento lo administra el sector público este se considera un destino y cuando lo administra el sector privado se considera un uso.

**Subdivisión:** la partición de un predio en dos o más fracciones

**Relotificación:** el cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad

**Incorporación Municipal:** el acto de derecho público que tiene por objeto dar por concluida la acción urbanística de expansión urbana y declarar al suelo urbanizado, mediante su autorización por el ayuntamiento, quien asumirá la administración de las obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos, la autorización de este acto, faculta al urbanizador a la enajenación de los predios resultantes

**Densidad de la Edificación:** el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado

**Densidad Máxima:** Concentración máxima de habitantes o viviendas permitidas en una superficie determinada del centro de población en este reglamento se aplica sobre hectárea bruta de terreno de predios rústicos o áreas de reserva urbana

**Superficie mínima del lote:** la superficie mínima en metros cuadrados de un lote o unidad privativa que se deberá de respetar para determinada zonas.

**Superficie máxima del lote:** la superficie máxima en metros cuadrados de un lote o unidad privativa que se deberá de respetar para determinada zona

**Frente mínimo de lote:** la distancia frontal en metros lineales que deberá respetar un lote o unidad privativa.

**Índice de edificación:** la unidad de medida que sirve para conocer cuantas viviendas o unidades privativas pueden ser edificadas dentro de un mismo predio o lote en las zonas habitacionales, se aplica dividiendo la superficie del lote entre los metros cuadrados que se determinan como índice de edificación.

**Superficie Edificable:** el área de un lote o predio que puede ser ocupado por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante

**Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.

**Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.

---

**Frente Mínimo:** delimitación sobre un lote o predio en el frente a la vía públicas, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable.

**Cajón de estacionamiento:** área dentro del lote para alojar un vehículo.

**Alineamiento de la edificación:** La delimitación sobre un lote o predio en el frente a la vía públicas, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable.

**Restricción Frontal:** la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo

**Restricción lateral:** la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable, según se señale en el Plan Parcial de Urbanización

**Restricción posterior:** la superficie en la cual se restringe la altura y/o la distancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior

**Modo de edificación:** caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana

---

## Interpretación de la Clasificación de Áreas

La clasificación de áreas se establece en función de las condicionantes que resultan de las características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

### **Áreas Urbanizadas:**

#### Áreas Urbanas:

Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del Ayuntamiento en los términos señalados en la Ley, o están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana, siendo identificadas con la clave de las áreas urbanizadas, a la que se añade la sub-clave (AU).

#### Áreas de urbanización progresiva:

Son las áreas urbanizadas realizadas mediante la acción urbanística por objetivo social, y que no han concluido con dicha acción urbanística o aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento ha autorizado regularizar, mediante acuerdo de cabildo, según los tramites que señalan las leyes en la materia y para complementar sus obras de urbanización se sujetan a lo estipulado para la acción urbanística de objetivo social siendo identificadas con la clave de las áreas urbanizadas, a la que se añade la sub-clave (UP).

### **Áreas de reserva urbana:**

Son las áreas que corresponden a los terrenos donde se dispone el crecimiento del centro de población, se identifican con la clave RU.

#### Áreas de reserva urbana a corto plazo:

Son las áreas pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con obras de urbanización básica o donde es factible realizarlas de inmediato mediante la elaboración de un Plan Parcial de Urbanización cumpliendo con lo señalado en el artículo 30 de este ordenamiento, siendo identificadas con la clave de las áreas de reserva urbana, a la que se añade la sub-clave (CP).

---

#### Áreas de reserva urbana a mediano plazo:

Son las áreas de reserva urbana que son potencialmente urbanizables, pero no cuentan con las obras de urbanización básica y no es factible realizarlas inmediatamente sin embargo los interesados podrán solicitar al Ayuntamiento la autorización, para la realización de estudios que permitan la promoción de las obras de urbanización básica que les permita pasar a formar parte de la reserva urbana a corto plazo mediante la elaboración de un Plan Parcial de Urbanización cumpliendo con lo señalado en el artículo 30 de este ordenamiento, siendo identificadas con la clave de las áreas de reserva urbana, a la que se añade la sub-clave (MP).

#### Áreas de reserva urbana a largo plazo:

Son las áreas de reserva urbana potencialmente urbanizables, pero que no cuentan con obras de urbanización básica, y no es posible realizarlas inmediatamente. Sin embargo, los interesados podrán solicitar al Ayuntamiento que estudie la factibilidad de que a futuro lleguen a contar con la urbanización básica. Entre tanto, en estas zonas no se permite modalidad alguna de acción urbanística.

#### **Áreas de Transición:**

Son las áreas que funcionan como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales, naturales protegidas e industriales, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones con baja intensidad de uso de suelo, teniendo como prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación, esparcimiento y agropecuarias. Se identifican con la clave (AT).

#### **Áreas No Urbanizables**

Son las tierras, aguas, y bosques cuyo uso corresponde a las actividades del sector primario de manera permanente, por lo que son susceptibles de aprovechamiento racional agrícola, pecuario, piscícola o forestal, Se identifican con la clave **AR**, siendo las siguientes:

##### Áreas agropecuarias:

Los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (AGR)

##### Áreas piscícolas:

Los predios y aguas dedicados a la pesca y demás actividades acuícolas. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (PSC).

##### Áreas forestales:

Los terrenos y bosques dedicados a la actividad silvícola. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (FOR).

---

Áreas silvestres:

Aquellas que por sus características específicas no son susceptibles de aprovechamiento, debiendo mantenerse en su estado original. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (AS)

Actividades extractivas:

Los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos, siendo identificadas con la clave (AE).

Áreas naturales protegidas:

Las relativas a las tierras, aguas y bosques que por sus características naturales o paisajísticas deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental. Por lo tanto podrán ser materia de protección como reservas ecológicas, mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamiento socialmente necesarios, de acuerdo a lo estipulado en la *Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente* y la *Ley Ambiental del estado*. Se identifican con la clave AN. Se consideran áreas naturales protegidas:

Parques Urbanos y Reservas Estatales:

Son las Áreas Naturales Protegidas cuya declaratoria es competencia de los gobiernos de los Estados, Se identifican con la clave de las áreas naturales protegidas más la sub-clave (PU)

Áreas de Conservación y Preservación Ecológica:

Son las áreas en que los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad humana y que por razones de carácter ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse, permitiendo la intervención humana en forma condicionada, y el ayuntamiento promoverá sean decretadas como áreas naturales protegidas. En estas áreas deberá respetarse lo establecido en la *Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente* y la *Ley Ambiental del estado*, estando bajo el control de las autoridades competentes así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes, se identifican con la clave de las áreas naturales protegidas más la sub-clave (CE).

Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua:

Son las áreas requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos, tanto por la operación natural como para fines de explotación agropecuaria y de suministro a los asentamientos humanos, se subdividen en:

Áreas de protección a cuerpos de agua: las relacionadas con las aguas nacionales, en los términos de la *Ley de Aguas Nacionales*.

Áreas de protección a cauces: las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera continua, en los términos de la *Ley de Aguas Nacionales* y

---

Áreas de protección a escurrimientos: las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en los términos de la *Ley de Aguas Nacionales*.

Para establecer dichas áreas de protección en los cuerpos de agua, cauces y escurrimientos se estará a lo establecido en la *Ley de Aguas Nacionales*, para lo cual la autoridad municipal solicitará a la *Comisión Nacional del Agua* el dictamen respectivo.

Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la *Ley Federal de Aguas* y la *Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente* siendo identificadas con la clave CA

### **Áreas de protección histórico-patrimonial:**

Son las áreas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico o artístico que requieren de su protección, según las leyes en la materia, se identifican con la clave PP subdividiéndose en:

#### Áreas de protección al patrimonio histórico:

Son las áreas donde se localizan varios monumentos históricos o artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos cuyo conjunto reviste valor estético en forma relevante o varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional, o los que se encuentran vinculados a hechos pretéritos de relevancia para el país, por lo tanto están bajo la protección de la Ley Federal sobre Monumentos Artísticos e Históricos y Zonas Arqueológicas y el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia. Se identifican con la clave de las áreas de protección histórico patrimonial más la sub-clave (PH).

#### Áreas de protección al Patrimonio Cultural:

Son las áreas no clasificadas como áreas de protección al patrimonio histórico, contienen traza urbana y edificaciones de valor histórico, cultural y arquitectónico que pueden formar un conjunto de relevancia, por lo que son de interés para el acervo cultural del Estado:

#### Áreas de protección a la fisonomía urbana:

Son las áreas que contienen traza urbana y edificaciones de valor arquitectónico que forman un conjunto fisonómico, por lo que su conservación es de interés municipal es decir, contienen valores de caracterización ambiental en sus elementos urbanísticos, por lo que están bajo el control de este **reglamento y los** reglamentos municipales en la materia y se identifican con la clave de las áreas de protección histórico patrimonial más la sub-clave (PF).

---

## **Áreas de restricción de instalaciones especiales:**

Son las áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones especiales, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas, se identifican con la clave IE siendo las siguientes:

### Áreas de restricción a Aeropuertos:

Las determinaciones específicas sobre las restricciones a la utilización del suelo alrededor de los aeródromos las señalará la Secretaría de Comunicaciones y Transportes en base a la Ley de Vías Generales de Comunicación, y demás leyes y reglamentos en la materia. Las instalaciones de los aeropuertos generan dos tipos de áreas de restricción: una referente a la limitación de alturas y otra de protección contra ruidos. En ambas áreas está estrictamente prohibida la construcción de escuelas, hospitales, teatros o auditorios.

Estas áreas se identificarán con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave (AV)

### Áreas de restricción de instalaciones ferroviarias:

Las referidas a las estaciones de ferrocarril de pasajeros y carga, con sus respectivos patios de maniobras, así como a las vías ferroviarias, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de Comunicaciones y Transporte, en base a la Ley de Vías Generales de Comunicación y demás leyes y reglamentos en la materia. En tratándose de vías de ferrocarril, se establece una franja mínima de 15 metros a cada lado del derecho de vía como servidumbre de la misma, debiendo estar libre de edificaciones e instalaciones permanentes, salvo las que permitan las leyes federales.

Estas áreas se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave (FR)

### Áreas de restricción de instalaciones militares

Las referidas a cuarteles y edificios del Ejército Mexicano, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la *Secretaría de la Defensa*, en base a las leyes y reglamentos en la materia, y se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave (ML)

### Áreas de restricción de instalaciones de readaptación social:

Las referidas a cárceles y edificios penitenciarios, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la *Secretaría de Gobernación de la Federación* y la *Secretaría de Gobierno del Estado de San Luis Potosí*, en base a las leyes en la materia, el *Reglamento de los Centros Federales de Readaptación Social* y los propios del Estado, y se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave (RS).

---

#### Áreas de restricción de instalaciones de riesgo:

Son las referidas a depósitos de combustible, distribución de energéticos, cementerios, industrias peligrosas y usos del suelo que entrañen peligro o riesgo para la salud y sus inmediaciones. En los casos de alto riesgo, por ser materia federal, la SEMARNAP (*Secretaría del Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca*), en base a la *Ley General de la Salud, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente* y demás leyes y reglamentos federales en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave (RG).

#### Áreas de restricción por paso de infraestructuras:

Son las áreas que resultan afectadas por el paso de infraestructuras y son necesarias por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas, Se identifican con la clave RI, siendo las siguientes:

#### Áreas de restricción por paso de instalaciones de agua potable:

Corresponden a las franjas a lo largo y alrededor de las instalaciones de agua potable, por lo general sobre las vías públicas, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro y reparación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, en relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (AP)

#### Áreas de restricción por paso de instalaciones de drenaje:

Corresponden a las franjas a lo largo y alrededor de las instalaciones de alcantarillado para aguas negras y drenaje de aguas pluviales, por lo general sobre las vías públicas, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro y reparación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, en relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (DR)

#### Áreas de restricción por paso de instalaciones de electricidad:

Corresponden a las franjas a lo largo y alrededor de las instalaciones de electricidad, por lo general sobre las vías públicas, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro y reparación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la Comisión Federal de Electricidad, en relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (EL) y

#### Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación:

Corresponden a las franjas a lo largo y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, por lo general sobre las vías públicas, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro y reparación de las mismas, cuyo ancho señalarán las autoridades municipales en base a los criterios que precise el organismo operador, en relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (TL).

---

### Áreas de restricción por paso de infraestructura vial:

Son las superficies que deberán de quedar libres de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (VL).

### **Utilización general del suelo,**

La utilización general del suelo establece y regula **los usos y destinos** de los predios y las edificaciones, indicando su categoría como usos y destinos predominantes en función de la determinación de zonas.

**La zonificación primaria a Nivel de Plan Municipal:** En la que se determinan los aprovechamientos genéricos, o utilización general del suelo que se integran en la totalidad del territorio municipal de San Luis Potosí.

**Las zonas primarias** que se establecen en el presente Plan son las que a continuación se enuncian para la totalidad del territorio municipal y para cada una de las Zonas Urbanas:

### **Zonas de aprovechamiento de recursos naturales**

Son las que se ubican sobre áreas rústicas y, por tanto, no son destinadas a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano, sino a aprovechamientos concordantes con su carácter de medio rural, subdividiéndose en los siguientes tipos:

#### Zonas Agropecuarias

Son las que comprenden todas las actividades relacionadas con la agricultura y la ganadería, en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia, no siendo permisibles en ellas acciones que impliquen procesos de urbanización y desarrollo urbano, se identifican con la clave (AG).

#### Zonas de Granjas y Huertos

Son las destinadas para realizar actividades de cultivo de árboles frutales y hortalizas, así como granjas avícolas y apiarios, incluyendo la posibilidad de la edificación de una casa habitación o instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento, se identifican con la clave (GH).

#### Zonas de Actividades Extractivas:

Son aquellas dedicadas a la explotación racional del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción, se identifican con la clave (AE):

---

Zonas de Actividades Forestales:

Son los terrenos y bosques dedicados a la actividad silvícola, se identifican con la clave (F).

Zonas de Actividades Silvestres:

Son las áreas rústicas que prevalecen en gran medida en su estado natural, se identifican con la clave (AS)

Zonas Urbanas:

Son las comprendidas en los centros de población, incluyendo habitación, industria, comercio y servicios, así como los destinos relativos al equipamiento urbano, se identifican con la clave (AU).

En las zonas de aprovechamiento de los recursos naturales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la tabla No. 4 del presente ordenamiento.

---

## Descripción de Zonas para el Centro de Población Estratégico.

(Su descripción depende de la clasificación de áreas en el plano de zonificación secundaria).

### Zonas Habitacionales

En todas las zonas habitacionales, que a continuación se describen, deberán observarse los siguientes lineamientos generales:

- 1** Las densidades máximas señaladas son indicativas, pudiendo rebasarse la densidad indicada, siempre y cuando se cumpla con los demás lineamientos establecidos en este ordenamiento y en el Reglamento de Construcción, especialmente los relativos a superficies mínimas de lotes, tipos de vivienda, áreas de donación y normas de ingeniería vial
- 2** Las alturas máximas permisibles en áreas de protección al patrimonio histórico y a la fisonomía urbana, serán las que señale la autoridad específica para este tipo de áreas, debiendo ser congruentes con las alturas prevalecientes en el contexto urbano
- 3** Las restricciones frontales en estos mismos tipos de áreas de protección histórica y fisonómica, deberán obligatoriamente seguir con los alineamientos existentes en el contexto urbano
- 4** En las zonas habitacionales que correspondan con áreas de reserva urbana, se permitirá la ubicación de conjuntos habitacionales de tipo plurifamiliar vertical, tipos H1-V, H2-V, H3-V y H4-V, condicionados a que su acceso y frente principal del predio de a un corredor de usos mixtos o comerciales de tipo barrial o distrital, y que la intensidad de la edificación deberá ser como máximo del mismo rango que el de la zona habitacional con la cual colindará, especificada en la normatividad contenida en este Plan así como al cumplimiento de la elaboración de su Plan Parcial de Urbanización, siguiendo el procedimiento señalado en el Artículo 30 de este ordenamiento

#### Zonas de Habitación de densidad baja (H1):

Estas zonas se localizan en las Zonas Urbanas, con la ubicación y límites señalados en los Planos indicados del Anexo Gráfico, identificándose con la clave H1.

#### Zonas de Habitación de densidad media (H2):

Estas zonas se localizan en las Zonas Urbanas, con la ubicación y límites señalados en los Planos indicados del Anexo Gráfico, identificándose con la clave H2.

#### Zonas de Habitación de densidad media alta (H3):

Estas zonas se localizan en las Zonas Urbanas, con la ubicación y límites señalados en los Planos indicados del Anexo Gráfico, identificándose con la clave H3.

#### Zonas de Habitación de densidad alta (H4):

Estas zonas se localizan en las Zonas Urbanas, con la ubicación y límites señalados en los Planos indicados del Anexo Gráfico, identificándose con la clave H4.

---

## **Zonas de Uso Mixto**

Son aquellas en las que la habitación se mezcla con actividades relativas al comercio y los servicios, así como con instalaciones de equipamiento urbano, subdividiéndose en los siguientes tipos:

### Zonas de Uso Mixto barrial (MB):

Son aquellas en las que la habitación es predominante pero compatible con otros usos de tipo comercial y de servicios estrictamente barriales, en ellas el uso habitacional no podrá ser menor del 75 por ciento de la zona.

Estas zonas se localizan en las Zonas Urbanas, con la ubicación y límites señalados en los Planos indicados del Anexo Gráfico, identificándose con la clave MB.

### Zonas de Uso Mixto distrital (MD):

Son aquellas en donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales, de servicios, de oficinas, y de equipamiento urbano, cuya zona de influencia es la totalidad de la Zona Urbana, en ellas el uso habitacional no podrá ser mayor del 50 por ciento de la zona.

Estas zonas se localizan en las Zonas Urbanas, con la ubicación y límites señalados en los Planos indicados del Anexo Gráfico, identificándose con la clave MD.

### Zonas de Uso Mixto central (MC):

Son aquellas en donde la habitación deja de ser predominante, mezclándose con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad del centro de población, quedando excluidos los usos comerciales y de servicios de mayor impacto, por razones de impacto en la imagen urbana en ellas el uso habitacional no podrá ser mayor del 25 por ciento de la zona.

Estas zonas se localizan en las Zonas Urbanas, con la ubicación y límites señalados en los Planos indicados del Anexo Gráfico, identificándose con la clave MC.

---

## **Zonas Comerciales y de Servicios**

Son las superficies necesarias para el adecuado desempeño de las funciones comerciales y de servicios para satisfacer las necesidades de la población, permitiéndose una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí.

En todas las zonas comerciales y de servicios, que a continuación se describen, deberán observarse los siguientes lineamientos generales:

- 1** Las alturas máximas permisibles en áreas de protección al patrimonio histórico y a la fisonomía urbana, serán las que señale la autoridad específica para este tipo de áreas, debiendo ser congruentes con las alturas prevalecientes en el contexto urbano
- 2** Las restricciones frontales en estos mismos tipos de áreas de protección histórica y fisonómica, deberán obligatoriamente seguir con los alineamientos existentes en el contexto urbano.

### Zonas Comerciales y de Servicios Distritales (CD):

Son aquellas en las que se desarrollan actividades comerciales y de servicios, que sirven a la totalidad de la Zona Urbana, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercios y servicios de impacto mayor. Estas zonas se localizan en las Zonas Urbanas, con la ubicación y límites señalados en los Planos indicados del Anexo Gráfico, identificándose con la clave CD.

### Zonas Comerciales y de Servicios Centrales (CC):

Son aquellas en las que se ubica la principal concentración de actividades comerciales y de servicios, sirviendo a la totalidad del centro de población en estas zonas por la afectación que producen en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de impacto mayor. Estas zonas se localizan en las Zonas Urbanas, con la ubicación y límites señalados en los Planos indicados del Anexo Gráfico, identificándose con la clave CC.

### Zonas Comerciales y de Servicios Regional (CR):

Son aquellas que alojan instalaciones que tienen un alcance que rebasa el centro de población tales como centros comerciales, así como comercio especializado y servicio de impacto mayor, venta de vehículos y maquinaria, entre otros, debiendo excluirse el uso habitacional de estas zonas. Estas zonas se localizan en las Zonas Urbanas, con la ubicación y límites señalados en los Planos indicados del Anexo Gráfico, identificándose con la clave CR.

### Zonas de Servicios a la Industria y al Comercio (S):

Son aquellas que alojan instalaciones complementarias y de servicio a la actividad industrial y comercial, tales como abastos, almacenamientos, talleres de servicio y ventas especializadas, así como giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto debiendo excluirse el uso habitacional de estas zonas. Estas zonas se permiten en las Zonas Urbanas, con la ubicación y límites señalados en los Planos indicados del Anexo Gráfico, identificándose con la clave S:

---

## Zonas Industriales

Son las que alojan las instalaciones necesarias para el desempeño de la actividad industrial, subdividiéndose en los siguientes tipos:

### Manufacturas menores(MFM):

Comprende establecimientos para la elaboración de productos que no requieren maquinaria especializada, no exceden de 400 metros cuadrados no generando impactos nocivos.

### Industria ligera y de riesgo bajo (I-1):

Comprenden establecimientos industriales cuyo impacto provocado en zonas adyacentes por ruidos, olores, humos y polvos, y riesgos de incendio y explosión, pueden controlarse mediante normas de operación especiales el uso habitacional debe quedar excluido de estas zonas, siendo las siguientes:

### Industria ligera y de riesgo medio (I-2):

### Industria pesada y de riesgo alto (I-3):

Comprende los establecimientos industriales cuyas actividades implican un alto riesgo de incendio y explosión por la naturaleza y cantidad de los productos o sustancias que utilizan, o bien, que aún bajo altas normas de control, producen efectos nocivos en materia de ruidos, olores, vibraciones, humos y polvos, y generación de tráfico de carga siendo las siguientes

Estas zonas se permiten en las Zonas Urbanas, con la ubicación y límites señalados en los Planos indicados del Anexo Gráfico, identificándose con la clave I:

## Zonas de Equipamiento Urbano

Son aquellas que comprenden las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de las necesidades comunitarias, subdividiéndose en los siguientes tipos:

En todas las zonas de equipamiento urbano, que a continuación se describen, deberán observarse los siguientes lineamientos generales:

- 1** Las alturas máximas permisibles en áreas de protección al patrimonio histórico y a la fisonomía urbana, serán las que señale el reglamento específico para este tipo de áreas, debiendo ser congruentes con las alturas prevalecientes en el contexto urbano
- 2** Las restricciones frontales en estos mismos tipos de áreas de protección histórica y fisonómica, deberán obligatoriamente seguir con los alineamientos existentes en el contexto urbano.

### Zonas de Equipamiento Institucional:

Son aquellas que alojan instalaciones de servicios a la comunidad que satisfacen necesidades para el bienestar social, de un barrio, Zona Urbana, o la totalidad del centro de población.

---

### Zonas de Equipamiento Regional:

Son las que comprenden instalaciones que prestan servicios de alcance regional y poseen una infraestructura especial, y demandan una extensa superficie para desarrollar su actividad.

Estas zonas quedan sujetas a los lineamientos siguientes:

### Espacios verdes y abiertos:

Son las destinadas a la recreación en espacios abiertos, comprendiendo plazas, jardines, parques urbanos, parques de diversión y centros deportivos.

### Equipamiento especial:

Son las que comprenden instalaciones que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos urbanos, sin ser de tipo industrial, que se demandan dentro del área urbana así mismo comprende las instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren de áreas restrictivas a su alrededor.

### Zonas de Infraestructura:

Son las que comprenden las instalaciones requeridas para centros generadores o controladores de la infraestructura urbana.

## **Consideraciones Generales para la reglamentación de Zonas**

En cada una de las zonas deberán ubicarse exclusivamente los usos o destinos bajo las siguientes categorías.

*Uso o destino predominante:* él o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada

*Uso o destino compatible:* él o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos para la zona.

*Uso o destino condicionado,* él o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de condiciones de otros ámbitos reglamentarios como: INAH, CFE, INTERAPAS, FFCC, PEMEX, SEGOB, Ect., así como a la presentación de un estudio de impacto urbano en los términos de la LDU, que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

---