



Diario Oficial

del Gobierno del Estado de Yucatán

Suplemento

Dirección: Calle 90 No. 498-A entre 61 A y 63
Colonia Bojórquez, Mérida, Yucatán.
C.P. 97240. Tel: 930-30-23

Publicación periódica: Permiso No. 0100921. Características: 111182816. Autorizado por SEPOMEX

Director: Lic. Alfredo Teyer Mercado.

-SUMARIO-

GOBIERNO MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO DE TIXPÉUAL

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TIXPÉUAL..... 3



PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TIXPEUAL



AYUNTAMIENTO DE TIXPEUAL 2012- 2015

III. NIVEL ESTRATEGICO

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TIXPÉUAL

CONTENIDO GENERAL

ASPECTOS ESTRATÉGICOS.

3.1 POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO.

3.2 ESTRATEGIA.

3.3 LAS ÁREAS QUE CONFORMAN EL CENTRO DE POBLACIÓN.

3.4 ZONIFICACIÓN PRIMARIA.

3.5 ESTRUCTURA URBANA.

3.6 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.

3.7 LAS RESERVAS, LOS USOS Y DESTINOS.

3.8 COMPATIBILIDAD DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

3.9 DENSIDADES Y OCUPACIÓN DE LAS ZONAS.

3.10 PLAZOS DE CRECIMIENTO.

ANEXO 1 : TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO Y ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.

ANEXO2 : CARTA SÍNTESIS Y PLANOS ESTRATÉGICOS (ADJUNTOS).

ASPECTOS ESTRATÉGICOS

La Estrategia del Programa Tiene como fin lograr un Municipio competitivo, gestor de su desarrollo, en el que se genere inversiones que contribuyan a mejorar, la calidad de vida de sus habitantes, se genere empleos locales y se contribuya a abatir el rezago habitacional, se controle el crecimiento urbano y los usos del suelo, dentro del respeto y correcto aprovechamiento de su medio ambiente, su patrimonio construido y su identidad cultural, procurando entornos con alto grado de habitabilidad.

El Municipio de Tixpéual, tiene ventajas competitivas que lo ubican como municipio con posibilidad de dinamizar su desarrollo:

Su localización geográfica dentro del Estado de Yucatán, en la región Noroeste del Estado, donde también se localiza la zona metropolitana y la ciudad de Mérida a través de la cual tiene accesible los servicios de equipamiento educativo, salud y recreativos entre otros muchos más.

Su enlace directo con el Anillo periférico de Mérida y a través de él, con la carretera Mérida Progreso y el aeropuerto internacional, lo hacen atractivo para el desarrollo de negocios y la movilidad de los productos.

Su conectividad interna hacia sus localidades rurales, a través de carreteras estatales funcionales y su enlace con vialidades regionales, hacen que la movilidad hacia dentro y hacia fuera del Municipio sea ágil.

El patrimonio histórico de sus haciendas, su patrimonio arqueológico aún no explorado, el contexto de la vivienda vernácula e histórica y su posible vinculación con otros sitios turísticos del Estado, lo hacen atrayente para nuevas inversiones.

El patrimonio natural, susceptible de conservar, garantiza la sustentabilidad ambiental.

Además de poseer territorio con suelo urbanizable.

Y de estar impactado por 2 proyectos estratégicos de carácter regional, como el anillo Vial Metropolitano y el tren transpeninsular, que persiguen fines relacionados con lograr una mayor productividad para la región.

De la puesta en valor de las fortalezas enunciadas, confrontadas con los principales problemas que enfrenta el Municipio tales como:

Insuficiente generación de empleos locales para la población, que tiene que desplazarse a otros municipios para emplearse.

La industria que está generando la mayoría de los empleos locales es de alto impacto para el suelo.

La fuerza laboral no tiene en su mayoría, nivel alto de preparación académica, lo que se traduce en bajos salarios.

El nivel educativo en localidades del Municipio es en promedio sexto grado de primaria. Y en la cabecera, segundo de secundaria.

Existe deterioro físico en la vivienda vernácula, en la vivienda histórica, en la vivienda urbana y en la vivienda rural y escasez de créditos, inversiones y acciones para abatir el rezago habitacional.

El patrimonio histórico se está deteriorando y en peligro de perderse.

La vulnerabilidad en viviendas e infraestructura por riesgos hidrometeorológicos, como los huracanes.

La vulnerabilidad de la vegetación, por incidencia de puntos de calor e incendios forestales al poniente del Municipio.

Y la disposición de residuos sólidos que requiere manejo especial, al igual que la matanza de animales para el consumo humano.

Analizados conjuntamente y con apoyo de las condicionantes y nuevos instrumentos que imperan en materia de planeación urbana, que señalan como fin, lograr territorios urbanos compactos, productivos, competitivos, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de su habitantes, es que se plantean las Políticas y Estrategias del presente programa.

3.1 POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO

La Estrategia del Programa se soporta en Políticas urbanas de Conservación, Mejoramiento, Consolidación, Impulso, Crecimiento y Control (Ver Plano de Políticas de Desarrollo Urbano Clave E-PD).

3.1.1 POLÍTICA DE CONSERVACIÓN

El territorio de Tixpéual, está conformado por diversos paisajes que constituyen su patrimonio natural y cultural, que deben ser revalorados y conservados pues contribuyen a lograr un equilibrio entre el crecimiento de los asentamientos humanos y las actividades que le son propias y el medio ambiente de buena calidad; con corredores de vegetación y fauna silvestre y además con sitios históricos y lugares de interés de relevancia cultural, que identifican a las localidades.

La *Política de Conservación* está dirigida a desarrollar criterios que propicien la conservación de elementos naturales e históricos fomentando su coexistencia con usos humanos, dentro de un marco de respeto a la preservación de la biodiversidad, a mantener el equilibrio ecológico y a la conservación y puesta en valor del patrimonio cultural edificado, tanto el arqueológico como el histórico. Permitiendo los usos humanos de una manera sustentable, tanto en el aspecto ambiental, como en el social y económico. Esto significa aprovechar los recursos naturales dentro de los ritmos de los ecosistemas o dentro de sus capacidades para amortiguar los impactos negativos manteniendo el equilibrio mediante la convivencia armónica con aquellos usos que puedan darse sin tener una intervención agresiva de unas a otras actividades. Así como que la puesta en valor del patrimonio, pueda hacer que los habitantes tengan acceso a oportunidades de desarrollo, sin importar sus condiciones socioeconómicas, con fuentes de empleo robustas y diversas y que mediante la conservación del patrimonio, se logre un tejido social fuerte con identidad y cohesión, que facilite la convivencia armónica de la sociedad.

Es aplicable a zonas de patrimonio arqueológico e histórico, zonas de patrimonio cultural, así como a las zonas de preservación ecológica, corredores biológicos y Monumentos naturales.

Los criterios aplicables a corredores biológicos y zona de preservación ecológica son los siguientes:

- Garantizar la permanencia de servicios ambientales y funciones ecológicas esenciales para el mantenimiento de la vida, lo que permitirá mantener el hábitat de muchas especies de fauna y flora, prevenir la erosión, la deforestación, la pérdida de biodiversidad y asegurar la recarga de los acuíferos. Todo esto para el beneficio de los asentamientos humanos.
- Se recomienda no cambiar el uso actual del suelo, que sea completamente compatible con la conservación de la biodiversidad.
- Generar el marco normativo para preservar las zonas que por su riqueza natural o paisajística deban de permanecer al margen de la inserción de elementos de alto impacto.
- Fortalecer la conservación de los suelos, la flora y la fauna, combinándolo con el aprovechamiento forestal y el fomento de plantaciones forestales que tiendan a mejorar y enriquecer la vegetación natural existente. Se recomienda el uso de estas áreas para el turismo de naturaleza, bajo normas de manejo apropiadas que regulen la capacidad de carga para cada ecosistema en específico. Además, se debe promover el uso y conservación de los recursos existentes, especialmente aquellos relacionados con especies vegetales de valor comercial, medicinal u ornamental, debe haber un control cuidadoso de las actividades productivas que se desarrollen en estos ecosistemas, como la silvicultura, la apicultura y el turismo y todas aquellas actividades incompatibles con la fragilidad del ecosistema. Son actividades incompatibles con la fragilidad de los ecosistemas: La cacería furtiva, la extracción de materiales para construcción y los desmontes para actividades agropecuarias no permitidas.

- Los proyectos de desarrollo deben considerar técnicas que disminuyan la pérdida de la cobertura vegetal y de la biodiversidad.
- Prevenir la erosión inducida por las actividades antropogénicas.
- Controlar y/o restringir el uso de especies exóticas.
- En el desarrollo de proyectos, se deben mantener los ecosistemas excepcionales tales como selvas, así como las poblaciones de flora y fauna endémicas, amenazadas o en peligro de extinción, que se localicen dentro del área de estos proyectos.
- No se permite la ubicación de bancos de préstamo de material.
- Los proyectos turísticos deben de contar con estudios de capacidad de carga.
- No se permite la disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o rellenos sobre la vegetación nativa.

Los criterios aplicables a las zonas de patrimonio histórico y zonas de patrimonio cultural son:

- Salvaguardar el patrimonio histórico y cultural, promoviendo su conservación e integración a los contextos donde se localicen, sean estos ambientes naturales o construidos.

Los criterios aplicables al patrimonio arqueológico son:

- Salvaguardar el patrimonio arqueológico, promoviendo su conservación e integración a los contextos donde se localicen, sean estos ambientes naturales o construidos.

3.1.2 POLÍTICA DE MEJORAMIENTO

Los Asentamientos humanos del Municipio de Tixpéual, dispuestos de manera concentrada en la cabecera municipal y en las localidades rurales, demandan infraestructuras, equipamientos, servicios y programas que les permitan desarrollar sus actividades en contextos revalorados en los que se estimule y se refuerce la calidad en la habitabilidad del mismo para que los habitantes aumenten sus sentimientos de identidad y arraigo por el sitio y contribuyan a su crecimiento y fortalecimiento a través de las buenas prácticas y costumbres que generan contextos cuidados y atendidos por las autoridades locales.

La política de mejoramiento prevalecerá en aquellos sitios con suficiente población demandante de las infraestructuras, equipamientos, servicios y programas que carezcan total o parcialmente de ellos y que presenten una organización social y participativa que los identifique como grupo.

La política de mejoramiento es aplicable a las zonas con asentamientos humanos concentrados y consolidados, aplicándose de manera prioritaria a los sectores con más carencia de infraestructuras, equipamientos, servicios y programas y que con la aplicación de ésta se contribuya eficazmente a la revaloración de los ambientes y se genere la cohesión social y participativa.

Los criterios aplicables a esta política son los siguientes:

- Ampliar las acciones que se desarrollan en materia de recuperación, restauración y conservación del patrimonio histórico, cultural y arqueológico, y de la imagen urbana, poniendo énfasis en la revitalización de aquellas zonas deterioradas.
- Renovar las condiciones ambientales, físicas, de funcionamiento, calidad y confort de los espacios públicos y calles, sobre todo los que presenten algún grado de deterioro.
- Reforzar las condiciones físicas de mantenimiento y de cobertura de la red de agua potable, alumbrado público, drenaje pluvial y electrificación en zonas con déficit o carencia del servicio. Con énfasis en mejorar prioritariamente la calidad y cobertura del servicio de agua potable, que opera con déficit en todo el municipio.
- Gestionar programas de mejoramiento de vivienda en las localidades que aún conservan viviendas de tipo vernáculo maya, en zonas con viviendas de patrimonio histórico y en aquellos sectores carentes de condiciones básicas de habitabilidad o que presenten condiciones de vulnerabilidad o riesgos físicos o ambientales, que requieran la edificación de techos, muros y pisos y de dotación o complemento de infraestructura básica de agua potable y drenaje sanitario.
- Incidir positivamente en la plusvalía habitacional, por medio de intervenciones para rehabilitar el entorno y mejorar la calidad de vida en zonas de la cabecera y las localidades que así lo necesiten
- Mejorar los niveles educativos de la población
- Mejorar el sistema de disposición final de residuos sólidos.

3.1.3 POLÍTICA DE CONSOLIDACIÓN

La política de consolidación se basa en el fortalecimiento de los elementos y programas que han resultado positivos para alcanzar un desarrollo armónico en los espacios ocupados del Municipio, donde previamente ya se han aplicado proyectos y programas de mejoramiento, de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos que es indispensable mantener en condiciones óptimas para su correcto funcionamiento, en beneficio de sus habitantes.

La política de consolidación prevalecerá en los sitios ocupados y en proceso de ocupación, de la cabecera y las localidades rurales del Municipio, que habiendo sido atendidos con programas previos de mejoramiento en sus infraestructuras, equipamientos, servicios y programas, requieran la continuidad en la aplicación de los mismos, para garantizar que todos los espacios públicos, calles y sectores del municipio permanentemente ocupados, presenten condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento, que beneficien y estimulen la permanencia de sus habitantes en ellos, y los haga contribuir en su desarrollo como sociedad organizada y participativa.

Los criterios aplicables a esta política son los siguientes:

- Densificar y compactar el espacio urbano y rural al interior del área urbana y rural ocupada por asentamientos humanos, para aprovechar la infraestructura y servicios existentes, y gozar de los beneficios de los asentamientos compactos.
- Propiciar la ocupación, donde exista suelo disponible, predios sin uso, baldíos, o abandonados, para utilizarlos con usos compatibles con la zona, principalmente como vivienda, comercios y servicios.
- Consolidar una red vial y de transporte programada para el largo plazo, que refuerce la planeación del centro de población.
- Fortalecer las vialidades de comunicación entre la cabecera y las comisarias, y entre las comisarias con la finalidad de mejorar las condiciones de flujo y conectividad entre los diversos puntos de la zona urbana y la rural. Incluyendo la conectividad con localidades externas al territorio municipal, cuyo enlace ofrezca mejor desarrollo para las regiones conectadas
- Reforzar las acciones que se desarrollan en materia de recuperación, restauración y conservación del patrimonio histórico, cultural y arqueológico, y de la imagen urbana, poniendo énfasis en el mantenimiento de las zonas revitalizadas que ya requieran nuevas acciones.
- Renovar las condiciones ambientales, de funcionamiento, calidad y confort de los espacios públicos y calles, sobre todo los que habiendo sido intervenidos, ya requieran de mantenimiento.
- Reforzar las condiciones físicas de mantenimiento de la red de agua potable, alumbrado público, drenaje pluvial y electrificación en zonas donde se presenten problemas en el funcionamiento de los mismos.
- Dar continuidad a la gestión de programas de mejoramiento de vivienda en las localidades que aún conservan viviendas de tipo vernáculo maya, zonas de patrimonio histórico y en aquellos sectores carentes de condiciones básicas de habitabilidad o que presenten condiciones de vulnerabilidad o riesgos físicos o ambientales, o que requieran dotación o complemento de infraestructura básica de agua potable y drenaje sanitario.
- Las vías de comunicación deberán contar con drenajes suficientes que permitan el libre flujo de agua, evitando su represamiento.
- El sistema de drenaje de las vías de comunicación debe sujetarse a mantenimiento periódico para evitar su obstrucción y mal funcionamiento.

3.1.4 POLÍTICA DE IMPULSO

Se basa en el aprovechamiento del potencial humano y territorial, del desarrollo de las actividades económicas, del valor patrimonial histórico, arqueológico y natural, que representan fortalezas para el Municipio.

Los criterios aplicables a esta política son:

- Vincular la planeación urbana del Municipio con la política del desarrollo regional.

- Promover el aprovechamiento del patrimonio arqueológico, histórico, cultural y natural, fomentando su utilización con usos compatibles y su preservación, al mismo tiempo que genere competitividad y empleo.
- Promover el aprovechamiento de las zonas de protección ecológica, generando a la vez las condiciones normativas para su adecuada protección.
- Crear las condiciones adecuadas para que las fortalezas y oportunidades que el municipio tiene en cuanto a disponibilidad de suelo urbanizable y actividades económicas, se reflejen en la generación de fuentes de empleo.
- Estimular la recuperación de aquellos espacios públicos con deterioro ecológico y en los que se identifique potencial de recuperación con superficies que proporcionen áreas verdes con cubierta vegetal dentro de las áreas ocupadas por asentamientos humanos, para incrementar la calidad ambiental de los espacios urbanos y rurales, y la salud de la población.
- Impulsar la promoción de elementos tangibles e intangibles que conforman la cultura y la memoria colectiva de los habitantes, con el fin de garantizar la permanencia de su identidad y el orgullo por su origen.
- Incrementar la superficie de área verde pública con cubierta vegetal arbolada por habitante, para favorecer al medio ambiente, en beneficio de la población.
- Estimular la generación de oferta de servicios en zonas con potencial turístico.
- Establecer y ejecutar proyectos detonantes para fomentar la reutilización de las zonas de patrimonio cultural, siempre en el marco del cumplimiento de la normatividad correspondiente.
- Se incentivará la edificación dirigida a la generación de equipamientos educativos, turísticos, culturales, de salud y deportivos.
- Promover la inversión inmobiliaria de acuerdo a la planeación urbana.
- Fortalecer la infraestructura productiva para la atracción de nuevas industrias generadoras de empleo.
- Impulsar programas que eleven la productividad en la región y sectores de la economía.
- Impulsar la investigación, la innovación y la capacitación para el trabajo.
- Fortalecer el establecimiento de la infraestructura para el desarrollo científico y tecnológico como un detonador del desarrollo económico.
- Fomentar que la construcción de nueva infraestructura favorezca la integración entre regiones y aumente la competitividad derivada de una mayor interconectividad.
- Se priorizará la conexión de sitios con potencialidad turística por contar con patrimonio histórico.

3.1.5 POLÍTICA DE CRECIMIENTO

Consiste en la ocupación del territorio ubicado al interior del área urbana programada, definida como el área que mejor aptitud presenta para el crecimiento de los asentamientos humanos, cuya ocupación estará planeada por plazos o períodos de tiempo.

Los criterios aplicables a esta política son los siguientes:

- Promover que la población local no tenga que emigrar y crear las condiciones para atraer más población, dentro de un crecimiento sano y regulado.
- Atraer fuentes buenas de empleo.
- Dar prioridad a la ejecución de proyectos detonantes que fomenten el uso habitacional y aquellos que generen un mejor desarrollo económico para el municipio, en áreas con aptitud del suelo para los asentamientos humanos, siempre en el marco del cumplimiento de la normatividad correspondiente.
- Promover el desarrollo de proyectos detonantes, que refuercen y multipliquen las áreas verdes públicas con cubierta vegetal y los equipamientos e infraestructuras que mejoren los servicios que se ofrecen a los habitantes del Municipio y de la región. Dando prioridad a los equipamientos educativos, turísticos, culturales, de salud y deportivos.
- Apoyar la atracción de inversión privada en la zonificación secundaria del municipio en áreas disponibles para el desarrollo de proyectos que fomenten al Municipio como punto de comercio, agroturismo, industrialización y tecnificación de la producción primaria para generar mayores empleos en el medio rural.
- Apoyar el Desarrollo de la incubación de empresas en actividades económicas estratégicas.
- Apoyar la incubación y el desarrollo de empresas basadas en la innovación.
- Apoyar el desarrollo de la industria de tecnologías de la información.
- Generar patrones de diseño urbano, que en su estructura y elementos del paisaje fomenten la identidad con la cultura y tradiciones de la región, tanto al interior de los asentamientos existentes como de nuevos desarrollos.
- Promover con los organismos y dependencias correspondientes, programas de crédito para mejoramiento y ampliación de vivienda existente y para vivienda nueva en contextos históricos, vernáculos y en zonas del área urbana programada.
- Evitar obras que provoquen el desalojo de la población original.
- Lograr la integración de la estructura urbana de nuevos desarrollos con los pueblos existentes, procurando la integración y el arraigo entre su población.
- Se fomenta el trazo de libramientos o circuitos periféricos que harán innecesario pasar por el centro de los poblados.
- Fomentar, la ciudad compacta, con mayor densidad de población y actividad económica.
- Aplicar en la zonificación secundaria del Municipio, la instrumentación del crecimiento inteligente, que consiste en calificar cada proyecto a desarrollar en el Municipio según su cercanía a ciertas infraestructuras y servicios.
- Utilizar la Guía para la Densificación de la Ciudad interior de CONAVI, para desarrollar proyectos de densificación.
- Propiciar el aprovechamiento de la infraestructura y la vivienda como instrumentos de conducción del desarrollo urbano.

3.1.6 POLÍTICA DE CONTROL

Se refiere a los criterios aplicables a las zonas destinadas como reserva rural, que son aquellas partes del territorio con predominio de actividades primarias, en las que los asentamientos humanos son escasos. Así como a las áreas industriales y de banco de materiales.

Los criterios aplicables a esta política son los siguientes:

- Se fomentará el uso de actividades primarias que se desarrollen dentro de parámetros del desarrollo sustentable, esto es con el cuidado y protección de los recursos naturales, para que las futuras generaciones, puedan aprovechar también estos recursos.
- Las actividades propias de granjas porcícolas o avícolas, deben cumplir con todos los criterios ecológicos pertinentes para evitar la contaminación del acuífero y del medio ambiente. Deberán dar un tratamiento adecuado a todas las aguas negras y pluviales, antes de disponer de ellas.
- Los sitios de emplazamiento de la agroindustria deberá estar rodeado de un área verde de amortiguamiento de 20 m totalmente reforestado.
- En las áreas industriales, deberá existir un área verde de amortiguamiento, que las rodee de al menos 50 m
- Utilizar el instrumento de planeación relativo a la Transferencia de Derechos de Desarrollo, que aplica para las áreas de interés ambiental, cuyos propietarios tienen la posibilidad de vender los derechos de desarrollo que no pueden utilizar y así beneficiar a la sociedad por asegurar la conservación de áreas de importancia ambiental, o la transferencia de reserva territorial con posibilidad de uso urbano, en la zona denominada Polígono de Actuación Especial.

Estas Políticas nos servirán para orientar las Estrategias del desarrollo urbano.

3.2 ESTRATEGIA

La Estrategia del programa está enfocada a lograr un municipio competitivo, que aproveche su infraestructura vial, su movilidad funcional, el potencial de su patrimonio histórico y las ventajas de su localización estratégica; que sea gestor de su desarrollo al implementar instrumentos de planeación urbana, en la administración municipal, que contribuyan a elevar la productividad, la generación de inversiones, el desarrollo de negocios y desarrollos inmobiliarios, que generen empleos locales, disminuyan el rezago habitacional y eleven la calidad de vida de los habitantes de Tixpéual; que controle el crecimiento urbano y los usos del suelo en el marco del respeto y aprovechamiento de sus áreas naturales, corredores biológicos, zonas de preservación ecológica y de su patrimonio histórico representado por la permanencia de sus haciendas y sus vestigios arqueológicos aún sin explorar, y de su identidad cultural reflejada en los contextos generados por la presencia de vivienda vernácula e histórica; y que procure ante todo entornos con alto grado de habitabilidad, que disminuyan su vulnerabilidad ante fenómenos hidrometeorológicos y que sean incluyentes.

Para lo cual las estrategias están organizadas en función de los fines que persiguen.

3.2.1 ESTRATEGIA EN FUNCIÓN DEL ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

La Estrategia para la preservación del equilibrio ecológico en el territorio de Tixpéual, consiste en la protección, mejoramiento y conservación de los elementos que conforman la estructura ambiental del municipio. Dichos elementos serán identificados y declarados como: Zona de Preservación Ecológica, Zona de Corredores Biológicos, Zona de Monumento Natural Vegetal, Zona de Monumento Natural Agua y Áreas Verdes con Cubierta Vegetal Arbolada Pública. (Ver Plano de Ordenamiento Ecológico, Clave: E-OE)

En estas superficies se propone combinar la protección de la naturaleza con el desarrollo de actividades eco-turísticas bien planificadas y bajo el enfoque de sustentabilidad que permitan difundir el conocimiento del patrimonio natural y cultural, generando ingresos que puedan ser invertidos en el monitoreo, manejo y el propio mantenimiento de los elementos naturales.

Las *Zonas de Preservación Ecológica y la Zona de Corredores Biológicos*, sirven de transición y resguardo de las condiciones ambientales, de flora y fauna, por lo que deben ser conservadas para garantizar la salud de los habitantes de los sectores aledaños a ellas.

En cuanto a este tema, se plantea como estrategia, la ubicación geográfica de los corredores biológicos, así como la identificación de las características de los mismos, con la colaboración de las instancias ambientales estatales o federales correspondientes, con las que también se prevé elaborar un Programa de Protección o Conservación, la ejecución de estudios de conectividad estructural y funcional de corredores biológicos, promover el monitoreo biológico y la gestión administrativa en los mismos, priorizar los corredores biológicos a nivel municipal, y establecer una estrategia de sostenibilidad financiera y de eficiencia operativa.

También será necesaria la capacitación del personal del Ayuntamiento que dará seguimiento al proceso de los Corredores Biológicos, así como la formación de un Comité Local que promueva entre la sociedad de Tixpéual el conocimiento, valoración y difusión de los beneficios de la conservación de los Corredores Biológicos, para que apoyen las iniciativas municipales en este sentido.

La *Zona de Monumentos Naturales* son formaciones naturales de *Agua* como los cenotes o de *Vegetación* que identificaremos como Joyas Botánicas, es decir, árboles nativos de gran presencia como ceibas, algarrobos, piches, etc. En las áreas de monumentos naturales, (Cenotes y Joyas Botánicas), se regularán las actividades humanas y se restringirán las actividades industriales, considerándose acciones como proyectos de integración a Corredores Turísticos, u otros complementarios como Balnearios en zonas de cenotes. Las joyas botánicas se preservarán por definición, aunque no haya inventario de las mismas.

Las *Áreas Verdes Públicas con Cubierta Vegetal Arbolada* son los espacios jardinados del dominio público que cumplen funciones de esparcimiento, recreación, ornamentación, protección, recuperación y rehabilitación. Considerando la importancia del incremento de la superficie de estas áreas, se promoverá la adquisición de suelo para emplearlo en proyectos con grandes superficies ocupadas por cubierta vegetal arbolada, se fomentará la arborización de las áreas verdes en las zonas con déficit de árboles, así como el rediseño de los espacios recreativos, y se aprovecharán las áreas de destino preferentemente para equipamiento municipal que contemple también estas áreas jardinadas públicas.

En cuanto a la situación ambiental del agua, suelo y aire de Tixpéual, se propone analizar con especialistas en la materia, los procesos que mejoren el tratamiento de las aguas residuales y los residuos sólidos. Las actividades urbanas generan diversos tipos de residuos sólidos y líquidos, así como de gases que son emitidos a la atmósfera. A medida que la población crece y aumenta la actividad económica, la cantidad de residuos sólidos también se incrementa, provocando la saturación de los espacios para su disposición y la necesidad de contar con nuevas áreas para su confinamiento.

Es así que se hace necesario fortalecer la infraestructura ambiental del Municipio, para la gestión sustentable de los residuos sólidos, por lo que la implementación de un Relleno Sanitario se hace indispensable, para el adecuado manejo de los desechos sólidos o basura, considerando que la opción actual del Basurero Municipal, al que se le ha identificado en la zonificación secundaria como Zona de Recuperación, constituye un recurso con problemas ambientales que afectan el suelo, el agua y el aire, y que representan un peligro ambiental tanto para la fauna y flora que hay cerca de estos lugares, como para las personas, por lo que se deberá hacer un programa de regeneración del sitio y gestionar su saneamiento y recuperación gradual.

Siendo necesario realizar las gestiones para la elaboración de los estudios que determinen el sitio adecuado, para el desarrollo del proyecto del Relleno Sanitario, en donde se contemple todos los aspectos normativos y de impacto ambiental, partiendo del análisis de la propuesta que se ha identificado en la zonificación secundaria como Zona de Amortiguamiento; así como impulsar la industria ambiental del reciclaje para fortalecer el manejo de los residuos sólidos. También se hace necesario regular con un seguimiento preciso a los establecimientos que por su actividad utilicen sonido en el predio; reforzar los programas para concientizar de manera permanente a la población respecto a los daños de la contaminación que cada individuo puede ocasionar al ambiente, mediante un Programa Municipal de Educación Ambiental que involucre a todos los niveles de la educación formal e informal, a los centros de trabajo, etc. Así como crear una Escuela Municipal de Educación Ambiental para dar seguimiento oficial a programas como el anterior; e impulsar el desarrollo de proyectos que aprovechen la vocación regional como el ecoturismo y la generación de energía eléctrica con energías renovables, por lo cual se apoyarán los proyectos de construcción de sistemas, solares y de bioenergía.

3.2.2 ESTRATEGIA EN FUNCIÓN DEL DESARROLLO ECONÓMICO

El territorio de Tixpéual cuenta con las características y los elementos necesarios para lograr un desarrollo económico exitoso a través de la susceptibilidad del territorio a urbanizarse, la infraestructura vial existente y la futura de alcance regional, las actividades relacionadas con el aprovechamiento del patrimonio construido y natural, además de las ventajas que provienen de la calidad humana de la población.

La localización de este municipio y particularmente su cercanía con la ciudad de Mérida han favorecido su desarrollo, al poder obtener de la misma, servicios de salud, educación y recreación de nivel regional. Su conexión directa con el Periférico de Mérida, ha facilitado su comunicación con el Puerto de Altura y con el Aeropuerto Internacional de Mérida. Además que también tiene enlace con una de las carreteras federales troncales más importantes del Estado, que es la carretera Mérida–Cancún, a través de la cual tiene oportunidad de conectarse a un circuito turístico estatal, que es la ruta puc y la ruta de los conventos y con Valladolid.

La estrategia en función del desarrollo económico está orientada a impulsar acciones en los aspectos que tienen potencial para incentivar la economía del municipio, estos aspectos tienen que ver con las áreas aptas para urbanizar, la productividad y competitividad, el patrimonio histórico, el patrimonio arqueológico, la imagen urbana, las vialidades y la planeación de los usos del suelo.

3.2.2.1 Áreas aptas para urbanizar, productividad y competitividad

Considerando que más del 80 % de la población ocupada de Tixpéual, tiene su fuente de empleo fuera del Municipio, es prioritaria la generación de fuentes de empleo dentro del territorio municipal, por lo que la planeación urbana estará enfocada a dar condiciones favorables para atraer inversión, reservando áreas susceptibles de urbanización en el corto plazo, con amplias posibilidades de desarrollos inmobiliarios, que puedan albergar una diversidad de usos, que cumplan la doble función de ser fuente de empleos y satisfactor de necesidades de equipamientos, servicios e infraestructuras a nivel región.

Aprovechando la cercanía con Mérida, se propiciará el establecimiento de desarrollos habitacionales sustentables en la parte occidental del municipio, así como hacia el sur y hacia el norte. Se generan nuevas centralidades urbanas en zonas carentes de fuentes de trabajo y equipamiento, aprovechando el potencial de desarrollo en torno a las localidades.

Siendo importante para mejorar el desarrollo económico local y regional, la localización de centros educativos de nivel superior, en las áreas susceptibles de urbanización, como proyectos detonadores y atractivos de otros usos complementarios, que además de generar empleos contribuya a elevar el nivel de escolaridad de la población ocupada, que ahora el promedio para Tixpéual es de 7.66 y para el Estado 8.2, lo que significa, segundo y tercer año de secundaria respectivamente.

Y para contribuir a elevar el nivel educativo de las comisarías, que en promedio es sexto grado, se gestionará la implementación de un sistema de transporte escolar, que distribuya a los estudiantes de sus sitios de origen carentes de escuela secundaria y bachillerato, al lugar de emplazamiento de éstos dentro del municipio.

Por otra parte, el urdido de hamacas, actividad artesanal de gran interés para los sitios turísticos de Cancún, Playa del Carmen, Tulum, Huatulco, Zihuatanejo, y principalmente para el Estado, es una actividad de práctica común entre la población que no ha alcanzado mucho auge, por lo que será reforzada por los canales adecuados y seguros para su impulso como actividad productiva.

En cuanto a las actividades del sector terciario, que ocupa al 56.54% de la población, destaca la actividad comercial y de servicios, por lo que la localización de centros y plazas comerciales, así como servicios de ciudad, en las zonas susceptibles de urbanización, como proyectos detonadores y atrayentes de otros usos complementarios, es otro de los mecanismos para incentivar la economía en lo local y en lo regional.

En lo que se refiere a la práctica del comercio local, como actividad microeconómica donde sobresale la venta de abarrotes y alimentos, siguiendo en importancia la prestación de servicios. Para esto se prevé, la organización de las actividades y el control de la publicidad.

Por su parte, en cuanto al 8.81% de la población ocupada en actividades del sector primario, principalmente en la agricultura y ganadería, con un nivel destacado en el ámbito estatal en cuanto a la producción de carne de aves y ganado porcino; se prevé ordenar esta actividad y los espacios ocupados por la misma, previendo zonas aptas para su desarrollo, así como confinar el crecimiento de las localizadas dentro de las zonas urbanizadas o no aptas y monitorear que cumplan con la normatividad relativa en cuanto a sus instalaciones de drenaje, limpieza y desechos sólidos, con el fin de evitar que contaminen las zonas habitacionales circunvecinas, para lo cual se especificarán, con apoyo de las autoridades sanitarias y aquellas dedicadas a mantener el equilibrio ecológico del medio ambiente, las características de las instalaciones, drenaje, limpieza, desechos sólidos, etc. que sean necesarios para el desarrollo adecuado de la actividad, sin perjuicio alguno para la salud de la población.

3.2.2.2 Patrimonio Histórico

Las zonas que están ligadas directamente al aprovechamiento del patrimonio, como materia para impulsar el turismo, también generan en consecuencia un desarrollo económico y aunque el Municipio de Tixpéual no destaca por poseer muchas zonas patrimoniales, si tiene potencial al contar con varios cascos de ex haciendas henequeneras y patrimonio arqueológico sin explorar; y por ello se establecen estrategias encaminadas a la identificación, promoción, protección, restauración y conservación de espacios tales como, centro histórico, comisarías y sus contextos que incluyen zonas de vivienda vernácula maya, ex haciendas y

asentamientos con origen prehispánico, que no han sido explorados ni han tenido alguna intervención que los habilite. (Ver Plano de Patrimonio Arqueológico e Histórico, Clave: E-PA, E-PH).

Posterior a su rehabilitación física, se plantea alentar usos de Equipamiento Educativo, Cultural y Turístico, regular el uso Comercial y de Servicios, y restringir el uso Industrial y de Bodegas.

Entre otras acciones, se promoverá el mejoramiento de la zona del centro histórico definido por este programa, con el fin de enfatizar características físicas que den identidad a la zona, que conserva muy pocas construcciones de tipología histórica, pero no carece totalmente de este tipo de construcciones, por lo que todas las acciones estarán encauzadas a conservar los pocos edificios con tipología histórica existentes y a fomentar intervenciones, que contribuyan a conformar un perfil de fachadas alineadas al paramento y con una altura similar al promedio de la zona, en las que exista un predominio de muros de acabados estucados y vanos verticales.

En esta zona también se promoverá elaboración de un catálogo de predios con techumbres deterioradas para hacer un programa de rescate de éstas y creación de un catálogo de usos del suelo compatibles en edificios históricos, dirigido a inversionistas y propietarios.

Entre los escenarios con potencial para el progreso económico, de Tixpéual, está su patrimonio histórico, que actualmente se encuentra en deterioro, por lo que fomentar su rescate y conservación será prioritario para poder obtener beneficios de su aprovechamiento.

Actualmente, Tixpéual no cuenta con una zona establecida y declarada como *Centro Histórico*, por lo que se propone definirla en la cabecera municipal, con base en las características históricas del desarrollo de la misma.

Así mismo, se pretende realizar la catalogación de los edificios más significativos, con el fin de establecer las bases para la elaboración de una Declaratoria Municipal de Zonas de Protección, tanto en la cabecera como en las comisarías y en ex haciendas.

En cuanto al Patrimonio Histórico, clasificado como monumento, sólo existe uno en la cabecera de Tixpéual, se trata de:

- La iglesia de San Martín

Es una edificación de carácter religioso que se debe proteger y preservar para el disfrute de las generaciones presentes y futuras ya que constituyen el valioso legado cultural que dejaron nuestros antepasados, para dar mayor impulso a este patrimonio se pretende enlazarlo por medio de circuitos viales al patrimonio del Municipio vecino de Tixkokob, que posee 5 monumentos históricos, 9 cascos de haciendas y un sitio arqueológico recuperado.

Para este monumento religioso, se propone gestionar ante las instancias federales y estatales, programas de rescate, mejoramiento, intervención en acabados, resanes y pintura, rediseño y mantenimiento de jardines y atrio de emplazamiento, rescate de espacios ocupados con elementos ajenos al monumento. Dotación, reparación y mantenimiento de elementos y mobiliario interno y externo del recinto religioso como puertas y ventanas, bancas, reclinatorios, confesionario, pila bautismal, etc.; Proyectos de Iluminación externa e interna, utilizando tecnología adecuada en lámparas que no deterioran los materiales de construcción, ahorran energía y realzan las características arquitectónicas y espaciales del mismo.

Por su parte, el *Patrimonio Histórico: Hacienda*, son los antiguos cascos de Haciendas, enclavados en el territorio, considerados también como patrimonio cultural aprovechable, que retrata el tipo de arquitectura predominante durante la época del auge de la Hacienda Henequenera, caracterizándose por variados estilos arquitectónicos, que van desde el Neocolonial, hasta el de la época del Porfiriato, percibiéndose, en algunos casos, la mezcla con elementos de arquitectura militar. Por su estado de conservación, fragmentación y uso podemos clasificarlas en haciendas en proceso de deterioro, con unidad edilicia y de terreno; haciendas fragmentadas, con edificios diseminados por el poblado, muy deteriorados o modificados y hacienda en uso con alto grado de conservación. Estas haciendas son las siguientes:

La hacienda de Chochó y la hacienda de Techó, *haciendas en proceso de deterioro, con unidad edilicia y de terreno*. Se hace prioritario encauzarlas a algún programa de rescate y revitalización, no sólo del casco de la hacienda sino del contexto inmediato, que en el caso de Chochó son viviendas con tipología de vivienda histórica y en el caso de Techó, en el contexto del poblado se percibe la vivienda maya vernácula en proceso de deterioro, pero otorgándolo al poblado un valor cultural que no debe perderse, por lo cual se procurará la gestión de su rescate y conservación.

Las haciendas de Kilinché y Sahé, *haciendas fragmentadas, con edificios diseminados por el poblado, muy deteriorados o modificados*. Es prioritario encauzarlas en un programa de rescate de elementos antiguos que eviten su pérdida total y que ayuden a crear identidad y cohesión social en el poblado.

La hacienda ubicada en Cucá, *hacienda en uso con alto grado de conservación*, siendo la mejor conservada es la única que en el corto plazo puede enlazarse por medio de circuitos viales al patrimonio del Municipio vecino de Tixkokob, con los que puede integrar un circuito turístico, pues como ya se ha mencionado ese municipio posee 5 monumentos históricos y 9 cascos de haciendas. Su potencial más fuerte de enlace es con la hacienda San Antonio Millet, hacia el norte y la carretera Mérida – Cancún hacia el sur.

Las haciendas, estarán rodeados de una *Zona de Patrimonio Cultural* que será declarada e identificada como área de preservación de las características propias del contexto en que se encuentran enclavados estos sitios de gran valor histórico

y arquitectónico, con el fin de que la presencia de los usos y destinos de su entorno, no impacten de manera negativa a dichos edificios.

3.2.2.3 Patrimonio Arqueológico

Patrimonio Arqueológico por Rangos, constituida por los 13 polígonos arqueológicos existentes en el municipio, de acuerdo al Atlas Arqueológico del Estado de Yucatán, dispersos en el territorio, que presentan características arqueo-ecológicas comunes, distribuidas al norte, sur, oriente y poniente del municipio. Destacando el de la localidad de Cucá, catalogado de Rango III, recordando que mientras menor sea el número del Rango, más importante es el sitio. Los 12 sitios restantes son de rango IV y se encuentran distribuidos en todo el municipio. Estos sitios están protegidos por la Ley de Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su reglamento. (Ver Plano de Patrimonio Arqueológico e Histórico, Clave: E-PA, E-PH).

Para el sitio de Cucá, se propone promover estrategias en pro de su salvamento, mejoramiento e impulso, en un primer plazo, así como una amplia difusión y divulgación como atractivo turístico, a corto y mediano, considerando que el conocimiento y difusión de su existencia, reforzará su protección y puesta en valor. También en estas áreas se fomentará la preservación del suelo, agua, flora y fauna, por lo que se regularán las actividades humanas, controlando los asentamientos humanos, mejorando la calidad del espacio público y restringiendo las actividades industriales, para lo cual se propone crear elementos de control y vigilancia del patrimonio arqueológico y natural.

También se plantea enlazar en el mediano plazo, el sitio arqueológico de Cucá, a un circuito turístico, específicamente a la Ruta Puc, y promoverla entre los visitantes locales principalmente.

Para los otros 12 sitios, la estrategia planteada es la conservación, mediante la realización de estudios arqueológicos encaminados a proteger o conservar los sitios donde existan vestigios y un programa de concientización entre la población respecto a la importancia de la protección de estos vestigios, promoviendo la oportuna consulta e intervención del INAH antes de emprender cualquier proyecto, considerando que esta instancia es quien determina las acciones de rescate, salvamento o conservación de los sitios arqueológicos.

3.2.2.4 Imagen Urbana

En virtud de que son pocos los elementos que posee el Municipio para fomentar el turismo patrimonial, es prioritario ejecutar programas que mejoren la imagen urbana no sólo en contextos con valor patrimonial o histórico, sino en el conjunto de vialidades y zonas habitacionales que hoy carecen de un proyecto integral de diseño de esta. En este sentido, se proponen estrategias encaminadas a implementar programas de limpieza y mejoramiento de los frentes de los predios habitacionales, dando prioridad a las zonas con aspecto de abandono por parte de los propietarios, que le crean mala imagen al poblado, especialmente en la cabecera municipal, regulación de los elementos publicitarios y otros específicos

de mejoramiento y recuperación de elementos y espacios significativos para los habitantes de Tixpéual, como los perfiles urbanos o alturas de elementos arquitectónicos; parques multicolores y aromáticos; limpieza de bardas y postes, secuencias visuales y remates urbanos, modificar la infraestructura aérea de cableados y postes por la introducción de infraestructura subterránea en la zona central de la cabecera, que redundará en una mejor percepción del paisaje municipal, que envíe la imagen de un asentamiento en desarrollo con habitantes participativos y emprendedores.

3.2.2.5 Vialidades

Otros elementos con gran potencial de aprovechamiento y posibilidades económicas, son las vialidades, que constituyen los medios más directos de comunicación del municipio con las localidades vecinas, con la capital del estado, y con otras ciudades y estados con los cuales pueda establecer un intercambio económico, que se traduzca en desarrollo y bienestar para sus habitantes.

Para orientar sus posibilidades de uso y aprovechamiento urbano, las vialidades existentes y propuestas se clasifican en 4 tipos: Vialidades Regionales, Vialidades de Alto Impacto, Vialidades de Mediano Impacto y Vialidades de Bajo Impacto, sobre las cuales se desarrollarán la diversidad de actividades que requiere el municipio para su funcionamiento. Siendo las vialidades Regionales y las de alto impacto, las que pueden albergar usos de escala regional y de ciudad; las Vialidades de Mediano Impacto, las que pueden albergar usos de nivel municipio y de centro básico de población y las vialidades de bajo impacto, las que pueden albergar usos a nivel subcentro de servicio básico o de localidad.

Además, se propone para mejorar la vialidad al interior de la cabecera, la ampliación en el ancho de las vialidades principales de entrada y salida de la misma y de las localidades donde sea posible, considerando que las vialidades principales al interior de la cabecera actualmente son de doble sentido, pero las dimensiones no son suficientes para un funcionamiento vial adecuado y seguro para peatones, vehículos no motorizados y automovilistas.

Para organizar la propuesta de nuevas vialidades, su integración a la propuesta de Transporte del Estado y la creación de una red de circulación peatonal y de vehículos no motorizados, se propone el Programa de Movilidad y Transporte Sustentable para el Municipio de Tixpéual.

En lo que se refiere a la planeación de los usos y destinos del suelo, se propone:

Fomentar actividades económicas al interior de las manchas de asentamientos humanos, para que en la medida en que la población satisfaga sus necesidades de consumo básicas al interior de las mismas, disminuya la necesidad de movilidad y el gasto en transporte. Así como también fomentar los usos mixtos en zonas degradadas para estimular su desarrollo, y para generar oferta de bienes y servicios cercanos a la vivienda.

3.2.3 ESTRATEGIA Y ACCIONES RESPECTO A LA DOTACIÓN DE VIVIENDA

Se considera que la vivienda no sólo es parte fundamental del patrimonio de las familias, sino también elemento vital para el crecimiento ordenado de las ciudades, por lo que es de gran importancia que el municipio cuente con zonas aptas para el desarrollo de la vivienda, más aún cuando tanto la política federal como la estatal en materia de vivienda, promueven la atención responsable del rezago habitacional, por lo que es necesario impulsar alternativas en el municipio que coadyuven a abatir este rezago, no sólo considerando la demanda interna o el rezago habitacional municipal, sino el rezago habitacional a nivel región. Entre estas alternativas está el impulso a proyectos que fomenten el crecimiento urbano ordenado y la gestión de créditos y subsidios para la construcción y mejoramiento de la vivienda, el impulso al desarrollo de un nuevo modelo de atención de necesidades de vivienda para distintos segmentos de la población y la atención a la población no cubierta por la seguridad social o que están fuera de los esquemas de financiamiento tradicionales.

Además de lo ya señalado, la estrategia y las acciones respecto a la dotación de vivienda, están orientadas a lograr un crecimiento deseable en el municipio, a aplicar programas de apoyo a la vivienda, y a regular la densidad y densificación habitacional.

3.2.3.1 Crecimiento Deseable

Considerando esto, se han generado en el programa 4 zonas, donde es posible desarrollar vivienda, las primeras 2 zonas consideran el interior de las manchas de asentamientos humanos de la cabecera y las localidades de Tixpéual, las que en zonificación secundaria se denominan Habitacional y Mixto de Mediana Densidad (HMD) y Habitacional Rural de Baja Densidad (HRBD), donde las acciones de vivienda estarán enfocadas principalmente a la construcción, ampliación y mejora de vivienda y el reemplazo de la vivienda en suelo propio y donde aplican las políticas de mejoramiento y consolidación que promueve el presente programa.

Una tercera zona es la zona colindante a las manchas de los asentamientos humanos de la cabecera y las localidades, que en zonificación secundaria se denomina Habitacional de Baja Densidad (HBD), donde aplica la política de crecimiento que promueve el programa y se considera una zona para el crecimiento natural de la población de los poblados y transición entre el área de asentamiento actual y el área para nuevos desarrollos. Donde las acciones de vivienda estarán enfocadas principalmente a la construcción, ampliación y mejora de vivienda y el reemplazo de la vivienda en suelo propio.

Y la cuarta zona en zonificación secundaria se denomina Área Urbana para Nuevos Desarrollos (AUND), donde aplica la política de crecimiento que promueve el presente programa, y es colindante a la zona reservada para el crecimiento natural de los poblados. En esta zona se puede optar por una variedad de tipos de vivienda, pueden ser casas unifamiliares, multifamiliares,

edificios de apartamentos, edificios de usos mixtos, viviendas arriba de tiendas o servicios básicos, para que tanto los jóvenes y los adultos mayores, los solteros y las familias de diversos tipos y clases sociales puedan encontrar un lugar para vivir.

En esta zona el reto es crear condiciones para acercar los beneficios de la urbanización a las localidades rurales existentes y fomentar un mayor acceso a servicios públicos y a las oportunidades de superación.

En este sentido, los Desarrollos Certificados (antes Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables, DUIS), estrategia del gobierno federal que promueve proyectos urbanos para atender la demanda de vivienda mediante la maximización de los servicios públicos y la minimización de los impactos negativos, son una opción en el Municipio, para promover proyectos urbanos que fomenten la participación de los tres órdenes de gobierno, así como del sector social y privado, que promueven el crecimiento ordenado, la renovación urbana y nuevos desarrollos habitacionales que cuenten con todos los servicios y equipamientos requeridos para fomentar la vivienda sustentable. Los Desarrollos Certificados pueden ser desarrollados en el Área Urbana para Nuevos Desarrollos (AUND), en la zona reservada para el crecimiento natural de los poblados (HBD) o bien en el interior de la mancha de asentamientos humanos de la cabecera de Tixpéual, donde existan zonas deterioradas y suelos baldíos, mediante proyectos de densificación y de regeneración urbana.

En las zonas de asentamiento y crecimiento de los poblados se procurará la conservación de los patrones tipológicos, propios de la vivienda rural, como lo son los terrenos amplios con posibilidad de producción agropecuaria de traspatio para autoconsumo, las características arquitectónicas mixtas, que comprenden desde la vivienda vernácula maya, la histórica de la época henequenera y expresiones contemporáneas, reflejo éstas últimas de las posibilidades económicas de sus habitantes.

Los poblados de Techó, Chochó, Sahé, Kilinché y Cucá, ejercerán la función similar a centros de barrio en la zona, siendo prioritario el control de los usos del suelo en los mismos para garantizar la conservación en general del entorno de los poblados.

Se fomentará el uso de centros de barrio como parte integral de la estructura de los nuevos desarrollos.

Se fomentará que los nuevos desarrollos, incorporen usos de diversos tipos como lugares de trabajo, de intercambio comercial, de eventos comunitarios y lugares de recreación.

Se fomentará el uso de espacios abiertos que incorporen elementos de confort climático en su diseño, y den prioridad a los desplazamientos peatonales y no motorizados, que funcionen a manera de red de interconexión, de equipamientos y usos recreativos.

3.2.3.2 Programas de apoyo a la vivienda

Se ha observado, que aunque el incremento en el número de viviendas a nivel municipal, fue mejorando a partir de 1990, considerándolo como un indicador de mejores condiciones económicas de los habitantes, no se han aprovechado adecuadamente los programas de crédito e inversión pública en acciones de vivienda nueva o para mejoramiento durante los últimos 10 años, a pesar de que los programas de crédito de vivienda, la inversión del sector público y los organismos generadores de estos, son oportunidades para el municipio que deberían contemplarse como opciones para mejorar su urbanización y las condiciones de vida de sus pobladores, por lo que se propone establecer una instancia dependiente del gobierno municipal, que gestione las acciones necesarias en crédito de vivienda y oriente a los ciudadanos interesados en participar en ellas, así como promover otras opciones de Programas de Crédito y Financiamiento de Vivienda Económica, para lo cual deberán capacitar al personal del Ayuntamiento que se considere apto para desempeñar este tipo de gestión comunitaria.

También es notorio que al incrementarse el número de viviendas nuevas en el municipio, se han ido perdiendo las características de la vivienda histórica y de la vivienda vernácula, con la introducción de materiales imperecederos como el block y el concreto, haciendo a un lado los beneficios en cuanto a temperatura y confort de las antiguas. Por lo que, considerando que la vivienda vernácula es un símbolo de arraigo, se propone convocar a los especialistas para analizar modelos y propuestas para la definición de Parámetros de Diseño de vivienda con Tecnologías Alternativas adecuadas para el clima y costumbres de la población urbana, y de la rural, respetando los contextos tradicionales e históricos de las Comisarías. Así como iniciar un programa de gestión de recursos para recuperar de su pérdida total las viviendas vernáculas mayas existentes en el Municipio y en estado de deterioro, prioritariamente en la comisaría de Techó, donde conforman un contexto en armonía, pero en abandono.

Para mejorar la calidad de la vivienda rural y urbana y su entorno, se apoyarán e incentivarán innovaciones tecnológicas para la construcción de vivienda que incorporen materiales de la región, conforme las condiciones climáticas y geográficas, así como aquellos proyectos habitacionales que alcancen la certificación NAMA (Acciones de mitigación Nacionalmente Apropriadas de vivienda Sustentable, que es una serie de acciones encaminadas a mitigar las emisiones de gases de efecto Invernadero e incrementar el confort, basándose en el “desempeño global” y considerando la eficiencia energética total de la vivienda, generando ahorros para las familias en el consumo de agua, electricidad y gas). Al igual que se promoverán proyectos de rehabilitación habitacional que fomenten la organización y participación de sus habitantes, para potenciar su impacto positivo.

Asimismo se promoverá y apoyará la adquisición de vivienda intraurbana digna establecida en zonas de baja vulnerabilidad.

3.2.3.3 Densidad y densificación

Por otro lado, se propone que las zonas de vivienda se ajusten a tres tipos de densidad de población: Zonas Habitacionales de Baja, Mediana y Alta Densidad.

En la de Baja Densidad se permitirá una Densidad Máxima de 50 Habitantes por Hectárea, en la de Mediana Densidad se permitirá una Densidad Máxima de 150 Habitantes por Hectárea, y en la de Alta Densidad se permitirá una Densidad Máxima de 300 Habitantes por Hectárea.

Para controlar el crecimiento habitacional en las área propuestas en el Programa, se emplearan los instrumentos normativos y guías técnicas para la redensificación habitacional propuestas por la CONAVI como la “Guía para la Redensificación Habitacional en la ciudad Interior”, y el Código de Edificación de vivienda, que permitan aprovechar los espacios para la densificación habitacional al interior de las manchas de los asentamientos humanos y en la zonas destinadas para crecimiento. En este sentido se considera vivienda horizontal la que alcance de 1 a 3 niveles y vivienda vertical, la que sea mayor a 3 niveles, así como que para alcanzar las densidades de población propuestas en cada área será necesario la mezcla de soluciones de vivienda unifamiliar y multifamiliar y la redensificación habitacional, utilizando el análisis de los umbrales de servicio, la transferencia de potencialidades y el aprovechamiento de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo subutilizados. Para el caso de proyectos de densificación dentro de las manchas de asentamientos humanos, se debe analizar la densidad de población promedio, que para el caso de este programa se mide en habitantes por hectárea y se toma como base el valor vigente de habitantes por vivienda determinado por el INEGI, en el último Censo de Población y Vivienda para el Municipio. Esta densidad de población promedio dentro de la mancha del asentamiento humano, se medirá tomando en cuenta como área de estudio, la superficie resultante de la proyección de mínimo 200 m medidos desde el perímetro del polígono a densificar, hacia el exterior del mismo; el resultado de la densidad de población promedio da la pauta para el posible aumento de la densidad de población, si al aumentar la densidad incluyendo el proyecto de densificación, se obtiene una densidad de población promedio igual o menor que la densidad de población permitida para la zona, y si además el análisis de los umbrales de servicio de la zona no son rebasados. Si los umbrales de servicio son rebasados, el desarrollador inmobiliario, deberá efectuar el análisis de la densidad proyectada de población y el equipamiento, infraestructura y servicios necesarios para abastecer dicha población de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento de SEDESOL y las opiniones de las diferentes instancias encargadas de los servicios públicos y de infraestructura en el Municipio.

Para el caso de los proyectos de desarrollo Inmobiliario, tipo fraccionamiento, ubicados en Área Urbana para Nuevos Desarrollos, el Desarrollador Inmobiliario deberá efectuar el análisis de la densidad proyectada de población y el equipamiento, infraestructura y servicios necesarios para abastecer dicha población de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento de SEDESOL y las opiniones de las diferentes instancias encargadas de los servicios públicos y de infraestructura en el Municipio.

3.2.4 ESTRATEGIA Y ACCIONES PARA LA DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO

Con base en el diagnóstico de los diversos elementos del equipamiento, se plantea una estrategia enfocada a la consolidación de aquellos que presentan avance, pero carecen de desarrollo estable o constante, al mejoramiento de las condiciones que se requieren para estimular las actividades que se desarrollan en el equipamiento, y al desarrollo de los elementos que presentan déficit.

La categoría establecida por el Sistema de Asentamientos Humanos del Estado, con respecto a la dotación de servicios y equipamiento, es de Centro Básico de población para la cabecera municipal, y de Subcentro Básico para las localidades de Techóh, Chochóh, Kilinché, Sahé y Cucá, en virtud de sus servicios educativos, cobertura de agua potable y otros servicios.

En cuanto al elemento Educación, se observa que la capacidad del equipamiento desde preescolar hasta secundaria es suficiente, y que se deberá promover aún más entre los padres de familia, la asistencia continua y el interés por utilizar dicho equipamiento, hasta culminar la educación básica, en primera instancia, sobre todo en comisarías ya que el grado de escolaridad en las comisarías no rebasa los 6.32, que equivale a la educación primaria, reflejándose con esto que la ubicación de una sola escuela secundaria en la cabecera puede ser parte del problema del rezago educativo en comisarías, por lo que es prioritario resolver la accesibilidad de estudiantes de comisarías a los centros educativos de la cabecera.

Es necesario, incrementar los programas de incentivos y concientización de los padres de familia, así como reafirmar las oportunidades, para abatir la deserción escolar por ingresar al ámbito laboral, o por falta de medios para trasladarse de las comunidades más alejadas donde no existen escuelas Secundarias y Bachillerato, a la cabecera donde si las hay, y reintegrar a los jóvenes a la educación, principalmente a la educación secundaria y media superior.

En el caso de la secundaria hay un porcentaje del 20% de jóvenes que teniendo edad para asistir a la escuela no lo hace y en el caso del bachillerato es el 41% de los jóvenes que no asiste a la escuela, muy probablemente por problemas en la economía familiar y por accesibilidad a la única escuela que se ubica en la cabecera municipal. Por lo que crear condiciones en el municipio para atraer fuentes de empleo resulta prioritario para coadyuvar en aminorar el rezago educativo. Así como fomentar la creación de centros educativos y de capacitación, que además sean estratégicos para el desarrollo de la región.

Respecto al sistema de Salud, se deberá dotar de módulos básicos de salud a la zona rural, donde se carece de atención médica de primer contacto, proponiéndose para las localidades de Techóh, Chochóh, Kilinché, Sahé y Cucá.

También se recomienda dotar a Tixpéual, de Clínicas de Medicina Especializada, y a largo plazo, de un Centro de Hospitalización, para dejar de depender de los servicios de salud de la ciudad de Mérida, creando mayor seguridad para los pobladores.

Así mismo, se propone crear Centros de Consulta a distancia, por medio de sistemas de telecomunicación, como una alternativa a las necesidades de consulta, que irían acompañados de un sistema de transporte para los que así lo requieran, según su diagnóstico. El programa de Telemedicina existe a nivel estatal y lo lleva a cabo la Secretaría de Salud de Yucatán, en las principales ciudades del Estado.

Y de manera prioritaria a corto plazo es necesaria la gestión de una ambulancia para la unidad médica del IMSS, para poder auxiliar a la población en caso de emergencias médicas.

El equipamiento de Recreación y Cultura, requiere de mayor diseño, principalmente en las áreas verdes y parques, con el fin de cumplan óptimamente con su función principal. De igual manera se propone un programa de rescate de edificios históricos abandonados y de gestión de comodatos con los propietarios, para poder incorporarlos como sitios sede de actividades culturales.

En cuanto al componente Deportivo, la demanda en la cabecera está cubierta, pero requiere mantenimiento y restitución de elementos deteriorados. En relación a módulos nuevos, es indispensable dotar de canchas y campos deportivos a las Comisarías.

En general las instalaciones deportivas requieren de propuestas de mejoramiento de su acondicionamiento para la práctica del deporte y de su mobiliario.

Con respecto a los Servicios Urbanos, ya es necesario apoyar la gestión para el establecimiento de una estación de servicio de gasolina en el Municipio; Así como los Cementerios de las comisarías, deberán recibir un mantenimiento continuo de limpieza, pintura, resanes, iluminación y dotación de áreas jardinadas, pues actualmente el estado físico de los inmuebles se encuentra en muy malas condiciones.

Se considera de gran relevancia para la seguridad de la población, principalmente en temporada de quemas y de sequía, realizar las gestiones necesarias, para que el municipio cuente con un Módulo de Bomberos en la cabecera o en la zona poniente del Municipio, ya que según el Atlas de Peligros por fenómenos naturales del Estado de Yucatán el Municipio de Tixpéual está entre los más afectados por incendios forestales, teniendo un grado de susceptibilidad alto de sufrir éstos en amplia zona del sector norte y poniente del Municipio, donde existe una frecuencia alta de la incidencia de puntos de calor.

En lo que se refiere a abasto, se carece de rastro municipal, siendo urgente su proyección y emplazamiento, para que la matanza de animales se dé con los controles de sanidad necesarios.

En cuanto al rubro de Comercio, se constituye como el elemento disperso, que da a la zonificación actual el carácter de uso mixto al encontrarse localizado tanto en vialidades diversas como en zonas habitacionales lo cual deberá regularse, lo mismo que la publicidad que de manera natural se ha ido adosando a dicho

equipamiento, requiriéndose para ambos casos la aplicación de Programas específicos de Imagen Urbana y la creación de un Reglamento de Publicidad e Imagen Urbana.

También se hace necesario gestionar el diseño e instalación de Centros Integrales de Servicios Básicos para localidades (CISBA) que se promueve a nivel regional para zonas marginadas, por considerar que las localidades del Municipio lo requieren.

Y fomentar en área para nuevos desarrollos los equipamientos educativos, turísticos, culturales, de salud y deportivos. Así como los desarrollos comerciales y los usos mixtos de comercios y servicios. Así como apoyar proyectos de centros de capacitación en computación, programación, innovación de software y telecomunicaciones y favorecer los proyectos de parques de investigación e innovación tecnológica.

En lo relativo a conectividad digital las acciones van dirigidas a Promover que exista conectividad digital en espacios educativos, de salud y servicios públicos; gestionar el servicio de internet gratuito en espacios públicos y gestionar la inclusión digital para las localidades rurales.

3.2.5 ESTRATEGIA Y ACCIONES EN CUANTO A INDUSTRIA

Siguiendo la tendencia de aprovechar las potencialidades de la región, así como vincular la planeación municipal con la política del desarrollo regional, se tiene que el Municipio está ubicado en una zona donde una de las potencialidades está en el sector industrial, específicamente el relacionado con centros logísticos alimentarios, plantas agroindustriales, agrocentros, así como fuentes alternas de energía y la industria de tecnologías de la información, por lo cual en la zonificación secundaria del programa se han considerado áreas para el desarrollo de este tipo de proyectos, siendo la zona con más potencial la Zona Industrial (ZI), considerando también posible su desarrollo en Vialidades Regionales, de Alto Impacto y de Mediano Impacto.

La industria se propone en su modalidad de ligera y mediana. Para el caso de la zona denominada Área Urbana para Nuevos Desarrollos (AUND) también se considera el posible desarrollo de este tipo de industria, la cual tendría que ser analizada de acuerdo a su contexto en un radio de 200 m, no almacenar productos peligrosos, tóxicos o combustibles y tener un área de 50 m de amortiguamiento que evite su colindancia con viviendas, y otros usos incompatibles con la industria.

Para el establecimiento de nuevas zonas de uso industrial fuera de la zona de industria (ZI) será necesario que los polígonos a desarrollar contengan áreas de amortiguamiento entre éstos y los predios colindantes. En las áreas de amortiguamiento podrán existir usos complementarios a la industria y otros distintos al uso habitacional, siempre compatibles con industria, en similitud a los usos que aplican para la zona de Amortiguamiento Industrial (AI) de la zonificación secundaria.

Y en cuanto a industria de alto impacto la propuesta es conservar confinada la existente.

En lo que respecta a infraestructura productiva, también se apoyarán proyectos de clúster de industrias de alimentos, que potencien la producción agropecuaria y su distribución en las zonas turísticas.

Para el caso de la agroindustria, representada en Tixpéual por las granjas porcícolas y avícolas, se prevé realizar una revisión de las condiciones ambientales y sanitarias en que funcionan, para determinar medidas de mejoramiento o reubicación, según sea el caso. Esto deberá realizarse con el apoyo de las instancias estatales correspondientes. Considerando favorecer el desarrollo sustentable del campo se apoyará la agroindustria de impacto regional.

Con respecto a la industria manufacturera de alto impacto, representada por la extracción de materiales pétreos, a nivel local es la que más empleo genera, pero en cuestiones de riesgo deben apegarse a la normativa de protección al ambiente, para minimizar los efectos sobre la contaminación del suelo, el agua y el aire.

3.2.6 ESTRATEGIA ADMINISTRATIVA

Con el fin de facilitar la aplicación del Programa de Desarrollo Urbano de Tixpéual, se deberá conformar un equipo técnico que cuente con los mecanismos y herramientas necesarias para dar seguimiento y vigilar el cumplimiento de las acciones planteadas, crear una sólida estrategia de difusión para promoverlo, implementar los mecanismos adecuados para evaluarlo, y desarrollar la actualización del mismo, cuando hubieren cambiado las condiciones urbanas actuales.

Asimismo se promoverá:

- El fortalecimiento de la capacidad municipal para propiciar el desarrollo ordenado de las localidades, mediante la regulación del uso del suelo y la preservación de los valores históricos y culturales.
- La toma de decisiones municipales fundamentadas en un adecuado equilibrio entre los aspectos económicos, sociales y ambientales involucrados en el desarrollo urbano, particularmente integrando los elementos ambientales en los ámbitos micro y macroeconómicos.
- Mejorar la calidad de los servicios urbanos y atender requerimientos básicos de suelo, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
- Propiciar, facilitar y ampliar la participación de la sociedad, en el mejoramiento de su calidad de vida, involucrándola en los beneficios de las transformaciones del municipio que son necesarias para lograr el equilibrio de los elementos del desarrollo humano y del desarrollo urbano.
- Impulsar el uso de tecnologías limpias y apropiadas, como así también el control de la contaminación.
- Promover la educación ambiental y facilitar el flujo de información y conocimientos a todos los niveles.

3.2.7 RIESGOS Y VULNERABILIDAD URBANA

Considerando la situación geográfica del estado de Yucatán, los riesgos de mayor importancia son los eventos hidrometeorológicos intensos como los huracanes, trombas y turbonadas. Ante esto, se prevé la revisión periódica de los Refugios Temporales y la capacitación continua de los brigadistas o voluntarios, tanto en la cabecera del municipio, como en sus Comisarias.

Estos fenómenos hidrometeorológicos convierten en vulnerables a las viviendas precarias de materiales perecederos, por lo que se propone promover ante las instancias correspondientes programas de crédito y financiamiento accesibles para personas de escasos recursos que carecen de una vivienda segura, para contar con un pie de casa de concreto que los resguarde de las inclemencias del tiempo. Y en los casos de sólo contar con techos vulnerables las viviendas, la gestión de obtención de crédito y financiamiento estará orientada al reemplazo del techo vulnerable por uno de estructura de concreto.

Otros elementos vulnerables de los fenómenos naturales es el mobiliario urbano, como luminarias, postes, los anuncios adosados o en bandera, etc., respecto a los cuales se plantea reforzar la ejecución de programas específicos contra riesgos naturales, que contemplen la prevención de daños a terceros ocasionados por dichos elementos.

También la vulnerabilidad de Tixpéual, proviene de elementos de infraestructura como las Líneas Eléctricas de Alta Tensión y las Vías Férreas, principalmente en cuanto a la falta de resguardo de los derechos de vía. Por lo que se propone a fin de aprovechar los derechos de vía, la implementación de vialidades de Mediano Impacto propuestas, en el trayecto de los derechos de vía de las líneas de alta tensión y en lo referido a las vías férreas, se propone como una vía regional, en consideración que la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT) tiene contemplado como un proyecto a largo plazo el proyecto del tren transpeninsular.

Se hace necesario la realización de un Programa de vigilancia de las distancias a respetar de los derechos de vía, promoviendo la creación de áreas verdes jardinadas o arboladas de carácter público, cuyo mantenimiento se concesione al Ayuntamiento de Tixpéual, por los organismos correspondientes.

También se deberá contar con un Programa específico de Riesgos y Vulnerabilidad, que incluiría el diagnóstico y estrategias más específicas sobre el tema, para después elaborar un Reglamento de Protección Civil, así como implementar la creación de unidades de Gestión Urbana Sustentables coordinadas por el Ayuntamiento, cuyo principal objetivo sea gestionar y promover los vínculos público-privado, en temas relacionados con el proceso de desarrollo urbano, infraestructura y equipamiento público, como respuesta eficiente y anticipada frente a la inevitable relación que existe entre el crecimiento de las ciudades y los riesgos y vulnerabilidad que dicho proceso implica.

El Ayuntamiento deberá integrar en su estructura administrativa y presupuestaria, las políticas y proyectos sobre Riesgos y Vulnerabilidad.

3.2.8 LA ADQUISICIÓN DE TERRITORIO PARA INTEGRAR A LAS ÁREAS MUNICIPALES

Los instrumentos y mecanismos que se propone implementar para la adquisición de áreas o predios adecuados para integrar a la propiedad municipal, procurarán el acceso a recursos Estatales, Federales, o de Fundaciones Nacionales e Internacionales, que con base en el sustento de proyectos específicos, pueden destinar apoyos para estos fines. Se requieren áreas para equipamientos, infraestructura y vialidades y que las zonas que corresponden al ordenamiento ecológico puedan ser de carácter público para garantizar el beneficio a la comunidad. Y de este modo aprovechar las reservas territoriales como instrumentos de conducción y ordenamiento territorial y ecológico del desarrollo urbano y regional.

3.2.9 ADECUACIONES PARA LAS PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES

Las disposiciones tendentes para la adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requieren las personas con capacidades diferentes, se establecerán conforme al Reglamento de la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad del Estado de Yucatán, en tanto se elabora el Reglamento municipal correspondiente.

Asimismo en lo que se refiere a impulsar el desarrollo de un nuevo modelo de atención de necesidades de vivienda para distintos segmentos de la población, se fomentará que se genere el programa de diseño, construcción, ampliación y regeneración de vivienda, para familias de personas con discapacidad.

3.2.10 CRECIMIENTO URBANO INTELIGENTE

Permanece en el programa una metodología que consiste en calificar cada proyecto a desarrollar en el Municipio según su cercanía a ciertas infraestructuras y servicios, de acuerdo a las Tablas de Crecimiento Urbano Inteligente, que establece una calificación mínima de 75 puntos para autorizar el desarrollo de un área nueva, la cual en caso de alcanzar la calificación mínima quedaría integrada en la zonificación secundaria denominada Área Urbana para Nuevos Desarrollos (AUND), en su modalidad de zonificación flotante, que sólo pueden adquirir los predios que califiquen de acuerdo a la metodología del crecimiento inteligente.

Las tablas que considera esta metodología son las siguientes 5:

En la tabla E₁, la puntuación total es el promedio del puntaje que alcanza cada uno de los conceptos de la primera columna. En el caso de las tablas E4 a y E4 b, se tomará la puntuación de sólo una de ellas, E4 a si el uso a analizar es habitacional y E4 b si el uso es desarrollo comercial, de oficinas o de empleo.

Tabla evaluación de distancia a calles e infraestructuras (E₁)

Concepto	Situación	Calificación	Puntos	Condicionante
<ul style="list-style-type: none"> Distancia a calles existentes 	Adyacente	Excelente	100	

Concepto	Situación	Calificación	Puntos	Condicionante
<ul style="list-style-type: none"> Distancia a líneas de agua Distancia a líneas eléctricas 	Menos de 400.0 metros	Aceptable	85	Deberá proveerlo
	Entre 400 y 800.0 metros	Máxima distancia aceptable	75	Deberá proveerlo
	Más de 800.0 metros	No aceptable	0	Deberá proveerlo

Tabla evaluación de distancia a ciclistas (E₂)

Concepto	Situación	Calificación	Puntos	Condicionante
Distancia a ciclistas existentes	Menos de 400 metros	Excelente	100	
	Entre 400 y 800 metros	Preferible	85	Deberá proveerlo
	De 800 a 1200 metros	Aceptable	75	Deberá proveerlo
	De 1200 a 1800 metros	Máximo distancia aceptable	60	Deberá proveerlo
	Más de 1800 metros	No aceptable	0	Deberá proveerlo

Tabla evaluación de distancia peatonal a parada de autobús (E₃)

Concepto	Situación	Calificación	Puntos	Condicionante
Distancia peatonal a parada de autobús	Menos de 5 minutos (300 metros)	Excelente	100	
	De 6 a 10 minutos (360 – 600 metros)	Aceptable	85	Deberá proveerlo
	De 11 a 15 minutos (601 – 900 metros)	Máximo distancia aceptable	75	Deberá proveerlo
	Más de 15 minutos (1200 metros)	No aceptable	0	Deberá proveerlo

Tabla evaluación de distancia a servicios básicos (E₄) a (para uso habitacional)

Concepto	Situación	Calificación	Puntos	Condicionante
Cercanía a servicios Básicos o a (AUND)	Adyacente	Excelente	100	
	Menos de 400 metros	Preferible	85	
	Entre 400 y 800 metros	Aceptable	75	Deberá proveerlo
	Más de 800 metros	Máximo aceptable	60	Deberá proveerlo

Concepto	Situación	Calificación	Puntos	Condicionante
	Más de 1200 metros	No aceptable	0	Deberá proveerlo

Servicios como: Tienda de abarrotes, comercios de consumo básico, escuelas del ciclo básico, guarderías, parques y jardines o Área Urbana para Nuevos Desarrollos (AUND).

Tabla evaluación de distancia a centros de barrio (E₄) b (para desarrollo comercial, o de oficinas o empleo)

Concepto	Situación	Calificación	Puntos	Condicionante
Distancia a centro de barrio	Adyacente	Excelente	100	
	Menos de 400 metros	Preferible	85	Deberá proveerlo
	Entre 400 y 800 metros	Aceptable	75	Deberá proveerlo
	Más de 800 metros	Máximo aceptable	60	Deberá proveerlo
	Más de 1200 metros	No aceptable	0	Deberá proveerlo

O, se puede considerar la cercanía a alguno de lo siguiente: vivienda, restaurantes y/o entretenimiento.

Tabla evaluación de tiempo para iniciar el desarrollo (E₅)

Concepto	Situación	Calificación	Puntos	Condicionante
Tiempo para iniciar el desarrollo	Inmediato a 1 año	Excelente	100	Dar compromiso por escrito
	De 1 a 2 años	Preferible	85	Dar compromiso por escrito
	De 2 a 3 años	Aceptable	75	Dar compromiso por escrito
	De 3 a 4 años	Mínimo aceptable	60	Dar compromiso por escrito
	Más de 4 años	No aceptable	0	

Siguiendo con la metodología que establece el programa la puntuación obtenida en las 5 tablas ya relacionadas se debe sumar y dividir entre 5 tal como se expresa en la siguiente fórmula:

$$E_T = \frac{E_1 + E_2 + E_3 + E_4 + E_5}{5}$$

La calificación mínima para aprobar un proyecto deberá ser de 75 puntos. No considera aprobación parcial ni condicionada de cualquier solicitud; el solicitante que desee una aprobación deberá alcanzar la puntuación mínima requerida.

3.2.11 POLÍGONO DE ACTUACIÓN ESPECIAL

En este polígono se debe aplicar un Programa Especial definitorio de pago de Derechos de Desarrollo o transferencia de reserva territorial con posibilidad de uso urbano como intercambio del polígono ocupado que no puede ser aprovechado con otro uso. No aplicará en el polígono referido la determinación de usos asignada a la zona rural, en tanto no se defina el programa especial.

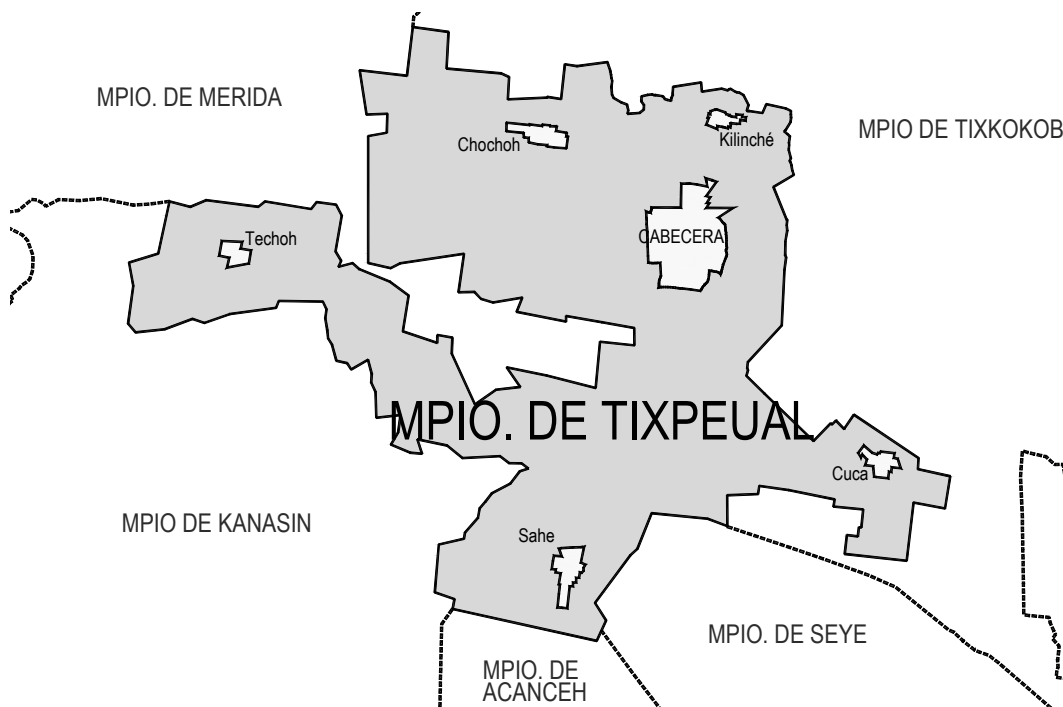
Para el caso del polígono inserto en el polígono de actuación especial, con posibilidad de uso urbano, debe resolverse la desincorporación o desmantelamiento de la infraestructura hidráulica existente o que se mitigue de manera satisfactoria y sustentable el impacto ambiental que el uso genere.

3.3 LAS ÁREAS QUE CONFORMAN EL CENTRO DE POBLACION

3.3.1 DELIMITACIÓN DEL AREA DE ESTUDIO

La zona de estudio y aplicación de este Programa comprende a todo el territorio municipal y sus centros de población. El límite está definido por la poligonal proporcionada a continuación, según la última base cartográfica del INEGI, que corresponde a Diciembre de 2013. El Municipio de Tixpéual está conformado políticamente por 6 localidades de más de 50 habitantes, siendo éstas Tixpéual cabecera, Techóh, Chochóh, Kilinché, Sahé y Cucá. Su delimitación es la imagen de la siguiente figura y sus municipios colindantes son: Al norte y al Este Tixkokob; al sur, Seyé y Acanceh y al Oeste, Mérida y Kanasin.

Figura: Límites del Municipio de Tixpéual y sus municipios colindantes



Siendo fundamental en su contenido del nivel estratégico la zonificación secundaria de todo el municipio en el que se incluye la cabecera y las demás localidades del municipio consideradas todas como centros de población del Municipio, con lo cual se establece que el nivel de planeación considera la determinación de zonas homogéneas tanto en la cabecera como en cada una de las localidades, para la determinación de la compatibilidad de los usos del suelo, presentándose una visión integradora de la planeación en la que se alcanza el nivel de un programa de centro de población incluyendo todo el territorio municipal.

3.4 ZONIFICACION PRIMARIA

Es en la zonificación primaria donde se establecen las grandes áreas del Municipio, diferenciándose por su uso preferente, a través de la cual se pueden establecer las orientaciones en cuanto a ordenación del territorio, y en cuanto a usos y gestión territorial. Está conformada por: área urbana actual, área urbana programada, área de preservación ecológica, corredores biológicos y reserva rural. (Ver plano de Zonificación Primaria, clave E-ZP).

3.4.1 ÁREA URBANA ACTUAL

Está conformada por territorio ocupado actualmente por la concentración de asentamientos humanos, constituido por la zona de viviendas, equipamientos, servicios públicos e infraestructura vial, de la cabecera municipal y los centros rurales de las localidades de Techóh, Chochóh, Kilinché, Sahé y Cucá, así como por las zonas de patrimonio histórico.

3.4.2 ÁREA URBANA PROGRAMADA

Está conformada por las áreas localizadas alrededor del área definida como área urbana actual, el área urbana programada se caracteriza por la presencia de grandes terrenos aún sin uso específico pero con infraestructura vial, que hace propicio el crecimiento natural de los asentamientos humanos de las localidades del Municipio. También se considera en esta área programada, aquellos terrenos susceptibles de ser ocupados para nuevos desarrollos, en los que coexista el interés de nuevas inversiones que fomenten el desarrollo del Municipio, con condiciones propicias de los terrenos destinados a usos urbanos, que no afecten la sustentabilidad y con el respeto que corresponde a zonas de patrimonio arqueológico e histórico.

3.4.3 PRESERVACIÓN ECOLÓGICA

El área de Preservación Ecológica, está conformada por las zonas del Municipio que presenta vegetación densa, que coincide con la zona que siempre ha sido selva baja, en los planos históricos de usos del suelo y vegetación, localizada preferentemente hacia el sureste del Municipio en las cercanías de Cucá. Está

destinada esta área a ser patrimonio natural del municipio, que debe ser conservada, pues viene a garantizar el equilibrio entre el crecimiento de los asentamientos humanos y el medio ambiente de buena calidad. Su presencia garantizará la permanencia de servicios ambientales y funciones ecológicas esenciales para el mantenimiento de la vida, lo que permitirá mantener el hábitat de muchas especies de fauna y flora, prevenir la erosión, la deforestación, la pérdida de biodiversidad y asegurar la recarga de los acuíferos.

3.4.4 CORREDORES BIOLÓGICOS

Son franjas de cien a quinientos metros localizadas en torno a las áreas urbanas y rurales, que se distribuyen en todo el territorio municipal, en las que, en los planos actuales de usos del suelo y vegetación, tienen clasificación de selva baja. Su propósito es mantener los ecosistemas excepcionales tales como selvas, así como las poblaciones de flora y fauna, evitar la pérdida de la cobertura vegetal y de la biodiversidad, así como prevenir la erosión inducida por las actividades antropogénicas.

3.4.5 RESERVA RURAL

La Reserva Rural, es la zona en la que predominan las actividades primarias, como la agricultura, la avicultura y la porcicultura, se localiza preferentemente alrededor de las áreas de asentamientos humanos.

3.5 ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana del Municipio, se organiza a través de sus distintas vialidades, a través de las cuales se comunican las diferentes zonas. (Ver Plano de Estructura Urbana, clave E-EU).

En la jerarquía vial, el municipio está primeramente articulado con otros municipios con la Vialidad Regional, constituida por la Carretera Mérida – Tixkokob y el Libramiento Tixpéual – Tixkokob, que son las únicas vialidades regionales existentes, las otras dos vías regionales propuestas, son un tramo de Anillo Vial Metropolitano, hacia el Poniente y la Vía para el paso del tren transpeninsular.

Hacia el sur del Municipio, se encuentra la carretera Mérida – Cancún, con la cual existe un enlace desde la localidad de Sahé, pero es importante establecer más enlaces, por lo cual se propone la conexión vial con el sur de Cucá

La red vial de comunicación inter localidades, está conformada por vialidades radiales de jurisdicción estatal, las cuales tienen la jerarquía Vial de Vialidades Primarias de Mediano Impacto, estas vialidades son las que comunican a la cabecera Municipal con las localidades de Chochóh, Kilinché, Sahé y Cucá.

Como una alternativa de conectividad inter localidades, se establece la jerarquía Vial de Vialidades Primarias de Mediano Impacto propuestas, con las cuales se consolidará la conectividad de la cabecera y se crearán otros tres puntos nodales en Chochó, Sahé y Cucá.

Por otro lado, como parte del desarrollo económico proyectado para Tixpéual, se hace indispensable la conectividad entre los sitios de patrimonio Histórico y Arqueológico que posee Cucá y Chochó, a través de la construcción de varias carreteras de enlace que conformen un circuito de interconectividad entre ellos, que potencialice su desarrollo turístico y su articulación con los sitios turísticos del Estado como la Ruta Puc y la Ruta de los Conventos.

Con el objeto de consolidar el desarrollo urbano Municipal, se considera fomentar la construcción de una vialidad en circuito, cuya jerarquía vial, será el de Vialidad Primaria de Alto Impacto Propuesta, la cual se plantea con la modalidad de ser la vialidad periférica alrededor de la población de mayor jerarquía, que es la cabecera municipal. Se considerará al único tramo de vialidad ya construida en el circuito alrededor de la cabecera como Vialidad Primaria de Alto Impacto. Este circuito o anillo periférico, será una carretera o avenida de circunvalación, que circulará alrededor de la cabecera, rodeándolo totalmente, con el fin de contribuir a controlar el tráfico en la cabecera, de tal manera que los vehículos que realicen una ruta, sin intención de entrar a la población, eviten atravesarla en su camino. El anillo Periférico también posibilitará la conexión entre sí, de las distintas carreteras radiales que parten de la cabecera, generando con esto, alternativas de conexión a otras vías.

Y por último con el fin de enlazar las Vialidades Primarias de Mediano impacto propuestas, se establece la jerarquía vial de Vialidad de Bajo Impacto Propuesta, que procura enlaces viales importantes pero de menor escala.

Otros elementos de la estructura Urbana, son las trazas de los asentamientos humanos, en las cuales se da una mezcla de usos preferentemente habitacionales, comercios y servicios de nivel básico, así como equipamientos de baja escala, que apoyan el funcionamiento de las áreas habitacionales donde se localizan.

Entre otras propuestas para mejorar la movilidad, considerando la movilidad no motorizada están: Promover y gestionar la construcción en paralelo a las rutas de transporte público obras que favorezcan la movilidad sustentable, como andadores verdes y ciclovías, así como promover intervenciones de diseño urbano, orientadas según la guía del análisis DOTS (Desarrollo Orientado al Transporte Sustentable) y gestionar y promover el acondicionamiento de infraestructura para el tránsito de vehículos no motorizados y movimientos peatonales, que procure accesibilidad a los sitios que más movilidad generan.

En cuanto a secciones viales para las vialidades, la propuesta es la siguiente:

En vialidad Regional su sección está sujeta a lo que la autoridad competente (SCT) determine de acuerdo a Normas Federales.

Para el caso del tramo del Anillo Vial Metropolitano, que es Vialidad Regional Propuesta, se deberá dejar una sección similar a la adoptada en Mérida, que es el Municipio donde el Anillo Vial, tiene más recorrido, esta sección es de 82 m, y considera los derechos de vía que establece la CFE, ciclovía, camellón y carriles de circulación.

En vialidad Primaria de Alto Impacto, existente y propuesta, que se desarrolla como un circuito alrededor de la cabecera de Tixpéual, su sección está determinada de acuerdo a lo que la SCT determine para el caso del tramo existente y a normas Estatales y Federales.

En Vialidades primarias de Mediano Impacto, existentes y propuestas, se establece una sección vial de al menos 24 m. Pudiendo ser mayor, para ajustarse a la normatividad de vías estatales.

En Vialidades de Bajo Impacto propuestas, la sección mínima es de 13.50 m. o 18.5 m .

En Vialidad Secundaria, al interior de la cabecera o localidades, la sección mínima será de 10.5 o 13.50 m.

En Vialidades Terciarias, al interior de las localidades rurales, la sección mínima será de 10.50 m.

En lo relativo a los distribuidores primarios, secundarios y terciarios propuestos, quedarán sujetos a estudios especializados en materia de vialidad.

Para el caso de polígonos, en los cuales el presente programa contemple la propuesta de futuras vialidades, y en los que aún no exista el proyecto urbano definitivo, al momento de proyectar el nuevo desarrollo, se podrán adecuar las vialidades antes mencionadas, siempre y cuando no se pierda la continuidad y el enlace entre las zonas colindantes, ni la conectividad de las mismas.

3.6 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Las áreas que integran y delimitan un territorio, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos (fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un territorio) y destinos (fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un territorio), así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo, están consideradas en la Zonificación Secundaria.

La importancia de esta zonificación radica en que constituye un referente público obligado tanto para las autoridades municipales como para los habitantes del municipio, con lo cual se imponen ciertos límites y modalidades a la propiedad privada.

Para facilitar la identificación de las diferentes áreas que conforman la Zonificación Secundaria, se muestra a continuación, la definición de cada una de las áreas que la integran, que se encuentran plasmadas gráficamente en la Carta Síntesis del Programa. (Ver plano: Carta Síntesis, clave E-CS).

La Zonificación Secundaria del Programa de Desarrollo Urbano de Tixpéual, está integrada por las Zonas y Vialidades siguientes:

3.6.1 ZONA HABITACIONAL RURAL DE BAJA DENSIDAD (HRBD)

Es el área conformada por las manchas de asentamientos humanos de las localidades del Municipio, que se encuentran ocupadas por vivienda con tipología rural en su mayoría, que cuentan con servicios e infraestructuras básicas así como estructura vial.

Se fijará una Densidad de Población Máxima de 50 Hab/Ha y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 70%. En cada uno de los predios individuales de esta zona habitacional, se deberá destinar un mínimo de 30% del predio para área verde con cubierta vegetal arbolada.

3.6.2 ZONA HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD (HBD)

Área para el crecimiento natural de la población de las localidades y la cabecera a corto plazo y mediano plazo y transición entre el área de asentamiento actual y el área para nuevos desarrollos. Que cuenta con terrenos amplios y potencial para la urbanización.

Se fijará una Densidad de Población Máxima de 50 Hab/Ha y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 70%. En cada uno de los predios individuales se deberá destinar un mínimo de 30% del predio para área verde con cubierta vegetal arbolada.

3.6.3 ZONA HABITACIONAL Y MIXTA DE MEDIANA DENSIDAD (HMD)

Es el área conformada por la mancha de asentamientos humanos de la cabecera del Municipio, que se encuentra ocupada por vivienda con tipología urbana en su mayoría, que cuenta con servicios urbanos, equipamientos e infraestructuras básicas así como estructura vial.

Se fijará una Densidad de Población Máxima de 150 Hab/Ha y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 75%. En cada uno de los predios individuales de esta zona habitacional, se deberá destinar un mínimo de 25% del predio para área verde con cubierta vegetal arbolada.

3.6.4 ÁREA URBANA PARA NUEVOS DESARROLLOS (AUND)

Zona en la que se podrán establecer desarrollos habitacionales de baja, mediana o alta densidad y usos comerciales, servicios y equipamientos de nivel medio, intermedio, de ciudad o regional.

Se fijará una Densidad de Población Máxima de 300 Hab/Ha y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 80%.

En cada uno de los predios de los desarrollos habitacionales y de los predios individuales de esta área urbana, se deberá destinar un mínimo de 20% del predio para área verde con cubierta vegetal arbolada.

3.6.5 VIALIDAD DE BAJO IMPACTO (VBI)

Son vialidades de enlace entre las vialidades de mediano impacto y son vialidades propuestas. Por sus dimensiones y aforo vehicular, forman parte importante de la estructura vial urbana, al considerarse como los enlaces principales al interior de las zonas habitacionales, que se descargan principalmente hacia vialidades de mediano impacto. En Vialidad de Bajo Impacto, el uso predominante será el habitacional, permitiéndose en baja escala los comercios, oficinas y servicios de nivel medio. Se considera en esta clasificación a los predios con frente y acceso desde esta vialidad.

Se fijará una Densidad de Población Máxima de 300 Hab/ Ha y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 80% y se deberá destinar un mínimo de 20% de cada predio para área verde con cubierta vegetal arbolada.

3.6.6 VIALIDAD PRIMARIA DE MEDIANO IMPACTO (VMI)

Son las vialidades de interconexión entre la cabecera y las localidades y entre las localidades entre sí. Hay vialidades existentes y propuestas.

En las Vialidades de Mediano Impacto se permitirán usos de comercios, oficinas y servicios de mediano a alto impacto, a escala e intensidad que puedan integrarse a la zona sin afectar el entorno habitacional que la rodea. Se considera en esta clasificación a los predios con frente y acceso desde esta vialidad.

Se considerará una Densidad de Población Máxima de 300 Hab/Ha y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 80% y se deberá destinar un mínimo del 20% de cada predio para área verde con cubierta vegetal arbolada.

3.6.7 VIALIDAD PRIMARIA DE ALTO IMPACTO (VAI)

Es el Anillo Periférico propuesto para la cabecera. Este tipo de vialidad se construirá para encauzar el tráfico vehicular en torno a la cabecera municipal, evitando que el transporte pesado circule por sus calles y avenidas interiores.

También será diseñado con el propósito de controlar la expansión de la mancha urbana, además de conectar entre sí las distintas carreteras radiales que parten de la cabecera.

Esta zonificación se considerará con un ancho de 400 m, que incluye una sección vial al centro y 2 franjas para su aprovechamiento con los usos permitidos. En esta zona se permitirá el establecimiento de usos comerciales, equipamiento, oficinas, servicios e industria.

Se considerará una Densidad de Población Máxima de 300 Hab/Ha y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 80% y se deberá destinar un mínimo de 20% del predio para área verde con cubierta vegetal arbolada.

3.6.8 VIALIDAD REGIONAL (VR)

A esta vialidad regional, se le considera también de alto impacto, por sus características en cuanto a dimensiones, y por su ubicación. En esta zonificación se permitirán usos comerciales, equipamiento, oficinas y servicios de ciudad, así como industria, que puedan integrarse a la zona sin afectar el entorno que la rodea.

Se considerará una Densidad de Población Máxima de 300 Hab/ Ha, y un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 80% y se deberá destinar un mínimo de 20% del predio para área verde con cubierta vegetal arbolada.

3.6.9 ZONA INDUSTRIAL (ZI)

Zona en la que se podrán establecer industrias y usos mixtos de comercios y servicios complementarios.

Se considerará un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 80% y se deberá destinar un mínimo de 20% del predio para área verde con cubierta vegetal arbolada.

3.6.10 AMORTIGUAMIENTO INDUSTRIAL (AI)

Area en la que se podrán establecer usos de comercio y servicios complementarios a la industria, que funcionará con un área de transición entre la zona industrial y la de vivienda.

3.6.11 BANCO DE MATERIALES (BM)

Área con uso predominante de extracción de materiales pétreos y su aprovechamiento.

La superficie máxima a explotar es del 60 % del terreno. misma que deberá estar ubicada dejando una franja de protección en la cual deberá distribuir proporcionalmente a partir de los límites del predio el 40 % restante de la superficie.

3.6.12 CENTRO HISTÓRICO (CH)

Zona con legado histórico, ubicado en el centro de la cabecera municipal, abarcando las 2 primeras manzanas, en donde hay presencia de construcciones con valor histórico, con características formales que son testimonio de la historia social y política del municipio.

Se fijará una Densidad de Población Máxima de 150 Hab/Ha. En cada uno de los predios individuales de esta zona, se deberá destinar un mínimo de 25% del predio para área verde con cubierta vegetal arbolada y se deberá considerar un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 75%.

3.6.13 ZONA DE PATRIMONIO HISTÓRICO HACIENDA (ZP)

Está constituida por bienes inmuebles con valor arquitectónico, histórico, cultural y estético relevante, así como por su trascendencia en el contexto en el que se ubican. Son los antiguos cascos de Haciendas, enclavados en el territorio, considerados también como patrimonio cultural aprovechable, que retrata el tipo de arquitectura predominante durante la época del auge de la hacienda henequenera, caracterizándose por variados estilos arquitectónicos, que van desde el Neocolonial, hasta el de la época del Porfiriato, percibiéndose, en algunos casos, la mezcla con elementos de arquitectura militar. Estos edificios se encuentran emplazados en terrenos amplios rodeados generalmente de vegetación.

Se fijará una Densidad de Población Máxima de 150 Hab/Ha. En cada uno de los predios individuales de esta zona, se deberá destinar un mínimo de 30% del predio para área verde con cubierta vegetal arbolada y se deberá considerar un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 70%.

3.6.14 PATRIMONIO HISTÓRICO MONUMENTO (PHM)

Está constituido por un bien inmueble de carácter religioso con valor arquitectónico, histórico, cultural y estético relevante, así como por su trascendencia en el contexto en el que se ubica. Es un templo para el culto religioso identificado como sitio patrimonial, reconocidos por la población como referencia urbana.

3.6.15 ZONA DE PATRIMONIO CULTURAL (PC)

Son los polígonos de transición, que rodean a las haciendas, y zonas de vivienda histórica y vernácula, que se considerará como área de preservación de las características propias del contexto en que se encuentran enclavados estos sitios de gran valor histórico y arquitectónico, con el fin de que la presencia de los usos y destinos de su entorno, no impacten de manera negativa a dichas haciendas y zonas de vivienda histórica y vernácula.

Para determinar usos en esta zona se considerará la clasificación habitacional (HRBD) o de zona de patrimonio histórico (ZP) de acuerdo a la Carta Síntesis de este Programa.

La zona de Patrimonio Cultural, es una zonificación sobrepuesta a la zona habitacional y a la zona de patrimonio histórico, con fines de preservación de las características contextuales y paisajísticas que dan identidad cultural y cohesión.

3.6.16 PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO POR RANGOS (PAR)

Son los polígonos donde hay posibilidad de presencia de vestigios arqueológicos, en virtud de localizarse en el centro de ellos, registro de sitios arqueológicos que están catalogados en el Atlas arqueológico del Estado de Yucatán y protegidos de cualquier tipo de intervención, estando los proyectos a realizarse en ellos sujetos en primera instancia a los lineamientos que establezca el INAH, en virtud de estar protegidos por la Ley de Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su reglamento.

Por las características de estas zonas, los proyectos o cualquier tipo de intervención se sujetarán a los lineamientos que establezca el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y el Ayuntamiento de Tixpéual.

Por tratarse de una zonificación sobrepuesta a diversas zonas de la zonificación secundaria de este programa, la zona de patrimonio arqueológico no genera determinación de usos.

3.6.17 ZONA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA (ZPE)

Está conformada por las zonas del Municipio que presenta vegetación densa y antigua, sin antecedente agrícola, localizada preferentemente hacia el sureste del Municipio en las cercanías de Cucá. Está destinada a ser patrimonio natural del Municipio, su presencia garantizará la permanencia de servicios ambientales y a prevenir la erosión, la deforestación, la pérdida de biodiversidad y asegurar la recarga de los acuíferos.

En esta no se permitirán nuevos asentamientos humanos, sólo se respetarán los existentes.

3.6.18 ZONA DE CORREDORES BIOLÓGICOS (ZCB)

Son rutas ecológicas de mayor continuidad, para asegurar intercambio de especies con las zonas de preservación ecológica y que no sean interrumpidos con elementos construidos, para estar en concordancia a las políticas de conservación del POETY.

En esta no se permitirán nuevos asentamientos humanos, solo se respetarán los existentes.

3.6.19 ZONA DE RESERVA RURAL (ZRU)

Zona en la que se podrán desarrollar actividades primarias destinadas al cultivo agrícola, y al uso agropecuario, que garanticen condiciones de sustentabilidad de los recursos naturales y compatibilidad con los núcleos de desarrollo existentes.

En esta zona no se permitirán nuevos asentamientos humanos, solo se respetarán los existentes.

3.6.20 ZONA DE RECUPERACIÓN (ZR)

Presenta características de deterioro y abandono, que marcan negativamente al sitio y al contexto inmediato, y que requiere un tratamiento especial para su recuperación, por lo que su desarrollo está condicionado a contar con un proyecto integral, de regeneración, saneamiento y recuperación gradual. Procurando el mejoramiento del ambiente natural y de la imagen urbana, la integración al contexto urbano y a las vialidades.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el porcentaje de área verde con cubierta vegetal arbolada para esta zona, dependerán de las recomendaciones del Programa de Recuperación del área.

3.6.21 AREAS VERDES (AV)

Son áreas recreativas públicas del municipio con cubierta vegetal arbolada, que se constituyen como los sitios para el esparcimiento de la población y de sus manifestaciones socioculturales.

3.6.22 ZONA DE AMORTIGUAMIENTO (ZA)

Es un área donde se prevee realizar estudios especiales para analizar la factibilidad de ubicar las instalaciones adecuadas para el establecimiento de un relleno sanitario para el Municipio.

3.6.23 CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA ALGUNAS ZONAS Y VIALIDADES DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

- No serán Permitidas las granjas porcícolas y avícolas hacia los extremos Norte y Poniente del municipio, aun cuando su localización sea Zona Rural. En coincidencia con la unidad de gestión ambiental 1.2N del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio de Yucatán (POETY).
- Las granjas porcícolas y avícolas están Condicionadas en la Zona Rural localizada hacia Sur del municipio, al exterior del Anillo Periférico propuesto.
- Las granjas porcícolas y avícolas que actualmente se encuentran funcionando en el municipio, registradas en el presente Programa, en caso de encontrarse

en zonas no permitidas para tal uso, deberán mantener un confinamiento de sus actividades, guardando un estricto control y cuidado en el cumplimiento de la normativa ambiental vigente, que les pueda permitir su funcionamiento confinado.

- La ubicación del Rastro estará condicionada en la Zona Rural.
- Para el caso de las Vialidades Primarias de Mediano Impacto (VMI) que atraviesen Zonas de Protección (ZPE y ZCB) no se tomará en cuenta su clasificación para definir la compatibilidad de los usos del suelo, lo que se considerará es la zona de su clasificación (ZPE y ZCB), y con esta se evaluará la compatibilidad de los usos de suelo.

3.7 LAS RESERVAS, LOS USOS Y DESTINOS

Los usos y destinos de las áreas y predios que componen el territorio de Tixpéual, así como las condicionantes relacionadas con estos, son los siguientes:

3.7.1 USO HABITACIONAL

Espacio vital para el desarrollo de las actividades básicas cotidianas de los miembros de una familia, relacionadas con la alimentación, el descanso y la higiene personal. En estos sitios se promoverá la conservación de un ambiente sano, seguro y limpio, por lo que se evitarán las acciones que pudieran ocasionar la contaminación del ambiente interior.

- Unifamiliar: es una casa habitación individual por lote.
- Multifamiliar Horizontal: Es más de una vivienda o departamento dentro de un mismo lote, con la característica de que pueden estar aisladas, entrelazadas o adosadas, en forma horizontal o superpuestas en un número no mayor a tres niveles.
- Multifamiliar Vertical: Es la vivienda o departamentos dentro de un mismo lote, agrupados en edificaciones cuyas unidades están superpuestas en un número mayor a tres niveles. Para autorizar la construcción y el funcionamiento de este uso, se requerirá contar con Estudio de Impacto Vial, Estudio de Impacto Urbano y Estudio de Impacto Ambiental y con los resolutivos favorables de estos, emitidos por las dependencias correspondientes. Así como acreditar el Dictamen de Medidas de Seguridad en el marco contra Incendios y Seguridad Humana, y el Programa de Protección Civil, aprobados por las dependencias respectivas.
- Desarrollo Habitacional: comprende los conjuntos de viviendas que se planean, de acuerdo a un proyecto específico, aun cuando su construcción se desarrolle por etapas. Para autorizar la construcción de este uso, se requerirá contar con Estudio de Impacto Vial, Estudio de Impacto Urbano y Estudio de Impacto Ambiental y con los resolutivos favorables de estos, emitidos por las dependencias correspondientes.

3.7.2 USO COMERCIAL

Establecimientos en donde se llevan a cabo operaciones de compra-venta y se realiza la distribución de productos, para la adquisición de la población usuaria y/o consumidora final.

- **Básico:** Son los establecimientos que expenden productos de consumo cotidiano de primera necesidad para los vecinos de una zona habitacional, cuya característica será la pequeña escala y el acceso principalmente peatonal. No ocupa un área mayor a 50 m² para exhibición y venta, y no incluye la venta de bebidas alcohólicas, artificios pirotécnicos o materiales altamente inflamables o explosivos. Los usos comerciales de nivel básico podrán instalarse en locales, centros y plazas comerciales, siempre y cuando en ellos no se manejen productos que pudieran ocasionar malos olores o problemas de contaminación.
- **Mediano:** Son aquellos establecimientos de mediana escala que expenden productos especializados, que dan servicio a la población de una zona, generan tráfico vehicular y de carga de impacto moderado. La superficie máxima ocupada es hasta 100m².
- **De Alto Impacto:** Son aquellos establecimientos de escala mayor que expenden productos especializados que pudieran ser de tratamiento especial, dan servicio a la población de una zona, generan tráfico vehicular y de carga de impacto moderado. La superficie máxima ocupada es mayor de 100 m².
- **Locales Comerciales:** Comprende las edificaciones de dos o más locales destinados a actividades comerciales, de nivel básico o mediano. Para autorizar la construcción y el funcionamiento de Locales Comerciales que ocupen una superficie mayor de 2,000 m², se requerirá contar con Estudio de Impacto Vial, Estudio de Impacto Urbano y Estudio de Impacto Ambiental y con los resolutiveos favorables de estos, emitidos por las dependencias correspondientes, así como acreditar el Dictamen de Medidas de Seguridad en el marco contra Incendios y Seguridad Humana, y el Programa de Protección Civil, aprobados por las dependencias respectivas.
- **Centros o Plazas Comerciales:** Comprende la ubicación planeada de comercios en conjunto, así como de supermercados, tiendas departamentales e institucionales que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal, por lo que demandan grandes superficies de estacionamiento, con accesibilidad directa a través de arterias del sistema vial primario. Para autorizar la construcción y el funcionamiento de este uso, se requerirá contar con Estudio de Impacto Vial, Estudio de Impacto Urbano y Estudio de Impacto Ambiental y con los resolutiveos favorables de estos, emitidos por las dependencias correspondientes. Así como acreditar el Dictamen de Medidas de Seguridad en el marco contra Incendios y Seguridad Humana, y el Programa de Protección Civil, aprobados por las dependencias respectivas.

3.7.3 USO DE SERVICIOS

Son las instalaciones dedicadas a la prestación de servicios a la comunidad, que pueden tener o no fines lucrativos, pudiendo ser dedicados al mantenimiento

personal, de reparaciones, relacionados con el culto, administrativos, contables, jurídicos, de asesorías, de transporte colectivo o de mercancías, de turismo, instituciones financieras, finanzas y seguros, etc.

- **Básicos**: Comprende las instalaciones destinadas a los servicios de uso cotidiano para los vecinos de una zona habitacional, de un centro vecinal, de un centro de barrio, por lo que su accesibilidad es principalmente peatonal; son de pequeña escala con una superficie ocupada no mayor de 50 m², están integrados a la vivienda. En este rango no se incluye el servicio de comidas preparadas para consumo en el lugar. Los servicios de nivel básico podrán instalarse en locales, centros y plazas comerciales, siempre y cuando en ellos no se manejen productos que pudieran ocasionar malos olores o problemas de contaminación.
- **Intermedio**: Comprende instalaciones destinadas a la prestación de servicios especializados que generan circulación vehicular y el manejo de la carga puede realizarse con vehículos hasta de una tonelada de carga. Sirven a una zona determinada. Incluye el servicio de comidas preparadas de cualquier tipo, ya sea que se consuman o no en el mismo lugar. Tienen una superficie ocupada de hasta 100m².
- **Medio**: Comprende instalaciones destinadas a la prestación de servicios especializados que generan circulación vehicular o de carga, que sirven a una amplia zona y tienen una superficie ocupada de hasta 500 m².
- **Alto Impacto**: Comprende instalaciones de superficies destinadas a la prestación de servicios especializados con ocupación mayor a los 500 m², que generan circulación vehicular y de carga; su radio de influencia es de nivel ciudad o región. Para autorizar la construcción y el funcionamiento de este uso, se requerirá contar con Estudio de Impacto Vial, Estudio de Impacto Urbano y Estudio de Impacto Ambiental y con los resolutivos favorables de estos, emitidos por las dependencias correspondientes. Así como acreditar el Dictamen de Medidas de Seguridad en el marco contra Incendios y Seguridad Humana, y el Programa de Protección Civil, aprobados por las dependencias respectivas.

3.7.4 USO DE OFICINAS

Es el espacio destinado al desarrollo de funciones administrativas, así como otras relacionadas con la gestión de una organización.

- **Integrada a Vivienda**: Son aquellos despachos que forman parte de una vivienda de la cual ocupa una superficie no mayor de 50 m²; por sus características no cuentan con empleados.
- **Pequeña Escala**: Comprende despachos individuales no agrupados en edificios de oficinas o locales, con una superficie ocupada de hasta 100 m², no son generadores de tráfico vehicular o de personas.
- **Mediana Escala**: Comprende oficinas de todo tipo de profesionistas, de empresas de negocios e incluso de gobierno que pueden estar agrupadas, que

demandan tráfico vehicular medio y requieren estacionamiento específico y tienen una superficie de ocupación de hasta 500 m².

- **Gran Escala:** Comprende oficinas de que requieren extensas superficies para estacionamiento y son generadoras de alto tráfico. Ocupan una superficie mayor a los 500 m². Para autorizar la construcción y el funcionamiento de este uso, se requerirá contar con Estudio de Impacto Vial, Estudio de Impacto Urbano y Estudio de Impacto Ambiental y con los resolutivos favorables de estos, emitidos por las dependencias correspondientes. Así como acreditar el Dictamen de Medidas de Seguridad en el marco contra Incendios y Seguridad Humana, y el Programa de Protección Civil, aprobados por las dependencias respectivas.

3.7.5 USO DE BODEGAS

Son los establecimientos destinados a actividades de acopio, concentración y almacenaje de productos perecederos o no perecederos, materia prima, mercancía y todo tipo de artículos y productos relacionados con cualquier actividad comercial o industrial; utilizan el 50% de la superficie total de un predio para almacenamiento.

- **Pequeña Escala:** Comprende bodegas que ocupan áreas de hasta 50 m² y en las que se utilizan vehículos de hasta una tonelada de carga (camionetas). Por sus dimensiones generalmente son bodegas pertenecientes a comercio o industria de manufactura ligera, no incluye el almacenaje o manejo de artificios pirotécnicos o explosivos en cualquier cantidad o tipo, así como tampoco sustancias altamente riesgosas.
- **Escala Intermedia:** Son establecimientos que pueden ocupar una superficie de hasta 100m², en los que se podrán utilizar vehículos de hasta tres toneladas de carga. Por sus dimensiones requieren de estacionamiento y áreas de maniobras adecuadas para carga y descarga; no incluye el manejo o almacén de artificios pirotécnicos o explosivos en cualquier cantidad o tipo, así como tampoco sustancias altamente riesgosas.
- **Mediana Escala:** Son establecimientos que ocupan hasta 500 m² de área, que requieren el uso de vehículos de hasta tres toneladas de carga; necesitan de áreas mayores de estacionamiento acordes a los porcentajes de ocupación de las áreas de almacenaje, no incluyen el manejo o almacén de artificios pirotécnicos o explosivos en cualquier cantidad o tipo, tampoco sustancias altamente riesgosas.
- **Gran Escala:** Son los establecimientos que ocupan áreas superiores a los 500 m² en las que se utilizan vehículos de carga de todo tipo y en las que se almacenan materiales que pueden ser inflamables o corrosivos. Necesitan de grandes áreas de maniobras para carga y descarga, así como de estacionamiento. Para autorizar la construcción y el funcionamiento de este uso, se requerirá contar con Estudio de Impacto Vial, Estudio de Impacto Urbano y Estudio de Impacto Ambiental y con los resolutivos favorables de estos, emitidos por las dependencias correspondientes. Así como acreditar el

Dictamen de Medidas de Seguridad en el marco contra Incendios y Seguridad Humana, y el Programa de Protección Civil, aprobados por las dependencias respectivas.

3.7.6 USO INDUSTRIAL

Son los establecimientos dedicados a los procesos y actividades que tienen como finalidad transformar las materias primas en productos elaborados. Existen diferentes tipos de industrias, según sean los productos que fabrican.

- **Industria Ligera:** Comprende establecimientos con actividades industriales de bajo impacto para la elaboración de productos, que no requiere maquinaria o equipo pesado, que no genera impactos significativos en la estructura vial y/o servicios de infraestructura. No se utilizan, ni manejan materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos, no se producen destellos luminosos o vibraciones. En este rubro se incluye a la Industria Manufacturera de hasta 200 m² de superficie.
- **Industria Mediana:** Son establecimientos con actividades industriales de impacto medio que no requieren maquinaria o equipo pesado, que no generan impactos significativos en la estructura vial y/o servicios de infraestructura. En estos se prohíbe el uso o manejo de materiales tóxicos o radioactivos. La Industria Manufacturera mayor de 200 m² de superficie será considerada en esta clasificación, considerando que a mayor escala, generará un movimiento más intenso por su funcionamiento. La Industria Mediana podrá permitirse de manera condicionada en la Vialidad de Alto Impacto. Para autorizar la construcción y funcionamiento de este uso, se requerirá contar con Estudio de Impacto Vial, Estudio de Impacto Urbano y Estudio de Impacto Ambiental y con los resolutivos favorables de estos, emitidos por las dependencias correspondientes. Así como acreditar el Dictamen de Medidas de Seguridad en el marco contra Incendios y Seguridad Humana, y el Programa de Protección Civil, aprobados por las dependencias respectivas.
- **Industria Pesada:** Son establecimientos con actividades industriales de alto impacto, para las que se requiere servicio de transporte pesado como trailers, ferrocarril, etc., donde se pueden manejar o almacenar sustancias corrosivas, explosivas, inflamables o peligrosas, por lo que requieren de infraestructura que resista el uso intenso. No se considera la autorización de este tipo de uso en el Municipio.

3.7.7 USO DE EQUIPAMIENTO

Comprende las instalaciones públicas o privadas destinadas a desarrollar funciones originadas por necesidades de la comunidad, pudiendo ser estas de Educación, Cultura, Salud, Asistencia Social, Comercio, Abasto, Recreación, Deporte, Comunicaciones, Transporte, Administración Pública y Servicios Urbanos, definidas en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).

- **De Nivel Básico:** Es el que cubre necesidades de carácter comunitario, de nivel centro vecinal, que no crea conflictos por ruido, tránsito vehicular, emisión de contaminantes, que pudieran ocasionar afectaciones a la zona donde se encuentre, ya que se accede a él incluso por vía peatonal.
- **De Barrio o Localidad:** Comprende las instalaciones de servicios básicos que satisfagan las necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional, centro de barrio, localidad, colonia o fraccionamiento, que no generen impactos negativos en la misma, como son los requerimientos de transporte u otros, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal y de pequeña escala; su radio de servicio se considera de 500 metros como máximo.
- **De Subcentro Básico:** Comprende instalaciones de servicio a la comunidad, que satisfacen necesidades para el funcionamiento de un grupo de colonias o localidades y poseen una infraestructura especial. Para autorizar la construcción y funcionamiento de este uso, se requerirá contar con Estudio de Impacto Vial, Estudio de Impacto Urbano, o de impacto a la localidad y Estudio de Impacto Ambiental y con los resolutivos favorables de estos, emitidos por las dependencias correspondientes. Así como acreditar el Dictamen de Medidas de Seguridad en el marco contra Incendios y Seguridad Humana, y el Programa de Protección Civil, aprobados por las dependencias respectivas.
- **De Centro Básico de Población** Comprende las instalaciones que prestan servicios de nivel municipal y poseen una infraestructura especial. Para autorizar la construcción y funcionamiento de este uso, se requerirá contar con Estudio de Impacto Vial, Estudio de Impacto Urbano y Estudio de Impacto Ambiental y con los resolutivos favorables de estos, emitidos por las dependencias correspondientes. Así como acreditar el Dictamen de Medidas de Seguridad en el marco contra Incendios y Seguridad Humana, y el Programa de Protección Civil, aprobados por las dependencias respectivas.
- **Regional** Comprende a las nuevas instalaciones que prestarían servicios a nivel regional, y poseen una infraestructura especial. Para autorizar la construcción y funcionamiento de este uso, se requerirá contar con Estudio de Impacto Vial, Estudio de Impacto Urbano y Estudio de Impacto Ambiental y con los resolutivos favorables de estos, emitidos por las dependencias correspondientes. Así como acreditar el Dictamen de Medidas de Seguridad en el marco contra Incendios y Seguridad Humana, y el Programa de Protección Civil, aprobados por las dependencias respectivas.

3.7.8 USO DE INFRAESTRUCTURA

Son los sistemas y redes de conducción y distribución, así como los inmuebles o predios que permiten suministrar los servicios públicos o privados de energía eléctrica, agua potable, drenaje colectivo, alcantarillado y de voz y datos.

Se consideran los sistemas y redes de conducción y distribución de bienes y servicios en los centros de población, los inmuebles y predios que permiten suministrar los servicios públicos o privados, como energía eléctrica, agua potable, drenaje colectivo, alcantarillado, voz y datos, antenas de comunicación y transmisión, la accesibilidad de transporte en función del reglamento, entre otros.

- **Básica:** Comprende las instalaciones básicas para los predios de la zona, se refiere a las instalaciones de agua potable, energía eléctrica de baja tensión, drenaje, teléfonos, televisión por cable u otras que cumplan con la función de dar servicio básico.
- **De Subcentro Básico:** Comprende las instalaciones que prestan servicio a un grupo de colonias o desarrollos inmobiliarios o localidades. Se refiere a las instalaciones de energía eléctrica de mediana tensión, cárcamos de re-bombeo de agua potable, radio-bases de telefonía celular, así como otros servicios de este nivel. Para autorizar la construcción y funcionamiento de usos como Planta de Tratamiento de Aguas Residuales y/o Radiobase y Torre de Telefonía Celular, se requerirá contar con, Estudio de Impacto Urbano y Estudio de Impacto Ambiental y con los resolutivos favorables de estos, emitidos por las dependencias correspondientes. Así como acreditar el Dictamen de Medidas de Seguridad Humana, y el Programa de Protección Civil, aprobados por las dependencias respectivas.
- **De Centro Básico de Población** Comprende las instalaciones que prestan servicios para todo el municipio de Tixpéual, se refiere a las instalaciones de energía eléctrica de alta tensión, subestaciones eléctricas u otras cuya función principal sea dotar de servicios a todo el municipio. Para autorizar la construcción y funcionamiento de usos como Subestación Eléctrica y/o Torres de Comunicaciones, se requerirá contar con Estudio de Impacto Vial, Estudio de Impacto Urbano y Estudio de Impacto Ambiental y con los resolutivos favorables de estos, emitidos por las dependencias correspondientes. Así como acreditar el Dictamen de Medidas de Seguridad en el marco contra Incendios y Seguridad Humana, y el Programa de Protección Civil, aprobados por las dependencias respectivas.
- **Regional:** Comprende las instalaciones de infraestructura, que involucren o sean para servicio del municipio de Tixpéual y de otros municipios aledaños, pudiendo ser gasoductos y plantas generadoras de electricidad. Para autorizar la construcción y funcionamiento de este uso, se requerirá contar con Estudio de Impacto Vial, Estudio de Impacto Urbano y Estudio de Impacto Ambiental y con los resolutivos favorables de estos, emitidos por las dependencias correspondientes. Así como acreditar el Dictamen de Medidas de Seguridad en el marco contra Incendios y Seguridad Humana, y el Programa de Protección Civil, aprobados por las dependencias respectivas.

3.7.9 USOS RELACIONADOS CON ACTIVIDADES PRIMARIAS

Son aquellos usos destinados a desarrollar actividades de producción de la tierra o cría de animales.

3.7.10 USOS ESPECIALES

Son usos que se consideran de nueva generación, de impulso al desarrollo local y a la productividad.

3.8 COMPATIBILIDAD DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO

La compatibilidad de los usos y destinos del suelo está representada en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo que forma parte del Nivel Estratégico del Programa, al igual que la Carta Síntesis, con la cual funciona de manera integral. En dicha Tabla se especifica en la fila superior, la simbología o claves de las diferentes zonas que conforman la Zonificación Secundaria y en la primera columna se establece la variedad de Usos del Suelo, de tal manera que la intersección o cruce de ambas, define el tipo de relación que guarda un Uso determinado con una Zona, pudiendo ser este uso Permitido, No Permitido o Condicionado en la zona específica. Esta relación será la que determine la Autorización o No Autorización de los usos del suelo.

Para el caso de los usos y destinos que no se encuentren contemplados en la Tabla de Compatibilidades, se buscare primeramente su clasificación en las definiciones de usos y posteriormente se identificará un giro existente en la tabla que sea análogo o similar al solicitado, tomando en cuenta su ubicación, impacto y dimensiones.

3.8.1 USOS PERMITIDOS

Son los usos compatibles con la aptitud del suelo, con la capacidad actual y prevista de la infraestructura vial y de servicios, que se integran y/o se complementan unos a otros, que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, que caracterizan de una manera principal a un espacio urbano o rural, favorecen la calidad ambiental del lugar, la seguridad y la imagen del contexto, se definen con base en las características óptimas para las zonas en cuestión y la intensidad de uso. Giros que no creen afectaciones de ninguna índole que puedan ser causa de molestias, incomodidad o problemas a la población o su contexto y por consiguiente, que produzcan beneficios para la zona, siendo plenamente aprobada su ubicación en el área señalada. Para estos se indicarán restricciones que prevengan cualquier afectación posterior.

3.8.2 USOS NO PERMITIDOS

Son aquellos usos Incompatibles que pueden causar afectaciones entre sí mismos, al uso habitacional y a los demás usos de manera directa o indirecta. Pueden ser de efecto nocivo para la seguridad y la salud de la población, así como pueden causar conflictos viales o problemas por contaminación, ruido, polvo, etc., ocasionar impactos negativos en el contexto donde se ubiquen. No será posible su presencia en cualquier zona, área o vialidad donde se considere su incompatibilidad.

3.8.3 USOS CONDICIONADOS

Son aquellos usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, que pueden convivir unos con otros y con su entorno, con base en la

magnitud, intensidad y ubicación precisa del uso en cuestión, tomando en cuenta el impacto que dicho uso pueda ejercer sobre la capacidad de los servicios de infraestructura básica de su ubicación, la calidad ambiental del lugar, la seguridad, la accesibilidad y tipo de vehículos a utilizar y la intensidad de uso, por lo que para su aprobación o permanencia están sujetos, al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, para evitar todas las posibles afectaciones al contexto donde se ubiquen.

3.8.4 NORMAS DE CONTROL DE USOS

Se establecen las siguientes condiciones generales de funcionamiento que deberán cumplir los usos del suelo, en la zonificación secundaria:

- Todos los usos a ubicarse sobre carreteras estatales y federales, deben respetar el derecho de vía.
- Todos los usos a establecerse en cualquier zona o vialidad del municipio, deberán cumplir con los requerimientos de estacionamiento, área de carga y descarga, áreas de circulación, etc, óptimos para que su funcionamiento no ocasione perjuicios a la población o a otros giros.
- En caso de que un predio tenga afectación ya sea por la construcción de alguna vialidad o por ubicarse en una zona con vestigios arqueológicos o por cualquier otro tipo de afectación, para efectos de cálculo de coeficientes de ocupación se considerará como superficie total únicamente el área no afectada del mismo.
- Para el caso específico de establecimientos que expendan bebidas alcohólicas, se deberá cumplir con las restricciones establecidas en la Ley de Salud y en el Reglamento de Control y Vigilancia Sanitaria de los Establecimientos que expenden alimentos y bebidas en general en Yucatán.
- Para el caso de las restricciones de distancias que establece la normatividad correspondiente, respecto a los establecimientos que expendan bebidas alcohólicas, los usos que se consideren para el análisis del contexto, deberán contar con autorización (Determinación Sanitaria) de los Servicios de Salud de Yucatán o Autoridad Sanitaria.
- Los Estudios requeridos para la autorización de la Construcción de los usos de suelo indicados en el Programa, se deberán entregar al Ayuntamiento de Tixpéual, con los resolutivos favorables de éstos, emitidos por las dependencias correspondientes:
 - El Estudio de Impacto Urbano, deberá ser avalado por un profesional del ramo.
 - El Resolutivo del Estudio de Impacto Ambiental, deberá ser emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Gobierno del Estado, o su similar.
 - El Resolutivo del Estudio de Impacto Vial, deberá ser emitido por la Dirección de la Policía Municipal, o su similar, o por la Secretaria de Seguridad Pública Estatal, o su similar, según el ámbito de sus jurisdicciones.
- Los Estudios requeridos para la autorización del Funcionamiento de los usos de suelo indicados en el Programa, se deberán entregar al Ayuntamiento de

Tixpéual, con los resolutivos favorables de estos, emitidos por las dependencias correspondientes:

- El Dictamen de Medidas de Seguridad en el Marco contra Incendios y Seguridad Humana, aprobado por la Secretaria de Seguridad Pública del Estado.
- El Programa de Protección Civil, aprobado por el Departamento de Protección Civil Municipal o dependencia municipal similar encargada.

Las restricciones de distancias de los derechos de vías que se deberán respetar para Ductos de Gas Natural son:

- I. Para ductos de 8 pulgadas de diámetro nominal, 10 metros de ancho de derecho de vía;
- II. Para ductos de 10 a 18 pulgadas de diámetro nominal, 13 metros de ancho de derecho de vía;
- III. Para ductos de 20 a 36 pulgadas de diámetro nominal, 15 metros de ancho de derecho de vía; y
- IV. Para ductos mayores a 36 pulgadas de diámetro nominal, 25 metros de ancho de derecho de vía.

(Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, D.O. 26-Mayo-2011).

3.8.4.1 Respecto a la Vivienda

Cualquier uso habitacional deberá estar alejado desde el límite del predio como mínimo a:

- I. 30 metros de cualquier ducto de petróleo o sus derivados, o la distancia que establezcan las normas específicas aplicables al caso de que se trate;
- II. 15 metros de los ejes de vías férreas.
- III. 20 metros del límite de una vialidad primaria de acceso controlado;
- IV. 15 metros del eje de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión;
- V. 200 metros del límite de zonas industriales pesadas o semi-pesadas y zonas de almacenaje a gran escala de bajo riesgo;
- VI. 250 metros del límite de zonas industriales o de almacenaje de alto riesgo;
- VII. 100 metros del límite de zonas industriales ligeras o medianas;
- VIII. 500 metros de los límites de Rellenos Sanitarios con vientos a sotavento, y 1000 metros con vientos a barlovento; y
- IX. 30 metros de pozos de extracción de agua para el servicio público urbano.

(Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, D.O. 26-Mayo-2011 y NOM 003 – CNA - 1996).

De igual forma, los ductos de petróleo o sus derivados, los ductos de gas natural, las vías férreas, las vialidades primarias de acceso controlado, las líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, las zonas industriales semipesadas, pesadas, de almacenaje de gran escala, y/o de almacenaje de alto riesgo, las zonas industriales ligeras y/o medianas y los rellenos sanitarios, deberán estar alejados como mínimo desde el límite del predio, las mismas distancias señaladas en el párrafo anterior, con relación a cualquier Uso Habitacional.

De la Vivienda Unifamiliar:

- Todos los espacios habitables deberán contar con ventilación natural.
- No se autorizará este uso en vialidades en las que existan usos industriales que usen tráfico pesado.
- En caso de autorizar de forma condicionada la vivienda, el lote deberá contar con una superficie adecuada, de modo que el ruido, polvo, humos, gases de los vehículos automotores pueda ser amortiguado con elementos de vegetación.
- Las construcciones de los espacios habitables no deberán ubicarse directamente hacia la vía pública.
- No se autorizará este uso en vialidades o en zonas en las que predomine otro uso diferente de vivienda.

De la Vivienda Multifamiliar Horizontal:

- Deberá contar con vialidades internas que permitan un ágil flujo de vehículos.
- Deberá contar con áreas verdes con cubierta vegetal arbolada para uso común de sus habitantes.
- Los espacios comunes deberán contar con características de seguridad para los usuarios.
- Deberá contar con áreas de circulación peatonal.
- Cada vivienda deberá contar con área de servicios.

De la Vivienda Multifamiliar Vertical:

- Deberá contar con áreas verdes con cubierta vegetal arbolada para uso común de sus habitantes.
- Cada vivienda deberá contar con área de servicios adicional al área de servicios comunes.
- Las instalaciones de servicios que generen ruido, vibraciones o malos olores no deberán estar ubicadas en las colindancias con otros usos habitacionales.
- Deberá contar con instalaciones de seguridad.
- La edificación no deberá estar situada pegado a las colindancias, la separación mínima a éstas será de un 1/3 de su altura a fin de permitir la ventilación e iluminación de los predios colindantes.

3.8.4.2 Respecto al Comercio

El comercio en su modalidad de básico, se permitirá en todas las zonas habitacionales, dado que por su escala no genera gran impacto, pero sí complementan las necesidades del sector poblacional de su ubicación.

Del Comercio Básico:

Dado que los Comercios Básicos tienen como primordial función atender las necesidades básicas de los habitantes de las zonas habitacionales, se condicionan a ser de pequeña escala.

- Para el caso de los usos de este tipo que se ubiquen en zona habitacional, la superficie a ocupar en el predio no podrá ser mayor a los 50m², ni se podrá ocupar más del 50% del predio con dicha actividad comercial.

Del Comercio Mediano:

Para el caso del comercio mediano, dado que atiende a un sector mayor de población será condicionado a no incluir la venta de artificios pirotécnicos, explosivos, combustibles y/o derivados del petróleo de ningún tipo.

Este tipo de comercio es condicionado a:

- Contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.
- Las instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias.
- Deberá contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento, a la demanda vehicular y a la reglamentación correspondiente.

Del Comercio de Alto Impacto:

En zonas que no sean habitacionales y en las zonas donde se permitan, deberán cumplir con:

- Contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.
- Las instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias.
- Deberá contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento, a la demanda vehicular y a la reglamentación correspondiente.

De los Locales Comerciales:

Las condicionantes para estos usos serán en función del número de locales, de modo que en las zonas en que se pretenda su construcción no se ocupen predios con dimensiones mínimas que no puedan sustentar adecuadamente dichos proyectos. Por esto:

- Se suman las condicionantes de los comercios de menor escala.
- Un local destinado a comercio podrá ser ocupado para elaboración y consumo de alimentos en el sitio, en el mismo horario de otros usos que requieran estacionamiento, en función al número de usuarios, siempre y cuando exista el número de cajones suficientes para satisfacer la demanda de la variedad de usos que alberguen los locales, así como las instalaciones sanitarias adecuadas y propias de la actividad, o bien cuando se coordinen los horarios de funcionamiento de los otros locales, con el establecimiento de comida, de tal manera que no se solucione la falta de estacionamiento con la ocupación de la vía pública.

De los Centros y Plazas Comerciales:

- Se suman las condicionantes anteriores.
- Deberá contar con áreas de carga y descarga de productos así como de maniobras para estacionamiento de vehículos de carga.
- Los estacionamientos deberán contar con áreas específicas para la circulación de peatones y deberán contar con iluminación y ventilación suficiente.

3.8.4.3 Respecto a los Servicios

De los Servicios Básicos:

- Las instalaciones de estos servicios no deberán generar emisiones de ruido, gases, polvos u olores hacia otros predios.
- Las instalaciones de estos no deberán afectar la infraestructura vial y de servicios urbanos instalados.

De los Servicios Intermedios:

- Por ser generadores de flujo vehicular, sin distinción de aforo, así como por prestar servicios especializados, deberán ser condicionados en áreas catalogadas como habitacionales por el impacto que puedan generar entre los habitantes de la zona.
- En las zonas donde se permitan usos industriales, sólo podrán ser admitidos los servicios intermedios dentro de áreas donde existan manufacturas menores o ligeras.

Para las áreas consideradas de patrimonio, se tomarán en cuenta las afectaciones que pudieran causar por su impacto vial e integración al contexto principalmente. De igual manera será indispensable que:

- Tenga instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.
- Las instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias.
- Deberá contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento, a la demanda vehicular y a la reglamentación correspondiente.

De los Servicios de Nivel Medio:

Debido que atienden a un sector amplio de la población requieren superficies de terreno adecuadas para desarrollar áreas de maniobras, circulación de vehículos de carga, así como por su aforo vehicular, estarán limitados a ubicarse en vialidades donde se localicen usos que compartan características afines.

- Se suman las condicionantes de los servicios básicos e intermedios.

De los Servicios de Alto Impacto:

Por las características y la escala de sus servicios deberán contar con superficies de terreno adecuadas para desarrollar áreas de maniobras, circulación de vehículos de carga, así como por su aforo vehicular, estarán limitados a ubicarse en vialidades donde se localicen usos que compartan características afines.

- Se suman las condicionantes de los servicios básicos, intermedios y de nivel medio.

3.8.4.4 Respecto a las Oficinas

De la Oficina Integrada a Vivienda:

Se permitirán en las zonas habitacionales siempre que no representen afectaciones negativas al ambiente urbano existente y a la fluidez de las vialidades

de la zona de que se trate, así como no interfiera con las actividades cotidianas de los habitantes de la misma.

- No deberán generar emisiones de ruido hacia otros predios.
- No deberá generar tráfico intenso, ni vehicular ni peatonal en la zona de su ubicación.
- El área ocupada de la vivienda por el establecimiento, no deberá ser mayor a los 50m², ni mayor a la superficie ocupada por la vivienda en el predio en cuestión.

De las Oficinas de Pequeña Escala:

Las oficinas de pequeña escala se permitirán en todas las zonas habitacionales, siempre que no representen afectaciones negativas al ambiente urbano existente y a la fluidez de las vialidades de la zona de que se trate, así como no interfiera con las actividades cotidianas de los habitantes de la misma.

- Deberá contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido hacia otros predios.
- Las instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias.
- No se deberán realizar trabajos propios de talleres o bodegas.

De las Oficinas de Mediana Escala:

No deberán provocar en ningún momento conflictos viales o impactos nocivos para la zona, ya sea por ruido, vehículos, maniobras, horarios, etc.

- Se suman las condicionantes de la oficina integrada a vivienda y de pequeña escala.
- Deberá contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento, a la demanda vehicular y a la reglamentación correspondiente.

De las Oficinas de Gran Escala:

Las condiciones que se deberán tener en cuenta están relacionadas con los impactos negativos que se deben evitar en la zona o vialidad sobre la cual se asienten, por lo que:

- Se suman las condicionantes de la oficina integrada a vivienda, de pequeña escala y de mediana escala.

3.8.4.5 Respecto a las Bodegas:

Las Bodegas de Pequeña Escala, se condicionan a contar con las instalaciones necesarias y adecuadas para que no requieran hacer uso de la vía pública por la actividad de la bodega, no causen efectos negativos a los habitantes de la zona, ni repercusiones al contexto.

Las Bodegas de Escala Intermedia se condicionan a no utilizar vehículos mayores a las tres toneladas de carga, a no causar afectaciones al contexto por la altura de las construcciones, por ruido, olores, vehículos y por el tipo de productos almacenados.

- Deberá contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.
- Las instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias.
- Deberá contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento, a la demanda vehicular y a la reglamentación correspondiente.
- Los estacionamientos deberán contar con áreas específicas para la circulación de peatones y deberán contar con iluminación y ventilación suficiente.
- Deberá contar con áreas de maniobras de manera que no requieran el uso de la vía pública.

Las Bodegas de Mediana Escala están condicionadas a no afectar de ninguna manera la fluidez de la vialidad, el contexto urbano, así como a los habitantes de la zona próxima a ellas con ruido, vehículos, olores, polvo, alturas, o factores de riesgo por los productos almacenados.

- Deberá contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.
- Las instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias.
- Deberá contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento, a la demanda vehicular y a la reglamentación correspondiente.
- Los estacionamientos deberán contar con áreas específicas para la circulación de peatones y deberán contar con iluminación y ventilación suficiente.
- Deberá contar con áreas de maniobras de manera que no requieran el uso de la vía pública.

Las Bodegas de Gran Escala

- Deberá contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.
- Las instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias.
- Deberá contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento, a la demanda vehicular y a la reglamentación correspondiente.
- Los estacionamientos deberán contar con áreas específicas para la circulación de peatones y deberán contar con iluminación y ventilación suficiente.
- Deberá contar con áreas de maniobras de manera que no invadan a la vía pública.
- Deberá disponer de facilidades de accesibilidad para emergencias y cuerpos de seguridad

3.8.4.6 Respecto a la Industria

Para los usos industriales se restringirá su localización a lugares, en los cuales no representen riesgos ni afectaciones negativas a su entorno y a los usos existentes

en la zona, y que no interfieran con la realización de las actividades cotidianas de los usuarios de estas.

De la Industria Ligera

Serán condicionadas en algunas áreas o vialidades, en la medida en que no puedan producir afectaciones o impactos negativos al ambiente o a la calidad ambiental del lugar, y cuando no se encuentren en áreas restringidas.

- Deberá contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.
- Las instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias.
- Deberá contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento, a la demanda vehicular y a la reglamentación correspondiente.

De la Industria Mediana

Se condicionará su ubicación siempre y cuando no se encuentre dentro de áreas restringidas y cumpla con las características y condiciones que se le señalen.

- Deberá contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.
- Las instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias.
- Deberá contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento, a la demanda vehicular y a la reglamentación correspondiente.
- Deberá contar con áreas de maniobra, de carga y descarga de productos así como área de estacionamiento de los vehículos de carga, según norma aplicable, de manera que no invadan a la vía pública.

De la Industria Pesada

- Este tipo de industria, no será permitida.
- Las condicionantes que se señalan, aplican como control a las que ya existen en el Municipio.
- Deberá contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.
- Las instalaciones de equipos o accesorios no deberán estar pegadas hacia las colindancias.
- Deberá contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento, a la demanda vehicular y a la reglamentación correspondiente.
- Los estacionamientos deberán contar con áreas específicas para la circulación de peatones y deberán contar con iluminación y ventilación suficiente.
- Deberá contar con áreas de maniobra, de carga y descarga de productos así como área de estacionamiento de los vehículos de carga, según norma aplicable, de manera que no invadan a la vía pública.

3.8.4.7 Respecto al Equipamiento

En su modalidad de básico se permitirá en los Centros de Barrio y Centros Vecinales.

Del equipamiento de Nivel Básico

Al ser el que cubre necesidades de carácter comunitario, estará condicionado a no crear conflictos por ruido, tránsito vehicular y cualquier otra actividad que cause afectaciones a la zona donde se encuentre ya que deberá accederse a él incluso por vía peatonal.

- Las instalaciones de estos no deberán generar emisiones de ruido, gases, polvos u olores hacia otros predios

Del Equipamiento de Barrio

Para el equipamiento de Barrio se tomará en cuenta la existencia y la predominancia de casas habitación, así como la intensidad vehicular de la zona, todo esto con la finalidad de evitar cualquier conflicto en la zona.

- Deberá contar con instalaciones especiales que mitiguen la propagación de ruido, gases, polvos y olores hacia otros predios.
- Deberá contar con áreas de estacionamiento suficientes de acuerdo a las características de funcionamiento, a la demanda vehicular y a la reglamentación correspondiente.
- Se suman las condicionantes del equipamiento de nivel básico.

Del Equipamiento de Subcentro Básico de Población

En el caso del Equipamiento de subcentro básico de población, se buscará que no sea causa de afectaciones a la zona donde se ubique ya que tendrá dimensiones tales que pueda dar atención a toda una localidad o más, o a un conjunto de sectores de la cabecera o del municipio. Por lo tanto, es necesario que su ubicación no genere conflictos viales, contaminación por ruido, etc.

- Las instalaciones de servicios que generen ruido, vibraciones o malos olores no deberán estar ubicadas en las colindancias con otros usos.
- Deberá contar con estacionamiento para visitantes
- La edificación no deberá estar situada pegado a las colindancias, la separación mínima a estas será de un 1/3 de la altura de la edificación, a fin de permitir la ventilación e iluminación de los predios colindantes.
- En cuanto a las Torres de Comunicación, se deberá cumplir:
 - La separación a las colindancias deberá ser de 1/2 de la altura total de esta.
 - No se podrán ubicar en lotes de dimensiones mínimas que fija el Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

Del Equipamiento de Centro Básico de Población

En el caso del Equipamiento de centro básico de población, debido a sus dimensiones y por la escala del servicio que presta, estará condicionado a no afectar las vialidades, el contexto, o los usos próximos.

- Los estacionamientos deberán contar con áreas específicas para la circulación de peatones y deberán contar con iluminación y ventilación suficiente.

- Las instalaciones de servicios que generen ruido, vibraciones o malos olores no deberán estar ubicadas en las colindancias con otros usos.
- Deberá contar con estacionamiento para visitantes
- La edificación no deberá estar situada pegado a las colindancias, la separación mínima a estas será de un 1/3 de la altura de la edificación, a fin de permitir la ventilación e iluminación de los predios colindantes.

3.8.4.8 Estaciones de Servicio para la venta de combustible (Gasolineras)

Para el caso específico de Estaciones de Servicio para la venta de Combustible (Gasolineras) se establece lo siguiente:

- No se autorizará Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) si el predio que se destinará para este uso se encuentra en colindancia directa con predios de uso habitacional.
- No se autorizará Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) si el porcentaje de viviendas en la manzana donde se ubica el predio que se destinará para este uso, excede el 40% del total de predios de la manzana.
- No se autorizará Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) si el predio que se destinará para este uso se ubica a una distancia menor de 1000m de otra gasolinera construida, funcionando y/o autorizada, tomando la distancia entre límites de predios.
- No se autorizará Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) si el predio que se destinará para este uso se asienta en suelo de conservación, terrenos de recarga de acuíferos, terrenos cavernosos o que hayan sido minas de materiales de construcción o sitios vulnerables en función de fallas geológicas, así como en una zona perimetral de 300 metros en torno a los mencionados elementos.
- No se autorizará Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) si no existe una distancia mínima de 50 metros entre los límites de predios destinados a vivienda y los puntos relevantes de riesgo de la gasolinera más cercanos a la vivienda, como es el caso del centro del dispensario.
- No se autorizará Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) si no existe una distancia mínima de 50 metros entre los límites de predios destinados a vivienda y los puntos relevantes de riesgo de la gasolinera más cercanos a la vivienda, como es el caso de los límites de los tanques de combustible.
- No se autorizará Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) si no existe una distancia mínima de resguardo de 100 metros desde el centro de la bocatoma ubicada en el área de descarga de la estación de servicio, hasta el límite del predio de lugares de Concentración Pública o Masiva, definiéndose estos como los inmuebles, espacios abiertos o estructuras destinadas a actividades de esparcimiento, recreativos, educativos, centros de trabajo, además de cualquier otra área abierta al público por las que llegan a reunirse cincuenta o más personas y los que se indican a continuación, sin importar el número de personas concentradas: Arenas de box, lucha, patinaje, Asilos, Auditorios, Baños públicos, Bibliotecas públicas, Carpas y circos, Centros de

convenciones y de conferencias, Centros deportivos, Centros nocturnos, cabarets y discotecas, Cines, Cortijos, Templos, Iglesias, Condominios habitacionales y de oficinas de más de tres niveles, Estadios, Guarderías, Hospitales, clínicas y sanatorios, Hoteles, moteles, Juegos mecánicos, Lienzos charros, Museos, Salas para fiestas, Salones de baile, Teatros, Centros Comerciales, Tiendas departamentales y de autoservicio, Albergues, Bares y cantinas, Bancos, instituciones financieras, Cárceles y reclusorios, Edificios para oficinas públicas, Escuelas, centros de enseñanza y demás centros docentes, Establecimientos comerciales, Ferias y exposiciones, Funerarias, Galerías o salas de exposición, Gimnasios y centros deportivos, Laboratorios, Mercados, Parques de diversiones, Plazas taurinas, Restaurantes y cafeterías, Talleres de costura, Terminales para pasajeros (aéreas, terrestres, marítimas), Industrias de cualquier tipo.

- No se autorizará Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) si el predio que se destinará para este uso se ubica en una franja de 250m de un paso a desnivel, considerando esta distancia desde el centro del cruce de vialidades hasta el límite del predio que se destinará para la estación de servicio (gasolinera).
- Para autorizar la construcción de una Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera), se requerirá entregar previamente al Ayuntamiento de Tixpéual, el Estudio de Impacto Vial, el Estudio de Impacto Urbano y el Estudio de Impacto Ambiental, así como los resolutivos favorables de estos, emitidos por las dependencias correspondientes.
- Para autorizar el Funcionamiento de una Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera), se requerirá entregar previamente al Ayuntamiento de Tixpéual, el Dictamen de Medidas de Seguridad en el marco contra Incendios y Seguridad Humana y el Programa de Protección Civil, aprobados por las dependencias respectivas.
- Para la autorización de una Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) que se ubique en esquina, presentando frentes a las vialidades de confluencia, al menos una de éstas deberá tener una sección mínima de ancho de 18.50 metros.
- No se autorizará Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) si el predio que se destinará para este uso se ubica en zonas geológicamente catalogadas como de alto riesgo o de recarga de mantos acuíferos, así como en las clasificadas como de Equilibrio Ecológico y Protección Ambiental.

De conformidad con lo estipulado en el Programa Simplificado para el Establecimiento de Nuevas Estaciones de Servicio, expedido por la Comisión Federal de Competencia, los predios propuestos, para garantizar vialidades internas, áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de una Estación de Servicio (Gasolinera), deben cumplir con las siguientes características:

- El tipo de ubicación será en zona urbana, para el caso de predios en esquina la superficie mínima del predio será de 400 m², con un frente mínimo de 20 m.

Para predios no situados en esquina, la superficie mínima del predio será de 800 m², con un frente mínimo de 30 m.

En cualquiera de los diferentes tipos de instalación, se deberán respetar los siguientes lineamientos:

- No se autorizará Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) si no existe una distancia mínima a instalaciones y/o empresas de alto riesgo, según la NOM-002 S.T.P.S., de 100 m, medidos siempre entre los puntos más cercanos al área de tanques.
- No se autorizará Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) si no existe una distancia mínima de resguardo de 100 metros entre el área de tanques de la estación de servicio y el límite del predio de una planta de almacenamiento de gas L.P.
- No se autorizará Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) si el área de tanques de esta se ubica a una distancia de resguardo menor de 30 m con respecto a líneas de alta tensión, vías férreas, y ductos que transportan productos derivados del petróleo.
- No se autorizará Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) si el predio que se destinará para este uso se ubica a una distancia de resguardo menor de 500 m de pozos de extracción de agua para el sistema de abastecimiento de agua potable.
- El promotor deberá cumplir con las medidas de seguridad adicionales determinadas por las instituciones, dependencias y organismos señalados en el dictamen de acuerdo al ámbito de su competencia, para protección de las instalaciones de infraestructura, equipamiento, mobiliario y servicios existentes.

Para el caso específico de *Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) de Autoconsumo*, éstas se apegarán a lo que señale el Programa y serán exclusivas para el servicio del parque vehicular de los sectores gobierno, empresarial, y del transporte:

- No se autorizará *Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) de Autoconsumo* si el predio que se destinará para este uso se encuentra en colindancia directa con predios de uso habitacional.
- No se autorizará *Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) de Autoconsumo* si el porcentaje de viviendas en la manzana donde se ubica el predio que se destinará para este uso, excede el 40% del total de predios de la manzana
- No se autorizará *Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) de Autoconsumo* si el predio que se destinará para este uso se asienta en suelo de conservación, terrenos de recarga de acuíferos, terrenos cavernosos o que hayan sido minas de materiales de construcción o sitios vulnerables en función de fallas geológicas, así como en una zona perimetral de 300 metros en torno a los mencionados elementos.
- No se autorizará *Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) de Autoconsumo* si no existe una distancia mínima de 50 metros entre los límites de predios destinados a vivienda y los puntos relevantes de riesgo de la

- gasolinera más cercanos a la vivienda, como es el caso del centro del dispensario.
- No se autorizará *Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) de Autoconsumo* si no existe una distancia mínima de 50 metros entre los límites de predios destinados a vivienda y los puntos relevantes de riesgo de la gasolinera más cercanos a la vivienda, como es el caso de los límites de los tanques de combustible.
 - No se autorizará *Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) de Autoconsumo* si no existe una distancia mínima de resguardo de 75 metros desde el centro de la bocatoma ubicada en el área de descarga de la estación de servicio hasta el límite del predio de lugares de Concentración Pública o Masiva, definiéndose estos como los inmuebles, espacios abiertos o estructuras destinadas a actividades de esparcimiento, recreativos, educativos, centros de trabajo, además de cualquier otra área abierta al público por las que llegan a reunirse cincuenta o más personas y los que se indican a continuación, sin importar el número de personas concentradas: Arenas de box, lucha, patinaje, Asilos, Auditorios, Baños públicos, Bibliotecas públicas, Carpas y circos, Centros de convenciones y de conferencias, Centros deportivos, Centros nocturnos, cabarets y discotecas, Cines, Cortijos, Templos, Iglesias, Condominios habitacionales y de oficinas de más de tres niveles, Estadios, Guarderías, Hospitales, clínicas y sanatorios, Hoteles, moteles, Juegos mecánicos, Lienzos charros, Museos, Salas para fiestas, Salones de baile, Teatros, Centros Comerciales, Tiendas departamentales y de autoservicio, Albergues, Bares y cantinas, Bancos, instituciones financieras, Cárceles y reclusorios, Edificios para oficinas públicas, Escuelas, centros de enseñanza y demás centros docentes, Establecimientos comerciales, Ferias y exposiciones, Funerarias, Galerías o salas de exposición, Gimnasios y centros deportivos, Laboratorios, Mercados, Parques de diversiones, Plazas taurinas, Restaurantes y cafeterías, Talleres de costura, Terminales para pasajeros (aéreas, terrestres, marítimas), Industrias de cualquier tipo.
 - No se autorizará *Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) de Autoconsumo* si el predio que se destinará para este uso se ubica en una franja de 250m de un paso a desnivel, considerando esta distancia desde el centro del cruce de vialidades hasta el límite del predio que se destinará para la estación de servicio (gasolinera).
 - Para autorizar la construcción de una *Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) de Autoconsumo*, se requerirá entregar previamente al Ayuntamiento de Tixpéual, el Estudio de Impacto Vial, el Estudio de Impacto Urbano y el Estudio de Impacto Ambiental, así como los resolutivos favorables de estos, emitidos por las dependencias correspondientes.
 - Para autorizar el Funcionamiento de una *Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) de Autoconsumo*, se requerirá entregar previamente al Ayuntamiento de Tixpéual, el Dictamen de Medidas de Seguridad en el marco contra Incendios y Seguridad Humana y el Programa de Protección Civil, aprobados por las dependencias respectivas.

- Para la autorización de una *Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) de Autoconsumo* que se ubique en esquina, presentando frentes a las vialidades de confluencia, al menos una de éstas deberá tener una sección mínima de ancho de 18.50 metros.
- No se autorizará *Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) de Autoconsumo* si el predio que se destinará para este uso se ubica en zonas geológicamente catalogadas como de alto riesgo o de recarga de mantos acuíferos, así como en las clasificadas como de Equilibrio Ecológico y Protección Ambiental.

De conformidad con lo estipulado en el Programa Simplificado para el Establecimiento de Nuevas Estaciones de Servicio, expedido por la Comisión Federal de Competencia, los predios propuestos, para garantizar vialidades internas, áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de una *Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) de Autoconsumo*, deben cumplir con las siguientes características:

- El tipo de ubicación será en zona urbana, para el caso de predios en esquina la superficie mínima del predio será de 400 m², con un frente mínimo de 20 m. Para predios no situados en esquina, la superficie mínima del predio será de 800 m², con un frente mínimo de 30 m.

En cualquiera de los diferentes tipos de instalación, se deberán respetar los siguientes lineamientos:

- No se autorizará *Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) de Autoconsumo* si no existe una distancia mínima a instalaciones y/o empresas de alto riesgo, según la NOM-002 S.T.P.S., de 100 m, medidos siempre entre los puntos más cercanos al área de tanques.
- No se autorizará *Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) de Autoconsumo* si no existe una distancia mínima de resguardo de 100 metros entre el área de tanques de la estación de servicio y el límite del predio de una planta de almacenamiento de gas L.P.
- No se autorizará *Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) de Autoconsumo* si el área de tanques de esta se ubica a una distancia de resguardo menor de 30 m con respecto a líneas de alta tensión, vías férreas, y ductos que transportan productos derivados del petróleo.
- No se autorizará *Estación de Servicio para la venta de combustible (Gasolinera) de Autoconsumo* si el predio que se destinará para este uso se ubica a una distancia de resguardo menor de 500 m de pozos de extracción de agua para el sistema de abastecimiento de agua potable.
- El promotor deberá cumplir con las medidas de seguridad adicionales determinadas por las instituciones, dependencias y organismos señalados en el dictamen de acuerdo al ámbito de su competencia, para protección de las instalaciones de infraestructura, equipamiento, mobiliario y servicios existentes.

3.8.4.9 Respecto a la Infraestructura

Para dotar de la infraestructura requerida a cada zona según los usos predominantes y la vocación de uso de la misma, se permitirá este tipo de uso en el nivel básico en todas las zonas del Municipio, que así lo requieran y lo justifiquen.

De la Infraestructura Básica

La Infraestructura Básica, siendo privativa para cada predio, se condicionará a no producir afectaciones de ninguna índole en perjuicio de las redes de distribución generales.

- No deberá obstruir las vialidades de acceso a los predios.
- No deberá obstruir las visuales para el tránsito vehicular.
- Deberá contar con características de seguridad para los peatones.
- Deberá contar con señalamientos que indiquen el riesgo que pueda representar.

De la Infraestructura de Subcentro Básico de Población

Debido a que se trata de elementos o redes de distribución para toda una localidad o para una gran extensión de la cabecera se tomará en cuenta la existencia y la predominancia de casas habitación, así como la intensidad vehicular de la zona, todo esto con la finalidad de evitar cualquier conflicto en la zona.

- No deberá producir afectaciones de ninguna índole en perjuicio de las redes de distribución de nivel básico.
- No deberá obstruir las vialidades de acceso a los predios.
- No deberá obstruir las visuales para el tránsito vehicular.
- Deberá contar con características de seguridad para los peatones.
- Deberá contar con señalamientos que indiquen el riesgo que pueda representar.
- Deberá contar con dictamen favorable del estudio de riesgo.
- Las áreas que contengan materiales o residuos que puedan causar afectación no deberán ubicarse en las colindancias o en zonas cercanas a la vía pública.
- Las instalaciones que generen ruido, vibraciones o malos olores deberán contar con los equipos para mitigar el efecto de éstos.
- En caso de torres de telefonía celular o radiobase, la separación a las colindancias deberá ser de 50% de la altura total de ésta.

De la Infraestructura de Centro Básico de Población o Municipal

Considerando que se trata de usos con afectación en este radio de servicio, serán condicionados para algunas zonas siempre y cuando no representen un factor de riesgo, desequilibrio o afectación para la misma.

- No deberá producir afectaciones de ninguna índole en perjuicio de las redes de distribución generales.
- Deberá contar con características de seguridad para los peatones.
- Deberá estar debidamente señalizada, con el tipo de infraestructura, el derecho de vía correspondiente (en su caso) y el tipo de riesgo.

- Deberá contar con dictamen favorable del estudio de riesgo.
- Las áreas que contengan materiales o residuos que puedan causar afectación no deberán ubicarse en las colindancias o en zonas cercanas a la vía pública.
- Las instalaciones que generen ruido, vibraciones o malos olores deberán contar con los equipos para mitigar el efecto de éstos.
- En caso de torres de telecomunicación, la separación a las colindancias deberá ser de 50% de la altura total de ésta.

De la Infraestructura de Nivel Regional

- La Infraestructura Regional será de alcance intermunicipal, por lo que requerirá de áreas específicas y será indispensable que se restrinja o condicione dicho uso sobre todo en la medida en la que pueda causar afectaciones de riesgo para los ciudadanos.
- No deberá producir afectaciones de ninguna índole en perjuicio de las redes de distribución generales.
- Deberá contar con características de seguridad para las personas o los vehículos.
- Las instalaciones que generen ruido, vibraciones o malos olores deberán contar con los equipos para mitigar el efecto de éstos.
- No deberá pasar por zonas de protección ambiental, arqueológica o alguna otra que deba ser protegida.
- Deberá estar debidamente señalizada, con el tipo de infraestructura, el derecho de vía correspondiente (en su caso) y el tipo de riesgo.
- Deberá contar con dictamen favorable del estudio de riesgo.
- Las áreas que contengan materiales o residuos que puedan causar afectación no deberán ubicarse en las colindancias o en zonas cercanas a la vía pública.
- Deberá contar con área de amortiguamiento al interior del predio, a fin de evitar riesgos a los colindantes.

3.9 DENSIDADES Y OCUPACIÓN DE LAS ZONAS

Para el caso de las áreas de la zonificación secundaria en donde se permite el uso habitacional, se considerará que la Densidad de Población Máxima Permitida es el término utilizado para establecer la concentración máxima de habitantes autorizable en una superficie determinada, de acuerdo a la siguiente relación:

Tabla: Densidad de Población Máxima por zonas y vialidades

Zona	Densidad de Población Máxima (Hab./Ha.)
Habitacional Rural de Baja Densidad	50
Habitacional de Baja Densidad	50
Habitacional y Mixta de Mediana Densidad	150
Área Urbana para Nuevos Desarrollos	300
Centro Histórico	150

Zona	Densidad de Población Máxima (Hab./Ha.)
Patrimonio histórico (Hacienda)	150
Vialidad de Bajo Impacto	300
Vialidad de Mediano Impacto	300
Vialidad de Alto Impacto	300
Vialidad Regional	300

El Coeficiente de Ocupación del Suelo es el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie del mismo que se puede ocupar con construcción, excluyendo de su cuantificación únicamente las áreas verdes con cubierta vegetal arbolada.

En cada uno de los predios de la zonificación secundaria, se deberá destinar un porcentaje mínimo del mismo para área verde con cubierta vegetal arbolada, según se establece a continuación:

Tabla: Coeficiente de Ocupación del Suelo y área verde arbolada mínima

Zonas y Vialidades	Tipo	Coeficiente de Ocupación del Suelo COS (%)	Área Verde Arbolada Mínima por Predio (%)
Zonas Habitacionales	Rural de Baja Densidad	70	30
	Baja Densidad	70	30
	Mixta de Mediana Densidad	75	25
Área Urbana para Nuevos Desarrollos		80	20
Centro Histórico		75	25
Zona de Patrimonio Histórico Hacienda		70	30
Zona de Recuperación		Según Programa de Recuperación específico	Según Programa de Recuperación específico
Vialidades	Bajo Impacto	80	20
	Mediano Impacto	80	20
	Alto Impacto	80	20
	Regional	80	20
Zona Industrial		80	20

La superficie y dimensiones del lote mínimo en desarrollos inmobiliarios será de 133 m² de superficie y 7.00 m de frente, para las zonas de alta densidad, de 250 m² de superficie y 10.00 m de frente para las zonas de densidad media y de 525 m² de superficie y 15 m de frente para las zonas de densidad baja, y la altura de construcción máxima permitida estará determinada por las restricciones y lineamientos que establezca el Ayuntamiento de Tixpéual.

3.10 PLAZOS DE CRECIMIENTO

El proceso de aprovechamiento territorial se determinará a partir de tres escenarios: Corto, Corto-Mediano y Largo Plazo. (Ver Plano de Plazos de Crecimiento, Clave E-PC)

El Corto plazo dará inicio a partir del registro del Programa de Desarrollo Urbano en el Registro Público de la Propiedad y concluirá 6 años después. Durante la ejecución de esta etapa de desarrollo se densificará el Área Urbana Actual.

En el Corto-Mediano plazo, comprendido a partir del registro del Programa en el Registro Público de la Propiedad, hasta 9 años después, se prevé la ocupación y desarrollo del Área Urbana Programada, anteriormente definida.

Finalmente, en el Largo plazo se prevé que se requerirá la urbanización del territorio correspondiente a un sector del área urbana programada. Este plazo empezará a correr 6 años después de la fecha de registro de este Programa en el Registro Público de la Propiedad, hasta transcurrir 15 años de dicha fecha.

El área urbana programada para el largo plazo, será susceptible a desarrollarse en el corto o mediano plazo, siempre y cuando, se presente un Estudio de Impacto Urbano, que justifique su viabilidad en el corto o mediano plazo y éste sea aprobado por la autoridad correspondiente.

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TIXPÉUAL



ANEXO 1: TABLAS ADJUNTAS

TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO
TABLA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA



AYUNTAMIENTO DE TIXPÉUAL 2012 - 2015

Ayuntamiento de Tixpéual 2012 - 2015

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TIXPÉUAL
ANEXO 1. TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Simbología	
S	Uso Permitido
N	Uso No Permitido
C	Uso Condicionado

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONIFICACION SECUNDARIA														
	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	CP	ZPE	ZCB	ZRU
HABITACIONAL															
1 DEPARTAMENTOS HABITACIONALES HORIZONTALES	N	C	C	S	C	C	C	N	N	N	C	C	N	N	N
2 DEPARTAMENTOS HABITACIONALES VERTICALES	N	N	N	S	N	C	C	N	N	N	N	N	N	N	N
3 DESARROLLO HABITACIONAL	N	C	C	S	C	C	N	C	N	N	C	N	N	N	
4 VIVIENDA MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	N	C	C	S	C	C	C	N	N	N	C	N	N	N	
5 VIVIENDA MULTIFAMILIAR VERTICAL	N	N	N	S	N	C	C	N	N	N	N	N	N	N	
6 VIVIENDA UNIFAMILIAR	S	S	S	S	C	C	N	N	N	N	S	S	N	N	
COMERCIAL															
COMERCIO BASICO (Superficie ocupada de hasta 50 m2)															
7 CARNICERIA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
8 CORSETERIA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
9 DULCERIA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
10 EXPENDIO DE AGUA PURIFICADA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
11 EXPENDIO DE BILLETES DE LOTERIA Y/O PRONOSTICOS DEPORTIVOS	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
12 EXPENDIO DE FRUTAS Y VERDURAS	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
13 EXPENDIO DE HIELO	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
14 EXPENDIO DE PAN	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
15 EXPENDIO DE PERIODICOS Y REVISTAS	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
16 EXPENDIO DE PESCADO	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
17 EXPENDIO DE POLLOS	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
18 EXPENDIO DE REFRESCOS Y/O JUGOS	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
19 EXPENDIO DE TORTILLAS	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
20 FARMACIA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	S	N	N	N	N
21 FLORERIA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
22 MERCERIA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
23 MINISUPER	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
24 NEVERIA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
25 PAPELERIA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
26 TIENDA DE ABARROTES, TENDEJON O ESTANQUILLO	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
27 TIENDA DE REGALOS	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
28 TIENDA DE ROPA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	C	N	N	N
29 VENTA DE PASTELES Y POSTRES	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	C	N	N	N
30 VENTA DE PLANTAS	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	C	N	N	N
COMERCIO MEDIANO (Superficie ocupada de hasta 100 m2)															
31 ACUARIO	N	N	C	C	C	C	C	N	N	S	C	C	N	N	N
32 BOUTIQUE	N	N	C	C	C	C	N	N	N	S	S	C	N	N	N
33 CARNICERIA	N	N	N	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
34 COMERCIO INTEGRADO A UN CENTRO O PLAZA COMERCIAL	N	N	N	C	C	C	C	N	N	S	C	N	N	N	N
35 CORSETERIA	N	N	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
36 DULCERIA	N	N	C	C	C	C	C	N	N	S	C	N	N	N	N
37 EXPENDIO DE CERVEZA	N	N	N	N	C	C	C	N	N	S	C	N	N	N	N
38 EXPENDIO DE FRUTAS Y VERDURAS	C	C	C	C	C	C	C	N	N	S	C	N	N	N	N
39 EXPENDIO DE PAN	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
40 EXPENDIO DE PESCADO	N	N	N	N	C	C	C	N	N	S	C	N	N	N	N
41 EXPENDIO DE POLLOS	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
42 FARMACIA	C	C	C	C	C	C	S	S	N	S	S	N	N	N	N
43 FARMACIA VETERINARIA	C	C	C	C	C	C	S	S	N	S	S	N	N	N	N
44 FERRETERIA	N	C	C	C	C	C	C	C	N	S	C	N	N	N	N
45 FERROTLAPALERIA	N	C	C	C	C	C	C	C	N	S	C	N	N	N	N
46 FLORERIA	C	C	C	C	C	C	N	C	N	S	S	C	N	N	N
47 JOYERIA	N	N	C	C	C	C	N	N	N	S	S	S	N	N	N
48 JUGUETERIA	N	N	C	C	C	C	N	N	N	S	C	C	N	N	N
49 LIBRERIA	N	N	C	C	C	C	N	C	N	S	C	C	N	N	N
50 LICORERIA	N	N	N	N	N	C	C	C	N	S	C	N	N	N	N

Ayuntamiento de Tixpéual 2012 - 2015

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TIXPÉUAL
ANEXO 1. TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Simbología	
S	Uso Permitido
N	Uso No Permitido
C	Uso Condicionado

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONIFICACION SECUNDARIA														
	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
51 MERCERIA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
52 MINISUPER	C	N	C	C	C	C	C	C	N	S	C	N	N	N	N
53 MUEBLERIA	N	N	C	C	C	C	C	S	S	S	C	C	N	N	N
54 NEVERIA	C	C	C	C	C	C	C	N	S	C	C	N	N	N	N
55 OPTICA	N	N	C	C	C	C	C	C	N	S	S	C	N	N	N
56 PAPELERIA	N	N	C	C	C	C	S	S	N	S	C	C	N	N	N
57 PASTERIA	N	N	C	C	C	C	C	S	S	C	C	N	N	N	N
58 PERFUMERIA	N	N	C	C	C	C	C	S	S	C	C	N	N	N	N
59 REFACCIONARIA AUTOMOTRIZ	N	N	C	C	C	C	S	S	S	S	C	N	N	N	N
60 REFACCIONARIA DE LINEA BLANCA	N	N	C	C	C	C	S	S	S	S	C	N	N	N	N
61 SALA DE EXHIBICION Y VENTA DE BICICLETAS	N	N	C	C	C	C	C	S	S	C	N	N	N	N	N
62 TABAQUERIA	N	N	N	C	C	C	C	N	S	C	N	N	N	N	N
63 TIENDA DE ABARROTOS, TENDEJON O ESTANQUILLO	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
64 TIENDA DE ACCESORIOS PARA LA DECORACION DEL HOGAR	N	N	C	C	C	C	C	N	S	C	C	N	N	N	N
65 TIENDA DE ACCESORIOS PARA SEGURIDAD	N	N	C	C	C	C	C	S	S	C	C	N	N	N	N
66 TIENDA DE ALIMENTOS PARA ANIMALES Y PRODUCTOS VETERINARIOS	C	N	C	C	C	C	C	N	S	C	N	N	N	N	N
67 TIENDA DE ANIMALES Y ACCESORIOS	N	N	C	C	C	C	C	N	S	C	N	N	N	N	N
68 TIENDA DE ARTICULOS DEPORTIVOS	N	N	C	C	C	C	C	N	S	C	C	N	N	N	N
69 TIENDA DE ARTICULOS DESECHABLES	N	N	C	C	C	C	C	N	S	C	N	N	N	N	N
70 TIENDA DE ARTICULOS DE PLASTICO	N	N	C	C	C	C	C	S	S	C	N	N	N	N	N
71 TIENDA DE ARTICULOS Y ACCESORIOS PARA EL CUIDADO Y EMBELLECIMIENTO PERSONAL	N	N	C	C	C	C	C	N	S	C	N	N	N	N	N
72 TIENDA DE ARTICULOS Y ACCESORIOS PARA LIMPIEZA	C	N	C	C	C	C	C	N	S	C	N	N	N	N	N
73 TIENDA DE ARTICULOS Y ACCESORIOS PARA VEHICULOS	N	N	N	C	C	C	C	S	S	C	N	N	N	N	N
74 TIENDA DE ARTICULOS RELIGIOSOS	C	N	C	C	C	C	C	C	N	S	C	C	N	N	N
75 TIENDA DE AUTOSERVICIO	N	N	C	C	C	C	C	N	S	C	N	N	N	N	N
76 TIENDA DE CELULARES Y ACCESORIOS	N	N	C	C	C	C	C	S	S	C	C	N	N	N	N
77 TIENDA DE COMPUTADORAS Y/O EQUIPO Y/O ARTICULOS DE OFICINA	N	N	C	C	C	C	C	S	S	C	C	N	N	N	N
78 TIENDA DE DULCES Y PIÑATAS	N	N	C	C	C	C	C	S	S	C	N	N	N	N	N
79 TIENDA DE EQUIPO DE REFRIGERACION Y AIRE ACONDICIONADO	N	N	C	C	C	C	C	S	S	C	N	N	N	N	N
80 TIENDA DE EQUIPOS DE RADIOCOMUNICACION	N	N	C	C	C	C	C	S	S	C	N	N	N	N	N
81 TIENDA DE HAMACAS	C	N	C	C	C	C	C	S	S	C	N	N	N	N	N
82 TIENDA DE INSTRUMENTOS MUSICALES	N	N	N	C	C	C	C	N	S	C	C	N	N	N	N
83 TIENDA DE MATERIALES DE PLOMERIA, ELECTRICIDAD Y/O PARA ACABADOS DE LA CONSTRUCCION	N	N	N	C	C	C	C	C	S	S	N	N	N	N	N
84 TIENDA DE MATERIALES PARA ARTES GRAFICAS Y PUBLICIDAD	N	N	C	C	C	C	C	S	S	C	C	N	N	N	N
85 TIENDA DE REGALOS	C	N	C	C	C	C	N	N	N	S	C	C	N	N	N
86 TIENDA DE ROPA	C	N	C	C	C	C	N	N	S	S	C	C	N	N	N
87 TLAPALERIA	N	N	C	C	C	C	C	S	S	C	N	N	N	N	N
88 VENTA DE ACEITES Y LUBRICANTES	N	N	N	C	C	C	C	S	S	C	N	N	N	N	N
89 ZAPATERIA	N	N	C	C	C	C	N	C	S	S	C	N	N	N	N
COMERCIO DE ALTO IMPACTO (Superficie ocupada mayor de 100m2)															
90 ACUARIO	N	N	N	C	N	C	S	C	S	C	C	N	N	N	N
91 AGENCIA DE AUTOMOVILES	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
92 BODEGA Y DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS	N	N	N	N	N	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
93 BOUTIQUE	N	N	N	C	N	C	S	C	S	C	S	C	N	N	N
94 COMPRA VENTA DE MATERIAL RECICLABLE	N	N	N	N	N	N	C	N	S	C	N	N	N	N	N
95 DULCERIA	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
96 FARMACIA	N	N	N	C	N	C	S	S	S	C	S	N	N	N	N
97 FARMACIA VETERINARIA	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
98 FERRETERIA	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
99 FERROTALPALERIA	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
100 FLORERIA	N	N	N	C	N	C	S	S	S	C	C	C	N	N	N
101 JARCERIA	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
102 JUGUETERIA	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
103 LIBRERIA	N	N	N	C	N	C	S	C	S	C	C	C	N	N	N
104 LOTE DE AUTOS USADOS	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
105 MUEBLERIA	N	N	N	C	N	C	C	S	C	C	C	N	N	N	N
106 PAPELERIA	N	N	N	C	N	C	S	S	S	C	C	N	N	N	N

Ayuntamiento de Tixpéual 2012 - 2015

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TIXPÉUAL
ANEXO 1. TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Simbología	
S	Uso Permitido
N	Uso No Permitido
C	Uso Condicionado

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONIFICACION SECUNDARIA														
	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
107 PASTELERIA	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
108 PROVEEDORA DEL PANADERO Y REPOSTERO	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
109 REFACCIONARIA AUTOMOTRIZ	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
110 REFACCIONARIA INDUSTRIAL	N	N	N	N	N	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
111 SALA DE EXHIBICION Y VENTA DE BICICLETAS	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
112 SALA DE EXHIBICION Y VENTA DE LANCHAS	N	N	N	C	N	N	C	C	S	C	N	N	N	N	N
113 SALA DE EXHIBICION Y VENTA DE MAQUINARIA	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
114 SALA DE EXHIBICION Y VENTA DE MOTOCICLETAS	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
115 TIENDA DE ACCESORIOS PARA LA DECORACION DEL HOGAR	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	C	N	N	N
116 TIENDA DE ALIMENTOS PARA ANIMALES Y PRODUCTOS VETERINARIOS	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
117 TIENDA DE ANIMALES Y ACCESORIOS	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
118 TIENDA DE ARMAS DE FUEGO, CARTUCHOS Y MUNICIONES	N	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	N	N	N	N
119 TIENDA DE ARTICULOS DEPORTIVOS	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	C	N	N	N
120 TIENDA DE ARTICULOS PIROTECNICOS	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
121 TIENDA DE ARTICULOS RELIGIOSOS	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	S	C	N	N	N
122 TIENDA DE ARTICULOS Y ACCESORIOS PARA EL CUIDADO Y EMBELLECIMIENTO PERSONAL	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	C	N	N	N
123 TIENDA DE ARTICULOS Y ACCESORIOS PARA LIMPIEZA	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
124 TIENDA DE ARTICULOS Y ACCESORIOS PARA VEHICULOS	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
125 TIENDA DE ARTICULOS Y MATERIA PRIMA PARA LA INDUSTRIA	N	N	N	N	N	N	C	C	S	C	N	N	N	N	N
126 TIENDA DE AUTOSERVICIO	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
127 TIENDA DE COMPUTADORAS Y/O EQUIPO Y/O ARTICULOS DE OFICINA	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	C	N	N	N
128 TIENDA DE EQUIPO DE REFRIGERACION Y AIRE ACONDICIONADO	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
129 TIENDA DE EQUIPOS DE RADIOCOMUNICACION	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
130 TIENDA DE INSTRUMENTOS MUSICALES	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	C	N	N	N
131 TIENDA DE MATERIALES DE PLOMERIA, ELECTRICIDAD Y/O PARA ACABADOS DE LA CONSTRUCCION	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
132 TIENDA DE MATERIALES PARA ARTES GRAFICAS Y PUBLICIDAD	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
133 TIENDA DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
134 TIENDA DE MATERIAL QUIMICO	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	N	N	N	N	N
135 TIENDA DE ROPA	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	C	N	N	N
136 TLAPALERIA	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
137 ZAPATERIA	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	C	N	N	N
LOCALES COMERCIALES	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
138 LOCALES COMERCIALES	N	N	C	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
CENTROS O PLAZAS COMERCIALES	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
139 CENTRO COMERCIAL	N	N	N	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
140 PLAZA COMERCIAL	N	N	N	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
141 SUPERMERCADO	N	N	N	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
142 TIENDA DEPARTAMENTAL	N	N	N	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
SERVICIOS	ZONIFICACION SECUNDARIA														
SERVICIO BASICO (Superficie ocupada de hasta 50 m2)	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
143 ACADEMIA DE ASESORIAS	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N	S	C	N	N	N
144 ACADEMIA DE CAPACITACION PARA EL TRABAJO	C	C	C	C	C	C	C	C	N	S	C	C	N	N	N
145 CAFETERIA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	S	C	N	N	N
146 CAFE INTERNET	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	S	C	N	N	N
147 CAJA DE AHORROS POPULARES	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	S	N	N	N	N
148 CERRAJERIA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	S	N	N	N	N
149 COCINA ECONOMICA	C	C	C	C	C	C	N	N	C	S	S	N	N	N	N
150 CONFECCION Y REPARACION DE ROPA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
151 COPIADORA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	S	C	N	N	N
152 DISPENSARIO MEDICO	S	C	C	C	C	C	N	N	C	S	C	C	N	N	N
153 EXPENDIO DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA LLEVAR	C	C	C	C	C	C	N	N	C	S	C	C	N	N	N
154 FONDA	C	C	C	C	C	C	N	N	C	S	C	N	N	N	N
155 LONCHERIA	C	C	C	C	C	C	N	N	C	S	C	N	N	N	N
156 MONUMENTO RELIGIOSO	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	C	N	N	N

Ayuntamiento de Tixpéual 2012 - 2015

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TIXPÉUAL
ANEXO 1. TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Simbología	
S	Uso Permitido
N	Uso No Permitido
C	Uso Condicionado

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONIFICACION SECUNDARIA														
	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
157 PLANCHADURIA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	N	N	N	N
158 RENTADORA DE DISCOS, PELICULAS Y VIDEOJUEGOS	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	C	C	N	N	N
159 REPARADORA DE RELOJES Y JOYERIA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	S	S	C	N	N	N
160 SALON DE BELLEZA O PELUQUERIA	C	C	C	C	C	C	N	N	C	S	S	C	N	N	N
SERVICIO INTERMEDIO (Superficie ocupada de hasta 100 m2)	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
161 ACADEMIA DE ACTIVIDADES ARTISTICAS	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
162 ACADEMIA DE ASESORIAS	C	N	C	C	C	C	N	C	N	N	C	C	N	N	N
163 ACADEMIA DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	C	N	N	N	N
164 BAÑOS PÚBLICOS	N	N	N	N	N	C	C	C	N	S	C	N	N	N	N
165 CAFE INTERNET	N	N	C	C	C	C	C	C	N	S	S	C	N	N	N
166 CAJERO AUTOMATICO	C	N	C	C	C	C	C	C	S	S	N	N	N	N	N
167 CAPILLA	C	N	C	C	C	C	N	C	N	N	C	N	N	N	N
168 CASA DE EMPEÑO	C	N	C	C	C	C	N	C	N	S	C	N	N	N	N
169 CASETA DE AUTOPAGO	N	N	C	C	C	C	S	S	N	S	S	N	N	N	N
170 CASETA DE VIGILANCIA	C	C	C	C	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N
171 CENTRO DE COPIADO	N	N	C	C	C	C	C	C	C	S	S	C	N	N	N
172 COCKTELERIA	N	N	C	C	C	C	N	C	C	S	S	C	N	N	N
173 COMEDOR PUBLICO	C	N	C	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
174 CONSULTORIO VETERINARIO	C	N	C	C	C	C	N	C	N	S	C	N	N	N	N
175 DISPENSARIO MEDICO	C	N	C	C	C	C	C	C	C	C	S	C	N	N	N
176 GIMNASIO	C	N	C	C	C	C	N	C	N	C	C	N	N	N	N
177 IMPRENTA	N	N	N	C	N	C	C	C	N	S	C	N	N	N	N
178 LABORATORIO DE ANALISIS CLINICOS	C	N	C	C	C	C	N	C	N	S	C	C	N	N	N
179 LABORATORIO DE RAYOS X	C	N	C	C	C	C	N	C	N	S	C	N	N	N	N
180 LABORATORIO DENTAL	C	N	C	C	C	C	N	C	N	S	C	N	N	N	N
181 LABORATORIO DE ULTRASONIDO	C	N	C	C	C	C	N	C	N	S	C	N	N	N	N
182 LAVADERO DE AUTOS MANUAL	N	N	N	C	N	C	N	C	N	S	C	N	N	N	N
183 LAVANDERIA Y/O TINTORERIA	N	N	C	C	N	C	N	C	C	S	C	N	N	N	N
184 PIZZERIA	C	N	C	C	N	C	N	C	C	S	C	N	N	N	N
185 RENTADORA DE EQUIPOS DE SONIDO Y VIDEO	C	N	C	C	N	C	N	C	N	S	C	N	N	N	N
186 RENTADORA DE TRAJES, VESTIDOS Y/O DISFRACES	C	N	C	C	N	C	N	C	N	S	C	N	N	N	N
187 REPARADORA DE HAMACAS	C	N	C	C	C	C	N	C	N	S	C	C	N	N	N
188 REPARADORA DE ROPA Y/O CALZADO	C	N	C	C	C	C	N	C	N	S	C	N	N	N	N
189 REPARADORA DE BICICLETAS	C	N	C	C	C	C	N	S	N	S	C	N	N	N	N
190 SALON DE BELLEZA O PELUQUERIA	C	N	C	C	C	C	N	N	C	S	C	C	N	N	N
191 SASTRERIA	C	N	C	C	C	C	N	C	N	S	C	C	N	N	N
192 SERVICIO DE ENMARCADO	C	N	C	C	C	C	N	N	N	S	C	C	N	N	N
193 TALLER DE JOYERIA	C	N	C	C	C	C	N	C	C	S	C	C	N	N	N
194 TALLER DE REPARACION DE ARTICULOS ELECTRICOS	N	N	C	C	N	C	S	S	C	S	C	C	N	N	N
195 TALLER DE REPARACION DE ARTICULOS ELECTRONICOS	N	N	C	C	N	C	S	S	C	S	C	N	N	N	N
196 TALLER DE REPARACION DE EQUIPOS DE COMPUTO	N	N	C	C	C	C	C	C	C	S	C	N	N	N	N
197 TALLER DE REPARACION DE MOTOCICLETAS	N	N	C	N	N	C	C	C	C	S	N	N	N	N	N
198 TALLER DE REPARACION DE ROPA Y/O CALZADO	N	N	C	C	C	C	C	C	C	S	C	N	N	N	N
199 TALLER DE REPARACION DE TELEFONOS CELULARES	C	N	C	C	C	C	N	C	C	S	C	N	N	N	N
200 TALLER DE REPARACION Y MANTENIMIENTO AUTOMOTRIZ	N	N	N	C	N	C	C	C	C	S	N	N	N	N	N
201 TAPIERIA	N	N	C	C	C	C	C	C	C	S	C	N	N	N	N
202 TAQUERIA	C	N	C	C	C	C	N	C	C	S	C	C	N	N	N
203 VETERINARIA	C	N	C	C	N	C	N	C	N	S	C	N	N	N	N
204 VIDEO CLUB	C	N	C	C	C	C	N	C	N	S	C	C	N	N	N
SERVICIO MEDIO (Superficie ocupada de hasta 500 m2)	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
205 ACADEMIA DE ACTIVIDADES ARTISTICAS	N	N	N	C	C	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
206 ACADEMIA DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	C	N	N	N	N
207 ACADEMIA DE CAPACITACION PARA EL TRABAJO	N	N	C	C	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N
208 BANCO	N	N	N	C	C	C	S	S	S	C	S	N	N	N	N
209 BANCO DE ORGANOS	N	N	N	N	N	C	C	C	N	C	N	N	N	N	N
210 BANCO DE SANGRE	N	N	N	C	N	C	C	C	N	C	S	N	N	N	N

Ayuntamiento de Tixpéual 2012 - 2015

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TIXPÉUAL
ANEXO 1. TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Simbología	
S	Uso Permitido
N	Uso No Permitido
C	Uso Condicionado

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONIFICACION SECUNDARIA														
	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	CP	ZPE	ZCB	ZRU
211 BAR	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
212 CAFETERIA	N	N	N	C	C	C	S	S	S	C	S	C	N	N	N
213 CAPILLA	N	N	N	C	C	C	C	C	N	N	C	N	N	N	N
214 CASA DE CAMBIO	N	N	N	C	C	C	S	S	S	C	S	N	N	N	N
215 CENTRO DE COPIADO	N	N	N	C	C	C	C	C	S	C	S	C	N	N	N
216 CENTRO DE ESTUDIOS RADIOLOGICOS Y DE ULTRASONIDO	N	N	N	C	C	C	C	C	N	C	C	N	N	N	N
217 CLINICA DE EMBELLECIMIENTO, MANTENIMIENTO Y CUIDADO PERSONAL	N	N	N	C	C	C	C	C	N	C	C	C	N	N	N
218 COMERCIALIZADORA DE MATERIA PRIMA INDUSTRIAL	N	N	N	N	N	N	C	C	S	C	N	N	N	N	N
219 COMERCIALIZADORA DE MATERIA PRIMA Y PRODUCTOS DE RIESGO	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N
220 EDITORIAL	N	N	N	C	C	C	S	S	S	C	C	N	N	N	N
221 ESTACIONAMIENTO PRIVADO	N	N	C	C	C	C	S	S	S	C	C	N	N	N	N
222 ESTACIONAMIENTO PUBLICO	N	N	C	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
223 ESTANCIA CANINA	N	N	N	N	N	N	C	C	N	C	N	N	N	N	N
224 ESTETICA CANINA	N	N	N	C	C	C	C	C	N	C	C	N	N	N	N
225 EXPENDIO DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA LLEVAR	N	N	N	C	C	C	S	S	C	C	S	N	N	N	N
226 FUMIGADORA	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
227 GIMNASIO	N	N	N	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
228 HOSTAL	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N	N
229 IMPRENTA	N	N	N	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
230 LAVADERO DE AUTOS AUTOMATIZADO	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
231 LAVANDERIA Y/O TINTORERIA	N	N	N	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
232 LOCAL PARA AGRUPACIONES, ASOCIACIONES, SINDICATOS, CAMARAS Y SIMILARES	N	N	N	C	C	C	C	C	N	N	C	N	N	N	N
233 PIZZERIA	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
234 POSADA	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N	N
235 RENTADORA DE COPIADORAS	N	N	N	C	C	C	S	S	C	C	C	N	N	N	N
236 RENTADORA DE EQUIPO DE COMPUTO	N	N	N	C	C	C	S	S	C	C	C	N	N	N	N
237 RENTADORA DE EQUIPO PARA OFICINAS	N	N	N	C	N	C	S	S	C	C	C	N	N	N	N
238 RENTADORA DE EQUIPO Y MOBILIARIO PARA EVENTOS	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
239 RENTADORA DE EQUIPOS DE REHABILITACION	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
240 RENTADORA DE JUEGOS INFANTILES	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
241 RENTADORA DE LONAS, TOLDOS Y CUBIERTAS SIMILARES	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
242 RENTADORA DE MAQUINAS DE VIDEO JUEGOS	N	N	N	C	N	C	S	S	C	C	C	N	N	N	N
243 RENTADORA DE SANITARIOS PORTATILES	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N	C	N	N	N	N
244 RESGUARDO DE ANIMALES DOMESTICOS	N	N	N	N	N	N	C	C	N	C	N	N	N	N	N
245 RESTAURANTE	N	N	N	C	C	C	C	C	N	C	C	C	N	N	N
246 RESTAURANTE DE LUJO	N	N	N	C	C	C	C	C	N	C	C	C	N	N	N
247 SALA DE MASAJES TERAPEUTICOS	N	N	N	C	C	C	C	C	N	C	C	C	N	N	N
248 SERVICIO DE REVELADO DE FOTOGRAFIAS Y PELICULAS	N	N	N	C	C	C	C	C	N	C	C	N	N	N	N
249 TALLER DE REPARACION DE ARTICULOS ELECTRICOS	N	N	N	C	N	C	S	S	C	C	C	N	N	N	N
250 TALLER DE REPARACION DE ARTICULOS ELECTRONICOS	N	N	N	C	N	C	S	S	C	C	C	N	N	N	N
251 TALLER DE REPARACION DE EQUIPOS DE COMPUTO	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
252 TALLER DE REPARACION DE MOTOCICLETAS	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
253 TALLER DE REPARACION DE ROPA Y/O CALZADO	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
254 TALLER DE REPARACION Y MANTENIMIENTO AUTOMOTRIZ	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
255 TAQUERIA	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N	N
256 TAPICERIA	N	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N	N
257 VETERINARIA	N	N	N	N	N	C	C	C	N	C	C	N	N	N	N
258 VIDEO BAR	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
259 VIDEO CLUB	N	N	N	C	C	C	N	C	C	C	C	C	N	N	N
SERVICIO DE ALTO IMPACTO (Superficie ocupada mayor a 500 m2)	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	CP	ZPE	ZCB	ZRU
260 ACADEMIA DE ACTIVIDADES ARTISTICAS	N	N	N	C	N	C	S	C	N	N	C	C	N	N	N
261 ACADEMIA DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS	N	N	N	C	N	C	S	C	N	N	C	N	N	N	N
262 ALBERGUE	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	S	C	N	N	N
263 ASTILLERO	N	N	N	N	N	N	C	N	N	C	N	C	N	N	N
264 BANCO	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	S	N	N	N	N
265 CABARET	N	N	N	N	N	N	C	N	N	C	N	N	N	N	N
266 CAPILLA	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	C	N	N	N	N

Ayuntamiento de Tixpéual 2012 - 2015

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TIXPÉUAL
ANEXO 1. TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Simbología	
S	Uso Permitido
N	Uso No Permitido
C	Uso Condicionado

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONIFICACION SECUNDARIA														
	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
267 CASA DE APUESTAS	N	N	N	N	N	N	C	N	N	C	N	N	N	N	N
268 CASA DE BOLSA	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
269 CASA DE HUESPEDES	N	N	C	C	C	C	C	C	N	N	S	C	N	N	N
270 CENTRO DE ESTUDIOS RADIOLOGICOS Y DE ULTRASONIDO	N	N	N	C	N	C	C	C	N	C	C	N	N	N	N
271 CENTRO NOCTURNO	N	N	N	N	N	N	C	N	N	C	N	N	N	N	N
272 CLINICA DE EMBELLECIMIENTO, MANTENIMIENTO Y CUIDADO PERSONAL	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
273 CLUB DEPORTIVO	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	C	N	N	N	N
274 CLUB SOCIAL	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
275 COMERCIALIZADORA DE MATERIA PRIMA INDUSTRIAL	N	N	N	N	N	N	C	N	C	C	N	N	N	N	N
276 COMERCIALIZADORA DE MATERIA PRIMA Y PRODUCTOS DE RIESGO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
277 CONGELADORA Y EMPACADORA DE ALIMENTOS	N	N	N	N	N	N	C	N	S	N	C	N	N	N	N
278 CONVENTO	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	C	N	N	N	N
279 DESHUESADERO	N	N	N	N	N	N	C	N	S	C	N	N	N	N	N
280 DISCOTECA	N	N	N	N	N	C	C	C	N	C	C	N	N	N	N
281 EDITORIAL	N	N	N	N	N	C	S	C	C	C	C	N	N	N	N
282 EMPACADORA DE ABARROTES	N	N	N	N	N	N	C	N	S	N	N	N	N	N	N
283 EMPACADORA DE ALIMENTOS	N	N	N	N	N	N	C	N	S	N	N	N	N	N	N
284 EMPACADORA DE PRODUCTOS INDUSTRIALES	N	N	N	N	N	N	C	N	S	N	N	N	N	N	N
285 ENSAMBLADORA DE EQUIPOS DE RIESGO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
286 ENVASADORA DE BEBIDAS Y/O ALIMENTOS	N	N	N	N	N	N	C	N	S	N	C	N	N	N	N
287 ESTACIONAMIENTO PRIVADO	N	N	C	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
288 ESTACIONAMIENTO PUBLICO	N	N	C	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
289 FLETERA	N	N	N	N	N	C	C	C	S	N	N	N	N	N	N
290 GRANJA RECREATIVA	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	C
291 HOTEL	N	N	N	C	N	C	C	C	N	C	C	C	N	N	N
292 IGLESIA	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	C	N	N	N	N
293 IMPRENTA	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
294 INCINERADOR DE BASURA	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
295 INCINERADOR DE ANIMALES	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
296 LAVADERO DE AUTOS AUTOMATIZADO	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
297 LAVANDERIA Y/O TINTORERIA	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
298 LLANTERA	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
299 MOTEL	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	N	N	N	N
300 PARQUE PARA REMOLQUES	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	N	N	N	N
301 RENTADORA DE ANDAMIOS	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	N	N	N	N
302 RENTADORA DE AUTOS	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
303 RENTADORA DE COPIADORAS	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
304 RENTADORA DE EQUIPO DE COMPUTO	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
305 RENTADORA DE EQUIPO PARA OFICINAS	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
306 RENTADORA DE EQUIPOS DE REHABILITACION	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
307 RENTADORA DE EQUIPO Y MOBILIARIO PARA EVENTOS	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
308 RENTADORA DE JUEGOS INFANTILES	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
309 RENTADORA DE LONAS, TOLDOS Y CUBIERTAS SIMILARES	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	N	N	N	N
310 RENTADORA DE MAQUINARIA NO PESADA	N	N	N	N	N	N	C	N	C	C	N	N	N	N	N
311 RENTADORA DE MAQUINARIA PESADA	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N	N	N	N	N	N
312 RENTADORA DE MAQUINAS DE VIDEO JUEGOS	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
313 RESTAURANTE	N	N	N	C	N	C	C	C	N	C	C	C	N	N	N
314 RESTAURANTE DE LUJO	N	N	N	C	N	C	C	C	N	C	C	C	N	N	N
315 SALA DE EXPOSICIONES	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
316 SALA DE FIESTAS CERRADA	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
317 SALA DE FIESTAS INFANTILES CERRADA	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
318 SALA DE MASAJES TERAPEUTICOS	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
319 SALA DE RECEPCIONES	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
320 SALON DE ASAMBLEAS	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
321 SALON DE BAILE	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
322 SALON DE BANQUETES	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
323 SEMINARIO	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
324 SERVICIO DE AUTOTRANSPORTE DE CARGA LOCAL O FORANEO	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N

Ayuntamiento de Tixpéual 2012 - 2015

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TIXPÉUAL
ANEXO 1. TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Simbología	
S	Uso Permitido
N	Uso No Permitido
C	Uso Condicionado

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONIFICACION SECUNDARIA														
	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
325 SERVICIO DE GRUAS PARA VEHICULOS	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
326 SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE ALBERCAS	N	N	N	C	N	C	C	C	S	N	N	N	N	N	N
327 SERVICIO DE MENSAJERIA Y PAQUETERIA	N	N	N	C	N	C	S	S	S	C	C	N	N	N	N
328 SERVICIO DE MUDANZAS	N	N	N	N	N	C	S	S	S	N	N	N	N	N	N
329 SERVICIO DE SEGURIDAD Y VIGILANCIA	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N
330 SITIO DE CARRUAJES DE EQUINOS	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
331 SITIO DE TAXIS URBANOS O TRICITAXIS	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	C	N	N	N	N
332 SITIO DE TAXIS FORANEOS	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	C	N	N	N	N
333 TALLER DE ENSAMBLE Y REPARACION DE AERONAVES	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N	N	N	N	N	N
334 TALLER DE EMOBINADO DE MOTORES	N	N	N	N	N	C	N	S	N	N	N	N	N	N	N
335 TALLER DE ESTRUCTURAS PARA PUBLICIDAD	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
336 TALLER DE HOJALATERIA Y PINTURA AUTOMOTRIZ	N	N	N	N	N	C	S	C	S	N	N	N	N	N	N
337 TALLER DE POLARIZACION DE CRISTALES	N	N	N	N	N	N	C	C	S	C	N	N	N	N	N
338 TALLER DE REPARACION DE ANTIGUEDADES	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	C	C	N	N	N
339 TALLER DE REPARACION DE ARTICULOS ELECTRICOS	N	N	N	C	N	C	S	S	S	C	C	N	N	N	N
340 TALLER DE REPARACION DE ARTICULOS ELECTRONICOS	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
341 TALLER DE REPARACION DE EMBARCACIONES Y LANCHAS	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N	N	N	N	N	N
342 TALLER DE REPARACION DE EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
343 TALLER DE REPARACION DE EQUIPOS DE GENERACION Y TRANSMISION DE ENERGIA ELECTRICA	N	N	N	N	N	N	C	C	S	C	C	N	N	N	N
344 TALLER DE REPARACION DE EQUIPOS DE RADIO COMUNICACION	N	N	N	N	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
345 TALLER DE REPARACION DE MAQUINAS DE VIDEO JUEGOS	N	N	N	N	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
346 TALLER DE REPARACION DE MUEBLES	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
347 TALLER DE REPARACION DE RADIADORES	N	N	N	N	N	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
348 TALLER DE REPARACION DE TRANSFORMADORES ELECTRICOS	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
349 TALLER DE REPARACION Y MANTENIMIENTO DE MAQUINARIA	N	N	N	N	N	N	C	N	S	N	N	N	N	N	N
350 TALLER DE REPARACION Y MANTENIMIENTO DE VEHICULOS DE TRANSPORTE	N	N	N	N	N	N	C	N	S	N	N	N	N	N	N
351 TEMPLO	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	C	N	N	N	N
352 VIDEO BAR	N	N	N	N	N	C	C	C	N	C	C	N	N	N	N

OFICINAS	ZONIFICACION SECUNDARIA														
	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
353 OFICINA INTEGRADA A VIVIENDA (Superficie ocupada de hasta 50 m2)	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
DESPACHO DE PROFESIONISTA EN VIVIENDA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N	C	C	N	N	N
354 OFICINA DE PEQUEÑA ESCALA (Superficie ocupada de hasta 100 m2)	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
DESPACHO DE PROFESIONISTA	C	N	C	C	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N
355 OFICINA ADMINISTRATIVA	C	N	C	C	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N
356 OFICINA DE CONTRATACION DE SERVICIOS	C	N	C	C	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N
357 OFICINA DE RECEPCION DE PEDIDOS	C	N	C	C	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N
358 OFICINA DE MEDIANA ESCALA (Superficie ocupada de hasta 500 m2)	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
AFIANZADORA	N	N	C	C	C	C	S	S	S	C	S	C	N	N	N
359 ASEGURADORA	N	N	C	C	C	C	S	S	S	C	S	C	N	N	N
360 BOLSA DE TRABAJO	C	N	C	C	C	C	S	S	S	C	C	C	N	N	N
361 DESPACHO DE PROFESIONISTA	C	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N	N
362 NOTARIA PUBLICA	N	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N	N
363 OFICINA ADMINISTRATIVA	C	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N	N
364 OFICINA DE CONTRATACION DE SERVICIOS	C	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N	N
365 OFICINA DE GOBIERNO	C	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N	N
366 OFICINA DE RECEPCION DE PEDIDOS	C	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N	N
367 OFICINA DE GRAN ESCALA (Superficie ocupada mayor a 500 m2)	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
AFIANZADORA	N	N	N	C	N	C	S	S	S	C	S	C	N	N	N
368 AGENCIA DE CONTRATACION DE SERVICIOS Y DE EMPLEOS	N	N	N	C	N	C	S	S	S	C	C	C	N	N	N
369 ASEGURADORA	N	N	N	C	N	C	S	S	S	C	S	C	N	N	N
370 CONSULADO Y REPRESENTACIONES EXTRANJERAS	N	N	N	N	N	C	S	C	C	C	C	C	N	N	N
371 DESPACHO DE PROFESIONISTA	N	N	N	C	N	C	S	C	C	C	C	C	N	N	N
372 EDIFICIO PARA OFICINAS	N	N	N	C	N	C	S	S	S	C	C	C	N	N	N

Ayuntamiento de Tixpéual 2012 - 2015

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TIXPÉUAL
ANEXO 1. TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Simbología	
S	Uso Permitido
N	Uso No Permitido
C	Uso Condicionado

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONIFICACION SECUNDARIA														
	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	CP	ZPE	ZCB	ZRU
373 EMBAJADA	N	N	N	N	N	C	S	C	C	C	C	C	N	N	N
374 FINANCIERA	N	N	N	C	N	C	S	S	C	C	S	C	N	N	N
375 INMOBILIARIA	N	N	N	C	N	C	S	S	C	C	C	C	N	N	N
376 OFICINA ADMINISTRATIVA	N	N	N	C	N	C	S	C	C	C	C	C	N	N	N
377 OFICINA DE GOBIERNO	N	N	N	C	N	C	S	S	C	C	C	C	N	N	N
378 OFICINA DE MANTENIMIENTO INMOBILIARIO	N	N	N	C	N	C	S	S	C	C	C	C	N	N	N
379 OFICINA DE RECEPCION DE PEDIDOS	N	N	N	C	N	C	S	C	C	C	C	C	N	N	N
380 OFICINA DE RESERVACION Y VENTA DE BOLETOS DE TRANSPORTE AEREO O TERRESTRE	N	N	N	C	N	C	S	S	C	C	C	C	N	N	N
EQUIPAMIENTO	ZONIFICACION SECUNDARIA														
EQUIPAMIENTO DE NIVEL BASICO	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	CP	ZPE	ZCB	ZRU
381 CONSULTORIO DENTAL INTEGRADO A VIVIENDA	C	C	S	C	C	C	N	N	N	N	S	C	N	N	N
382 CONSULTORIO MEDICO INTEGRADO A VIVIENDA	C	C	S	C	C	C	N	N	N	N	S	C	N	N	N
EQUIPAMIENTO DE BARRIO O LOCALIDAD	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	CP	ZPE	ZCB	ZRU
383 CONSULTORIO DENTAL	C	C	C	C	C	C	N	N	C	C	C	C	N	N	N
384 CONSULTORIO MEDICO	C	C	C	C	C	C	N	N	C	C	C	C	N	N	N
385 ESTANCIA INFANTIL	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N	N	C	N	N	N
386 GUARDERIA INFANTIL	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N	N	C	N	N	N
387 JARDIN DE NIÑOS	C	N	C	C	C	C	N	N	N	N	N	C	N	N	N
388 MODULO DE VIGILANCIA CIUDADANA	C	C	C	C	C	C	C	N	C	C	C	C	N	N	N
EQUIPAMIENTO DE SUBCENTRO BASICO	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	CP	ZPE	ZCB	ZRU
389 ANTENA DE COMUNICACIONES	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	N	N	N	N	N
390 AUDITORIO	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
391 BIBLIOTECA	C	N	C	C	C	C	S	S	N	N	S	C	N	N	N
392 BILLAR	N	N	N	C	C	C	C	C	C	N	C	N	N	N	N
393 BOLICHE	N	N	N	C	C	C	C	C	C	N	C	N	N	N	N
394 CANCHA DEPORTIVA	C	N	C	C	N	C	C	C	C	N	C	N	N	N	N
395 CENTRO DE ATENCION MULTIPLE	C	N	C	C	N	C	C	C	C	N	C	C	N	N	N
396 CENTRO DE REHABILITACION FISICA	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
397 CENTRO SOCIAL	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
398 CINE	N	N	N	C	N	C	C	C	C	N	C	N	N	N	N
399 CLINICA DENTAL	N	N	C	C	C	C	C	S	N	N	S	C	N	N	N
400 COLEGIO DE BACHILLERES	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
401 COLUMBARIO	N	N	N	N	N	C	N	C	C	C	C	N	N	N	N
402 COMANDANCIA DE POLICIA	C	N	C	C	N	C	S	S	C	C	C	C	N	N	N
403 CONSULTORIO DE ESPECIALIDADES MEDICAS	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	C	N	N	N	N
404 ESCUELA DE ARTE	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
405 ESCUELA DE ATENCION ESPECIAL	C	N	C	C	N	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
406 ESCUELA DE DEPORTES	C	N	C	C	N	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
407 ESCUELA DE IDIOMAS	C	N	C	C	C	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
408 ESCUELA DE NATACION	N	N	C	N	C	C	C	C	N	N	C	N	N	N	N
409 ESCUELA DE NIVEL SUPERIOR	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	S	C	N	N	N
410 ESCUELA PREPARATORIA	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	S	N	N	N	N
411 ESCUELA PRIMARIA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N	C	N	N	N	N
412 ESCUELA SECUNDARIA	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N	S	N	N	N	N
413 ESCUELA TECNICA	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
414 ESPACIO PARA INSTALACION DE CIRCOS Y ESPECTACULOS	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	N	N	N	N	N
415 FORO	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	C	N	N	N	N
416 GALERIA DE ARTE	C	N	C	C	C	C	C	S	N	N	C	C	N	N	N
417 HOGAR DE ANCIANOS	C	N	C	C	N	C	C	C	C	N	C	C	N	N	N
418 HOSPITAL DE URGENCIAS	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	N	N	N	N	N
419 INSTITUTO COMERCIAL	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	S	C	N	N	N
420 JARDIN DE ARTE	C	N	C	C	C	C	S	S	N	N	C	C	N	N	N
421 MERCADO PUBLICO	C	N	N	C	N	N	C	N	C	N	C	N	N	N	N
422 MUSEO	C	C	C	C	N	C	C	C	N	N	C	C	N	N	N
423 OFICINA DE CORREOS	C	N	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N	N

Ayuntamiento de Tixpéual 2012 - 2015

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TIXPÉUAL
ANEXO 1. TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Simbología	
S	Uso Permitido
N	Uso No Permitido
C	Uso Condicionado

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONIFICACION SECUNDARIA														
	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
478 ESPACIO PARA AEROMODELISMO	N	N	N	N	N	N	C	C	N	N	N	N	N	N	N
479 ESPACIO PARA CAMPAMENTOS	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	N	N	C	C	N
480 ESTACION DE BOMBEROS	N	N	N	C	N	C	S	S	N	N	N	N	N	N	N
481 ESTACION DE CARGA FERROVIARIA	N	N	N	N	N	N	N	C	C	N	N	N	N	N	N
482 ESTACION DE FERROCARRILES DE PASAJEROS	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N
483 ESTACION SISMOLÓGICA	N	N	N	N	N	N	C	C	N	N	N	N	N	N	N
484 ESTADIO DEPORTIVO	N	N	N	N	N	N	C	C	N	N	N	N	N	N	N
485 GALGODROMO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
486 GASERA	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N
487 HELIPUERTO	N	N	N	N	N	N	C	C	N	N	N	N	N	N	N
488 HIPODROMO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
489 HOSPITAL DE MEDICINA GENERAL	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	C	N	N	N	N
490 HOSPITAL DE ALTA ESPECIALIDAD	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	C	N	N	N	N
491 HOSPITAL PSIQUIATRICO	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N
492 PALENQUE	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	N
493 PARQUE ACUATICO	N	N	N	N	N	N	C	C	N	N	N	N	N	N	N
494 PARQUE DE DIVERSION MULTIPLE	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	N	N	N	N	N
495 PARQUE DE JUEGOS MECANICOS	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	N	N	N	N	N
496 PISTA DE ATERRIZAJE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
497 PLANETARIO	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	C	N	N	N	N
498 PLAZA DE TOROS	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	N	N	N	N	N
499 SALON DE GIMNASIA OLIMPICA Y AEROBICA	N	N	N	C	N	C	C	C	N	N	C	N	N	N	N

INFRAESTRUCTURA	ZONIFICACION SECUNDARIA														
	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
500 INFRAESTRUCTURA BASICA	C	C	C	C	C	C	S	S	C	C	C	C	N	N	C
501 GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C

INFRAESTRUCTURA DE SUBCENTRO BÁSICO	ZONIFICACION SECUNDARIA														
	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
502 CARCAMO DE REBOMBEO DE AGUA POTABLE	N	C	N	C	N	C	C	C	C	C	N	N	C	C	C
503 PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	N	N	N	C	N	N	C	N	C	C	N	N	N	N	N
504 RADIOBASE Y TORRE DE TELEFONIA CELULAR	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	N	N	N	N	N
505 GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N

INFRAESTRUCTURA DE CENTRO BASICO DE POBLACION	ZONIFICACION SECUNDARIA														
	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
506 SUBESTACION ELECTRICA	N	N	N	N	N	C	S	C	C	N	N	N	N	N	N
507 TORRE DE COMUNICACIONES	N	N	N	N	N	C	C	C	C	C	N	N	N	N	N
508 GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE	N	N	N	C	N	C	C	C	C	N	N	N	N	N	C

INFRAESTRUCTURA REGIONAL	ZONIFICACION SECUNDARIA														
	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
509 CENTRAL TERMOELECTRICA	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N
510 PLANTA POTABILIZADORA	N	N	N	C	N	N	N	N	C	N	N	N	C	C	N
511 GENERACIÓN DE ENERGÍA RENOVABLE	N	N	N	C	N	C	C	C	C	N	N	N	N	N	C

BODEGAS	ZONIFICACION SECUNDARIA														
	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
512 BODEGA DE PEQUEÑA ESCALA (Superficie ocupada de hasta 50 m2)	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
513 BODEGA DE MATERIALES Y PRODUCTOS PERECEDEROS NO RIESGOSOS	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
514 DISTRIBUIDORA DE PRODUCTOS COMESTIBLES	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N

BODEGA DE ESCALA INTERMEDIA (Superficie ocupada de hasta 100 m2)	ZONIFICACION SECUNDARIA														
	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
515 BODEGA DE MATERIALES Y PRODUCTOS NO PERECEDEROS NO RIESGOSOS	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
516 BODEGA DE MATERIALES Y PRODUCTOS PERECEDEROS NO RIESGOSOS	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
517 DISTRIBUIDORA DE PINTURAS, ESMALTES Y BARNICES	N	N	N	N	N	N	C	C	S	C	N	N	N	N	N
518 DISTRIBUIDORA DE PRODUCTOS COMESTIBLES	N	N	N	N	N	N	C	C	S	C	N	N	N	N	N
519 DISTRIBUIDORA DE PRODUCTOS PARA LA INDUSTRIA AUTOMOTRIZ	N	N	N	N	N	N	C	C	S	C	N	N	N	N	N

Ayuntamiento de Tixpéual 2012 - 2015

Simbología	
S	Uso Permitido
N	Uso No Permitido
C	Uso Condicionado

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TIXPÉUAL
ANEXO 1. TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONIFICACION SECUNDARIA														
	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	CP	ZPE	ZCB	ZRU
BODEGA DE MEDIANA ESCALA (Superficie ocupada de hasta 500 m2)	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI <td>AI</td> <td>CH</td> <td>CP</td> <td>ZPE</td> <td>ZCB</td> <td>ZRU</td>	AI	CH	CP	ZPE	ZCB	ZRU
520 BODEGA DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
521 BODEGA DE MATERIALES Y PRODUCTOS NO PERECEDEROS NO RIESGOSOS	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
522 BODEGA DE MATERIALES Y PRODUCTOS PERECEDEROS NO RIESGOSOS	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
523 DISTRIBUIDORA DE PINTURAS, ESMALTES Y BARNICES	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
524 DISTRIBUIDORA DE PRODUCTOS COMESTIBLES	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
525 RESGUARDO DE VEHICULOS DE TRANSPORTE	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
BODEGA DE GRAN ESCALA (Superficie ocupada mayor a 500 m2)	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI <td>AI</td> <td>CH</td> <td>CP</td> <td>ZPE</td> <td>ZCB</td> <td>ZRU</td>	AI	CH	CP	ZPE	ZCB	ZRU
526 BODEGA DE COMBUSTIBLE	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
527 BODEGA DE MATERIA PRIMA INDUSTRIAL	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N
528 BODEGA DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
529 BODEGA DE MATERIALES Y PRODUCTOS DE ALTO RIESGO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
530 BODEGA DE MATERIALES Y PRODUCTOS NO PERECEDEROS	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
531 BODEGA DE MATERIALES Y PRODUCTOS PERECEDEROS	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
532 BODEGA DE PRODUCTOS QUIMICOS	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
533 DEPOSITO DE MATERIALES EXPLOSIVOS	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
534 DEPOSITO DE VEHICULOS SINIESTRADOS	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
535 DISTRIBUIDORA DE MAQUINARIA Y MATERIAL PARA LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
536 DISTRIBUIDORA DE PRODUCTOS QUIMICOS	N	N	N	N	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N
537 DISTRIBUIDORA DE PRODUCTOS Y/O MAQUINARIA PARA ACTIVIDADES AGROPECUARIAS	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
538 ENCIERRO Y MANTENIMIENTO DE AUTOBUSES	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
539 RESGUARDO DE MAQUINARIA Y EQUIPO PESADO	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
540 RESGUARDO DE VEHICULOS PESADOS	N	N	N	N	N	N	C	C	S	N	N	N	N	N	N
INDUSTRIA	ZONIFICACION SECUNDARIA														
INDUSTRIA LIGERA	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI <td>AI</td> <td>CH</td> <td>CP</td> <td>ZPE</td> <td>ZCB</td> <td>ZRU</td>	AI	CH	CP	ZPE	ZCB	ZRU
541 ELABORACION DE ACEITES TERAPEUTICOS Y ESENCIAS	N	N	N	N	N	C	S	C	S	C	C	N	N	N	N
542 ELABORACION DE BORDADOS Y DESHILADOS	C	C	C	C	C	C	S	C	S	C	C	N	N	N	N
543 ELABORACION DE CONCENTRADOS, JARABES Y COLORANTES PARA ALIMENTOS	C	N	C	N	N	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
544 ELABORACION DE HELADOS Y PALETAS	C	N	C	N	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
545 ELABORACION DE JUGOS Y LICUADOS	C	C	C	N	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
546 ELABORACION DE PIÑATAS	N	N	N	N	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
547 ELABORACION DE REDES Y OTROS PRODUCTOS DE CORDELERIA	C	N	N	N	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
548 ELABORACION Y ENVASADO DE PRODUCTOS NATURALES	C	C	C	N	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
549 MINI PLANTA PURIFICADORA DE AGUA	C	N	C	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
550 MOLINO Y TORTILLERIA SIN PROCESAMIENTO DEL NIXTAMAL	C	C	C	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
551 PANIFICADORA	N	N	C	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
552 TALLER DE ARTESANIAS	C	N	C	C	C	C	S	S	S	C	C	N	N	N	N
553 TALLER DE CARPINTERIA	N	N	N	N	C	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
554 TALLER DE COSTURA	C	N	C	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
555 TALLER DE DISEÑO GRAFICO	N	N	N	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
556 TALLER DE HERRERIA	N	N	N	N	C	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
557 TALLER DE HURDIDO DE HAMACAS	C	N	C	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
558 TALLER DE JOYERIA	C	N	C	C	C	C	S	C	S	C	C	N	N	N	N
559 TALLER DE SERIGRAFIA	N	N	N	C	N	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
560 TALLER DE TEJIDO	C	N	C	C	C	C	C	C	S	C	C	N	N	N	N
561 TALLER DE VIDRIOS Y ALUMINIOS	N	N	N	N	C	C	C	C	S	C	N	N	N	N	N
INDUSTRIA MEDIANA	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI <td>AI</td> <td>CH</td> <td>CP</td> <td>ZPE</td> <td>ZCB</td> <td>ZRU</td>	AI	CH	CP	ZPE	ZCB	ZRU
562 CORDELERIA	N	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	N	N	N	N
563 DESFIBRADORA DE HENEQUEN	N	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	N	N	N	N
564 ELABORACION DE ALFARERIA Y CERAMICA Y ARTESANIAS SIMILARES	N	N	N	C	C	C	C	C	C	N	N	N	N	N	N
565 ELABORACION DE ALFOMBRAS, CORTINAS Y PRODUCTOS SIMILARES	N	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	N	N	N	N
566 ELABORACION DE BOTANAS Y FRITURAS	N	N	N	C	N	C	C	C	C	N	N	N	N	N	N
567 ELABORACION DE DULCES, BOMBONES Y CONFITURAS	N	N	N	C	N	C	C	C	C	N	N	N	N	N	N
568 ELABORACION DE ESPECIAS, CONDIMENTOS Y SALSAS	N	N	N	C	N	C	C	C	C	N	N	N	N	N	N

Ayuntamiento de Tixpéual 2012 - 2015

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TIXPÉUAL
ANEXO 1. TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Simbología	
S	Uso Permitido
N	Uso No Permitido
C	Uso Condicionado

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONIFICACION SECUNDARIA															
	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	CP	ZPE	ZCB	ZRU	
569 ELABORACION DE GALLETAS Y PRODUCTOS DERIVADOS DE HARINA	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N	N	N	N	N	N	
570 ELABORACION DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N	N	N	N	N	N	
571 ELABORACION DE PRODUCTOS DE CACAO	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N	N	N	N	N	N	
572 FABRICACION DE ARTICULOS Y PRODUCTOS PARA EL CUIDADO PERSONAL	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N	N	N	N	N	N	
573 FABRICACION DE ARTICULOS Y PRODUCTOS PARA USO DOMESTICO	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N	N	N	N	N	N	
574 FABRICACION DE PRENDAS DE VESTIR	N	N	N	C	N	C	C	C	S	N	N	N	N	N	N	
575 FABRICACION DE PRODUCTOS DE CALZADO	N	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	N	N	N	N	
576 INDUSTRIA FARMACEUTICA	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N	N	N	N	N	N	
577 INDUSTRIA PANIFICADORA	N	N	N	C	N	C	C	C	S	N	C	N	N	N	N	
578 MOLINO DE GRANOS Y CEREALES, EXCEPTO NIXTAMAL	N	N	N	N	N	N	C	N	S	N	N	N	N	N	N	
579 MOLINO DE NIXTAMAL	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N	N	N	N	N	N	
580 MOLINO Y TOSTADORA DE CAFE	N	N	N	N	N	N	C	C	C	N	C	N	N	N	N	
581 PLANTA PROCESADORA DE ALIMENTOS PARA CONSUMO HUMANO	N	N	N	C	N	C	C	C	C	N	N	N	N	N	N	
582 PLANTA PROCESADORA DE BEBIDAS	N	N	N	C	N	C	C	C	C	N	N	N	N	N	N	
583 PLANTA PROCESADORA DE CAFE	N	N	N	C	N	C	C	C	C	N	N	N	N	N	N	
584 PLANTA PROCESADORA DE PRODUCTOS LACTEOS	N	N	N	C	N	C	C	C	C	N	N	N	N	N	N	
585 PLANTA PROCESADORA DE PRODUCTOS VEGETALES	N	N	N	C	N	C	C	C	C	N	N	N	N	N	N	
586 PLANTA PROCESADORA Y ENVASADORA DE ALIMENTOS EN CONSERVA	N	N	N	C	N	C	C	C	C	N	N	N	N	N	N	
587 PLANTA PURIFICADORA DE AGUA	N	N	N	C	N	C	C	C	S	N	N	N	N	N	N	
588 TALLER DE ANUNCIOS LUMINOSOS	N	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	N	N	N	N	
589 TALLER DE DUCTOS DE AIRE ACONDICIONADO	N	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	N	N	N	N	
590 TALLER DE ELABORACION DE TOLDOS	N	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	N	N	N	N	
591 TALLER DE SOLDADURA	N	N	N	N	N	N	C	C	C	N	N	N	N	N	N	
INDUSTRIA PESADA																
592 ASERRADERO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
593 BANCO DE MATERIALES	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
594 BLOQUERA	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
595 FABRICACION DE AERONAVES Y EMBARCACIONES	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
596 ELABORACION DE PRODUCTOS DE YESO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
597 FABRICACION DE ARTICULOS INFLAMABLES	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
598 FABRICACION DE DETERGENTES	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
599 FABRICACION DE ESTRUCTURAS METALICAS Y DE ACERO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
600 FABRICACION DE EXPLOSIVOS Y FUEGOS ARTIFICIALES	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
601 FABRICACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
602 FABRICACION DE METALES Y ARTICULOS DE METAL	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
603 FABRICACION DE PINTURAS, ESMALTES Y BARNICES	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
604 FABRICACION DE PRODUCTOS PARA LA CONSTRUCCION	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
605 FABRICACION DE PRODUCTOS QUIMICOS	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
606 PLANTA GALVANIZADORA	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
607 PLANTA PROCESADORA DE ALIMENTOS BALANCEADOS PARA ANIMALES	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
608 PLANTA PROCESADORA DE VINOS Y LICORES	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
609 PLANTA RECICLADORA DE POLIETILENO	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
610 POLVORIN	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
611 REFINADORA DE GRASAS Y ACEITES NO COMESTIBLES	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
612 REFINADORA DE SAL	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
613 REFINERIA	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
614 SIDERURGICA	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
615 TALLER DE CORTE, PULIDO Y LAMINADO DE MARMOL Y OTRAS PIEDRAS	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
616 TALLER DE FUNDICION	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
617 TALLER DE TORNERIA	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
USOS RELACIONADOS CON ACTIVIDADES PRIMARIAS																
618 APICULTURA	C	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	
619 APROVECHAMIENTO FORESTAL	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	
620 CRIADERO DE ESPECIES ANIMALES EN PELIGRO DE EXTINCION	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	
621 CRIADERO DE ESPECIES VEGETALES EN PELIGRO DE EXTINCION	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	
622 CULTIVO DE FLORES Y PLANTAS	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	N	N	C	C	C	

Ayuntamiento de Tixpéual 2012 - 2015

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TIXPÉUAL
ANEXO 1. TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Simbología	
S	Uso Permitido
N	Uso No Permitido
C	Uso Condicionado

USOS Y DESTINOS DEL SUELO	ZONIFICACION SECUNDARIA														
	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
623 CULTIVO DE HORTALIZAS	C	C	C	C	N	N	N	N	C	N	N	N	N	N	C
624 ESTABLO DE ANIMALES	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C
625 GRANJA AVICOLA	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C
626 GRANJA PORCINA	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C
627 HUERTO FRUTAL	C	C	C	C	N	N	N	C	C	N	N	C	C	C	C
628 INVERNADERO	C	N	N	C	C	C	S	S	C	N	C	C	C	C	C
629 JARDIN BOTANICO	C	N	C	C	C	C	C	C	C	N	C	C	C	C	C
630 PISCICULTURA	N	N	N	N	N	N	C	N	C	N	N	N	N	N	C
631 TURISMO DE NATURALEZA	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	N
632 UNIVERSIDAD DEL MEDIO AMBIENTE	N	N	N	C	N	N	N	N	N	N	N	C	C	C	C
633 VIVERO	C	N	C	C	C	C	S	S	C	N	C	C	C	C	C
USOS ESPECIALES	HRBD	HBD	HMD	AUND	VBI	VMI	VAI	VR	ZI	AI	CH	ZP	ZPE	ZCB	ZRU
634 AGROCENTRO (DISTRIBUIDORA DE PRODUCTOS DE ACTIVIDADES AGRICOLAS)	N	N	N	C	N	C	C	C	S	N	N	N	N	N	N
635 AGROPARQUE (PRODUCTOS AGRICOLAS)	N	N	N	C	N	C	C	C	S	N	N	N	N	N	C
636 CENTRO DE CAPACITACIÓN EN PROGRAMACIÓN, INNOVACIÓN DE SOFTWARE Y TELECOMUNICACIÓN	N	N	N	C	C	C	C	C	N	C	C	C	N	N	N
637 CENTRO LOGÍSTICO ALIMENTARIO	N	N	N	C	N	C	C	C	S	N	N	N	N	N	N
638 DESARROLLO INMOBILIARIO TIPO FRACCIONAMIENTO NO HABITACIONAL	N	N	N	C	N	C	C	C	C	C	N	C	N	N	N
639 PARQUE DE INVESTIGACIÓN E INNOVACIÓN TECNOLÓGICA	N	N	N	C	N	C	C	C	N	C	N	C	N	N	N

AYUNTAMIENTO DE TIXPÉUAL 2012-2015**PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TIXPÉUAL
ANEXO 1. TABLA DE ZONIFICACION SECUNDARIA**

	ZONAS Y VIALIDADES	CLAVE
1	HABITACIONAL RURAL DE BAJA DENSIDAD	HRBD
2	HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD	HBD
3	HABITACIONAL Y MIXTA DE MEDIANA DENSIDAD	HMD
4	ÁREA URBANA PARA NUEVOS DESARROLLOS	AUND
5	VIALIDAD DE BAJO IMPACTO	VBI
6	VIALIDAD PRIMARIA DE MEDIANO IMPACTO	VMI
7	VIALIDAD PRIMARIA DE ALTO IMPACTO	VAI
8	VIALIDAD REGIONAL	VR
9	ZONA INDUSTRIAL	ZI
10	AMORTIGUAMIENTO INDUSTRIAL	AI
11	CENTRO HISTORICO	CH
12	ZONA DE PATRIMONIO HISTORICO HACIENDA	ZP
13	ZONA DE PRESERVACION ECOLOGICA	ZPE
14	ZONA DE CORREDORES BIOLOGICOS	ZCB
15	ZONA DE RESERVA RURAL	ZRU

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TIXPÉUAL



ANEXO 2 : PLANOS ADJUNTOS

CARTA SINTESIS

PLANOS ESTRATEGICOS:

Plano de Patrimonio Arqueológico e Histórico

Plano de Ordenamiento Ecológico

Plano de Estructura Urbana

Plano de Políticas de Desarrollo

Plano de Plazos de Crecimiento

Plano de Zonificación Primaria



AYUNTAMIENTO DE TIXPÉUAL 2012 - 2015

IMPRESO EN LOS TALLERES CM IMPRESORES

PODER EJECUTIVO



CONSEJERIA JURIDICA