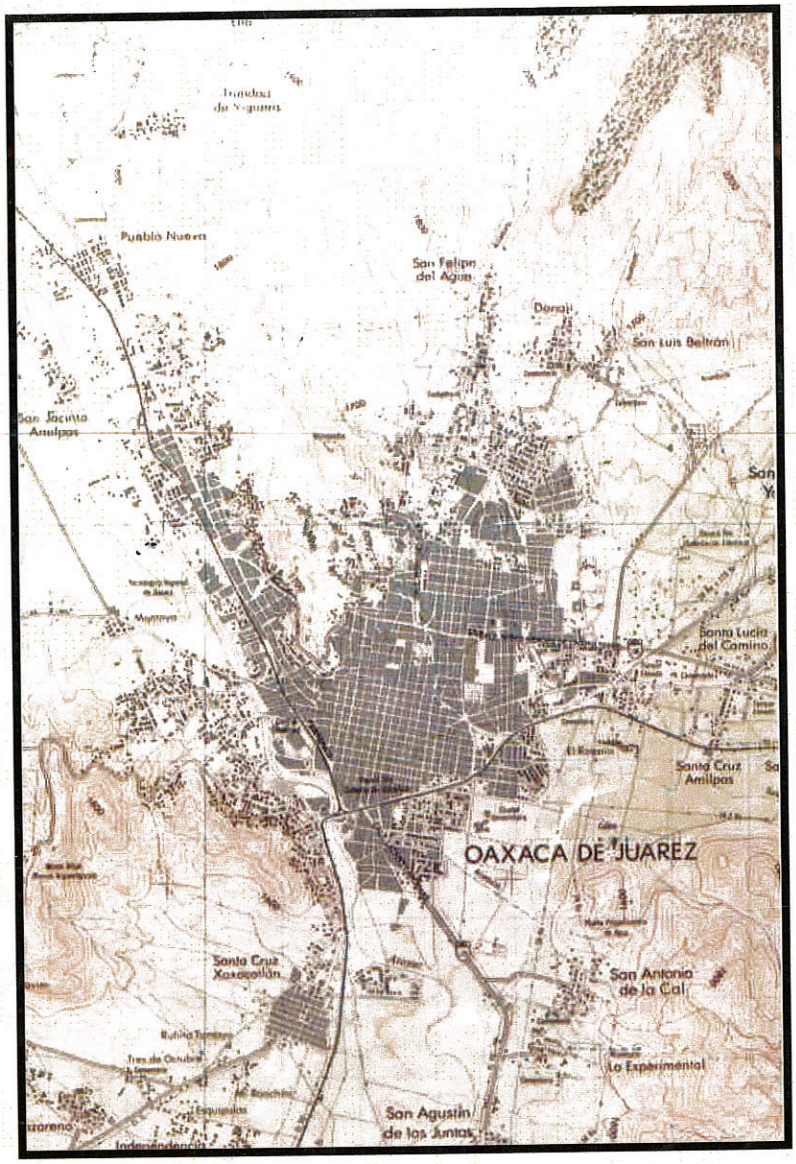
PLAN MAESTRO DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA

TOMO II



MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL
OAXACA, 2001

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS DE DONAJÍ, SAN LUIS BELTRÁN Y DOLORES*

MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL
OAXACA, 2001

* APROBADO Y EXPEDIDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 24 DE SEPTIEMBRE DE 1998, SIENDO PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA, EL CIUDADANO CONTADOR PÚBLICO PABLO ARNAUD CARREÑO.

ÍNDICE.

	PAG.
1. ANTECEDENTES.	5
1.1. Introducción.	6
1.2. Definición del área de estudio.	8
1.3. Fundamentación jurídica.	8
1.4. Condicionantes de otros niveles de planeación.	11
• Nivel nacional.	11
• Nivel estatal.	12
• Nivel metropolitano.	13
1.5. Condicionantes de otros sectores de planeación.	15
• Plan Nacional de desarrollo 2001-2006.	15
• Programa de Vivienda 2001-2006.	16
• Programa de Desarrollo del Sector Turismo 1995-2000.	17
• Programa de Medio Ambiente 1995-2000.	18
• Plan Municipal de Desarrollo 1999-2001.	19
2. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO.	23
2.1. Análisis del medio físico natural de las áreas naturales del área de estudio.	24
• Localización.	24
• Topografía.	24
• Geología.	24
• Edafología.	24
• Hidrografía.	24
• Vegetación.	25
• Clima.	25
2.2. Análisis de la problemática ambiental y la vocación de las áreas naturales de la zona de estudio, riesgo potencial y zonas vulnerables.	25
• Vocación natural.	25
• Problemática ambiental.	25
• Riesgo potencial.	26
• Zonas vulnerables.	27
2.3. Análisis del contexto urbano.	27
• Antecedentes del desarrollo urbano.	27
• Crecimiento urbano.	28
• Integración a la estructura urbana.	28
• Interrelaciones funcionales y espaciales entre la zona de estudio y la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca.	29
2.4. Aspectos demográficos.	30
• Población y dinámica de crecimiento.	30
• Población económicamente activa.	30
• Nivel de ingresos.	31
2.5. Aspectos económicos.	32
• Actividad inmobiliaria en el área.	32
2.6. Aspectos sociales.	33

- Organizaciones sociales urbanas y grupos con incidencia en los procesos urbanos de la zona. 33
- Tenencia de la tierra en el área de estudio. 35

2.7. Estructura urbana. 35
- Área urbana actual y morfología urbana. 35
- Usos del suelo. 36
- Equipamiento urbano. 39
- Red vial y transporte. 39
- Infraestructura urbana. 41

2.8. Asentamientos humanos irregulares en la zona. 41
- Número de asentamientos y área ocupada. 41
- Población residente y estructura sociodemográfica. 41
- Impacto urbano y ambiental que provocan. 42

3. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO INTEGRADO. 43

3.1. Síntesis de la problemática y sus tendencias. 44
- Aspectos demográficos, socioeconómicos y escenarios futuros. 44
- Aspectos territoriales. 46
- Dinámica urbana. 46
- Problemática ambiental, tendencias del deterioro ambiental y escenarios opcionales. 46

3.2. Aptitud en las áreas naturales de la zona. 47
- Áreas de preservación ambiental. 47

3.3.Estimación de las demandas generadas sobre los componentes de la estructura urbana. 47
- Suelo urbano. 47
- Vivienda. 48
- Equipamiento urbano. 49
- Infraestructura urbana. 51

4. OBJETIVOS Y POLÍTICAS. 53

4.1. Objetivos. 54

4.2. Políticas y lineamientos de Desarrollo Urbano . 55
- Medio ambiente. 55
- Suelo 56
- Estructura urbana. 57
- Vivienda. 57
- Equipamiento. 58
- Vialidad y transporte. 58
- Infraestructura urbana. 58
- Patrimonio histórico, artístico y cultural. 59
- Desechos sólidos. 59
- Prevención y atención de emergencias urbanas. 59

5. ESTRATEGIA. 61

5.1. Estrategia general de desarrollo urbano y ordenamiento territorial. 62
- Política de distribución demográfica en el área. 62
- Políticas de ordenamiento territorial y áreas de actuación. 63

5.2. Estructura urbana. 64

- Clasificación del territorio. 64
- Límites de las zonas urbanizadas y urbanizables de desarrollo concertado. 64
- Subcentros urbanos y áreas concentradoras de actividad. 65
- Equipamiento urbano. 65
- Vialidad. 65
- Parques urbanos. 67
- Zonas de preservación ecológica. 68
- Zonas de conservación patrimonial. 68

6. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS. 69
6.1. Zonificación, usos y destinos del suelo. 70
- Usos generales. 70
- Usos permitidos y prohibidos. 70
- Usos que requieren estudios especiales (EE). 70
- Usos que generan impacto ambiental (IA). 71
- Intensidad máxima de ocupación del suelo (COS). 71
- Intensidad máxima de aprovechamiento del suelo (CUS). 71
- Usos específicos. 71

6.2.Zonificación secundaria y normas técnicas básicas sobre el uso y aprovechamiento del suelo. 74
- Zona H1- Habitacional de muy baja densidad. 74
- Zona H2- Habitacional de baja densidad. 75
- Zona H3. Habitacional de densidad media. 76
- Zona HS2- Habitacional de baja densidad, con comercio y servicios dentro de la vivienda. 78
- Zona HS3- Habitacional de densidad media con comercio y servicios dentro de la vivienda. 79
- Zona CS1- Comercio y servicios de baja intensidad. 80
- Zona CS2- Comercio y servicios de intensidad media. 83
- Zona CS3- Comercio y servicios de alta intensidad. 87
- Zona E- Equipamiento. 91
- Zona AD- Área de donación. 93
- Zona V- Zona verde. 95
- Zona PAE1- Parque ecológico limitado de muy baja intensidad. 97
- Zona PAE2- Parque ecológico limitado de baja intensidad. 98
- Zona PAE3- Parque ecológico con aprovechamiento agropecuario. 99
- Zona IN- Infraestructura. 101
- Zona CA- Cuerpos de agua. 102
- Zona PE- Preservación ecológica. 102

6.3. Normas técnicas generales de uso y aprovechamiento del suelo. 104
- Disposiciones generales de zonificación secundaria. 104
- Alineamiento. 104
- Restricciones a la construcción. 104
- Integración al contexto e imagen urbana. 105
- Muros de contención. 106
- Ordenamiento ecológico. 106
- Estacionamiento de vehículos. 106

6.4.Normas técnicas complementarias y específicas para zonas urbanizables de desarrollo concertado y/o los nuevos fraccionamientos, los conjuntos y condominios 111

y las subdivisiones de predios de 1000 m2 y más de superficie.
- Alineamiento. 111
- Restricciones al frente y colindancias. 112
- Integración al contexto e imagen urbana. 112
- Ordenamiento ecológico. 113
- Servicios mínimos de infraestructura urbana. 116
- Vías públicas. 117
- Elementos viales. 118
- Equipamiento urbano. 119
- Mobiliario urbano. 120
- Señalización. 122
- Anuncios en la vía pública. 123

7. ACCIONES PRIORITARIAS. 125
7.1. Acciones de ordenamiento ecológico y protección ambiental. 126
7.2. Acciones de desarrollo urbano. 126
7.3. Áreas y Programas de Desarrollo Urbano, y Programas de Manejo. 127

8. INSTRUMENTACIÓN. 129
8.1 Instrumentos de planeación. 130
- Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca. 130
- Planes parciales de desarrollo urbano. 130
- Programas de desarrollo urbano. 130
- Programas de manejo de ecología y protección al ambiente 130
- Proyectos urbanos. 131
- Sistema municipal de información para el desarrollo urbano. 131

8.2 Instrumentos de regulación. 131
- Clasificación del territorio. 131
- Zonificación. 131

8.3 Instrumentos de fomento. 131
- Concertación e inducción con los sectores social y privado. 132
- Simplificación administrativa. 132

8.4 Instrumentos de control. 133
- Control del gasto público en su orientación territorial. 133
- Control del uso del suelo. 133

8.5 Instrumentos de coordinación. 134

1. ANTECEDENTES

1.1. INTRODUCCIÓN.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de las Agencias de Donají, San Luis Beltrán y Dolores, Oaxaca de Juárez, se fundamenta en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca y desarrolla las determinaciones para estas áreas de¡ territorio municipal establecidas en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Cuidad de Oaxaca, 1994.

En la elaboración del presente Plan Parcial participa el H. Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal, en coordinación con el Gobierno de¡ Estado de Oaxaca, contando con el apoyo de las autoridades de la Agencia Municipal de Donají y de las Agencias de Policía de San Luis Beltrán y Dolores, así como de las instituciones federales pertinentes. En este proceso se han recibido la opiniones de los grupos sociales que integran ala comunidad.

El área de estudio se localiza al norte de la ciudad de Oaxaca, la cual abarca:

l). La Agencia Municipal de Donají, con una superficie de 496.34 hectáreas, a la cual se asimila el área urbana actual, una fracción de¡ Parque Ecológico y las tierras no urbanas;

2). La Agencia de San Luis Beltrán, con una superficie de 229.31 hectáreas, englobando el área urbana actual y la zona de preservación ecológica;

3). la Agencia de Dolores, con una superficie de 30.90 hectáreas, englobando el área urbana actual;

4). la Cabecera Municipal, con una superficie de 55.00 hectáreas, de área urbana actual de esta forma, la superficie total del área de estudio resulta de 811.65 hectáreas.

En el área de estudio se plantea una problemática específica:

- Crecimiento físico habitacional sobre la superficie del Parque Ecológico y áreas
- agrícolas.
- Deterioro ambiental en el Parque Ecológico, particularmente al sur del libramiento
- norte.
- Asentamientos humanos carentes de infraestructura y equipamiento urbano.
- Crecimiento urbano disperso y con carencia de integración física y funciona¡.
- Irregularidad en la tenencia de la tierra.
- Irregularidad en las edificaciones.

En tal sentido, en el Plan se expresan los siguientes propósitos:

- Proporcionar al Gobierno de¡ Estado de Oaxaca, al Municipio de Oaxaca de Juárez, a las Agencias de Donají, San Luis Beltrán y Dolores, un documento

normativo, el cual regule las acciones urbanas que se produzcan en el área de estudio, propiciando la participación de los sectores gubernamentales, sociales y privados.

- Normar y ordenar el crecimiento urbano, atendiendo de modo particular la ocupación física y habitacional de¡ Parque Ecológico.
- Precisar en el ámbito de¡ desarrollo urbano los problemas relativos a usos de¡ suelo, tenencia de la tierra, infraestructura y equipamiento.
- Establecer programas a corto, mediano y largo plazo en los que se definan acciones, agentes sociales participantes, responsabilidades, inversiones y factibilidad.

El contenido del Plan se organiza en ocho capítulos:

1. ANTECEDENTES. Capítulo relativo a la exposición de las características del Plan, las bases jurídicas en que se sustenta y la definición del área de estudio. Complementariamente se analizan las condicionantes de otros niveles y sectores de planeación, que inciden sobre la elaboración del presente Plan Parcial.

2. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO. Trata sobre el análisis de¡ contexto urbano de la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca, y las interrelaciones funcionales y espaciales que se establecen entre aquel contexto y el área de estudio. En esta última se estudia el medio natural, los aspectos demográficos y socioeconómicos, la estructura urbana y los asentamientos humanos irregulares en la zona.

3. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO INTEGRADO. Contiene una síntesis de la problemática y sus tendencias, exponiendo sucintamente: la aptitud en las áreas naturales de la zona, la zonificación ecológica en el área de estudio y la estimación de las demandas sobre la estructura urbana.

4. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DEL PLAN. Capítulo relativo a la exposición de los objetivos, políticas y lineamientos de¡ Plan.

5. ESTRATEGIA. Constituye una formulación de las propuestas de solución relativas al ámbito general de desarrollo urbano y ecológico, como al nivel de la estructura urbana.

6. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS. Se refiere a la propuesta de zonificación de usos y destinos del suelo, especificando las normas técnicas sobre: uso y aprovechamiento de¡ suelo, estacionamientos, equipamiento urbano e infraestructura y uso y aprovechamiento en las áreas naturales.

7. ACCIONES PRIORITARIAS. Contiene las acciones de ordenamiento ecológico y de protección ambiental, tanto como aquellas de desarrollo urbano, especificando un conjunto de Programas de Desarrollo Urbano.

8. INSTRUMENTACIÓN. En este capítulo se describen las herramientas administrativas y financieras para la ejecución y el control del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de las Agencias de Donají, San Luis Beltrán y Dolores, Oaxaca de Juárez.

1.2. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Las Agencia Municipal de Donají, las Agencias de Policía de San Luis Beltrán y Dolores y la cabecera municipal o Distrital (Zona Centro),se ubican al norte de la ciudad de Oaxaca. En su conjunto constituyen el área estudio del presente plan parcial y representa una superficie total de 811.65.hectáreas. La superficie de cada agencia es la siguiente: 1) 496.34 hectáreas de la Agencia Municipal de Donají; 2) 229,31 hectáreas de la Agencia San Luis Beltrán; 3) 30.90 hectáreas de la Agencia Dolores y; 4) 55.00 de la Cabecera Municipal. las colindancias del área de estudio en su conjunto son: Al norte, con la Sierra de San Felipe; al sur, con la Zona Militar, las colonias Unión y Progreso, el conjunto habitacional INFONAVIT y La colonia Corregidora; al oriente con el Municipio de San Andrés Huayapan; y al poniente, con la agencia de San Felipe del Agua.

1.3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

El Plan Parcial de las Agencias de Donají, San Luis Beltrán y Dolores, Municipio de Oaxaca de Juárez, tiene sus bases jurídicas a nivel general en: la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos; y a nivel específico para el Estado de Oaxaca en: la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca y la Ley Orgánica Municipal de/ Estado de Oaxaca.

En el artículo 27 constitucional se otorga a la Nación el derecho para ordenar los asentamientos humanos; establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, para realizar obras públicas; planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Se faculta al Congreso de la Unión en el artículo 73 constitucional para emitir las leyes sobre asentamientos humanos promoviendo la concurrencia de¡ Gobierno Federal, de los estados y de los municipios en el ámbito de sus competencias.

El artículo 115 constitucional expresa el derecho de los municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; intervenir en la producción y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar el uso del suelo en su jurisdicción; participar en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; asignar licencias y permisos para construcciones; y participar en la producción y administración de zonas de reservas ecológicas. Así, se amplían las atribuciones de los municipios, vigorizando además su hacienda y su autonomía política.

La Ley General de Asentamientos Humanos establece: en sus artículos 1, 9, 11, 12, 17, 18 y 25 la fundamentación jurídica básica de¡ plan parcial; los artículos 1, 3, 4, 5, 9 y 35, los objetivos de orden público y de interés social

general que deberán ser considerados en el plan; los artículos 1, 3, 4, 5, 27, 28, 32, 33, 34, 35, 40, 41, 43, 48, y 49, las disposiciones generales que han sido incorporadas en las estrategias de desarrollo urbano; el artículo 9 las atribuciones del Ayuntamiento en la materia, entre las que destaca "formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano en sus centros de población, administrar la zonificación de los planes y programas de usos, reservas y destinos de áreas y predios en los centros de población, otorgar o negar licencias de construcción, de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones y relotificaciones de acuerdo con la normatividad vigente; el 35, los aspectos fundamentales que deberán determinarse en la zonificación; y los artículos 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, SO, 51, 53, 54 y 55 han sido considerados en la instrumentación de¡ presente plan parcial.

A nivel estatal, la fundamentación jurídica de¡ Plan Parcial de las Agencias de Donají, San Luis Beltrán y Dolores, Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca de Juárez, en el Estado de Oaxaca se basa en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca y en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.

En el artículo 94 de la Constitución Política de/ Estado Libre y Soberano de Oaxaca se expresa que los Municipios de¡ Estado podrán asociarse libremente considerando sus peculiaridades étnicas e históricas, para constituir corporaciones de desarrollo regional, mediante las cuales se realice la instrumentación de programas de urbanismo. Precisando que en los programas de urbanización, planeación y regulación de las poblaciones, los municipios indicarán las áreas naturales protegidas y las reservas territoriales necesarias.

La Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, en los artículos 1 y 3 expresan como objeto: normar la planeación, fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios para que el Estado y los Municipios determinen provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, declaratorias, provisiones, usos, reservas y destinos de predios se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad, según lo establece el artículo 1 9 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.

En el artículo 23 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, se faculta al Ejecutivo a través de la dependencia correspondiente, para: apoyar y asesorar a los Ayuntamientos en la elaboración de los planes o programas de desarrollo urbano y declaratorias correspondientes; publicar e inscribir en el Registro Público de la Propiedad los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, y las declaratorias de usos, reservas y destinos de predios aprobados.

Los Ayuntamientos del Estado podrán, de acuerdo con el artículo 24 de la ley que se menciona: elaborar, aprobar y administrar los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y su zonificación, en correspondencia con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, evaluándolo y modificándolo en su casa; otorgar o negar

licencia de uso de¡ suelo; otorgar o negar licencias de construcción, de fraccionamientos, subdivisiones y relotificaciones; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales para el crecimiento urbano y de sus zonas de reserva ecológica. En particular, el artículo 33 establece la figura de *Planes Parciales* de aplicación en un área determinada o distrito de un centro de población; y el artículo 37, los contenidos mínimos de los planes de este tipo. El presente Plan Parcial de desarrollo urbano es derivado o modalidad del Plan de Ordenamiento de Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca.

La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, presidida por el Ejecutivo, asesorará a este último y a los Ayuntamientos en materia de desarrollo urbano, tal como se indica en el artículo 25 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.

El Ayuntamiento promoverán la participación de la ciudadanía en el desarrollo urbano, celebrando foros de consulta popular u otros procedimientos, según se estipula en el artículo 28 de la citada Ley.

La elaboración del Plan Parcial de las Agencias de Donají, San Luis Beltrán y Dolores, Municipio de Oaxaca de Juárez, es realizada por el Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal, quien lo remiten al Ejecutivo, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano, comunicaciones y Obras Públicas y de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, para su revisión y ulterior aprobación, con base en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.

El Plan aprobado será publicado en el Periódico Oficial del Estado y en un diario de circulación en toda la entidad y se inscribirá en el Registro Publico de la Propiedad, según lo establecen los artículos 44 al 47 de la misma Ley.

Posteriormente, el Plan será ejecutado, evaluado y controlado por el Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez en coordinación con el Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano Comunicaciones y Obras Públicas cuando fuese necesario para su eficaz aplicación, según lo indica el artículo 49 de la ley que se menciona.

Las revisiones y en su caso modificaciones al Plan se realizarán con base en los artículos 54 al 57 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca. Finalmente, la Ley Orgánica Municipal de Oaxaca establece en su artículos las facultades de los Ayuntamientos para: la formulación e instrumentación d planes de desarrollo urbano, la zonificación, la creación de reservas territoriales, -el- otorgamiento de licencias y permisos para construcción y aquellos necesarios para la adecuada conducción del desarrollo urbano; así como, expedir permisos de aprovechamiento de las vías públicas y funcionamiento de comercios.

El artículo 54 establece las figuras de agentes municipales y agentes de policía como autoridades municipales auxiliares; con esta base, y a partir de sus jurisdicciones territoriales, se delimitó el área de estudio y de aplicación de las determinaciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano

1.4. CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACIÓN TERRITORIAL Y DEL DESARROLLO URBANO.

- **NIVEL NACIONAL.**

PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 1995-2000.

Dos objetivos generales orientan este programa: a) En relación con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: Propiciar el ordenamiento territorial de las actividades económicas y de la población en correspondencia con las potencialidades de las ciudades y de las regiones y; b) Atendiendo al desarrolla urbano ordenado y sustentable: Promover el desarrollo ordenado de las ciudades con base en la normatividad vigente sobre desarrollo urbano, tanto como en el equilibrio ambiental de los centros de población, respetando la autonomía estatal y la libertad municipal.

En las políticas relativas al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, se establece: a) Opcionalmente a las cuatro zonas metropolitanas principales de¡ país, impulsar una red de ciudades para la localización de la población y de las inversiones, a fin de lograr la equidad entre regiones y entre centros de población; b) Coordinar las entidades y las dependencias de la Administración Pública Federal para la inversión de recursos gubernamentales; e) que los gobiernos estatales establezcan el adecuado ordenamiento territorial de los asentamientos humanos correspondientes.

Complementariamente, en las políticas relativas al desarrollo urbano ordenado y sustentable, se propone: a) la permanente vigencia y operación de los instrumentos para la regulación del uso del suelo y el crecimiento de las ciudades; b) Promover en las zonas metropolitanas la infraestructura urbana y los servicios necesarios, aprovechando el potencia¡ económico intrínseco a su región.

Las estrategias generales para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano engloban:

1). la articulación económica de las regiones conforme a sus capacidades productivas, fortaleciendo corredores económicos que han de enlazar las regiones del sur, abastecedoras de materias primas, con los lugares de demanda del norte del país.

Oaxaca es una de las ciudades estratégicas, la cual ha de ser apoyada en los libros: manufacturas; comercio, hoteles y restaurantes; servicios sociales y comunales y; transportes y comunicaciones. A la propia ciudad de Oaxaca se le inscribe en el corredor prioritario para la integración urbano regional: Tapachula-Manzanillo.

2). Promoción de la coordinación entre: dependencias y entidades de la administración Pública Federal, los tres niveles de gobierno y las organizaciones sociales. De manera que las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal consideren, dentro de un esquema de descentralización, la

asignación de recursos en términos de los impactos territoriales tanto como en la organización de los centros de población.

3). Dentro del Programa de Desarrollo Urbano de 100 Ciudades, se plantea la consolidación de¡ desarrollo ordenado de las ciudades pequeñas y medias, en cuanto a su capacidad de asimilación de actividades económicas y de atracción de Población. Así, Oaxaca, considerada como una ciudad media será apoyada aprovechando sus actividades productivas, al tiempo que se promueva un Crecimiento ordenado, buscando correlativamente el fortalecimiento de la administración municipal y su coordinación con otros niveles de gobierno.

4). El ordenamiento territorial y la promoción del desarrollo urbano implican un apoyo a las autoridades locales para contar con planes estatales de desarrollo urbano, al tiempo que se ha de consolidar el marco jurídico sobre el desarrollo urbano.

5). Impulso a la participación social e individual en la toma de decisiones, equipamiento y evaluación de acciones sobre el desarrollo urbano, promoviendo la concurrencia de la inversión privada, con una amplia transparencia.

- **NIVEL ESTATAL.**

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE OAXACA.

Contiene los siguientes objetivos: l). Plantear la imagen futura de los asentamientos humanos de la entidad, guiando el crecimiento y corrigiendo la problemática existente; 2). Guiar la identificación de acciones del sector público en materia de asentamientos humanos, incorporando la toma de decisiones; 3). Elaborar las políticas, planes, programas y proyectos específicos para la entidad, coordinando la, intervención de los organismos federales, estatales, municipales y privados; 4). Interpretar en el nivel estatal las políticas y planes jerárquicamente superiores, localizando en el territorio las zonas adecuadas para el desarrollo socioeconómico, expresando las bases para la elaboración de planes jerárquicamente inferiores y superiores; 5). Sustentar la formulación de convenios con el Gobierno Federal y; 6). Constituirse como fuente de información a la población en general y a las instituciones del sector público.

Se plantea una organización espacial de la entidad basada en su crecimiento económico. En tal sentido, la política dirigida al desarrollo regional básicamente plantea: l). El desarrollo equilibrado de las regiones con base en sus potencialidades; 2). Promover un sistema de planificación participativo de la colectividad, al tiempo que coordine las acciones del sector público y privado; 3). Compatibilizar los planes sectoriales y regionales, a fin de mejorar la distribución regional del ingreso y lograr la interdependencia y complementación de las regiones 4). Desarrollar el sistema de transporte y comunicación interurbana; 5). Disminuir las desigualdades regionales en el Estado; 6). En cada sistema,

promover la complementariedad funciona¡ de las ciudades; 7). Identificar zonas y sectores prioritarios y; 8). Adecuar la distribución espacial de los servicios básicos.

Las políticas para orientar el ordenamiento del territorio y la distribución de la población en la ciudad de Oaxaca son: o Consolidar la función de la ciudad de Oaxaca para cumplir con la política de impulso propuesta para ella en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano. o Promover el desarrollo del sistema de transporte y comunicación interurbano. Consolidar a mediano plazo: la prestación de servicios, así como las actividades industriales, educativas y culturales jerárquicamente adecuadas. A la sub-región de los Valles Centrales se le asignan funciones estatales y regionales, previendo así que se relacione con las otras sub-regiones. la ciudad de Oaxaca ha de ser el centro articulador y de servicios estatales, complementando las funciones de las otras sub-regiones.

- **NIVEL METROPOLITANO**

PLAN DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA, 1994.

Los objetivos generales que se plantean son: l). Integración de¡ área metropolitana como unidad territorial equilibrada para articular adecuadamente las diferentes actividades que en ella se realizan; 2). Elevar la calidad de vida de los habitantes atendiendo sus necesidades de servicios, vivienda, infraestructura y empleo; 3). Consolidar al centro de población como núcleo urbano del Estado dotándolo del equipamiento necesario; 4). Definición de¡ área urbana actual, el área urbanizaba y la zona de preservación ecológica, normando los usos, destinos y reservas; 5). Orientar el desarrollo urbano del centro de población en correspondencia con la vocación natural y económica del sitio, las aspiraciones de la comunidad y las posibilidades de dotación de infraestructura; 6). Propiciar la participación de la comunidad en la planeación y ejecución de acciones de desarrollo urbano; 7). Consolidación de las finanzas municipales para promover obras de ampliación y mejoramiento y; 8). Incorporación del sector privado en las acciones de desarrollo del Plan. los criterios de desarrollo urbano se plantean para evitar situaciones críticas en el desarrollo de los centros de población, se orientan a disminuir riesgos y evitar problemas que ponen en peligro la vida de los habitantes urbanos y rurales,

problemas que ponen en peligro la vida de los habitantes urbanos y rurales,

evitando situaciones que implican un elevado costo social. los criterios propuestos son: a). Ocupación del territorio. No se debe permitir el desarrollo urbano en-. terrenos con características de intensificación de ondas sísmicas, ni en la proximidad de fallas o fracturas activas, ni en zonas con relieve accidentado o pendientes mayores a 35 %, o en aquellos sitios potencialmente peligrosos para los habitantes. b). Regulación general de los usos de¡ suelo. Reubicar o aislar físicamente mediante distancias mínimas técnicamente propuestas aquellos usos urbanos que afecten o molesten a los habitantes de los asentamientos próximos.

c). Usos industriales y ductos. los usos industriales con características de alto riesgo o que sean contaminantes se localizarán en zonas o corredores para ese fin, además de contar con una franja perimetral de aislamiento para el conjunto con un ancho mínimo técnicamente determinado. d). Infraestructura vial y transporte. Relacionar adecuadamente la vialidad regional con la urbana, incorporando los elementos necesarios para la seguridad vial, tales como: pavimentos adecuados, señalamientos, carriles de desaceleración, terminales de autobuses, entre otros. e). Infraestructura de agua y drenaje. Solucionar y mejorar el sistema hidráulico, considerando: la captación de agua, la red hidráulica y la dotación de agua por habitante al día. Propiciando asimismo la eficiencia en el sistema de drenaje, mediante: una adecuada red de drenaje que se complemente con una planta de tratamiento. f). Infraestructura eléctrica. Para el tendido de líneas de energía eléctrica, tanto como para la distribución de luminarias de alumbrado público se tomará en cuenta la normatividad específica vigente en la localidad. g). Preservación del patrimonio histórico. Proteger los centros históricos y monumentos mediante normas específicas, cuya aplicación sea constantemente vigilada, promoviendo acciones de revitalización acordes con las características del sitio. h). Protección contra incendios. las construcciones de alto riesgo, de servicios, oficinas o alojamiento de personas, deberán contar con salidas de emergencia, extinguidores, hidrantes, cisternas y un sistema de bombeo, según las especificaciones requeridas en cada caso. la estrategia general propone la integración de una unidad urbana con los dieciocho municipios de la zona metropolitana, respetando su autonomía constitucional. Se trata de lograr así: el ordenamiento general de los usos de¡ suelo, una red vial metropolitana, áreas de reserva territorial para el crecimiento urbano y, la conservación del medio ambiente. los componentes urbanos que integran la estrategia son:

Estructura urbana.

Con el propósito de disminuir la excesiva concentración de actividades en el centro de la ciudad, se proponen cinco subsistemas urbanos, con sus respectivos subcentros, corredores de servicios y elementos de equipamiento.

Estructura vial.

Se propone vincular entro sí las localidades que se hallan en las diversas áreas de la zona metropolitana, diferenciando el tránsito local respecto al regional y pesado. Equipamiento regional. En correspondencia con la estructura urbana se definen áreas para la ubicación de equipamientos con cobertura regional y estatal, como: central de abastos, termina¡ de carga de ferrocarril, termina¡ de carga de autotransporte, terminales de autobuses de pasajeros y hospitales generales y de especialidades. Reserva territorial.

Los criterios para su constitución son: a). Considerar la reserva para usos urbanos y aquella para el crecimiento tradicional de las localidades; b). Concertar con las autoridades municipales la ubicación de tales reservas; e). Distribuir las reservas en cada subsistema en correspondencia con sus protecciones de

población y; d). Vincular las propuestas de reservas con las necesidades de los distintos rangos económicos.

Agua potable y alcantarillado. Acerca del agua se propone la gradual interconexión de los sistemas de agua potable de la zona metropolitana, a fin de regular y distribuir de manera eficiente el líquido. También se plantea la rehabilitación de la red central para corregir el alto porcentaje de fugas.

Sobre el drenaje y alcantarillado, se promueve la construcción de colectores marginales a los ríos y escurrimientos que actualmente se usan para descargar las aguas negras, conectándolos a una planta de tratamiento de aguas negras que se ha de ubicar en la confluencia de los ríos Salado y Atoyac.

Vivienda. Con base en las estimaciones de población se determinan las necesidades de vivienda a corto, mediano y largo plazo.

Patrimonio cultural. En la Comisión de Conurbación se promoverá la coordinación de las autoridades federales, estatales y municipales responsables de: la conservación de monumentos, la catalogación de los mismos y la delimitación de polígonos de los sitios arqueológicos que carezcan de ello.

Administración urbana. Es necesario fortalecer la función gubernamental en los niveles: federal, estatal y municipal, estableciendo los mecanismos de coordinación entre ellos, así como con la Comisión de Conurbación y los convenios con los ayuntamientos. Medio ambiente. Entre las propuestas específicas para conservar y restaurar el medio ambiente están: Realización de¡ parque de recreación-formativa de San Felipe; Programa Metropolitano de Micro cuencas; Programa Metropolitano de Recolección de Desechos Sólidos; plantas de tratamientos de aguas negras; reforestación urbana; reubicación de población. en zonas de riesgo y; campaña de concientización de automovilistas. Usos de¡ suelo. Se proponen a partir de los siguientes criterios: la actual conformación de estos; el equilibrio entre los subsistemas urbanos; apertura de usos comerciales y de servicios; respeto a las densidades y usos en los poblados rurales; concentración de las industrias en áreas con infraestructura adecuada y sin problemas de incompatibilidad con otros usos; protección con usos no urbanos

elementos como el aeropuerto y la planta de tratamiento y; destinar para equipamientos con bajo coeficiente de edificación las áreas con alto riesgo de ocupación irregular.

1.5. CONDICIONANTES DE OTROS SECTORES DE PLANEACIÓN.

- **PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2001-2006.**

En el marco del Artículo 26 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* y de la *Ley General de Planeación,* se formuló el *Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006.* En este documento se analiza que al despuntar el siglo veintiuno México experimenta una etapa de transición, en la que prevalece una hegemonía en la concentración económica y demográfica en el sistema de

ciudades, la cual tiende a conservarse y acentuarse en las próximas décadas, consolidándose así un país de ciudades industriales y terciarias, de modo que este proceso exige una planeación con el mayor rigor posible.

El objetivo central de la planificación urbana consiste en elaborar una estrategia que permita la competitividad internacional del sistema urbano nacional, al tiempo que posibilite la incorporación al desarrollo de vastas regiones del país. En tal sentido, las ciudades requieren de una adecuación de los servicios y equipamiento a las necesidades de la población y de las empresas; fomentar las interrelaciones industriales o cadenas productivas; promover la construcción de infraestructura de alta tecnología; realizar planes económico-urbanísticos funcionales; implementar una política de reservas y precios bajos de la tierra; elaborar y aplicar esquemas administrativos y de normatividad urbanística eficaces; capacitar sus recursos humanos; impulsar la investigación rigurosa de los aspectos de la ciudad.

Es necesario impulsar y concertar políticas públicas y programas de vivienda y de desarrollo urbano y apoyar su realización con la participación de los gobiernos estatales y municipales, tanto como de la sociedad civil, consolidando el mercado habitacional para convertir al sector vivienda en un motor de desarrollo.

Concertar con las autoridades de los estados y de los municipios, con organizaciones sociales, tanto como con las empresas privadas e instituciones educativas, lineamientos para vincular proyectos de ordenamiento territorial, de oferta de servicios públicos y de construcción y mejoramiento de vivienda que sean atractivos a la inversión pública y privada.

Otorgar créditos suficientes a través del financiamiento público y privado, para que los trabajadores tengan acceso a una vivienda digna, tanto en las zonas urbanas como en las rurales.

Mejorar la titulación e inscripción oportuna en el ámbito de la vivienda.

- **PROGRAMA DE VIVIENDA 2001-2006.**

La política de vivienda básicamente plantea: a) Ampliar la posibilidad de acceso a la vivienda a la población urbana y rural de bajos ingresos; b) Impulsar la construcción de viviendas mediante la coordinación de las dependencias de la administración con los sectores social y privado; c) Adecuar el financiamiento de la vivienda a la capacidad de percepción de la población demandante; d) Planear el crecimiento ordenado de las ciudades, definiendo reservas territoriales para vivienda; e) estimular la autoconstrucción y el mejoramiento de la vivienda; f) Promover la investigación tecnológica aplicada a la vivienda.

La estrategia general sobre vivienda propone: Incentivar la producción, comercialización y adquisición de la vivienda, mediante el fortalecimiento del estado como coordinador de los sectores público, social y privado; b) Facilitar el acceso a la vivienda a la población demandante, permitiendo a los promotores la compraventa de la vivienda que ofertan, a través de un mercado de vivienda que

fortalezca las instituciones con un sentido social; c) Ampliar la participación social en la actividad habitacional.

La estrategia territorial plantea en congruencia con el Programa de cien Ciudades, apoyar a los centros de población estratégicos. Así. la ciudad de Oaxaca, en cuanto centro de población estratégico será consolidado aprovechando sus recursos productivos regionales.

Los lineamientos de estrategia prioritaria expresan: a) Adecuar el financiamiento a los niveles de ingreso de la población demandante; b) Promover la vivienda eliminando los trámites excesivos y disminuyendo los impuestos y derechos estatales y municipales; c) Planear reservas de suelo para vivienda a precios accesibles a la población; d) Incentivar la autoconstrucción y el mejoramiento de la vivienda; e) Estimular la investigación tecnológica regional aplicable a la producción de vivienda.

PROGRAMA DE DESARROLLO DEL SECTOR TURISMO 1995-2000.

Los objetivos que contiene este programa son:

l). Aumentar la capacidad competitiva del sector, mediante el desarrollo de habilidades y prácticas que permitan lograr una disminución de costos y una diferenciación de opciones turísticas.

2). Promover un desarrollo turístico sustentable, preservando los atractivos turísticos existentes, a la vez que se propicie elevar el nivel de vida en las poblaciones residentes en los centros, regiones y circuitos turísticos.

3). Mantener, mejorar y ampliar la planta de empleo en el sector turístico, elevando la remuneración y formando recursos humanos más calificados.

4). Incrementar la captación de divisas por recepción de turismo, mejorando la competitividad en el sector a nivel nacional e internacional, fortaleciendo la identidad y el valor de los destinos turísticos.

5). Fomentar el desarrollo regional, considerando los cambios en los gustos de los consumidores, que viajan a regiones turísticas definidas por la concentración de productos turísticos en un espacio, en el que se conservan los rasgos geográficos, históricos y culturales.

En tal sentido, se plantea una estrategia, cuyos aspectos más destacados son:

A). Consolidar la oferta y la demanda turística, apoyando aquellos productos que tienen una fuerte vinculación con el mercado y que tengan posibilidades de proyección hacia el futuro, lo cual implica mejorar la calidad en los productos que se ofrecen, para así poder vincularlos a los segmentos de¡ mercado nacional e internacional más rentables, estables y de pronta respuesta, ya que estos son los que generan el ingreso de divisas y la creación de empleos.

B). Diversificar la oferta y la demanda, mediante la participación de la Secretaría de Turismo como promotora de nuevos productos turísticos, cuyos principales atractivos sean: los elementos naturales, históricos y culturales locales. Así, tomando como base la ciudad de Oaxaca, que es el principal centro turística,

se han de promover aquellas localidades que se ubican en los Valles Centrales y que cuentan con un potencial turístico para su desarrollo.

C). Promover la absorción de corrientes turísticas internacionales hacia México, estimulando el conocimiento y disfrute de los valores naturales y culturales regionales, aumentando la estadía y el gasto. Para lo cual se ha de recurrir a la más alta tecnología que permita vincular al turismo internacional con regiones como Oaxaca, que cuenta con importantes sitios arqueológicos, históricos, culturales y naturales.

D). implementar un turismo sustentable en actividades productivas redituables que permitan la conservación del ambiente natural y el respeto a las condiciones de vida de las comunidades locales.

E). En el ámbito de las ciudades del interior se halla Oaxaca, en cuyo espacio regional de influencia se propone la diversificación de opciones turísticas que incidan en el aumento de la estadía y el gasto de los visitantes. Así, las ex-haciendas e inmuebles de valor patrimonial se han de aprovechar para el desarrollo hotelero y de servicios restauranteros.

La consolidación de los destinos turísticos que cuentan con una identidad patrimonial o tradicional, se ha de lograr mediante actividades sociales y culturales, al tiempo que sean dotados del equipamiento y la infraestructura adecuada, incorporando servicios eficientes de información y señalización. Estos destinos se han de promover en los segmentos sociales de altos gastos y elevados índices de escolaridad, que se localizan en Europa, Estados Unidos y Canadá.

- **PROGRAMA DE MEDIO AMBIENTE 1995-2000.**

El objetivo general de este programa consiste en detener el deterioro del ambiente, los ecosistemas y los recursos naturales, promoviendo la restauración ecológica propiciando el desarrollo económico y social de México de manera sustentable.

Entre los objetivos particulares destacan: a). El aprovechamiento sustentable de la biodiversidad, ampliando la participación y corresponsabilidad de la sociedad, la vez que se amplíen las áreas naturales protegidas; b). la promoción del desarrollo urbano y regional usando de manera sustentable los ecosistemas y recursos naturales; c). Desarrollar la infraestructura ambiental, mediante la modernización y apertura de nuevos mercados; d). Ampliar la participación social i un estricto cumplimiento de la ley.

En las estrategias, proyectos y acciones prioritarias se plantea lo siguiente:

1)Conservación y aprovechamiento sustentable de la biodiversidad y áreas naturales protegidas, proponiendo: a), Ampliar la cobertura territorial de las áreas rurales protegidas; b). Conservar la biodiversidad de los ecosistemas, poblaciones y especies en el territorio nacional, consolidando el financiamiento y la operación de mismas; c). Construir a través de las áreas naturales protegidas un nuevo

manejo del territorio, con un respaldo jurídico adecuado; d). Ampliar y diversificar la participación social en la conservación de las áreas naturales protegidas; e). mover la inversión pública, privada e internacional para valorizar los bienes y vicios que ofrecen las áreas naturales protegidas.

2). Recuperación, activación y descentralización de parques nacionales, mediante: a). la recuperación de los parques nacionales, propiciando el cumplimiento de los objetivos de su creación y promoviendo servicios turísticos, recreativos y de conservación de ecosistemas; b). La producción de nuevas oportunidades de empleo para las comunidades locales, c). La participación de la sociedad, universidades e iniciativa privada en la conservación y manejo de los parques nacionales; d). la promoción de bases jurídicas para la participación corresponsable de los estados y municipios en la administración de los parques nacionales.

3). Ordenamiento ecológico del territorio para el desarrollo regional, considerando: a). Implementar una planeación territorial-ecológica para la gestión ambiental a nivel regional; b). Producir un contexto ecológico-regional para la planeación de¡ desarrollo urbano; c). Hacer más eficiente la evaluación de impacto ambiental de proyectos de desarrollo.

4). Promoción de infraestructura ambiental y diversificación productiva, teniendo como metas: a). la inversión privada y pública en infraestructura para el tratamiento de residuos, descargas y emisiones; b). Constituir mercados de bienes y servicios ambientales con una alta generación de ingresos y empleos.

5). Promoción de un desarrollo urbano sustentable, mediante: a). La elaboración de criterios de sustentabilidad que orienten la planeación y el funcionamiento de los procesos de¡ desarrollo urbano; b). la integración de la política ambiental y la política de desarrollo urbano; c) El uso racional de los recursos ambientales comunes relevantes en las ciudades; d), El desarrollo tecnológico en los procesos urbanos de servicios y transporte, mejorando su eficiencia energética y calidad ambiental.

- **PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 1999-2001.**

Con base en la estrategia propuesta en el Plan Estatal de Desarrolla Urbano, el H. Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez elabora el Plan Municipal de Desarrollo 1996-1998. Entre las líneas de acción de este último documento se hacen planteamientos específicos para:

Agencia de Policía de Dolores.

- Ampliar la Construcción de infraestructura urbana en 401 m. de alcantarillado.
- Incrementar la infraestructura urbana con la construcción de 9,200 m. de guarniciones, 9,658 M2 de banquetas y 74,447 m2 con pavimento hidráulico.

- Construir 3 puentes vehiculares para agilizar la vialidad de la Agencia.

Agencia Municipal de Donají.

- Incrementar la infraestructura urbana con la construcción de 36,641 m. de guarniciones, 43,498 M2 de banquetas y 110,879 M2 de calles con pavimento hidráulico.
- Realizar la construcción de 2,000 m. de colector para alcantarillado y 5,200 m. de atarjeas.
- Construir línea de 0.5 Km. bajo el programa de electrificación.

Agencia de Policía de San Luis Beltrán.

- Mejoramiento de la cobertura y eficiencia de los servicios municipales.
- Ampliar la construcción de la red primaria de agua potable en 1,800 m., y la red de distribución en 2,500 m..
- Ampliar el drenaje sanitario con la construcción de un colector y un subcolector en 2,200 m.. Ampliar la construcción de una red medía de baja tensión a 1.50 Km., y alumbrado público a 5.10 Km.
- Realizar obras de conservación de caminos rurales en el acceso por el Jardín Donají en 14 M2. Realizar la construcción de un mercado.
- Realizar la construcción de un puente vehicular.

PROYECTOS ESPECÍFICOS.

Recuperación de ríos y barrancas.

Los objetivos de este proyecto de la Comisión Nacional de¡ Agua son: a) Rescatar de la erosión la cuenca hidrológica de Donají, San Luis Beltrán, Dolores y Cabecera Municipal; b) utilizar la zona federal de los ríos y barrancas para crear espacios verdes y recreativos, y; c) Solucionar parcialmente, mediante el almacenamiento de agua, la dotación de la misma en condiciones de emergencia.

Vialidad escénica recreativa y eco-cultural Viguera-San Felipe.

La Secretaría de Desarrollo Urbano, Comunicaciones y Obras Públicas, en el año 1995 elabora una propuesta de uso de¡ libramiento norte, con base en la estrategia sobre el medio ambiente propuesta en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca 1994.

Entre los impactos negativos de¡ libramiento, destacan: disminución y extinción de especies de flora y fauna silvestre; modificación y deterioro de¡ paisaje; uso inadecuado de¡ suelo; deterioro de áreas patrimoniales naturales-erosión del suelo; deforestación. Ante lo cual es necesario promover acciones de regeneración, conservación, restauración y, preservación de los recursos naturales de la zona, incorporando a todos los niveles sociales.

Las acciones propuestas para el trayecto completo de 8 kilómetros, comprenden: l). Restitución de la vegetación en los sitios alterados; 2).

Reforestación en las zonas laterales con especies que recomienda el diagnóstico ambiental del proyecto; 3). Implementación de técnicas para el control del suelo; 4). Consolidación y formación de suelo por medio de técnicas biológicas; S). Selección de especies y; 6). Uso de la vialidad como eje estructurador con control de acceso vehicular y horario de uso restringido.

La reforestación se plantea en las zonas laterales, cubriendo una franja de 30 metros, con especies que se caractericen por: ser de rápido crecimiento; desarrollarse en suelos de escasos nutrientes; ayudar a la formación de suelo; resistir las condiciones ambientales de la zona; propasarse rápidamente de manera natural.

Debido a los cortes y rellenos de las obras del libramiento, se hace necesario estabilizar los taludes con pendientes técnicamente propuestas según el tipo de material, agregando en los casos necesarios concreto lanzado con malla, así como anclas de tensión o fricción.

Dentro del planteamiento general, se propone de manera específica dar un uso adecuado a la vialidad y garantizar su estrecha vigilancia, mediante un: Proyecto de vialidad escénica recreativa, considerando: a) La reparación de la vialidad en los tramos dañados y b) Acciones de reforestación.

Las instalaciones de tipo recreativo se integran con: l). Instalación de un vivero; 2). Instalación de jardín botánico con herbolario; 3). Señalización del área para ciclo pista; 4). Señalización de área de acondicionamiento físico; 5). Construcción de dos miradores turísticos, con servicios sanitarios ecológicos secos y; 6). Construcción de tres paraderos turísticos, con servicio de sanitarios ecológicos secos, palapas y asadores.

Ecomuseo San Felipe.

Con base en el *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca 1994*, el Instituto Estatal de Ecología elabora este proyecto en el año 1996. Con él se busca lograr un desarrollo sustentable que garantice la conservación ecológica de aproximadamente 1,200.00 hectáreas de una reserva ecológica que se ubica al norte de la ciudad de Oaxaca, al tiempo que ofrezca a sus propietarios opciones de desarrollo económico y social con características eco turísticas culturales.

Ante los impactos negativos sobre la orografía, la flora y la fauna, ocasionados por el crecimiento urbano, se hace necesario realizar acciones de regeneración, conservación, restauración y preservación de sus recursos naturales, con actividades de bajo impacto que sean rentables para los propietarios de esta zona y que sean atractivas para los visitantes locales y foráneos.

Los proyectos que integran el ecomuseo son: l). Unidades ecoturísticas de hospedaje; 2). Museo cultural de las siete regiones del Estado (en vivo); 3). Parque de diversiones; 4). Restaurantes de comida internacional; 5). Restaurantes de comida típica; 6). Restaurantes de comida rápida; 7). Área para paradores

familiares con parrillas y sanitarios ecológicos; 8). Área para acampar con mini centros de comestibles, parrillas y sanitarios ecológicos; g). Viveros; 10). Zoológico en libertad; 1 l). Jardín botánico herbolario; 12). Paseos a caballo y en pony; 13). Recorrido turístico para bicicletas de montaña; 14). Pistas para triciclos; 15). Espejo de agua (presa ecológica) que permita los paseos en ¡ancha y la pesca; 16). Salones de usos múltiples (fiestas infantiles, 15 años, juegos de mesa, etc.); 17). Ruta zafar¡ fotográfico; 18). Casetas de control con minimercados de comestibles, artículos fotográficos, postales y sanitarios ecológicas; 19). Áreas para espectáculos al aire libre; 20). Corral de jaripeos; 21). Talleres de artes manuales (pintura, escultura, cerámica, etc.); 22). Museo de las ecotécnicas; 23). Gimnasio al aire libre y; 24). Áreas deportivas.

2. DIAGNÓSTICO-PRONOSTICO

2.1. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL DE LAS ÁREAS NATURALES DEL ÁREA DE ESTUDIO.

- **LOCALIZACIÓN.**

Al norte de las Agencias de Donají y de San Luis Beltrán se localiza el Para Ecológico, establecido por el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de ciudad de Oaxaca. La altura sobre el nivel de¡ mar oscila entre 1,700 y 1,800 metros[1].

Al norte del Parque Ecológico se localiza una Zona de Preservación Ecológica. La altura sobre el nivel del mar varía de 2, 000 a 2,100 metros.

- **TOPOGRAFÍA.**

El Parque Ecológico y la Zona de Preservación Ecológica se ubican en un terreno accidentado, que presenta abrupta topografía, con pendientes que oscilan del 15 % al 45 %, observándose la formación de cañadas y lomerío. Topográficamente estas zonas no son aptas para el crecimiento urbanos[2].

- **GEOLOGÍA.**

Al norte de(Parque Ecológico y en la Zona de Preservación Ecológica se localizan rocas metamórficas del periodo mesozoico del tipo pizarra[3]. Por tal composición el suelo de estas zonas no se considera apto para el crecimiento urbano.

- **EDAFOLOGÍA.**

En el Parque y en la Zona de Preservación el suelo es litosol, sobre el cual crece vegetación natural. Sin embargo, en condiciones de ausencia de una cobertura vegetal es fácilmente erosionable, por lo que se recomienda el uso de preservación de la vegetación natural[4].

- **HIDROGRAFÍA.**

Entre las aguas superficiales del Parque y de la Zona de Preservación, se observan escurrimientos temporales y perennes, con un coeficiente de escurrimiento de 10 a 20 %.[10] Entre los ríos más importantes se encuentran: el río Donají, que se une, aguas abajo, al río Jalatlaco o al río Atoyac. Las aguas

---

[1] Plano: "Estructura Urbana, Usos y Destinos del Suelo", *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca,* Oaxaca, México, Gobierno del estado de Oaxaca, 1994.

[2] Ibid.

[3] Plano: "Carta Geológica", *Oaxaca E14-9,* Oaxaca, México, INEGI - Secretaría de Programación y Presupuesto.

[4] *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca,* Oaxaca, México, Gobierno del Estado de Oaxaca, p. 10.

subterráneas se localizan en un manto de material consolidado con posibilidades bajas de explotación"[5].

- **VEGETACIÓN.**

El Parque Ecológico y la Zona de Preservación Ecológica cuentan con una vegetación secundaria arbórea y arbustivo. Se hallan áreas con bosques de encino chaparro Quercus chartaceae, en asociación con: cacahuate, pino, eucalipto, Ipomoea wolcottiana, Prosopis Juliflora, cactáceas, pteridofitas y Selaginella lepidophylla. Existen también áreas de pastizal inducido[6].

- **CLIMA.**

De acuerdo a la clasificación de Köppen, el clima es semicálido en la ciudad de Oaxaca, pero a medida que se asciende sobre el Parque y la Zona de Preservación, el clima varía a templado.

El régimen de lluvias es de verano con un 15% de la precipitación anual durante la época invernal[7].

2.2. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL Y VOCACIÓN DE LAS ÁREAS NATURALES DE LA ÁREA DE ESTUDIO, RIESGO POTENCIAL Y ZONAS VULNERABLES.

- **VOCACIÓN NATURAL.**

Las Agencias Municipales de Donají y Cabecera Municipal y las Agencias d policía de San Luis Beltrán, Dolores se ubican a 171 06' latitud norte. Las área naturales se hallan al norte de tal latitud, desarrollándose sobre una altitud que oscila entre 1,700 y 1,800 metros sobre el nivel de¡ mar. Tales elementos influyen de manera notable en la formación del suelo y en las características que adopta la vid vegetal y animal. Así se han conformado en las áreas naturales determinada comunidades de plantas. Entre ellas, comunidades: de Quercus, de Riparia, en cañada y secundarias. Las dos primeras se hallan en la selva baja caducifolia y la dos últimas en el bosque de encino[8].

- **PROBLEMÁTICA AMBIENTAL.**

Entre las actividades de la población local que afectan actualmente las área naturales, destacan: l). la agricultura de temporal, cuya actividad modifica la

[5] Plano: Carta Hidrológica de Aguas Subterráneas", *Oaxaca E14-9,* Oaxaca, México, INEGI.

[6] Plano: "Carta Uso del Suelo y Vegetación", *Oaxaca E14-9,* Oaxaca, México, INEGI; *Diagnóstico ambiental del proyecto carretero "Libramiento Norte" de la ciudad de Oaxaca de Juárez, Oaxaca,* Oaxaca, México, Gobierno del Estado de Oaxaca, 1993, pp. 39 - 40.

[7] Plano: "Carta de climas", *Oaxaca 14Q-VIII,* Oaxaca, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1970.

[8] Puebla Serrano, Silvestre Guillermo, *Deterioro de los ecosistemas del Parque Nacional Benito Juárez, debido a la actividad agrícola,* Oaxaca, México, Instituto Tecnológico de Oaxaca, 1996, p. 37.

vegetación, disminuye la pluviosidad local y la infiltración de agua a los manantiales del subsuelo, al tiempo que altera las especies animales que se interrelacionan ce el medio natural; 2). el pastoreo bovino, caprino y asnal, que impide tanto el crecimiento de retoños, como la germinación de semillas; 3). la tala de árboles y de recursos vegetales; 4). la cacería ilegal y; 5). la basura que se tira a cielo abierto[9].

A principios de 1991 el Gobierno del Estado y el Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez promovieron la ejecución del Libramiento Norte. Obra que ha causado grave daños al ambiente natural, hallándose entre los más significativos: l). Eliminación de unidades de suelo debido al desmonte, despalme, relleno, conformación de plataformas y taludes, tránsito de maquinaria pesada, derrame de lubricantes y colocación de la carpeta asfáltica; 2). Alteración del cauce natural de los escurrimientos temporales y perennes, propiciando el arrastre del materia particularizado en suspensión y el azolve de los cauces de agua, llegando incluso a modificar el patrón de recarga de las aguas subterráneas; 3). Destrucción de la capa vegetal a lo largo del trazo siguiendo el derecho de vía, adicionándose las superficies de depósito o desprecio lateral de volúmenes de material granular, as como los caminos de acceso; 4). Afectaciones a la fauna constituida por insectos arácnidos y especies superiores, por su eliminación directa o mediante la destrucción de su hábitat; 5). Alteración del paisaje local; 6). Entre los aspectos económicos se puede mencionar la especulación con el suelo urbanizable y la estimulación para la construcción de viviendas cerca de la carretera[10].

institucionalmente se han promovido iniciativas orientadas a preservar e ambiente natural de la Sierra de San Felipe. Entre ellas: 1) En 1937 se decreta el Parque Nacional "Benito Juárez", al cual se asimilan parcialmente las áreas naturales que en esta ocasión se estudian ; 2). En 1992 se emite un decreto de Zona de Reserva Ecológica y Área Natural Protegida, cuya superficie comprende: de la mancha urbana al libramiento norte y del entronque con la carretera al Istmo, a entronque con la carretera a México, con un desarrollo de 18 kilómetros. En él se establece que: a) la superficie comprendida entre la mancha urbana y el libramiento se destina a: forestación, reforestación, vivero, frutícola y, cultivo de temporal y; b) el 22 área que se ubica al norte del libramiento se destina a reforestación[11].

- **RIESGO POTENCIAL.**

Actividades como: la agricultura, el pastoreo y la tala de árboles, ocasionan la deforestación y la erosión de determinadas superficies de la sierra de San Felipe, alterando gravemente tanto el hábitat de plantas y animales, y en general a

---

9 *Ibid.,* p. 5.

10 *Diagnóstico ambiental del proyecto carretero "Libramiento Norte" de la ciudad de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, op. cit.* Pp. 27 - 37.

11 "Decreto dictado por el Ejecutivo del Estado por medio del cual se establece Zona de Reserva Ecológica y Área Natural Protegida", *Periódico Oficial,* Gobierno del Estado de Oaxaca, Oaxaca, México, noviembre 14 de 1992, pp. 987 - 989.

los ecosistemas de la zona. Tales actividades pueden alterar la pluviosidad, tanto como los patrones naturales de las aguas superficiales y subterráneas.

La cacería ilegal practicada en esta zona afecta no solo a especies específicas de animales, sino a cadenas de especies, debido a la interrelación que aquellas establecen entre sí y con el medio donde habitan.

Tales problemas actualmente se plantean de manera incipiente en las áreas naturales de la Sierra de San Felipe.

El libramiento norte ha afectado al ecosistema en que se inscribe, al tiempo que promueve determinados problemas socioeconómicos que se vinculan con el avance de la urbanización hacia las áreas naturales en las comunidades de: Donají, San Luis Beltrán, Trinidad de Viguera, Guadalupe Victoria y San Felipe del Agua.

- **ZONAS VULNERABLES.**

En las áreas naturales se localizan algunas fallas, con orientación norte-sur[12].

Se registran también varias decenas de cañadas y cauces de ríos susceptibles de erosionarse y deslavarse ante la tala de su arbolado, que se ha producido por la práctica de la agricultura o por el avance de la urbanización, poniendo en peligro a la población asentada en estas áreas. las áreas boscosas están expuestas a incendios.

2.3. ANÁLISIS DEL CONTEXTO URBANO.

- **ANTECEDENTES DEL DESARROLLO URBANO.**

Hacia el año 1529 Alonso García Bravo dirige la traza de la Villa de Antequera, bajo los auspicios de un grupo de españoles vinculados con la corona, que a la sazón gobiernan Antequera. García Bravo elige para su diseño urbano una superficie central, en una planicie irrigada por los tíos Atoyac y Jalatlaco y al pié del cerro del Fortín. Mientras tanto, otro grupo de españoles que reclaman la propiedad concedida a Hernán Cortés de las tierras donde se asienta Antequera, ocupará el Marquesado, al poniente, en las estimaciones del cerro del Fortín.

En medio de tal conflicto, Cortés promueve el establecimiento de pueblos indígenas, como Xochimilco y Jalatlaco al norte y, San Juan Chapultepec y San Martín Mexicapam al sur de la villa de Antequera, para así delimitar su crecimiento urbano.

El 25 de abril de 1532 el Emperador Carlos V emite una Cédula Real otorgando el título de Ciudad a la entonces Villa de Antequera de Guaxaca[13].

[12] Saynes Vásquez, *op. cit.* P. 17.

[13] Aguilar Medina, José Iñigo, *El hombre y la urbe, la ciudad de Oaxaca,* México, D.F., Secretaría de Educación Pública-Instituto Nacional de Antropología e Historia, 1980, pp. 19-28.

- **CRECIMIENTO URBANO.**

La Agencias Municipal de Donají, las Agencias de Policía de San Luis Beltrán y Dolores; y la Cabecera Municipal y Distrítal de la Zona Centro, en el año de 1990 tenían 24,362 habitantes; alcanzando los 33,915 habitantes en el año 1998. (Véase cuadro No. l).

En la década de los ochenta, la Cabecera Municipal y Distrítal Zona Centro presenta una expansión urbana hacia el norte de la agencia, en donde se consolidan las siguientes colonias:

Al norte: las colonias Jardín, Volcanes y las poblaciones de Donají y San Luis Beltrán[14]. Al sur: el fraccionamiento los Ríos[15]. Al este: el fraccionamiento Casa de¡ Sol; las colonias Siete Regiones, Siete Regiones-Ampliación, Dolores, Dolores- Ampliación. y la unidad habitacional Flores Magón[16] Al oeste: la colonia Manuel Ávila Camacho.

- **INTEGRACIÓN A LA ESTRUCTURA URBANA.**

A mediados del siglo veinte se amplía la extensión del uso habitacional al norte de la ciudad, al constituirse la colonia Reforma. Durante los años setenta el uso habitacional del suelo se expande envolviendo aquella colonia. Posteriormente, hasta llegar al año 1996, las áreas habitacionales se extienden hacia las agencias de Dolores, Donají y San Luis Beltrán.

Consecuentemente, durante los periodos referidos se producen viviendas con características específicas, las cuales se mudan de una etapa a otra, hasta consolidar una fisonomía urbana marcadamente horizontal, en la que convergen eclécticamente lo tradicional y lo moderno. Hacia los años setenta se producen unidades habitacionales que atienden las necesidades de vivienda y estructura urbana, como la Unidad Ricardo Flores Magón del INFONAVIT, la cual se ubica al sureste de¡ área de estudio, en la Cabecera Municipal.

En asociación con los mismos periodos se produce la dotación de redes de infraestructura: agua, drenaje, alumbrado público, teléfono, pavimento, en función de la expansión físico-urbana descrita.

La vialidad y el transporte adquieren relevancia en los años setenta y en los subsiguientes, con la ubicación de los asentamientos humanos anteriormente descritos. las rutas de transporte colectivo se redefinen y amplían gradualmente de sur a norte, dando el servicio a las zonas urbanizadas, al tiempo que se incremento el número de camiones urbanos y de taxis.

El equipamiento urbano consistente básicamente en: escuelas, mercados, centros de salud, algunos espacios recreativos, terminales de camiones, que se

[14] Es importante advertir que los nombres de algunos fraccionamientos y colonias se modifican de un plano a otro, lo cual dificulta precisar sus límites y extensión.

[15] Plano: *Ciudad de Oaxaca, 1986,* secretaría de Desarrollo Urbano, Comunicaciones y Obras Públicas Sducop.

[16] Plano: *Ciudad de Oaxaca de Juárez, 1996,* H. Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal.

han producido en cada una de las décadas señaladas, ubicándose en los espacios públicos disponibles en cada asentamiento.

En el ámbito urbano considerado, se constituye históricamente una imagen urbana que le da continuidad a la ciudad, en cuanto se han realizado formas que se vinculan a procesos de producción de¡ espacio en los que está presente, al mismo tiempo lo tradicional y lo moderno, lo rural y lo urbano. En tal sentido también se presentan particularidades en su conformación socioeconómica, acentuando cada caso, lo popular y sectores de altos ingresos.

- **INTERRELACIONES FUNCIONALES Y ESPACIALES ENTRE LA ZONA DE ESTUDIO Y LA ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA**

Las Agencias Municipales de Donají y Cabecera Municipal y Distrítal Zona Centro y las Agencias de Policía de San Luis Beltrán y Dolores, son áreas predominantemente habitacionales en las que se permite cotidianamente convivencia familiar y el descanso de quienes residen en ellas, por lo que considera que funcionan como una "zona dormitorio".

Estas agencias aportan determinada cantidad de fuerza de trabajo que labora predominantemente en el sector terciario (comercio y servicios) en la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca.

Sectores específicos de la población que estudian en diversos nivelo escolares necesariamente se desplazan a las escuelas que se ubican en diferente sitios de la zona conurbada. Recíprocamente, la ubicación de determinadas, escuelas, implica el desplazamiento hacia las mismas de estudiantes que procede de diversas áreas de la zona conurbada. En tal sentido se generan diariamente determinados flujos vehiculares de ida y vuelta entre la área de estudio y otras área de la zona conurbada.

Espacialmente las Agencias de Donají y San Luis Beltrán se ubican en límite de transición entre el área urbana y la Zona de Preservación Ecológica. Estas Agencias distan de entre 5 a 7 kilómetros respecto al centro histórico y a 1(elementos de equipamiento administrativo y comercial más importantes. En t sentido cuentan con cierta privacidad y un emplazamiento que permite a población residente segregarse de las áreas centrales de la ciudad, en favor de L entorno suburbano con mayor relación a las áreas naturales anteriormente mencionadas.

Prácticamente no existen vías que comuniquen a las áreas de¡ poniente oriente del área de estudio y la vinculen con las agencias que la rodean. En tal que las áreas del sur y del norte, comunican con las agencias aledaña preferentemente mediante las vialidades: Camino a Donají y Camino a San Luis Beltrán.

2.4. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS.

- **POBLACIÓN Y DINÁMICA DE CRECIMIENTO.**

Hacia 1995 las Agencias Municipales de Donají, Cabecera Municipal y las Agencias de Policía de San Luis Beltrán y Dolores contaba con 30,334 habitantes.

CUADRO N° 1
POBLACIÓN DE LAS AGENCIAS MUNICIPALES DE DONAJÍ Y CABECERA MUNICIPAL Y LAS AGENCIAS DE POLICÍA DE SAN LUIS BELTRÁN DOLORES.

AÑO	POBLACIÓN HAB.	TASA DE CRECIMIENTO
1990[17]	24,362	-
1995[18]	30,334	3.78%
1998[19]	33,915	3.78%

Fuente: Censo General de Población Vivienda a nivel AGEB de Estado de Oaxaca, Oax. 1990; Conteo de Población y Vivienda a nivel AGEB del Estado de Oaxaca 1995.

En 1998 se registran en ellas 33,915 habitantes. En este periodo, la tasa anual de crecimiento fue de 3.78%. Explicable en términos coyunturales por la afluencia de personas que han decidido ubicar su lugar de residencia en este sitio.

La densidad domiciliaria en las agencias en el año 1995, fue de 5 hab/viv, la cual se mantiene inalterada hasta el año 1998.

En el año 1990 existían 4,872 viviendas en la área de estudio, de las cuales: a) 4,726 tenían drenaje conectado a la calle, representando el 97 %; y b). 4,774 disponían de agua entubada en la vivienda o en el predio, alcanzando el 98%.

Las agencias contaban en el año 1995 con 5,714 viviendas, de características específicas: a).5,143 tenían drenaje conectado a la calle, que equivale al 90%; b). Las mismas 5,143 tenían agua entubada en la vivienda o en el predio, representando el 90%. (Véase cuadro No. 2)

- **POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA.**

Hacia el año 1990, en las Agencias, la población económicamente activa -PEA-, fue de 12,182 habitantes, de los cuales- 1,827 trabajaban en el sector primario; 4,141 en el sector secundario y 6,214 en el sector terciario. En el año 1995 las agencias tenían una PEA de 18,209 habitantes, de los rurales: 2,731

[17] *Sistema para la Consulta de Información Censal* Scince, disco, Municipio de Oaxaca, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, 1990.
[18] *Proyección de Población,* Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, Unidad de Proyectos.
[19] Proyección de población estimada para este trabajo.

laboraban en el sector primario, 6,373 en el sector secundario y 9, 1 05 en el sector terciario (Véase cuadro No. 2).

CUADRO N° 2
POBLACIÓN Y VIVIENDA 1990-1995

VARIABLE	AÑO 1990(1)		AÑO 1995 (2)	
	TOTAL	%	TOTAL	%
POBLACIÓN TOTAL	24,362	100.00	30,334	100.0
TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL 1990-1995	4.10	-	3.78	-
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA OCUPADA	12,182	50.0	18,209	60.02
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR PRIMARIO	1,827	14.99	2,731	15.0
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR SECUNDARIO	4,141	33.99	6,373	35.0
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR TERCIARIO	6,214	51.02	9,105	50.00
POB. OCUPACIÓN CON INGRESOS MENORES 1VSM	7,825	64.23	8,194	45.0
1-VSM	2,556	20.98	5,462	30.0
2-5VSM	1,113	9.13	4,553	25.0
VIVIENDAS	4,872	100.00	5,714	100.0
VIVIENDAS C/ DRENAJE CONECTADO ALA CALLE	4,725	97.0	5,143	90.0
VIVIENDAS CON AGUA ENTUBADA A LA VIVIENDA O EN EL PREDIO	4,774	98.0	5,143	90.0
DENSIDAD DOMICILIARIA	5 HAB./HA.			5 HAB./HA

(1)ESTIMACIONES A PARTIR DE LOS ageb´s.
(2) ESTIMADOS EN PROPORCIÓN DEL CRECIMIENTO DE POBLACIÓN
*Estimación a partir de la información de ageb´s del SCINCE 90 y CONTEO 95.

- **NIVEL DE INGRESOS.**

En el año 1990, las Agencias presentaban una peculiar distribución de los ingresos en la PEA: 7,825 habitantes ganaban menos de un salario mínimo; 2,556 habitantes percibían de uno a dos salarios mínimos; y 1, 1 13 habitantes, de dos a cinco salarios mínimos.

Durante el año 1995 en las agencias la PEA presentó una específica distribución de los ingresos: 8,194 habitantes percibían menos de un salario mínimo; 5,462 habitantes, de uno a dos salarios mínimos; y 4,553 habitantes, de dos a cinco salarios mínimos (Véase cuadro No. 2). CUADRO No. 2.

2.5. ASPECTOS ECONÓMICOS.

- **ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN EL ÁREA.**

En las Agencias de Donají, San Luis Beltrán, Dolores y Cabecera Municipal la compra-venta de terrenos y edificaciones es llevada a cabo en un 75% por particulares, el 25% restante la realizan empresas inmobiliarias y corredores de bienes raíces que operan en la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca. En uno y otro caso, las operaciones de compraventa se realizan de contado.

CUADRO N° 3
VALORES REALES DEL SUELO.

UBICACIÓN	INFRAESTRUCTURA	VALOR REAL $/M^2$
AGENCIA DONAJÍ		
FUERA DE LA ZONA URBANA	ELECTRICIDAD	150.00
COLONIA JARDÍN	AGUA, DRENAJE, ELECTRICIDAD	250.00
COLONIA VOLCANES	AGUA, DRENAJE, ELECTRICIDAD	500.00
COLONIA SIETE REGIONES	AGUA, DRENAJE, ELECTRICIDAD, PAVIMENTO	250.00
COLONIA SIETE REGIONES (AMPLIACIÓN)	AGUA, DRENAJE, ELECTRICIDAD, PAVIMENTO	250.00
AGENCIA SAN LUIS BELTRÁN		
ZONA URBANA	ELECTRICIDAD AGUA, DRENAJE, PAVIMENTO	300.00
FUERA DE LA ZONA URBANA	ELECTRICIDAD AGUA, DRENAJE, PAVIMENTO	150.00
FRACCIONAMIENTO CASA DEL SOL	ELECTRICIDAD AGUA, DRENAJE , PAVIMENTO	500.00
AGENCIA DOLORES		
COLONIA DOLORES	ELECTRICIDAD AGUA, DRENAJE, PAVIMENTO	300.00
COLONIA DOLORES AMPLIACIÓN	ELECTRICIDAD AGUA, DRENAJE, PAVIMENTO	300.00
AGENCIA CABECERA MUNICIPAL		
FRACC. LOS RÍOS	ELECTRICIDAD AGUA, DRENAJE, PAVIMENTO	800.00
UNIDAD HABITACIONAL RICARDO FLORES MAGÓN.	ELECTRICIDAD AGUA, DRENAJE, PAVIMENTO	450.00

Fuente: Diario “El Imparcial”, Oaxaca de Juárez, Oaxaca Junio 16 de 1998
Diario “Noticias” Oaxaca de Juárez, Oaxaca Junio 16 de 1998

La construcción de viviendas y fraccionamientos en ambas agencias es promovida por los particulares y las empresas constructoras, guardando la proporción anteriormente expresada.

Los valores reales de¡ terreno en Donají y en San Luis Beltrán oscilan entre $ 150.00 m2 y $ 500.00 m2, dependiendo en cada caso: de la ubicación, topografía, la infraestructura existente, régimen de propiedad, así como de la oferta y la demanda.

La población que tiene acceso a la oferta de terrenos en la área de estudio, se integra básicamente por dos sectores sociales: uno, los propios ejidatarios de Donají y de San Luis Beltrán, que han parcelando para vender a sectores populares y medios, y otro, los que percibe más de veinte salarios mínimos, que compran terrenos urbanos o terrenos que cuentan con un emplazamiento natural relevante. Los sectores sociales medios, que perciben más de cinco salarios mínimos constituyen la demanda potencia¡ de los terrenos que se ofertan en las Agencias.

Entre las promociones de vivienda que se realizan en la área de estudio figuran:

a). Vivienda residencial unifamiliar, la cual cubre el 8% de las promociones; b). Fraccionamientos residenciales y condominios, que integran el 20% del total; c). Vivienda media, la cual asciende al 34% del total y; d). Vivienda popular y precaria, que representa el 38% restante.

2.6. ASPECTOS SOCIALES

- **ORGANIZACIONES SOCIALES URBANAS Y GRUPOS CON INCIDENCIA EN LOS PROCESOS URBANOS DE LA ZONA.**

Entre las instituciones que asumen la representación política y administrativa de sectores sociales específicos de las agencias se hallan:

La autoridad de la Agencia Municipal de Donají y los de las Agencias de Policía de San Luis Beltrán y Dolores, quienes ejercen funciones auxiliares de representación del Ayuntamiento para la administración de los vecinos del territorio de las propias Agencias.

El Comisariado de Bienes Comunales de Donají y San Luis Beltrán, con un Consejo de Vigilancia, quien administra la apropiación y el uso de la tierra comunal por parte de los comuneros.

Se han constituido Comités de Vecinos, que han promovido algunas acciones en las Agencias.

También se registra actualmente la existencia de un Comité de la Pequeña Propiedad, el cual ha realizado gestiones ante diferentes instituciones públicas para: la obtención de servicios, la consolidación de caminos, o la realización de la venta de sus terrenos.

Las personas que no son ejidatarios y que no han nacido en la Agencia, pero que en determinado momento han llegado a vivir a la misma, se les designa avecindados.

CUADRO N° 4.
TENENCIA DE LA TIERRA.

NOMBRE Y TENENCIA	SUPERFICIES	
	(HA)	(%)
AGENCIA MUNICIPAL DONAJÍ		
OCUPADOS POR PARTICULARES	125.83	23.33
TERRENOS EJIDALES	413.52	76.67
TOTAL AGENCIA MUNICIPAL DONAJÍ	**539.36**	**100.00**
AGENCIA DE POLICÍA DE SAN LUIS BELTRÁN		
ASENTAMIENTOS HUMANOS	24.83	10.57
TERRENOS PARCELADOS	39.15	16.80
TERRENOS EJIDALES	164.30	70.50
PEQUEÑA PROPIEDAD	4.10	1.84
ZONA ARQUEOLÓGICA	0.67	0.29
TOTAL AGENCIA DE POLICÍA DE SAN LUIS BELTRÁN	**233.05**	**100.00**
AGENCIA DE POLICÍA DOLORES		
OCUPADOS POR PARTICULARES	30.90	100.00
TOTAL AGENCIA DE POLICÍA DE DOLORES	**30.90**	**100.00**
AGENCIA MUNICIPAL CABECERA MUNICIPAL		
OCUPADOS POR PARTICULARES	55.59	100.00
TOTAL DE AGENCIA MUNICIPAL CABECERA MUNICIPAL.	**11.98**	**100.00**
TOTAL	**811.65**	**100.00**

FUENTE: H. Ayuntamiento del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca. Dirección General de Desarrollo Urbano, Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez e INEGI, Oaxaca.

Estos últimos actualmente se organizan en comités específicos para gestionar la introducción de servicios tales como: energía eléctrica, agua, drenaje y pavimentación.

En algunas colonias de la zona se han constituido comités de vecinos, denominados COMVIVE -Comité de Vida Vecinal- reconocidos por el H. Ayuntamiento como órganos de colaboración que han promovido la realización de obras de urbanización, introducción de servicios, y la dotación de equipamiento básico para la colonia.

- **TENENCIA DE LA TIERRA EN EL ÁREA DE ESTUDIO.**

Dentro del área de estudio se encuentran fracciones de tierra que todavía pertenecen a grupos organizados. Estas tierras suman un total de 810,95 hectáreas. Tal superficie se integra con: l). Terrenos ejidales, que suman 534.84 hectáreas, de las cuales, los ejidatarios ocupan 328.11 hectáreas; y los particulares, en su carácter de "avecindados" ocupan 206.73 hectáreas de terrenos que siguen siendo ejidales; 2) Terrenos parcelados, con una extensión de 39.13 hectáreas; 2). Pequeña propiedad, del fraccionamiento Casa del Sol, con 4.29 hectáreas; y 3) Zona Arqueológica, con 0.70 hectáreas (Véase cuadro 4).

2.7. ESTRUCTURA URBANA.

- **ÁREA URBANA ACTUAL Y MORFOLOGÍA URBANA.**

Área urbana actual.

La superficie total de¡ área de estudio es de 811.65 hectáreas de las cuales el 41.6 0% corresponden al área urbana, con un total de 337,65 hectáreas. Ubicada en:

l). Donají con 247.52 hectáreas de área urbana actual, que representan el 49.86% de la propia agencia.

2). San Luis Beltrán con 21.61 hectáreas de área urbana actual, que representan el 9.42% de la propia agencia.

3). Dolores con 17.62 hectáreas de área urbana actual, que representan el 57.021 % de la propia agencia.

4). Cabecera Municipal con 50.96 hectáreas de área urbana actual, que ascienden al 92.65% del territorio de la cabecera municipal comprendida en la zona de estudio.

Morfología urbana.

En toda el área urbana destaca la presencia de viviendas de ingresos bajos y medios, hallándose de manera excepcional algunas viviendas residenciales.

En el área urbana las alturas de las edificaciones son de uno y dos niveles, conformando un perfil urbano horizontal, que corresponde con los grandes rasgos de¡ excepcional emplazamiento natural.

El área de estudio cuenta con algunos espacios públicos como: los edificios de las agencias, ¡as escuelas, las canchas deportivas, que se ubican ya sea en el centro o en la periferia de las áreas urbanas y se definen como nodos, en cuanto convergen en ellos grupos específicos de usuarios.

las colonias Volcanes, Dolores, Fraccionamiento los Ríos, la Unidad Habitacional Ricardo Flores Magón y Siete Regiones presenta una traza ortogonal y el resto de las colonias presenta un trazo basado en la antigua división de las parcelas de cultivo. En las colonias su traza irregular y desordenada da como resultado calles muy estrechas y alargadas que cumplen con la función de dar acceso a los lotes

pero que carecen de conexiones o calles transversales, lo que dificulta la comunicación entre las diferentes colonias de la Agencia.

La misma anarquía en la que se han formado estas colonias, ha dado lugar a todo tipo de irregularidades en el trazo vial: lotes con frente a dos calles, exceso de calles cerradas y vías sin sección suficiente. Hacia la periferia de la mancha urbana predominan los caminos rurales de acceso a los lotes dispersos y aislados entre campos de cultivo. La calle Río Quiotepec-Camino a San Luis Beltrán y Zempoaltepetl, constituyen unos de los accesos importantes y ejes estructurador de la zona. las Agencias de Donají, Cabecera Municipal, San Luis Beltrán y Dolores, cuentan con centros de barrio bien definidos por la concentración de elementos de equipamiento, como son: escuelas, canchas deportivas y plazas. En términos generales toda el área urbana se caracteriza por ser zonas habitacionales populares y de, ingresos medios, dependientes de¡ centro de la ciudad, en cuanto a servicios y lugares de trabajo. Es notoria su limitada accesibilidad, producto de una traza desarticulada, generada por: la formación de colonias aisladas, su emplazamiento en zonas de alta pendiente, la presencia de barreras naturales como arroyos y barrancas, y limitada red vial.

- **USO DEL SUELO.**

El área de estudio comprendida en las agencias tiene una superficie de 811.65 hectáreas y presenta los siguientes usos del suelo específicos:

1. Agencia Municipal Donají. Comprende 247.52 hectáreas en su área urbana, que se integran con:

a), Área urbana de uso habitacional: Estas áreas arrojan un subtotal de 149.20 hectáreas, que equivalen el 60.29% de¡ área urbana de la agencia y está formada por los siguientes usos habitacionales: de muy baja densidad (1 vivienda por cada 1,000.00 m2 de terreno o más), 13.39 hectáreas; de baja densidad (1 vivienda de 500.00 m2 a 1,000.00 m2 de terreno), 89.18 hectáreas, y de densidad media (1 vivienda de 250.00 m2 a 500.00 m2 de terreno), 46.63 hectáreas.

b). Área urbana de uso comercial y de servicios: con una superficie de 25.24 hectáreas, que representan el 10.20% del área de la agencia. Está formada por usos comerciales dentro de la vivienda, con 10.94 hectáreas; comercio, con 4.18 hectáreas, y equipamiento urbano, con 10.12 hectáreas.

c). Área urbana de otros usos, entre los que se consideran los siguientes: industrial, 0.00 hectáreas; infraestructura, 0.00 hectáreas; áreas verdes, 0.77 hectáreas; vialidad, 60.03 hectáreas; baldíos, 12.28 hectáreas. El subtotal es de 73.08 hectáreas, que representan al 29.51 % del área urbana de la Agencia.

El total del área urbana asciende a 247.52 hectáreas, que equivalen al 49.86% de la superficie total de la propia agencia. d). Área no urbana: agrícola, 74.53 hectáreas; vegetación natural, 90.64 hectáreas; barrancas, 83.65 hectáreas; bosque, 00.00 hectáreas.

El total del área no urbana suma 248.82 hectáreas, que representan el 50.14% del total de la agencia. (Véase cuadro No.5)

CUADRO N° 5.
USOS DEL SUELO, 1998.
AGENCIAS DE DONAJÍ, SAN LUIS BELTRÁN Y DOLORES.

SAN LUIS BELTRÁN	DONAJÍ			DOLORES			CABECERA MPAL			TOTAL		
	SUP. HA.	% A.U	% A.A	SUP H.A	% A.U	% A.A	SUP H.A	% AU.	% A.A	SUP HA	% A.U	% A.A	SUP HA	% A.U	% A.E
AREA URBANA															
HAB. DE MUY BAJA DENS.	13.39	5.41		9.82	45.44		0.48	2.72		0.00	0.00		23.69	7.02	2.921
HAB. BAJA DENS.	89.18	36.09		2.49	11.53		2.10	1.90		7.48	14.68		101.2	30.00	12.47
HAB. DE DENS. MEDIA	46.63	18.74		0.77	3.55		8.62	48.95		11.22	22.02		67.24	19.91	8.28
HAB. DE ALTA DENS.	00.00	00.00		00.00	00.00		00.00	00.00		14.50	28.45		14.50	4.29	1.79
SUBTOT .A. URB. USO HAB.	149.20	60.29		13.08	60.52		11.20	63.57		33.20	665.15		206.68	61.22	25.46
COM. DENTRO DE LA VIV	10.94	4.42		0.03	0.11		1.04	5.90		0.50	0.100		12.51	3.71	1.54
COMERCIO	4.18	1.69		0.00	0.00		0.23	1.35		0.20	0.040		4.61	1.36	0.57
EQUIPAMIENTO	10.12	4.09		0.17	0.80		0.77	4.35		2.05	5.40		30.23	8.95	3.72
SUBT.A.U. USO COM/SERV.	25.24	10.20		0.20	0.91		2.04	11.60		2.75	5.40		30.23	8.95	3.72
INDUSTRIA	0.00	0.00		0.15	0.68		0.00	0.00		0.00	0.00		0.15	0.05	0.03
INFRAESTRUCTURA	0.00	0.00		0.00	0.00		0.00	0.00		0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
ÁREAS VERDES	0.77	0.31		0.00	0.00		0.00	0.00		5.50	10.79		6.27	1.857	0.77
VIALIDAD	60.03	24.25		4.61	21.34		3.88	22.00		8.51	16.57		77.03	23.81	9.49
BALDÍOS	12.28	4.95		3.57	16.25		0.44	2.83		1.00	1.96		17.29	5.12	2.13
SUBT. A.URB. OTROS USOS	73.08	29.51		8.33	38.57		4.38	24.83		15.01	29.45		100.74	29.83	12.42
TOTAL DE ÁREA URBANA	247.52	100.0	49.86	21.61	100.0	9.42	17.62	100.0	57.02	50.96	100.0	92.65	337.65	100.0	41.60
ÁREA NO URBANA															
AGRÍCOLA	74.53			172.50			5.38			4.04			256.45		31.60
VEGETACIÓN NATURAL	90.64			21.61			0.00			0.00			112.25		13.83
BARRANCAS	83.65			8.90			7.90			0.00			100.45		12.37
BOSQUE	0.00			4.59			0.00			0.00			4.85		0.60
TOTAL ÁREA NO URB.	248.82		50.14	207.70		90.58	13.28		42.98	4.04		7.35	474.00		58.40
TOTAL A. ESTUDIO	496.34		100.00	229.31		100.00	30.90		100.00	55.00		100.00	811.65		100.00
A.U.=ÁREA URBANA CONTINUA				A.A.=ÁREA DE AGENCIA						A.E.=ÁREA DE ESTUDIO.					

2. Agencia de Policía de San Luís Beltrán. Comprende 229.31 hectáreas, las cuales se integran con:

a). Área urbana de uso habitacional: El subtotal del uso habitacional suma 13.08 hectáreas, que representan el 60.52% del total del área urbana de la Agencia y está formado por los siguientes usos habitacionales: de muy baja densidad (1

vivienda por cada 1,000 m2 de terreno o más), 9.82 hectáreas; de baja densidad (1 vivienda de 500.00 m2 a 1,000.00 m2 de terreno), 2.49 hectáreas; de densidad media (1 vivienda de 250.00 m2 a 500.00 m2 de terreno), 0.77 hectáreas; de densidad alta (1 vivienda de 120.00 m2 a 250.00 m2 de terreno), 0.00 hectáreas.

b) Área urbana de uso comercial que arroja 0.20 hectáreas, que equivalen al 0,91 % de¡ área urbana de la Agencia y formada por: comercio dentro de la vivienda, con 0.03 hectáreas: comercio, con 00.00 hectáreas, y equipamiento, con 0.17 hectáreas,

c). Área urbana de otros usos, entre los que se consideran: Industria 0.15 hectáreas; infraestructura 0.00 hectáreas; áreas verdes 0.00 hectáreas; vialidad 54.61 hectáreas; baldíos 3.57 hectáreas. El subtotal suma 8.33 hectáreas, que ascienden al 38.57% del área urbana de la Agencia,

El total del área urbana de San Luis Beltrán suma 21.61 hectáreas, que representan el 9.42% del total de la Agencia.

d). Área no urbana: agrícola 172.50 hectáreas; vegetación natural 21.61 hectáreas; barrancas 8.90 hectáreas; bosque 4.59 hectáreas. El total del área no urbana asciende a 207.70 hectáreas, que equivalen al 90.58% del total de la Agencia,

(Véase cuadro No.5)

3. Agencia de Policía de Dolores. Comprende 30.9 hectáreas, las cuales se integran con:

a). Área urbana de uso habitacional: El subtotal del uso habitacional suma 11.20 hectáreas, que representan el 63.57 % del área urbana de la superficie de la Agencia y está formado por los siguientes usos habitacionales: de muy baja densidad (1 vivienda por cada 1,000 m2 de terreno o más), 0.48 hectáreas; de baja densidad (1 vivienda de 500.00 m2 a 1,000.00 m2 de terreno), 2.10 hectáreas; de densidad media (1 vivienda de 250.00 m2 a 500.00 m2 de terreno), 8.62 hectáreas; de densidad alta (1 vivienda de 120.00 m2 a 250.00 m2 de terreno), 0.00 hectáreas.

b). Área urbana de uso comercial dentro de la vivienda, con 1.04 hectáreas; comercio, con 0.23 hectáreas, y equipamiento con 0.77 hectáreas. El subtotal de usos comerciales suma 2.04, que equivalen al 11.60% del área urbana de la Agencia.

c). Área urbana de otros usos, entre los que se consideran: Industria, 0.00 hectáreas; infraestructura, 0.00 hectáreas; áreas verdes, 0.00 hectáreas; vialidad, 3.88 hectáreas; baldíos, 0.44 hectáreas. El subtotal adiciona 4.38 hectáreas, que ascienden al 24.83% del área urbana de la agencia. El total del área urbana de Dolores suma 17.62 hectáreas, que representan el 57.02% del total de la agencia.

d). Área no urbana: agrícola 5.38 hectáreas; vegetación natural 00.00 hectáreas; barrancas, 7.90 hectáreas; bosque, 0.00 hectáreas. El total del área no urbana asciende a 13.28 hectáreas, que equivalen al 42.98% del total de la Agencia. (Véase cuadro No.5)

4. Cabecera Municipal Comprende 55.00 hectáreas, las cuales se integran con:

a). Área urbana de uso habitacional: El subtotal del uso habitacional suma 33,20 hectáreas, que representan el 65.15 % del área urbana de la agencia y está formado por los siguientes usos habitacionales: de muy baja densidad (1 vivienda por cada 1,000 m2 de terreno o más), 00.00 hectáreas; de baja densidad (1 vivienda de 500.00 m2 a 1,000.00 m2 de terreno), 7.48 hectáreas,- de densidad media (1 vivienda de 250.00 m2 a 500.00 m2 de terreno), 11,22 hectáreas; de densidad alta (1 vivienda de 120.00 m2 a 250.00 m2 de terreno), 14.50 hectáreas.

b) Área urbana de uso comercial dentro de la vivienda, con 0.50 hectáreas. comercio, con 0.20 hectáreas, y equipamiento con 2.05 hectáreas. El subtotal de uso comercial es de 2.75 hectáreas y equivale al 5.40% del área urbana de la agencia.

c). Área urbana de otros usos, entre los que se consideran: Industria, 0.00 hectáreas; infraestructura, 0.00 hectáreas; áreas verdes, 5.50 hectáreas; vialidad, 8.51 hectáreas; baldíos 1.00 hectáreas. El subtotal resultante es de 15.01 hectáreas, que ascienden al 29.45 % del área urbana de la agencia. El total del área urbana es de 50.96 hectáreas, que representan el 92.65% del total de la cabecera municipal

d). Área no urbana: agrícola 4.04 hectáreas; vegetación natural 0.00 hectáreas; barrancas 0.00 hectáreas; bosque 0.00 hectáreas. El total del área no urbana asciende a 4.04 hectáreas, que equivalen al 7.35% del total de la cabecera municipal. (Véase cuadro No.6)

Englobando las tres agencias y la cabecera municipal se obtienen los siguientes totales: l). Área urbana 337.65 hectáreas; 2). Área no urbana 474.00 hectáreas.(Véase cuadro No.6)

- **EQUIPAMIENTO URBANO.**

En el área de estudio para en el año 1998, se cuenta con los siguientes elementos de equipamiento urbano: 5 Jardines de Niños, 10 primarias, 1 Secundaria, 1 Escuela Especial, 1 Telesecundaria, 2 Salones de usos múltiples, 3 Iglesias, 12 Templos, 5 canchas, 5 Mercados públicos, 1 centro de Salud, 2 Módulos de policía y 2 Cementerios (Véase cuadro No. 6).

- **RED VIAL Y TRANSPORTE.**

Vialidad regional.

En la zona se desarrolla un segmento de denominado "Libramiento Norte" encontrándose inconclusa la obra en el tramo que va hacia el norponiente. Actualmente cuenta con dos sentidos de circulación y una sección de 20.00 metros. El Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada lo considera como vía escénica de acceso y horario restringido.

CUADRO No. 6.
DIAGNÓSTICO DE EQUIPAMIENTO URBANO

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 1998				
ELEMENTOS EXISTENTES (OFERTA)	**ELEMENTOS NECESARIOS (1) (DEMANDA)**	**ELEMENTOS REQUERIDOS (DÉFICIT)**	**SUP. TERRENO (m2)**	**SUP. COSTRUIDA (m2)**
5 JARDÍN DE NIÑOS	2 JARDINE DE NIÑOS (3 AULAS)	2 JARDIN DE NIÑOS (6 AULAS)	2,600	1,000
10 ESCUELAS PRIMARIAS	2 PRIMARIAS (12 AULAS)	2 PRIMARIA (12 AULAS)	10,000	2,800
1 SECUNDARIA	1 SECUNDARIA TÉCNICA (2 TURNOS, 6 AULAS)	1 SECUNDARIA TÉCNICA (DOS TURNOS, 6 AULAS)	6,000	1,400
1 ESC. ESPECIAL				
1 TELESECUNDARIA				
	2 BIBLIOTECAS	2 BIBLIOTECAS	1,000	300 c/u
2 SALONES DE USOS MÚLTIPLES	2 SALONES DE USOS MÚLTIPLES	-2 SALONES USOS MÚLTIPLES.	1,000	500
3 IGLESIAS				
5 CANCHAS	2 CANCHAS	2 CANCHAS	20,000	10,000
	2 PARQUES DE BARRIO	2 PARQUES DE BARRIO	35,000	500
	2 SALÓN DEPORTIVO	2 SALÓN DEPORTIVO	2,000	1,000
5 MERCADOS PÚBLICOS	1 MERCADO (120 PUESTOS)	1 MERCADO (120 PUESTOS)	35,000	1,700
	6 LECHERÍAS LICONSA	6 LECHERÍAS LICONSA	900	400
1 CENTRO DE SALUD (1 CONSULTORIO)	CLÍNICA (4 CONSULTORIO)	1 CLÍNICA (4 CONSULTORIOS)	750	300
	6 UNIDADES MÉDICAS	6 UNIDADES MEDICAS	1,200	480
5 CANCHAS	2 GUARDERÍAS (8M)	2 GUARDERÍAS (8M)	1,300	800
	2 OFICINAS DE COMUNICACIONES	2 OFICINAS DE COMUNICACIONES	400	200
2 MÓDULOS DE POLICÍA	4 MÓDULOS DE POLICÍA	4 MÓDULOS DE POLICÍA	600	300
SUBTOTAL			117,750	21,680

FUENTE: Análisis realizado en gabinete, sobre la base de las Normas de Equipamiento Urbano, Junio de 1998.

Vialidad primaria.

En el área urbana la vialidad primaria está formada por: de norte a sur, el eje Zempoaltepetl-Camino a Donají, y la callo Camino a San Luis Beltrán. Las secciones de estas vías son de 18.00 metros de ancho, con tramos en mal estado. En sentido oriente poniente, no existen vías de esta jerarquía que articulen diferentes zonas debido a la topografía del lugar.

Vialidad secundaria.

Esta conformada por: de oriente a poniente, la calle Revolución y la Avenida Central. la sección promedio de éstas es de 20 metros.

Vialidad Local.

Las calles restantes que se localizan en las áreas urbanas de las agencias asimilan a esta vialidad. Sus secciones varían de 6.00 metros a 17.00 metros. Víalidad pavimentada las vías primarias, secundarias y locales, que se han descrito, están pavimentadas en un 70%. En tales vías, el 65% son de asfalto y el 5% de concreto hidráulico. Transporte público urbano El servicio de transporte público de autobuses urbanos se proporciona por tres empresas privadas para la operación de diferentes rutas concesionadas, en función de la demanda de¡

servicio, El transporte vehicular en general provoca puntos de conflicto vial en el área urbana, estos se ubican en la confluencia de las calles Zempoaltepetl y Camino a Donají, en la colonia Volcanes.

- **INFRAESTRUCTURA URBANA.**

Energía eléctrica.

La dotación de energía eléctrica comprende: a) 366.08 hectáreas del área urbana del área de estudio, que representan el 100% de la misma.

Agua.

En el área urbana se cuenta con un abastecimiento y red de distribución de agua en 329.47 hectáreas, esto es el 90% del área urbana

Drenaje.

La red de drenaje abarca 329.47 hectáreas las que representan el 90% del área urbana que cuenta con este servicio.

Teléfono.

En el área urbana de estudio, la cobertura de la red telefónica es de 311.16 hectáreas; es decir, el 85% de¡ área urbana está servida por esta infraestructura.

2.8 ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES.

- **NÚMERO DE ASENTAMIENTOS Y ÁREA OCUPADA.**

En la área de estudio existen asentamientos humanos irregulares, que carecen de reconocimiento jurídico, en cuanto a: uso del suelo, independientemente de su forma de tenencia o propiedad, por encontrarse dentro del Parque Ecológico, en el cual no está permitida la urbanización y construcción de vivienda, según lo establecido en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de: Oaxaca 1994; y por otra parte, a la tenencia de la tierra, ya que estos asentamientos han sido producto de ventas ilícitas por parte de los órganos ejidales y a la fecha no están sujetos a un proceso de regularización. Así se tiene: a) En el área urbana de Donají se encuentran algunos asentamientos al norte y en terrenos ejidales en la parte sureste de la agencia; b) En los terrenos de la Agencia de San Luis Beltrán se ubican asentamientos humanos al norte y oriente del área urbana.

Tales asentamientos presentan características de dispersión localizada en los terrenos que ocupan, constituyendo pequeños agrupamientos de viviendas. Cada asentamiento se reconoce sobre el territorio, al tiempo que se diferencia del resto, debido al espacio que media entre uno y los otros. Asimismo existen algunas viviendas ubicadas en las áreas federales de ríos y arroyos

- **POBLACIÓN RESIDENTE Y ESTRUCTURA SOCIODEMOGRÁFICA.**

Aproximadamente el 85 % de los habitantes de estos asentamientos perciben un ingreso familiar bruto que les impide acceder a la tierra regularizada y

a la vivienda adecuada, ya sea por la vía institucional o privada; sin embargó el 150/c restante se integra con familias de ingresos económicos medios y altos, que pueden adquirir terrenos de particular a particular, de ejidatario a particular o a través de inmobiliarias, la superficie de estos terrenos fluctúa entre 150 M^2 y 200 M^2 , con la finalidad de edificar habitaciones adecuadas v en algunos casos hasta verdaderas residencias.

- **IMPACTO URBANO Y AMBIENTAL QUE PROVOCAN.**

Tales asentamientos, carecen de una estructura urbana definida, por lo que plantean una problemática de falta de correspondencia y unidad respecto a la infraestructura, el equipamiento y la imagen urbana de las áreas urbanas consolidadas con las que colindan.

Algunas áreas del Parque Ecológico, establecidas con fines de conservación ecológica y de recreación, son ocupadas de manera irregular afectando el proceso integral de la planificación-gestión urbana, particularmente aquellos asentamientos que se ubican sobre las colindancias, ocasionando un problema administrativo y jurídico.

Los asentamientos que se ubican en áreas no aptas para el desarrollo urbano propician graves alteraciones al ecosistema; algunos de ellos se ubican en las áreas federales de ríos y arroyos, planteando un problema jurídico e impacto ambiental negativo, ya que: la topografía del suelo se ve modificada, tanto como los escurrimientos pluviales naturales; la flora y la fauna también se altera; los residuos orgánicos y domésticos que se producen en los asentamientos humanos contaminan el suelo y el agua, al carecer de tratamiento alguno; y existe el riesgo de deslaves o derrumbes poniendo en peligro a la población residente.

3. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO INTEGRADO

3.1. SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA Y SUS TENDENCIAS.

- **ASPECTOS DEMOGRÁFICOS, SOCIOECONÓMICOS Y ESCENARIOS FUTUROS**

En el año de 1990, las Agencias de Donají, San Luis Beltrán, Dolores y Cabecera Municipal, tenían una población de 24,362 habitantes. En el año de 1995 se registran en el conjunto 30,334 habitantes. En este periodo se tuvo una tasa media anual de crecimiento del 2.26 % (Véase cuadro No. 8).

CUADRO No. 8
CRECIMIENTO POBLACIONAL 1990-1995

POBLACIÓN 1980-1995					
CRECIMIENTO POBLACIONAL				TASA DE CRECIMIENTO ANUAL (%)	
ZONA	1980	1990	1995	1980 1990	1990 1995
ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA	209,245 (1)	331,247 (1)	397,360 (2)	4.7	3.52
MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ	157,285 (1)	212,818 (1)	242,247 (1)	3.13	2.26
Donají, CABECERA MPAL., SAN LUIS BELTRÁN Y DOLORES		24,362 (2)	30,334 (2)		3.78
MPO.OAX/ZCCO	75.16	64.24	60.96		
DONAJI/MPO.OAX		11.44	12.52		
DONAJI/ZCCO		7.35	7.63		

FUENTE: (1) Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, “Aspectos demográficos” Crecimiento Poblacional.
(2) Estimados de Proporción del crecimiento de la población.
(3) Estimación a partir de la información de los datos por Ageb´s del SCINCE 90 y CONTEO 1995.

El Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, no plantea una estimación de población específica para el área de estudio; sin embargo, a partir de sus determinaciones territoriales, en particular a la clasificación de suelo urbanizado y urbanizable, el uso del suelo y las densidades máximas permitidas; es posible elaborar un escenario demográfico. El plan clasifica 448.23 ha. de suelo urbanizado y urbanizaba, de las cuales 111.08 ha. son de suelo urbanizaba; esto es, áreas para futuro crecimiento. Considerando una densidad media bruta de 110 hab/ha, prevista en el plan para estas zonas, se ha estimado una población máxima de saturación de 50,890 habitantes. En

términos hipotéticas, de alcanzarse esta población y de continuar la dinámica demográfica de los últimos años, se lograría en un período de tiempo de entre 20 y 22 años.

CUADRO No. 9
PRONÓSTICO DE LA POBLACIÓN 1998-2020

POBLACIÓN 1998-2020								
ZONA	PROYECCIONES DE POBLACIÓN				TASAS DE CRECIMIENTO ANUAL (%)			
	1998	2004	2010	2020	1995 1998	1998 2004	2004 2010	2010 2020
ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA	437,033 (2)	538,472 (2)	663,455 (2)	900,150 (2)	3.54	3-54	3.54	3.1
MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ	255,647 ()	292,552 ()	334,780	401,470	2.21	2.27	2.27	1.83
DONAJI, CABECERA MUNICIPAL, SAN LUIS BELTRAN, DOLORES	33,915	35,779	37,495	50,890	3.78	83	.83	3.10
MPO.OAX/ZCCO	58.50	54.33	50.46	44.60				
DONAJI/MPO.OAX.	13.26	12.23	11.20	12.66				
DONAJI/ZCCO	7.76	6.64	5.65	5.65				

La población a futuro en las cuatro agencias, considerando el escenario anteriormente planteado, se estima incrementará gradualmente. Para el año 1998 habrá 33,915 habitantes; hacia el año 2004 se esperan 35,779 habitantes; en el año 201 0 habrá 37,495 habitantes; y para el año 2020, la población se incrementará hasta 50,890 habitantes. (Véase cuadro No.9)

En el área de estudio se registraron 4,872 viviendas en el año 1990, las cuales aumentaron a 5,714 viviendas en el año 1995. Periodo en el cual, las viviendas con drenaje conectado a la calle representaban al 90%, mismo porcentaje que en las viviendas con agua entubada.

La densidad domiciliaria promedio en el año 1990 fue de 5 hab/viv, la que se conservó igual en el año 1995.

La PEA en el año 1990 representaba el 50.0 % del total de población y hacia 1995 la misma aumentó al 60.02%. Respecto a la PEA, entre los años 1990 y 1995 se observa lo siguiente: los habitantes que perciben menos de un salario mínimo, disminuyen del 64.23 % al 45.0 %; quienes perciben de 1 a 2 salarios

aumentan del 20.98 % al 30.0%; mientras que aquellos que ganan de 2 a 5 salarios mínimos, 1 aumentan del 9. 1 3 % al 45. 0

- **ASPECTOS TERRITORIALES.**

Las agencias de Donají, San Luis Beltrán, Dolores y Cabecera Municipal ocupan una superficie de 811.65 hectáreas, en un área urbana actual de 337.65 hectáreas.

Se prevé que en los próximos años se incremente el área urbana actual, por las actuales tendencias de crecimiento físico hacia el norte de las áreas urbanas de las agencias, como por la presencia de asentamientos humanos irregulares, los cuales plantean desde ahora una seria problemática administrativa y de infraestructura y servicios urbanos.

De esta manera se expresa la necesidad de contar con suelo urbano de reserva, lo que implica también salvaguardar las áreas naturales.

- **DINÁMICA URBANA.**

El proceso de expansión urbana de la ciudad de Oaxaca ha abarcando a las Agencias de Donají, San Luis Beltrán, Dolores y Cabecera Municipal desde los años sesenta hasta la actualidad. Este proceso se manifiesta en el incremento en el número de habitantes y viviendas, al tiempo que se construyen unidades habitacionales, que se acompañan de elementos de: equipamiento, infraestructura, vialidad y transporte, en función de la demanda. Tal incremento se debe a la migración interna y externa de la ciudad hacia estas agencias, más que el crecimiento natural que en ellas se registra.

En las agencias se constituyen áreas urbanas en las que se acentúa la importancia del uso habitacional. La población residente, debido a las actividades laborales, comerciales o administrativas, cotidianamente promueve relaciones funcionales y flujos recíprocos con otras áreas de la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca, principalmente con el centro, distante de tres a cuatro kilómetros.

Se observa predominantemente un uso del suelo habitacional, con población de ingresos bajos y medios, el cual se combina parcialmente y de modo marginal con usos agrícolas de baja productividad.

De no verse modificadas las características descritas, las áreas urbanas conservarán un carácter habitacional, con una dotación deficiente de infraestructura y equipamiento urbano; así como de los elementos que permitan su articulación con otras áreas de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, con son : vialidad transporte, abastecimiento y saneamiento de agua, entre otros.

- **PROBLEMÁTICA AMBIENTAS, TENDENCIAS DEL DETERIORO A AMBIENTAL Y ESCENARIOS OPCIONALES.**

Las áreas urbanas registran problemas de contaminación, entre ellos; descargas de aguas residuales en ríos, arroyos y cañadas, tiraderos de basura a

cielo abierto, fecalismo al aire libre y contaminación auditiva por el tránsito de vehículos.

La obra del libramiento norte ha causado graves daños al ambiente natural, como son; alteración del cause de los escurrimientos naturales y perennes; destrucción de la capa vegetal a lo largo del trazo del libramiento; afecciones a la flora y fauna, alteración del paisaje local. Asimismo esta obra ha estimulado la especulación con el suelo en las áreas que atraviesa.

La deforestación y la erosión de las áreas naturales tiende a alterar cada de manera cada vez más grave, los ecosistemas de la zona.

3.2 APTITUD EN LAS ÁREAS NATURALES DE LA ZONA.

- **ÁREAS PRESERVACIÓN AMBIENTAL.**

Al norte de las zonas urbanas de las Agencias de Donají y de San Luis Beltrán, pasando el libramiento norte, se localiza una zona de Preservación Ecológica, establecida en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca. Su topografía es abrupta, presentando pendientes que van de¡ 5% al 45%. Su vegetación es secundaria, arbórea y arbustivo principalmente.

Es prioritario aplicar una normatividad para esta zona, solo así se puede salvar de las tendencias de crecimiento urbano, que tenderían a destruirlo. Así que es necesario redefinir sus potencialidades y establecer criterios de ordenación y aprovechamiento sustentable, permitiendo y promoviendo el establecimiento de cavidades que sean compatibles con la vocación de las áreas naturales y su racional aprovechamiento para garantizar un desarrollo económico, ambiental y urbano adecuado.

3.3 ESTIMACIÓN DE LAS DEMANDAS GENERADAS SOBRE LOS COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA URBANA.

De continuar la actual tendencia demográfica dentro de los parámetros observados, las condiciones de vida de la población residente no se modificará corriendo el riesgo de deteriorarse rápidamente, debido principalmente a los requerimientos planteados por el incremento de la población en cuanto a los elementos materiales de su entorno urbano y la vivienda.

Para el periodo comprendido del año 1998 al año 2010, se han estimado las demandas sobre los elementos componentes básicos del desarrollo urbano, debidos al incremento de la población.

- **SUELO URBANO.**

Con base en la población estimada, se determinaron los requerimientos di suelo urbanizado y urbanizaba y su distribución en las zonas secundaria. establecidas, a partir de un escenario de ocupación territorial alternativo a planteado en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la ciudad di

Oaxaca para el área de estudio. Se propone un modelo que considere densidades bajas en zonas de futuro crecimiento y medias en las ya consolidadas, así como otras de muy baja densidad en zonas rurales actuales. La densidad bruta promedio considerada será 110 hab/ha. Esta permite determinar los requerimientos de suele urbano resumidos en el siguiente cuadro.

CUADRO No. 10
PROGRAMA URBANO, REQUERIMIENTOS DE SUELO URBANIZADO Y URBANIZABLE, 1998-2020

AÑO		ZONA PRIMARIA	
		Ha	%
1998	URBANIZADA	337.65	84.91
	URBANIZABLE	60.00	15.09
	TOTAL	**397.65**	**100.00**
2010	URBANIZADA	397.65	88.71
	URBANIZABLE	51.08	11.28
	TOTAL	**448.23**	**100.00**
2020	URBANIZADA	423.83	100.00
	URBANIZABLE	0.00	0.00
	TOTAL	**448.73**	**100.00**
Fuente: Estimaciones hechas en gabinete, julio de 1998			

CUADRO No. 11
PROGRAMA URBANO, REQUERIMIENTOS DE VIVIENDA POR NIVEL DE INGRESOS 1998-2020

TIPO VIVIENDA	AÑO			ACUMULADAS EN EL PERIODO		
	1998	2010	2020	1998-2010	2010-2020	1998-2020
NIVEL ALTO	407	450	482	43	32	75
NIVEL MEDIO	3,731	4,125	4,416	394	291	685
NIVEL BAJO	2,645	2,925	3,132	280	207	487
TOTAL	6,783	7,500	8,030	717	530	1,247

- **VIVIENDA.**

En las cuatro agencias la compra-venta de terreno y la construcción de vivienda recae en un 90% en los particulares y en un 10% en empresas inmobiliarias, y constructoras. En promedio, el 80% de las promociones se destinan a la realización de viviendas unifamiliares y, el 20% restante se distribuye en fraccionamientos residenciales y condominios y vivienda de interés social.

De acuerdo a las estimaciones de población proyectada, se determinaron los, requerimientos de vivienda de la población del área de estudio, considerando que la población futura mantendrá su composición familiar a 5 ocupantes por

vivienda, a lo largo de todo el periodo comprendido. A continuación se presenta el cuadro de los requerimientos por sector de ingresos, considerando: Ingresos bajos (0-1 v.s.m.) medios bajos (2-5 v.s.m.) y altos (más de 5 v.s.m.).

- **EQUIPAMIENTO URBANO.**

en las agencias Municipales de Donají y cabecera Municipal, en las Agencias de policía de San Luis Beltrán y Dolores, considerando un periodo que del año 1998 al año 2010, se estima como requerimientos para la dotación del equipamiento urbano una superficie de: 140,650.00 m^2 de terreno y, 65,860.00 m^2 construidos en los elementos que se señalan en el siguiente cuadro. (Véase cuadro No. 12)

CUADRO No. 12
PROGRAMA URBANO, REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO
1998-2010

REQUERIMIENTO DE EQUIPAMIENTO URBANO 1998-2010				
No.	ELEMENTO REQUERIDO	SUP. TERRENO M^2	SUP. CONSTRUIDA M^2	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA
3	JARDÍN DE NIÑOS (6 AULAS)	3,900.00	1,500.00	7 CENTROS VECINALES
2	ESCUELA PRIMARIA (12 AULAS – 1 TURNOS)	10,000.00	2,800.00	
1	SECUNDARIA	3,000.00	700.00	
7	LECHERÍA LICONSA	1,050.00	560.00	
7	JARDÍN VECINAL	35,000.00	1,050.00	
7	JUEGOS INFANTILES	17,500.00	---	
2	CANCHA DEPORTIVA	10,000.00	5,000.00 (CANCHA)	
7	UNIDAD MEDICA (SEGURIDAD SOCIAL, 1 CONSULTORIO)	1,400.00	560.00	
5	MODULO DE VIGILANCIA	600.00	300.00	
2	BIBLIOTECA	1,000.00	300.00	2 CENTROS DE BARRIO
2	MERCADO PUBLICO	7,000.00	3,400.00	
2	OFICINA DE COMUNICACIONES SCT	400.00	200.00	
2	PARQUE DE BARRIO	35,000.00	500.00	
2	GUARDERÍA (8 MÓDULOS/1 TURNO)	1,300.00	800.00	
2	CLÍNICA (SEGURO SOCIAL, 4 CAMAS.)	1,500.00	600.00	
2	SALÓN DEPORTIVO	2,000.00	1,000.00	
1	BACHILLERATO GRAL. (6 AULAS 72 T)	5,500.00	1,200.00	1 CAM
1	CENTRO SOCIAL	2,000.00	1,000.00	
1	CLÍNICA HOSPITAL (35 CAMAS)	5,500.00	3,000.00	
1	DEPOSITO DE BASURA (5 CONTENEDORES/DIA)	3,500.00	200.00	ESPECIAL
SUB- TOTAL		140,650	65,860	

Fuente: Estimaciones hechas en gabinete

Considerando el periodo comprendido del año 2010 al año 2020, en el área de estudio se prevé una superficie de 74,950.00 m^2 de superficie de terreno y, 22,250 m^2 construidos, que se requieren para la dotación del equipamiento urbano (Véase cuadro No. 13).

CUADRO No. 13
PROGRAMA URBANO, REQUERIMIENTO DE EQUIPAMIENTO URBANO
2010-2020

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 2010-2020				
No.	ELEMENTO REQUERIDO	SUP. TERRENO M^2	SUP. CONSTRUIDA M^2	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA
3	JARDÍN DE NIÑOS (6 AULAS 7 1 TURNO)	3,900.00	1,500.00	8 CENTROS VECINALES EN LOS SECTORES POPULARES
3	ESCUELA PRIMARIA(12 AULAS–2 TURNOS)	5,000.00	1,400.00	
8	CENTRO SOCIAL	4,000.00	2,000.00	
1	JARDÍN VECINAL	5,000.00	150.00	
1	JUEGOS INFANTILES	2,500.00	---	
1	CANCHAS DEPORTIVAS	10,000.00	5,000.00 (CANCHA)	
7	LECHERÍA LICONSA	1,050.00	560.00	
7	UNIDAD MEDICA (SEGURIDAD SOCIAL)	1,400.00	560.00	
6	MODULO DE VIGILANCIA	00.00	00.00	
2	SECUNDARIA GENERAL (6 AULAS, 2 TURNOS)	3,000.00	700.00	3 CENTROS DE BARRIO
2	BIBLIOTECA	1,000.00	300.00	
1	MERCADO PUBLICO (120 PUESTOS)	3,500.00	1,700.00	
3	OFICINA DE COMUNICACIONES	200.00	100.00	
3	PARQUE DE BARRIO	17,000.00	250.00	
3	GUARDERÍA (8 M./1 TURNO)	650.00	400.00	
3	CLÍNICA (4 CONSULTORIOS)	750.00	300.00	
2	SALÓN DEPORTIVO	2,000.00	1,000.00	
1	BACHILLERATO GENERAL (6 AULAS/2 TURNOS)	5,500.00	1,200.00	1 CAM
1	SUCURSAL SERVICIOS	500.00	400.00	
1	COMANDANCIA DE POLICÍA	500.00	200.00	
1	CLÍNICA HOSPITAL (35 CAMAS)	5,500.00	200.00	
1	OFICINA AGENCIA MUNICIPAL			
SUB- TOTAL		74,950.00	22,520.00	

En las Agencias de Donají San Luis Beltrán, Dolores y Cabecera Municipal, los requerimientos de suelo para equipamiento urbano expresan un desarrollo acumulativo:1) Hacia el año 1995 se registra un rezago de 117,750.00 m^2 de terreno y 21,680.00 m^2 de construcción; 2) Entre el año 1995 y el año 2010 los requerimientos aumentan a 140,650.00 m^2 de terreno y 65,860.00 m^2 de construcción; 3) En el periodo del año 2010 al año 2020 tales requerimientos

alcanzan 74,950.00 m^2 de terreno y 22,520.00 m^2 de construcción y 4)Entre el año 1995 y el año 2020 se prevé un incremento de 33,350.00 m^2 de terreno y 110,060.00 m^2 de construcción (Véase cuadro N° 14)

CUADRO NO. 14
PROGRAMA URBANO, REQUERIMIENTOS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO URBANO 1998-2020

REQUERIMIENTOS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO URBANO 1996-2020								
	REZAGO 1998		1996-2020		2010-2020		1998-2020	
	SUP. TERRENO M^2	SUP. CONST. M^2	SUP. TERRENO M^2	SUP, CONST. M^2	SUP. TERRENO M^2	SUP. CONST. M^2	SUP. TERRENO M^2	SUP. CONST. M^2
DONAJÍ, SAN LUIS BELTRÁN Y CABECERA MUNICIPAL	117,750	21,680	140,650	65,860	74,950	22,520	333,350	110,060

- **INFRAESTRUCTURA URBANA.**

CUADRO N° 15
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA URBANA

	AÑO				ACUMULADO EN EL PERIODO			
RED	1998	2004	2010	2020	1998-2004	2004-2010	2010-2020	1998-2020
AGUA POTABLE								
GASTO m3 día	6.78	7.15	7.49	10.17	13.93	14.64	17.66	16.95
GASTO lps	79	83	87	118	162	170	205	197
AGUAS RESIDUALES								
GASTO m3 día	5.42	5.72	5.99	8.14	11.14	11.71	14.13	13.56
GASTO lps	63	66	69	94	129	135	163	157

FUENTE: Estimaciones propias, julio de 1998.

Los requerimientos de agua potable para uso urbano generados por el incremento demográfico previsto en el área de estudio, se deberán prever a razón de una dotación de 200 lts. Por habitante al día y para el desalojo de aguas residuales el 80% de esta dotación. De esta forma,. los gastos estimados por año y su acumulado en los periodo considerados se presentan en el cuadro No. 15. el abastecimiento de agua potable deberá ser cubierto por fuentes alterna y externas al área de estudio; su distribución, al igual que la conducción y tratamiento de las aguas residuales, será a partir de su interconexión a los sistemas generales previstos para la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca.

4. OBJETIVOS Y POLÍTICAS

4.1. OBJETIVOS

El *Plan Parcial de Desarrollo Urbano* de la Agencia Municipal de Donají, y de las Agencias de Policía de San Luis Beltrán y Dolores y la Cabecera Municipal o Distrital (Zona Centro), del *municipio de Oaxaca de Juárez* define el modelo de ordenación territorial que se deberá impulsarse en los próximos 22 años, a partir de los planteamientos generales que se establecen en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, decretado en noviembre de 1994, así como en la problemática identificada en el diagnóstico y pronóstico que se presenta en apartados anteriores.

El Plan Parcial tiene por objetivo principal establecer la estrategia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos y el ordenamiento ecológico de las áreas naturales para mejorar el nivel y calidad de vida de la población de las tres agencias municipales, en el marco de una integración armónica y equilibrada con la zona conurbada de las que forman parte.

Los lineamientos del Plan tienen como finalidad generar un instrumento de planeación urbana que permita tomar decisiones alternativas en materia de desarrollo urbano y protección de las áreas naturales de las agencias municipales, expresada en una estrategia, políticas y acciones específicas, así como una zonificación de detalle que regule el uso y aprovechamiento del suelo urbano. las disposiciones del Plan y de la reglamentación en la materia en el Estado de Oaxaca darán seguridad jurídica al uso y aprovechamiento del suelo y promoverán entre la población involucrada el interés por compartir con las autoridades competentes la construcción de un espacio urbano más ordenado.

Los instrumentos del Plan pondrán especial énfasis en los aspectos normativos y operativos del desarrolla urbano, desde las atribuciones de la administración municipal en la materia, según lo establecido en la ley General de Asentamientos, Humanos y en la ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, con el fin de fortalecer y facilitar la planeación, regulación y control del desarrollo urbano de la zona.

De conformidad con el objetivo general citado y en relación con la establecido en la ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, los objetivos particulares que persigue el plan son:

a) Evitar los asentamientos humanos en las áreas de mayor vulnerabilidad por su alto valor natural y paisajístico, así como en las áreas riesgosas y en las áreas de conservación.

b) Precisar los limites del área urbana y por tanto de la Zona de Preservación Ecológica en función de barreras naturales o límites claramente identificabas, evaluando la dinámica de la población y los asentamiento humanos ya existentes en esta área.

c) La conservación del medio natural que asegure la continuidad de los procesos naturales, su biodiversidad y paisaje.

d) Definir un modelo de ordenación territorial y urbano a detalle y de¡ uso y aprovechamiento del suelo.

e) la distribución equilibrada de la población y su acceso a la vivienda, los servicios, infraestructura y equipamiento.

f) la identificación de las demandas de la población en términos de suelo, vivienda, servicios, infraestructura y equipamiento urbano, en función de su distribución territorial, de sus diferentes formas de consumo de estos bienes y patrones culturales.

g) la incidencia en la regulación de¡ mercado inmobiliario, de¡ suelo y la vivienda principalmente, evitando la ocupación indebida y formas viciadas de ¡osificación y subdivisión del suelo urbano y en la producción de vivienda, a través de un sistema de normas que regulen estos aspectos.

h) Canalizar adecuadamente las demandas y expectativas de los diferentes sectores de la población en cuanto al uso y aprovechamiento de las diferentes zonas de¡ territorio, conciliando de manera concertada, sus intereses específicos con la función social y de conjunto de los elementos susceptibles de apropiación, procurando una distribución equitativa de las cargas y beneficios de¡ desarrollo urbano.

i) Establecer el marco de referencia para la realización de acciones específicas de desarrollo urbano sustentable, concertando acciones con las autoridades estatales y federales, así como con las comunidades y los particulares.

j) Mejorar las zonas urbanas que presentan condiciones inadecuadas física y funcionalmente.

k) Establecer la estructura urbana básica para la zonas urbanizabas y las normas y procedimientos que deberán cumplir los promotores, públicos, privados o sociales, para su desarrollo ordenado y armónico.

4.2. POLÍTICAS Y LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO.

El ordenamiento regulación y control de¡ desarrollo urbano de las agencias de -, de acuerdo a los objetivos señalados serán acordes a los siguientes objetivos y políticas específicas:

- **MEDIO AMBIENTE.**

− Regenerar los cauces de los ríos y arroyos de la zona, preservándolos de las descargas de aguas residuales.
− Ampliar la delimitación de la Zona de Preservación Ecológica, incorporando la superficie considerada en el POZCCO como Parque Ecológico y establecer sus límites precisos.
− Rescatar las áreas de valor ecológico en la zona de las Agencias de Donají y de San Luis Beltrán, en particular de la Sierra de San Felipe.

- Condicionar a todos los futuros desarrollos inmobiliarios al tratamiento de sus aguas residuales, antes de sus vertidos a las redes municipales o a los cauces naturales.
- Limitar la explotación de los recursos acuíferos de la zona, fomentando la recarga.
- Evitar la erosión de¡ suelo mediante la forestación, reforestación y conservación de las zonas de vegetación y cauces de ríos y arroyos.
- Realizar proyectos y acciones para el control y regulación de los escurrimientos de agua pluvial en los ríos y arroyos de la zona.

- **SUELO.**

- Adecuar los límites del área urbana en la zona establecida por el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, en atención a la problemática identificada, contemplando la factibilidad de dotación de servicios públicos y el aprovechamiento restringido de la Zona de Preservación Ecológica; para ello, se determinará con precisión el límite a partir de barreras físicas o límites de propiedad.
- Incorporar a las zonas urbanizadas y urbanizabas, las áreas regularizadas por PROCEDE y CORETT y determinadas como zona urbano ejidal, definiendo su
- estructura básica y las normas para su futuro desarrollo urbano, con base en lo establecido en la legislación Agraria y en la de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.
- Clasificar suelo urbanizable para crecimiento urbano suficiente para atender el crecimiento poblacional previsto en le presente plan, tanto en áreas urbano ejidales y de pequeña propiedad, tratando de compensar las cargas y beneficios del desarrollo urbano entre los diferentes sectores involucrados.
- Clasificar suelo urbanizaba de desarrollo restringido para Parques Urbanos en las zonas naturales con vocación para uso recreativo y turístico, en función de su reducido valor natural y de proximidad con el área urbana, para su aprovechamiento de baja intensidad y reducido impacto ambiental, estableciendo su zonificación y las normas que regulen su desarrollo.
- Promover la saturación urbana con la ocupación de lotes baldíos que se encuentran en el interior del área urbana, preferentemente con usos habitacionales, comerciales y de servicios, sin alterar las densidades y formas de aprovechamiento predominantes en las diferentes zonas del área urbana.
- Clasificar suelo para equipamiento urbano para atender a las necesidades de la población y promover la constitución de la reserva territorial para equipamiento en los servicios prestados por el Ayuntamiento.

- **ESTRUCTURA URBANA**

- Consolidar un Centro de Agencia Municipal para Donají y San Luis Beltrán con funciones y servicios de cobertura para cada agencia municipal, clasificando suelo para promover una adecuada mezcal de usos de¡ suelo y la intensidad de aprovechamiento de¡ mismo, reorientando la circulación de vehículos en el área y procurando la dotación de equipamiento urbano público de este nivel de servicio.
- Consolidar ocho centros vecinales, seis en la Agencia de Donají, uno en la Agencia de San Luis Beltrán, y uno en el límite entre las Agencias de Dolores, Donají y Cabecera Municipal; tres centros de barrio, una en la Agencia de Donají, el segundo en la Agencia de San Luis Beltrán , y el tercero en la Agencia de Dolores, con el fin de ampliar la cobertura de atención de los servicios a toda la población de¡ área urbana y propiciar una estructura urbana más articulada.
- Contribuir a la formación de sectores vecinales y barriales, con la consolidación del sistema de centros urbanos anteriormente mencionada, que en términos funcionales, procuren su autosuficiencia en cuanto a la satisfacción de las necesidades de su población residente, en aspectos como comercio, servicios y equipamiento urbano y en respuesta a las condiciones de accesibilidad impuestas por la topografía del área.
- Consolidar una red vial estructurado a partir de vías primarias, secundarias y locales, que jerarquicen los movimientos de vehículos de una manera adecuada, posibilite la accesibilidad a todos los sectores del área urbana y sirva como estructura básica para las vías propuestas en los futuros desarrollos inmobiliarios.

- **VIVIENDA.**

- Clasificar suelo, de manera que permita la construcción de vivienda en atención a las condiciones de¡ mercado inmobiliario; esto es, diferentes formas de promoción y necesidades, posibilidades y preferencias de la población.
- Mejorar la condiciones de habitabilidad, diseño y de integración urbana de la nuevas viviendas que se realicen, a partir de un sistema de normas que regulen adecuadamente estos aspectos.
- Permitir únicamente en las zonas urbanizabas, de crecimiento urbano y de urbanización restringida, el desarrollo de urbanizaciones y la construcción de vivienda de baja y muy baja densidad.
- Impulsar las acciones que permitan apoyar la construcción y mejoramiento de la vivienda popular y de nivel medio.
- Restringir las viviendas irregulares establecidas sobre los derechos de vía y en general sobre las Zonas Federales de ríos y arroyos.

- **EQUIPAMIENTO.**

- Establecer un programa de dotación de equipamiento urbano a corto, mediano y largo plazo, para los servicios prestados por el Ayuntamiento.
- Promover y gestionar la realización de equipamiento urbano básico con la participación de las comunidades y de los particulares.
- Gestionar ante las autoridades estatales y federales la dotación del equipamiento a su cargo, para beneficio de los diferentes sectores de la población, principalmente en salud, asistencia pública y comercio popular.

- **VIALIDAD Y TRANSPORTE.**

- Establecer los derechos de vía que resulten necesarios como derivación del presente Plan Parcial y preservar estos y los derechos de vía existentes.
- Consolidar una red vial en las cuatro Agencias conformada por vías primarias y secundarias que permitan resolver los problemas de tránsito y su integración con el resto de la zona conurbada.
- Rectificar el trazo de¡ llamado Iibramiento norte, en la parte correspondiente a las Agencias de Donají y de San Luis Beltrán, y acondicionarlo como una Vía Escénica y de penetración a las zonas de aprovechamiento turístico y recreativas, con acceso y horario restringido.
- Construir un sistema vial primario que permita solventar el tránsito vehicular y del transporte urbano en la zona y una adecuada integración vial, a este nivel, con el resto de la zona conurbada.
- Construir, de manera concertada, entre autoridades municipales, particulares y/o comunidades las vías secundarias establecidas en el presente Plan.
- lmplementar un programa de reordenamiento del transporte colectivo urbano en la zona.
- Construir una terminal de transporte urbano, para lo cual será necesario realizar los estudios y proyectos que garanticen su buen funcionamiento y la eliminación de impactos urbanos negativos.

- **INFRAESTRUCTURA URBANA.**

- Establecer un sistema integral de agua potable, incorporando la rehabilitación y ampliación de los sistemas parcialmente existentes.
- Mejorar los servicios de agua potable, realizar micromedición en todo el sistema, adecuar tarifas de dotación y consumo en función de los niveles socioeconómicos de la población demandante.
- Integrar el sistema de la zona a las fuentes de abastecimiento de agua potable previstas en el sistema general de la zona conurbada.
- Establecer una red de colectores primarios y un sistema de saneamiento de aguas residuales que se integre al sistema general de la zona conurbada.
- Limitar el uso de los cauces de los ríos y arroyos de la zona a la conducción de agua de lluvia, para que sean la base de una red natural de drenaje pluvial.

- **PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL**

- Rescatar y preservar la zona arqueológica aledaña al fraccionamiento Casa del Sol, ubicado en la Agencia de San Luis Beltrán, a partir de la intervención del Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- Mejorar las condiciones de imagen urbana para cada una de las zonas habitacionales actuales y de futuro desarrollo con base en un sistema de normas de uso y aprovechamiento del suelo que permita regular y controlar las edificaciones.

- **DESECHOS SÓLIDOS.**

- Eliminar los tiraderos a cielo abierto en las inmediaciones de los ríos y arroyos y en las colonias populares.
- Optimizar los servicios de recolección de desechos sólidos, implementando programas integrales de acopio, separación, recolección, tratamiento y disposición final de los desechos sólidos, en función de las características de la zona.

- **PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS URBANAS.**

- lmplementar programas de protección civil a partir de¡ inventario y control de las zonas de riesgo potencial.

5. ESTRATEGIA

5.1 ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

La presente estrategia establece las determinaciones que deberán contemplarse en las políticas y acciones concretas, en el mediano y largo plazo, para el logro de los objetivos anteriormente señalados y del proyecto urbano al que se aspira.

La estrategia es un modelo orientador de¡ proceso de planeación y gestión del desarrollo urbano. Este modelo una vez aprobado formalmente, se constituye en un instrumento legal que conduce las acciones de la sociedad y del gobierno, para que éstas se hagan consistentes en un proyecto viable en el tiempo y en el espacio urbano.

La estrategia general de desarrollo se plantea a partir de las condicionantes establecidas en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada, entre las que señala para la zona: su función eminentemente habitacional, tanto para vivienda de baja densidad como vivienda rural; así como la existencia en su contorno norte de una parte del "Parque Ecológico' y una Zona de Preservación Ecológica. Asimismo, con fundamento en las conclusiones del diagnóstico y pronóstico, plantea una alternativa viable para inducir el crecimiento urbano en forma ordenada y limitada de acuerdo con las normas vigentes de desarrollo urbano y mejoramiento ambiental.

- **POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DEMOGRÁFICA EN EL ÁREA.**

El plan ha considerado como techo demográfico la estimación del Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, que señala una población de 663,455 habitantes hacia el año 2010, para toda la zona conurbada. Considerando que el área de estudio, para el año de 1 995 representaba el 7.63 % de la población de la zona conurbada, y con base en su dinámica demográfica entre 1990 y 1995, se prevé un decremento progresivo en esta participación hasta estabilizarse en un 5.65 % en el año 2010. De esta forma se estima que la población de¡ área de estudio llegará al 2010 a 37,495 habitantes y al año 2020 a 50,890 habitantes.

Con el objeto de absorber la ocupación espacial del área y disminuir los impactos negativos que esto pudiera ocasionar, se propone un programa de ocupación de¡ suelo que atienda a los siguientes aspectos:

- Aprovechamiento de los espacios que cuentan con las condiciones necesarias de infraestructura para su consolidación.
- Saturación de los terrenos baldías dentro del área urbana.
- Ampliar la oferta de suelo urbanizaba, de manera concertada con las comunidades involucradas, para evitar el establecimiento de nuevos asentamientos humanos en las áreas naturales protegidas y limitar éstos en zonas de aprovechamiento recreativo y turístico.

- **POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ÁREAS DE ACTUACIÓN.**

Es necesario establecer una política de, áreas de actuación como unidades de ordenamiento del territorio, en las cuales se definan espacios de fomento al crecimiento y mejoramiento urbano, pero también de conservación y rescate de las áreas naturales, con el fin de impulsar programas, proyectos y acciones específicas susceptibles de apoyo a través de los diferentes instrumentos con los que cuenta la gestión pública.

ÁREAS DE ACTUACIÓN EN EL SUELO DE PRESERVACIÓN.

- **ÁREAS DE RESTAURACIÓN ECOLÓGICA.**

Corresponden a zonas en las que se han deteriorado sus condiciones naturales, por medio de la erosión o de la intervención humana, principalmente por la tala y la construcción del "Libramiento Norte". En estas zonas se plantea restaurar y conservar sus características físicas mediante proyectos específicos.

- **ÁREAS DE APROVECHAMIENTO RECREATIVO SUSTENTABLE.**

Ubicadas en el margen izquierdo del libramiento Norte en las que se propone promover actividades recreativas complementarias a la ciudad de Oaxaca, de, bajo impacto ambiental. Estas áreas deberán constituirse en una barrera a la expansión del área urbana.

- **ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA.**

Comprende a las zonas boscosas y en ellas se propone: a) control del suelo y b) establecimiento de programas particulares de acción para su explotación forestal racional y sustentable, evitando la expansión del área urbana.

ÁREAS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO.

- **ÁREAS DE MEJORAMIENTO Y CONSOLIDACIÓN.**

Estas áreas deberán establecer medidas tendientes a lograr una mayor dotación de infraestructura, y un mejor aprovechamiento de los inmuebles y espacios baldíos. Darán preferencia y estimularán la realización de proyectos de uso de suelo habitacional de baja y media densidad; así como servicios y equipamiento de nivel básico, sujetos a las normas de operación reglamentadas, que propicien un espacio urbano más uniforme y con mayor calidad de vida para los habitantes de estas áreas.

- **ÁREAS DE SATURACIÓN.**
  Constituyen zonas con buena dotación de infraestructura urbana y urbanización adecuada que deberán saturar sus espacios baldíos, preferentemente con usos habitacionales de densidad media, por equipamiento y servicios, en los sitios identificados para estos usos en la estructura urbana propuesta.

- **ÁREAS DE CRECIMIENTO.**
  Formado por áreas que podrán urbanizarse para usos habitacionales de baja y media densidad, como respuesta al crecimiento poblacional estimado. Estas áreas se desarrollarán de manera concertada con las comunidades involucradas, bajo las normas y formas de gestión establecidas en el presente plan (Véase plano E-2 Políticas de Ordenamiento Territorial y Áreas de Actuación).

5.2. ESTRUCTURA URBANA.

-CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO.

El área de estudio en la Agencia Municipales de Donají y de las Agencias de Policía de San Luis Beltrán y Dolores y Cabecera Municipal o Distrital (Zona Centro) tiene una superficie de 811.65 ha, que para efectos de] presente Plan Parcial y con base en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca se clasifica en las siguientes zonas:

1. La *zona urbanizada*, que ocupa 337.65 ha. y representa el 41.60% de¡ territorio de¡ área de estudio.
2. La *zona urbanizaba de desarrollo concertado*, cuya superficie es de 1 1 1. 08 ha. y ocupa el 1 3.68 % de¡ área de estudio.
3. La *zona no urbanizable*, cuya superficie es de 362.92 ha. y representa el 44.72 % del territorio.

- **LIMITES DE LAS ZONAS URBANIZADAS y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO.**

Al norte, con: la Vía Escénica de acceso y horario restringido.

Al este, con: el límite con el municipio de San Andrés Huayapan.

Al sur, con: el límite ya establecido por el Plan Parcial, formado por la Zona Militar, las colonias Unión y Progreso, el conjunto habitacional INFONAVIT y la colonia Corregidora.

Al oeste, con: los límites de la Agencia Municipal de San Felipe de¡ Agua. (Véase plano E-1. Clasificación de¡ Territorio)

- **SUBCENTROS URBANOS Y ÁREAS CONCENTRADORAS DE ACTIVIDAD.**

En las zonas urbanizada y urbanizabas de desarrollo concertado es prioritaria la constitución de espacios centrales para la localización de actividades comerciales y de servicios comunitarios, que permitan a la población el acceso a bienes y servicios, así como la convivencia e integración social. Para ello se consolidarán espacios tradicionales ya existentes, reconocidos por la población, y se fomentará la generación de nuevos centros en las zonas urbanizadas en proceso de Doblamiento o de urbanización futura.

El esquema de planeación se basa en centros de agencia municipal, centros de barrio y centros vecinales, localizados en nodos estratégicos del área urbana, que permitan generar sectores formados por colonias, barrios y fraccionamientos con autosuficiencia en los servicios básicos. Para ello, se ha clasificado suelo para promover la localización de las actividades requeridas, con una adecuada mezcla de usos del suelo y la intensidad de aprovechamiento del mismo. Adicionalmente se ha realizado un programa de requerimientos de equipamiento urbano para cada uno de estos centros. Para que la dotación de los elementos de equipamiento se lleve a cabo y las acciones que se realicen sean en reforzamiento de este principio, se establecerán los mecanismos de coordinación entre el Ayuntamiento, los organismos sectoriales públicos y privados y las agencias municipales respectivas.

El sistema de centros tiene como finalidad, el ampliar la cobertura de atención de los servicios a toda la población del área urbana y propiciar una estructura urbana más articulada. Este sistema quedará constituido de la siguiente manera: Un centro de agencia municipal, para la Agencia Municipal de Donají; ocho centros vecinales, seis en la Agencia de Donají, uno en la agencia de San Luis Beltrán; y uno en que ubicara en el limite entre las Agencias de Dolores, Donají y Cabecera Municipal; tres centros de barrio, uno en la Agencia de Donají, el segundo en la Agencia de San Luis Beltrán y el tercero en la Agencia de Dolores. (Véase plano E-3. Estructura Urbana y Territorial)

- **EQUIPAMIENTO URBANO**

El equipamiento urbano se plantea en un esquema de dotación de elementos para diferentes niveles de servicio y características socioeconómicas de la población, a partir de los centros: vecinales, de barrio y Agencia Municipal, establecidos en la estructura urbana para apoyar el consumo colectivo, el bienestar, identidad comunitaria y cultural de la población de acuerdo al programa señalado en el capítulo 3. Diagnostico-Próstico Integrado. (Vease cuadros N° 12,13,14).

- **VIALIDAD.**

El sistema de vías queda integrado por las siguientes:

- **Vías regionales.**

  -Trazo del denominado “Libramiento Norte”.

Vías primarias.

CUADRO N° 16
VÍAS PRIMARIAS

SENTIDO	CALLE	TRAMO	SECCIÓN/ MTS.
NORTE SUR	EJE ZEMPOALTEPEC-CAMINO A DONAJÍ	DE SAUCES HASTA LIBRAMIENTO NORTE	15.00
NORTE SUR	CAMINO A SAN LUIS BELTRÁN	DE SAUCES HASTA EL LIBRAMIENTO NORTE	15.00
OTE. – PTE.	-AV. RÍO VERDE	DE LIBRAMIENTO NORTE A EJE ZEMPOALTEPETL	15.00
OTE.-PTE	TRAMO DE CAMINO A SAN LUIS BELTRÁN	DE FRACCIONAMIENTO PUERTA DEL SOL,- HASTA SU UNIÓN CON EL LIBRAMIENTO NORTE	15.00

- **Vías secundarias:**

CUADRO N° 17
VÍAS SECUNDARIAS

SENTIDO	CALLE	TRAMO	SECCIÓN/ MTS,
NORTE SUR	CALLE PUERTO ESCONDIDO	HASTA SU INTERSECCIÓN CON EL CIRCUITO NORTE	
NORTE SUR	EJE GERANIOS-CANTERAS		
NORTE SUR	CALLE RÍO QUIOTEPEC	DE AV. RÍO GRANDE A ZACATECAS	12.00
NORTE SUR	-RÍO GRIJALVA		
OTE.- PTE	CALLE MERCADO	HASTA SU INTERSECCIÓN CON EL CIRCUITO ESTE.	
OTE.-PTE	TRAMO DE FRACCIONAMIENTO CASA DEL SOL	HASTA SU INTERSECCIÓN CON EL CIRCUITO OESTE.	10.00
OTE.-PTE	-TRAMO ENTRE DONAJÍ Y SAN LUIS BELTRÁN		12.00

- *Circuitos viales.*

  Circuito vial Independencia-Reforma

  Circuito vial Avenida Revolución-Avenida Central Oriente-Zempoaltepec-Cofre de Perote.

Es indispensable señalar la importancia que tienen las intersecciones y distribuidores para que pueda operar en forma eficiente la estructura vial. En este sentido destacan los siguientes:

-Camino a Donají-Cofre de Perote

-Camino a San Luis Beltrán-Soconusco Río Quiotepec
-Viejo Camino a San Luis Beltrán-Deposito de Agua
-Avenida Central Oriente-Fraccionamiento Puerta del Sol
-Avenida Central Oriente-Viejo Camino a San Luis Beltrán
(Véase plano E-3 Estructura Urbana y Territorial)

CUADRO N° 18
ESTRUCTURA URBANA PREVISTA

ZONA Y USO DE SUELO		SUP. HA.	%A.U.	%A.E.
	ZONAS URBANIZADAS Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO			
H1	HABITACIONAL DE MUY BAJA DENSIDAD	26.43	5.89	3.26
H2	HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD	53.94	12.02	6.64
H3	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA	154.54	34.44	19.05
H4	HABITACIONAL DE MUY ALTA DENSIDAD	21.50	4.79	2.64
HS2	HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD CON COMERCIO Y SERV.	9.60	2.14	1.18
HS3	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO Y SERV			
	TOTAL USO HABITACIONAL	**320.08**	**71.33**	**39.44**
CS1	COMERCIO Y SERVICIOS DE BAJA INTENSIDAD	32.17	7.17	3.96
CS2	COMERCIO Y SERVICIOS DE INTENSIDAD MEDIA	3.72	0.83	0.46
E	EQUIPAMIENTO	11.67	2.60	1.44
	TOTAL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	**47.56**	**10.60**	**5.86**
I	INFRAESTRUCTURA	0.50	0.11	0.08
AV	AREA VERDE	24.68	5.55	3.04
	VIALIDAD PRIMARIA	36.28	8.08	4.47
	VIALIDAD SECUNDARIA	19.44	4.33	2.40
	TOTAL OTROS USOS	**81.09**	**18.07**	**9.99**
	TOTAL DE ZONAS URBANIZADA Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO	**448.73**	**100.00**	**55.29**
	ZONAS NO URBANIZABLES			
PE	PRESERVACIÓN ECOLOGICA	305.15		37.59
ZF	ZONA FEDERAL	57.77		7.12
	TOTAL DE ZONAS NO URBANIZABLES	**362.92**		**44.71**
	TOTAL DE AREA DE ESTUDIO	**811.65**		**100.00**

FUENTE: Estimaciones propias, julio de 1998.

- **PARQUES URBANOS.**

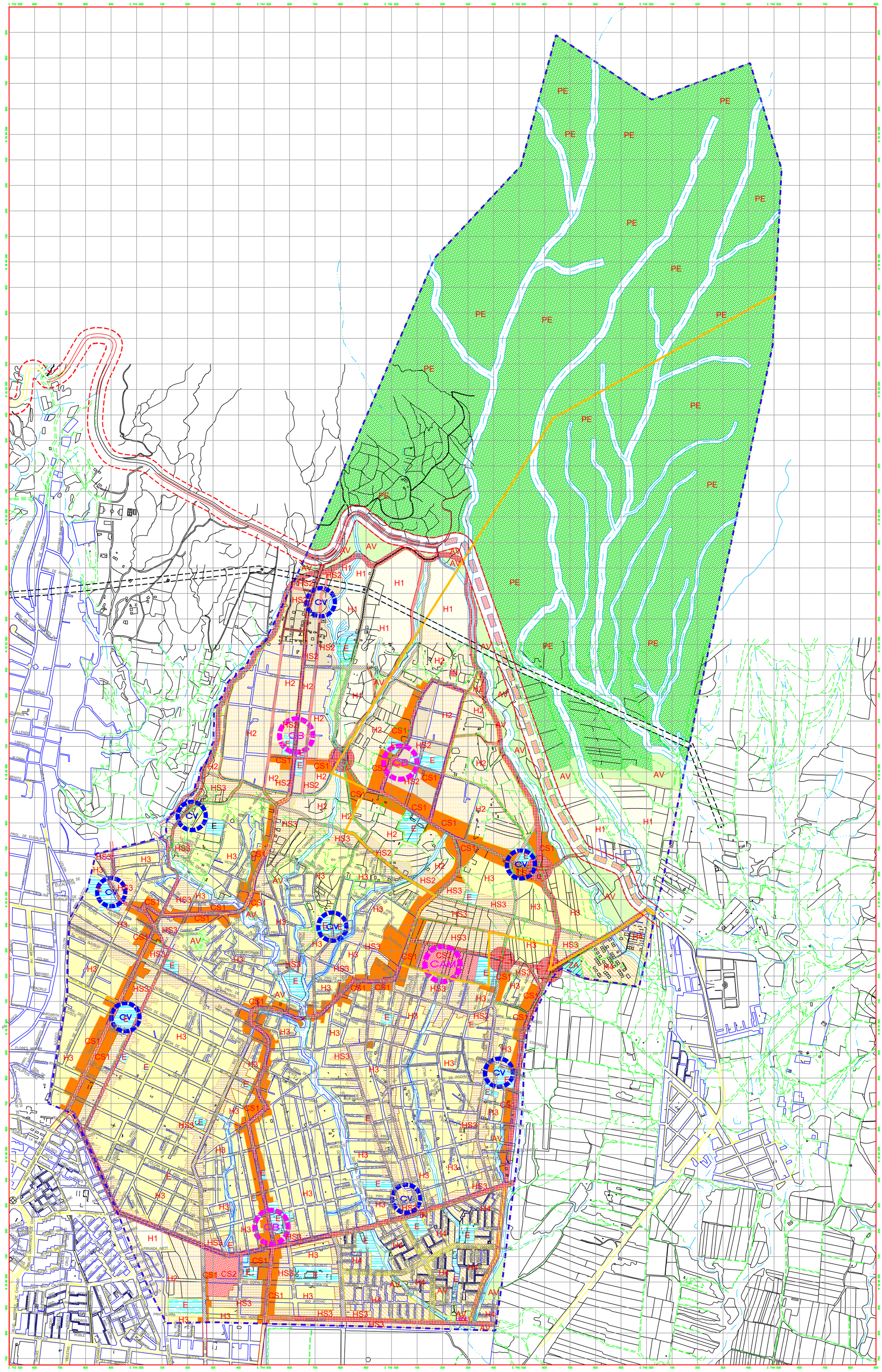
Se plantea la constitución de dos parques urbanos, uno en una franja de tierra que corre paralela al lado izquierdo (sur) de la Vía Escénica; y el segundo, en la parte este, en la zona habitacional, entre esta vía y el límite Municipal, dicho parque funcionara como una Zona de Amortiguamiento entre la zona habitacional y la de preservación ecológica, a partir de espacios abiertos con población vegetal de uso colectivo para la recreación y práctica del deporte de la población de ese sector de la ciudad.(Véase plano E-3. Estructura Urbana y Territorial).

- **ZONAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA.**

Ubicadas en el norte de¡ área de estudio, desde el lado norte de la Vía Escénica, incluyendo al denominado "Parque Nacional Benito Juárez", en la que es prioritaria la preservación y restauración de¡ equilibrio ecológico que asegure la continuidad de los procesos naturales, su biodiversidad y paisaje. (Véase plano E-3. Estructura Urbana y Territorial).

- **ZONAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL.**

Corresponde a la zona arqueológica ubicada en la Agencia de San Luis Beltrán, colindando con el Fraccionamiento Puerta de¡ Sol. (Véase planos E-1. Clasificación de¡ Territorio y E-3 Estructura Urbana y Territorial).



MUNICIPIO DE OAXACA DE JUAREZ, OAXACA 1998-2001

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL

PRESIDENTE MUNICIPAL
ARQ. CARLOS CASTILLO MELGOZA

DIRECTORA GENERAL DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL
ARQ. ANDREA R. AMADOR ESPERANZA

SIMBOLOGIA

- H1 — HABITACIONAL DE MUY BAJA DENSIDAD 1 VIV./1000 M2.
- H2 — HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD 1 VIV./500 M2.
- H3 — HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA 1 VIV./200 M2.
- H4 — HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD 1 VIV./100 M2.
- HS2 — HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD CON COMERCIO Y SERV. DENTRO DE LA VIV. 1 VIV./500 M2. LOCALES HASTA 30 M2.
- HS3 — HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO Y SERV. DENTRO DE LA VIV. 1 VIV./200 M2. LOCALES HASTA 30 M2.
- COMERCIO Y SERV. DE BAJA INTENSIDAD CON LOCALES HASTA DE 120 M2. CONST.
- CS1 CS2 — COM. Y SERV. DE INTENSIDADES MEDIA Y ALTA CON LOCALES MAYORES A 500 M2. CONST.
- E — ZONA DE EQUIPAMIENTO
- AV — AREA VERDE
- IN — INFRAESTRUCTURA
- PE — PRESERVACION ECOLOGICA
- ZA — ZONA ARQUEOLOGICA
- VIA REGIONAL
- VIA PRIMARIA
- VIA SECUNDARIA
- VIA TERCIARIA
- CAM — CENTRO DE AGENCIA MUNICIPAL
- CB — CENTRO DE BARRIO
- CV — CENTRO VECINAL

DATOS GENERALES

LIMITES

- LIMITE DE PLAN PARCIAL
- ZONA URBANA
- CONSTRUCCIONES AISLADAS

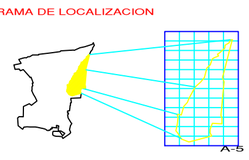
HIDROGRAFIA

- RIOS Y ARROYOS

ESCALA GRAFICA 1 : 15,000

0 10 30 60 100 200 300 METROS 400

DIAGRAMA DE LOCALIZACION



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS: DONAJI - SAN LUIS BELTRAN Y DOLORES

ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL

FECHA DE ELABORACION DEL PLANO: DICIEMBRE DEL 2001

PLANO No. E-3

NORTE

NORMAS DE USO DEL SUELO PARA LAS AGENCIAS MUNICIPALES DE DONAJI, SAN LUIS BELTRÁN Y DOLORES

USO GENERAL			USO ESPECÍFICO	INTENSIDAD	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA														
					H1	H2	H3	H4	HS2	HS3	CS1	CS2	E	AD	AV	IN	CA	ZA	PE
1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda	o	o	o	o	o	o	o	o	X	X	X	X	X	X	X
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas	X	o	o	o	o	o	o	o	X	X	X	X	X	X	X
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas	X	o	o	o	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X	X
			Más de 50 viviendas en conjunto horizontal o vertical	Más de 50 viviendas (IA)	X	X	X	o	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías,	Hasta 30 m2 const.	X	X	X	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	X	X
			panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farma-	De 31 hasta 120 m2 const.	X	X	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X	X
			cias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías,	De 121 a 500 m2 const	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X
			sastrerías, servicios de limpieza y reparación de	Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			artículos en general.																
	2.2	COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN	Establecimientos para la venta de materiales para la construcción; cemento, varilla, tabiques, arena.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales	Hasta 30 m2 const.	X	X	X	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	X	X
			eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y	De 31 hasta 120 m2 const.	X	X	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X	X
			electrodomésticos; mueblerías, joyerías, perfumerías,	De 121 a 500 m2 const	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X
			artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros	Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			de copiado, alquiler de artículos para el hogar y																
			estudios y laboratorios fotográficos.																
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de	Hasta 500 m2 const.	X	X	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X	X
			compradores.	Más de 500 m2 const. (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X
	2.5	CENTROS COMERCIALES	Tiendas de departamentos y centros comerciales	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X
	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Agencias y distribuidoras de vehículos y maquinaria con taller de servicio y venta de unidades nuevas y usadas.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X
			Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura	Hasta 250 m2 const.	X	X	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X	X
			hojalatería y servicio para autos y camiones ligeros,	De 251 a 500 m2 const.	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X
			llanteras, vulcanizadoras y refaccionarias	Más de 500 m2 const. (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Talleres para reparación y mantenimiento de vehícu-	Hasta 500 m2 const.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			los suburbanos, de carga y maquinaria pesada	Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Deshuesaderos	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y	Hasta 30 m2 const.	X	X	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X	X
			minerales, alimento para animales, fertilizantes,	De 31 hasta 120 m2 const.	X	X	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X	X
			carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería,	De 121 a 500 m2 const	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X
			imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	2.9	BAÑOS PÚBLICOS	Baños públicos	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X
	2.10	ALMACENAMIENTO DISTRIBUCIÓN Y ABASTO	Centrales de abasto y bodegas de productos perecederos	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X
			Bodegas y centros de transferencia de productos no perecederos	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Rastros, frigoríficos u obradores.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X
			Depósitos de gas líquido, combustibles o explosivos	Cualquier superficie (IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Gasolineras	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X	X
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías,	Hasta 120 m2 const.	X	X	X	X	X	X	o	o	X	X	o	X	X	o	X
			restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	De 121 a 500 m2 const	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	o	X
				De 501 a 1,000 m2 const	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
				Más de 1,000 m2 const. (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas,	Hasta 120 m2 const.	X	X	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X	X
			cantinas, bares, cervecerías, centros nocturnos	De 121 a 500 m2 const	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X
			salones para fiestas, banquetes y bailes,	De 501 a 1,000 m2 const	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X
			discotecas, videobares.	Más de 1,000 m2 const. (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representacio-	Hasta 30 m2 const.	X	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	X	X	X	X
			nes extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, te-	De 31 hasta 120 m2 const.	X	X	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X	X
			lex, oficinas de profesionistas, consultorios, labora-	De 121 a 500 m2 const	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X
			torios de análisis clínicos y agencias comerciales.	De 501 a 1,000 m2 const	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
				Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, casas de cambio, afianzadoras, hipotecarias.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X	X
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de	Hasta 10 consultorios	X	X	X	X	X	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X
			primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital	Hasta 10 camas	X	X	X	X	X	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X
			general y de especialidad, centros médicos y de	Más de 10 camas (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X
			rehabilitación física y mental.																
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de inte-	Hasta 1,000 m2 const	X	X	X	X	X	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X
			gración y protección	Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales,	Hasta 1,000 m2 const	X	X	X	X	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X	X
			guarderías, centros de vacunación.	Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estan-	Hasta 6 aulas	X	o	o	o	o	o	o	o	o	o	X	X	X	X	X
			cia infantil.	Más de 6 aulas (EE)	X	X	X	X	X	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas,	Hasta 6 aulas	X	X	o	o	o	o	o	o	o	o	X	X	X	X	X
			y academias de oficios	De 7 a 18 aulas (EE)	X	X	X	X	X	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X
				Más de 18 aulas (EE)	X	X	X	X	X	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, cen-	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X
			tros de capacitación y academias profesionales.																
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, nor-	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X
			mal de maestros y universidades																
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales,	Hasta 250 m2 const.	X	X	X	X	X	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X
			de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotogra-	De 251 a 500 m2 const	X	X	X	X	X	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X
			fía.	Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas,	Hasta 1,000 m2 const.	X	X	X	X	X	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X
			videotecas.	Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie (EE)	X	o	o	o	o	o	o	o	o	o	X	X	X	X	X
	3.5.1	HOTELES Y MOTELES	Campamentos, áreas para remolques y eco-hoteles	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Hoteles y moteles	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Hasta 25 ocupantes	X	X	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X	o
				Más de 25 ocup. (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X	X
			juzgados, cortes, agencias del ministerio público,																
			delegaciones y academias de policía.																
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias,	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	o	o	o	o	X	X	X	o	X
			bomberos, módulos de vigilancia																
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Hasta 500 m2 const.	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X
				Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X
	3.7.2	CEMENTERIOS	Panteones, cementerios, crematorios, mausoleos.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos y pensiones para autos.	Hasta 100 cajones	X	X	X	o	X	X	o	o	o	X	X	X	X	o	X
				Más de 100 caj. (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	o	X
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y manteni-	Hasta 1,000 m2 const.	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	o	X
			miento de transportes terrestres de pasajeros.	Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	o	X
			Terminales e instalaciones para encierro y manteni-	Hasta 1,000 m2 const.	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X
			miento de transportes terrestres de carga.	Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centra-	Hasta 500 m2 const.	X	X	X	X	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X	X
			les telefónicas, estaciones de radio, televisión y	Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X
			telecomunicaciones, estudios cinematográficos.																
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias	Hasta 250 concurrentes	X	X	X	X	X	X	o	o	o	o	o	X	X	X	X
			circos, autocinemas y centros de convenciones	Más de 250 conc (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos,	Hasta 1,000 m2 const.	X	X	X	X	X	X	X	o	o	X	o	X	X	o	X
			galerías de arte y salas de exposiciones	Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	o	X
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas,	Hasta 250 concurrentes	X	X	X	X	X	X	o	o	o	o	o	X	X	X	X
			clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash,	Más de 250 conc. (EE)	X	X	X	X	X	X	o	o	o	o	o	X	X	X	X
			billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.																
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas.	Cualquier superficie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	X	o	o	X
			Jardines, parques y juegos infantiles.	Cualquier superficie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	X	o	o	o
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	X	X	X	o
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie	o	o	X	X	X	X	X	X	o	o	o	X	X	o	o
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie	X	X	X	X	X	X	X	X	o	o	o	X	X	o	o
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie	X	X	X	X	X	X	X	X	o	o	o	X	X	X	o
			Cuerpos de agua para baño, remo, vela y motonáutica	Cualquier superficie (IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	o	X	X
			Cotos de caza y pesca, campos de tiro	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	o
			Senderos para motorismo	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie	o	o	X	X	X	X	X	X	o	o	o	X	X	X	o
			Senderos para equitación	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	o	X	X	X	o
	4.5	ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	Estadios, hipódromos, autódromos, velódromos, arenas de box y lucha, plazas de toros y lienzos charros.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comuni-	Hasta 250 concurrentes	X	X	X	X	X	X	o	o	o	o	o	X	X	X	X
			tarios.	Más de 250 conc (EE)	X	X	X	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X
5. INDUSTRIA	5.1	INDUSTRIA LIGERA	Industria ligera no contaminante de bajo consumo de	Menos de 50 trabajadores	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			agua y energéticos	Más de 50 trabajadores (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	5.2	INDUSTRIA MEDIANA Y PESADA	Instalaciones industriales de cualquier tipo	Cualquier superficie (EE o IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6.OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas.	Cualquier superficie (EE)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	X	X	X
			Tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, carcamos.	Cualquier superficie (EE)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	X	o
			Antenas, mástiles, chimeneas.	Cualquier superficie (IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	o	o	X	X
			Diques, represas, canales, presas, plantas potabilizadoras, lagunas de control y regulación.	Cualquier superficie (IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	o	o	X	o
			Basureros, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de agua e incineradores de basura.	Cualquier superficie (IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X
	6.2	AGRÍCOLA	Cultivos básicos	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X
			Hortalizas, viveros, huertos, invernaderos	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	o
	6.3	PECUARIO	Potreros, praderas y pastizales para el pastoreo	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	o	o
			Granjas, establos e instalaciones para el cultivo piscícola	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	o
	6.4	FORESTAL	Bosques y áreas de vegetación natural explotables	Cualquier superficie (IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Aserraderos e instalaciones forestales	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	6.5	AGROINDUSTRIA	Agroindustrias	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

SIMBOLOGIA:

o Uso permitido

NOTAS:

Dependiendo de las características de cada proyecto, los Estudios Especiales requieren de la presentación de todos o de algunos de los siguientes documentos:

X	Uso prohibido	1.Estudio de Impacto Urbano del proyecto, en su ámbito de cobertura, obteniendo dictamen expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal. 2.Analisis de Impacto Ambiental del proyecto, obteniendo dictamen aprobatorio de la coordinación General de Ecología Municipal. 3.Estudio especifico de un elemento de la estructura urbana: imagen urbana o infraestructura, etc. 4.Estudio Preventivo de Riesgos del proyecto, obteniendo dictamen aprobatorio de la Coordinación de Protección Civil Municipal. 5.Dictamen Aprobatorio de Factibilidad, emitido por la Administración Directa de Obras y Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de la Ciudad de Oaxaca. Los cuales se presentaran independientemente del trámite de la Licencia de Construcción. La Dirección emitirá dictamen especificando los documentos que se tendrán que presentar en los proyectos que requieran de Estudios Especiales. En todo caso, la propia Dirección podrá solicitar los estudios adicionales que se requieran en este tipo de proyectos. Las superficies de m2 construidos registrados en esta tabla no incluyen: estacionamientos aislados cubiertos, circulaciones verticales y andadores exteriores techados.

6. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS

6.1. ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DEL SUELO

El presente Plan atiende al ordenamiento y regulación de la áreas urbanas y no urbanizabas que integran las Agencias Municipales de Donají, San Luis Beltrán y Dolores, y Colonia Volcanes dentro de los límites del Centro de Población establecidos por el Plan de Ordenamiento de la Zona - Conurbana de la Ciudad de Oaxaca, por medio de la zonificación de usas y destinos del suelo y sus normas, que son obligatorias para el otorgamiento de las licencias y autorizaciones por parte del H. Ayuntamiento, previstas por el artículo 24 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Oaxaca.

En la zonificación de usos y destinos del suelo para el presente plan, se distinguen dos niveles de especificaciones y detalle: el primero denominado "zonificación general", en la cual las normas se establecen para todo el territorio de las agencias municipales; y en el segundo denominado "zonificación secundaria", se fijan las normas para cada predio en particular.

En la zonificación general se han determinado distintos tipos de zonas en razón de los usos predominantes del suelo, la mezcla de usos, y la intensidad máxima de aprovechamiento, esto es la densidad de población e intensidad de construcción que se podrán utilizar para los predios ahí localizados.

La zonificación secundaria de usos y destinos del suelo está contemplada en los respectivos planos, que junto con las normas de uso del suelo y la normas complementarias de aprovechamiento del suelo son los instrumentos normativos que permiten determinar para cada predio: el uso específico, de impacto significativo, los usos permitidos y prohibidos; sus dimensiones mínimas; la superficie máxima de construcción o en su caso el número máximo de viviendas; la altura máxima permitida y el porcentaje libre de construcción.

Para los efectos anteriores se establecen las definiciones siguientes:

- **USOS GENERALES:** son los usos que con esta denominación se presentan en el plano de Bonificación general.

- **USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS:** son los que bajo esta denominación se señalan en la respectiva tipología de zonas contenidas en la Tabla de Normas de Uso de¡ Suelo de los planos de zonificación secundaria.

- **USOS QUE REQUIEREN ESTUDIOS ESPECIALES (EE):** son los que por sus dimensiones, necesidades de infraestructura o transporte tienen efectos importantes en el funcionamiento del área en donde se localizan. Estos usos son los señalados en la Tabla de Normas de Uso del Suelo y requerirán para su autorización de un *dictamen de estudio especial,* conforme a lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca y al artículo 17 de la Ley de Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca.

- **USOS QUE GENERAN IMPACTO AMBIENTAL, (IA):** son los que por sus actividades puedan causar desequilibraos ecológicos en el medio en donde se localizan. Estos son los señalados en la Tabla de Normas de Uso de¡ Suelo, con base en lo establecido en el artículo 29 de la ley General de¡ Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y al artículo 17 de la ley de Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca y requerirán para su autorización la presentación de la *resolución de impacto ambiental* en las obras o actividades, a que se refieren los artículos 17 de la ley General del Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca, el 28 de la ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y la sección V del reglamento del Equilibrio Ecológico y de la Protección Ambiental para el municipio de Oaxaca,

- **LA INTENSIDAD MÁXIMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS).** Es la superficie máxima permitida de construcción directa de¡ suelo (en planta baja) resultante de multiplicar el porcentaje definido como *coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.***)** por la superficie de¡ terreno, quedando en consecuencia libre de construcción la parte restante del mismo y destinada a áreas verdes y si se requiere el uso de pavimentos, estos deberán ser permeables con el fin de permitir la filtración de las aguas de lluvia al subsuelo.

- **INTENSIDAD MÁXIMA DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO(CUS),** para uso habitacional es el número máximo de viviendas que resulta de aplicar la *densidad neta máxima permitida*, establecida como la relación entre una vivienda y la superficie mínima de terreno fraccionado (lote individual o área privativa) en que es permitida. Para uso no habitacional, es la superficie máxima de construcción permitida resultante de aplicar el *coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.),* expresado en el número de veces la superficie de¡ terreno, por la superficie de¡ terreno. la superficie resultante no incluirá los estacionamientos cubiertos, circulaciones verticales y andadores externos techados que den servicio al inmueble.

- **USOS ESPECÍFICOS**: son los usos y sus normas de aprovechamiento del suelo que se presentan en los respectivos planos de zonificación secundaria. Estos usos serán autorizados por el Ayuntamiento en la correspondiente Licencia Municipal de Uso del Suelo.

La tipología de usos generales y específicos es la siguiente:

	USO	GENERAL	USO ESPECIFICO	INTENSIDAD
1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
			Más de 50 viviendas en conjunto horizontal o vertical	Más de 50 viviendas (IA)
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias,	Hasta 30 m2 const. De 31 hasta 120 m2 const.

			salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	De 121 a 500 m2 const Más de 500 m2 const (EE)
	2.2	COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION	Establecimientos para la venta de materiales para la construcción; cemento, varilla, tabiques, arena.	Cualquier superficie (EE)
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar, estudios y laboratorios fotográficos.	Hasta 30 m2 const. De 31 hasta 120 m2 const. De 121 a 500 m2 const. Más de 500 m2 const (EE)
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Hasta 500 m2 const. De 501 m2 en adelante (EE)
	2.5	CENTROS COMERCIALES	Tiendas de departamentos y centros comerciales	Cualquier superficie (EE)
	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie (EE)
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Agencias y distribuidoras de vehículos y maquinaria con taller de servicio y venta de unidades nuevas y usadas.	Cualquier superficie (EE)
			Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura hojalatería y servicio para autos y camiones ligeros, llanteras, vulcanizadoras y refaccionarías.	Hasta 250 m2 const. De 251 a 500 m2 const. Más de 500 m2 const. (EE)
			Talleres para reparación y mantenimiento de vehículos suburbanos, de carga y maquinaria pesada	Hasta 500 m2 const. Más de 500 m2 const (EE)
			Deshuesaderos	Cualquier superficie (EE)
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Hasta 30 m2 const. De 31 hasta 120 m2 const. De 121 a 500 m2 const. Más de 500 m2 const (EE)
	2.9	BAÑOS PÚBLICOS	Baños públicos	Cualquier superficie (EE)
	2.10	ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCION Y ABASTO	Centrales de abasto y bodegas de productos perecederos.	Cualquier superficie (EE)
			Bodegas y centros de transferencia de productos no perecederos.	Cualquier superficie (EE)
			Rastros, frigoríficos u obradores.	Cualquier superficie (EE)
			Depósitos de gas líquido, combustibles o explosivos	Cualquier superficie (IA)
			Gasolineras	Cualquier superficie (EE)
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	Hasta 120 m2 const. De 121 a 500 m2 const. De 501 a 1,000 m2 const. Más de 1,000 m2 const. (EE)
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervecerías, , centros nocturnos, salones para fiestas infantiles, banquetes y bailes, discotecas, videobares.	Hasta 120 m2 const. De 121 a 500 m2 const. De 501 a 1,000 m2 const. Más de 1,000 m2 const. (EE)
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS, ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, fax, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 30 m2 const. De 31 hasta 120 m2 const. De 121 a 500 m2 const. De 501 a 1,000 m2 const. Más de 1,000(EE)
	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, casas de cambio, afianzadoras, hipotecarias.	Cualquier superficie (EE)
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios Más de 10 consultorios (EE)
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas Más de 10 camas (EE)
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const. Más de 1,000 m2 const (EE)
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales,	Hasta 1,000 m2 const

			guarderías, centros de vacunación.	Más de 1,000 m2 const (EE)
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas Más de 6 aulas (EE)
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios.	Hasta 6 aulas De 7 a 18 aulas (EE) Más de 18 aulas (EE)
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Cualquier superficie (EE)
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades	Cualquier superficie (EE)
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Hasta 250 m2 const. De 251 a 500 m2 const Más de 500 m2 const (EE)
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const. Más de 1,000 m2 const (EE)
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie (EE)
	3.5.1	HOTELES Y MOTELES	Hoteles, moteles, campamentos	Cualquier superficie (EE)
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Hasta 25 ocupantes Más de 25 ocup. (EE)
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social juzgados, cortes, agencias del ministerio público, delegaciones y academias de policía.	Cualquier superficie (EE)
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia.	Cualquier superficie (EE)
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Hasta 500 m2 const. Más de 500 m2 const (EE)
	3.7.2	CEMENTERIOS	Panteones, cementerios, crematorios, mausoleos,	Cualquier superficie (EE) Cualquier superficie (EE)
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones Más de 100 caj. (EE)
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de carga y pasajeros	Hasta 1,000 m2 const. Más de 1,000 m2 const. (EE)
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales	Hasta 500 m2 const.
			telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Más de 500 m2 const. (EE)
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes Más de 250 conc. (EE)
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const. Más de 1,000 m2 const. (EE)
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes Más de 250 conc. (EE)
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie
			Cuerpos de agua para baño, remo, vela y motonáutica	Cualquier superficie (IA)

			Cotos de caza y pesca, campos de tiro	Cualquier superficie (EE)
			Senderos para motorismo.	Cualquier superficie (EE)
			Senderos para ciclismo.	Cualquier superficie
			Senderos para equitación.	Cualquier superficie (EE)
	4.5	ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	Estadios, hipódromos, autódromos, velódromos, arenas de box y lucha, plazas de toros y lienzos charros.	Cualquier superficie (EE)
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios	Hasta 250 concurrentes
				Más de 250 conc. (EE)
5. INDUSTRIA	5.1	INDUSTRIA LIGERA	Industria ligera no contaminante de bajo consumo de agua y energéticos	Menos de 50 trabajadores Más de 50 trabajadores (EE)
	5.2	INDUSTRIA MEDIANA Y PESADA	Instalaciones industriales de cualquier tipo	Cualquier superficie (EE) o YA)
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, carcamos, estaciones de transferencia de basura.	Cualquier superficie (EE)
			Antenas, mástiles, chimeneas, diques, represas, canales, presas, plantas potabilizadoras, lagunas de control y regulación, basureros, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de agua e incineradores de basura	Cualquier superficie (IA)
	6.2	AGRÍCOLA	Cultivos básicos	Cualquier superficie (EE)
			Hortalizas, viveros, huertos, invernaderos	Cualquier superficie (EE)
	6.3	PECUARIO	Potreros, praderas y pastizales para el pastoreo	Cualquier superficie (EE)
			Granjas, establos e instalaciones para el cultivo piscícola	Cualquier superficie (EE)
	6.4	AGROINDUSTRIA	Agroindustrias	Cualquier superficie (EE)

6.2. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS BÁSICAS SOBRE EL USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

- **ZONA H1- HABITACIONAL DE MUY BAJA DENSIDAD.**

Definición:

Zona el uso habitacional de baja densidad y no se permitirá la instalación de usos comerciales y de servicios.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN		UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE)

6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie (EE)

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 1000 m^2 de la superficie del lote individual o área privativa.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 40% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 0.7 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 60 % de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 1000 m2 de superficie y un frente de cuando menos 20 metros.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción sin incluir tinacos será de dos niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA H2- HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD.**

Definición:

Zona de uso habitacional de baja densidad y no se permitirá la instalación de usos comerciales y de servicios.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
3. SERVICIOS	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones	Cualquier superficie (EE)
4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE)

6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie (EE)

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 500 m^2 de la superficie del lote individual o área privativa.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 50% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 0.8 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 50% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 500 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 10 m.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción sin incluir tinacos será de dos niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA H3- HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA.**

Definición:

Zona de uso habitacional de densidad media permitiéndose la instalación de consultorios o despachos integrados a la vivienda siempre y cuando no excedan de 30 m^2 construidos.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 30 m2 const.

	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones	Cualquier superficie (EE)
4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE)

6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie (EE)

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 250 m^2 de la superficie del lote individual o área privativa.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 60% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1.0 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 40% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 250 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 8 m.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción sin incluir tinacos será de dos niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA HS2- HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD, CON COMERCIO Y SERVICIOS DENTRO DE LA VIVIENDA**

Definición:

Zona de uso habitacional de baja densidad permitiéndose la instalación de consultorios y despachos integrados a la vivienda y usos comerciales y de servicios básicos hasta 30 m^2 construidos.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Hasta 30 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 30 m2 const.
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones	Cualquier superficie (EE)
4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE)

6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie (EE)

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 500 m^2 de la superficie del lote individual o área privativa.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 50% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 0.8 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 50% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 500 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 10 m.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción sin incluir tinacos será de dos niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA HS3- HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO Y SERVICIO DENTRO DE LA VIVIENDA.**

Definición:

Zona de uso habitacional de densidad media, permitiéndose la instalación de consultorios y despachos integrados a la vivienda y comercio de productos y servicios básicos hasta 30 m^2 construidos.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Hasta 30 m2 const.
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Para la venta de materiales eléctricos, de plomería , decoración, herrajes y electrodomésticos, mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutique, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar, estudios y laboratorios fotográficos.	Hasta 30 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 30 m2 const.
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones	Cualquier superficie (EE)
4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE)

6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie (EE)

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 250 m^2 de la superficie.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 60% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1.0 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 40% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

En estas áreas se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 250 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 8 m.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción sin incluir tinacos será de dos niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA CS1- COMERCIO Y SERVICIOS DE BAJA INTENSIDAD.**

Definición:

Zona predominantemente de usos comerciales y de servicios de consumo cotidiano complementarios a la habitación y localizados en áreas delimitadas dentro de las zonas habitacionales.

Usos permitidos:

Permitiéndose la instalación de oficinas y establecimientos con servicios de alimentos con una superficie máxima de 120 m^2 y bancos, comercios de productos y servicios básicos, comercio de productos especializados,

tiendas de autoservicio, talleres y servicios especializados con una superficie máxima de 500 m^2 construidos.

1. HABITACIÓN	1.1 1.2	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación 2 viviendas o casas habitación	Una vivienda Hasta 2 viviendas
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Hasta 500 m2 const.
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y electrodomésticos; mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar y estudios y laboratorios fotográficos.	Hasta 500 m2 const.
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Hasta 500 m2 const.
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura. hojalatería y servicio para autos y camiones ligeros, llanteras, vulcanizadoras y refaccionarias	Hasta 250 m2 const.
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Hasta 500 m2 const.
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, restaurantes.	Hasta 120 m2 const.
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervecerías, centros nocturnos, salones para fiestas infantiles, banquetes y bailes, discotecas, videobares.	Hasta 120 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 500 m2 const.
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.	Hasta 1,000 m2 const
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía.	Hasta 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes y albergues	Hasta 25 ocupantes
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Hasta 500 m2 const.

	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE)

2. COMERCIO	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Agencias y distribuidoras de vehículos y maquinaria con taller de servicio y venta de unidades nuevas y usadas.	Hasta 250 m2 const
	2.10	ALMACENAMIENTO DISTRIBUCION Y ABASTO	Gasolineras	Cualquier superficie
3. SERVICIOS	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, casas de cambio, afianzadoras, hipotecarias.	Cualquier superficie
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Más de 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Más de 7 aulas
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía.	Más de 500 m2 const
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social juzgados, cortes, agencias del ministerio público, delegaciones y academias de policía.	Cualquier superficie
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia	Cualquier superficie
4. RECREACION	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 500 m^2 de la superficie del lote individual o área privativa.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 80% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 2 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 20% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 500 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 9 m..

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de tres niveles ó 9 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA CS2- COMERCIO Y SERVICIOS DE INTENSIDAD MEDIA.**

Definición:

Zona que contendrá una gran mezcla de usos del suelo predominantemente comercio y servicios especializados de intensidad media y altas densidades habitacionales, constituyendo corredores y concentraciones de actividad urbana.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farma-cias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Hasta 500 m2 const.
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y electrodomésticos; mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar y estudios y laboratorios fotográficos.	Hasta 500 m2 const.
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Hasta 500 m2 const.

	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura hojalatería y servicio para autos y camiones ligeros, llanteras, vulcanizadoras y refaccionarias	Hasta 500 m2 const.
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Hasta 500 m2 const.
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías, restaurantes, sin venta de bebidas alcohólicas.	Hasta 1000 m2 const.
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervecerías, centros nocturnos, salones para fiestas infantiles, banquetes y bailes, discotecas, videobares.	Hasta 1000 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representacio-nes extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, te-lex, oficinas de profesionistas, consultorios, labora-torios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 1000 m2 const.
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de inte-gración y protección	Hasta 1,000 m2 const
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.	Hasta 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACION ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Hasta 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Hasta 25 ocupantes
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Hasta 500 m2 const.
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centra-les telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comuni-	Hasta 250 concurrentes

			tarios.	

Usos permitidos que requieren estudios especiales

2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Más de 500 m2 const
	2.2	COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION	Establecimientos para la venta de materiales para la construcción; cemento, varilla, tabiques, arena.	Cualquier superficie
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para l venta de materiales eléctricos de plomería, decoración, herrajes, y electrodomésticos, mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiles de artículos para el hogar y estudio y laboratorios fotográficos	Más de 500 m2 const.
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Más de 500 m2 const.
	2.5	CENTROS COMERCIALES	Tiendas de departamentos y centros comerciales	Cualquier superficie
	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Agencias y distribuidoras de vehículos y maquinaria con taller de servicio y venta de unidades nuevas y usadas.	Cualquier superficie
	2.9	BAÑOS PÚBLICOS	Baños públicos	Cualquier superficie
	2.10	ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y ABASTO	Gasolineras	Cualquier superficie
3. SERVICIOS	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, casas de cambio, afianzadoras, hipotecarias.	Cualquier superficie
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Más de 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Más de 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Más de 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Más de 7 aulas
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Cualquier superficie
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades	Cualquier superficie
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Más de 500 m2 const
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Más de 1,000 m2 const
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie
	3.5.1	HOTELES Y MOTELES	Hoteles, moteles, campamentos	Cualquier superficie
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Más de 25 ocup.
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social juzgados, cortes, agencias del ministerio público, delegaciones y academias de policía.	Cualquier superficie

	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia	Cualquier superficie
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Más de 500 m2 const
	3.7.2	CEMENTERIOS	Panteones, cementerios, crematorios, mausoleos,	Cualquier superficie
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Más de 100 caj.
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centra-les telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Más de 500 m2 const
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Más de 250 conc
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Más de 1,000 m2 const
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comuni tarios.	Más de 250 conc
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, carcamos, estaciones de transferencia de basura	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

1. HABITACIÓN	1.3	PLURIFAMILIAR	Más de 50 viviendas en conjunto horizontal o vertical	Más de 50 viviendas

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 250 m^2 de la superficie del lote individual o área privativa.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 80% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 2 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 20% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 250 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 9 m..

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de 3 niveles ó 9 m. a partir del nivel de desplante

- **ZONA CS3- COMERCIO Y SERVICIOS DE ALTA INTENSIDAD.**

Definición:

Zona que contendrá una gran mezcla de usos del suelo predominantemente comercio y servicios especializados y las máximas densidades habitacionales e intensidad de uso, constituyendo corredores y concentraciones de actividad urbana.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Hasta 500 m2 const.
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y electrodomésticos; mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar y estudios y laboratorios fotográficos.	Hasta 500 m2 const.
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Hasta 500 m2 const.
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura hojalatería y servicio para autos y camiones ligeros, llanteras, vulcanizadoras y refaccionarias. Talleres para reparación y mantenimiento de vehículos suburbanos, de carga y maquinaria pesada.	Hasta 500 m2 const. Hasta 500 m2 const.
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Hasta 500 m2 const.
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías restaurantes, sin venta de bebidas alcohólicas.	Hasta 1000 m2 const.
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervecerías, centros nocturnos, salones para fiestas infantiles, banquetes y bailes, discotecas, videobares.	Hasta 1000 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 1000 m2 const.
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios

	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.	Hasta 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACION ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil	Hasta 6 aulas.
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Hasta 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Hasta 25 ocupantes
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Hasta 500 m2 const.
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de carga y pasajeros	Hasta 1,000 m2 const.
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE)

2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Más de 500 m2 const
	2.2	COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN	Establecimientos para la venta de materiales para la construcción; cemento, varilla, tabiques, arena.	Cualquier superficie
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y electrodomésticos; mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar y estudios y laboratorios fotográficos.	Mas de 500 m2 const.
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de	Más de 500 m2 const.

			compradores.	
	2.5	CENTROS COMERCIALES	Tiendas de departamentos y centros comerciales	Cualquier superficie
	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Agencias y distribuidoras de vehículos y maquinaria con taller de servicio y venta de unidades nuevas y usadas.	Cualquier superficie
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Más de 500 m2 const.
	2.9	BAÑOS PÚBLICOS	Baños públicos	Cualquier superficie
	2.10	ALMACENAMIENTO DISTRIBUCIÓN Y ABASTO	Gasolineras	Cualquier superficie
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías restaurantes, sin venta de bebidas alcohólicas.	Más de 1000 m2 const.
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervecerías, centros nocturnos, salones para fiestas infantiles, banquetes y bailes.	Más de 1000 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Más de 1,000 m2 const
	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, casas de cambio, afianzadoras, hipotecarias.	Cualquier superficie
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Más de 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección.	Más de 1,000 m2 const
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.	Más de 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Más de 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Más de 7 aulas
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Cualquier superficie
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E [illegible] TUTOS DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades	Cualquier superficie
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Más de 500 m2 const
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Más de 1,000 m2 const
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie
	3.5.1	HOTELES Y MOTELES	Hoteles, moteles y campamentos.	Cualquier superficie
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes y albergues.	Más de 25 ocup.
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social juzgados, cortes, agencias del ministerio público, delegaciones y academias de policía.	Cualquier superficie

	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia	Cualquier superficie
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Más de 500 m2 const
	3.7.2	CEMENTERIOS	Panteones, cementerios, crematorios y mausoleos.	Cualquier superficie
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos y pensiones para autos.	Más de 100 cajones
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centra-les telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Más de 500 m2 const
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones.	Más de 250 conc
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Más de 1,000 m2 const
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
	4.5	ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	Estadios, hipódromos, autódromos, velódromos, arenas de box y lucha, plazas de toros y lienzos charros.	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios	Más de 250 conc
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

1. HABITACIÓN	1.3	PLURIFAMILIAR	Más de 50 viviendas en conjunto horizontal o vertical	Más de 50 viviendas

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 120 m^2 de la superficie del lote individual o área privativa.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 80% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 20% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 120 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 10 m.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de 10 niveles ó 30 m. a partir del nivel de desplante. Las construcciones que excedan una altura de 5 niveles o 15 m. sin incluir tinacos y casetas de elevadores, quedarán sujetas a dictamen urbano (UIS).

- **ZONA E- EQUIPAMIENTO.**

Definición:

Zona destinada a la localización de edificios, instalaciones y espacios de uso colectivo en los que se proporciona a la población servicios de: educación, salud, asistencia pública, comercio y abasto, cultura, recreación, deporte, comunicaciones, transporte, servicios urbanos y administración pública.

Usos permitidos:

3. SERVICIOS	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales,	Hasta 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía.	Hasta 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de carga y pasajeros	Hasta 1,000 m2 const.
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos infantiles	Cualquier superficie

			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE)

2. COMERCIO	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie
	2.10	ALMACENAMIENTO DISTRIBU-CION Y ABASTO	Centrales de abasto y bodegas de productos perecederos	Cualquier superficie
			Rastros, frigoríficos u obradores.	Cualquier superficie
3. SERVICIOS	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Más de 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección.	Más de 1,000 m2 const
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.	Más de 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Más de 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Más de 7 aulas
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Cualquier superficie
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTI-TUTOS DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades	Cualquier superficie
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía.	Más de 500 m2 const
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Más de 1,000 m2 const
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social juzgados, cortes, agencias del ministerio público, delegaciones y academias de policía.	Cualquier superficie
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia	Cualquier superficie
	3.7.2	CEMENTERIOS	Panteones, cementerios, crematorios, mausoleos.	Cualquier superficie
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Más de 100 caj.
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de carga y pasajeros.	Más de 1,000 m2 Const.
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Más de 500 m2 const
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Más de 250 conc
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Más de 1,000 m2 Const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 Concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Cotos de caza y pesca, campos de tiro	Cualquier superficie
			Senderos para equitación	Cualquier superficie
			Senderos para motorismo	Cualquier superficie

	4.5	ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	Estadios, hipódromos, autódromos, velódromos, arenas de box y lucha, plazas de toros y lienzos charros.	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Más de 250 conc
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, carcamos.	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

	4.4	ESPACIOS PARA LA [illegible] Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Cuerpos de agua para baño, remo, vela y [illegible]	Cualquier superficie (IA)

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 50% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1 vez la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 50% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

No se podrán autorizar subdivisiones de predios

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de 2 niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

- **AD- ÁREA DE DONACIÓN.**

Definición:

Zonas que se dedicarán exclusivamente a equipamiento y a elementos de infraestructura urbana, con base en lo establecido por los artículos 117 y 119 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.

Usos permitidos:

3. SERVICIOS	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital	Hasta 10 camas

			general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Hasta 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE)

2. COMERCIO	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie
3. SERVICIOS	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Más de 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Más de 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Más de 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Más de 7 aulas
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Cualquier superficie
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades.	Cualquier superficie
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Más de 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, Videotecas.	Más de 1,000 m2 const.
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Cualquier superficie

	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telegrafos, centrales Telefonicas, estaciones de radio, television y telecomunicaciones, estudios cinematograficos.	Mas de 500 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, carcamos, estaciones de transferencia de basura	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 50% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1 vez la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 50% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

No se podrán autorizar subdivisiones de predios.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de 2 niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA V -ZONA VERDE.**

Definición:

Zona conformada por espacios abiertos con población vegetal de uso colectivo para la recreación y práctica del deporte de la población. Se permitirá la instalación de parques y jardines con mobiliario urbano, juegos infantiles y con las construcciones indispensables para su conservación y mantenimiento.

Usos permitidos:

2. COMERCIO	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	Hasta 120 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, circos, autocinemas y centros de convenciones.	Hasta 250 concurrentes
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE)

4. RECREACIÓN	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Senderos para equitación	Cualquier superficie
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie
	6.2	AGRÍCOLA	Hortalizas, viveros, huertos e invernaderos	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 0.05% de la superficie total del predio.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 0.05 vez la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 95% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

No se podrán autorizar subdivisiones de predios

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de 2 niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA PAE1- PARQUE ECOLÓGICO LIMITADO DE MUY BAJA INTENSIDAD.**

Definición:

Zona de parque ecológico, que por su valor naturalístico requiere protección, estará limitada en el tipo de actividades permitidas y en la intensidad de uso, expresada en un bajo aprovechamiento del suelo y reducido número de usuarios por unidad de superficie y tiempo.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
2. COMERCIO	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	Hasta 500 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Jardines botánicos.	Hasta 500 m2 const.
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Jardines, parques y juegos infantiles no electromecánicos y/o electrónicos	Hasta 75 concurrentes.
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE)

4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Senderos para equitación	Cualquier superficie
6. OTROS	6.2	AGRÍCOLA	Hortalizas, viveros, huertos e invernaderos familiares.	Hasta 150 m2 const.

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 8000 m^2 de la superficie del lote individual o área privativa.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 10% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente 0.10 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 90 % de la superficie del lote individual o área privativa sin construir, la cual deberá utilizarse en jardines y áreas verdes.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 8000.00 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 70 metros.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción incluyendo tinacos será de un nivel ó 4.5 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA PAE2- PARQUE ECOLÓGICO LIMITADO DE BAJA INTENSIDAD.**

Definición:

Zona que atiende a una demanda turística y recreativa de la Zona Conurbada de acuerdo al carácter de parque ecológico urbano, que se constituye en un frente próximo al continuo urbano. Se permitirán actividades turísticas y recreativas, principalmente de uso público, sin implicar esto su forma de propiedad.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
2. COMERCIO	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	Hasta 500 m2 const.
3. SERVICIOS	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía.	Hasta 500 m2 const.
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Hasta 20 ocupantes
4. RECREACIÓN	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Jardines botánicos.	Hasta 500 m2 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades depor-tivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, y juegos de mesa.	Hasta 200 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Jardines y parques, juegos infantiles no electromecánicos y/o electrónicos	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre.	Hasta 500 m2 const.
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y	Cualquier superficie

			montañismo.	
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE)

3. SERVICIOS	3.5.1	ECO-HOTELES Y CAMPAMENTOS	Eco-hoteles	Hasta 50 cuartos
			Campamentos	Hasta 75 ocupantes
4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Senderos para equitación	Cualquier superficie
6. OTROS	6.2	AGRÍCOLA	Hortalizas, viveros, huertos, invernaderos familiares	Hasta 150 m2 const.

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 2500.00 m^2 de la superficie del lote individual o área privativa.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 20% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente 0.30 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 80 % de la superficie del lote individual o área privativa sin construir, la cual deberá utilizarse en jardines y áreas verdes.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 2500 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 50 metros.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción incluyendo tinacos será de dos niveles ó 7.00 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA PAE3 - PARQUE ECOLÓGICO CON APROVECHAMIENTO AGROPECUARIO.**

Definición:

Zona no urbanizable, constituida por espacios rurales continuos al área urbana, que por sus características naturales condicionen el equilibrio ecológico de su entorno y destinada a las actividades agropecuarias

controladas y tendientes a la conservación, restauración y mejoramiento ambiental.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Jardines y parques, juegos infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE)

3. SERVICIOS	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades.	Cualquier superficie
4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Senderos para equitación.	Cualquier superficie
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie
	6.2	AGRÍCOLA	Cultivos básicos	Cualquier superficie
			Hortalizas, viveros, huertos e invernaderos.	Cualquier superficie
	6.3	PECUARIO	Potreros, praderas y pastizales para el pastoreo.	Cualquier superficie
			Granjas, establos e instalaciones para el cultivo piscícola	Cualquier superficie
	6.5	AGROINDUSTRIA	Agroindustrias	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Cuerpos de agua para baño, remo, vela y motonáutica	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda rural, con materiales propios de la región por cada parcela o lote productivo.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 5% de la superficie total de la parcela o lote.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 0.05 veces la superficie de la parcela o lote.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 95% de la superficie de la parcela o lote sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 10 000 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 70 m.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, incluyendo tinacos, será de 1 nivel ó 4.5 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA IN -INFRAESTRUCTURA.**

Definición:

Zonas en la que sólo se permitirá la instalación de las edificaciones y equipos necesarios para el funcionamiento de los sistemas de infraestructura de: agua potable, alcantarillado, drenaje, para los energéticos y para la comunicaciones.

Usos permitidos:

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE)

6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Antenas, mástiles, chimeneas, diques, represas, canales, presas, plantas potabilizadoras, lagunas de control y regulación, basureros, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de agua e incineradores De basura.	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 50% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1 vez la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 50% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

No se podrán autorizar subdivisiones de predios

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de 2 niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA CA- CUERPOS DE AGUA.**

Definición:

Zona formada por cuerpos de agua en la que sólo se permitirá su uso racional, recreativo o productivo, y la localización de instalaciones para su conservación y mantenimiento.

Usos permitidos:

4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE)

6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Tanques de almacenamientos de agua, pozos , bombas, cárcamos.	Cualquier superficie
	6.3	PECUARIO	Granjas, establos e instalaciones para el cultivo piscícola	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Cuerpos de agua para baño, remo, vela y motonáutica	Cualquier superficie
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Diques, represas, canales, presas, plantas potabilizadoras, lagunas de control y regulación, basureros, rellenos sanitarios, plantas de Tratamiento de agua e incineradores de basura	Cualquier superficie

- **ZONA PE- PRESERVACIÓN ECOLÓGICA.**

Definición:

Área no urbanizable que por sus características naturales condicionen el equilibrio ecológico de su entorno. y destinada a las actividades agropecuarias, forestales y de conservación, restauración y mejoramiento ambiental.

El aprovechamiento de los recursos naturales de estas zonas se sujetará, en todo caso, a lo establecido en el artículo 95 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca y la Ley de Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca.

Usos permitidos:

4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Jardines y parques, juegos infantiles no electromecánicos y/o electrónicos.	Hasta 75 concurrentes
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Áreas para merienda y acampada al aire libre	Hasta 75 concurrentes
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE)

4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Senderos para equitación	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Diques, represas, canales, presas, plantas potabilizadoras, lagunas de control y regulación.	Cualquier superficie

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 1% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida con materiales de origen orgánico, equivalente a 0.01 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 99% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir, la cual deberá forestarse.

Lotificaciones:

Se podrán autorizar lotificaciones de predios, únicamente para los usos permitidos en la zona, cuando las fracciones resultantes cuenten como mínimo con 15 000 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 75 m.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, incluyendo tinacos, será de 3.5 metros a partir del nivel de desplante.

6.3. NORMAS TÉCNICAS GENERALES DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO

- **DISPOSICIONES GENERALES DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**

- Estas normas son de aplicación general en el uso y aprovechamiento de predios y construcciones que se encuentren o ejecuten en el ámbito territorial de las Agencias Municipales de San Felipe del Agua y Guadalupe Victoria.

- Los cambios a los usos del suelo sólo podrán autorizarse por el H. Ayuntamiento previo dictamen técnico y de conformidad a lo establecido en el plan, las modificaciones de uso del suelo no previstas en el plan se solicitarán por escrito y deberán ajustarse a lo señalado en los artículos 55, 56 y 57 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca. Los usos vinculados con estudios especiales (EE), requerirán de un dictamen especial.

- En el caso de fraccionamientos autorizados, la expedición de licencias se deberá sujetar a lo dispuesto en la autorización correspondiente, a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca y a la presentes normas de zonificación secundaria.

- Los usos y construcciones que se ubiquen en las zonas de patrimonio histórico, artístico y cultural cumplirán con las normas que señale el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

- Los predios con autorizaciones vigentes de uso del suelo podrán continuar funcionando con este uso, aún cuando no estén permitidos por el presente plan. En este caso no se autorizarán ampliaciones ni remodelaciones a las construcciones existentes, ni se permitirá la fusión de lotes vecinos para incorporarlos a los usos prohibidos.
- La subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos se autorizarán de acuerdo a lo dispuesto en el presente Plan Parcial, así como al Título Sexto, Capítulo Primero de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.

- **ALINEAMIENTO**

- No podrá sobresalir del alineamiento del predio ninguna construcción o volado sobre la vía pública.

- **RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCIÓN.**
  Restricciones al fondo de los predios.

- Entre las construcciones se respetará una separación mínima, en la colindancia posterior, del 15% de la altura de la edificación, cuando ésta

coincida con la orientación norte para permitir el asoleamiento entre las construcciones.

Restricciones viales.

- Las vías primarias y secundarias del presente plan tendrán definida su sección, por lo que los predios colindantes quedarán sujetos a restricción de todo tipo de construcción en estas áreas. Estas restricciones no podrán considerarse como parte del área libre de construcción establecida en las normas básicas de zonificación secundaria.

Zonas federales y derechos de vía.

- Las zonas federales y derechos de vía, tanto por el escurrimiento y depósito de agua, como por instalaciones especiales definidas por los organismos correspondientes, quedarán sujetas a lo que señala la Ley de Aguas Nacionales, la Ley de Vías de Comunicación y las Normas de Comisión Federal de Electricidad.

- **INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA.**

- Los materiales para los acabados y recubrimientos exteriores de las construcciones serán preferentemente de materiales naturales, tales como piedra, madera, barro, tepetate, etc., en caso de utilizar otros materiales, estos deberán de ser aplanados y pintados.

- En las construcciones deberán emplearse los elementos formales predominantes en la zona tales como techumbres, relación de vanos en fachada, detalles de balconería y ventanería, colores, materiales y sistemas constructivos.

- Los patios de servicio, de maniobras, antenas, tendederos, calentadores o calderas, depósitos de basura y los tanques de agua, combustible o cualquier substancia no podrán quedar visibles desde ningún punto del exterior del predio o en su caso deberán complementarse con elementos verdes que eviten el impacto visual.

- Las construcciones ubicadas en terrenos de fuerte pendiente deberán ubicarse en la parte mas baja evitando alterar la topografía original de la zona y en los casos en que fuera estrictamente necesario solo se permitirá terracear o cortar la superficie equivalente al área de desplante de la construcción.

- Los proyectos de lotificación para nuevos fraccionamientos deberán ubicarse como requisito en la falda de los lomeríos y no en las partes altas.

- **MUROS DE CONTENCIÓN**

- No se permiten muros de contención con paramento vertical hacia las vías públicas con una altura superior a 2.5 metros sobre el nivel de banqueta, debiendo siempre utilizar materiales adecuados al entorno natural y recubrirse con superficies verdes o bien deberán emplearse técnicas de ingeniería ecológica que permitan mitigar los impactos al ambiente.

- Cuando el terreno tenga un nivel diferente al de banqueta y sea superior a 2.5.m., éste se resolverá mediante una pendiente o en forma de terrazas. En ningún caso los muros de contención requeridos deberán superar los 2.5 m. de altura.

- En la solución de estas obras deberán emplearse técnicas de ingeniería ecológica que permitan lograr resultados agradables a la vista, empleando materiales adecuados al entorno y/o recubiertos con superficies vegetales.

- No se permiten la construcción de muros de contención en las colindancias laterales. En los casos en que la pendiente del terreno sea superior al 33 %, o no existan restricciones laterales en el predio, se permitirán los muros de contención para evitar deslizamientos o daños a las construcciones colindantes.

- **ORDENAMIENTO ECOLÓGICO**

- En obras nuevas y ampliaciones, cada constructor se comprometerá a sembrar dos árboles de una altura mínima de 1.5 m. en su predio o fuera de él, de las especies que determine la autoridad municipal correspondiente y que sean apropiados al clima y condiciones de suelo de la zona.

- **ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

- Se establecen las siguientes normas para el estacionamiento de vehículos:

NORMAS DE ESTACIONAMIENTO			
USO GENERAL:	BASE DE LA DEMANDA AUTOS/UNIDAD		
1. Habitación			
1.1 Habitación unifamiliar			
1.2 Habitación bifamiliar	hasta 120	m2 const.	1 por vivienda
	de 120 a 250	m2 const.	2 por vivienda
	más de 250	m2 const.	3 por vivienda

1.3 Habitación plurifamiliar	hasta 60	m2 const.	1 por vivienda
	60 a 120	m2 const.	1.25 por vivienda
	121 a 250	m2 const.	2 por vivienda
	más de 250	m2 const.	3 por vivienda
2. Comercio			
2.1 Comercio de productos y servicios básicos	hasta 30	m^2 const.	No requiere
	31 a 120	m^2 const.	1 cajón
	121 a 500	m^2 const.	1 cada 60
	más de 500	m^2 const.	1 cada 50
2.2 Comercio de materiales para construcción	cualquier superficie	m^2 terreno	1 por cada 200
2.3 Comercio de productos especializados	hasta de 30	m^2 const.	No requiere
	de 31 a 120	m^2 const.	1 cajón
	más de 121	m^2 const.	1 cada 60
2.4 Tiendas de autoservicio	hasta 500	m^2 const.	1 cada 60
	más de 501	m^2 const.	1 cada 50
2.5 Centros comerciales	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 50
2.6 Mercados	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 80
2.7 Comercio y servicios para vehículos y maquinaria	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 130
2.8 Talleres y servicios especializados	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 60
2.9 Baños públicos	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 30
2.10 Almacenamiento, distribución y abasto	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
Gasolineras	cualquier superficie	bomba	2 por bomba
2.11 Establecimientos con servicios de alimentos	hasta 120	m^2 const.	1 cada 60
	más de 120	m^2 const.	1 cada 30
2.12 Establecimientos con			

servicio de alimentos y bebidas alcohólicas	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 15
3. Servicios			
3.1.1 Oficinas, administración pública y administración privada			
	hasta 30 const.	m^2 const.	no requiere
	31 a 120 const.	m^2 const.	1 por cada 60
	más de 120 const.	m^2 const.	1 por cada 40
3.1.2 Bancos	cualquier superficie	m^2 const.	1 por cada 20
3.2.1 Clínicas y consultorios sin encamados	hasta 120	consultorio	1 por consultorio
	más de 121	consultorio	2 por consultorio
3.2.2 Hospitales y sanatorios	hasta 10	cama	1 por cama
	más de 10	cama	2 por cama
3.2.3 Asistencia social	hasta 1000	m^2 const.	1 cada 60
	más de 1001	m^2 const.	1 cada 50
3.2.4 Asistencia animal	hasta 1000	m^2 const.	1 cada 100
	más de 1001	m^2 const.	1 cada 60
3.3.1 Educación elemental y primaria	cualquier No. aulas	aula	1 por aula
3.3.2 Educación media	cualquier No. aulas	aula	2 por aula
3.3.3 Educación media superior	cualquier superficie	aula, lab. y taller	4 por aula
3.3.4 Educación superior e institutos de investigación	cualquier superficie	aula, lab. taller de investigación	8 por aula
3.3.5 Educación física y artística	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 40
3.3.6 Centros de información	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 80
3.4 Instalaciones religiosas	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 80

3.5.1 Hoteles y moteles	primeros 50	cuarto	1 por cuarto
	resto de los cuartos	cuarto	0.5 por cuarto
3.5.2 Casas de huéspedes y albergues	primeros 50	cuarto	1 por cuarto
	resto de los cuartos	cuarto	0.5 por cuarto
3.6.1 Seguridad pública y procuración de justicia	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 60
3.6.2. Emergencias	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 60
3.7.1 Funerarias y velatorios	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 40
3.7.2 Cementerios	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 250
3.8.1 Estacionamientos	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 130
3.8.2 Transporte terrestre	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 100
3.8.3 Comunicaciones	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 60
4. Recreación			
4.1 Centros de espectáculos, y entretenimiento	cualquier superficie	butaca o espectador	1 cada 7
4.2 Instalaciones para exhibiciones	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 50
4.3 Instalaciones para la recreación y el deporte	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 100
4.4 Espacios para la recreación y el deporte al aire libre			
Plazas, jardines y parques	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 1000
Espacios abiertos	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 100
4.5 Espectáculos deportivos	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 15
4.6 Recreación social	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 50
5. Industria			
5.1 Industria ligera	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 130

5.2 Industria mediana y pesada	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
6. Otros			
6.1 Infraestructura	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 200
6.2 Agrícola	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
6.3 Pecuario	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
6.4 Forestal	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
6.5 Agroindustria	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200

Además:

I. En vivienda plurifamiliar se deberá proveer adicionalmente el estacionamiento para visitas, a razón de un cajón para cada cuatro apartamentos y en viviendas menores de 120 m^2 construidos, un cajón por cada seis apartamentos.

II. En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.

III. Cualquiera otra edificación no comprendida en esta relación, se ajustará a estudios y resolución del H. Ayuntamiento.

IV. Estas normas se podrán reducir en un 25% de dicho requerimiento en colonias populares y en un 50 % en colonias precarias. En los centros de agencia municipal, centros de barrio, corredores urbanos y demás sectores diferentes a los indicados, se aplicará el 100%.

V. En los casos en que para un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, la demanda total será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.

VI. Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 5% en el caso de edificios o conjuntos que tengan usos mixtos complementarios, con demanda horaria de espacio para estacionamiento no simultánea, que incluya dos o más usos de habitación plurifamiliar, administración, comercio, recreación o alojamiento.

VII. Las medidas de espacio para estacionamiento de coche será de 5.00 por 2.40 metros. Se podrá permitir hasta un 55% de los cajones de estacionamiento para coches chicos de 4.20 por 2.20 metros. Para el cálculo de la superficie de estacionamiento se tomarán 23 m^2 para vehículos grandes y 19 m^2 para vehículos chicos incluyendo la circulación.

VIII. En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, se permitirá que los espacios se dispongan de manera que para sacar un vehículo se muevan un máximo de dos.

IX. En los estacionamientos públicos y privados se podrá aceptar el estacionamiento lateral en cordón; en este caso, el espacio será de 6.00 por 2.40 metros para coches grandes y de 4.80 por 2.00 para coches chicos, más las áreas de circulación.

X. Tratándose de lotes ubicados sobre vías primarias y con frente a otra vialidad, deberá establecerse por esta última calle el acceso al estacionamiento respectivo.

XI. En el caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamiento establecidos, deberán preverse las áreas de ascenso y descenso y las bayonetas de acceso para no interferir con la circulación vial.

XII. Los estacionamientos deberán tener, excepto en los usos habitacionales unifamiliares, carriles laterales de entrada y salida separados, con un ancho mínimo de 3.0 m. por carril y debidamente señalizados. Las maniobras de estacionamiento deberán realizarse dentro del predio.

XIII. En todo lo aquí previsto, los estacionamientos deberán ajustarse al reglamento que en esta materia se expida.

6.4. NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS Y ESPECÍFICAS PARA ZONAS URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO Y/O LOS NUEVOS FRACCIONAMIENTOS, LOS CONJUNTOS Y CONDOMINIOS Y LAS SUBDIVISIONES DE PREDIOS DE 1000 m^2 Y MÁS DE SUPERFICIE.

- **ALINEAMIENTO**

- No podrá sobresalir del alineamiento del predio ninguna construcción o volado sobre la vía pública. Las marquesinas de las puertas de acceso a patios o garajes podrán sobresalir del alineamiento un metro como máximo sobre la vía pública. Todos los elementos de la misma deberán estar a una altura mayor de dos metros cincuenta centímetro sobre el nivel de banqueta.

- **RESTRICCIONES AL FRENTE Y COLINDANCIAS**

- En todos los predios, con base a la zona secundaria de uso del suelo, deberán dejarse como mínimo las siguientes franjas de restricción libres de todo tipo de construcción.

Uso	Restricciones		
	Frente (m)	Colindancias (m)	Fondo (m
H1	6.0	3.0	6.0
H2 y HS2	6.0	1.0	4.0
H3 y HS3	3.0	0.0	3.0
CS1, CS2 y CS3	3.0	0.0	3.0
E	10.0	5.0	10.0
AD	10.0	5.0	10.0
V	no determinado		
PAE1	10.0	5.0	10.0
PAE2	6.0	4.0	10.0
IN	6.0	1.0	4.0
CA	no es susceptible de construcción		
PAE3 y PE	10.0	10.0	10.0

- **INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA**

Techumbres y cubiertas

- Los techos y cubiertas de las construcciones deberán ser inclinados, con una pendiente mínima del 25% y máxima del 50% y tener un acabado de teja de barro.

- El uso de azoteas horizontales queda limitado a zonas de servicio, salidas de ductos o tiros, con un máximo del 20% de la superficie total de la azotea, siempre y cuando su terminado sea como una terraza y con recubrimiento de baldosa de barro o similar.

Bardas

- Se permitirán las bardas al frente de los lotes y en las colindancias laterales, siempre y cuando tengan una altura máxima de 2.50 m. Estas bardas deberán ser construidas con materiales que permitan la vista a los jardines interiores, autorizándose un rodapie (muro de desplante de la barda) de 90 cm. de altura como máximo, que deberá ser de material de origen orgánico, setos vegetales o bardas vivas.

- En la colindancia posterior del terreno se permitirá la construcción de bardas con una altura máxima de 2.50 m. debiéndose guardar los lineamientos anteriormente descritos.

- **ORDENAMIENTO ECOLÓGICO**

- Las siguientes determinaciones se ajustaran o complementaran a lo establecido en el reglamento de equilibrio ecológico y protección ambiental para el municipio de Oaxaca de Juárez.

Conservación del arbolado natural

- Todos los proyectos deberán presentar al H. Ayuntamiento, junto con los planos respectivos, un levantamiento de los árboles existentes en el predio, señalando el número, localización, altura aproximada, diámetro del tronco y especie de los mismos.

- En todas las áreas públicas y privadas está prohibida la tala de árboles, aplicándose también a la poda de árboles o arbustos durante el proceso de construcción para ser usados como material de obra o combustión.

- Todos los proyectos, de fraccionamiento y arquitectónicos, deberán buscar la mínima afectación de los árboles, particularmente las especies nativas (Quercus,spp., Encinos), en caso de que se requiera por verdadera necesidad derribar alguno o algunos, se deberá obtener un visto bueno de parte de la autoridad municipal correspondiente.

- En caso de que se requiera derribar algún árbol, el propietario se obliga a reponerlo en el mismo predio con otro, además de entregar al H. Ayuntamiento 10 árboles de 1.5 metros de altura mínima por cada uno que se afecte, antes de retirar los primeros. Los árboles que se repongan deberán ser de la especie que determine la autoridad correspondiente, tomando en cuenta que éstas deberán ser de características tales que mejoren la calidad ambiental y sean apropiadas al clima y condiciones del suelo de la zona.

Separación de aguas pluviales y negras

- Queda prohibido descargar aguas negras a las cañadas o cauces naturales. Asimismo, descargar aguas pluviales a la red de drenaje de aguas residuales, ya que éstas deberán trabajar con plantas de tratamiento, por lo que únicamente podrán verterse en ella aguas negras y/o jabonosas.

- Todos los fraccionamientos, conjuntos habitacionales, viviendas u otras edificaciones deberán contar con sistemas de reciclamiento de aguas, para ser usadas en el riego de jardines y áreas verdes.

Escurrimientos naturales

- Las aguas pluviales de los techos y azoteas deberán drenar al terreno natural o bien guardarse para el riego de jardines y áreas verdes.

- No se podrá modificar la topografía en áreas privadas o públicas que formen parte del drenaje natural del terreno, como cañadas, arroyos o cauces naturales. El aprovechamiento de los terrenos y las obras que se realicen en los mismos buscarán la mínima afectación de la topografía, evitando construir plataformas o terrazas que requieran muros de contención que afecten el drenaje pluvial de las áreas privadas o comunes colindantes.

Aguas residuales

- Queda prohibido verter a las redes de drenaje substancias contaminantes, tales como: aceites, combustibles, ácidos, productos químicos, desechos sólidos o cualquier otro desecho a excepción de agua residual tratada.

- Todas las aguas residuales deberán contar con tratamiento previo antes de su vertido o disposición a la red de drenaje o reutilización. El tratamiento deberá cumplir con las especificaciones establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

- Las descargas de aguas residuales deberán registrarse ante las autoridades municipales competentes. El cumplimiento de esta obligación corresponde a los propietarios o representantes legal de establecimientos, servicios o instalaciones públicas o privadas que originen o motiven las descargas.

Desechos sólidos

- Los desechos sólidos, tales como basura, cascajo, llantas, etc., deberán disponerse en contenedores y depósitos cerrados específicamente construidos para este efecto. Para facilitar su reciclamiento o disposición final, los residuos deberán almacenarse de manera separada de acuerdo a su origen, en: metales, vidrio, papel o cartón y desechos orgánicos. La recolección, transporte, reuso, tratamiento y disposición final de los desechos sólidos no contaminantes o riesgosos corresponde a la autoridad municipal o empresa autorizada, por lo que su manejo deberá de realizarse de acuerdo a las disposiciones reglamentarias específicas que para este efecto se establezcan.

- Queda prohibido incinerar la basura u otros desechos sólidos, así como tirarla en áreas públicas o privadas, cañadas, cuerpos de agua, etc.

Aspectos contaminantes

- Las actividades públicas o privadas y las obras por las que puedan generarse o manejarse residuos altamente contaminantes o peligrosos deberán contar con la autorización de las autoridades competentes.

- Las emisiones de olores, gases, así como de partículas sólidas y liquidas a la atmósfera, generadas por fuentes fijas no deberán superar los niveles máximos permisibles de emisión, por tipo de contaminantes y por fuente, establecidas en los reglamentos y Normas Oficiales Mexicanas correspondientes y en otras disposiciones aplicables, así mismo deberán contar con la autorización de la autoridades competentes.
- Los propietarios o poseedores de terrenos erosionados, en proceso de erosión o desprovistos de vegetación, en concertación con las autoridades competentes, ejecutarán medidas de protección y restauración de los mismos.
- El empleo de maquinaria de construcción ruidosa se podrá utilizar exclusivamente en un horario de 9 a 17 horas.

- No se permitirá el uso de anuncios comerciales espectaculares y ostentosos que estén fuera de escala y proporción en relación con el inmueble y que sobresalgan excesivamente del paramento provocando contaminación visual.

- Las actividades públicas y privadas, así como los edificios que requieran para su funcionamiento de equipo especializado ruidoso deberá hacer las previsiones correspondientes para que éste no supere los 55 dBa medidos en la colindancia del predio más cercano a la fuente emisora.

- Las actividades públicas y privadas, así como los edificios que requieran para su funcionamiento de equipo especializado que produzca vibraciones, deberá hacer las previsiones correspondientes para que éstas sean imperceptibles en la colindancia del predio más cercana a la fuente emisora.

- Las luminarias, reflectores eléctricos u otras fuentes luminosas deberán estar diseñadas y ubicadas de forma que provean la cantidad y calidad de luz requerida, sin provocar deslumbramiento a la vía publica, vialidad o predios colindantes.

- Asimismo se deberá evitar superficies acristaladas o acabados altamente reflejantes en las fachadas exteriores que provoquen deslumbramiento a la vía pública, vialidad o predios colindantes.

- Las actividades públicas y privadas, así como los edificios que requieran para su funcionamiento de equipo especializado que produzcan emisiones térmicas, calor o electromagnéticas deberá hacer las previsiones correspondientes para

que éstas sean imperceptibles en la colindancia del predio más cercana a la fuente emisora.

Riesgos y contingencias ambientales

- Las autoridades municipales establecerán programas de emergencia y contingencia ambiental para atender situaciones debidas a: derrame de líquidos peligrosos, contaminación de agua potable, incendios forestales, tolvaneras, sismos, deslaves, avenidas de agua, etc. Los propietarios, poseedores y representantes legales de los terrenos en cuestión estarán obligados a participar y respetar dichos programas.

- **SERVICIOS MÍNIMOS DE INFRAESTRUCTURA URBANA**

- Los servicios públicos de energía eléctrica, agua potable, drenaje, teléfono y otro tipo de servicios de infraestructura, serán previstos en ductos subterráneos con objeto de evitar deterioro a la imagen urbana y en general al paisaje, por lo que no podrá instalarse ningún tipo de cableado aéreo y únicamente se permitirán arbotantes o faroles para alumbrado público.

- Los servicios públicos no podrán instalarse en las propiedades privadas o en su caso en áreas privativas.

- La dotación mínima de agua potable en las zonas habitacionales deberá ser de 250 litros por habitantes por día. El agua que se destine al consumo habitacional deberá potabilizarse y la que se utilice para el riego de jardines deberá de ser reciclada.

- Los sistemas de distribución deberán satisfacer las condiciones de continuidad y de equilibrio para que en toda la red exista una presión única. Las cargas estáticas mínimas y máximas en las redes deberán ser de 15 y 50 metros respectivamente.

- Se deberá proporcionar redes separadas de desagüe de aguas pluviales y residuales (jabonosas y negras) para su reuso o desalojo. Por este motivo, todas las edificaciones deberán tener instalaciones separadas de agua pluvial y residual, obligatoriamente deberán estar equipadas con muebles sanitarios de bajo consumo de agua y con sistemas de ahorro de agua. Asimismo deberán procurar la reutilización o filtración, dentro del predio, de aguas pluviales y jabonosas, así como el reciclamiento de las mismas.

- Para el manejo y disposición de aguas residuales deberá considerarse como descarga el 80% de la dotación de agua potable; asimismo, deberán someterse a tratamiento todas las aguas servidas, ya sea de manera individual

o colectiva, satisfaciendo los requerimientos para que puedan ser reutilizadas en usos recreativos o a su disposición a la red municipal de drenaje, de acuerdo a lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes. Queda prohibido instalar sistemas de fosas sépticas.

- Todas las lotificaciones deberán contar con una red independiente para el desalojo de aguas pluviales que deberán verterse, previa autorización de las autoridades competentes, a causes naturales y cañadas.

- Los sistemas de riego de áreas verdes y jardinadas se constituirán de manera independiente y se calcularán a razón de 5 l/m^2/día, utilizándose obligatoriamente aguas tratadas o pluviales. Queda estrictamente prohibido para estos usos regar con agua potable.

- Los fraccionamientos y/o edificaciones que se autoricen en la zona clasificada como PAE1 deberán contar con sistemas ecotécnicos para el tratamiento de las aguas negras, captación de energía solar; fuentes para el almacenamiento y provisión de agua para consumo humano; sistema de telefonía celular y reciclamiento de basura. Ya que no se autorizara la introducción de redes técnicas para el suministro de estos servicios, por el Gobierno Municipal, ADOSAPACO, Comisión Federal de Electricidad, Compañías Telefónicas o cualquier otra empresa que emplee los medios técnicos convencionales.

- Para el cálculo de las necesidades de energía eléctrica en las zonas habitacionales deberán considerarse una carga promedio de 100 watts por salida y un promedio de dos salidas por espacio habitacional, o bien un mínimo de 2 Kw para vivienda rural, 4 Kw. para vivienda en zonas H3, y de 5 a 10 Kw para vivienda en zonas HC, H1 y H2.

- **VÍAS PÚBLICAS**

- La vía pública deberán usarse para: la circulación de personas y vehículos, la localización de mobiliario urbano (utilitario, de ambientación, ornato y señalización), alojar las redes de infraestructura y servicios urbanos, y el acceso, iluminación, aireación o asoleamiento de los predios y construcciones colindantes. No podrá tener construcciones definitivas o provisionales que limiten estos usos.

- Las vías públicas urbanas localizadas al sur del llamado “libramiento norte” podrán tener como mínimo 8.0 m. de sección de paramento a paramento; en andadores peatonales podrán tener un mínimo de 4.0 m. con la posibilidad de acceso vehicular de emergencia. Las vías menores de 8.0 m de sección que sean de tipo cerrado o con recorridos menores de 100 m. podrán reconocerse como servidumbres legales de paso o como áreas comunes en régimen de

condominio y deberán ser mantenidas por los habitantes de los predios colindantes o en su caso por los condóminos.

- En cuanto a las vías de acceso a las zonas PAE1, PAE2 y PE solo se permitirá el uso de las ya existentes, con una sección máxima de 5 metros y la ubicación de bolsas o retornos a casa 200 metros. Estas serán de tierra compactada o recubiertas con materiales que permitan la filtración de agua al subsuelo.

- Las vías secundarias de acceso a lotes en las zonas PAE1 y PAE2 podrán tener como máximo 4.00 metros de sección.

- Las circulaciones peatonales de la vía pública deberán ir separadas de las circulaciones vehiculares por medio de guarniciones y deberán estar construidas de materiales cómodos para caminar . El ancho mínimo para aceras y circulaciones peatonales será de 1.20 m. y una altura mínima de 0.15 m. con respecto a las áreas de tránsito vehicular.

- Las rampas de acceso de vehículos en los predios deberán tener la misma clase de materiales, especificación y acabado que el de la acera o andador y tendrá una longitud no mayor a la mitad del frente del lote, pero en ningún caso podrá exceder de 7.50 m. de largo por cada predio.

- En la pavimentación de vías publicas deberán emplearse materiales pétreos, piedra de la región, piedra bola, adoquín de concreto, concreto gravado, cantera y recinto natural o artificial.

- **ELEMENTOS VIALES**

- La vialidad interna de un sector, fraccionamiento o condominio deberá de constituirse como un sistema de circulación organizado de acuerdo a los requerimientos propios de estas áreas, en términos de sus modalidades de transporte: vehicular, peatonal, ciclista o animal; debiendo corresponder a la Estructura Vial definida en el Presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano

- Las vías vehiculares serán aquellas destinadas a la circulación de vehículos automotores en general. El ancho mínimo de estas vías será de 8 m., sección de arroyo de 5.60 m. para dos carriles y sección de banquetas de 1.20 metros, en el caso de las localizadas al sur del llamado “libramiento norte”.

- Las vías peatonales estarán destinadas exclusivamente a la circulación de personas, pudiendo ser andadores, pistas para caminar o trotar y recreativas, con una sección mínima de 1.20 m. Estas áreas deberán estar claramente definidas y diferenciadas de otras vías. Estas vías deberán diseñarse de tal

forma que permitan el libre acceso a personas minusválidas y a vehículos de emergencia en casos especiales; asimismo, deberá contemplar la ubicación de mobiliario urbano y sus áreas de uso para no interferir con la circulación peatonal.

- Las vías para ciclistas serán diseñadas para fines recreativos, mismas que deberán estar debidamente indicadas y señalizadas y no deberán tener intersecciones con otro tipo de vías. Queda prohibida la circulación de bicicletas en vías primarias y peatonales; en vías secundarias y locales las bicicletas circularán por el margen derecho del arroyo.

- Las vías para el tránsito de equinos estará restringido a las Zonas de Parque Ecológico (PAE1, PAE2 y PAE3) y Preservación Ecológica (PE). Las vías para equinos serán diseñadas para fines recreativos, mismas que estarán debidamente indicadas y señalizadas y no deberán tener intersecciones con otro tipo de vías.

- A todo punto de las zonas en que se aplique el presente Plan Parcial deberá poder acceder los vehículos de emergencia. En todos los fraccionamientos y desarrollos se deberán definir recorridos de vehículos de emergencia que se enlacen con la estructura vial primaria establecida en el presente Plan.

- **EQUIPAMIENTO URBANO**

- Los nuevos fraccionamientos, fraccionamientos de interés popular, los conjuntos y condominios y las subdivisiones de predios de 1000 m^2 o más de superficie que se autoricen, estarán obligados a proporcionar las áreas de donación establecidas en el artículo 117 y a ejecutar las obras de equipamiento e infraestructura con base en lo señalado en los artículos 161,162 y 163 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.
- El presente plan establecen las siguientes normas complementarias para la modulación y dimensionamiento del equipamiento requerido por la población a atender en los desarrollos anteriormente señalados:

servida	Unidad	sup.terreno (m^2)	sup. construida (m^2)	pob. (hab.)
-Educación.				
Jardín de Niños				
	3 aulas	950	250	2500
	6 aulas	1500	450	7000
Primaria				
	6 aulas	2500	700	1200

	12 aulas	2500	1000	3600
Secundaria general o técnica	6 aulas	3000	700	10000
- Salud				
Unidad médica	1 consultorio	200	75	2500
Clínica				
	4 consultorios	800	300	10000
- Abasto				
Tianguis				
	20 puestos	300	200	2500
Mercado				
	60 puestos	1700	850	10000
Cultura y Recreación				
Centro social		500	250	2500
Biblioteca		500	150	10000
Jardín Vecinal		2500	100	2 500
Parque urbano		5000	100	10000
Juegos infantiles		1250		2500
Cancha deportiva		50000	2500	2500
Administración y seguridad pública				
Oficina de colonos		250	125	2500
Modulo de vigilancia		150	75	2500

- **MOBILIARIO URBANO**

- El mobiliario urbano deberá dotarse preferentemente en forma de agrupación de elementos individuales compatibles, para permitir una fácil localización por los usuarios.
- En el diseño de los elementos deberá existir integración con su entorno, tanto funcional como visualmente; asimismo contemplará su resistencia a la intemperie y protección de la lluvia. Se deberá considerar en su diseño y construcción los cambios climáticos tanto estacionales como diarios, aquellos que tengan uso diurno deberán estar parcialmente sombreados, ya sea de manera artificial o por medio de vegetación.

- Se deberá tomar previsiones para evitar o controlar el empuje del viento sobre el mobiliario y la señalización para evitar su desprendimiento o movimiento.

- Las áreas donde se ubique el mobiliario urbano deberán estar bien iluminadas.

- El diseño de la iluminación exterior deberá de jerarquizarse en función del uso, intensidad de uso y ubicación del área a iluminar. Esta jerarquización deberá lograrse por medio de variaciones en la altura y espaciamiento de los arbotantes o en cambio de color e intensidad de las luminarias.

- Los nuevos fraccionamientos, fraccionamientos de interés popular, los conjuntos y condominios y las subdivisiones de predios de 1000 m^2 o más de superficie que se autoricen estarán obligados a proporcionar los elementos de mobiliario urbano necesarios para su buen funcionamiento. El presente plan establecen las siguientes normas mínimas para la modulación y dimensionamiento del mobiliario urbano requerido por la población a atender en los desarrollos anteriormente señalados:

Elemento	**Unidad**	**dotación**	**sup.terreno** ($m^{2)}$	**localización**
-Botes de basura áreas recreativas y	1	a cada 100 m. de recorrido peatonal	0.5	vías públicas, áreas verdes y espacios abiertos
-Contenedores de desechos sólidos	1	modulo por fraccionamiento o conjunto	30	Acceso de fraccionamientos o conjuntos
-Bancas	1	variable	2	vías peatonales, áreas verdes y recreativas, espacios abiertos
-Paraderos de autobús áreas	1	a cada 200 m. de recorrido	0.5	vías públicas, áreas verdes y recreativas, espacios abiertos

-Hidrante contra incendio	1	toma siamesa por cada edificio público	100	Exteriores de equipamiento urbano y edificios públicos
-Caseta telefónica	1	por cada fraccionamiento o por cada edificio público	2	Accesos a fraccionamientos o exteriores de equipamiento urbano y edificios públicos
-Kiosko de periódicos	1	por cada fraccionamiento o por cada edificio público	8	Accesos a fraccionamientos o exteriores de equipamiento urbano y edificios públicos

- **SEÑALIZACIÓN**

- La señalización son los elementos gráficos o textos que tengan como objetivo ordenar y regular el funcionamiento de los sistemas de vialidad, y prevenir e informar de todas aquellas situaciones que así lo requieran en los espacios públicos. Las señalizaciones pueden ser: preventivas, restrictivas, informativas, y de contingencia.

- Las señales preventivas tienen por objeto advertir la existencia y naturaleza de un peligro, o el cambio de situación en la vía pública. Esa señal obligará a tomar las precauciones necesarias, dichas señales tendrán un fondo de color amarillo con caracteres negros.

- Las señales restrictivas tienen por objeto establecer determinadas limitaciones o prohibiciones. Dichas señales tendrán un fondo de color blanco con

caracteres de color rojo y negro, excepto la de “Alto” que será de fondo rojo y textos blancos.

- Las señales informativas tienen por objeto servir de guía para la localización o identificación de calles, lugares, etc.. Dichas señales tendrán un fondo de color blanco o verde, tratándose de señales de destino o identificación y fondo azul en señales de servicios; los caracteres serán blancos, en señales elevadas, y negros en todas las demás.

- Las señales de contingencia tienen por objeto servir de guía para la localización de recorridos de emergencia y evacuación. Dichas señales deberán tener un fondo rojo y textos blancos.

- La construcción, colocación características, ubicación y en general todo lo relacionado con señales y dispositivos de funcionamiento de vialidades y control de tránsito deberá sujetarse a lo dispuesto en el manual de Dispositivos para el Control del Tránsito de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, así como en las disposiciones de las autoridades estatales y municipales correspondientes.

- La señalización en pavimentos será exclusivamente para regular el tránsito en la vía pública o complementar las indicaciones de otras señales. Se podrán usar rayas, símbolos, elementos reflejantes o letras de color pintadas o aplicadas sobre el pavimento o en el límite de la acera inmediata al arroyo.

- Las guarniciones se podrán pintar exclusivamente para indicar zonas restringidas de acuerdo a la siguiente forma: Rojo, área para vehículos de emergencia; Amarillo, restricción de estacionamiento; Blanco, cruces peatonales.

- **ANUNCIOS EN LA VÍA PÚBLICA**

Las siguientes normas son complementarias a las establecidas en el Reglamento de Ornato y Anuncios de Honorable Ayuntamiento de la Ciudad de Oaxaca.

- Los anuncios deberán sujetarse a las disposiciones y normas que establezcan las autoridades estatales y municipales competentes.

- Ningún tipo de anuncio podrá ser luminoso. Queda prohibido la instalación de anuncios espectaculares de cualquier tipo que exceda de los dos metros cuadrados.

- Los anuncios de cualquier tipo se podrán colocar exclusivamente en los tableros de información expresamente diseñados para este fin, tales como: tableros de información en paraderos, kioscos y accesos a fraccionamientos o conjuntos.

7. ACCIONES PRIORITARIAS

7.1. ACCIONES DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AMBIENTAL.

- Regenerar los cauces de los ríos y arroyos de la zona, preservándolos de las descargas de aguas residuales.
- Limitar la explotación de los recursos acuíferos de la zona, fomentando la recarga.
- Realizar programas y acciones concretas para el rescate de las áreas de valor ecológico en la Zona de Preservación Ecológica de la Sierra de San Felipe.
- Realizar programas de forestación, reforestación y conservación de las zonas de vegetación y cauces de ríos y arroyos.
- Realizar proyectos y acciones para el control y regulación de los escurrimientos de agua pluvial en los ríos y arroyos de la zona.
- Eliminar los tiraderos a cielo abierto en las inmediaciones de los ríos y arroyos y en las colonias populares.
- Creación y conservación de áreas verdes, recreativas y deportivas.

7.2. ACCIONES DE DESARROLLO URBANO

- Establecer con precisión el límite de¡ área urbanizada y urbanizable en el terreno a partir de señales, mojoneras y linderos.
- Constituir reserva territorial para equipamiento urbano en los servicios prestados por el Ayuntamiento.
- Promover la formación de un Centro de Agencia Municipal para la Agencia de Donají y San Luis Beltrán; ocho centros vecinales, seis en la Agencia de Donají, uno en la Agencia de San Luis Beltrán y uno en el limite entre las Agencias de Dolores, Donají y Cabecera Municipal; tres centros de barrio, uno en la Agencia de Donají, el segundo en la Agencia de San Luis Beltrán, y el tercero en la Agencia de Dolores.
- Impulsar las acciones que permitan apoyar la construcción y mejoramiento de la vivienda popular y de nivel medio.
- Reubicar las viviendas irregulares establecidas sobre los derechos de vía y en general sobre las Zonas Federales de ríos y arroyos.
- Establecer un sistema íntegra¡ de agua potable, incorporando la rehabilitación y ampliación de los sistemas parcialmente existentes.
- Implementar la micromedición del consumo de agua potable en todo el sistema, adecuar tarifas de dotación y consumo en función de los niveles socioeconómicos de la población demandante.
- Integrar el sistema de la zona a las fuentes de abastecimiento de agua potable previstas en el sistema general de la zona conurbada.

- Establecer una red de colectores primarios y colectores marginales en los ríos, así como un sistema de saneamiento de aguas residuales que se integre al sistema general de la zona conurbada.
- Constituir una red natural de drenaje pluvial a partir de¡ usa de los cauces de los ríos y arroyos de la zona a la conducción de agua de lluvia.
- Establecer y preservar los derechos de vía que resulten necesarios como derivación de¡ presente Plan Parcial.
- Construir una vía escénica de acceso y horario restringido como penetración a las zonas de aprovechamiento turístico y recreativas de la Agencia de San Felipe del Agua.
- Construir, de manera concertada, entre autoridades municipales, particulares y/o comunidades las vías secundarias establecidas en el presente Plan.
- Implementar un programa de reordenamiento del transporte colectivo urbano en la zona.
- Construir una terminal de transporte urbano.
- Promover y gestionar la realización de equipamiento urbano básico con la participación de las comunidades y de los particulares.
- Dotación de equipamiento urbano a corto, mediano y largo plazo para los servicios prestados por el Ayuntamiento.
- Gestionar ante las autoridades estatales y federales la dotación del equipamiento a su cargo, para beneficio de los diferentes sectores de la población, de acuerdo a los requerimientos estimados, principalmente en educación, salud, asistencia pública y comercio popular.(Véase cuadros No. Programa Urbano. Requerimientos de Equipamiento Urbano).
- Rescatar y preservar la zona Arqueológica aledaña al Fraccionamiento Casa del Sol.

7.3 ÁREAS Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

- Realizar programas de desarrollo urbano, con base en el artículo 39 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, con el fin de instrumentar acciones en las diferentes áreas de actuación definidas en el presente plan. los programas a realizar serán los siguientes:
    - Preservación ecológica
    - Rescate ecológico
    - Mejoramiento urbano
- Realizar proyecto urbano en el centro de agencia municipal de Donají y San Luis Beltrán.
- Realizar proyecto urbano de¡ Parque Urbano ubicado al sur de la vía escénica.
- Realizar los proyectos ejecutivos de la vía escénica y de las vías primarias.

8. INSTRUMENTACIÓN

El Plan Parcial proporciona un conjunto de instrumentos que permiten transitar de una planeación indicativa a una planeación reguladora y actuante, mediante un sistema detallado de disposiciones normativas en la materia, así como mecanismos de acción gubernamental; principalmente desde el ámbito de competencia del Ayuntamiento, la concertación con los diferentes agentes urbanos, y el control y seguimiento de los procesos urbanos y ambientales.

Los instrumentos para impulsar las políticas y estrategias que define el presente Plan Parcial para las diferentes zonas y áreas de actuación son los siguientes:

8.1. INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN.

La planeación del desarrollo urbano del municipio de Oaxaca de Juárez comprende en términos de la ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, los siguientes planes y programas:

-PLAN DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA.

Constituye el marco de referencia para los planes municipales, de centros de población, parciales, sectoriales y programas de desarrollo urbano. Consigna la clasificación general del suelo, la estructura territorial y urbana del conjunto de la zona conurbada.

-PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO.

Precisan y complementan los supuestos del Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada al interior del Municipio de Oaxaca para cada agencia municipal o agrupaciones de ellas.

El presente Plan Parcial establece una zonificación de detalle y un sistema normativo específica, considerando las áreas de actuación donde se aplicarán las políticas y estrategias previstas para conservar, mejorar y encauzar el crecimiento urbano al interior del área de estudio.

-PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

Las áreas de actuación que definen las políticas territoriales serán objeto de un tratamiento diferencial y constituyen la materia específica de los programas de desarrollo urbano, bajo una óptica de fomento, operativa y control.

-PROGRAMAS DE MANEJO DE ECOLOGÍA Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE.

Las áreas de actuación en el Parque Ecológica y en el suelo de preservación establecen la realización de programas de desarrollo en las áreas de Conservación Ecológica, Producción Rural y Agropecuaria, Aprovechamiento Turístico y Recreativo y Restauración Ecológica en congruencia a lo establecido

en la ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, tanto como en la Ley de Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca.

-PROYECTOS URBANOS

Constituyen la denominación genérica de cualquier tipo de proyecto o programa específico localizado territorialmente en las áreas de actuación de¡ presente Plan Parcial, por medio de los cuales se desarrollará: urbanizaciones, fraccionamientos o proyectos urbano-arquitectónicos, estableciendo las mediadas de planeación, diseño urbano y programación de obras e inversiones, sea en forma coordinada o concertada con otros niveles de gobierno, o con los sectores social y privado.

-SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO.

Se implementará un sistema de información y administración urbana a cargo de la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal que integrará la información cartográfica y documental de todas sus unidades administrativas, así como la coordinación con el Catastro y la Tesorería Municipal. Este sistema deberá mantener una captura y evaluación permanente y continua de la información relativa a los procesos urbanos y a la toma de decisiones en planeación y gestión del desarrollo urbano.

9.2. INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN

El presente Plan Parcial plantea una zonificación de detalle y un conjunto de normas para regular los usos del suelo.

Para alcanzar tales fines prevé los siguientes instrumentos de zonificación:

-CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

Delimita y divide el territorio de estudio en suelo urbano (área urbanizadas y áreas urbanizabas), donde se prevé la implantación de usos de¡ suelo y establecimientos urbanos; así como, suelo no urbanizaba, donde se impone la conservación y aprovechamiento racional de sus recursos naturales y agropecuarios.

-ZONIFICACIÓN

Establece en forma precisa para cada predio o área los usos permitidos y prohibidos para las diferentes zonas que integran el territorio de estudio y sus normas urbanas. la zonificación y sus normas se establecen en el correspondiente capítulo del Presente Plan Parcial.

8.3. INSTRUMENTOS DE FOMENTO

Es necesario crear sistemas y procedimientos de actuación y gestión para articular las acciones del Ayuntamiento y otros niveles de gobierno; concertar e

inducir con los sectores social y privado la realización de las acciones e inversiones en obras y servicios, de acuerdo con las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, así como para generar recursos y simplificar los trámites gubernamentales.

-CONCERTACIÓN E INDUCCIÓN CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO

Para concertar acciones entre el Ayuntamiento, otros niveles de gobierno, propietarios, promotores y beneficiarios, se considera la constitución de *entidades de desarrollo* para los programas y proyectos urbanos establecidos o permitidos, que requieran dictamen de impacto urbano o impacto ambiental por el presente Plan Parcial. Estas entidades resultan particularmente importantes en materia inmobiliaria para la integración de la propiedad y su dotación de infraestructura y equipamiento urbano primario a partir de la realización de programas, proyectos y acciones integrales de desarrollo, tanto para el crecimiento, conservación y mejoramiento urbano.

Los programas y proyectos de edificación y urbanización, ya sean en áreas de crecimiento, conservación, saturación o mejoramiento urbano, se realizarán con las normas establecidas en el presente Plan Parcial, las que a criterio de los promotores podrán complementarse o mejorarse.

En este sistema de concertación, los promotores cubrirán los costos materiales y sociales que se generen por el enlace de los propios proyectos a las redes de infraestructura de la ciudad y establecerán sus compromisos en la realización de acciones tendientes a la mitigación o eliminación de impactos urbanos negativos en el entorno urbano generados por estos proyectos.

-SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

Se implementará un sistema electrónico y simplificado, a partir de las disposiciones de¡ presente plan parcial, para la expedición de permisos y licencias relativas a la autorización de: alineamiento, uso de¡ suelo, restricciones y afectaciones, subdivisiones y urbanizaciones de predios.

La autorización de nuevos proyectos de desarrollo urbano, promovidos bajo el sistema de entidades de desarrollo, quedará condicionado a los estudios de impacto urbano o ambiental consignados en el presente plan, de acuerdo a lo establecido en el marco legal vigente y a los convenios de compromisos de acción o al pago de los costos equivalentes por parte de los promotores, de acuerdo a lo concertado con la autoridad correspondiente. Para ello, el Ayuntamiento deberá diseñar y establecer las figuras legales y administrativas, procedimientos operativos y tiempos necesarios para la implementación de estos mecanismos de desarrollo.

El Ayuntamiento realizará acuerdos que se ajustarán a las siguientes bases, los términos de los ordenamientos jurídicos aplicables:

a). Facilidades administrativas para la regularización de la tenencia de la tierra, en las áreas, establecidas como urbana y urbanizables, en cuanto a trámites competencia de dependencias del Ayuntamiento.

b). Facilidades para la constitución del régimen de propiedad en condominio para la vivienda.

c). Otorgamiento de apoyos administrativos, facilidades y estímulos administrativos para la regularización de la vivienda y en general de las edificaciones.

d). Apoyos administrativos a los programas de construcción de equipamiento urbano, privado o social, requerido en la zona.

e) Facilidades administrativas para el establecimiento de actividades turísticas y recreativas permitidas, en la zonas determinadas para este uso, con el objeto de dar impulso el parque ecológico, otorgar certidumbre a los propietarios o poseedores, empresarios y promotores y generar fuentes de empleo.

8.4. INSTRUMENTOS DE CONTROL.

Para sujetar las acciones de la administración pública y de los particulares a las determinaciones del presente Plan Parcial y, en su caso aplicar las sanciones correspondientes, se prevén los siguientes instrumentos:

-CONTROL DEL GASTO PÚBLICO EN SU ORIENTACIÓN TERRITORIAL

Se reglamentará que los informes de] gasto público municipal, al cabildo Municipal, se acompañen de la documentación necesaria que demuestre su congruencia con las determinaciones de la planeación urbana para la zona.

-CONTROL DEL USO DEL SUELO

En el control de¡ uso de¡ suelo de áreas, predios y edificaciones, por parte de los particulares y de¡ sector público, se realizarán los siguientes instrumentos:

- Consolidar y mejorar la eficiencia en la operación de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal para la expedición de permisos y licencias de su competencia.

-Revisar los usos de suelo y costumbres de los órganos agrarios: ejidales y comunales, en cuanto a “concesiones” de uso de suelo y subdivisiones de predios, en las áreas de su jurisdicción, a partir de lo establecido en la Legislación Agraria y de Desarrollo Urbano Vigente.

-Coordinar las acciones de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal con las dependencias municipales, estatales y federales del medio ambiente, para Omitir en los términos de la legislación urbana y ambiental vigente, autorizaciones

a establecimientos y otros desarrollos que requieren de Dictamen de impacto urbano o ambiental,

-Establecer la metodología, alcances y contenido, así como procedimientos, costos y tiempos requeridos para la elaboración de los dictámenes de impacto Urbano para los usos del suelo establecidos en el Presente Plan Parcial, con Fundamento en la ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.

-Establecer el perfil profesional y los requisitos de acreditación ante el Ayuntamiento que deberán cumplir los peritos profesionales que realizarán los estudios de impacto, los informes y los dictámenes urbanos.

8.5. INSTRUMENTOS DE COORDINACIÓN

Se requiere fortalecer los mecanismos de articulación entre las diferentes áreas administrativas del Ayuntamiento en términos de las políticas y estrategias que establece el Plan Parcial para la coordinación de acciones a la planeación y gestión del desarrollo urbano.

En cuanto a los procesos urbanos en la ciudad de Oaxaca, se requiere fortalecer los instrumentos de coordinación de las diferentes instancias de gobierno responsables del ordenamiento urbano y ecológico de la Zona Conurbada de la ciudad de Oaxaca, provistos en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, como son la Comisión de Conurbación Intermunicipal de la Ciudad de Oaxaca y la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, principalmente en la previsión de recursos básicos, como son: agua, saneamiento, grandes obras de infraestructura, vialidad, transporte, entre otros.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA NORESTE: COLONIA REFORMA, UNIDADES HABITACIONALES Y FRACCIONAMIENTOS*

MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL
OAXACA, 2001

* APROBADO Y EXPEDIDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 17 DE DICIEMBRE DE 2001, SIENDO PRESIDENTE MUNICIPAL INTERINO DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA, EL CIUDADANO ARQUITECTO CARLOS EDUARDO MELGOZA CASTILLO.

ÍNDICE.

	PAG.
1. ANTECEDENTES.	5
1.1. Introducción.	6
1.2. Definición del área de estudio.	7
1.3. Fundamentación jurídica.	8
1.4. Condicionantes de otros niveles de planeación.	11
• Nivel Nacional.	11
• Nivel Estatal.	12
• Nivel Metropolitano.	13
1.5. Condicionantes de otros sectores de planeación.	15
• Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006.	15
• Programa de Vivienda 2001-2006.	16
• Programa de Desarrollo del Sector Turismo 1995-2000.	17
• Programa de Medio Ambiente 1995-2000.	18
• Plan Municipal de Desarrollo 1999-2001.	19
2. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO.	21
2.1. Análisis del medio físico natural.	22
• Topografía.	22
• Geología.	22
• Hidrografía.	22
• Vegetación.	22
• Clima.	23
2.2. Análisis de la problemática ambiental de la zona de estudio, riesgo potencial y zonas vulnerables.	23
• Vocación natural.	23
• Problemática ambiental.	23
• Riesgo potencial.	23
• Zonas vulnerables.	23
2.3. Análisis del contexto urbano.	24
• Antecedentes del desarrollo urbano.	24
• Crecimiento urbano.	25
• Integración a la estructura urbana.	29
• Interrelaciones funcionales y espaciales entre la zona de estudio y la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca.	30
2.4. Aspectos demográficos.	30
• Población y dinámica de crecimiento.	30
• Población económicamente activa.	33
• Nivel de ingresos.	34
2.5. Aspectos económicos.	35
• Actividad inmobiliaria en el área.	35
2.6. Aspectos sociales.	36
• Organizaciones sociales urbanas y grupos con incidencia en los procesos urbanos de la zona.	36

- Tenencia de la tierra en el área de estudio. 36

2.7. Estructura urbana. 37
- Área urbana actual y morfología urbana. 37
- Uso del suelo. 38
- Equipamiento urbano. 40
- Red vial y transporte. 43
- Infraestructura urbana. 45

2.8. Asentamientos humanos irregulares en la zona. 45
- Número de asentamientos y área ocupada. 45

3. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO INTEGRADO. 47

3.1. Síntesis de la problemática y sus tendencias. 48
- Aspectos demográficos y socioeconómicos y escenarios futuros. 48
- Aspectos territoriales. 50
- Dinámica urbana. 50
- Problemática ambiental, tendencias del deterioro ambiental y escenarios opcionales. 51

3.2. Aptitud en las áreas naturales de la zona. 52
- Actividades recreativas, deportivas y turísticas. 52
- Áreas de preservación ambiental. 52

3.3. Estimación de las demandas generadas sobre componentes de la estructura urbana. 52
- Suelo urbano. 52
- Vivienda. 53
- Equipamiento urbano. 54
- Infraestructura urbana. 55

4. OBJETIVOS Y POLÍTICAS. 57

4.1. Objetivos. 58

4.2. Políticas y lineamientos. 59
- Medio ambiente. 59
- Suelo . 59
- Estructura urbana. 60
- Vivienda. 60
- Equipamiento. 60
- Vialidad y transporte. 61
- Infraestructura urbana. 61
- Patrimonio histórico, artístico y cultural. 61
- Desechos sólidos. 61
- Prevención y atención de emergencias urbanas. 62

5. ESTRATEGIA. 63

5.1. Estrategia general de desarrollo urbano y ordenamiento territorial. 64
- Política de distribución demográfica en el área 64
- Estrategia de ordenación ecológica de las áreas naturales. 64
- Estrategia de desarrollo urbano. 65

5.2. Estructura urbana . 65
- Clasificación del territorio. 65
- Límites de las zonas urbanizadas y urbanizables de desarrollo concertado. 66
- Subcentros urbanos y áreas concentradoras de actividad. 66

- Equipamiento Urbano. 66
- Vialidad. 67

6. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS. 69

6.1. Zonificación de usos y destinos del suelo. 70

- Usos generales. 70
- Usos permitidos y prohibidos. 70
- Usos que requieren estudios especiales (EE). 70
- Usos que generan impacto ambiental (I A). 70
- Intensidad máxima de ocupación del suelo (COS). 71
- Intensidad máxima de aprovechamiento del suelo (CUS). 71
- Usos específicos. 72

6.2. Zonificación Secundaria y normas técnicas básicas sobre el uso y aprovechamiento del suelo. 74

- Zona H3* - Habitacional de densidad media. 74
- Zona H4* - Habitacional de alta densidad. 76
- Zona HS3* - Habitacional de densidad media, con comercio y servicios dentro de la vivienda. 78
- Zona HS4* - Habitacional de alta densidad con comercio y servicio dentro de la vivienda. 80
- Zona CS2* - Comercio y servicios de intensidad media. 81
- Zona E* - Equipamiento. 85
- Zona PAE1* - Parque ecológico limitado de muy baja intensidad. 88
- AD* - Área de donación. 89
- Zona AV* - Área Verde. 92
- Zona I1* -Industria ligera, bodegas y talleres. 93
- Zona IN* - Infraestructura. 96

6.3. Normas técnicas generales de uso y aprovechamiento del suelo. 97

- Disposiciones generales de zonificación secundaria. 97
- Alineamiento. 97
- Restricciones a la construcción. 98
- Integración al contexto e imagen urbana. 98
- Ordenamiento ecológico. 98
- Estacionamiento de vehículos. 99

6.4. Normas técnicas complementarias y específicas para zona urbanizables de desarrollo concertado y/o los nuevos fraccionamientos, los conjuntos y condominios y las subdivisiones de predios de 1000m² y más superficie. 103

- Alineamiento. 103
- Restricciones al frente y colindancias. 103
- Integración al contexto e imagen urbana. 104
- Ordenamiento ecológico. 104
- Servicios mínimos de infraestructura urbana. 107
- Vías públicas. 109
- Elemento viales. 110
- Equipamiento urbano. 111
- Mobiliario urbano. 112
- Señalización. 114
- Anuncios en la vía pública. 115

7. ACCIONES PRIORITARIAS. 117
7.1. Acciones de desarrollo urbano. 118
7.2. Áreas y programas de desarrollo y de mejoramiento urbano. 119

8. INSTRUMENTACIÓN. 121
8.1. Instrumentos de planeación. 122
- Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca. 122
- Planes Parciales de Desarrollo Urbano. 122
- Programas de Desarrollo Urbano. 122
- Proyectos Urbanos. 122
- Sistema Municipal de información para el desarrollo urbano. 122

8.2. Instrumentos de regulación. 123
- Clasificación del territorio. 123
- Zonificación. 123

8.3. Instrumentos de Fomento. 123
- Concentración e inducción con los sectores social y privado. 123
- Simplificación administrativa. 124

8.4. Instrumentos de control. 124
- Control del gasto público en su orientación territorial 124
- Control del uso del suelo. 124

8.5. Instrumentos de coordinación. 125

I. ANTECEDENTES

1.1. INTRODUCCIÓN.

El *Plan Parcial de Desarrollo Urbano la Zona Noreste del Municipio de Oaxaca,* jurídicamente se sustenta en: la *Ley General de Asentamientos Humanos;* la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca* y; en el *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, 1994.*

La realización del *Plan Parcial de la Zona Noreste del Municipio de Oaxaca* se lleva a cabo a través del H. Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal; el Gobierno del Estado de Oaxaca; las autoridades de la colonia Reforma, de las Unidades Habitacionales y de los fraccionamientos; las instituciones federales pertinentes y; las opiniones de los grupos sociales que integran a la comunidad.

Al noreste del Municipio de Oaxaca se ubica el área de estudio, que engloba 439.36 hectáreas, a la que se asimilan: 10 colonias, 17 fraccionamientos, 4 unidades habitacionales, 1 zona escolar y, 2 zonas de equipamiento.

La problemática que se expresa en el área de estudio consiste en:

- Desplazamiento del uso habitacional por el uso comercial.
- Mezcla de usos del suelo comerciales y habitacionales, que en ocasiones da como resultado relaciones incompatibles entre los mismos.
- Inadecuación de la cantidad y de la ubicación de los cajones de estacionamiento en la vía pública.
- Desplazamiento de la circulación peatonal por la circulación vehicular, ocasionando situaciones desventajosas para el peatón.

Consecuentemente, los propósitos que se formulan en el Plan Parcial son:

- Ordenar los usos del suelo en la zona sureste de la ciudad, replanteando los usos del suelo en las áreas libres existentes, a fin de lograr una compatibilidad entre los mismos.
- Normar la densidad poblacional y de vivienda, adecuada para la zona, sobre todo en las áreas libres.
- Estimular la realización de espacios de estacionamiento vehicular, a fin de disminuir la ocupación de la vía pública con cajones de estacionamiento.
- Aplicar una normatividad relativa a la regulación y el control de la imagen urbana en el área de estudio.
- Normar el uso de la vía pública, promoviendo la reubicación de los elementos comerciales que la invaden, atendiendo aspectos técnicos, económicos y sociales.
- Definir una jerarquía vial adecuada, considerando tanto al vehículo como al peatón como partes integrantes de la misma.

Con base en la normatividad vigente[1], el Plan Parcial se desarrolla en ocho capítulos:

1. ANTECEDENTES. Capítulo en el que se describen las características del Plan, las bases jurídicas en que se fundamenta, así como la definición del área de estudio. Complementariamente se analizan las condicionantes de otros niveles y sectores de planeación, que inciden sobre el presente Plan Parcial.

2. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO. En él se estudia un entorno urbano en la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca, considerando sus relaciones con el área de estudio. En esta última se analiza el medio natural, el proceso demográfico y socioeconómico y, la estructura urbana en la zona.

3. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO INTEGRADO. Constituye una síntesis de las necesidades que se analizan y sus tendencias que se prevén.

4. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DEL PLAN. Trata sobre la definición de objetivos, políticas y lineamientos del Plan.

5. ESTRATEGIA. Contiene las propuestas de solución relativas al contexto general del desarrollo urbano, tanto como al ámbito de la estructura urbana.

6. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS. Consiste en la propuesta de zonificación de usos y destinos del suelo, formulando las normas técnicas sobre: usos del suelo, equipamiento urbano, estacionamientos, infraestructura.

7. ACCIONES PRIORITARIAS. Integra las acciones de desarrollo urbano, elaborando un conjunto de programas de desarrollo urbano.

8. INSTRUMENTAL. Capítulo relativo a las instancias administrativas y financieras aplicables a la ejecución y el control del *Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Noreste de la Ciudad de Oaxaca.*

1.2. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

Hacia el noreste del Municipio de Oaxaca se localiza el área de estudio, que comprende un polígono irregular con una superficie de 439.36 hectáreas, en las que se inscriben:

a) 189.01 hectáreas de la colonia Reforma.
b) 158.15 hectáreas de los asentamientos humanos ubicados al norte de la misma, que se integran con: 26.30 hectáreas de la colonia Loma Linda, 19.66 hectáreas de la colonia Lomas del Crestón, 9.59 hectáreas del fraccionamiento Colinas de la Soledad, 8.49 hectáreas del fraccionamiento Residencial San Felipe, 2.23 hectáreas del fraccionamiento Presa San Felipe, 0.39 hectáreas del fraccionamiento El Retiro, 12.30 hectáreas de la colonia Olímpica, 16.45 hectáreas de una zona Escolar, 2.58 hectáreas del fraccionamiento Villas de Antequera, 43.67 hectáreas de la unidad

[1] *Manual para la elaboración de planes de desarrollo urbano de centros de población,* México, D.F., Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, 1981.

habitacional Infonavit 1° de Mayo (que engloba: 4.82 hectáreas de la 1ª etapa, 5.44 hectáreas de la 2ª etapa, 1.85 hectáreas de la 3ª etapa, 4.84 hectáreas de la 4ª etapa, 6.03 hectáreas de la 5ª etapa, 6.45 hectáreas de la 6ª etapa, 7.09 hectáreas de la 7ª etapa, 3.97 hectáreas de la 8ª etapa, 1.45 hectáreas de la 9ª etapa y, 1.73 hectáreas de la 10ª etapa), 2.91 hectáreas de la zona de Equipamiento - A, 0.43 hectáreas de la zona de equipamiento - B, 9.07 hectáreas de la unidad habitacional Fovissste, 0.18 hectáreas de la colonia Damnificados y, 3.90 hectáreas de la colonia Unión y Progreso.

c) 44.02 hectáreas de los asentamientos humanos ubicados al sur de la misma, que se componen con: 9.64 hectáreas de la colonia América Norte, 22.98 hectáreas de la colonia América Sur, 2.14 hectáreas de la unidad habitacional Militar y, 9.26 hectáreas de la colonia Centro.

d) 48.18 hectáreas de los asentamientos humanos ubicados al oeste de la misma, que engloban: 0.52 hectáreas del fraccionamiento Aurora, 1.18 hectáreas del fraccionamiento Poza del Ángel, 3.14 hectáreas del fraccionamiento La Loma, 1.47 hectáreas del fraccionamiento La Loma Ampliación, 3.03 hectáreas del fraccionamiento Pozas Arcas, 9.74 hectáreas de la colonia La Cascada, 9.84 hectáreas de la unidad habitacional Issste, 4.54 hectáreas del fraccionamiento Lomas de la Cascada, 5.04 hectáreas del fraccionamiento La Cascada, 3.80 hectáreas del fraccionamiento Rincón del Acueducto, 0.53 hectáreas del fraccionamiento El Papayo, 1.73 hectáreas del fraccionamiento Los Mangales, 1.28 hectáreas del fraccionamiento El Chopo y, 2.34 hectáreas del fraccionamiento La Luz.

Las colindancias del área de estudio son: Al *norte,* con la Agencia Guadalupe Victoria, la Agencia San Felipe del Agua (a la que se asimilan: el fraccionamiento San Carlos, la colonia Sabinos y, la colonia Ricardo Flores Magón), la colonia Volcanes de la Agencia Donají, el fraccionamiento Los Ríos de la Cabecera Municipal; al *oriente,* con el Municipio de Santa Lucía del Camino; al *sur,* con la unidad habitacional Modelo "C", el Centro Histórico (al que se asimilan: la colonia Camino Nacional y, el barrio de Jalatlaco) y; al *oeste,* con la Cabecera Municipal (que comprende: la colonia Díaz Ordáz, el barrio de Xochimilco, la colonia Estrella, la colonia Aurora, la colonia Mártires de Río Blanco y, una fracción de parque ecológico).

1.3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

En el ámbito general, el *Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Noreste de la Ciudad de Oaxaca* se sustenta jurídicamente en: la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* y la *Ley General de asentamientos Humanos*. En el ámbito específico del Estado de Oaxaca, en: la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca,* la *Ley de desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca* y, la *Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca.*

La *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,* en su artículo 27 asigna a la Nación el derecho de ordenar los asentamientos humanos; definir adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, para realizar obras públicas; planear y controlar la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población

Su artículo 73 capacita al Congreso de la Unión para formular leyes sobre asentamientos humanos convocando la participación del Gobierno Federal, de los estados y de los municipios en lo que les concierne.

Se otorga a los municipios, en el artículo 115 constitucional, el derecho de formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal; gestionar la producción y administración de sus reservas territoriales; normar y supervisar el uso del suelo en su jurisdicción; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; expedir licencias y permisos de construcciones y; promover la producción y administración de las reservas ecológicas.

La *Ley General de Asentamientos Humanos,* faculta en su artículo 9 a los municipios para: a) Formular, aprobar y administrar los planes o programas de desarrollo urbano, vigilando su cumplimiento; b) Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de predios en los centros de población; Administrar la zonificación de los planes o programas de desarrollo urbano; c) Expedir autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones y condominios, de acuerdo con la normatividad vigente; d) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra, dentro del marco jurídico vigente; e) Sancionar administrativamente a los infractores de las disposiciones de los planes de desarrollo urbano.

En su artículo 12 se indica que la ordenación y regulación de los asentamientos humanos se desarrollará mediante: el *Programa Nacional de Desarrollo Urbano,* los P*rogramas Estatales de Desarrollo Urbano,* los *Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas* y; los *Planes y Programas Municipales de desarrollo urbano* y; los *Programas de Desarrollo Urbano* derivados de los anteriores.

El artículo 35 de la misma Ley, establece que los ayuntamientos podrán formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, determinando: a) Las áreas que delimitan e integran los centros de población; b) Los usos del suelo permitidos y prohibidos, así como su compatibilidad; c) Las densidades de construcción y de población; d) Las zonas de conservación, restricción, de reserva, de desarrollo controlado, según la normatividad vigente.

La *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca,* determina en el artículo 94 que los municipios del Estado se pueden asociar libremente, respetando sus singularidades étnicas e históricas, para formar corporaciones de desarrollo regional, para la instrumentación de programas de urbanización,

planeación y regulación de las poblaciones, en los que aquellos municipios indicarán las áreas naturales protegidas y las reservas territoriales necesarias.

La *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca,* en el artículo 1 declara como objeto: normar la planeación, fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; establecer las bases para que el Estado y los municipios determinen provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

Según el artículo 19 de la misma, los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, declaratorias, provisiones, usos, reservas y destinos de predios se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.

En su artículo 23 se concede el derecho al ejecutivo, a través de la dependencia pertinente, para: respaldar y asesorar a los ayuntamientos en la formulación de los planes o programas de desarrollo urbano y declaratorias correspondientes; publicar e inscribir en el registro Público de la Propiedad aquellos planes o programas de desarrollo urbano y, las declaratorias de usos, reservas y destinos de predios autorizados.

Esta Ley, en su artículo 24 expresa que los ayuntamientos del Estado podrán: realizar, aprobar y administrar los planes o programas de desarrollo urbano y su zonificación, de acuerdo con el Plan estatal de desarrollo Urbano, pudiendo modificarlo en su caso; conceder o negar licencia de uso del suelo; autorizar o negar licencias de construcción, de fraccionamientos, subdivisiones y relotificaciones; participar en la regularización de la tenencia de la tierra; crear y administrar sus reservas territoriales para el crecimiento urbano y de sus zonas de reserva ecológica.

El artículo 25 de la misma indica que la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, presidida por el ejecutivo, asesorará a este último y a los ayuntamientos en lo relativo al desarrollo urbano.

La propia *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca,* en el artículo 28 establece que el Ejecutivo y los ayuntamientos promoverán la participación ciudadana en el desarrollo urbano, a través de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, realizando foros de consulta popular u otros medios.

Con fundamento en su artículo 43, la redacción del *Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Noreste de la Ciudad de Oaxaca,* la realiza el Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal.

Con fundamento en los artículos 54 al 57, se podrán hacer revisiones y, en su caso modificaciones al Plan.

La *Ley Orgánica Municipal de Oaxaca,* define las facultades de los ayuntamientos en materia de desarrollo urbano.

1.4. CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACIÓN.

- **NIVEL NACIONAL.**

PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 1995-2000.

Los objetivos generales de este programa son: a) Sobre el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: Encausar el ordenamiento territorial de las actividades económicas y de la población en correspondencia con las potencialidades de las ciudades y de las regiones y; b) Sobre el desarrollo urbano ordenado y sustentable: Promover el crecimiento urbano ordenado de las ciudades con base en la normatividad vigente sobre desarrollo urbano, así como en el equilibrio ambiental de los centros de población, respetando la autonomía estatal y la libertad municipal.

En las políticas sobre el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, se propone: a) Alentar una red de ciudades, opcionalmente a las cuatro zonas metropolitanas principales del país, para lograr la equidad entre regiones y entre centros de población; b) Invertir recursos gubernamentales a través de la coordinación de las entidades y las dependencias de la Administración Pública Federal; c) Ordenar el territorio de los asentamientos humanos en el ámbito de los estados, con la participación de los gobiernos respectivos.

Las políticas sobre desarrollo urbano ordenado y sustentable, proponen: a) La regulación del uso del suelo y el crecimiento de las ciudades, mediante la permanente vigencia y operación de instrumentos administrativos.

Las estrategias generales para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano expresan:

1) Considerar las capacidades productivas de las regiones para su articulación económica, consolidando corredores económicos que han de enlazar las regiones del sur, abastecedoras de materias primas, con los lugares de demanda del norte de México.

Una de las ciudades estratégicas es Oaxaca, la cual requiere de apoyo en: manufacturas; comercio, hoteles y restaurantes; servicios sociales y comunales y; comunicaciones y transportes. La ciudad de Oaxaca se inscribe en el corredor prioritario para la integración urbano regional: Tapachula-Manzanillo.

2) Coordinar las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, con los tres niveles de gobierno y, las organizaciones sociales. Promoviendo la descentralización, las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal han de considerar la asignación de recursos en términos de los impactos territoriales como en la organización de los centros de población.

3) El Programa de Desarrollo Urbano de Cien Ciudades propone la consolidación del desarrollo ordenado de las ciudades medias y pequeñas, aprovechando su capacidad de asimilación de actividades económicas y de

atracción de población. Oaxaca, en cuanto ciudad media será apoyada en sus actividades productivas, estimulando el crecimiento ordenado y la consolidación de la administración municipal y su coordinación con otros niveles de gobierno.

4) Apoyar a las autoridades locales en el ordenamiento territorial y en el impulso al desarrollo urbano, para contar con planes estatales de desarrollo urbano, así como con un marco jurídico sobre desarrollo urbano.

5) Estimular la participación social e individual en la toma de decisiones, seguimiento y evaluación de las acciones sobre desarrollo urbano.

- **NIVEL ESTATAL.**

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE OAXACA.

Los objetivos que contiene son: 1) Guiar el crecimiento y corregir la problemática existente en los asentamientos humanos de la entidad, mediante la definición de su imagen futura; 2) Incorporar la toma de decisiones en la identificación de acciones del sector público en los asentamientos humanos; 3) Coordinar la intervención de los organismos federales, estatales y municipales, para la elaboración de políticas, planes, programas y proyectos específicos para la entidad; 4) Interpretar en el nivel estatal las políticas y planes jerárquicamente superiores, ubicando territorialmente las zonas adecuadas para el desarrollo económico y social, estableciendo las bases para la formulación de planes jerárquicamente superiores e inferiores; 5) Formular convenios con el Gobierno Federal y; 6) Informar a la población en general y a las instituciones del sector público.

Con base en el crecimiento económico de la entidad se propone una organización espacial. Así, la política sobre el desarrollo regional plantea: 1) El desarrollo equilibrado de las regiones con base en sus potencialidades; 2) Coordinar las acciones del sector público y privado, a la vez que se impulse un sistema de planificación participativo de la colectividad; 3) Mejorar la distribución regional del ingreso y lograr la interdependencia y complementación regional, mediante la compatibilización de los planes sectoriales y regionales y; 4) Desarrollar las actividades productivas y la infraestructura para hacer compatible el crecimiento económico del Estado con el desarrollo social del mismo.

Los objetivos para organizar el sistema urbano estatal son: 1) Incentivar la distribución de la población en las zonas de mayor potencial de desarrollo; 2) Ubicar las actividades económicas en correspondencia con la potencialidad de los recursos naturales, infraestructura y mano de obra disponible; 3) Promover el desarrollo de ciudades concentradoras de servicios formando subsistemas urbanos con base en su función económica; 4) Desarrollar el sistema de transporte y comunicación interurbana; 5) Reducir las desigualdades regionales en el Estado; 6) Impulsar la complementariedad funcional de las ciudades en cada

sistema; 7) Definir zonas y sectores prioritarios y; 8) Adecuar la distribución espacial de los servicios básicos.

Las políticas para el ordenamiento del territorio y la distribución de la población en la ciudad de Oaxaca son: 1) Consolidar la función de la ciudad de Oaxaca para cumplir con la política de impulso propuesta para ella en el *Plan Nacional de desarrollo Urbano*; 2) Impulsar el crecimiento del sistema de transporte y comunicación interurbano y; 3) Fortalecer a mediano plazo la prestación de servicios y, las actividades industriales, educativas y culturales jerárquicamente adecuadas.

A la sub-región de los Valles Centrales se le atribuyen funciones estatales y regionales, para que se vincule con las otras sub-regiones. La ciudad de Oaxaca ha de ser el centro articulador y de servicios estatales, para complementar las funciones de las otras sub-regiones.

- **NIVEL METROPOLITANO.**

PLAN DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA, 1994.

Se proponen los siguientes objetivos generales: 1) Articular adecuadamente las diversas actividades que se desarrollan en el área metropolitana, mediante su integración como unidad territorial equilibrada; 2) Atender las necesidades de servicios, vivienda, infraestructura y empleo de los habitantes, elevando su nivel de vida; 3) Dotar al centro urbano del equipamiento necesario, para consolidarlo como núcleo urbano del Estado; 4) Definición del área urbana actual y el área urbanizable, normando los usos, destinos y reservas; 5) Considerar la vocación natural y económica del sitio, las aspiraciones de la población y las posibilidades de dotación de infraestructura, para orientar el desarrollo urbano del centro de población; 6) Incentivar la planeación y ejecución de acciones de desarrollo urbano con la participación de la comunidad; 7) Promover obras de ampliación y mejoramiento mediante el fortalecimiento de las finanzas y; 8) Incorporación del sector privado en las acciones de desarrollo del Plan.

Para evitar situaciones críticas en el desarrollo de los centros de población, y disminuir los riesgos que ponen en peligro la vida de los habitantes urbanos y rurales, evitando situaciones que implican un elevado costo social, se proponen los siguientes criterios de desarrollo urbano:

a) Ocupación del territorio. No permitir el desarrollo urbano en: terrenos con características de intensificación de ondas sísmicas, ni en la cercanía de fallas o fracturas activas, ni en zonas con pendientes mayores a 35 %, ni en aquellos sitios potencialmente peligrosos para los habitantes.

b) Regulación general de los usos del suelo. Los usos urbanos que afecten o molesten a los habitantes de los asentamientos, deberán reubicarse o aislarse físicamente mediante distancias mínimas.

c) Usos industriales y ductos. Se localizarán en zonas o corredores específicos los usos industriales con características de alto riesgo o que sean contaminantes, además de contar con una franja perimetral de aislamiento respecto al conjunto con un ancho mínimo técnicamente determinado.

d) Infraestructura vial y transporte. Vincular la vialidad regional con la urbana, propiciando la seguridad vial mediante pavimentos adecuados, señalamientos, carriles de desaceleración, terminales de autobuses.

e) Infraestructura de agua y drenaje. Mejorar y ampliar el sistema hidráulico atendiendo: la captación de agua, la red hidráulica y la dotación de agua por habitante al día. Al mismo tiempo se buscará la eficiencia en el sistema de drenaje, considerando: una eficiente red de drenaje que se complemente con plantas de tratamiento.

f) Infraestructura eléctrica. Tomar en cuenta la normatividad específica vigente en la localidad para la instalación de líneas de energía eléctrica, así como para la distribución de luminarias de alumbrado público.

g) Preservación del patrimonio histórico. Conservar los centros históricos y monumentos aplicando normas específicas constantemente vigiladas, impulsando la revitalización congruente del sitio.

h) Protección contra incendios. Los edificios de alto riesgo, de servicios, oficinas o alojamiento de personas, contarán con salidas de emergencia, extinguidores, hidrantes, cisternas y un sistema de bombeo, atendiendo las especificaciones requeridas en cada caso.

La estrategia general plantea constituir una unidad urbana con los dieciocho municipios de la zona metropolitana, respetando su autonomía constitucional. Con ello se busca lograr el ordenamiento general de los usos del suelo, una red vial metropolitana, áreas de reserva territorial para el crecimiento urbano y, la conservación del medio ambiente.

La estrategia se integra con los siguientes componentes urbanos:

Estructura urbana. Se proponen cinco subsistemas urbanos, con sus respectivos subcentros, corredores de servicios y elementos de equipamiento, buscando disminuir la excesiva concentración de actividades en el centro de la ciudad.

Estructura vial. Se plantea la vinculación de las localidades que se inscriben en diversas áreas de la zona metropolitana, diferenciando el tránsito local respecto al regional y pesado.

Equipamiento regional. De acuerdo con la estructura urbana se especifican áreas para la ubicación del equipamiento con cobertura regional y estatal, como: central de abastos, terminal de carga de ferrocarril, terminal de carga de autotransporte, terminales de autobuses de pasajeros y, hospitales generales y de especialidades.

Reserva territorial. Para su integración se ha de considerar: a) La reserva para usos urbanos y aquella para el crecimiento tradicional de las localidades; b) Ubicar tales reservas mediante la concertación con las autoridades municipales; c)

Distribuir las reservas en cada subsistema de acuerdo con sus proyecciones de población y; d) Relacionar los distintos rangos económicos con las propuestas de reservas.

Agua potable y alcantarillado. Se propone la gradual interconexión de los sistemas de agua potable de la zona metropolitana, para regular y distribuir de manera eficiente el agua. También se propone rehabilitar la red central para corregir el alto porcentaje de fugas.

Acerca del drenaje y alcantarillado se plantea la realización de colectores marginales a los ríos y escurrimientos que actualmente son el receptáculo de aguas negras.

Vivienda. Determinar las necesidades de vivienda a corto, mediano y largo plazo, con base en las estimaciones de población.

Patrimonio cultural. Promover ante la Comisión de Conurbación la coordinación de las autoridades federales, estatales y municipales encargadas de: la conservación de monumentos, la catalogación de los mismos y la delimitación de los polígonos de los sitios arqueológicos que carezcan de ello.

Administración urbana. Consolidar la función gubernamental en los niveles: federal, estatal y municipal, promoviendo su coordinación tanto como con la Comisión de Conurbación y los convenios con los ayuntamientos.

Medio ambiente. Para conservar y restaurar el medio ambiente se propone: Programa Metropolitano de Recolección de Desechos Sólidos, plantas de tratamiento de aguas negras, reforestación urbana, y, campaña de concientización de automovilistas.

Usos del suelo. Los criterios para proponerlos son: su actual conformación, el equilibrio entre los subsistemas urbanos, apertura de usos comerciales y de servicios, respeto a las densidades y usos, concentración industrial en áreas con infraestructura adecuada y sin problemas de compatibilidad con otros usos, protección con usos no urbanos elementos como el aeropuerto y la planta de tratamiento y, destinar para equipamiento con bajo coeficiente de edificación las áreas con alto riesgo de ocupación irregular.

1.5. CONDICIONANTES DE OTROS SECTORES DE PLANEACIÓN.

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2001-2006.

En el marco del Artículo 26 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* y de la *Ley General de Planeación,* se formuló el *Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006.* En este documento se analiza que al despuntar el siglo veintiuno México experimenta una etapa de transición, en la que prevalece una hegemonía en la concentración económica y demográfica en el sistema de ciudades, la cual tiende a conservarse y acentuarse en las próximas décadas, consolidándose así un país de ciudades industriales y terciarias, de modo que este proceso exige una planeación con el mayor rigor posible.

El objetivo central de la planificación urbana consiste en elaborar una estrategia que permita la competitividad internacional del sistema urbano nacional, al tiempo que posibilite la incorporación al desarrollo de vastas regiones del país. En tal sentido, las ciudades requieren de una adecuación de los servicios y equipamiento a las necesidades de la población y de las empresas; fomentar las interrelaciones industriales o cadenas productivas; promover la construcción de infraestructura de alta tecnología; realizar planes económico-urbanísticos funcionales; implementar una política de reservas y precios bajos de la tierra; elaborar y aplicar esquemas administrativos y de normatividad urbanística eficaces; capacitar sus recursos humanos; impulsar la investigación rigurosa de los aspectos de la ciudad.

Es necesario impulsar y concertar políticas públicas y programas de vivienda y de desarrollo urbano y apoyar su realización con la participación de los gobiernos estatales y municipales, tanto como de la sociedad civil, consolidando el mercado habitacional para convertir al sector vivienda en un motor de desarrollo.

Concertar con las autoridades de los estados y de los municipios, con organizaciones sociales, tanto como con las empresas privadas e instituciones educativas, lineamientos para vincular proyectos de ordenamiento territorial, de oferta de servicios públicos y de construcción y mejoramiento de vivienda que sean atractivos a la inversión pública y privada.

Otorgar créditos suficientes a través del financiamiento público y privado, para que los trabajadores tengan acceso a una vivienda digna, tanto en las zonas urbanas como en las rurales.

Mejorar la titulación e inscripción oportuna en el ámbito de la vivienda.

PROGRAMA DE VIVIENDA 2001-2006.

La política de vivienda básicamente plantea: a) Ampliar la posibilidad de acceso a la vivienda a la población urbana y rural de bajos ingresos; b) Impulsar la construcción de viviendas mediante la coordinación de las dependencias de la administración con los sectores social y privado; c) Adecuar el financiamiento de la vivienda a la capacidad de percepción de la población demandante; d) Planear el crecimiento ordenado de las ciudades, definiendo reservas territoriales para vivienda; e) estimular la autoconstrucción y el mejoramiento de la vivienda; f) Promover la investigación tecnológica aplicada a la vivienda.

La estrategia general sobre vivienda propone: Incentivar la producción, comercialización y adquisición de la vivienda, mediante el fortalecimiento del estado como coordinador de los sectores público, social y privado; b) Facilitar el acceso a la vivienda a la población demandante, permitiendo a los promotores la compraventa de la vivienda que ofertan, a través de un mercado de vivienda que fortalezca las instituciones con un sentido social; c) Ampliar la participación social en la actividad habitacional.

La estrategia territorial plantea en congruencia con el Programa de cien Ciudades, apoyar a los centros de población estratégicos. Así. la ciudad de

Oaxaca, en cuanto centro de población estratégico será consolidado aprovechando sus recursos productivos regionales.

Los lineamientos de estrategia prioritaria expresan: a) Adecuar el financiamiento a los niveles de ingreso de la población demandante; b) Promover la vivienda eliminando los trámites excesivos y disminuyendo los impuestos y derechos estatales y municipales; c) Planear reservas de suelo para vivienda a precios accesibles a la población; d) Incentivar la autoconstrucción y el mejoramiento de la vivienda; e) Estimular la investigación tecnológica regional aplicable a la producción de vivienda.

- **PROGRAMA DE DESARROLLO DEL SECTOR TURISMO 1995-2000.**

Los objetivos planteados en este programa son:

1) Incrementar la competitividad del sector capacitando las habilidades y prácticas para obtener una disminución de costos y una diferenciación de opciones turísticas.

2) Impulsar un desarrollo turístico sustentable, conservando los atractivos turísticos existentes y, elevando el nivel de vida en las poblaciones residentes en los centros, regiones y circuitos turísticos.

3) Conservar, mejorar y ampliar el empleo en el turismo, calificando a los recursos humanos y, elevando su remuneración.

4) Aumentar el ingreso de divisas por recepción de turismo, haciendo más competitivo el sector a nivel nacional e internacional, fortaleciendo la identidad y el valor de los destinos turísticos.

5) Promover el desarrollo regional, atendiendo los cambios en los gustos de los consumidores, que visitan regiones turísticas caracterizadas por la concentración de oferta turística en un espacio, en el que se conservan rasgos geográficos, históricos y culturales.

La estrategia básicamente plantea:

A) Consolidar la oferta y la demanda turística, estimulando los productos vinculados al mercado y con proyección hacia el futuro.

B) La Secretaría de Turismo, como promotora de nuevos productos turísticos, cuyos atractivos sean: los elementos naturales, históricos y culturales locales, diversificará la oferta y la demanda. En tal sentido, tomando como base la ciudad de Oaxaca, como principal centro turístico, se han de impulsar las localidades de Valles Centrales que cuenten con potencial turístico para su desarrollo.

C) Sustentar el turismo en actividades productivas redituables, que permitan conservar el ambiente natural y respetar las condiciones de vida de las comunidades locales.

D) En el ámbito de las ciudades del interior, entre las que se halla Oaxaca, se plantea que las ex-haciendas e inmuebles de valor patrimonial enclavadas en

Valles Centrales se aprovecharán para el desarrollo hotelero y restaurantero, para aumentar la estadía y el gasto de los visitantes.

- **PROGRAMA DE MEDIO AMBIENTE 1995-2000.**

En el se plantea como objetivo general controlar el deterioro del ambiente, los ecosistemas y los recursos naturales, desarrollando la restauración ecológica para lograr el desarrollo económico y social de México de manera sustentable.

Los objetivos particulares establecen: a) Ampliar las áreas naturales protegidas y la participación y corresponsabilidad de la sociedad, a través del aprovechamiento sustentable de la biodiversidad; b) Usar de manera sustentable los ecosistemas y los recursos naturales en el desarrollo urbano y regional; c) Modernizar y abrir nuevos mercados para el desarrollo de la infraestructura ambiental; d) Dar cumplimiento a la Ley para ampliar la participación social.

Las estrategias, proyectos y acciones prioritarias expresan:

1) Conservación y aprovechamiento sustentable de la biodiversidad mediante: a) Ampliación del territorio de las áreas naturales protegidas; b) Conservación de la biodiversidad de los ecosistemas, poblaciones y especies de México, apoyando el financiamiento y la operación de las mismas; c) Impulsar un sustento jurídico adecuado para el manejo del territorio a través de las áreas naturales protegidas; d) Ampliar y diversificar la participación social en la conservación de las áreas naturales protegidas; e) Estimular la inversión pública, privada e internacional, para valorizar las áreas naturales protegidas.

2) Recuperación, activación y descentralización de parques nacionales, a través de: a) Recuperación de los parques nacionales dando cumplimiento a los objetivos de su creación, estimulando servicios turísticos, recreativos y de conservación de ecosistemas; b) Desarrollo de nuevas oportunidades de empleo para las comunidades locales; c) Conservación y manejo de los parques nacionales con la participación de la sociedad, las universidades y la iniciativa privada; d) Definición de bases jurídicas para la participación corresponsable de los estados y municipios en la administración de los parques nacionales.

3) Desarrollo regional con base en el ordenamiento ecológico del territorio, mediante: a) Una planeación territorial ecológica para la gestión ambiental a nivel regional; b) Inscribir la planeación del desarrollo urbano en un contexto ecológico regional; c) Evaluar eficientemente el impacto ambiental de los proyectos de desarrollo.

4) Promoción de infraestructura ambiental y diversificación productiva, con base en: a) La inversión privada y pública en infraestructura para el tratamiento de residuos, descargas y emisiones; b) Impulsar mercados de bienes y servicios ambientales con una alta producción de ingresos y empleos.

5) Buscar un desarrollo urbano sustentable, mediante: a) La planeación y el funcionamiento de los procesos de desarrollo urbano se han de basar en criterios de sustentabilidad; b) Integración de la política ambiental y la política de desarrollo

urbano; c) Uso racional de los recursos naturales comunes en las ciudades; d) Mejoramiento de la eficiencia energética y de la calidad ambiental en los procesos urbanos de servicios y transporte a través del desarrollo tecnológico.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 1999-2001.

Sustentándose en la estrategia propuesta en el *Plan Estatal de Desarrollo Urbano,* el H. Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez realiza el *Plan Municipal de Desarrollo 1996-1998*. En los Programas de este último documento se propone:

Hagamos juntos la planeación urbana: Participación de la ciudadanía a través de los Comités de Vida Vecinal o de organizaciones civiles, en la presentación de propuestas durante la elaboración de los planes parciales de desarrollo urbano y posteriormente ser vigilantes de su cumplimiento.

2. DIAGNÓSTICO - PRONÓSTICO.

2.1. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL.

- **TOPOGRAFÍA.**

La colonia Reforma presenta pendientes que oscilan del rango del 2 % al 5 %.

Los asentamientos humanos que se ubican al oeste y al norte de esta colonia tienen pendientes que varían del 2 % al 5 %, del 5 % al 15 % y, mayores del 15 %.

Los asentamientos humanos que se ubican al sur de la colonia Reforma, tienen pendientes del 2 % al 5 %.

- **GEOLOGÍA.**

Los suelos en la colonia Reforma son aluviales del periodo Cuaternario, resultantes de la fragmentación de rocas sedimentarias y volcanosedimentarias.

Al noroeste del área de estudio se hallan suelos de lutitas y areniscas del periodo Cretácico Inferior, resultantes de la desintegración de rocas sedimentarias y volcanosedimentarias.

Al noreste del área de estudio se identifican suelos conglomerados del periodo Terciario Inferior, derivados de la fragmentación de rocas sedimentarias y volcanosedimentarias.

Al sur del área de estudio los suelos son aluviales del periodo Cuaternario, resultantes de la fragmentación de rocas sedimentarias y volcanosedimentarias. [1]

- **HIDROGRAFÍA.**

Al oeste, desde el fraccionamiento Colinas de la Soledad, hasta el fraccionamiento Rincón del Acueducto, desciende de norte a sur el río San Felipe, el cual confluye a la altura de este último fraccionamiento con el escurrimiento pluvial que se designa río Blanco. Posteriormente, el río se designa Jalatlaco, continuando su descenso hacia el sur.[2]

El coeficiente de escurrimiento es menor al 5 %.

Con una cobertura total del área de estudio, las aguas subterráneas se localizan en una zona de material consolidado con posibilidades bajas.[3]

- **VEGETACIÓN.**

Al noroeste del área de estudio se identifica una zona de selva baja caducifolia con vegetación secundaria, arbórea y arbustiva.[4]

---

[1] Plano: "Carta Geológica", *Oaxaca E14-9,* Oaxaca, México, Inegi - Secretaría de Programación y Presupuesto.

[2] Planos urbanos de la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal; Plano: "Carta Hidrológica de Aguas Superficiales", *Oaxaca E14-9,* Oaxaca, México, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, Inegi.

[3] Plano: "Carta Hidrológica de Aguas Subterráneas", *Oaxaca E14-9,* Oaxaca, México, Inegi.

- **CLIMA.**

Según la clasificación de Köppen, el clima es semicálido, con un régimen de lluvias de verano con un 15 % de precipitación anual invernal.[5]

2.2. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DE LA ZONA DE ESTUDIO, RIESGO POTENCIAL Y ZONAS VULNERABLES.

- **VOCACIÓN NATURAL.**

En el área de estudio se inscriben: la colonia Reforma, 17 fraccionamientos, 10 colonias, 1 zona escolar y, dos zonas de equipamiento. Sus coordenadas son: entre las latitudes, norte 17º 03' 51'' y, norte 17º 05' 29'' y; entre las longitudes, oeste 96º 42' 19'' y, oeste 96º 43' 42''. La altitud media es de 1,580.00 metros sobre el nivel del mar.[6] En tales condiciones se desarrolla una vegetación con características de selva baja caducifolia.

- **PROBLEMÁTICA AMBIENTAL.**

Actualmente las actividades de la población que afectan el área de estudio son: La especulación económica con el suelo, transitando del uso habitacional al comercial, lo cual se vincula con un aumento del número de vehículos, incrementando proporcionalmente las emisiones de humos y gases contaminantes, tanto como de ruidos que afectan las actividades humanas y ahuyentan las especies de aves e insectos de la zona.

La basura que se deja en la calle por las mañanas y, en ocasiones por días enteros, ofrece condiciones propicias para la emanación de olores y la reproducción de insectos indeseables.

- **RIESGO POTENCIAL.**

La sismicidad de la zona plantea un riesgo permanente. En tal sentido, la presencia de edificios comerciales y administrativos con un crecimiento vertical puede afectar a los inmuebles colindantes, tanto como a las personas, en caso de colapsarse ante un sismo.

- **ZONAS VULNERABLES.**

Las unidades habitacionales del Issste, Fovissste e Infonavit, debido a la alta densidad de construcciones y de personas, ofrecen espacios que se pueden ver seriamente afectados ante un sismo devastador.

---

[4] Plano: "Carta Uso del Suelo y Vegetación", *Oaxaca E14-9,* Oaxaca, México, Inegi.

[5] Plano: "Carta de Climas", *Oaxaca 14Q-VIII,* Oaxaca, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1970.

[6] Plano: "Carta Topográfica", *Oaxaca E14D47,* Oaxaca, México, Insituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

2.3. ANÁLISIS DEL CONTEXTO URBANO.

- **ANTECEDENTES DEL DESARROLLO URBANO.**

Hacia el año 1529 Alonso García Bravo dirige la traza de la Villa de Antequera, bajo los auspicios de un grupo de españoles vinculados con la corona, que a la sazón gobiernan Antequera. García Bravo elige para su diseño urbano una superficie central, en una planicie irrigada por los ríos Atoyac y Jalatlaco y al pie del cerro del Fortín. Mientras tanto, otro grupo de españoles que reclaman la propiedad concedida a Hernán Cortés de las tierras donde se asienta Antequera, ocupará el Marquesado, al poniente, en las estribaciones del cerro del Fortín.

Enmedio de tal conflicto, Cortés promueve el establecimiento de pueblos indígenas, como Xochimilco y Jalatlaco al norte y, San Juan Chapultepec y San Martín Mexicapam al sur de la villa de Antequera, para así delimitar su crecimiento urbano.

El 25 de abril de 1532 el Emperador Carlos V emite una Cédula Real otorgando el título de Ciudad a la entonces Villa de Antequera de Guaxaca.[7]

San Felipe del Agua, al norte de la ciudad, presenta indicios de ocupación humana desde la época prehispánica. [8]

Durante la colonia se hace referencia al *pueblo* de San Felipe, habitado por "naturales" que poseen una parte del cerro del que cortan la leña y madera para sus necesidades. [9]

En un *Mapa de la Zona de Abastecimiento de Agua para la Ciudad de Antequera*, del siglo XVII, que procede del Archivo General de la Nación,[10] que contiene información relativa al siglo XVI, se representa la huerta de Diego de Leyva, de forma regular, cercada. Se ubica aproximadamente en el sitio que ocupa la actual ex-hacienda de Aguilera. Se observa también un fragmento de una toma de agua del río de Jalatlaco y un canal de Juan Gallego y de la ciudad.

Al oeste del río de Jalatlaco se ubica la labor de Matheo Delgado, con una construcción y algunos espacios abiertos. La forma del terreno es irregular, un poco mayor que la huerta anteriormente citada.

Es interesante observar como se representa en este plano un proyecto de conducción de agua que inicia en el molino del convento de Santo Domingo, ubicado al norte, descendiendo por el pueblo de San Felipe, para luego dirigirse a la ciudad.

Entre 1548 y 1550, Diego Montero dirige la construcción de una toma de agua al norte del pueblo de San Felipe.[11] En un documento del año 1558 se

---

[7] Aguilar Medina, José Iñigo, *El hombre y la urbe, La ciudad de Oaxaca,* México, D.F., Secretaría de Educación Pública, Instituto Nacional de Antropología e Historia, 1980, pp.19-28.

[8] Esparza, Manuel, *Santo Domingo Grande*, Oaxaca, México, edición del autor, 1996, p. 156.

[9] *Ibid.,* p. 151.

[10] Bustamante, Juan I., *Temas del pasado oaxaqueño*, Oaxaca, México, Gobierno del Estado de Oaxaca, 1989, p.106; Esparza, *op. cit.,* p. 37.

[11] Bustamante, *op. cit.,* pp. 108 y 109.

menciona que se obligaría al convento de Santo Domingo a traer el agua a su costa, debido a la merced que la ciudad concede al convento de dos paradas de molinos, desde la iglesia de San Felipe hasta la huerta de Diego de Leyva. [12]

El acueducto de San Felipe se realiza entre 1725 y 1731; inicia en la plazuela de la iglesia del pueblo de San Felipe, descendiendo sobre el camino real que se dirige a la ciudad, pasa frente a la hacienda de labor de Fernando de Frías Montemayor (acaso la antigua huerta de Diego de Leyva), hasta la esquina de la casa de San Bernardo (Los Arquitos, en Xochimilco).[13]

En el *Plano de la Ciudad de Oaxaca,* del año 1777, se representa al noreste Jalatlaco; al noroeste Xochimilco, adyacente a la ciudad; al norte un asentamiento sin asignación de nombre.[14]

El *Plano Topográfico de la Ciudad de Oaxaca de Juárez,* del año 1887, que encarga el General Luis Mier y Terán al ingeniero I. P. Guzmán, se soluciona en dos versiones: La primera de ellas es un plano a color en el que, al norte de Jalatlaco se registran proyecciones de vialidades en el sentido norte - sur, que surcan los terrenos agrícolas y baldíos ahí existentes. Es interesante observar un canal que se desarrolla de noreste a suroeste, que desemboca en el río Jalatlaco.[15]

La segunda versión de este plano incluye al noroeste los textos: Xochimilco y, colonia Díaz Ordáz.[16]

En un cuadro de José María Velazco de 1887, se presenta una vista de la ciudad de Oaxaca con su crecimiento histórico colonial. Hacia el norte se observan grandes extensiones baldías con un camino al centro que se bifurca. El ramal del norte se dirige al Pueblo de San Felipe del Agua, que para entonces presenta un área urbana limitada. El ramal del poniente conduce al Rancho Guadalupe, rodeado de espacios abiertos.[17]

- **CRECIMIENTO URBANO.**

En el *Plano de la Ciudad de Oaxaca* del año 1906, se dibuja el proyecto de la colonia Nueva, con una traza inglesa reticular ortogonal, bastante regular. Esta retícula define un rectángulo con la longitud mayor de oriente a poniente, en el que se inscriben 118 módulos numerados, la mayoría cuadrados, de modo que

---

12 Esparza, *op. cit.,* p. 146.

13 Bustamante, *op. cit.,* p. 121; Esparza, *op. cit.,* p. 155.

14 "Plano de la Ciudad de Oaxaca, 1777"; Ruiz Cervantes, Francisco José¸Sánchez Silva, Carlos, *Oaxaca a través de sus planos,* Oaxaca, México, Instituto Oaxaqueño de las Culturas, Patronato Amigos de Oaxaca, Municipio de Oaxaca, 1997, p. 28.

15 "Plano Topográfico de la Ciudad de Oaxaca de Juárez, 1887", Ing. I. P. Guzmán, en: Ruiz Cervantes, *Oaxaca a través de sus planos, op. Cit.,* p. 44.

16 "Plano Topográfico de la Ciudad de Oaxaca de Juárez, 1887", Ing. I. P. Guzmán, en: Portillo, Andrés, *Oaxaca en el Centenario de la Independencia Nacional,* Oaxaca, México, Imprenta del Estado, 1910.

17 Velazco, José María, *Oaxaca, 1887, pintura.* Colección Castañeda Guzmán, Oaxaca, Oax.

únicamente aquellos que se ubican en los bordes adoptan formas triangulares y trapezoidales. Al oeste de la calzada Porfirio Díaz se representa una poligonal irregular, equivalente aproximadamente a una quinceava parte de la superficie de la colonia Nueva, en la que se inscribe una retícula con módulos cuadrados e irregulares, que se indican con letras, de la A a la I. De manera global, este proyecto no indica la nomenclatura de las calles.

Es interesante observar cómo en este proyecto se sigue indicando el canal de noreste a suroeste, que desemboca en el río Jalatlaco. En el vértice suroeste de esta colonia se representa el puente de Castro, que se vincula con la calzada Porfirio Díaz, la cual se desarrolla de norte a sur.[18]

A raíz del sismo del 14 de enero de 1931, una Comisión nombrada por el Instituto de Geología, dependiente de la Universidad Nacional Autónoma de México, elabora un informe que firma el ingeniero Tomás Barrera, Jefe de Sección. Este informe se acompaña de un plano de la ciudad de Oaxaca, en el cual se representan gráficamente, al norte: la municipalidad de Xochimilco; la colonia Díaz Ordáz: terrenos de la Media Naranja, con algunas casas poco destruidas hacia el sur; la calzada Porfirio Díaz; la designación Hacienda de Aguilera inscrita en vastos terrenos agrícolas y baldíos, que se extienden hasta Tepeaca (el actual barrio de Jalatlaco).

En el contenido del texto se recomienda promover el desarrollo de la ciudad especialmente en la zona que corresponde a la colonia Moderna, desde las inmediaciones orientales de la hacienda de Aguilera, hasta el camino que se dirige a Tlacolula.[19]

La Dirección de Obras Públicas realiza el *Plano de la Ciudad de Oaxaca, 1940/50,* en el que nuevamente se dibuja el proyecto de la colonia Nueva. En esta ocasión, hacia el sur se traza la carretera Internacional, de oriente a poniente. Entre esta vialidad y la retícula ortogonal de la colonia Nueva se halla una franja de un espacio en el que se representan proyecciones viales de norte a sur, emanadas de aquella retícula, las cuales se intresectan ortogonalmente con la carretera Internacional.

En la retícula ortogonal del proyecto de la colonia Nueva se indica la nomenclatura de las calles, la cual es alusiva a la flora.

La colonia Nueva se traza físicamente en el año 1945.

En el extremo suroeste de esta colonia se localiza el hotel Oaxaca Courts.

Textos específicos indican las colindancias de esta colonia: al norte, Donají y San Luis Beltrán; al este, Dolores; al sur, la carretera Internacional y; al oeste el río Jalatlaco, así como la calzada Porfirio Díaz, hasta la hacienda de Aguilera.

---

18 *Plano de la Ciudad de Oaxaca, 1906.*

19 *Plano de la Ciudad de Oaxaca, 1931,* que aparece con el N° 3 en la obra del ingeniero Tomás Barrera, *El temblor del 14 de enero de 1931,* México, D.F., Universidad Nacional de México, Instituto de Geología, 1931, pp. 17-21.

Al noroeste de la ciudad se representa la colonia Jiménez Figueroa, Xochimilco y, la colonia Díaz Ordáz.[20]

Hacia el año 1955 la Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas, realiza un *Plano de la Ciudad de Oaxaca,* registrando el avance de la urbanización al oriente de Jalatlaco, hasta la calzada de la Libertad, el actual boulevard Eduardo Vasconcelos. Al oriente de esta vialidad se indica un conjunto de equipamiento deportivo, educativo y, recreativo.

De la carretera Internacional hasta la calle Almendros, de oriente a poniente, sigue existiendo un espacio sin urbanizarse aún, en el cual se advierten algunas proyecciones de las vialidades de norte a sur. Hacia el norte, la urbanización de la colonia Nueva llega hasta la calle de Álamos, de oriente a poniente. Respecto a esta colonia, al este se indica un campo de aviación; al oeste el hotel Oaxaca Courts, el Seguro Social y, la colonia de La Luz.

La calzada Porfirio Díaz llega hasta la hacienda de Aguilera y los viveros forestales.[21]

La *Primera Fotografía Aérea de la Ciudad de Oaxaca* muestra al norte el crecimiento físico urbano se prolonga hasta Xochimilco. Continuando hacia el norte, se observa una franja arbolada en el trayecto de la calzada Porfirio Díaz. En seguida se observa el camino a San Felipe del Agua, que llega a la propia población. Al noreste se alcanza a apreciar la incipiente traza de la colonia Nueva.[22]

En el *Plano Fotogramétrico de la Ciudad de Oaxaca, 1956-1962,* realizado por el Gobierno Constitucional del Estado 1956 - 1962, básicamente se representa la misma información que en el plano inmediato anterior. Al norte de esta colonia, se esbozan incipientemente las calles de Naranjos y Sauces, en el sentido oriente-poniente. La calzada Porfirio Díaz se interrumpe a la altura de la calle Sauces, hallándose entre aquella calzada y el río de San Felipe del Agua una expansión habitacional dispersa.[23]

Hacia el año 1977 el fraccionamiento Reforma (anteriormente designado colonia Nueva) registra una expansión urbana que comprende: al noroeste hasta la calle Geranios; al norte hasta la calle Sauces y su prolongación; al este, en línea quebrada, hasta las calles Escuadrón 201, prolongación de diagonal Margaritas, prolongación de Colombia; al sureste hasta Panamá y, prolongación de Brasil; al sur, hasta la carretera al Istmo y; al poniente, hasta la calle de las Rosas y, algunas tendencias hasta la calzada Porfirio Díaz.

Tomando como referencia este fraccionamiento, se desarrolla un conjunto de asentamientos:

---

[20] "Plano de la Ciudad de Oaxaca, 1940/50", Dirección de Obras Públicas, en: Ruíz Cervantes, *op. Cit.* p. 45.

[21] *Plano de la Ciudad de Oaxaca, 1955,* Dirección de Comunicaciones y Obras Públicas.

[22] *Primera Fotografía Aérea de la Ciudad de Oaxaca,* Compañía Mexicana de Aerofoto.

[23] *Plano Fotogramétrico de la Ciudad de Oaxaca, 1956-1962,* Gobierno Constitucional del Estado.

Al poniente, los fraccionamientos: Díaz Ordaz, Rincón del Acueducto, Mangales, La Cascada, Lomas de la Cascada, Lomas, Presa San Felipe, Lomas del Crestón; las colonias: La Luz, La Cascada, Estrella, Aurora, Río Blanco, Sabino Crespo, Loma Linda, Guadalupe Ejidal y; la unidad habitacional del ISSSTE. Sin embargo, en esta sección poniente se hallan algunos intersticios que no han sido cubiertos aún por el crecimiento urbano de la ciudad.

Al norte: el fraccionamiento Sabinos; las colonias: Unión y Progreso, Amapolas, Corregidora, Olímpica, XEOA, Volcanes, Flores Magón y; las unidades habitacionales: INFONAVIT Y FOVISSSTE. Más al norte, entre los asentamientos descritos y el fraccionamiento San Felipe se observa una fracción territorial no urbanizada aún.

Al oriente, las colonias: Yalalag, Antiguo Aeropuerto, Ex-hacienda San Luis Beltrán, Dolores, Vicente Guerrero.

Al sur: las colonias América Norte y América Sur.[24]

Durante el año 1986 se registra una expansión urbana de la ciudad que consolida desarrollos anteriores, al tiempo que se expande hacia el norte. Tomando como referencia la colonia Reforma, tenemos:

Al poniente, los fraccionamientos: El Chopo, Papayo, El Retiro, La Soledad; las colonias: Lomas del Crestón, Benemérito de las Américas y el Ejido Guadalupe Victoria. Es importante advertir que en la década anterior este último asentamiento se registra como colonia Guadalupe Ejidal. De modo general, se puede observar que en esta sección poniente se conservan algunos espacios no urbanizados.

Al norte, los fraccionamientos: San Felipe I y San Felipe II, que articulan los desarrollos que se producen en las décadas anteriores, dándole una continuidad ininterrumpida al crecimiento urbano de la ciudad.[25]

Al oriente, el fraccionamiento los Ríos. [26]

En el transcurso de la década de los noventa, se presenta una expansión urbana de la ciudad que complementa la continuidad urbana en todas direcciones. Tomando como referencia la colonia Reforma, tenemos para 1996:

Al poniente, los fraccionamientos: Lomas de la Azucena, El Encinal, Sindicato Autónomo, Pozas Arcas, Poza del Ángel, Loma Ampliación, Microondas, Residencial San Felipe, Puente de Piedra, Residencial Los Álamos, Loma Oaxaca, Rinconada; las colonias: Centenario, Providencia, Lomas de Microondas, La Chigulera; y el Barrio del Peñasco.

Al norte, los fraccionamientos: Villas de Antequera, La Paz-San Felipe, Consuelo Ruiz, Villa Frontú, Bosques de San Felipe; y la colonia Damnificados II.

[24] Plano: *Oaxaca de Juárez, 1977,* Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad INDECO.

[25] Es importante advertir que los nombres de algunos fraccionamientos y colonias se modifican de un plano a otro, lo cual dificulta precisar sus límites y extensión.

[26] Plano: *Ciudad de Oaxaca, 1986,* Secretaría de Desarrollo Urbano, Comunicaciones y Obras Públicas SEDUCOP.

Al oriente, el fraccionamiento Casa del Sol; las colonias: Azucenas, Casa Blanca, Jardín, Siete Regiones, Siete Regiones-Ampliación, Volcanes-Ampliación, Manuel Ávila Camacho; las agencias: Dolores-Ampliación, Donají, San Luis Beltrán; y la unidad habitacional Flores Magón.[27]

- **INTEGRACIÓN A LA ESTRUCTURA URBANA.**

La huerta de Diego de Leyva, tanto como los pueblos de Xochimilco y San Felipe constituyeron embriones de los usos del suelo agrícola y habitacional, respectivamente.

A mediados del siglo veinte se amplía la extensión del uso habitacional al norte de la ciudad, al trazarse la colonia Reforma. Durante los años setenta el uso habitacional del suelo se expande envolviendo aquella colonia. Posteriormente, hasta llegar al año 1996, las áreas habitacionales se extienden hacia las agencias de: Guadalupe Victoria, San Felipe del Agua, Dolores, Donají y San Luis Beltrán.

Consecuentemente, durante los periodos referidos se producen viviendas con características específicas, las cuales se mudan de una etapa a otra, hasta consolidar una fisonomía urbana marcadamente horizontal, en la que convergen eclécticamente lo tradicional y lo moderno. Particularmente en la colonia Reforma se produce un espacio habitacional moderno, con viviendas dotadas con agua y drenaje, poco después vinculadas a vialidades pavimentadas. Hacia los años setenta se producen unidades habitacionales que atienden las necesidades de vivienda y estructura urbana: ISSSTE, FOVISTE e INFONAVIT, las cuales se ubican al poniente y al norte de la colonia Reforma. En los años siguientes se complementa la producción de tales unidades habitacionales.

En asociación con los mismos periodos se produce en el conjunto la dotación de redes de infraestructura: agua, drenaje, alumbrado público, teléfono, pavimento, en función de la expansión físico-urbana descrita.

La vialidad y el transporte adquieren relevancia en los años setenta y en los subsiguientes, con la producción de los asentamientos humanos anteriormente descritos. Las rutas de transporte colectivo se redefinen y amplían gradualmente del sur hacia el norte, cubriendo cada vez más de las superficies urbanizadas, al tiempo que se incrementa el número de camiones urbanos y de taxis.

El equipamiento urbano consistente básicamente en: escuelas, mercados, centros de salud, espacios recreativos, terminales de camiones, se ha producido en cada una de las décadas señaladas, ubicándose en los espacios públicos disponibles en cada asentamiento.

En el ámbito urbano considerado se constituye históricamente una imagen urbana que le da continuidad a la ciudad, en cuanto que se han realizado formas que se vinculan a procesos de producción del espacio en los que está presente, al mismo tiempo lo tradicional y lo moderno. En tal sentido, también se presentan

[27] Plano: *Ciudad de Oaxaca de Juárez, 1996,* H. Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, Dirección General de Desarrollo Urbano.

particularidades en su conformación socioeconómica, acentuando en cada caso, ya lo popular, ya sectores de altos ingresos.

- **INTERRELACIONES FUNCIONALES Y ESPACIALES ENTRE LA ZONA DE ESTUDIO Y LA ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA.**

Funcionalmente la colonia Reforma, los fraccionamientos y, las unidades habitacionales que se ubican en la zona norte, son áreas habitacionales que permiten cotidianamente la convivencia familiar y el descanso de quienes residen en ellas. En la colonia Reforma se halla instalado un conjunto de comercios de ropa y, servicios, que se constituyen en un complemento de las actividades habitacionales cotidianas y festivas de los habitantes de la ciudad. Estos asentamientos humanos aportan determinada cantidad de fuerza de trabajo que labora predominantemente en el sector servicios en la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca. Sectores específicos de la población que estudian en diversos niveles escolares necesariamente se desplazan a las escuelas que se ubican en diferentes sitios de la zona conurbada. Recíprocamente, la ubicación de determinadas escuelas a la vera de la calzada a San Felipe del Agua implica el desplazamiento hacia las mismas de estudiantes que proceden de diversas áreas de la zona conurbada. En tal sentido, se generan diariamente determinados flujos vehiculares de ida y vuelta entre aquellas agencias y otras áreas de la zona conurbada.

La ubicación de comercios diversos implican hacia los mismos desplazamientos peatonales y vehiculares de personas que viven en diversas áreas de la conurbación y que acuden a los mismos a adquirir satisfactores básicos y selectos.

Las áreas del poniente y del sur de la zona conurbada se vinculan con el área de estudio básicamente a través de las calzadas Porfirio Díaz-San Felipe del Agua, Netzahualcoyotl-Emiliano Zapata. En tanto que las áreas del sur y del oriente de la zona conurbada se comunican con las agencias preferentemente mediante las vialidades: Heroico Colegio Militar-Mártires de Chicago y Colombia-Mártires de Cananea-Ajusco.

2.4. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS.

- **POBLACIÓN Y DINÁMICA DE CRECIMIENTO.**

Entre los años que van de 1956 a 1962, la población residente en la colonia Nueva es de 2,955 habitantes.

En el año 1977 la población que vive en el fraccionamiento Reforma, 9 fraccionamientos, 18 colonias y, 3 unidades habitacionales, aumenta a 13,378 habitantes, registrándose una tasa anual de crecimiento de 6.50 %.

CUADRO N°. 1.
POBLACIÓN DE LA COLONIA REFORMA, UNIDADES HABITACIONALES Y FRACCIONAMIENTOS.

Año	Población Hab.	Tasa de crecimiento %	Sector
1956 - 62[28]	2,955.00	10.57	Colonia Nueva.
1977[29]	13,378.00	6.50	Fraccionamiento Reforma, 9 fraccionamientos, 18 colonias y, 3 unidades habitacionales.
1986[30]	23,580.00	4.10	Colonia Reforma, fraccionamientos, colonias y, unidades habitacionales.

Hacia el año 1986 la población que habita en la colonia Reforma, fraccionamientos, colonias y, unidades habitacionales, asciende a 23,580 habitantes, al tiempo que la tasa de crecimiento anual desciende a 4.10 %.

En el año de 1990 la colonia Reforma tenía 8,938 habitantes, los cuales aumentan en el año 1995 a 10,616 habitantes.

Durante el año 1990 los asentamientos humanos ubicados al norte de la colonia Reforma (5 colonias, 5 fraccionamientos, 2 unidades habitacionales y, 3 zonas de equipamiento)cuentan con 12,154 habitantes, los cuales aumentan en el año 1995 a 14,435 habitantes.

En el año 1990 los asentamientos humanos ubicados al sur de la colonia Reforma (3 colonias, 1 unidad habitacional) tienen 2,219 habitantes, incrementándose en al año 1995 a 2,636 habitantes.

Hacia el año 1990 los asentamientos humanos ubicados al oeste de la colonia Reforma (1 colonia, 12 fraccionamientos, 1 unidad habitacional) suman 4,381 habitantes, que se incrementan en el año 1995 a 5,203 habitantes.

Globalmente, en el área de estudio señalada, hacia el año 1990 se adicionan 27,692 habitantes, los cuales aumentan en el año 1995 a 32,890 habitantes. En el periodo considerado la tasa anual de crecimiento es de 3.50 %.

La colonia Reforma entre 1990 y 1995 tiene una densidad domiciliaria de 4.10 hab/viv; los asentamientos humanos colindantes al norte de la misma tienen una densidad domiciliaria de 5.65 hab/viv entre 1990 y 1995; los asentamientos humanos adyacentes al sur de la misma presentan una densidad domiciliaria de 3.26 hab/viv entre 1990 y 1995; los asentamientos humanos que colindan al oeste

[28] Con base en las construcciones registradas en el *Plano Fotogramétrico de la Ciudad de Oaxaca, 1956-1962,* Oaxaca, México, Gobierno Constitucional del Estado, 1962, se calculó el número de habitantes que aparece en este Cuadro.

[29] Con base en el crecimiento físico urbano registrado en el Plano: *Oaxaca de Juárez, Oax.,* Oaxaca México, Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad, octubre de 1977, se ha estimado la población que aparece en este Cuadro.

[30] El número de habitantes de este año se calcula empleando una tasa de crecimiento anual de 5.79 %, teniendo presente que las proyecciones futuras coincidan con las cifras del Inegi de 1995.

de la colonia Reforma tienen una densidad domiciliaria de 4.07 hab/viv entre 1990 y 1995. Así, de manera conjunta, en el área de estudio, la densidad domiciliaria es de 4.27 hab/ viv en el periodo considerado.

En el año 1990, en la colonia Reforma se cuentan 2,129 viviendas con drenaje conectado a la calle, las cuales aumentan a 2,529 en el año 1995.

Los asentamientos humanos que colindan al norte de la misma tenían 2,665 viviendas con drenaje conectado a la calle en el año 1990, incrementándose a 3,165 en el año 1995.

En el año 1990 los asentamientos humanos adyacentes al sur de la misma cuentan con 484 viviendas con drenaje conectado a la calle, aumentando a 575 en el año 1995.

Hacia el año 1990 los asentamientos humanos que colindan al oeste de la misma tenían 975 viviendas con drenaje conectado a la calle, las que aumentan a 1,158 en el año 1995.

En suma, durante el año 1990 en el área de estudio se registran 6,253 viviendas con drenaje conectado a la calle, adicionando 7,427 en el año 1995.

CUADRO N° 2.
POBLACIÓN Y VIVIENDA 1990-1995.

VARIABLE.	AÑO 1990					AÑO 1995				
	COL. REFORMA.	ASENT. NORTE: 5 COL. 5 FRACC. 2 U. HAB. 3 EQUIP.	ASENT. SUR: 3 COL. 1 U. HAB.	ASENT. OESTE: 1 COL, 12 FRACC. 1 U. HAB.	TOTAL	COL. REFORMA.	ASENT. NORTE: 5 COL. 5 FRACC. 2 U. HAB. 3 EQUIP.	ASENT. SUR: 3 COL. 1 U. HAB.	ASENT. OESTE: 1 COL, 12 FRACC. 1 U. HAB.	TOTAL
POBLACIÓN TOTAL.	8,938.00	12,154.00	2,219.00	4,381.00	27,692.00	10,616.00	14,435.00	2,636.00	5,203.00	32,890.00
TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL 1990-1995.	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA OCUPADA.	3,648.00	4,312.00	951.00	1,790.00	10,701.00	4,333.00	5,122.00	1,130.00	2,126.00	12,711.00
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR PRIMARIO.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR SECUNDARIO.	182.00	12.00	0.00	24.00	218.00	217.00	14.00	0.00	28.00	259.00
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR TERCIARIO.	3,466.00	4,300.00	951.00	1,766.00	10,483.00	4,116.00	5,108.00	1,130.00	2,098.00	12,452.00
POBLACIÓN OCUPADA CON INGRESOS -1 S.M.	332.00	421.00	0.00	122.00	875.00	394.00	500.00	0.00	145.00	645.00
POBLACIÓN OCUPADA CON INGRESOS 1 - 1.9 S.M.	1,094.00	1,683.00	380.00	692.00	3,849.00	1,300.00	1,999.00	452.00	821.00	3,272.00
POBLACIÓN OCUPADA CON INGRESOS 2 - 5 S.M.	2,222.00	2,208.00	571.00	976.00	5,977.00	2,639.00	2,623.00	678.00	1,160.00	8,794.00
POBLACIÓN NACIDA EN LA ENTIDAD.	7,478.00	9,214.00	1,902.00	2,991.00	21,585.00	8,882.00	10,943.00	2,259.00	3,553.00	25,637.00
VIVIENDAS.	2,158.00	2,755.00	493.00	991.00	6,397.00	2,563.00	3,272.00	586.00	1,177.00	7,598.00
VIVIENDAS CON DRENAJE CONECTADO A LA CALLE.	2,129.00	2,665.00	484.00	975.00	6,253.00	2,529.00	3,165.00	575.00	1,158.00	7,427.00
VIVIENDAS CON AGUA ENTUBADA EN LA VIVIENDA O EN EL PREDIO.	2,145.00	2,720.00	482.00	980.00	6,327.00	2,547.00	3,230.00	573.00	1,164.00	7,514.00
VIVIENDAS EN BUEN ESTADO.	2,143.00	2,721.00	487.00	986.00	6,337.00	2,545.00	3,232.00	578.00	1,171.00	7,526.00
VIVIENDAS DEFICIENTES.	14.00	38.00	4.00	0.00	56.00	16.00	45.00	5.00	0.00	66.00
VIVIENDAS PRECARIAS.	15.00	34.00	7.00	5.00	61.00	18.00	40.00	8.00	6.00	72.00
DENSIDAD DOMICILIARIA.	4.10	5.65	3.26	4.07	4.27	4.10	5.65	3.26	4.07	4.27

Durante el año 1990 en la colonia Reforma había 2,145 viviendas con agua entubada en la vivienda o en el predio, incrementándose a 2,547 en el año 1995.

En el año 1990 los asentamientos humanos que colindan al de tal colonia tenían 2,720 viviendas con agua entubada en la vivienda o en el predio, que aumentan a 3,230 en el año 1995.

En el año 1990 los asentamientos humanos adyacentes al sur de la misma cuentan con 482 viviendas con agua entubada en la vivienda o en el predio, las cuales aumentan a 573 en el año 1995.

Hacia el año 1990 los asentamientos humanos colindantes al oeste de la misma tenían 980 viviendas con agua entubada en la vivienda o en el predio, incrementándose a 1,164 en el año 1995.

Globalmente, durante el año 1990 en el área de estudio había 6,327 viviendas con agua entubada en la vivienda o en el predio, las cuales se adicionan a 7,514 en el año 1995.

Durante el año 1990 en la colonia Reforma había: 2,143 viviendas en buen estado, 14 deficientes y, 15 precarias, las cuales aumentan en el año 1995 a: 2,545 viviendas en buen estado, 16 deficientes y, 18 precarias.

En el año 1990 los asentamientos humanos localizados al norte de tal colonia tenían: 2,721 viviendas en buen estado, 38 deficientes y, 34 precarias, incrementándose en el año 1995 a: 3,232 viviendas en buen estado, 45 deficientes y, 40 precarias.

Hacia el año 1990 los asentamientos humanos colindantes al sur de la misma contaban con: 487 viviendas en buen estado, 4 deficientes y, 7 precarias, las que aumentan en el año 1995 a 578 viviendas en buen estado, 5 deficientes y, 8 precarias.

En el año 1990 los asentamientos humanos adyacentes al oeste de la misma sumaban 986 viviendas en buen estado, 0.00 deficientes y, 5 precarias, que se incrementan en el año 1995 a 1,171 viviendas en buen estado, 0.00 deficientes y, 6 precarias.

En total, durante el año 1990 en el área de estudio se registran 6,337 viviendas en buen estado, 56 deficientes y, 61 precarias, que aumentan en el año 1995 a 7,526 viviendas en buen estado, 66 deficientes y, 72 precarias.

- **POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA.**

Durante el año 1990 en el área de estudio la población económicamente activa ocupada se integra con 10,701 habitantes, de los cuales: 3,648 viven en la colonia Reforma; 4,312 viven en los asentamientos del norte; 951 en los asentamientos del sur y; 1,790 en los del oeste.

Durante el año 1995 en el área de estudio la población económicamente activa ocupada suma 12,711 habitantes, de los cuales: 4,333 viven en la colonia Reforma; 5,122 en los asentamientos del norte, 1,130 en los asentamientos del sur y; 2,126 en los del oeste.

En el sector primario no se registra actividad alguna.

En el año 1990 en el área de estudio la población ocupada en el sector secundario comprende 218 habitantes, de los cuales: 182 viven en la colonia Reforma; 12 en los asentamientos del norte; 0.00 en los asentamientos del sur y; 24 en los asentamientos del oeste.

En el año 1995 en el área de estudio la población ocupada en el sector secundario comprende 259 habitantes, de los cuales: 217 viven en la colonia Reforma; 14 en los asentamientos del norte; 0.00 en los asentamientos del sur y; 28 en los asentamientos del oeste.

Hacia el año 1990 en el área de estudio la población ocupada en el sector terciario es de 10,483 habitantes, de los cuales: 3,466 viven en la colonia Reforma; 4,300 en los asentamientos del norte; 951 en los asentamientos del sur y; 1,766 en los asentamientos del oeste.

Hacia el año 1995 en el área de estudio la población ocupada en el sector terciario es de 12,452 habitantes, de los cuales 4,116 viven en la colonia Reforma; 5,108 en los asentamientos del norte; 1,130 en los asentamientos del sur y; 2,098 en los asentamientos del oeste.

- **NIVEL DE INGRESOS.**

Durante el año 1990 en el área de estudio la población que percibe menos de un salario mínimo es de 875 habitantes, de los cuales: 332 radican en la colonia Reforma; 421 en los asentamientos del norte; 0.00 en los asentamientos del sur y; 122 en los asentamientos del oeste.

Durante el año 1995 en el área de estudio la población que percibe menos de un salario mínimo es de 645 habitantes, de los cuales: 394 radican en la colonia Reforma; 500 en los asentamientos del norte; o en los asentamientos del sur y; 145 en los asentamientos del oeste.

Hacia el año 1990 en el área de estudio la población que percibe de 1 a 1.90 salarios mínimos es de 3,849 habitantes, de los cuales: 1,094 viven en la colonia Reforma; 1,683 en los asentamientos del norte; 380 en los asentamientos del sur y; 692 en los asentamientos del oeste.

Hacia el año 1995 en el área de estudio la población que percibe de 1 a 1.90 salarios mínimos es de 3,272 habitantes, de los cuales: 1,300 viven en la colonia Reforma; 1,999 en los asentamientos del norte; 452 en los asentamientos del sur y; 821 en los asentamientos del oeste.

En el transcurso del año 1990 en el área de estudio la población que percibe de 2 a 5 salarios mínimos es de 5,977 habitantes, de los cuales: 2,222 viven en la colonia Reforma; 2,208 en los asentamientos del norte; 571 en los asentamientos del sur y; 976 en los asentamientos del oeste.

En el transcurso del año 1995 en el área de estudio la población que percibe de 2 a 5 salarios mínimos es de 8,749 habitantes, de los cuales: 2,639 viven en la colonia Reforma; 2,623 en los asentamientos del norte; 678 en los

asentamientos del sur y; 1,160 en los asentamientos del oeste. (Consultar Cuadro N° 2).

2.5. ASPECTOS ECONÓMICOS.

- **ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN EL ÁREA.**

En la colonia Reforma, así como en los asentamientos humanos del norte, del sur y, del oeste, la compraventa de terrenos y de construcciones las realizan los particulares en un 90 % y, las inmobiliarias en un 10 %. En ambos casos la compraventa es de contado o a crédito.

La construcción de viviendas en aquellos asentamientos humanos es promovida por particulares y empresas constructoras, en la proporción indicada, sin considerar las unidades habitacionales que ya están edificadas.

CUADRO N° 3.
VALORES REALES DEL SUELO.

UBICACIÓN	INFRAESTRUCTURA	VALOR REAL $/M2
COLONIA REFORMA.		
Amapolas.	Energía eléctrica, agua, drenaje, pavimento, teléfono.	2,000.00
Azucenas	Energía eléctrica, agua, drenaje, pavimento, teléfono.	1,700.00
ASENTAMIENTOS DEL NORTE.		
Rafael Osuna, col. Olímpica.	Energía eléctrica, agua, drenaje, pavimento, teléfono.	1,200.00
And. Acero, Infonavit 1° de Mayo.	Energía eléctrica, agua, drenaje, pavimento, teléfono.	900.00
ASENTAMIENTOS DEL SUR.		
Honduras, col. América Norte.	Energía eléctrica, agua, drenaje, pavimento, teléfono.	1,000.00
Venezuela, col. América Sur.	Energía eléctrica, agua, drenaje, pavimento, teléfono.	900.00
ASENTAMIENTOS DEL OESTE.		
Emiliano Zapata, col. Loma Linda.	Energía eléctrica, agua.	700.00
Cto. Poniente, fracc. La Cascada.	Energía eléctrica, agua, drenaje, pavimento, teléfono.	1,200.00

Los valores reales del terreno en la colonia Reforma oscilan de $ 2,000.00/m^2 a $ 1,700.00/m^2; en los asentamientos humanos colindantes al norte de la misma van de $ 1,200.00/m^2 a $ 900.00/m^2; en los asentamientos humanos adyacentes al sur de aquella fluctúan de $ 1,000.00/m^2 a $ 900.00/m^2 y; en los asentamientos humanos ubicados al oeste, varían de $ 1,200.00/m^2 a $ 700.00/m^2.

En la colonia Reforma los sectores sociales que perciben más de 5 salarios mínimos son quienes tienen acceso a los terrenos que se venden.

En los asentamientos humanos del norte, sur y, oeste, los sectores sociales que perciben de 2 a 5 salarios mínimos son quienes adquieren los terrenos que se ofertan. (Consultar Cuadro N° 3).

La promoción de vivienda en la colonia Reforma se expresa en: 30 % de vivienda residencial; 65 % de vivienda media; 4.30 % de vivienda popular y; 0.70 % de vivienda precaria.

En los asentamientos humanos colindantes al norte de la misma, la promoción de viviendas comprende: 12.62 % de vivienda media; 77.38 % de

vivienda de interés social en las unidades habitacionales; 8.78 % de vivienda popular y; 1.22 % de vivienda precaria.

En los asentamientos humanos del sur, la promoción de viviendas comprende: 86.08 % de vivienda media ; 8.63 % de vivienda popular y; 1.37 % de vivienda precaria.

En los asentamientos humanos del oeste, la promoción de viviendas comprende: 25 % de vivienda residencial; 65 % de vivienda media; 9.49 % de vivienda popular y; 0.51 % de vivienda precaria.

2.6. ASPECTOS SOCIALES.

- **ORGANIZACIONES SOCIALES URBANAS Y GRUPOS CON INCIDENCIA EN LOS PROCESOS URBANOS DE LA ZONA.**

En el área de estudio se tiene una representación política y administrativa de sectores sociales específicos de la misma.

El Presidente Municipal, quien gobierna al Municipio de Oaxaca.

El Comité de Vida Vecinal de cada colonia, promotor de obras de: energía eléctrica, agua, drenaje, pavimentación.

- **TENENCIA DE LA TIERRA EN EL ÁREA DE ESTUDIO.**

El área de estudio comprende 439.36 hectáreas, las cuales se integran con: 270.85 hectáreas de predios de propiedad privada y, 168.51 hectáreas de espacios de propiedad pública.

Dentro de tal conjunto, destaca la colonia Reforma con 119.48 hectáreas de predios de propiedad privada y, 69.53 hectáreas de espacios de propiedad pública.

CUADRO N° 4.
TENENCIA DE LA TIERRA.

ZONA	TENENCIA	SUPERFICIE	
COLONIA REFORMA.			
	Propiedad privada.	119.48 Ha.	Predios particulares.
	Propiedad pública.	69.53 Ha.	Vialidad, infraestructura, áreas verdes, equip.
		189.01 Ha.	Total Colonia Reforma.
ASENTAMIENTOS DEL NORTE.			
	Propiedad privada.	96.74 Ha.	Predios particulares.
	Propiedad pública.	61.41 Ha.	Vialidad, infraestructura, áreas verdes, equip.
		158.15 Ha.	Total Asentamientos del Norte.
ASENTAMIENTOS DEL SUR.			
	Propiedad privada.	25.94 Ha.	Predios particulares.
	Propiedad pública.	18.08 Ha.	Vialidad, infraestructura, áreas verdes, equip.
		44.02 Ha.	Total Asentamientos del Sur.
ASENTAMIENTOS DEL OESTE.			
	Propiedad privada.	28.70 Ha.	Predios particulares.
	Propiedad pública.	19.48 Ha.	Vialidad, infraestructura, áreas verdes, equip.
		48.18 Ha.	Total asentamientos del oeste.
		439.36 Ha.	Total del área de estudio.

Los restantes asentamientos cuentan con 151.37 hectáreas de predios de propiedad privada y, 98.98 hectáreas de espacios de propiedad pública. Consultar Cuadro N° 4).

2.7. ESTRUCTURA URBANA.

- **ÁREA URBANA ACTUAL Y MORFOLOGÍA URBANA.**

Área urbana actual.

El área de estudio tiene 439.36 hectáreas, en las cuales se inscriben 430.45 hectáreas propiamente de área urbana y, 8.91 hectáreas de área no urbana, la cual está representada por un parque ecológico.

Dentro del área urbana se halla la colonia Reforma con 188.36 hectáreas, en tanto que los asentamientos del norte, del sur y, del oeste, suman 242.09 hectáreas.

Morfología urbana.

La poligonal envolvente del área urbana actual es irregular. Al norte colinda con: la Agencia Guadalupe Victoria, la Agencia San Felipe del Agua (fraccionamiento San Carlos, colonia Sabinos, colonia Ricardo Flores Magón), la Agencia Donají (colonia Volcanes), la Cabecera Municipal (fraccionamiento Los Ríos); al este se delimita con asentamientos humanos de Santa Lucía del Camino; al sur colinda con la Cabecera Municipal (unidad habitacional Modelo C, Panteón General, Barrio de Jalatlaco, Centro); al oeste se delimita con la Cabecera Municipal (colonia Díaz Ordáz, barrio de Xochimilco, colonia Estrella, colonia Aurora, colonia Mártires de Río Blanco, parque ecológico).

Dentro de esta poligonal se inscribe un conjunto de asentamientos humanos. Entre ellos destaca la colonia Reforma, con una traza urbana inspirada en el urbanismo francés decimonónico, al tiempo que se adecua a la sensibilidad local del promotor, adoptando de tal manera una retícula ortogonal, con amplias secciones arboladas, desde las cuales se pueden observar los rasgos generales del entorno natural y edificado. La arquitectura tiene expresiones funcionalistas, post modernistas e indiferentes. Los comercios que emergen a la vera de las calzadas principales expresan una idea de modernidad.

Hacia el norte y oeste se hallan asentamientos que urbanísticamente son indiferentes., como la colonia Loma Linda, la colonia Lomas del Crestón.

Algunas unidades habitacionales de interés social, como las unidades habitacionales del Fovissste o del Infonavit 1° de Mayo, las cuales se organizan a partir del espacio mínimo de vivienda, con agrupamientos de alta densidad, desarrollando una traza inspirada en el diseño urbano moderno, procedente de los países europeos de habla inglesa, que se adapta a aspectos culturales locales, tanto como a la topografía del emplazamiento.

Alternando con aquellos se encuentran asentamientos que expresan un hábitat que tiende a la privacidad y exclusividad del espacio, tales como el fraccionamiento La Cascada, el fraccionamiento Rincón del Acueducto.

El conjunto de edificaciones de uno y dos niveles configura un perfil urbano horizontal, pese a la inserción de espacios comerciales y de equipamiento que son de cuatro o más niveles.

Los *hitos* que confieren al espacio urbanístico una imagen de calidad y de definición arquitectónica e histórica, son: la ex hacienda de Aguilera, el templo de Los Pobres, el acueducto de San Felipe del Agua.

Los *nodos* espaciales en los que se producen importantes concentraciones de personas son: las escuelas, los grandes comercios, los hospitales.

Las *sendas* más relevantes son: la calzada Porfirio Díaz y, las vialidades primarias.

Los *bordes* están representados por: los fragmentos del acueducto que procede de San Felipe del Agua; el río que alternativamente se designa San Felipe y Jalatlaco, así como el río Blanco; los desniveles topográficos ubicados al oeste del área urbana.

- **USO DEL SUELO.**

El área de estudio comprende 439.36 hectáreas, en las que se inscriben los siguientes usos del suelo:

Colonia Reforma.

El área de estudio tiene 190.81 hectáreas, que se integran con:

a) Área urbana de uso habitacional. Cuenta con 69.46 hectáreas, a las que se asimilan los siguientes usos habitacionales: de muy baja densidad (1 vivienda por cada 1,000.00 m2 de terreno o más) 15.80 hectáreas; de baja densidad (1 vivienda por 500.00 m2 a 999.00 m2 de terreno) 14.63 hectáreas; de densidad media (1 vivienda por 200.00 m2 a 499.00 m2 de terreno) 22.18 hectáreas; de densidad alta (1 vivienda por 100.00 m2 a 199.00 m2 de terreno) 16.02 hectáreas y; de densidad muy alta (1 vivienda por 60.00 m2 a 99.00 m2 de terreno) 0.83 hectáreas.

b) Área urbana de uso comercial y de servicios. Comprende 48.25 hectáreas en las que se inscriben: usos comerciales dentro de la vivienda 15.88 hectáreas; comercio 18.35 hectáreas y; equipamiento 14.02 hectáreas.

c) Área urbana de otros usos. Adiciona 70.65 hectáreas en las que se incluyen: industria 0.31 hectáreas; infraestructura 0.30 hectáreas; áreas verdes 1.45 hectáreas; vialidad 61.52 hectáreas y; baldíos y vegetación natural 7.07 hectáreas.

d) La suma del área urbana de la colonia Reforma alcanza 188.36 hectáreas.

e) El área no urbana en este caso es de 2.45 hectáreas.

CUADRO N° 5
USOS DEL SUELO, 2000.

USO DEL SUELO	COL. REFORMA			ASENT. NORTE			ASENT. SUR			ASENT. OESTE			TOTAL		
	SUP.	%	%	SUP.	%	%	SUP.	%	%	SUP.	%	%	SUP.	%	%
	HA.	A. U.	A. E.	HA.	A. U.	A. E.	HA.	A. U.	A. E.	HA.	A. U.	A. E.	HA.	A. U.	A. E.
ÁREA URBANA															
HABITACIONAL DE MUY BAJA DENSIDAD	15.80	8.39	8.28	3.27	2.16	2.08	0.83	1.91	1.91	0.99	2.08	2.08	20.89	4.85	4.75
HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD	14.63	7.77	7.67	4.44	2.94	2.82	4.77	10.99	10.99	2.25	4.73	4.73	26.09	6.06	5.94
HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA	22.18	11.78	11.62	11.10	7.35	7.05	6.92	15.94	15.94	6.35	13.35	13.35	46.55	10.81	10.59
HABITACIONAL DE DENSIDAD ALTA	16.02	8.50	8.40	18.20	12.05	11.55	1.63	3.75	3.75	11.10	23.33	23.33	46.95	10.91	10.69
HABITACIONAL DE DENSIDAD MUY ALTA	0.83	0.44	0.43	14.73	9.75	9.35	0.04	0.09	0.09	0.38	0.80	0.80	15.98	3.71	3.64
SUBTOTAL ÁREA URBANA DE USO HABITACIONAL	69.46	36.88	36.40	51.74	34.25	32.85	14.19	32.68	32.68	21.07	44.29	44.29	156.46	36.34	35.61
COMERCIO DENTRO DE LA VIVIENDA	15.88	8.43	8.32	5.06	3.35	3.21	1.78	4.11	4.11	1.33	2.80	2.80	24.05	5.59	5.47
COMERCIO	18.35	9.74	9.62	0.70	0.45	0.44	0.11	0.25	0.25	0.22	0.46	0.46	19.38	4.50	4.41
EQUIPAMIENTO	14.02	7.45	7.35	19.79	13.10	12.56	16.06	36.99	36.99	3.82	8.03	8.03	53.69	12.48	12.22
SUBTOTAL ÁREA URBANA DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	48.25	25.62	25.29	25.55	16.90	16.21	17.95	41.35	41.35	5.37	11.29	11.29	97.12	22.57	22.10
INDUSTRIA	0.31	0.16	0.16	0.22	0.15	0.14	0.05	0.11	0.11	0.03	0.06	0.06	0.61	0.14	0.14
INFRAESTRUCTURA	0.30	0.16	0.16	1.19	0.79	0.76	0.00	0.00	0.00	0.06	0.13	0.13	1.55	0.36	0.35
AREAS VERDES	1.45	0.77	0.76	3.71	2.46	2.36	0.31	0.71	0.71	0.53	1.11	1.11	6.00	1.39	1.37
VIALIDAD	61.52	32.66	32.24	46.05	30.47	29.22	10.75	24.76	24.76	16.77	35.25	35.25	135.09	31.39	30.75
BALDIOS Y VEGETACIÓN NATURAL	7.07	3.75	3.71	22.63	14.98	14.36	0.17	0.39	0.39	3.75	7.87	7.87	33.62	7.81	7.65
SUBTOTAL ÁREA URBANA Y OTROS USOS	70.65	37.50	37.03	73.80	48.85	46.84	11.28	25.97	25.97	21.14	44.42	44.42	176.87	41.09	40.26
TOTAL DEL ÁREA URBANA	188.36	100.00	98.72	151.09	100.00	95.90	43.42	100.00	100.00	47.58	100.00	100.00	430.45	100.00	97.97
ZONA FEDERAL	2.45	-	1.28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.45	-	0.56
AGROPECUARIO Y OTROS	-	-	-	6.46	-	4.10	-	-	-	-	-	-	6.46	-	1.47
TOTAL DEL ÁREA NO URBANA	2.45	-	1.28	6.46	-	4.10	-	-	-	-	-	-	8.91	-	2.03
TOTAL DEL ÁREA DE ESTUDIO	190.81	-	100.00	157.55	-	100.00	43.42	-	100.00	47.58	-	100.00	439.36	-	100.00

A. U. = ÁREA URBANA A. E. = ÁREA DE ESTUDIO

Asentamientos humanos del norte, sur y, oeste.

El área de estudio engloba 248.55 hectáreas, a las que se asimilan:

a) Área urbana de uso habitacional. Cuenta con 87 hectáreas, que comprenden los siguientes usos habitacionales: de muy baja densidad (1 vivienda por cada 1,000.00 m2 de terreno o más) 5.09 hectáreas; de baja densidad (1 vivienda por 500.00 m2 a 999.00 m2 de terreno) 11.46 hectáreas; de densidad media (1 vivienda por 200.00 m2 a 499.00 m2 de terreno) 24.37 hectáreas; de densidad alta (1 vivienda por 100.00 m2 a 199.00 m2 de terreno) 30.93 hectáreas y; de densidad muy alta (1 vivienda por 60.00 m2 a 99.00 m2 de terreno) 15.15 hectáreas.

b) Área urbana de uso comercial y de servicios. Adiciona 48.87 hectáreas, en las que se inscriben: usos comerciales dentro de la vivienda 8.17 hectáreas; comercio 1.03 hectáreas y; equipamiento 39.67 hectáreas.

c) Área urbana de otros usos. Comprende 106.22 hectáreas en las que se incluyen: industria 0.30 hectáreas; infraestructura 1.25 hectáreas; áreas verdes 4.55 hectáreas; vialidad 73.57 hectáreas y; baldíos y vegetación natural 26.55 hectáreas.

d) La suma del área urbana de los asentamientos del norte, del sur y, del oeste comprende 242.09 hectáreas.

e) El área no urbana es de 6.46 hectáreas.

Globalmente, en la colonia Reforma, tanto como en los asentamientos del norte, del sur y, del oeste se tienen: 1) área urbana 430.45 hectáreas; 2) área no urbana 8.91 hectáreas y; 3) área de estudio 439.36 hectáreas. (Consultar Cuadro N° 5).

- **EQUIPAMIENTO URBANO.**

Colonia Reforma.

En el año 2000 se cuenta con: 7 Jardines de Niños (37 aulas); 4 Escuelas Primarias (74 aulas); 4 Escuelas Secundarias Generales (82 aulas); 3 Bachilleratos Generales(38 aulas); 1 Escuela Normal Superior (18 aulas); 4 Licenciaturas Generales (45 aulas); 2 Guarderías Infantiles (2 módulos); 1 Hogar de Indigentes (150 camas); 1 Centro Comercial (3,000.00 m2); 1 Mercado Público (86 puestos); 2 Clínicas Médicas (30 consultorios); 1 Hospital General (180 camas); 1 Encierro de Autobuses (47 cajones); 39 Oficinas Administrativas Públicas (47,505.00 m2).

En el año 2000, en los elementos indicados el equipamiento es suficiente. (Consultar Cuadro N° 6).

En este conjunto se tiene un déficit de 929 cajones de estacionamiento.

Asentamientos humanos del norte.

En el año 2000 se cuenta con: 1 Jardín de Niños (7 aulas); 1 Escuela Primaria (21 aulas); 1 Escuela de Bachillerato General (9 aulas); 2 Centros Sociales Populares (3,123.00 m2); 1 Hospital General (180 camas); 1 Mercado

Público (84 puestos); 1 Canchas Deportivas (8,500.00 m2); 2 Oficinas de Administración Pública (7,000.00 m2).

CUADRO N° 6.
DIAGNÓSTICO DE EQUIPAMIENTO URBANO. COLONIA REFORMA, 2000.

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO, COLONIA REFORMA, 2000.				
ELEMENTOS EXISTENTES OFERTA	ELEMENTOS NECESARIOS DEMANDA	ELEMENTOS REQUERIDOS		
		DÉFICIT	SUP. TERRENO M2	SUP. CONSTRUCCIÓN M2
7.JARDÍN DE NIÑOS (37 AULAS)	4 JARDÍN DE NIÑOS (14 AULAS)	-	-	-
4 ESCUELA PRIMARIA (74 AULAS)	4 ESCUELA PRIMARIA (22 AULAS)	-	-	-
4 ESCUELA SECUNDARIA GENERAL (82 AULAS)	1 ESCUELA SECUNDARIA GENERAL (5 AULAS)	-	-	-
3 BACHILLERATO GENERAL (38 AULAS)	1 BACHILLERATO GENERAL (3 AULA)	-	-	-
1 ESCUELA NORMAL SUPERIOR (18 AULAS)	1 ESCUELA NORMAL SUPERIOR (4 AULAS)	-	-	-
4 LICENCIATURA GENERAL (45 AULAS)	1 LICENCIATURA GENERAL (17 AULAS)	-	-	-
2 GUARDERÍA INFANTIL (2 MÓDULOS)	2 GUARDERÍA INFANTIL (2 MÓDULOS)	-	-	-
1 HOGAR DE INDIGENTES (150 CAMAS)	1 HOGAR DE INDIGENTES (10 CAMAS)	-	-	-
1 CENTRO COMERCIAL (3,000.00 M2)	1 CENTRO COMERCIAL (1,000.00 M2)	-	-	-
1 MERCADO (86 PUESTOS)	1 MERCADO (76 PUESTOS)	-	-	-
2 CLÍNICA MÉDICA (30 CONSULTORIOS)	1 CLÍNICA MÉDICA (4 CONSULTORIOS)	-	-	-
1 HOSPITAL GENERAL (180 CAMAS)	1 HOSPITAL GENERAL (180 CAMAS)	-	-	-
1 ENCIERRO DE AUTOBUSES (47 CAJONES)	1 ENCIERRO DE AUTOBUSES (22 CAJONES)	-	-	-
39 OFICINAS ADMINIST. PUB. (47,505.00 M2)	1 OFICINAS ADMINIST. PUB. (500.00 M2)	-	-	-

En el año 2000 se requiere de: 2 Jardines de Niños (12 aulas); 1 Escuela Primaria (10 aulas); 1 Mercado Público (20 puestos).

En los asentamientos del norte se requieren 7,004.00 m2 de terreno y, 2,446.00 m2 de superficie construida. (Consultar Cuadro N° 7).

En este conjunto se tiene un déficit de 156 cajones de estacionamiento.

CUADRO N° 7.
DIAGNÓSTICO DE EQUIPAMIENTO URBANO. ASENTAMIENTOS DEL NORTE, 2000.

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO. ASENTAMIENTOS DEL NORTE, 2000.				
ELEMENTOS EXISTENTES OFERTA	ELEMENTOS NECESARIOS DEMANDA	ELEMENTOS REQUERIDOS		
		DÉFICIT	SUP. TERRENO M2	SUP. CONSTRUCCIÓN M2
1 JARDÍN DE NIÑOS (7 AULAS)	2 JARDÍN DE NIÑOS (19 AULAS)	12 AULAS	2,544.00	996.00
1 ESCUELA PRIMARIA (21 AULAS)	1 ESCUELA PRIMARIA (31 AULAS)	10 AULAS	3,900.00	1,170.00
1 ESCUELA BACHILLERATO GRAL. (9 AULAS)	1 ESCUELA BACHILLERATO GRAL. (3 AULAS)	-	-	-
2 CENTRO SOCIAL POPULAR (3,123.00 M2)	1 CENTRO SOCIAL POPULAR (729.00 M2)	-	-	-
1 HOSPITAL GENERAL (180 CAMAS)	1 HOSPITAL GENERAL (100 CAMAS)	-	-	-
1 MERCADO (84 PUESTOS)	1 MERCADO (104 PUESTOS)	20 PUESTOS	560.00	280.00
1 CANCHAS DEPORTIVAS (8,500.00 M2)	1 CANCHAS DEPORTIVAS (7,790.00 M2)	-	-	-
2 OFICINAS ADMINIST. PUB. (7,000.00 M2)	1 OFICINAS ADMINIST. PUB. (500.00 M2)	-	-	-
	SUBTOTAL DE LOS ASENTAMIENTOS DEL NORTE		7,004.00	2,446.00

Asentamientos humanos del sur.

En el año 2000 se cuenta con: 2 Jardines de Niños (17 aulas); 1 Escuela Primaria (21 aulas); 2 Escuelas Secundarias Generales (33 aulas); 1 Escuela Normal Superior (9 aulas); 1 Espectáculos Deportivos (5,000.00 butacas); 1 Clínica Hospital (1 consultorio); 3 Canchas Deportivas (84,000.00 m2); 1 Gimnasio (2,000.00 m2); 3 Oficinas de Administración Pública (4,320.00 m2).

En el año 2000, en los elementos indicados el equipamiento urbano es suficiente. (Consultar Cuadro N° 8).

En este conjunto se tiene un déficit de 83 cajones de estacionamiento.

Asentamientos humanos del oeste.

En el año 2000 se cuenta con: 1 Jardín de Niños (4 aulas); 1 Escuela Primaria (12 aulas); 2 Mercados Públicos (82 puestos); 1 Plaza Cívica (800 m2); 6 Oficinas de Administración Pública (4,340.00 m2).

CUADRO N° 8.
DIAGNÓSTICO DE EQUIPAMIENTO URBANO. ASENTAMIENTOS DEL SUR, 2000.

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO, ASENTAMIENTOS DEL SUR, 2000.				
ELEMENTOS EXISTENTES OFERTA	ELEMENTOS NECESARIOS DEMANDA	ELEMENTOS REQUERIDOS		
		DÉFICIT	SUP. TERRENO M2	SUP. CONSTRUCCIÓN M2
2 JARDÍN DE NIÑOS (17 AULAS)	1 JARDÍN DE NIÑOS (3 AULAS)	-	-	-
1 ESCUELA PRIMARIA (21 AULAS)	1 ESCUELA PRIMARIA (6 AULAS)	-	-	-
2 ESCUELA SECUNDARIA GENERAL (33 AULAS)	1 ESCUELA SECUNDARIA GENERAL (3 AULAS)	-	-	-
1 ESCUELA NORMAL SUPERIOR (9 AULAS)	1 ESCUELA NORMAL SUPERIOR (4 AULAS)	-	-	-
1 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS (5,000.00 BUTACAS)	1 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS (2,000.00 BUTACAS)	-	-	-
1 CLÍNICA HOSPITAL (1 CONSULTORIO)	1 CLÍNICA HOSPITAL (1 CONSULTORIO)	-	-	-
3 CANCHAS DEPORTIVAS (84,000.00 M2)	1 CANCHAS DEPORTIVAS (1,325.00 M2)	-	-	-
1 GIMNASIO (2,000.00 M2)	1 GIMNASIO (1,875.00 M2)	-	-	-
3 OFICINAS ADMINIST. PUB. (4,320.00 M2)	1 OFICINAS ADMINIST. PUB. (500.00 M2)	-	-	-

En el año 2000 se requiere de: 1 Jardín de Niños (3 aulas); 1 Plaza Cívica (276.00 m2).

En los asentamientos del oeste se requieren 1,116.00 m2 de terreno y, 525.00 m2 de superficie construida. (Consultar Cuadro N° 9).

En este conjunto se tiene un déficit de 119 cajones de estacionamiento.

CUADRO N° 9.
DIAGNÓSTICO DE EQUIPAMIENTO URBANO. ASENTAMIENTOS DEL OESTE, 2000.

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO. ASENTAMIENTOS DEL OESTE, 2000.				
ELEMENTOS EXISTENTES OFERTA	ELEMENTOS NECESARIOS DEMANDA	ELEMENTOS REQUERIDOS		
		DÉFICIT	SUP. TERRENO M2	SUP. CONSTRUCCIÓN M2
1 JARDÍN DE NIÑOS (4 AULAS)	2 JARDÍN DE NIÑOS (7 AULAS)	3 AULAS	636.00	249.00
1 ESCUELA PRIMARIA (12 AULAS)	1 ESCUELA PRIMARIA (12 AULAS)	-	-	-
1 MERCADO PÚBLICO (82 PUESTOS)	1 MERCADO PÚBLICO (39 PUESTOS)	-	-	-
1 PLAZA CÍVICA (800.00 M2)	1 PLAZA CÍVICA (1,120.00 M2)	276.00	480.00	276.00
6 OFICINAS ADMINIST. PUB. (4,340.00 M2)	1 OFICINA ADMINIST. PUB. (500.00 M2)	-	-	-
	SUBTOTAL DE LOS ASENTAMIENTOS DEL OESTE		1,116.00	525.00

CUADRO N° 10.
DIAGNÓSTICO DE EQUIPAMIENTO URBANO.
NIVEL DE ÁREAS URBANAS DE LA COLONIA REFORMA, LOS ASENTAMIENTOS DEL NORTE, LOS ASENTAMIENTOS DEL SUR Y, LOS ASENTAMIENTOS DEL OESTE, 2000.

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO, 2000. NIVEL DE ÁREAS URBANAS: COLONIA REFORMA, ASENTAMIENTOS DEL NORTE, DEL SUR Y, DEL OESTE, 2000.				
ELEMENTOS EXISTENTES OFERTA	ELEMENTOS NECESARIOS DEMANDA	ELEMENTOS REQUERIDOS		
		DÉFICIT	SUP. TERRENO M2	SUP. CONSTRUCCIÓN M2
11 JARDÍN DE NIÑOS (65 AULAS)	9 JARDÍN DE NIÑOS (43 AULAS)	-	-	-
7 ESCUELA PRIMARIA (128 AULAS)	7 ESCUELA PRIMARIA (71 AULAS)	-	-	-
6 ESCUELA SECUNDARIA GRAL. (115 AULAS)	2 ESCUELA SECUNDARIA GRAL (8 AULAS)	-	-	-
4 BACHILLERATO GENERAL (97 AULAS)	2 BACHILLERATO GENERAL (6 AULAS)	-	-	-
2 ESCUELA NORMAL SUPERIOR (27 AULAS)	2 ESCUELA NORMAL SUPERIOR (8 AULAS)	-	-	-
4 LICENCIATURA GENERAL (45 AULAS)	1 LICENCIATURA GENERAL (17 AULAS)	-	-	-
2 GUARDERÍA INFANTIL (2 MÓDULOS)	2 GUARDERÍA INFANTIL (2 MÓDULOS)	-	-	-
1 HOGAR DE INDIGENTES (150 CAMAS)	1 HOGAR DE INDIGENTES (10 CAMAS)	-	-	-
2 CENTRO SOCIAL POPULAR (3,123.00 M2)	1 CENTRO SOCIAL POPULAR (729.00 M2)	-	-	-
2 HOSPITAL GENERAL (360 CAMAS)	2 HOSPITAL GENERAL 280 CAMAS)	-	-	-
1 CLÍNICA HOSPITAL (1 CONSULTORIO)	1 CLÍNICA HOSPITAL (1 CONSULTORIO)	-	-	-
2 CLÍNICA MÉDICA (30 CONSULTORIOS)	1 CLÍNICA MÉDICA (4 CONSULTORIOS)	-	-	-
1 CENTRO COMERCIAL (3,000.00 M2)	1 CENTRO COMERCIAL (1,000.00 M2)	-	-	-
4 MERCADO PÚBLICO (252 PUESTOS)	4 MERCADO PÚBLICO (219 PUESTOS)	-	-	-
4 CANCHAS DEPORTIVAS (92,500.00 M2)	1 CANCHAS DEPORTIVAS (9,115.00 M2)	-	-	-
1 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS (5,000.00 BUTACAS)	1 ESPECTÁCULO DEPORTIVO (2,000.00 BUTACAS)	-	-	-
1 GIMNASIO (2,000.00 M2)	1 GIMNASIO (1,875.00 M2)	-	-	-
1 ENCIERRO DE AUTOBUSES (47 CAJONES)	1 ENCIERRO DE AUTOBUSES (22 CAJONES)	-	-	-
50 OFICINAS ADMINIST. PUB. (63,165.00 M2)	4 OFICINAS ADMINIST. PUB. (2,000.00 M2)	-	-	-

Nivel de áreas urbanas.

Considerando conjuntamente las áreas urbanas de: la colonia Reforma, los asentamientos del norte, los asentamientos del sur y, los asentamientos del oeste,

en el año 2000 el equipamiento urbano es suficiente, debido a que globalmente en cada elemento el superávit es mayor al déficit. (Consultar Cuadro N° 10).

Globalmente, en el año 2000, se tiene un déficit de 2,037 cajones de estacionamiento.

- **RED VIAL Y TRANSPORTE.**

Vialidad regional.

Al sur del área urbana de la colonia Reforma, de oriente a poniente se desarrolla la calzada Héroes de Chapultepec, la cual se vincula con la salida a la ciudad de México y, la salida al Istmo de Tehuantepec, respectivamente. La sección de esta vialidad varía de 30 m. a 40 m.

Vialidad primaria.

El área urbana de la colonia Reforma, de norte a sur cuenta con: calzada Porfirio Díaz, Netzahualcoyotl - Emiliano Zapata - Las Rosas, Heroico Colegio Militar, calzada Manuel Ruiz - Violetas, Escuadrón 201 y; de oriente a poniente: Sauces, Mario Pérez Ramírez - Naranjos, Escuela Naval Militar, Belisario Domínguez - prolongación de Belisario Domínguez.

El área urbana de los asentamientos que colindan al norte de la misma, de norte a sur cuentan con: prolongación de José López Alavéz - calzada San Felipe, Proletariado Mexicano - Cempoaltepetl, Mártires de Chicago, Mártires de Cananea y; de oriente a poniente: Mártires de Chicago.

El área urbana de los asentamientos que colindan al sur de la misma, de norte a sur cuentan con el Boulevard Eduardo Vasconcelos.

Las secciones de estas vías varían de 15 m. a 27 m.

Vialidad secundaria.

El área urbana de la colonia Reforma, de norte a sur cuenta con: calzada de las etnias, Emilio Carranza, Amapolas y; de oriente a poniente: Geranios.

El área urbana de los asentamientos que colindan al norte de la misma, de norte a sur cuentan con: avenida de Las Etnias, Proletariado Mexicano.

El área urbana de los asentamientos que colindan al sur de la misma, de norte a sur cuentan con Derechos Humanos y; de oriente a poniente privada de Eduardo Vasconcelos.

Las secciones de estas vías varían de 11 m. a 27 m.

Vialidad local.

Se integra con las calles restantes de las áreas urbanas de: la colonia Reforma, los asentamientos del norte, del sur y, del oeste.

Sus secciones varían de 10 m. a 20 m.

Vialidad local de terracería.

El área urbana de los asentamientos del norte tiene, de norte a sur: Guadalupe, Carmen, Sierra Loma Bonita, Sierra Loma Occidental, Sierra Juárez, Sierra Leona, Las Palmas, prolongación de Rocío, Rubí, Esmeralda, Agua, Lluvia, 3ª privada de Rocío y; de oriente a poniente: Rosalinda, María Eugenia, María

Luisa, Sierra Nevada, Agua Marina, 2ª privada de Microondas, Brisa. Globalmente se adicionan 6.51 kilómetros de terracería.

La vialidad total pavimentada cubre 179.01 kilómetros de longitud.

Transporte público urbano.

La vialidad regional se constituye en el soporte físico para el desplazamiento en ambos sentidos del transporte urbano y regional.

La vialidad primaria es recorrida por el transporte urbano colectivo y privado: a) de norte a sur: calzada Porfirio Díaz-prolongación de José López Alavéz-calzada a San Felipe del Agua, Netzahualcoyotl- Emiliano Zapata, en un sentido y; Heroico Colegio Militar-Mártires de Chicago, calzada Manuel Ruíz-Violetas, Escuadrón 201-Mártires de Cananea, de doble sentido y; b) de oriente a poniente: Mario Pérez Ramírez-Naranjos, de un sentido y; Sauces, Escuela Naval Militar, Belisario Domínguez, de doble sentido de circulación.

La vialidad secundaria, en el sentido norte-sur, complementa a la vialidad primaria, mediante las vialidades: Emilio Carranza y Amapolas, de un sentido y; avenida de Las Etnias, de doble sentido de circulación.

Se han producido 40 nodos de conflicto vial, los cuales se localizan en: la confluencia de calzada a San Felipe, camino antiguo a San Felipe, Rafael Osuna-boulevard de La Paz; Mártires de Cananea esquina con Cempoaltepetl; calzada a San Felipe y avenida México 68; avenida de Las Etnias y Mártires de Chicago; Proletariado Mexicano y Mártires de Chicago; calzada Porfirio Díaz-prolongación de José López Alavéz y Gerardo Varela-Mario Pérez Ramírez; Las Rosas y Mario Pérez Ramírez; Heroico Colegio Militar y Sauces; Violetas y Sauces; Escuadrón 201 y Sauces; Las Rosas y Naranjos; Emiliano Zapata y Naranjos; Emilio Carranza y Naranjos; Amapolas y Naranjos; Heroico Colegio Militar y Naranjos; Violetas y Naranjos; Escuadrón 201 y Naranjos; calzada Porfirio Díaz y privada de Laureles-Escuela Naval Militar; Emiliano Zapata y Escuela Naval Militar; Emilio Carranza y Escuela Naval Militar; Amapolas y Escuela Naval Militar; Heroico Colegio Militar y Escuela Naval Militar; Violetas y Escuela Naval Militar; Escuadrón 201 y Escuela Naval Militar; calzada Porfirio Díaz y Belisario Domínguez; Emiliano Zapata y Belisario Domínguez; Emilio Carranza y Belisario Domínguez; Amapolas y Belisario Domínguez; Heroico Colegio Militar y Belisario Domínguez; calzada Manuel Ruíz-Violetas y Belisario Domínguez; Escuadrón 201 y Belisario Domínguez; avenida Juárez-calzada Porfirio Díaz y calzada Héroes de Chapultepec; calzada de La República-Netzahualcoyotl y calzada Héroes de Chapultepec; 5 de Mayo-Emilio Carranza y calzada Héroes de Chapultepec; Aldama-Amapolas y calzada Héroes de Chapultepec; boulevard Eduardo Vasconcelos-Heroico Colegio Militar y calzada Héroes de Chapultepec; Derechos Humanos y calzada Héroes de Chapultepec; calzada Manuel Ruíz y calzada Héroes de Chapultepec; boulevard Eduardo Vasconcelos y prolongación de Alianza; boulevard Eduardo Vasconcelos y privada de Eduardo Vasconcelos.

- **INFRAESTRUCTURA URBANA.**

Energía eléctrica, agua, drenaje, teléfono.

El área de estudio tiene 439.36 hectáreas, de las cuales se excluyen 8.91 hectáreas de área no urbana, obteniendo como resultado 430.45 hectáreas de área urbana. Respecto a esta última, la cobertura de energía eléctrica, agua, drenaje y, teléfono, es de 417.40 hectáreas. Actualmente carecen de tal dotación de infraestructura: 6.27 hectáreas de un proyecto de urbanización y, 6.78 hectáreas de un proyecto de equipamiento recreativo, ambos ubicados al noroeste.

2.8. ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN LA ZONA.

- **NÚMERO DE ASENTAMIENTOS Y ÁREA OCUPADA.**

Actualmente en el área de estudio no existen asentamientos humanos irregulares, ya que en cuanto al uso del suelo los asentamientos cumplen con lo establecido en el *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, 1994* y, en cuanto a la tenencia de la tierra, prevalece en ellos la propiedad privada.

3. DIAGNÓSTICO PRONÓSTICO INTEGRADO

3.1. SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA Y SUS TENDENCIAS.

- **ASPECTOS DEMOGRÁFICOS, SOCIOECONÓMICOS Y ESCENARIOS FUTUROS.**

En el año 1990 la colonia Reforma y los asentamientos humanos colindantes al norte, al sur y, al oeste, tenían 27,692 habitantes, los cuales se incrementan en aquellos a 32,890 habitantes en el año 1995. La tasa de crecimiento anual en el periodo fue de 3.50 % (Consultar Cuadro N° 11).

CUADRO N° 11.
CRECIMIENTO POBLACIONAL 1990-1995.

CRECIMIENTO POBLACIONAL			TASA DE CRECIMIENTO ANUAL %
LUGAR	1990	1995	1990-1995
ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA	331,247.00	393,798.00	3.52
MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ	213,985.00	239,283.00	2.26
COL. REFORMA, ASENT. NORTE, SUR, OESTE	27,692.00	32,890.00	3.50

Durante el año 2000 la población en el área de estudio asciende a 33,421 habitantes; se estima que hacia el año 2004 habrá 33,808 habitantes; en el año 2010 se esperan 34,415 habitantes y; en el año 2020 se prevé una población de 35,503 habitantes. En los periodos enunciados se registra una tasa de crecimiento anual de 0.35 %. (Consultar Cuadro N° 12).

CUADRO N° 12.
PRONÓSTICO DE POBLACIÓN 2000-2020.

LUGAR	PROYECCIONES DE POBLACIÓN				TASAS DE CRECIMIENTO ANUAL %			
	2000	2004	2010	2020	1996-2000	2000-2004	2004-2010	2010-2020
ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA	452,504.00	557,534.00	663,455.00	939,494.00	3.54	3.54	3.54	3.54
MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ	269,190.00	310,355.00	349,429.00	442,954.00	2.40	2.40	2.40	2.40
COLONIA REFORMA.	10,669.00	10,669.00	10,669.00	10,669.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL NORTE.	14,580.00	14,697.00	14,874.00	15,174.00	0.20	0.20	0.20	0.20
ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL SUR.	2,649.00	2,649.00	2,649.00	2,649.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL OESTE.	5,523.00	5,793.00	6,223.00	7,011.00	1.20	1.20	1.20	1.20
SUBTOTAL: REFORMA, NORTE, SUR, OESTE.	33,421.00	33,808.00	34,415.00	35,503.00	0.35	0.35	0.35	0.35

Hacia el año 1990 se registran 6,397 viviendas en el área de estudio, las cuales aumentan a 7,598 en el año 1995, incrementándose a 7,719 viviendas en el año 2000, estimando que para el año 2004 habrá 7,807 viviendas.

En el año 1990 se suman 6,253 viviendas con drenaje conectado a la calle, las cuales aumentan a 7,427 en el año 1995, incrementándose a 7,546 en el año 2000, previéndose que serán 7,632 en el año 2004.

En el transcurso del año 1990 se cuentan 6,327 viviendas con agua entubada en la vivienda o en el predio, las que se adicionan a 7,514 en el año 1995, aumentando a 7,634 en el año 2000, estimando que alcanzarán 7,720 en el año 2004.

Entre el año 1995 y el año 2004, la densidad domiciliaria es de 4.33 hab/viv. (Consultar Cuadros N° 12 y 13).

La población económicamente activa ocupada PEA, en el año 1990 es de 10,701 habitantes, aumentando a 12,711 habitantes en el año 1995, registrándose 12,921 habitantes en el año 2000, previendo 13,073 habitantes en el año 2004.

Dentro de la PEA, en los periodos considerados el sector primario es nulo.

CUADRO N° 13.
POBLACIÓN Y VIVIENDA 2000-2004.

VARIABLE.	AÑO 2000 (1)					AÑO 2004 (2)				
	COL. REFORMA.	ASENT. NORTE: 5 COL. 5 FRACC. 2 U. HAB. 3 EQUIP.	ASENT. SUR: 3 COL. 1 U. HAB.	ASENT. OESTE: 1 COL, 12 FRACC. 1 U. HAB.	TOTAL	COL. REFORMA.	ASENT. NORTE: 5 COL. 5 FRACC. 2 U. HAB. 3 EQUIP.	ASENT. SUR: 3 COL. 1 U. HAB.	ASENT. OESTE: 1 COL, 12 FRACC. 1 U. HAB.	TOTAL
POBLACIÓN TOTAL.	10,669.00	14,580.00	2,649.00	5,523.00	33,421.00	10,669.00	14,697.00	2,649.00	5,793.00	33,808.00
TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL 2000-2004.	0.10	0.20	0.10	1.20	0.40	0.00	0.20	0.00	1.20	0.35
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA OCUPADA.	4,355.00	5,173.00	1,136.00	2,257.00	12,921.00	4,355.00	5,215.00	1,136.00	2,367.00	13,073.00
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR PRIMARIO.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR SECUNDARIO.	218.00	14.00	0.00	30.00	262.00	218.00	14.00	0.00	31.00	263.00
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR TERCIARIO.	4,137.00	5,159.00	1,136.00	2,227.00	12,659.00	4,137.00	5,200.00	1,136.00	2,336.00	12,809.00
POBLACIÓN OCUPADA CON INGRESOS -1 S.M.	396.00	505.00	0.00	154.00	1,055.00	396.00	509.00	0.00	162.00	1,067.00
POBLACIÓN OCUPADA CON INGRESOS 1 - 1.9 S.M.	1,037.00	2,019.00	454.00	871.00	4,651.00	1,307.00	2,035.00	454.00	914.00	4,710.00
POBLACIÓN OCUPADA CON INGRESOS 2 - 5 S.M.	2,652.00	2,649.00	681.00	1,231.00	7,213.00	2,652.00	2,670.00	681.00	1,291.00	7,294.00
POBLACIÓN NACIDA EN LA ENTIDAD.	8,926.00	11,053.00	2,270.00	3,771.00	26,020.00	8,926.00	11,142.00	2,270.00	3,955.00	26,293.00
VIVIENDAS.	2,576.00	3,305.00	589.00	1,249.00	7,719.00	2,576.00	3,332.00	589.00	1,310.00	7,807.00
VIVIENDAS CON DRENAJE CONECTADO A LA CALLE.	2,542.00	3,197.00	578.00	1,229.00	7,546.00	2,542.00	3,223.00	578.00	1,289.00	7,632.00
VIVIENDAS CON AGUA ENTUBADA EN LA VIVIENDA O EN EL PREDIO.	2,560.00	3,262.00	576.00	1,236.00	7,634.00	2,560.00	3,288.00	576.00	1,296.00	7,720.00
VIVIENDAS EN BUEN ESTADO. (3).	2,558.00	3,264.00	581.00	1,243.00	7,646.00	2,558.00	3,290.00	581.00	1,304.00	7,733.00
VIVIENDAS DEFICIENTES. (3).	16.00	45.00	5.00	0.00	66.00	16.00	45.00	5.00	0.00	66.00
VIVIENDAS PRECARIAS. (3).	18.00	40.00	8.00	6.00	72.00	18.00	40.00	8.00	6.00	72.00
DENSIDAD DOMICILIARIA.	4.10	5.65	3.26	4.07	4.27	4.10	5.65	3.26	4.07	4.27

(1) ESTIMACIONES A PARTIR DE LOS AGEBS.
(2) ESTIMACIONES SEGÚN NÚMERO DE VIVIENDAS 2000.
(3) ESTIMACIONES.

El sector secundario cuenta con 218 habitantes en el año 1990, aumentando a 259 habitantes en el año 1995, para incrementarse a 262 habitantes en el año 2000, estimándose 363 habitantes en el año 2004.

El sector terciario tiene 10,483 habitantes en el año 1990, registrándose 12,452 habitantes en el año 1995, los cuales aumentan a 12,659 habitantes en el año 2000, estimándose 12,809 habitantes en el año 2004.

Los habitantes que perciben menos de un salario mínimo, son 875 en el año 1990, representando 645 en el año 1995, para alcanzar 1,055 en el año 2000, previendo 1,067 en el año 2004.

La población que percibe de 1 a 1.90 salarios mínimos es de 3,849 habitantes en el año 1990, decayendo a 3,272 habitantes en el año 1995, para repuntar a 4,651 habitantes en el año 2000, estimando 4,710 habitantes en el año 2004.

Los habitantes que perciben de 2 a 5 salarios mínimos son 5,977 en el año 1990, ascendiendo a 8,794 en el año 1995, para decaer a 7,213 en el año 2000,

previendo una leve recuperación de 7,294 en el año 2004. (Consultar Cuadros N° 12 y 13).

- **ASPECTOS TERRITORIALES.**

El área de estudio tiene 439.36 hectáreas, dentro de las cuales se tienen 8.91 hectáreas de área no urbana, obteniendo 430.45 hectáreas de área urbana.

Se prevé que en el área urbana actual, con sus 430.45 hectáreas, consolide 6.27 hectáreas de un proyecto de urbanización y, 6.78 hectáreas de un proyecto de equipamiento recreativo.

La zona urbanizada cubre 417.40 hectáreas en el año 2000, estimándose 430.45 hectáreas para el año 2010 y, las mismas para el año 2020, logrando una consolidación de la densidad media.

La zona urbanizable cubre 13.05 hectáreas en el año 2000, las cuales se reducen a 0.00 en el año 2010, conservándose en 0.00 en el año 2020.

- **DINÁMICA URBANA.**

En el año 2000 existen en el área de estudio 33,421 habitantes, de los cuales: a) 33,406 viven en zona urbanizada, en la cual a su vez: 31,156 habitantes residen en zonas H3 habitacional de densidad media y H4 habitacional de alta densidad y, 2,250 habitantes viven en zonas HS3 habitacional de densidad media con comercio y servicio dentro de la vivienda, CS2 comercio y servicios de intensidad media, E equipamiento e, IN infraestructura y; b) 15 personas viven en zona urbanizable, en la cual a su vez 15 habitantes viven en zona H3 habitacional de densidad media.

Se calcula que en el año 2010 habrá en el área de estudio 34,415 habitantes, de los cuales: a) 33,918 habitantes residirán en zona urbanizada, en la cual a su vez: 31,515 habitantes han de vivir en zonas H3 habitacional de densidad media y, H4 habitacional de alta densidad y, 2,403 habitantes vivirán en zonas HS3 habitacional de densidad media con comercio y servicios dentro de la vivienda, CS2 comercio y servicios de intensidad media, E equipamiento e, IN infraestructura y; b) 497 habitantes han de vivir en zona urbanizable, en la cual a su vez 487 han de habitar en zona H3 habitacional de densidad media y 10 en zona E equipamiento.

Hacia el año 2020 vivirán 35,503 habitantes, de los cuales: a) 35,002 habitantes residirán en zona urbanizada, en la cual a su vez: 32,401 vivirán en zonas H3 habitacional de densidad media y H4 habitacional de alta densidad y, 2,601 habitarán en zonas HS3 habitacional de densidad media con comercio y servicios dentro de la vivienda, CS2 comercio y servicios de intensidad media, E equipamiento e, IN infraestructura y; b) 501 habitantes residirán en zona urbanizable, en la cual a su vez 491 vivirán en zona H3 habitacional de densidad media y 10 vivirán en zona E equipamiento. (Consultar Cuadro N° 14).

CUADRO N° 14.
PRONÓSTICO DE POBLACIÓN POR NIVEL DE INGRESOS Y SU DISTRIBUCIÓN POR ZONA PRIMARIA Y SECUNDARIA 2000-2020.

POBLACIÓN POR ZONA					POBLACIÓN POR INGRESOS		
AÑO	ZONA PRIMARIA		ZONA SECUNDARIA		BAJOS	MEDIOS	ALTOS
2000	URBANIZADA	33,406.00	H3, H4 HS3, CS2, E, IN	31,156.00 2,250.00	985.00 69.00	4,337.00 313.00	6,773.00 440.00
	URBANIZABLE	15.00	H3 E	15.00 0.00	1.00 0.00	1.00 0.00	0.00 0.00
	NO URBANIZABLE	0.00	PAE1	0.00	0.00	0.00	0.00
	TOTAL	33,421.00	TOTAL	33,421.00	1,055.00	4,651.00	7,213.00
2010	URBANIZADA	33,918.00	H3, H4 HS3, CS2, E, IN	31,515.00 2,403.00	980.00 108.00	4,330.00 462.00	6,766.00 716.00
	URBANIZABLE	497.00	H3 E	487.00 10.00	1.00 0.00	1.00 0.00	0.00 0.00
	NO URBANIZABLE	0.00	PAE1	0.00	0.00	0.00	0.00
	TOTAL	34,415.00	TOTAL	34,415.00	1,089.00	4,793.00	7,482.00
2020	URBANIZADA	35,002.00	H3, H4 HS3, CS2, E, IN	32,401.00 2,601.00	1,006.00 117.00	4,437.00 507.00	6,916.00 802.00
	URBANIZABLE	501.00	H3 E	491.00 10.00	1.00 0.00	1.00 0.00	0.00 0.00
	NO URBANIZABLE	0.00	PAE1	0.00	0.00	0.00	0.00
	TOTAL	35,503.00	TOTAL	35,503.00	1,124.00	4,945.00	7,718.00

Los elementos de equipamiento urbano que se inscriben en el área de estudio, como: las oficinas institucionales, las escuelas en sus distintos niveles educativos, los centros comerciales y, algunos hoteles, generan relaciones físicas y funcionales entre esta área y otras del Municipio de Oaxaca de Juárez, las cuales se expresan en desplazamientos cotidianos de vehículos y de personas.

- **PROBLEMÁTICA AMBIENTAL, TENDENCIAS DEL DETERIORO AMBIENTAL Y ESCENARIOS OPCIONALES.**

Actualmente se registran incipientes expresiones de contaminación ambiental, las cuales han sido originadas por la presencia humana.

El río San Felipe y su prolongación que se designa río Jalatlaco, cuenta con descargas de aguas negras domiciliarias, al tiempo que sus riberas se han convertido en un receptáculo de basura doméstica. En su trayecto es frecuente hallar expresiones de fecalismo a cielo abierto.

La urbanización hacia el oeste presiona con invadir la zona de parque ecológico limitado de muy baja intensidad que ahí existe.

En toda el área de estudio se escuchan ruidos generados por vehículos.

De no implementarse las medidas pertinentes, la problemática descrita tenderá hacia un deterioro ambiental cada vez más grave.

Los escenarios opcionales se deben vincular a la elaboración de programas específicos, integrados por un diagnóstico y una estrategia eficiente, en la que convergan esfuerzos de sectores gubernamentales, empresariales y, ciudadanos.

3.2. APTITUD EN LAS ÁREAS NATURALES DE LA ZONA.

- **ACTIVIDADES RECREATIVAS, DEPORTIVAS Y TURÍSTICAS.**

En una fracción de la Cabecera Municipal, ubicada al sur, se halla un conjunto de canchas de fútbol y de béisbol, a las que asisten a jugar personas de todo el Municipio. Ahí también se inscribe el estadio de béisbol Eduardo Vasconcelos, al cual asisten los aficionados de todo el Municipio y de otras localidades de la conurbación de la ciudad, a presenciar el espectáculo deportivo del béisbol profesional.

En la colonia Reforma se localizan gimnasios, canchas deportivas que son usadas básicamente por personas que habitan en la colonia Reforma. Los cines ahí ubicados son usados por personas tanto de esta colonia, como del Municipio de Oaxaca.

- **ÁREAS DE PRESERVACIÓN AMBIENTAL.**

Al noroeste del área de estudio se halla una fracción de 6.46 hectáreas de parque ecológico limitado de muy baja intensidad, el cual requiere ser conservado ante las presiones de la urbanización.

Diseminadas en las áreas urbanas del área de estudio se hallan 6 hectáreas de áreas verdes, que requieren de una atención permanente.

3.3. ESTIMACIÓN DE LAS DEMANDAS GENERADAS SOBRE LOS COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA URBANA.

En la colonia Reforma, tanto como en los asentamientos humanos ubicados al norte, sur y oeste, se han estimado las demandas de los elementos básicos de la estructura urbana, tomando como base el aumento de la población.

- **SUELO URBANO.**

Con base en la población actual y prevista, por distintos rangos económicos, se obtienen los requerimientos de suelo urbanizado y urbanizable, indicando su distribución en las zonas secundarias que se establecen.

Al interior del área de estudio, en el año 2000 se expresa: a) una zona urbanizada de 417.40 hectáreas, a la cual se asimilan: 207.25 hectáreas de una zona H3 habitacional de densidad media y H4 habitacional de alta densidad y; 210.15 hectáreas de zonas HS3 habitacional de densidad media con comercio y servicio dentro de la vivienda, CS2 comercio y servicios de intensidad media, E equipamiento e, IN infraestructura y; b) una zona urbanizable de 13.05 hectáreas, que incluye: 6.27 hectáreas de una zona H3 habitacional de densidad media y, 6.78 hectáreas de zona E equipamiento.

Para el año 2010 se prevé: a) la zona urbanizada de 430.45 hectáreas se ha de integrar con 205.56 hectáreas de una zona H3 habitacional de densidad

media y H4 habitacional de alta densidad y; 224.89 hectáreas de zonas HS3 habitacional de densidad media con comercio y servicio dentro de la vivienda, CS2 comercio y servicios de intensidad media, E equipamiento e, IN infraestructura y; b) una zona urbanizable de 0.00 hectáreas.

CUADRO N° 15.
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE SUELO URBANIZADO Y URBANIZABLE 2000-2020.

ETAPAS	ZONAS PRIMARIAS		ZONAS SECUNDARIAS	
	ZONA	HA	ZONA	HA
2000	URBANIZADA	417.40	H3, H4 HS3, CS2, E, IN	207.25 210.15
	URBANIZABLE	13.05	H3 E	6.27 6.78
	SUBTOTAL	430.45	SUBTOTAL	430.45
2010	URBANIZADA	430.45	H3, H4 HS3, CS2, E, IN	205.56 224.89
	URBANIZABLE	0.00	H3 E	0.00 0.00
	SUBTOTAL	430.45	SUBTOTAL	430.45
2020	URBANIZADA	430.45	H3, H4 HS3, CS2, E, IN	205.56 224.89
	URBANIZABLE	0.00	H3 E	0.00 0.00
	SUBTOTAL	430.45	SUBTOTAL	430.45

Se estima para el año 2020: a) la zona urbanizada de 430.45 hectáreas ha de englobar: 205.56 hectáreas de una zona H3 habitacional de densidad media y H4 habitacional de alta densidad y; 224.89 hectáreas de una zona HS3 habitacional de densidad media con comercio y servicio dentro de la vivienda, CS2 comercio y servicios de intensidad media, E equipamiento e, IN infraestructura y; b) una zona urbanizable de 0.00 hectáreas. (Consultar Cuadro N° 15).

- **VIVIENDA**.

La población actual y futura sirve de sustento para los cálculos de los requerimientos de viviendas en el área de estudio. Se consideran 5 ocupantes por vivienda en el periodo considerado. Para obtener las viviendas requeridas por nivel de ingresos, se tienen presentes tres niveles: bajo (0 a 3 s.m.), medio (3 a 5 s.m.) y, alto (más de 5 s.m.).

Durante el año 2000 se requieren 117 viviendas; para el año 2010 se necesitan 199 viviendas y; para el año 2020 harán falta 218 viviendas. Globalmente entre los años 2000 y 2020 son necesarias 534 viviendas.

En todos los periodos destaca el déficit de viviendas de nivel medio; enseguida se ubican las viviendas requeridas de nivel bajo y; finalmente se ubica el déficit de viviendas de nivel alto. (Consultar Cuadro N° 16).

CUADRO N° 16.
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE VIVIENDA POR NIVEL DE INGRESOS 2000-2020.

TIPO DE VIVIENDA	AÑO			ACUMULADAS EN EL PERIODO		
	2000	2010	2020	2000-2010	2010-2020	2000-2020
NIVEL ALTO	7.00	11.00	16.00	18.00	16.00	34.00
NIVEL MEDIO	60.00	116.00	121.00	176.00	121.00	297.00
NIVEL BAJO	50.00	72.00	81.00	122.00	81.00	203.00
TOTAL	117.00	199.00	218.00	316.00	218.00	534.00

- **EQUIPAMIENTO URBANO.**

Colonia Reforma.

En el periodo que comprende los años de 2000 a 2010, no se tendrá requerimiento alguno de equipamiento urbano.

Entre los años 2010 y 2020 tampoco se presentará ningún déficit en los elementos de equipamiento urbano.

Asentamientos humanos del norte.

Los años que transcurren entre 2000 y 2010 se vinculan a un requerimiento de elementos de equipamiento urbano de: 7.060 m^2 de terreno y de 2,474 m^2 de construcción. (Consultar Cuadro N° 17).

Durante los años que van del 2010 al 2020 los requerimientos de elementos de equipamiento urbano ascienden a 7.808 m^2 de terreno y 2,702 m^2 de construcción. (Consultar Cuadro N° 18).

CUADRO N° 17.
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 2000-2010. ASENTAMIENTOS DEL NORTE.

N°	ELEMENTO REQUERIDO	SUP. TERRENO M2	SUP. CONSTRUIDA M2	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA
2	JARDÍN DE NIÑOS (12 AULAS)	2,544.00	996.00	2 CENTROS DE BARRIO
1	ESCUELA PRIMARIA (10 AULAS)	3,900.00	1,170.00	
1	MERCADO (22 PUESTOS)	616.00	308.00	
	TOTAL	7,060.00	2,474.00	

CUADRO N° 18.
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 2010-2020. ASENTAMIENTOS DEL NORTE.

N°	ELEMENTO REQUERIDO	SUP. TERRENO M2	SUP. CONSTRUIDA M2	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA
2	JARDÍN DE NIÑOS (13 AULAS)	2,756.00	1,079.00	2 CENTROS DE BARRIO
1	ESCUELA PRIMARIA (11 AULAS)	4,290.00	1,287.00	
1	MERCADO (24 PUESTOS)	762.00	336.00	
	TOTAL	7,808.00	2,702.00	

Asentamientos humanos del sur.

Entre los años de 2000 al 2010 el equipamiento urbano instalado es suficiente.

En el periodo del año 2010 al 2020 los requerimientos de elementos de equipamiento urbano son nulos.

Asentamientos humanos del oeste.

Entre los años que van del 2000 al 2010, los requerimientos globales de superficie de terreno son de 1,123.00 m2 y, los de superficie construida suman 552.00 m2. (Consultar Cuadro N° 19).

Durante el periodo de los años 2010 al 2020, los requerimientos de superficie de terreno son de 2,505.00 m2 y, los de superficie construida son de 986.00 m2. (Consultar Cuadro N° 20).

CUADRO N° 19.
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 2000-2010. ASENTAMIENTOS DEL OESTE.

N°	ELEMENTO REQUERIDO	SUP. TERRENO M2	SUP. CONSTRUIDA M2	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA
1	JARDÍN DE NIÑOS (4 AULAS)	848.00	332.00	3 CENTROS VECINALES
1	PLAZA CÍVICA (220.00 M2)	275.00	220.00	
	TOTAL	1,123.00	552.00	

CUADRO N° 20.
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 2010-2020. ASENTAMIENTOS DEL OESTE.

N°	ELEMENTOS REQUERIDOS	SUP. TERRENO M2	SUP. CONSTRUIDA M2	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA
2	JARDÍN DE NIÑOS (5 AULAS)	1,060.00	415.00	3 CENTROS VECINALES
1	ESCUELA PRIMARIA (3 AULAS)	1,170.00	351.00	
1	PLAZA CÍVICA (220.00 M2)	275.00	220.00	
	TOTAL	2,505.00	986.00	

Globalmente, en la colonia Reforma, los asentamientos humanos del norte, del sur y, del oeste, se carece de requerimiento alguno de suelo y de construcción para equipamiento urbano, debido a que sigue existiendo un superávit total respecto al déficit.

- **INFRAESTRUCTURA URBANA.**

El área de estudio tiene 439.36 hectáreas, de las cuales se excluyen 6.46 hectáreas de parque ecológico limitado de muy baja intensidad, obteniendo como resultado 432.90 hectáreas de área urbana. Respecto a esta última, la cobertura de energía eléctrica, agua, drenaje y, teléfono, es de 419.85 hectáreas. Actualmente carecen de tal dotación de infraestructura: 6.27 hectáreas de un proyecto de urbanización y, 6.78 hectáreas de un proyecto de equipamiento recreativo, ambos ubicados al noroeste.

Agua potable y drenaje: Se requiere de una conservación regular y permanente, para evitar fugas de agua, tanto como para atender el deterioro de las redes.

4. OBJETIVOS Y POLÍTICAS

4.1. OBJETIVOS

Considerando la problemática urbanística expresada en el diagnóstico y el pronóstico, tanto como las propuestas generales contenidas en el *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, 1994,* al elaborar el *Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Noreste: Colonia Reforma, Unidades Habitacionales y Fraccionamientos,* se define la ordenación territorial que se ha de sustentar en los 23 años que están por venir.

El objetivo básico del *Plan Parcial* es definir la estrategia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos, para así contribuir a elevar el nivel y calidad de vida de los habitantes que radican en el área de estudio.

Se busca integrar la estrategia, políticas, acciones y, la zonificación detallada, en un documento técnico que permita regular el uso y aprovechamiento del suelo urbano y urbanizable.

La *Ley General de Asentamientos Humanos* y la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca,* tanto como las atribuciones municipales en el ámbito del desarrollo urbano, constituyen el sustento normativo y operativo de los instrumentos del *Plan Parcial,* enfocados al fortalecimiento de la planeación, regulación y control del desarrollo urbano en el área de estudio.

En congruencia con este objetivo general, tanto como con la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca,* se expresa un conjunto de objetivos particulares:

a) Identificar las demandas de suelo, vivienda, servicios, infraestructura y equipamiento urbano, en función de su distribución territorial y de sus diferentes formas de consumo.

b) Encauzar institucionalmente las demandas ciudadanas de uso y aprovechamiento de diferentes zonas del territorio, promoviendo su congruencia con el conjunto de elementos que integran la estructura urbana.

c) Definir un modelo de ordenación territorial y urbano, consolidando coherentemente los usos habitacionales con los comerciales y de servicios, detallando los usos y aprovechamientos del suelo, tanto en las relaciones de conjunto, como en cada caso particular.

d) Consolidar y adecuar la distribución equilibrada de la población, atendiendo su acceso a la vivienda, la infraestructura y el equipamiento.

e) Mejorar las zonas urbanas que presenten condiciones físicas y funcionales inadecuadas.

f) Dotar la estructura urbana básica para las zonas urbanizables.

g) Conservar y mejorar la imagen urbana y, el patrimonio arquitectónico, histórico y cultural, en cada una de las zonas que se asimilan al área de estudio.

h) Definir el marco de referencia para concertar acciones con las autoridades estatales y federales y, con las propias comunidades y los particulares.

i) Establecer los procedimientos que deberán cumplir los promotores públicos, privados o sociales, para el desarrollo ordenado y armónico de las zonas en que intervienen en la estructura urbana.

j) Intervenir normativamente en la regulación del mercado inmobiliario del suelo y la vivienda, evitando usos inadecuados y, procesos irregulares de lotificación y subdivisión del suelo urbano, tanto como de producción de la vivienda.

k) Promover una conservación regular y permanente en los inmuebles, a fin de garantizar la seguridad pública de los usuarios de los mismos.

4.2. POLÍTICAS Y LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO.

En congruencia con tales objetivos, se plantea el ordenamiento, la regulación y, el control del desarrollo urbano al interior del área de estudio, planteando las siguientes políticas:

- **MEDIO AMBIENTE**

- Limpiar los cauces de los ríos y arroyos de la zona, preservándolos de las descargas de aguas residuales.
- Condicionar los futuros desarrollos inmobiliarios al tratamiento de aguas residuales, previamente a su desagüe en las redes de drenaje o en los cauces naturales.
- Controlar la explotación acuífera en la zona, incentivando la recarga.
- Evitar la erosión del suelo mediante la forestación y reforestación en las áreas naturales y áreas verdes.
- Controlar y regular los escurrimientos pluviales en los ríos y arroyos de la zona, mediante proyectos y acciones específicas.

- **SUELO**

- Precisar los límites del área urbana en el territorio normado por el *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, 1994,* documentando las propiedades y jurisdicciones vinculadas con aquel.
- En los lotes baldíos inscritos en el área urbana, se promoverá la saturación urbana, mediante la ocupación de aquellos, con usos habitacionales, comerciales y de servicios, adecuando las densidades y las formas de aprovechamiento en cada zona del área urbana.
- Promover la adquisición y el control de suelo destinado a equipamiento urbano, para atender las necesidades colectivas de la población.

- **ESTRUCTURA URBANA**

- *Colonia Reforma.* Consolidar 5 centros de barrio y 4 centros vecinales, con equipamiento y servicios con cobertura para tal colonia, clasificando adecuadamente los usos del suelo y la circulación.
- *Asentamientos humanos del norte.* Consolidar 2 centros de barrio en las unidades habitacionales y colonias y, 5 centros vecinales en las unidades habitacionales y colonias.
- *Asentamientos humanos del sur.* Consolidar 1 centro vecinal en la colonia América Sur.
- *Asentamientos humanos del oeste.* Consolidar 3 centros vecinales en los fraccionamientos.
- De modo global se propone consolidar la red vial mediante vías primarias, secundarias y locales, que: jerarquice adecuadamente los flujos vehiculares, posibilite la accesibilidad a todos los sectores del área urbana y, articule las vías propuestas en los futuros desarrollos inmobiliarios.

- **VIVIENDA**

- Clasificar el suelo posibilitando la complementación en la edificación de viviendas, considerando la promoción inmobiliaria, tanto como las necesidades, posibilidades y preferencias de la población.
- Promover un sistema de normas que regulen adecuadamente las condiciones de habitabilidad, diseño e integración urbana de las nuevas viviendas que se construyan.
- Promover la conservación de las viviendas ya existentes por parte de los propios usuarios.
- Las urbanizaciones y la promoción de viviendas de densidad media, únicamente se permitirán en las zonas urbanizables.
- Incentivar las acciones para la construcción y mejoramiento de la vivienda de tipo medio.
- Las viviendas irregulares enclavadas en derechos de vía y zonas federales deberán ser restringidas.

- **EQUIPAMIENTO.**

- Incorporar a los grupos ciudadanos y a los particulares en la promoción y realización del equipamiento en los subsistemas de: recreación y transporte (inmuebles de estacionamientos).
- Gestionar ante las autoridades federales y estatales la dotación del equipamiento a su cargo, en los subsistemas de: recreación y transporte (inmuebles de estacionamientos).

- **VIALIDAD Y TRANSPORTE**

- Aplicar un programa de ordenamiento de los cajones de estacionamiento en la vía pública.
- Conservar los derechos de vía existentes y, establecer aquellos que sean necesarios.
- En el área de estudio se debe consolidar una red vial, mediante vías primarias y secundarias que resuelvan los problemas de tránsito, al tiempo que se logre su integración con el resto de la zona conurbada.
- Las vías secundarias establecidas en el presente *Plan Parcial* se deben construir concertando a las autoridades municipales y a los particulares.
- Aplicar un programa de reordenamiento del transporte colectivo urbano en la zona.

- **INFRAESTRUCTURA URBANA**

- Rehabilitar y ampliar las redes de agua existentes, hasta constituir un sistema integral.
- Mejorar los servicios de agua potable, realizar micromedición en todo el sistema, adecuar tarifas de dotación y consumo en función de los niveles económicos de la población demandante.
- Las fuentes de abastecimiento de agua consideradas en el sistema general de la zona conurbada, se deben vincular con el sistema particular de la zona.
- El sistema general de drenaje de la zona conurbada se debe vincular con una red de colectores primarios y un sistema de saneamiento de aguas residuales en la zona.
- Los cauces de los ríos y arroyos de la zona únicamente deben conducir agua de lluvia, para constituirse en la base de una red natural de drenaje pluvial.

- **PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL**

- Normar el uso del suelo para regular y controlar las edificaciones, y así mejorar las condiciones de imagen urbana en cada una de las actuales zonas habitacionales y de futuro desarrollo.
- Aplicar la normatividad relativa a la conservación de inmuebles de valor patrimonial.

- **DESECHOS SÓLIDOS**

- Suprimir los tiraderos a cielo abierto próximos a los ríos, arroyos y colonias.
- Implementar programas de acopio, separación, recolección, tratamiento y disposición final de los desechos sólidos, en correspondencia con las características de la zona.

- **PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS URBANAS**

- Inventariar y controlar las zonas de riesgo potencial, para implementar programas de protección civil.
- Inventariar y revisar estructuralmente las construcciones del grupo "A", referidas en el *Reglamento de Construcción del Municipio de Oaxaca de Juárez.*

5. ESTRATEGIA

5.1. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Se elaboran soluciones que se expresan en políticas y acciones concretas en el corto, mediano y largo plazo, en congruencia con los objetivos previamente establecidos.

Básicamente se orienta la planeación y la gestión del desarrollo urbano. La aprobación del *Plan Parcial* le confiere carácter jurídico para conducir las acciones de la sociedad y del gobierno, mediante un proyecto que se concrete en el tiempo y en el espacio urbano.

En el *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada* se identifica en esta área una zona de vivienda con densidades: baja 30 viv/ha, media 40 viv/ha y, muy alta 75 viv/ha; corredores urbanos de alta intensidad y de baja intensidad; inserciones de equipamiento urbano; vialidades de tipo urbana-regional y primaria, que se asimilan a la red vial metropolitana; de manera limitada, una fracción de parque ecológico.

- **POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DEMOGRÁFICA EN EL ÁREA.**

Con base en el *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca 1994,* se estima: a) una población residente en la conurbación de 452,504.00 habitantes para el año 2000. La población del área de estudio en ese mismo año es de 33,421.00 habitantes, que representan el 7.39 %; b) 557,534.00 habitantes en la conurbación en el año 2004, inscribiéndose 33,808.00 habitantes en el área de estudio, que expresan el 6.06 %; c) 663,455.00 habitantes en la conurbación en el año 2010, asimilándose a aquella 34,415.00 habitantes del área de estudio, que equivalen al 5.19 % y; d) 939,494.00 habitantes en la conurbación en el año 2020, inscribiéndose en ella 35,503.00 habitantes, que representan el 3.78 %.

Se propone un programa de ocupación del suelo que disminuya los impactos negativos que se pudieran producir.

- Uso racional de los espacios que disponen de la infraestructura básica para su consolidación.
- Ocupación de los predios baldíos inscritos en el área urbana.
- Coordinar con los particulares y con las autoridades pertinentes el consumo del suelo urbano y urbanizable, a fin de darle congruencia técnica y normativa.

- **ESTRATEGIA DE ORDENACIÓN ECOLÓGICA DE LAS ÁREAS NATURALES Y AGRÍCOLAS.**

Al noroeste del área de estudio se localizan 6.46 hectáreas destinadas a un parque ecológico limitado de muy baja intensidad, en el cual no se podrá construir vivienda.

Las 6.00 hectáreas de áreas verdes, inscritas de manera diseminada en el área urbana, serán objeto de una atención permanente, a través de un programa específico de conservación de las mismas.

- **ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO.**

- El área urbana se constituye como un espacio habitacional y de servicios.
- La colonia Reforma, tanto como los asentamientos humanos del norte, del sur y, del oeste, cuentan con espacios habitacionales H3 habitacional de densidad media y, H4 habitacional de alta densidad.
- En la colonia Reforma se constituye una retícula ortogonal apoyada sobre la vialidad regional y primaria, con uso CS2 comercio y servicios de intensidad media, formando a intervalos ensanchamientos con el mismo uso. Hacia el norte se propone una elongación sobre un eje con el mismo uso CS2.
- La retícula anteriormente mencionada se complementa con corredores de uso HS3 habitacional de densidad media con comercio y servicios dentro de la vivienda.
- En términos de una compatibilidad y complementación, se inscribe el equipamiento urbano en los sitios funcional y normativamente pertinentes del área urbana.
- Con el nuevo equipamiento que se propone, básicamente se pretende promover la atención al déficit de 2,037.00 cajones de estacionamiento.
- En las zonas de viviendas se proponen: a) en la colonia Reforma, 5 centros de barrio y 4 centros vecinales; b) en los asentamientos del norte, 2 centros de barrio y 5 centros vecinales; c) en los asentamientos del sur, 1 centro vecinal y; d) en los asentamientos del oeste, 3 centros vecinales.

5.2. ESTRUCTURA URBANA.

- **CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO.**

El área de estudio en la que se aplica el presente *Plan Parcial* comprende 439.36 hectáreas, en la que se inscriben: la colonia Reforma con 190.81 hectáreas; los asentamientos del norte, del sur y del oeste, con 248.55 hectáreas. La *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca* norma la zonificación, expresándola en este caso en los siguientes términos:

a) *Zona urbanizada.* Abarca 417.40 hectáreas, que representan el 96.97 % del área de estudio.
b) *Zona urbanizable de desarrollo concertado.* Con una superficie de 13.05 hectáreas (6.27 hectáreas de un proyecto de urbanización y, 6.78

hectáreas de un proyecto de equipamiento recreativo), representativas del 3.03 % del área de estudio. (Consultar Cuadro N° 21).

- **LÍMITES DE LAS ZONAS URBANIZADAS Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO.**

Al norte, colinda con los asentamientos: colonia Loma Linda y, fraccionamiento Colinas de la Soledad.

Al este colinda con los asentamientos: fraccionamiento Presa San Felipe y, fraccionamiento Residencial San Felipe.

Al sur, con el fraccionamiento El Retiro y, la colonia Lomas del Crestón.

Al oeste, con el parque ecológico limitado de muy baja intensidad PAE1.

- **SUBCENTROS URBANOS Y ÁREAS CONCENTRADORAS DE ACTIVIDAD.**

El acceso de la población a los bienes y servicios, así como a la convivencia e integración social en las zonas urbanizadas y urbanizables de desarrollo concertado, se logrará mediante la definición de corredores para la localización de actividades comerciales y de servicios, consolidando espacios ya existentes, tradicionalmente conocidos por la población, al tiempo que se constituyan nuevos centros en zonas urbanizadas en proceso de habitación o de urbanización futura.

Se busca la autosuficiencia en los servicios básicos, en colonias, barrios y fraccionamientos, localizando nodos estratégicos en los que se inscriban: centros de barrios y centros vecinales. En tal sentido, se clasifica el suelo, promoviendo la localización de las actividades requeridas, combinando adecuadamente los usos del suelo, proponiendo su intensidad de aprovechamiento. En cada centro se elabora un programa de requerimientos de equipamiento urbano, para que su dotación sea congruente. Todo ello se logrará mediante la coordinación entre el Ayuntamiento, los organismos sectoriales públicos y privados y, las asociaciones de colonos involucradas.

Para constituir una estructura urbana más articulada, se propone:

- **EQUIPAMIENTO URBANO.**

Para atender las necesidades de consumo colectivo, el bienestar, la identidad cultural, en cada uno de los centros vecinales y de barrios, se dosifican normativamente los elementos en los diversos niveles, atendiendo las características socioeconómicas de la población.

- **VIALIDAD.**

Vialidad regional.

Al sur del área urbana de la colonia Reforma, de oriente a poniente se desarrolla la calzada Héroes de Chapultepec, la cual se vincula con la salida a la ciudad de México y, la salida al Istmo de Tehuantepec, respectivamente.

Vialidad primaria.

El área urbana de la colonia Reforma, de norte a sur cuenta con: calzada Porfirio Díaz, Netzahualcoyotl - Emiliano Zapata - Las Rosas, Heroico Colegio Militar, calzada Manuel Ruiz - Violetas, Escuadrón 201 y; de oriente a poniente: Sauces, Mario Pérez Ramírez - Naranjos, Escuela Naval Militar, Belisario Domínguez - prolongación de Belisario Domínguez.

El área urbana de los asentamientos que colindan al norte de la misma, de norte a sur cuentan con: prolongación de José López Alavéz - calzada San Felipe, Proletariado Mexicano - Cempoaltepetl, Mártires de Chicago, Mártires de Cananea y; de oriente a poniente: Mártires de Chicago.

El área urbana de los asentamientos que colindan al sur de la misma, de norte a sur cuentan con el Boulevard Eduardo Vasconcelos.

Vialidad secundaria.

El área urbana de la colonia Reforma, de norte a sur cuenta con: calzada de las etnias, Emilio Carranza, Amapolas y; de oriente a poniente: Geranios.

El área urbana de los asentamientos que colindan al norte de la misma, de norte a sur cuentan con: avenida de Las Etnias, Proletariado Mexicano.

El área urbana de los asentamientos que colindan al sur de la misma, de norte a sur cuentan con Derechos Humanos y; de oriente a poniente privada de Eduardo Vasconcelos.

Vialidad local.

Se integra con las calles restantes de las áreas urbanas de: la colonia Reforma, los asentamientos del norte, del sur y, del oeste.

Nodos de conflicto vial.

Se adecuarán los 40 nodos de conflicto vial que se han producido, los cuales se localizan en: la confluencia de calzada a San Felipe, camino antiguo a San Felipe, Rafael Osuna-boulevard de La Paz; Mártires de Cananea esquina con Cempoaltepetl; calzada a San Felipe y avenida México 68; avenida de Las Etnias y Mártires de Chicago; Proletariado Mexicano y Mártires de Chicago; calzada Porfirio Díaz-prolongación de José López Alavéz y Gerardo Varela-Mario Pérez Ramírez; Las Rosas y Mario Pérez Ramírez; Heroico Colegio Militar y Sauces; Violetas y Sauces; Escuadrón 201 y Sauces; Las Rosas y Naranjos; Emiliano Zapata y Naranjos; Emilio Carranza y Naranjos; Amapolas y Naranjos; Heroico

Colegio Militar y Naranjos; Violetas y Naranjos; Escuadrón 201 y Naranjos; calzada Porfirio Díaz y privada de Laureles-Escuela Naval Militar; Emiliano Zapata y Escuela Naval Militar; Emilio Carranza y Escuela Naval Militar; Amapolas y Escuela Naval Militar; Heroico Colegio Militar y Escuela Naval Militar; Violetas y Escuela Naval Militar; Escuadrón 201 y Escuela Naval Militar; calzada Porfirio Díaz y Belisario Domínguez; Emiliano Zapata y Belisario Domínguez; Emilio Carranza y Belisario Domínguez; Amapolas y Belisario Domínguez; Heroico Colegio Militar y Belisario Domínguez; calzada Manuel Ruíz-Violetas y Belisario Domínguez; Escuadrón 201 y Belisario Domínguez; avenida Juárez-calzada Porfirio Díaz y calzada Héroes de Chapultepec; calzada de La República-Netzahualcoyotl y calzada Héroes de Chapultepec; 5 de Mayo-Emilio Carranza y calzada Héroes de Chapultepec; Aldama-Amapolas y calzada Héroes de Chapultepec; boulevard Eduardo Vasconcelos-Heroico Colegio Militar y calzada Héroes de Chapultepec; Derechos Humanos y calzada Héroes de Chapultepec; calzada Manuel Ruíz y calzada Héroes de Chapultepec; boulevard Eduardo Vasconcelos y prolongación de Alianza; boulevard Eduardo Vasconcelos y privada de Eduardo Vasconcelos.

CUADRO N° 21.
ESTRUCTURA URBANA PREVISTA.

CLAVE	ZONA Y USO DEL SUELO	SUP. HA.	% A.U.	% A.E.
	ZONAS URBANIZADAS Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO			
H3	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA	54.03	12.55	12.30
H4	HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD	64.11	14.89	14.59
HS3	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO Y SERVICIOS	18.21	4.23	4.14
	TOTAL USO HABITACIONAL	136.35	31.67	31.03
CS2	COMERCIO Y SERVICIOS DE INTENSIDAD MEDIA	63.54	14.76	14.47
E	EQUIPAMIENTO	87.31	20.29	19.87
	TOTAL DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	116.35	35.05	34.34
I	INDUSTRIA	0.61	0.14	0.14
IN	INFRAESTRUCTURA	1.55	0.36	0.35
AV	ÁREA VERDE	6.00	1.39	1.37
	VIALIDAD REGIONAL	3.65	0.85	0.83
	VIALIDAD PRIMARIA	29.93	6.95	6.81
	VIALIDAD SECUNDARIA	7.55	1.75	1.72
	VIALIDAD LOCAL	93.96	21.84	21.38
	TOTAL DE OTROS USOS	143.25	33.28	32.60
	TOTAL DE ZONAS URBANIZADAS Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO	430.45	100.00	97.97
	ZONAS NO URBANIZABLES	6.46	-	1.47
	ZONA FEDERAL	2.45	-	0.56
	TOTAL DE ZONAS NO URBANIZABLES	8.91	-	2.03
	TOTAL DEL ÁREA DE ESTUDIO	439.36	-	100.00

ranjos; Escuadrón 201 y Naranjos; scuela Naval Militar; Emiliano Zapata Escuela Naval Militar; Amapolas y ar y Escuela Naval Militar; Violetas y ela Naval Militar; calzada Porfirio Díaz lisario Domínguez; Emilio Carranza y Domínguez; Heroico Colegio Militar y íz-Violetas y Belisario Domínguez; enida Juárez-calzada Porfirio Díaz y de La República-Netzahualcoyotl y Emilio Carranza y calzada Héroes de Héroes de Chapultepec; boulevard ar y calzada Héroes de Chapultepec; Chapultepec; calzada Manuel Ruíz y Eduardo Vasconcelos y prolongación y privada de Eduardo Vasconcelos.

O N° 21.

BANA PREVISTA.

	SUP. HA.	% A.U.	% A.E.
CONCERTADO			
	54.03	12.55	12.30
	64.11	14.89	14.59
RVICIOS	18.21	4.23	4.14
	136.35	31.67	31.03
	63.54	14.76	14.47
	87.31	20.29	19.87
	116.35	35.05	34.34
	0.61	0.14	0.14
	1.55	0.36	0.35
	6.00	1.39	1.37
	3.65	0.85	0.83
	29.93	6.95	6.81
	7.55	1.75	1.72
	93.96	21.84	21.38
	143.25	33.28	32.60
S DE DESARROLLO	430.45	100.00	97.97
	6.46	-	1.47
	2.45	-	0.56
	8.91	-	2.03
	439.36	-	100.00

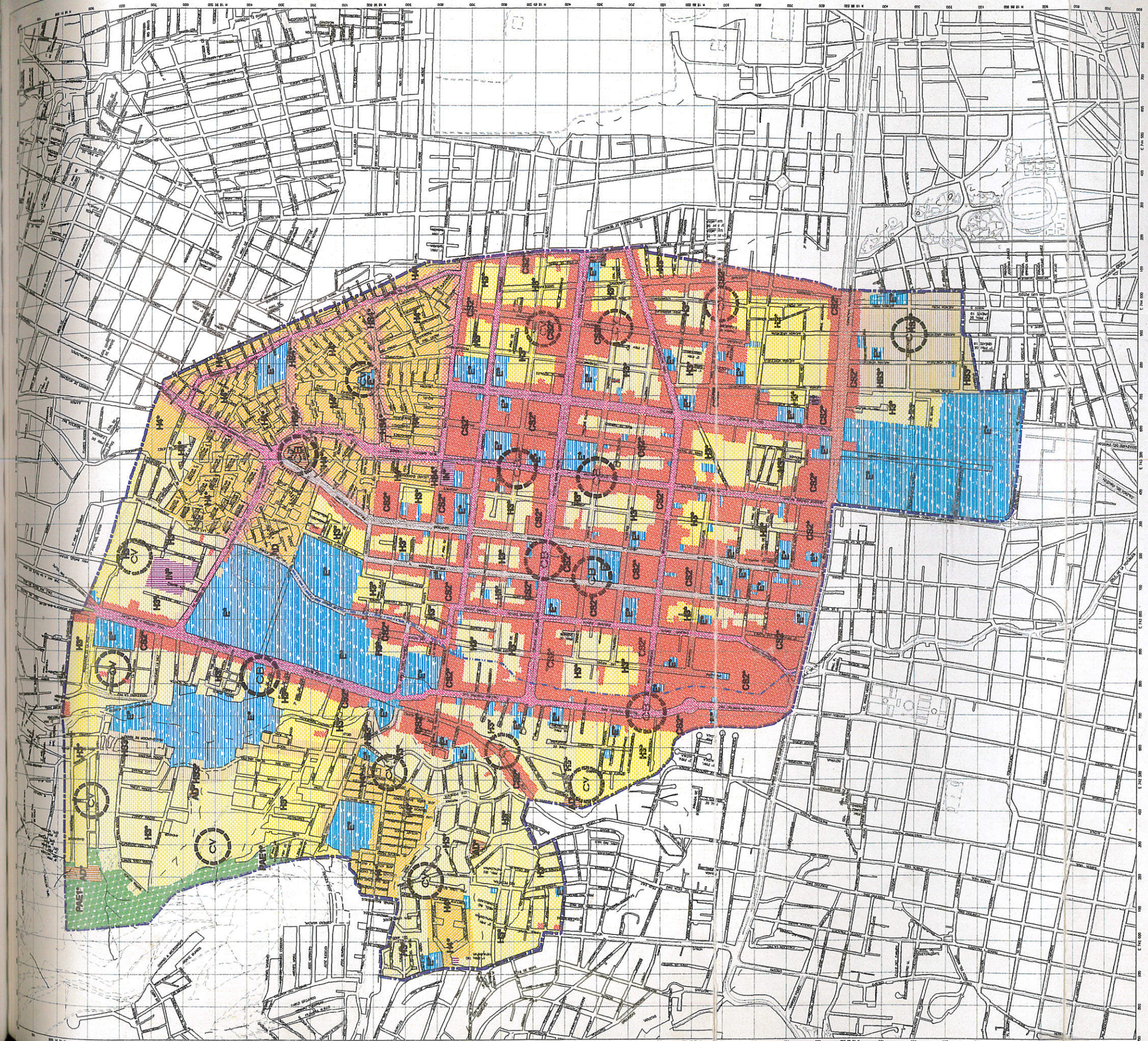


TABLA DE USO DE SUELO PARA LA COLONIA REFORMA, UNIDADES HABITACIONALES Y FRACCIONAMIENTOS

USO GENERAL			USO ESPECÍFICO	INTENSIDAD	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA										
					H3*	H4*	HS3*	HS4*	CS2*	E*	AD*	AV*	IN*	I1*	PAE1*
1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X
			Más de 50 viviendas en conjunto horizontal o vertical	Más de 50 viviendas (IA)	X	O	X	O	O	X	X	X	X	X	X
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Hasta 30 m2 const.	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X
				De 31 hasta 120 m2 const.	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X	X
				De 121 a 500 m2 const	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X	X
				Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X	X
	2.2	COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN	Establecimientos para la venta de materiales para la construcción; cemento, varilla, tabiques, arena.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	X
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y electrodomésticos; mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar y estudios y laboratorios fotográficos.	Hasta 30 m2 const.	X	X	O	O	O	X	X	X	X	X	X
				De 31 hasta 120 m2 const.	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
				De 121 a 500 m2 const	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
				Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	X
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Hasta 500 m2 const.	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
				Más de 500 m2 const. (EE)	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
	2.5	CENTROS COMERCIALES	Tiendas de departamentos y centros comerciales	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Agencias y distribuidoras de vehículos y maquinaria con taller de servicio y venta de unidades nuevas y usadas.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	X
			Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura hojalatería y servicio para autos y camiones ligeros, llanteras, vulcanizadoras y refaccionarias	Hasta 250 m2 const.	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	X
				De 251 a 500 m2 const.	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	X
				Más de 500 m2 const. (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X
			Talleres para reparación y mantenimiento de vehículos suburbanos, de carga y maquinaria pesada	Hasta 500 m2 const.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X
				Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X
			Deshuesaderos	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Hasta 30 m2 const.	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	X
				De 31 hasta 120 m2 const.	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	X
				De 121 a 500 m2 const	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	X
				Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X
	2.9	BAÑOS PÚBLICOS	Baños públicos	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
	2.10	ALMACENAMIENTO DISTRIBUCIÓN Y ABASTO	Centrales de abasto y bodegas de productos perecederos	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	O	X	X	X	O	X
			Bodegas y centros de transferencia de productos no perecederos	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X
			Rastros, frigoríficos u obradores.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	O	X	X	X	O	X
			Depósitos de gas líquido, combustibles o explosivos	Cualquier superficie (IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Gasolineras	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	X
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	Hasta 120 m2 const.	X	X	X	X	O	X	X	O	X	X	O
				De 121 a 500 m2 const	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	O
				De 501 a 1,000 m2 const	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
				Más de 1,000 m2 const. (EE)	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervecerías, centros nocturnos salones para fiestas, banquetes y bailes, discotecas, videobares.	Hasta 120 m2 const.	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
				De 121 a 500 m2 const	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
				De 501 a 1,000 m2 const	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
				Más de 1,000 m2 const. (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 30 m2 const.	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	X
				De 31 hasta 120 m2 const.	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
				De 121 a 500 m2 const	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
				De 501 a 1,000 m2 const	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
				Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, casas de cambio, afianzadoras, hipotecarias.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	X
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X
				Más de 10 consultorios (EE)	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X
				Más de 10 camas (EE)	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X
				Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.	Hasta 1,000 m2 const	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X
				Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X	X
				Más de 6 aulas (EE)	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X	X
				De 7 a 18 aulas (EE)	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X
				Más de 18 aulas (EE)	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía.	Hasta 250 m2 const.	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X
				De 251 a 500 m2 const	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X
				Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const.	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X
				Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	O	O	O	X	X	X	X
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie (EE)	O	O	O	O	O	O	O	X	X	X	X
	3.5.1	HOTELES Y MOTELES	Campamentos, áreas para remolques y eco-hoteles	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Hoteles y moteles	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Hasta 25 ocupantes	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	O
				Más de 25 ocup. (EE)	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social juzgados, cortes, agencias del ministerio público, delegaciones y academias de policía.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	O	O	O	X	X	O	X
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Hasta 500 m2 const.	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
				Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X
	3.7.2	CEMENTERIOS	Panteones, cementerios, crematorios, mausoleos.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos y pensiones para autos.	Hasta 100 cajones	X	O	X	O	O	O	X	X	X	O	X
				Más de 100 caj. (EE)	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de pasajeros.	Hasta 1,000 m2 const.	X	X	X	X	X	O	X	X	X	O	X
				Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	O	X	X	X	O	X
			Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de carga.	Hasta 1,000 m2 const.	X	X	X	X	X	O	X	X	X	O	X
				Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	O	X	X	X	O	X
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const.	X	X	X	X	O	O	X	X	X	O	X
				Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes	X	X	X	X	O	O	O	O	X	X	X
				Más de 250 conc (EE)	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const.	X	X	X	X	O	O	X	O	X	X	O
				Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes	X	X	X	X	O	O	O	O	X	O	O
				Más de 250 conc. (EE)	X	X	X	X	O	O	O	O	X	O	X
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas.	Cualquier superficie	O	O	O	O	O	O	O	O	X	O	O
			Jardines, parques y juegos infantiles.	Cualquier superficie	O	O	O	O	O	O	O	O	X	O	O
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie	O	X	X	X	O	O	O	O	X	X	O
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie	X	X	X	X	X	X	X	O	X	X	O
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	O
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	O
			Cuerpos de agua para baño, remo, vela y motonáutica	Cualquier superficie (IA)	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
			Cotos de caza y pesca, campos de tiro	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
			Senderos para motorismo	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie	X	X	X	X	X	O	O	O	X	X	O
			Senderos para equitación	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	O	X	O	X	X	O
	4.5	ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	Estadios, hipódromos, autódromos, velódromos, arenas de box y lucha, plazas de toros y lienzos charros.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes	X	X	X	X	O	O	O	O	X	X	X
				Más de 250 conc (EE)	X	X	X	X	O	O	X	X	X	X	X
5. INDUSTRIA	5.1	INDUSTRIA LIGERA	Industria ligera no contaminante de bajo consumo de agua y energéticos	Menos de 50 trabajadores	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X
				Más de 50 trabajadores (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X
	5.2	INDUSTRIA MEDIANA Y PESADA	Instalaciones industriales de cualquier tipo	Cualquier superficie (EE o IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6.OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas.	Cualquier superficie (EE)	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X
			Tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, carcamos.	Cualquier superficie (EE)	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
			Antenas, mástiles, chimeneas.	Cualquier superficie (IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X
			Diques, represas, canales, presas, plantas potabilizadoras, lagunas de control y regulación.	Cualquier superficie (IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X
			Basureros, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de agua e incineradores de basura.	Cualquier superficie (IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O	X
	6.2	AGRÍCOLA	Cultivos básicos	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O
			Hortalizas, viveros, huertos, invernaderos	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O
	6.3	PECUARIO	Potreros, praderas y pastizales para el pastoreo	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Granjas, establos e instalaciones para el cultivo piscícola	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	6.4	FORESTAL	Bosques y áreas de vegetación natural explotables	Cualquier superficie (IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Aserraderos e instalaciones forestales	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	6.5	AGROINDUSTRIA	Agroindustrias	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	O	X

SIMBOLOGIA:

o Uso permitido

NOTAS:

Dependiendo de las características de cada proyecto, los Estudios Especiales requieren de la presentación de todos o de algunos de los siguientes documentos:

	X	Uso prohibido	1.Estudio de Impacto Urbano del proyecto, en su ámbito de cobertura, obteniendo dictamen expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal. 2.Analisis de Impacto Ambiental del proyecto, obteniendo dictamen aprobatorio de la coordinación General de Ecología Municipal. 3.Estudio especifico de un elemento de la estructura urbana: imagen urbana o infraestructura, etc. 4.Estudio Preventivo de Riesgos del proyecto, obteniendo dictamen aprobatorio de la Coordinación de Protección Civil Municipal. 5.Dictamen Aprobatorio de Factibilidad, emitido por la Administración Directa de Obras y Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de la Ciudad de Oaxaca. Los cuales se presentaran independientemente del trámite de la Licencia de Construcción. La Dirección emitirá dictamen especificando los documentos que se tendrán que presentar en los proyectos que requieran de Estudios Especiales. En todo caso, la propia Dirección podrá solicitar los estudios adicionales que se requieran en este tipo de proyectos. Las superficies de m2 construidos registrados en esta tabla no incluyen: estacionamientos aislados cubiertos, circulaciones verticales y andadores exteriores techados.

6. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS

6.1. ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

Este Plan Parcial promueve el ordenamiento y la regulación de las superficies urbanas y no urbanizables del área de estudio, la cual se integra con la colonia Reforma y, los asentamientos del norte, del sur y del oeste. Tal área se inscribe enteramente en el límite del centro de población establecido en el *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca.* Documento que establece una zonificación de usos y destinos del suelo y sus normas. Con base en ellas el H. Ayuntamiento otorga licencias y autorizaciones, según lo estipula el artículo 24 de la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.*

Se plantea una zonificación general que norma todo el territorio del área de estudio, así como una zonificación secundaria normativa de cada predio en particular.

La zonificación general especifica diversas zonas, atendiendo: usos predominantes del suelo, mezcla de usos, densidad de población e intensidad de construcción.

Un conjunto de planos integran la zonificación secundaria, que contiene: usos y destinos del suelo, normas de uso del suelo y, normas complementarias de aprovechamiento del suelo, a fin de establecer para cada predio: uso específico, uso que requiere de estudio especial, uso permitido y prohibido, dimensiones mínimas, superficie máxima de construcción, número máximo de viviendas, altura máxima permitida y, porcentaje libre de construcción.

En tal sentido se proponen las siguientes definiciones:

- **USOS GENERALES.** Son los usos que se expresan en el plano de zonificación general.

- **USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS.** Se indican en la tipología concerniente de zonas que integran la Tabla de Normas de Uso del Suelo de los planos de zonificación secundaria.

- **USOS QUE REQUIEREN ESTUDIOS ESPECIALES (EE).** Trátase de aquellos que por sus dimensiones, necesidades de infraestructura y transporte, generan repercusiones en el entorno en que se inscriben. Estos usos se especifican en la Tabla de Normas de Uso del Suelo. Su autorización se obtiene mediante un dictamen de estudio especial, según se establece en la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca* y, la *Ley del Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca,* en su artículo 17.

- **USOS QUE GENERAN IMPACTO AMBIENTAL (I A).** Se caracterizan por el desarrollo de actividades que pueden alterar gravemente los aspectos biológicos del medio natural en que se localizan. Se especifican en la Tabla de Normas de Uso del Suelo, con apego al artículo 29 de la *Ley General del Equilibrio*

Ecológico y la Protección al Ambiente y, al artículo 17 de la *Ley de Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca.* De modo que su autorización se obtiene con la presentación de la *Resolución de Impacto Ambiental* en las obras o actividades descritas en el artículo 28 de la *Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente* y, el artículo 17 de la *Ley de Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca.*

- **INTENSIDAD MÁXIMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS).** Es la proyección en planta baja de la superficie máxima permitida de construcción, resultante de multiplicar el porcentaje definido como coeficiente de ocupación del suelo (c.o.s.) por la superficie del terreno. La fracción del terreno libre de construcción se destina a áreas verdes o pavimentos permeables que permitan la filtración pluvial al subsuelo.

El plano de estructura urbana y los planos de zonificación secundaria contienen: la zonificación de usos y destinos del suelo, las normas de uso del suelo y, las normas complementarias de aprovechamiento del suelo, que regulan: el uso del suelo, las densidades de población, el fraccionamiento y subdivisión de predios y, las restricciones de construcción en dichas zonas.

Los planos de zonificación secundaria se solucionan sobre cartografía escala 1:1000 con restitución fotogramétrica digital, con vuelo de eje vertical, escala 1:4000, de octubre de 1993 y edición en arc/info de 1996. Los planos están codificados con clave de seis dígitos, según la convención de referencia cartográfica de la Red Geodésica Nacional empleada por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

La expedición de licencias y autorizaciones consideradas en la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca,* tendrá presentes: las normas generales de zonificación, la tabla de usos del suelo y las normas de aprovechamiento del suelo; las normas de infraestructura, equipamiento y estacionamiento de vehículos y; las restricciones estatales y federales que se presentan en los planos relativos a restricciones federales y estatales.

- **INTENSIDAD MÁXIMA DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO (CUS).** Existen dos expresiones: a) para uso habitacional, es el número máximo de viviendas que se obtiene al emplear la densidad neta máxima permitida, que se define como la relación entre una vivienda y la superficie mínima de terreno fraccionado (lote individual o área privativa) en que es permitida y; b) para uso no habitacional, es la superficie máxima de construcción permitida, que proviene de aplicar el coeficiente de utilización del suelo (c.u.s.), expresado en el número de veces la superficie construida entre la superficie del terreno. de la superficie obtenida se excluirán: estacionamientos cubiertos, circulaciones verticales y, andadores externos techados que den servicio al inmueble.

- **USOS ESPECÍFICOS.** Son los usos y normas de aprovechamiento del suelo que se proponen en los planos de zonificación secundaria. El H. Ayuntamiento los autorizará mediante la Licencia Municipal de Uso del Suelo.

La tipología de usos generales y específicos es la siguiente:

	USO	GENERAL	USO ESPECIFICO	INTENSIDAD
1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
			Más de 50 viviendas en conjunto horizontal o vertical	Más de 50 viviendas (I A)
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Hasta 30 m2 const.
				De 31 hasta 120 m2 const.
				De 121 a 500 m2 const.
				Más de 500 m2 const. (EE)
	2.2	COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION	Establecimientos para la venta de materiales para la construcción; cemento, varilla, tabiques, arena.	Cualquier superficie (EE)
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar, estudios y laboratorios fotográficos.	Hasta 30 m2 const.
				De 31 hasta 120 m2 const.
				De 121 a 500 m2 const.
				Más de 500 m2 const (EE)
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Hasta 500 m2 const.
				De 501 m2 en adelante (EE)
	2.5	CENTROS COMERCIALES	Tiendas de departamentos y centros comerciales	Cualquier superficie (EE)
	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie (EE)
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Agencias y distribuidoras de vehículos y maquinaria con taller de servicio y venta de unidades nuevas y usadas.	Cualquier superficie (EE)
			Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura hojalatería y servicio para autos y camiones ligeros, llanteras, vulcanizadoras y refaccionarías.	Hasta 250 m2 const.
				De 251 a 500 m2 const.
				Más de 500 m2 const. (EE)
			Talleres para reparación y mantenimiento de vehículos suburbanos, de carga y maquinaria pesada	Hasta 500 m2 const.
				Más de 500 m2 const (EE)
			Deshuesaderos	Cualquier superficie (EE)
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Hasta 30 m2 const.
				De 31 hasta 120 m2 const.
				De 121 a 500 m2 const
				Más de 500 m2 const (EE)
	2.9	BAÑOS PÚBLICOS	Baños públicos	Cualquier superficie (EE)
	2.10	ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCION Y ABASTO	Centrales de abasto y bodegas de productos perecederos.	Cualquier superficie (EE)
			Bodegas y centros de transferencia de productos no perecederos.	Cualquier superficie (EE)
			Rastros, frigoríficos u obradores.	Cualquier superficie (EE)
			Depósitos de gas líquido, combustibles o explosivos	Cualquier superficie (I A)
			Gasolineras	Cualquier superficie (EE)
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	Hasta 120 m2 const.
				De 121 a 500 m2 const
				De 501 a 1,000 m2 const
				Más de 1,000 m2 const. (EE)
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervecerías, , centros nocturnos, salones para fiestas infantiles, banquetes y bailes, discotecas, videobares.	Hasta 120 m2 const.
				De 121 a 500 m2 const
				De 501 a 1,000 m2 const
				Más de 1,000 m2 const. (EE)
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS, ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, fax, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 30 m2 const.
				De 31 hasta 120 m2 const.
				De 121 a 500 m2 const
				De 501 a 1,000 m2 const
				Más de 1,000(EE)

	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, Casas de cambio, afianzadoras, hipotecarias.	Cualquier superficie (EE)
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de Primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios Más de 10 consultorios (EE)
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínica- hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas Más de 10 camas (EE)
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const. Más de 1,000 m2 const (EE)
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.	Hasta 1,000 m2 const Más de 1,000 m2 const (EE)
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas Más de 6 aulas (EE)
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios.	Hasta 6 aulas De 7 a 18 aulas (EE) Más de 18 aulas (EE)
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Cualquier superficie (EE)
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades	Cualquier superficie (EE)
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Hasta 250 m2 const. De 251 a 500 m2 const Más de 500 m2 const (EE)
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const. Más de 1,000 m2 const (EE)
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie (EE)
	3.5.1	HOTELES Y MOTELES	Hoteles, moteles, campamentos	Cualquier superficie (EE)
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Hasta 25 ocupantes Más de 25 ocup. (EE)
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social Juzgados, cortes, agencias del ministerio público, delegaciones y academias de policía.	Cualquier superficie (EE)
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia.	Cualquier superficie (EE)
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Hasta 500 m2 const. Más de 500 m2 const (EE)
	3.7.2	CEMENTERIOS	Panteones, cementerios, crematorios, mausoleos,	Cualquier superficie (EE) Cualquier superficie (EE)
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones Más de 100 caj. (EE)
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y manteni- miento de transportes terrestres de carga y pasajeros	Hasta 1,000 m2 const. Más de 1,000 m2 const. (EE)
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales	Hasta 500 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Más de 500 m2 const. (EE)
			Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias	Hasta 250 concurrentes
			Circos, autocinemas y centros de convenciones	Más de 250 conc. (EE)
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const. Más de 1,000 m2 const. (EE)
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes Más de 250 conc. (EE)
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos Infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie

			Cuerpos de agua para baño, remo, vela y motonáutica	Cualquier superficie (I A)
			Cotos de caza y pesca, campos de tiro	Cualquier superficie (EE)
			Senderos para motorismo.	Cualquier superficie (EE)
			Senderos para ciclismo.	Cualquier superficie
			Senderos para equitación.	Cualquier superficie (EE)
	4.5	ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	Estadios, hipódromos, autódromos, velódromos, arenas de box y lucha, plazas de toros y lienzos charros.	Cualquier superficie (EE)
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales,	Hasta 250 concurrentes
			centros comunitarios	Más de 250 conc. (EE)
5. INDUSTRIA	5.1	INDUSTRIA LIGERA	Industria ligera no contaminante de bajo consumo de agua y energéticos	Menos de 50 trabajadores Más de 50 trabajadores (EE)
	5.2	INDUSTRIA MEDIANA Y PESADA	Instalaciones industriales de cualquier tipo	Cualquier superficie (EE o I A)
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, Tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos, estaciones de transferencia de basura.	Cualquier superficie (EE)
			Antenas, mástiles, chimeneas, diques, represas, Canales, presas, plantas potabilizadoras, lagunas de control y regulación, basureros, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de agua e incineradores de basura	Cualquier superficie (I A)
	6.2	AGRÍCOLA	Cultivos básicos	Cualquier superficie (EE)
			Hortalizas, viveros, huertos, invernaderos	Cualquier superficie (EE)
	6.3	PECUARIO	Potreros, praderas y pastizales para el pastoreo	Cualquier superficie (EE)
			Granjas, establos e instalaciones para el cultivo piscícola	Cualquier superficie (EE)
	6.4	AGROINDUSTRIA	Agroindustrias	Cualquier superficie (EE)

En este caso, debido a la singularidad que asumen los coeficientes de ocupación del suelo y de utilización del suelo, tanto como las alturas máximas permisibles en las edificaciones, las zonas que norman las características que tendrán los usos y destinos, se acompañan de un asterisco, para acentuar la diferencia del contenido técnico y normativo de estos usos y destinos respecto a los otros planes parciales inscritos en el *Plan Maestro de Desarrollo Urbano Municipal*. en tal sentido, se tiene lo siguiente:

6.2. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS BÁSICAS SOBRE EL USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

- **ZONA H3* - HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA.**

Definición:

Zona de uso habitacional de densidad media permitiéndose la instalación de consultorios o despachos integrados a la vivienda siempre y cuando no excedan de 30 m^2 construidos.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
2. SERVICIOS	2.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 30 m2 const.
	2.2.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	2.2.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	2.3	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones	Cualquier superficie (EE)
3. RECREACIÓ	3.1	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

4. OTROS	4.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie (EE)

Densidad neta máxima:

La construcción del número de viviendas por cada 200 m^2 de la superficie del lote estará sujeta a los coeficientes de ocupación máxima (COS) y de intensidad máxima (CUS), quedando condicionado a dar cumplimiento a: a) dimensiones mínimas de patios de iluminación y ventilación, debiéndose dejar en tales patios el 50 % como área verde o pavimentarse con material permeable; b) dimensiones mínimas de espacios habitables; c) número de cajones de estacionamiento. Todo lo anterior, tal y como se establece en el *Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca*; d) Sólo se autorizará la vivienda o el departamento que cumpla como mínimo con los siguientes parámetros de superficie construida: 1. La vivienda o departamento de una recámara debe tener una superficie mínima construida de 80 m^2; 2. La vivienda o departamento de 2 ó 3 recámaras debe tener una superficie construida de 100 m^2; 3. la vivienda o departamento de 4 recámaras debe tener una superficie construida de 120 m^2; e) se debe presentar factibilidad de agua potable y drenaje de la Adosapaco para el número de viviendas y departamentos que se pretendan construir; f) cuando se requiera subdividir estas construcciones únicamente se autorizarán bajo el régimen en condominio.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 75 % de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 2.25 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 25 % de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 8 m., preferentemente bajo el régimen en condominio.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción sin incluir tinacos será de tres niveles ó 9 m. a partir del nivel de desplante.

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

- **ZONA H4* - HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD.**

Definición:

Zona de uso habitacional de alta densidad, no se permitirán la instalación de usos comerciales y de servicios.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
2. SERVICIOS	2.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN	Oficinas de gobierno, consulados y representacio-	Hasta 30 m2 const.
		PRIVADA	nes extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, te- lex, oficinas de profesionistas, consultorios, labora- torios de análisis clínicos y agencias comerciales.	
	2.2.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estan- cia infantil.	Hasta 6 aulas
	2.2.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	2.2.3	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
3. RECREACIÓ	3.1	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

4. SERVICIOS	4.1	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones	Cualquier superficie
5. OTROS	5.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos, estaciones de transferencia de basura	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental.

1. HABITACIÓN	1.3	PLURIFAMILIAR	Más de 50 viviendas en conjunto horizontal o vertical	Más de 50 viviendas

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 100 m^2 de la superficie del lote individual o área privativa. Asimismo, podrá construirse una vivienda en lotes originalmente autorizados con superficie menor a la antes señalada.

Se debe presentar factibilidad de agua potable y drenaje de la Adosapaco, para el número de viviendas o lotes que se propongan.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 75 % de la superficie total del predio.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 2.0 veces la superficie del lote.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 25 % de la superficie del lote sin construir, debiendo respetar en todos los casos las dimensiones mínimas de patios de iluminación y ventilación, establecidas en el *Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca,* debiendo dejar en tales patios el 50 % como área verde o pavimentarse con material permeable.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 100 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 6 m.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción sin incluir tinacos será de tres niveles ó 9 m. a partir del nivel de desplante.

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

- **ZONA HS3* - HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO Y SERVICIO DENTRO DE LA VIVIENDA.**

Definición:

Zona de uso habitacional de densidad media, permitiéndose la instalación de consultorios y despachos integrados a la vivienda y comercio de productos y servicios básicos hasta 30 m^2 construidos.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Hasta 30 m2 const.
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Para la venta de materiales eléctricos, de plomería , decoración, herrajes y electrodomésticos, mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutique, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar, estudios y laboratorios fotográficos.	Hasta 30 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 30 m2 const.
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones	Cualquier superficie (EE)
4 RECREACIÓN	4.1	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren Estudios Especiales (EE).

5. OTROS	5.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie (EE)

Densidad neta máxima:

La construcción del número de viviendas por cada 200 m2 de la superficie del lote estará sujeta a los coeficientes de ocupación máxima (COS) y de intensidad máxima (CUS), quedando condicionada a dar cumplimiento a: a)

dimensiones mínimas de patios de iluminación y ventilación, debiéndose dejar en tales patios el 50 % como área verde o pavimentarse con material permeable; b) dimensiones mínimas de espacios habitables; c) número de cajones de estacionamiento. Todo lo anterior, tal y como se establece en el *Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca*; d) Sólo se autorizará la vivienda o el departamento que cumpla como mínimo con los siguientes parámetros de superficie construida: 1. La vivienda o departamento de una recámara debe tener una superficie mínima construida de 80 m^2; 2. La vivienda o departamento de 2 ó 3 recámaras debe tener una superficie construida de 100 m^2; 3. la vivienda o departamento de 4 recámaras debe tener una superficie construida de 120 m^2; e) Se debe presentar factibilidad de agua potable y drenaje de la Adosapaco, para el número de viviendas y departamentos que se pretendan construir; f) cuando se requiera subdividir estas construcciones únicamente se autorizarán bajo el régimen en condominio.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 75 % de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 3.0 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 25 % de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

En estas áreas se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 8 m., preferentemente bajo el régimen en condominio.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción sin incluir tinacos será de cuatro niveles ó 12 m. a partir del nivel de desplante.

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

- **ZONA HS4* - HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD CON COMERCIO Y SERVICIO DENTRO DE LA VIVIENDA.**

Definición:

Zona de uso habitacional de alta densidad, permitiéndose la instalación de consultorios y despachos integrados a la vivienda y comercio de productos y servicios básicos hasta 30 m^2 construidos.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
2. SERVICIOS	2.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 30 m2 const.
		PRIVADA		
	2.2.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	2.2.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	2.2.3	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
3. RECREACIÓ	3.1	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

4. SERVICIOS	4.1	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones	Cualquier superficie
5. OTROS	5.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos, estaciones de transferencia de basura	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

1. HABITACIÓN	1.3	PLURIFAMILIAR	Más de 50 viviendas en conjunto horizontal o vertical	Más de 50 viviendas

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 100 m^2 de la superficie del lote. Asimismo, podrá construirse una vivienda en lotes originalmente autorizados con superficie menor a la antes señalada.

Se debe presentar factibilidad de agua potable y drenaje de la Adosapaco, para el número de viviendas o lotes que se propongan.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 75 % de la superficie total del predio.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 2.0 veces la superficie del lote.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 25 % de la superficie del lote sin construir, debiendo respetar en todos los casos las dimensiones mínimas de patios de iluminación y ventilación, establecidas en el *Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca,* debiendo dejar en tales patios el 50 % como área verde o pavimentarse con material permeable.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 100 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 6 m., preferentemente bajo el régimen en condominio.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción sin incluir tinacos será de tres niveles ó 9 m. a partir del nivel de desplante.

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

* NOTA: Uso de suelo sujeto al cumplimiento de su programa correspondiente para su aplicación. (Véase: Áreas y Programas de Desarrollo y de Mejoramiento Urbano, p. 120).

- **ZONA CS2* - COMERCIO Y SERVICIOS DE INTENSIDAD MEDIA.**

Definición:

Zona que contendrá una gran mezcla de usos del suelo predominantemente comercio y servicios especializados de intensidad media y altas densidades habitacionales, constituyendo corredores y concentraciones de actividad urbana.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farma-cias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Hasta 500 m2 const.
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS	Establecimientos para la venta de materiales	Hasta 500 m2 const.

		ESPECIALIZADOS	eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y electrodomésticos; mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar y estudios y laboratorios fotográficos.	
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Hasta 500 m2 const.
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura hojalatería y servicio para autos y camiones ligeros, llanteras, vulcanizadoras y refaccionarias	Hasta 500 m2 const.
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Hasta 500 m2 const.
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías, restaurantes, sin venta de bebidas alcohólicas.	Hasta 1000 m2 const.
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervecerías, centros nocturnos, salones para fiestas infantiles, banquetes y bailes, discotecas, videobares.	Hasta 1000 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 1000 m2 const.
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínica - hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.	Hasta 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Hasta 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Hasta 25 ocupantes
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Hasta 500 m2 const.
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const.
4.RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche,	Hasta 250 concurrentes

			billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	
	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos Infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Más de 500 m2 const
	2.2	COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN	Establecimientos para la venta de materiales para la construcción; cemento, varilla, tabiques, arena.	Cualquier superficie
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para l venta de materiales eléctricos de plomería, decoración, herrajes, y electrodomésticos, mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiles de artículos para el hogar y estudio y laboratorios fotográficos	Más de 500 m2 const.
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Más de 500 m2 const.
	2.5	CENTROS COMERCIALES	Tiendas de departamentos y centros comerciales	Cualquier superficie
	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Agencias y distribuidoras de vehículos y maquinaria con taller de servicio y venta de unidades nuevas y usadas.	Cualquier superficie
	2.9	BAÑOS PÚBLICOS	Baños públicos	Cualquier superficie
	2.10	ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y ABASTO	Gasolineras	Cualquier superficie
3. SERVICIOS	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, casas de cambio, afianzadoras, hipotecarias.	Cualquier superficie
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínica - hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Más de 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Más de 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Más de 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Más de 7 aulas
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Cualquier superficie
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades	Cualquier superficie
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Más de 500 m2 const
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Más de 1,000 m2 const
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie

	3.5.1	HOTELES Y MOTELES	Hoteles, moteles, campamentos	Cualquier superficie
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Más de 25 ocup.
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social juzgados, cortes, agencias del ministerio público, delegaciones y academias de policía.	Cualquier superficie
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia	Cualquier superficie
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Más de 500 m2 const
	3.7.2	CEMENTERIOS	Panteones, cementerios, crematorios, mausoleos,	Cualquier superficie
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Más de 100 caj.
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centra-les telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Más de 500 m2 const
4. RECREACIÓ	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Más de 250 conc
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Más de 1,000 m2 const
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comuni tarios.	Más de 250 conc
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos, estaciones de transferencia de basura	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

1. HABITACIÓN	1.3	PLURIFAMILIAR	Más de 50 viviendas en conjunto horizontal o vertical	Más de 50 viviendas

Densidad neta máxima:

La construcción del número de viviendas por cada 200 m2 de la superficie del lote estará sujeta a los coeficientes de ocupación máxima (COS) y de intensidad máxima (CUS), quedando condicionado a dar cumplimiento a: a) dimensiones mínimas de patios de iluminación y ventilación, debiéndose dejar en tales patios el 50 % como área verde o pavimentarse con material permeable; b) dimensiones mínimas de espacios habitables; c) número de cajones de estacionamiento. Todo lo anterior, tal y como se establece en el *Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el estado de Oaxaca*; d) Sólo se autorizará la vivienda o el departamento que cumpla como mínimo con los siguientes parámetros de superficie construida: 1. La vivienda o departamento de una recámara debe tener una superficie mínima construida de 80 m^2; 2. La vivienda o departamento de 2 ó 3 recámaras debe tener una superficie construida de 100 m^2; 3. la vivienda o departamento de 4 recámaras debe tener una superficie construida de 120 m^2; e) Se debe presentar factibilidad de agua potable y drenaje de la Adosapaco, para el número de viviendas, departamentos o espacios comerciales que se pretendan construir; f) Cuando se requiera subdividir

estas construcciones únicamente se autorizarán bajo el régimen en condominio.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 75 % de la superficie total del lote.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 5 veces la superficie del lote individual o área privativa, o más, en correspondencia con la altura máxima permitida en el Artículo 75 del *Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca*.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 25 % de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 8 m., preferentemente bajo el régimen en condominio.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, estará normada por el Artículo 75 del *Reglamento de Construcción y seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca.*

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

- **ZONA E* - EQUIPAMIENTO.**

Definición:

Zona destinada a la localización de edificios, instalaciones y espacios de uso colectivo en los que se proporciona a la población servicios de: educación, salud, asistencia pública, cultura, recreación, deporte, comunicaciones, transporte, servicios urbanos y administración pública.

* NOTA: Uso de suelo sujeto al cumplimiento de su programa correspondiente para su aplicación. (Véase: Áreas y Programas de Desarrollo y de Mejoramiento Urbano, p. 120).

Usos permitidos:

3. SERVICIOS	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínica – hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales,	Hasta 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía.	Hasta 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de carga y pasajeros	Hasta 1,000 m2 const.
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const.
4 RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos Infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

2. COMERCIO	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie
	2.10	ALMACENAMIENTO DISTRIBUCION Y ABASTO	Centrales de abasto y bodegas de productos Perecederos	Cualquier superficie
			Rastros, frigoríficos u obradores.	Cualquier superficie
3. SERVICIOS	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínica - hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Más de 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección.	Más de 1,000 m2 const

	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.	Más de 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Más de 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Más de 7 aulas
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Cualquier superficie
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades	Cualquier superficie
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía.	Más de 500 m2 const
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Más de 1,000 m2 const
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social juzgados, cortes, agencias del ministerio público, delegaciones y academias de policía.	Cualquier superficie
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia	Cualquier superficie
	3.7.2	CEMENTERIOS	Panteones, cementerios, crematorios, mausoleos.	Cualquier superficie
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Más de 100 caj.
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de carga y pasajeros.	Más de 1,000 m2 Const
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Más de 500 m2 const
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Más de 250 conc
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Más de 1,000 m2 const
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Cotos de caza y pesca, campos de tiro	Cualquier superficie
			Senderos para equitación	Cualquier superficie
			Senderos para motorismo	Cualquier superficie
	4.5	ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	Estadios, hipódromos, autódromos, velódromos, arenas de box y lucha, plazas de toros y lienzos charros.	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Más de 250 conc
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Cuerpos de agua para baño, remo, vela y	Cualquier superficie (IA)

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 50% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 2.0 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 50% de la superficie del lote sin construir, la cual tendrá área verde o pavimento permeable.

Subdivisiones:

No se podrán autorizar subdivisiones de predios

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de cuatro niveles ó 20 m. a partir del nivel de desplante.

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

- **ZONA PAE1* - PARQUE ECOLÓGICO LIMITADO DE MUY BAJA INTENSIDAD.**

Definición:

Zona de parque ecológico, que por su valor naturalístico requiere protección, estará limitada en el tipo de actividades permitidas y en la intensidad de uso, expresada en un bajo aprovechamiento del suelo y reducido número de usuarios por unidad de superficie y tiempo.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
2. COMERCIO	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	Hasta 500 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Jardines botánicos.	Hasta 500 m2 const.
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Jardines, parques y juegos infantiles no electromecánicos y/o electrónicos	Hasta 75 concurrentes.
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie

Usos que requieren de Estudios Especiales (EE).

4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Senderos para equitación	Cualquier superficie
6. OTROS	6.2	AGRÍCOLA	Hortalizas, viveros, huertos e invernaderos familiares.	Hasta 150 m2 const.

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 8000 m^2 de la superficie del lote individual o área privativa.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 5 % de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente 0.05 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 95 % de la superficie del lote individual o área privativa sin construir, la cual deberá utilizarse en jardines y áreas verdes.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 8000 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 70 metros.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción incluyendo tinacos será de un nivel ó 4.5 m. a partir del nivel de desplante.

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

- **AD* - ÁREA DE DONACIÓN.**

Definición:

Zona que se dedicará exclusivamente a equipamiento y a elementos de infraestructura urbana, con base en lo establecido en los artículos 117 y 119 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca. Los elementos de equipamiento que se propongan deben atender las necesidades urbanísticas analizadas en el diagnóstico de este documento. Aquellos

elementos de equipamiento que impliquen destinos que antepongan el interés particular al colectivo, serán prohibidos.

* NOTA: Uso de suelo sujeto al cumplimiento de su programa correspondiente para su aplicación. (Véase: Áreas y Programas de Desarrollo y de Mejoramiento Urbano, p. 120).

Usos permitidos:

3. SERVICIOS	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínica - hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Hasta 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos Infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

2. COMERCIO	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie
3. SERVICIOS	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínica - hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Más de 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Más de 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Más de 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Más de 7 aulas
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos,	Cualquier superficie

			centros de capacitación y academias profesionales.	
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades.	Cualquier superficie
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Más de 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, Videotecas.	Más de 1,000 m2 const.
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Cualquier superficie
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos, centrales Telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Mas de 500 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos, estaciones de transferencia de basura	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 50% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1 vez la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 50% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir, la cual deberá utilizarse en jardines y áreas verdes.

Subdivisiones:

No se podrán autorizar subdivisiones de predios.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de 2 niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

- **ZONA AV* - ÁREA VERDE.**

Definición:

Zona conformada por espacios abiertos con población vegetal de uso colectivo para la recreación y práctica del deporte de la población. Se permitirá la instalación de parques y jardines con mobiliario urbano, juegos infantiles y con las construcciones indispensables para su conservación y mantenimiento.

* NOTA: Uso de suelo sujeto al cumplimiento de su programa correspondiente para su aplicación. (Véase: Áreas y Programas de Desarrollo y de Mejoramiento Urbano, p. 120).

Usos permitidos:

2. COMERCIO	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	Hasta 120 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, Circos, autocinemas y centros de convenciones.	Hasta 250 concurrentes
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos Infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

4. RECREACIÓN	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Senderos para equitación	Cualquier superficie
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie
	6.2	AGRÍCOLA	Hortalizas, viveros, huertos e invernaderos	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 5% de la superficie total del predio.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 0.05 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 95% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir, la cual deberá utilizarse en jardines y áreas verdes.

Subdivisiones:

No se podrán autorizar subdivisiones de predios

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de 2 niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

- **ZONA I1* - INDUSTRIA LIGERA, BODEGAS Y TALLERES.**

Definición:

Zona con uso predominantemente de industria ligera, bodegas y talleres, con usos complementarios de comercio y servicios especializados.

Usos permitidos:

2. COMERCIO	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura hojalatería y servicio para autos y camiones ligeros, llanteras, vulcanizadoras y refaccionarias	Hasta 500 m2 const.
			Talleres para reparación y mantenimiento de vehículos suburbanos, de carga y maquinaria pesada	Hasta 500 m2 const.
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Hasta 500 m2 const.
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de carga y pasajeros	Hasta 1,000 m2 const.
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const.

	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concur.
	4.4	ESPACIOS PARA LA	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos	Cualquier superficie
		RECREACIÓN Y EL DEPORTES	infantiles.	
		AL AIRE LIBRE	Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
5. INDUSTRIA	5.1	INDUSTRIA LIGERA	Industria ligera no contaminante de bajo consumo de agua y energéticos	Menos de 50 trabajadores

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

2. COMERCIO	2.2	COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN	Establecimientos para la venta de materiales para la construcción; cemento, varilla, tabiques, arena.	Cualquier superficie
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y Electrodomésticos, mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos , boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar y estudios y laboratorios fotográficos	Más de 500 m2 const
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Agencias y distribuidoras de vehículos y maquinaria con taller de servicio y venta de unidades nuevas y usadas.	Cualquier superficie
			Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura hojalatería y servicio para autos y camiones ligeros, llanteras, vulcanizadoras y refaccionarias	Más de 500 m2 const.
			Talleres para reparación y mantenimiento de vehícu-los suburbanos, de carga y maquinaria pesada	Más de 500 m2 const
			Deshuesaderos	Cualquier superficie
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Más de 500 m2 const
	2.10	ALMACENAMIENTO DISTRIBU-CION Y ABASTO	Centrales de abasto y bodegas de productos Perecederos	Cualquier superficie
			Bodegas y centros de transferencia de productos no Perecederos	Cualquier superficie
			Rastros, frigoríficos u obradores.	Cualquier superficie
			Gasolineras	Cualquier superficie
3. SERVICIOS	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, casas de cambio, afianzadoras, hipotecarias.	Cualquier superficie
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia	Cualquier superficie
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Más de 100 caj.
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de carga y pasajeros -	Más de 1,000 m2 const
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centra-les telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Más de 500 m2 const
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 conc.
5. INDUSTRIA	5.1	INDUSTRIA LIGERA	Industria ligera no contaminante de bajo consumo de agua y energéticos	Más de 50 trabajadores
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, carcamos, estaciones de transferencia de basura	Cualquier superficie
	6.5	AGROINDUSTRIA	Agroindustrias	Cualquier superficie

Aquellas instalaciones industriales. bodegas o talleres que tengan una densidad laboral mayor de 300 trabajadores por ha. Sus emisiones sonoras medidas en el lindero del predio sean menores a 65 decibeles, que no produzcan humos, gases, polvos o desechos de combustión. No manejen

productos tóxicos, inflamables, corrosivos o radiactivos, que no emitan destellos luminosos y olores a los predios vecinos o a la vía pública y que sus maniobras de carga y descarga se realicen en el interior de su predio, asimismo que no consuma más de 55 m^3 diarios de agua no reutilizable, ni más de 10 kw. de consumo eléctrico. Estos usos se sujetarán a las políticas, normas básicas y normas técnicas ambientales pertinentes, dispuestas en la legislación aplicable en la materia, tanto Estatal como Federal.

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Antenas, mástiles, chimeneas, diques, represas, canales, presas, plantas potabilizadoras, lagunas de control y regulación, basureros, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de agua e incineradores de basura	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 60% de la superficie total del predio.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1 vez la superficie del lote.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 40% de la superficie del lote sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 500 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 15 m.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de tres niveles o 15 m. a partir del nivel de desplante.

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

Restricciones:

En los usos industriales se deberá dejar una restricción de construcción de 7 m. contados a partir del alineamiento y en todo el frente del lote.

- **ZONA IN* - INFRAESTRUCTURA.**

Definición:

Zona en la que sólo se permitirá la instalación de las edificaciones y equipos necesarios para el funcionamiento de los sistemas de infraestructura de: agua potable, alcantarillado, drenaje, para los energéticos y para las comunicaciones.

Usos permitidos:

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Antenas, mástiles, chimeneas, diques, represas, canales, presas, plantas potabilizadoras, lagunas de control y regulación, basureros, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de agua e incineradores de basura.	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 50% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1 vez la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 50% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir, la cual tendrá área verde o pavimento permeable.

Subdivisiones:

No se podrán autorizar subdivisiones de predios

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de 2 niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

6.3. NORMAS TÉCNICAS GENERALES DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO

- **DISPOSICIONES GENERALES DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**

Estas normas son de aplicación general en el uso y aprovechamiento de predios y construcciones ubicadas dentro del área de estudio, que comprende: una fracción del centro, la agencia de Cinco Señores y, la Agencia de Candiani.

- Los cambios a los usos del suelo sólo podrán autorizarse por el H. Ayuntamiento previo dictamen técnico y de conformidad con lo establecido en el plan, las modificaciones de uso del suelo no previstas en el plan se solicitarán por escrito y deberán ajustarse a lo señalado en los artículos 55, 56 y 57 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca. Los usos que requieran de Estudios Especiales, requerirán de un dictamen especial.

- En el caso de fraccionamientos autorizados, la expedición de licencias se deberá sujetar a lo dispuesto en la autorización correspondiente, a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca y a las presentes normas de zonificación secundaria.

- Los usos y construcciones que se ubiquen en las zonas de patrimonio histórico, artístico y cultural cumplirán con las normas que señale el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

- Los predios con autorizaciones vigentes de uso del suelo podrán continuar funcionando con este uso, aún cuando no estén permitidos por el presente plan. En este caso no se autorizarán ampliaciones ni remodelaciones a las construcciones existentes, ni se permitirá la fusión de lotes vecinos para incorporarlos a los usos prohibidos.

- La subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos se autorizarán de acuerdo a lo dispuesto en el presente Plan Parcial, así como al Título Sexto, Capítulo Primero de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.

- **ALINEAMIENTO.**

- No podrá sobresalir del alineamiento del predio ninguna construcción o volado sobre la vía pública.

- **RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCIÓN.**

Restricciones al fondo de los predios.

- Entre las construcciones se respetará una separación mínima, en la colindancia posterior, del 15% de la altura de la edificación, cuando ésta coincida con la orientación norte para permitir el asoleamiento entre las construcciones.

Restricciones viales.

- Las vías primarias y secundarias del presente plan tendrán definida su sección, por lo que los predios colindantes quedarán sujetos a restricción de todo tipo de construcción en estas áreas. Estas restricciones no podrán considerarse como parte del área libre de construcción establecida en las normas básicas de zonificación secundaria.

Zonas federales y derechos de vía.

- Las zonas federales y derechos de vía, tanto por el escurrimiento y depósito de agua, como por instalaciones especiales definidas por los organismos correspondientes, quedarán sujetas a lo que señala la Ley de Aguas Nacionales, la Ley de Vías de Comunicación y las Normas de Comisión Federal de Electricidad.

- **INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA**

- Los materiales para los acabados y recubrimientos exteriores de las construcciones serán preferentemente de materiales naturales, tales como piedra, madera, barro, tepetate, etc., en caso de utilizar otros materiales, estos deberán de ser aplanados y pintados.

- En las construcciones deberán emplearse los elementos formales predominantes en la zona tales como techumbres, relación de vanos en fachada, detalles de balconería y ventanería, colores, materiales y sistemas constructivos.

- Los patios de servicio, de maniobras, antenas, tendederos, calentadores o calderas, depósitos de basura y los tanques de agua, combustible o cualquier substancia no podrán quedar visibles desde ningún punto del exterior del predio o en su caso deberán complementarse con elementos verdes que eviten el impacto visual.

- **ORDENAMIENTO ECOLÓGICO**

- En obras nuevas y ampliaciones, cada constructor se comprometerá a sembrar dos árboles de una altura mínima de 1.5 m. en su predio o fuera de él, de las especies que determine la autoridad municipal correspondiente y que sean apropiados al clima y condiciones de suelo de la zona.

- **ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

- Se establecen las siguientes normas para el estacionamiento de vehículos:

NORMAS DE ESTACIONAMIENTO			
USO GENERAL:	BASE DE LA DEMANDA AUTOS/UNIDAD		
1. Habitación			
1.1 Habitación unifamiliar			
1.2 Habitación bifamiliar	hasta 120	m2 const.	1 por vivienda
	de 120 a 250	m2 const.	2 por vivienda
	más de 250	m2 const.	3 por vivienda
1.3 Habitación plurifamiliar	hasta 60	m2 const.	1 por vivienda
	60 a 120	m2 const.	1.25 por vivienda
	121 a 250	m2 const.	2 por vivienda
	más de 250	m2 const.	3 por vivienda
2. Comercio			
2.1 Comercio de productos y servicios básicos	hasta 30	m^2 const.	No requiere
	31 a 120	m^2 const.	1 cajón
	121 a 500	m^2 const.	1 cada 60
	más de 500	m^2 const.	1 cada 50
2.2 Comercio de materiales para construcción	cualquier superficie	m^2 terreno	1 por cada 200
2.3 Comercio de productos especializados	hasta de 30	m^2 const.	No requiere
	de 31 a 120	m^2 const.	1 cajón
	más de 121	m^2 const.	1 cada 60
2.4 Tiendas de autoservicio	hasta 500	m^2 const.	1 cada 60
	más de 501	m^2 const.	1 cada 50
2.5 Centros comerciales	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 50
2.6 Mercados	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 80
2.7 Comercio y servicios para vehículos y maquinaria	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 130
2.8 Talleres y servicios			

especializados	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 60
2.9 Baños públicos	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 30
2.10 Almacenamiento, distribución y abasto	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
Gasolineras	cualquier superficie	bomba	2 por bomba
2.11 Establecimientos con servicios de alimentos	hasta 120	m^2 const.	1 cada 60
	más de 120	m^2 const.	1 cada 30
2.12 Establecimientos con servicio de alimentos y bebidas alcohólicas	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 15
3. Servicios			
3.1.1 Oficinas, administración pública y administración privada			
	hasta 30 const.	m^2 const.	no requiere
	31 a 120 const.	m^2 const.	1 por cada 60
	más de 120 const.	m^2 const.	1 por cada 40
3.1.2 Bancos	cualquier superficie	m^2 const.	1 por cada 20
3.2.1 Clínicas y consultorios sin encamados	hasta 120	consultorio	1 por consultorio
	más de 121	consultorio	2 por consultorio
3.2.2 Hospitales y sanatorios	hasta 10	cama	1 por cama
	más de 10	cama	2 por cama
3.2.3 Asistencia social	hasta 1000	m^2 const.	1 cada 60
	más de 1001	m^2 const.	1 cada 50
3.2.4 Asistencia animal	hasta 1000	m^2 const.	1 cada 100
	más de 1001	m^2 const.	1 cada 60
3.3.1 Educación elemental y primaria	cualquier No. aulas	aula	1 por aula
3.3.2 Educación media	cualquier No. aulas	aula	2 por aula
3.3.3 Educación media superior	cualquier superficie	aula, lab. y taller	4 por aula
3.3.4 Educación superior e institutos de investigación	cualquier superficie	aula, lab. taller de investigación	8 por aula
3.3.5 Educación física y artística	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 40
3.3.6 Centros de información	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 80
3.4 Instalaciones religiosas	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 80
3.5.1 Hoteles y moteles	primeros 50	cuarto	1 por cuarto
	resto de los cuartos	cuarto	0.5 por cuarto

3.5.2 Casas de huéspedes y albergues	primeros 50	cuarto	1 por cuarto
	resto de los cuartos	cuarto	0.5 por cuarto
3.6.1 Seguridad pública y procuración de justicia	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 60
3.6.2. Emergencias	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 60
3.7.1 Funerarias y velatorios	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 40
3.7.2 Cementerios	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 250
3.8.1 Estacionamientos	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 130
3.8.2 Transporte terrestre	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 100
3.8.3 Comunicaciones	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 60
4. Recreación			
4.1 Centros de espectáculos, y entretenimiento	cualquier superficie	butaca o espectador	1 cada 7
4.2 Instalaciones para exhibiciones	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 50
4.3 Instalaciones para la recreación y el deporte	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 100
4.4 Espacios para la recreación y el deporte al aire libre			
Plazas, jardines y parques	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 1000
Espacios abiertos	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 100
4.5 Espectáculos deportivos	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 15
4.6 Recreación social	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 50
5. Industria			
5.1 Industria ligera	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 130
5.2 Industria mediana y pesada	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
6. Otros			
6.1 Infraestructura	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 200
6.2 Agrícola	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
6.3 Pecuario	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
6.4 Forestal	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
6.5 Agroindustria	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200

Además:

I. En vivienda plurifamiliar se deberá proveer adicionalmente el estacionamiento para visitas, a razón de un cajón para cada cuatro apartamentos y en viviendas menores de 120 m^2 construidos, un cajón por cada seis apartamentos.

II. En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.

III. Cualquiera otra edificación no comprendida en esta relación, se ajustará a estudios y resolución del H. Ayuntamiento.

IV. Estas normas se podrán reducir en un 25% de dicho requerimiento en colonias populares y en un 50 % en colonias precarias. En los centros de agencia municipal, centros de barrio, corredores urbanos y demás sectores diferentes a los indicados, se aplicará el 100%.

V. En los casos en que para un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, la demanda total será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.

VI. Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 5% en el caso de edificios o conjuntos que tengan usos mixtos complementarios, con demanda horaria de espacio para estacionamiento no simultánea, que incluya dos o más usos de habitación plurifamiliar, administración, comercio, recreación o alojamiento.

VII. Las medidas de espacio para estacionamiento de coche será de 5.00 por 2.40 metros. Se podrá permitir hasta un 55% de los cajones de estacionamiento para coches chicos de 4.20 por 2.20 metros. Para el cálculo de la superficie de estacionamiento se tomarán 23 m^2 para vehículos grandes y 19 m^2 para vehículos chicos incluyendo la circulación.

VIII. En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, se permitirá que los espacios se dispongan de manera que para sacar un vehículo se muevan un máximo de dos.

IX. En los estacionamientos públicos y privados se podrá aceptar el estacionamiento lateral en cordón; en este caso, el espacio será de 6.00 por 2.40

metros para coches grandes y de 4.80 por 2.00 para coches chicos, más las áreas de circulación.

X. Tratándose de lotes ubicados sobre vías primarias y con frente a otra vialidad, deberá establecerse por esta última calle el acceso al estacionamiento respectivo.

XI. En el caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamiento establecidos, deberán preverse las áreas de ascenso y descenso y las bayonetas de acceso para no interferir con la circulación vial.

XII. Los estacionamientos deberán tener, excepto en los usos habitacionales unifamiliares, carriles laterales de entrada y salida separados, con un ancho mínimo de 3.0 m. por carril y debidamente señalizados. Las maniobras de estacionamiento deberán realizarse dentro del predio.

XIII. En todo lo aquí previsto, los estacionamientos deberán ajustarse al reglamento que en esta materia se expida.

6.4. NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS Y ESPECÍFICAS PARA ZONAS URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO Y/O LOS NUEVOS FRACCIONAMIENTOS, LOS CONJUNTOS Y CONDOMINIOS Y LAS SUBDIVISIONES DE PREDIOS DE 5000 m^2 Y MÁS DE SUPERFICIE.

- **ALINEAMIENTO**

- No podrá sobresalir del alineamiento del predio ninguna construcción o volado sobre la vía pública. Las marquesinas de las puertas de acceso a patios o garajes podrán sobresalir del alineamiento un metro como máximo sobre la vía pública. Todos los elementos de la misma deberán estar a una altura mayor de dos metros cincuenta centímetros sobre el nivel de banqueta.

- **RESTRICCIONES AL FRENTE Y COLINDANCIAS**

- En todos los predios, con base en la zona secundaria de uso del suelo, deberán dejarse como mínimo las siguientes franjas de restricción libres de todo tipo de construcción.

Uso	Restricciones		
	Frente (m)	Colindancias (m)	Fondo (m
H3 y HS3	3.0	0.0	3.0
CS1, CS2 y CS3	3.0	0.0	3.0
E	10.0	5.0	10.0
AD	10.0	5.0	10.0

V		no determinado	
PAE1	10.0	5.0	10.0
IN	6.0	1.0	4.0

- **INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA**

Techumbres y cubiertas

- Los techos y cubiertas de las construcciones deberán ser inclinados, con una pendiente mínima del 25% y máxima del 50% y tener un acabado de teja de barro.

- El uso de azoteas horizontales queda limitado a zonas de servicio, salidas de ductos o tiros, con un máximo del 20% de la superficie total de la azotea, siempre y cuando su terminado sea como una terraza y con recubrimiento de baldosa de barro o similar.

Bardas

- Se permitirán las bardas al frente de los lotes y en las colindancias laterales, siempre y cuando tengan una altura máxima de 2.50 m. Estas bardas deberán ser construidas con materiales que permitan la vista a los jardines interiores, autorizándose un rodapié (muro de desplante de la barda) de 90 cm. de altura como máximo, que deberá ser de material de origen orgánico, setos vegetales o bardas vivas.

- En la colindancia posterior del terreno se permitirá la construcción de bardas con una altura máxima de 2.50 m. debiéndose guardar los lineamientos anteriormente descritos.

- **ORDENAMIENTO ECOLÓGICO**

Las siguientes determinaciones se ajustaran o complementaran a lo establecido en el reglamento de equilibrio ecológico y protección ambiental para el municipio de Oaxaca de Juárez.

Conservación del arbolado natural

- Todos los proyectos deberán presentar al H. Ayuntamiento, junto con los planos respectivos, un levantamiento de los árboles existentes en el predio, señalando el número, localización, altura aproximada, diámetro del tronco y especie de los mismos.

- En todas las áreas públicas y privadas está prohibida la tala de árboles, aplicándose también a la poda de árboles o arbustos durante el proceso de construcción para ser usados como material de obra o combustión.

- Todos los proyectos, de fraccionamiento y arquitectónicos, deberán buscar la mínima afectación de los árboles, particularmente las especies nativas (Quercus,spp., Encinos), en caso de que se requiera por verdadera necesidad derribar alguno o algunos, se deberá obtener un visto bueno de parte de la autoridad municipal correspondiente.

- En caso de que se requiera derribar algún árbol, el propietario se obliga a reponerlo en el mismo predio con otro, además de entregar al H. Ayuntamiento 10 árboles de 1.5 metros de altura mínima por cada uno que se afecte, antes de retirar los primeros. Los árboles que se repongan deberán ser de la especie que determine la autoridad correspondiente, tomando en cuenta que éstas deberán ser de características tales que mejoren la calidad ambiental y sean apropiadas al clima y condiciones del suelo de la zona.

Separación de aguas pluviales y negras

- Queda prohibido descargar aguas negras a las cañadas o cauces naturales. Asimismo, descargar aguas pluviales a la red de drenaje de aguas residuales, ya que éstas deberán trabajar con plantas de tratamiento, por lo que únicamente podrán verterse en ella aguas negras y/o jabonosas.

- Todos los fraccionamientos, conjuntos habitacionales, viviendas u otras edificaciones deberán contar con sistemas de reciclamiento de aguas, para ser usadas en el riego de jardines y áreas verdes.

Escurrimientos naturales

- Las aguas pluviales de los techos y azoteas deberán drenar al terreno natural o bien guardarse para el riego de jardines y áreas verdes.

- No se podrá modificar la topografía en áreas privadas o públicas que formen parte del drenaje natural del terreno, como cañadas, arroyos o cauces naturales. El aprovechamiento de los terrenos y las obras que se realicen en los mismos buscarán la mínima afectación de la topografía, evitando construir plataformas o terrazas que requieran muros de contención que afecten el drenaje pluvial de las áreas privadas o comunes colindantes.

Aguas residuales

- Queda prohibido verter a las redes de drenaje substancias contaminantes, tales como: aceites, combustibles, ácidos, productos químicos, desechos sólidos o cualquier otro desecho a excepción de agua residual tratada.

- Todas las aguas residuales deberán contar con tratamiento previo antes de su vertido o disposición a la red de drenaje o reutilización. El tratamiento deberá cumplir con las especificaciones establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

- Las descargas de aguas residuales deberán registrarse ante las autoridades municipales competentes. El cumplimiento de esta obligación corresponde a los propietarios o representantes legal de establecimientos, servicios o instalaciones públicas o privadas que originen o motiven las descargas.

Desechos sólidos

- Los desechos sólidos, tales como basura, cascajo, llantas, etc., deberán disponerse en contenedores y depósitos cerrados específicamente construidos para este efecto. Para facilitar su reciclamiento o disposición final, los residuos deberán almacenarse de manera separada de acuerdo a su origen, en: metales, vidrio, papel o cartón y desechos orgánicos. La recolección, transporte, reuso, tratamiento y disposición final de los desechos sólidos no contaminantes o riesgosos corresponde a la autoridad municipal o empresa autorizada, por lo que su manejo deberá de realizarse de acuerdo a las disposiciones reglamentarias específicas que para este efecto se establezcan.

- Queda prohibido incinerar la basura u otros desechos sólidos, así como tirarla en áreas públicas o privadas, cañadas, cuerpos de agua, etc.

Aspectos contaminantes

- Las actividades públicas o privadas y las obras por las que puedan generarse o manejarse residuos altamente contaminantes o peligrosos deberán contar con la autorización de las autoridades competentes.

- Las emisiones de olores, gases, así como de partículas sólidas y liquidas a la atmósfera, generadas por fuentes fijas no deberán superar los niveles máximos permisibles de emisión, por tipo de contaminantes y por fuente, establecidas en los reglamentos y Normas Oficiales Mexicanas correspondientes y en otras disposiciones aplicables, así mismo deberán contar con la autorización de la autoridades competentes.

- Los propietarios o poseedores de terrenos erosionados, en proceso de erosión o desprovistos de vegetación, en concertación con las autoridades competentes, ejecutarán medidas de protección y restauración de los mismos.

- El empleo de maquinaria de construcción ruidosa se podrá utilizar exclusivamente en un horario de 9 a 17 horas.

- No se permitirá el uso de anuncios comerciales espectaculares y ostentosos que estén fuera de escala y proporción en relación con el inmueble y que sobresalgan excesivamente del paramento provocando contaminación visual.

- Las actividades públicas y privadas, así como los edificios que requieran para su funcionamiento de equipo especializado ruidoso deberá hacer las previsiones correspondientes para que éste no supere los 55 dBa medidos en la colindancia del predio más cercano a la fuente emisora.

- Las actividades públicas y privadas, así como los edificios que requieran para su funcionamiento de equipo especializado que produzca vibraciones, deberá hacer las previsiones correspondientes para que éstas sean imperceptibles en la colindancia del predio más cercana a la fuente emisora.

- Las luminarias, reflectores eléctricos u otras fuentes luminosas deberán estar diseñadas y ubicadas de forma que provean la cantidad y calidad de luz requerida, sin provocar deslumbramiento a la vía publica, vialidad o predios colindantes.

- Asimismo se deberá evitar superficies acristaladas o acabados altamente reflejantes en las fachadas exteriores que provoquen deslumbramiento a la vía pública, vialidad o predios colindantes.

- Las actividades públicas y privadas, así como los edificios que requieran para su funcionamiento de equipo especializado que produzcan emisiones térmicas, calor o electromagnéticas deberá hacer las previsiones correspondientes para que éstas sean imperceptibles en la colindancia del predio más cercana a la fuente emisora.

Riesgos y contingencias ambientales

- Las autoridades municipales establecerán programas de emergencia y contingencia ambiental para atender situaciones debidas a: derrame de líquidos peligrosos, contaminación de agua potable, incendios forestales, tolvaneras, sismos, deslaves, avenidas de agua, etc. Los propietarios,

poseedores y representantes legales de los terrenos en cuestión estarán obligados a participar y respetar dichos programas.

- **SERVICIOS MÍNIMOS DE INFRAESTRUCTURA URBANA**

- Los servicios públicos de energía eléctrica, agua potable, drenaje, teléfono y otro tipo de servicios de infraestructura, serán previstos en ductos subterráneos con objeto de evitar deterioro a la imagen urbana y en general al paisaje, por lo que no podrá instalarse ningún tipo de cableado aéreo y únicamente se permitirán arbotantes o faroles para alumbrado público.

- Los servicios públicos no podrán instalarse en las propiedades privadas o en su caso en áreas privativas.

- La dotación mínima de agua potable en las zonas habitacionales deberá ser de 250 litros por habitantes por día. El agua que se destine al consumo habitacional deberá potabilizarse y la que se utilice para el riego de jardines deberá de ser reciclada.

- Los sistemas de distribución deberán satisfacer las condiciones de continuidad y de equilibrio para que en toda la red exista una presión única. Las cargas estáticas mínimas y máximas en las redes deberán ser de 15 y 50 metros respectivamente.

- Se deberá proporcionar redes separadas de desagüe de aguas pluviales y residuales (jabonosas y negras) para su reuso o desalojo. Por este motivo, todas las edificaciones deberán tener instalaciones separadas de agua pluvial y residual, obligatoriamente deberán estar equipadas con muebles sanitarios de bajo consumo de agua y con sistemas de ahorro de agua. Asimismo deberán procurar la reutilización o filtración, dentro del predio, de aguas pluviales y jabonosas, así como el reciclamiento de las mismas.

- Para el manejo y disposición de aguas residuales deberá considerarse como descarga el 80% de la dotación de agua potable; asimismo, deberán someterse a tratamiento todas las aguas servidas, ya sea de manera individual o colectiva, satisfaciendo los requerimientos para que puedan ser reutilizadas en usos recreativos o a su disposición a la red municipal de drenaje, de acuerdo a lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes. Queda prohibido instalar sistemas de fosas sépticas.

- Todas las lotificaciones deberán contar con una red independiente para el desalojo de aguas pluviales que deberán verterse, previa autorización de las autoridades competentes, a causes naturales y cañadas.

- Los sistemas de riego de áreas verdes y jardinadas se constituirán de manera independiente y se calcularán a razón de 5 l/m^2/día, utilizándose obligatoriamente aguas tratadas o pluviales. Queda estrictamente prohibido para estos usos regar con agua potable.

- Los fraccionamientos y/o edificaciones que se autoricen en la zona clasificada como PAE1 deberán contar con sistemas ecotécnicos para el tratamiento de las aguas negras, captación de energía solar; fuentes para el almacenamiento y provisión de agua para consumo humano; sistema de telefonía celular y reciclamiento de basura. Ya que no se autorizara la introducción de redes técnicas para el suministro de estos servicios, por el Gobierno Municipal, ADOSAPACO, Comisión Federal de Electricidad, Compañías Telefónicas o cualquier otra empresa que emplee los medios técnicos convencionales.

- Para el cálculo de las necesidades de energía eléctrica en las zonas habitacionales deberán considerarse una carga promedio de 100 watts por salida y un promedio de dos salidas por espacio habitacional, o bien un mínimo de 2 Kw para vivienda rural, 4 Kw. para vivienda en zonas H3, y de 5 a 10 Kw para vivienda en zonas HC, H1 y H2.

- **VÍAS PÚBLICAS**

- La vía pública deberán usarse para: la circulación de personas y vehículos, la localización de mobiliario urbano (utilitario, de ambientación, ornato y señalización), alojar las redes de infraestructura y servicios urbanos, y el acceso, iluminación, aireación o asoleamiento de los predios y construcciones colindantes. No podrá tener construcciones definitivas o provisionales que limiten estos usos.

- Las vías públicas urbanas podrán tener como mínimo 8.0 m. de sección de paramento a paramento; en andadores peatonales podrán tener un mínimo de 4.0 m. con la posibilidad de acceso vehicular de emergencia. Las vías menores de 8.0 m de sección que sean de tipo cerrado o con recorridos menores de 100 m. podrán reconocerse como servidumbres legales de paso o como áreas comunes en régimen de condominio y deberán ser mantenidas por los habitantes de los predios colindantes o en su caso por los condóminos.

- Las circulaciones peatonales de la vía pública deberán ir separadas de las circulaciones vehiculares por medio de guarniciones y deberán estar construidas de materiales cómodos para caminar . El ancho mínimo para aceras y circulaciones peatonales será de 1.20 m. y una altura mínima de 0.15 m. con respecto a las áreas de tránsito vehicular.

- Las rampas de acceso de vehículos en los predios deberán tener la misma clase de materiales, especificación y acabado que el de la acera o andador y tendrá una longitud no mayor a la mitad del frente del lote, pero en ningún caso podrá exceder de 7.50 m. de largo por cada predio.

- En la pavimentación de vías publicas deberán emplearse materiales pétreos, piedra de la región, piedra bola, adoquín de concreto, concreto gravado, cantera y recinto natural o artificial.

- **ELEMENTOS VIALES**

- La vialidad interna de un sector, fraccionamiento o condominio deberá de constituirse como un sistema de circulación organizado de acuerdo a los requerimientos propios de estas áreas, en términos de sus modalidades de transporte: vehicular, peatonal, ciclista o animal; debiendo corresponder a la Estructura Vial definida en el Presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano

- Las vías vehiculares serán aquellas destinadas a la circulación de vehículos automotores en general. El ancho mínimo de estas vías será de 8 m., sección de arroyo de 5.60 m. para dos carriles y sección de banquetas de 1.20 metros.

- Las vías peatonales estarán destinadas exclusivamente a la circulación de personas, pudiendo ser andadores, pistas para caminar o trotar y recreativas, con una sección mínima de 1.20 m. Estas áreas deberán estar claramente definidas y diferenciadas de otras vías. Estas vías deberán diseñarse de tal forma que permitan el libre acceso a personas minusválidas y a vehículos de emergencia en casos especiales; asimismo, deberá contemplar la ubicación de mobiliario urbano y sus áreas de uso para no interferir con la circulación peatonal.

- Las vías para ciclistas serán diseñadas para fines recreativos, mismas que deberán estar debidamente indicadas y señalizadas y no deberán tener intersecciones con otro tipo de vías. Queda prohibida la circulación de bicicletas en vías primarias y peatonales; en vías secundarias y locales las bicicletas circularán por el margen derecho del arroyo.

- A todo punto de las zonas en que se aplique el presente Plan Parcial deberá poder acceder los vehículos de emergencia. En todos los fraccionamientos y desarrollos se deberán definir recorridos de vehículos de emergencia que se enlacen con la estructura vial primaria establecida en el presente Plan.

- El *Distribuidor Vial de Flujo Continuo en las Intersecciones: Avenida Símbolos Patrios, Periférico, Salida a Xoxocotlán,* que se realiza a través de una coordinación entre el Gobierno del Estado de Oaxaca y el Municipio de Oaxaca de Juárez, se constituye en un proyecto de mejoramiento del nodo de conflicto vial que ahí se define, estableciendo un orden vial con una consistencia física espacial a nivel de tierra, básicamente mediante el empleo de la técnica de la vuelta izquierda, tanto como de una semaforización adecuada.

- **EQUIPAMIENTO URBANO.**

- Los nuevos fraccionamientos, fraccionamientos de interés popular, los conjuntos y condominios y las subdivisiones de predios de 1000 m^2 o más de superficie que se autoricen, estarán obligados a proporcionar las áreas de donación establecidas en el artículo 117 y a ejecutar las obras de equipamiento e infraestructura con base en lo señalado en los artículos 161,162 y 163 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.

- El presente plan establecen las siguientes normas complementarias para la modulación y dimensionamiento del equipamiento requerido por la población a atender en los desarrollos anteriormente señalados:

servida	Unidad	sup. terreno (m^2)	sup. construida (m^2)	pob. (hab.)
- Educación.				
Jardín de Niños				
	3 aulas	950	250	2500
	6 aulas	1500	450	7000
Primaria				
	6 aulas	2500	700	1200
	12 aulas	2500	1000	3600
Secundaria general o técnica	6 aulas	3000	700	10000
------- Salud				

Unidad médica	1 consultorio	200	75	2500
Clínica				
	4 consultorios	800	300	10000
------- Abasto				
Tianguis				
	20 puestos	300	200	2500
Mercado				
	60 puestos	1700	850	10000
------ Cultura y Recreación				
Centro social		500	250	2500
Biblioteca		500	150	10000
Jardín Vecinal		2500	100	2 500
Parque urbano		5000	100	10000
Juegos infantiles		1250		2500
Cancha deportiva		50000	2500	2500
------Administración y seguridad pública				
Oficina de colonos		250	125	2500
Modulo de vigilancia		150	75	2500

- **MOBILIARIO URBANO**

- El mobiliario urbano deberá dotarse preferentemente en forma de agrupación de elementos individuales compatibles, para permitir una fácil localización por los usuarios.

- En el diseño de los elementos deberá existir integración con su entorno, tanto funcional como visualmente; asimismo contemplará su resistencia a la intemperie y protección de la lluvia. Se deberá considerar en su diseño y construcción los cambios climáticos tanto estacionales como diarios, aquellos que tengan uso diurno deberán estar parcialmente sombreados, ya sea de manera artificial o por medio de vegetación.

- Se deberá tomar previsiones para evitar o controlar el empuje del viento sobre el mobiliario y la señalización para evitar su desprendimiento o movimiento.

- Las áreas donde se ubique el mobiliario urbano deberán estar bien iluminadas.

- El diseño de la iluminación exterior deberá de jerarquizarse en función del uso, intensidad de uso y ubicación del área a iluminar. Esta jerarquización deberá lograrse por medio de variaciones en la altura y espaciamiento de los arbotantes o en cambio de color e intensidad de las luminarias.

- Los nuevos fraccionamientos, fraccionamientos de interés popular, los conjuntos y condominios y las subdivisiones de predios de 1000 m^2 o más de superficie que se autoricen estarán obligados a proporcionar los elementos de mobiliario urbano necesarios para su buen funcionamiento. El presente plan establecen las siguientes normas mínimas para la modulación y dimensionamiento del mobiliario urbano requerido por la población a atender en los desarrollos anteriormente señalados:

Elemento	**Unidad**	**dotación**	**sup. terreno** ($m^{2)}$	**localización**
-Botes de basura áreas recreativas y	1	a cada 100 m. de recorrido peatonal	0.5	vías públicas, verdes espacios abiertos
------- Contenedores de desechos sólidos	1	modulo por fraccionamiento o conjunto	30	Acceso de fraccionamientos o conjuntos
------ Bancas	1	variable	2	vías peatonales, áreas verdes y recreativas, espacios abiertos
------- Paraderos de autobús áreas	1	a cada 200 m. de recorrido	0.5	vías públicas, verdes y recreativas, espacios abiertos
------- Hidrante				

contra incendio	1	toma siamesa por cada edificio público	100	Exteriores de equipamiento urbano y edificios públicos
------- Caseta telefónica o	1	por cada fraccionamiento o por cada edificio público	2	Accesos a fraccionamientos exteriores de equipamiento urbano y edificios públicos
------- Kiosco de periódicos o	1	por cada fraccionamiento o por cada edificio público	8	Accesos a fraccionamientos exteriores de equipamiento urbano y edificios públicos

- **SEÑALIZACIÓN.**

- La señalización son los elementos gráficos o textos que tengan como objetivo ordenar y regular el funcionamiento de los sistemas de vialidad, y prevenir e informar de todas aquellas situaciones que así lo requieran en los espacios públicos. Las señalizaciones pueden ser: preventivas, restrictivas, informativas, y de contingencia.

- Las señales preventivas tienen por objeto advertir la existencia y naturaleza de un peligro, o el cambio de situación en la vía pública. Esa señal obligará a tomar las precauciones necesarias, dichas señales tendrán un fondo de color amarillo con caracteres negros.

- Las señales restrictivas tienen por objeto establecer determinadas limitaciones o prohibiciones. Dichas señales tendrán un fondo de color blanco con caracteres de color rojo y negro, excepto la de “Alto” que será de fondo rojo y textos blancos.

- Las señales informativas tienen por objeto servir de guía para la localización o identificación de calles, lugares, etc.. Dichas señales tendrán un fondo de color blanco o verde, tratándose de señales de destino o identificación y fondo azul en señales de servicios; los caracteres serán blancos, en señales elevadas, y negros en todas las demás.

- Las señales de contingencia tienen por objeto servir de guía para la localización de recorridos de emergencia y evacuación. Dichas señales deberán tener un fondo rojo y textos blancos.

- La construcción, colocación características, ubicación y en general todo lo relacionado con señales y dispositivos de funcionamiento de vialidades y control de tránsito deberá sujetarse a lo dispuesto en el manual de Dispositivos para el Control del Tránsito de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, así como en las disposiciones de las autoridades estatales y municipales correspondientes.

- La señalización en pavimentos será exclusivamente para regular el tránsito en la vía pública o complementar las indicaciones de otras señales. Se podrán usar rayas, símbolos, elementos reflejantes o letras de color pintadas o aplicadas sobre el pavimento o en el límite de la acera inmediata al arroyo.

- Las guarniciones se podrán pintar exclusivamente para indicar zonas restringidas de acuerdo a la siguiente forma: Rojo, área para vehículos de emergencia; Amarillo, restricción de estacionamiento; Blanco, cruces peatonales.

- **ANUNCIOS EN LA VÍA PÚBLICA**

Las siguientes normas son complementarias a las establecidas en el Reglamento de Ornato y Anuncios de Honorable Ayuntamiento de la Ciudad de Oaxaca.

- Los anuncios deberán sujetarse a las disposiciones y normas que establezcan las autoridades estatales y municipales competentes.

- Ningún tipo de anuncio podrá ser luminoso. Queda prohibido la instalación de anuncios espectaculares de cualquier tipo que exceda de los dos metros cuadrados.

- Los anuncios de cualquier tipo se podrán colocar exclusivamente en los tableros de información expresamente diseñados para este fin, tales como: tableros de información en paraderos, kioscos y accesos a fraccionamientos o conjuntos.

7. ACCIONES PRIORITARIAS

7.1. ACCIONES DE DESARROLLO URBANO.

- Normar las características del equipamiento urbano en los ámbitos de participación del H. Ayuntamiento, poniendo énfasis en los subsistemas: transporte, recreación y educación.
- Promover en las zonas de viviendas: a) en la colonia Reforma, 5 centros de barrio y 4 centros vecinales; b) en los asentamientos del norte, 2 centros de barrio y 5 centros vecinales; c) en los asentamientos del sur, 1 centro vecinal y; d) en los asentamientos del oeste, 3 centros vecinales.
- Apoyar la construcción y el mejoramiento de la vivienda de nivel medio.
- Implementar una conservación regular y permanente de las redes de agua existentes.
- Aplicar la micromedición del consumo de agua potable en todo el sistema, adecuando las tarifas de dotación y consumo a los niveles socioeconómicos de la población demandante.
- Vincular la red de la zona a las fuentes de abastecimiento de agua potable consideradas en el sistema general de la zona conurbada.
- Implementar una red de colectores primarios y colectores marginales en las zonas federales de los ríos y, un sistema de saneamiento de aguas residuales que se asimile al sistema general de la zona conurbada.
- Realizar una red natural de drenaje pluvial, usando los cauces de los ríos y arroyos de la zona, para conducir el agua de lluvia.
- Conservar y establecer los derechos de vía necesarios en términos de la congruencia del Plan Parcial.
- Consolidar la vialidad primaria como una red que vincule las diferentes zonas que se asimilan al área de estudio, sin llegar a producir en estas últimas perturbaciones inadecuadas.
- Consolidar las vías secundarias registradas en el presente Plan, concertando la participación de las autoridades municipales y de los particulares.
- Reordenar el transporte colectivo urbano en la zona.
- Adecuar los nodos viales, a fin de hacer eficientes las intersecciones, confluencias y distribuidores en ellos implicados.
- Promover la realización y administración del equipamiento urbano mediante la participación de las autoridades y de los particulares.
- Dosificar a corto, mediano y largo plazo, la dotación de equipamiento implicando en ello la participación del H. Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez.
- Gestionar ante las autoridades federales y estatales la dotación del equipamiento a su cargo, para atender los requerimientos estimados de la población.

- Promover la conservación regular y permanente de las obras del grupo "A, referidas en el *Reglamento de Construcción del Municipio de Oaxaca,* para garantizar la seguridad de los usuarios de los mismos.

7.2. ÁREAS Y PROGRAMAS DE DESARROLLO Y DE MEJORAMIENTO URBANO.

Con base en el artículo 39 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, se elaboran programas para instrumentar acciones en el área de estudio. Los programas que se proponen son:

- Conservación urbana.

Consiste básicamente en promover un mantenimiento regular y permanente de los inmuebles públicos y privados, mediante la participación de las autoridades y de los particulares, con el propósito de conservar en buen estado y en condiciones de seguridad aquellos espacios, en su infraestructura, estructura y acabados.

- Mejoramiento urbano.

En congruencia con la estrategia propuesta en el presente Plan Parcial, se deben estimular los usos y destinos que se correspondan con la creciente importancia del comercio y de los servicios en el área de estudio, en el periodo actual. Asimismo, se debe aplicar la reglamentación correspondiente en el ámbito de la construcción de obras públicas y privadas, para propiciar la producción de obras con seguridad estructural y con calidad arquitectónica.

- Adecuación de estacionamientos en la vía pública.

Como parte de la estructura urbana, la definición física de la vialidad, tanto como el desplazamiento sobre ella del transporte público y privado, requieren de una normatividad en la que se especifiquen: a) condiciones espaciales de los diversos tipos de estacionamientos ubicados en la vía pública; b) relaciones entre los diferentes tipos de vehículos y las características físicas de la vialidad; c) adecuación de las rutas de transporte público urbano; d) definición de horarios de acceso del transporte pesado o que implique obstrucción temporal de la vía pública; e) respeto a los espacios de las personas con discapacidad y senescentes.

- Adecuación de nodos viales.

Los cuarenta nodos de conflicto vial que se han producido en el área de estudio requieren de una adecuación física y funcional, empleando los avances tecnológicos contemporáneos, para controlar los desplazamientos vehiculares y peatonales. En este caso es necesario delegar de manera responsable y

coordinada las acciones que le conciernen a otras áreas como la Dirección General de Tránsito Municipal, para promover una educación permanente de los conductores y peatones.

- Implementación de corredores habitacionales de alta densidad con comercio y servicios dentro de la vivienda.

En la zona habitacional H4, habitacional de alta densidad, es necesaria la regularización de las áreas verdes que han sido ilegalmente ocupadas con usos comerciales por parte de los posesionarios, para implementar ulteriormente la materialización de la zona HS4, habitacional de alta densidad con comercio y servicios dentro de la vivienda, 1 viv/100 m^2, con locales hasta 30 m^2 construidos. Complementariamente debe plantearse la adecuación de la imagen urbana de esta zona.

- Definición del destino de las áreas de donación.

Se debe implementar un proyecto basado en el diagnóstico del equipamiento urbano, identificando el déficit de algunos elementos de equipamiento, considerando su radio de influencia intraurbano, con la finalidad de que las áreas de donación establecidas en este Plan Parcial tengan un destino directamente vinculado con la atención a las necesidades urbanísticas que se plantean en el área de estudio. Queda prohibida la asignación de destinos de abasto, de carácter sindical, o de beneficio personal o de grupo, a expensas de perjudicar el interés de la colectividad. En todo caso, el destino asignado debe anteponer el interés de la colectividad al particular o de grupo.

- Promover la elaboración de proyectos urbanos en los asentamientos humanos ubicados en el área de estudio.

En congruencia con el diagnóstico, es necesario elaborar proyectos urbano específicos que permitan atender: a) las áreas inundables que se producen en la colonia Olímpica; b) las riberas de las zonas federales de ríos y escurrimientos pluviales, sobre todo en las áreas de riesgo debido a la inserción de viviendas.

8. INSTRUMENTACIÓN

8.1. INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN

Con base en la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca,* la planificación urbana en el Municipio de Oaxaca de Juárez, comprende un conjunto de planes y programas:

- PLAN DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA, 1994.

Constituye el ámbito de referencia de los planes municipales, de centros de población, parciales, sectoriales y, programas de desarrollo urbano, que expresa la clasificación general del suelo, la estructura territorial y urbana de la zona conurbada.

- PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO.

Son documentos técnicos y normativos de planificación urbana, que se inscriben en el Municipio de Oaxaca, abarcando una superficie menor a este último. Consecuentemente, precisan y complementan en una Agencia o conjunto de ellas, la estrategia del *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca.*

En el presente Plan Parcial se define una zonificación y un sistema normativo específico, así como las estrategias para orientar y mejorar el crecimiento urbano en el área de estudio.

- PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

Constituyen propuestas técnicas que contienen las políticas territoriales que promueven la operación y el control de acciones urbanas en ámbitos específicos del área de estudio.

- PROYECTOS URBANOS.

Se integran con las propuestas técnicas mediante las cuales se realizan: urbanizaciones, fraccionamientos, proyectos urbanos y arquitectónicos, que implican acciones de planeación, diseño urbano, programación de obra e inversiones, de manera concertada con otros niveles de gobierno, o con los sectores social y privado. Necesariamente se inscriben en ámbitos específicos del área de estudio.

- SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO.

La Dirección General de desarrollo Urbano Municipal es responsable de integrar un sistema de información y administración urbana, sobre aspectos documentales, de campo y cartográficos, de sus propias unidades administrativas, además de promover la coordinación con el Catastro y la Tesorería Municipal. La

información se inscribirá en una permanente y continua captura y evaluación, para actualizar la atención de los procesos urbanos y, la toma de decisiones en la planeación y gestión del desarrollo urbano.

8.2. INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN.

La zonificación sobre aspectos específicos y precisos, tanto como las normas correspondientes, se orientan en el presente Plan Parcial a regular los usos del suelo. Para ello se plantean instrumentos específicos de zonificación.

- CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO.

El área de estudio se divide en: a) suelo urbano, que comprende áreas urbanizadas y urbanizables, para la implantación de usos del suelo y establecimientos urbanos y; b) suelo no urbanizable, para la conservación y aprovechamiento racional de los recursos naturales y agropecuarios.

- ZONIFICACIÓN.

Para cada predio o área se definen los usos permitidos y prohibidos, en las diferentes zonas del área de estudio.

8.3. INSTRUMENTOS DE FOMENTO.

Consisten en el desarrollo de sistemas y procedimientos de gestión, para concertar, por una parte, las acciones del Municipio y de otros niveles de gobierno y, por otra, los sectores social y privado, para efectuar acciones, inversiones en obras y servicios, generación de recursos y, simplificación de trámites oficiales.

- CONCERTACIÓN E INDUCCIÓN CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO.

Los programas y proyectos urbanos establecidos o permitidos por el Plan Parcial, que requieran dictamen de impacto urbano o ambiental, se desarrollarán constituyendo *entidades de desarrollo,* en las que se concertan acciones entre el Ayuntamiento, otros niveles de gobierno, propietarios, promotores y beneficiarios. A través de tales *entidades* se realizan programas, proyectos y acciones, para la integración de la propiedad, su dotación de infraestructura y equipamiento urbano, crecimiento, conservación y mejoramiento urbano.

Con base en las normas de este Plan, se formularán programas y proyectos de edificación y urbanización, en áreas de crecimiento, conservación o mejoramiento urbano.

A los promotores compete: pagar los costos materiales y sociales por la inserción de sus proyectos en las redes de infraestructura, tanto como, proponer acciones para mitigar los impactos urbanos negativos que sus proyectos provoquen en el entorno urbano.

- SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA.

Con base en el presente Plan se otorgarán permisos y licencias de: alineamiento, uso del suelo, restricciones, afectaciones, subdivisiones y urbanizaciones de predios, impulsando un sistema electrónico y simplificado.

A través de las *entidades de desarrollo,* se autorizarán nuevos proyectos de desarrollo urbano, condicionados a los estudios de impacto urbano o ambiental, respetando el marco legal vigente y los convenios de acción. Los promotores deben pagar los costos equivalentes a la autoridad correspondiente. El Ayuntamiento impulsará el procedimiento necesario para implementar estos mecanismos de desarrollo, ajustándose a las siguientes bases jurídicas:

a) En el ámbito de competencia del Ayuntamiento, promover la regularización de la tenencia de la tierra en las áreas urbanas y urbanizables, ofreciendo facilidades administrativas.
b) Implementar el régimen de propiedad en condominio para la vivienda, ofreciendo las facilidades necesarias.
c) Regularizar las viviendas y edificaciones, ofreciendo estímulos y facilidades administrativas.
d) Construir el equipamiento urbano, privado o social, requerido en la zona, contando con apoyos administrativos.

8.4 INSTRUMENTOS DE CONTROL.

Para aplicar y sancionar el presente Plan Parcial, se establece:

- CONTROL DEL GASTO PÚBLICO EN SU ORIENTACIÓN TERRITORIAL.

En congruencia con las propuestas de planificación urbana para la zona, los informes al Cabildo del gasto público municipal, se acompañarán de la documentación necesaria, mediante una reglamentación del procedimiento.

- CONTROL DEL USO DEL SUELO.

- En el sector público y privado se incentiva el control de usos del suelo de áreas, predios y edificaciones, mediante:
- Expedición de permisos y licencias, consolidando la operación de la Dirección General de desarrollo Urbano Municipal.
- Dentro del marco de la Legislación agraria y del Desarrollo urbano, las concesiones de uso del suelo y subdivisiones de predios, implican una revisión de los usos y costumbres de los órganos agrarios.
- Las autorizaciones a establecimientos y desarrollos que requieren de dictamen de impacto urbano o ambiental, se expedirán mediante la coordinación de la Dirección General de desarrollo Urbano Municipal con

las instituciones municipales, estatales y federales del medio ambiente, en términos de la legislación urbana y ambiental vigente.

- En congruencia con la *Ley de desarrollo Urbano para el estado de Oaxaca*, se formularán dictámenes de impacto urbano relativos a los usos del suelo establecidos en el presente Plan. Para ello se propone un método que permita comprender el procedimiento, los alcances, el contenido y los costos inherentes a aquellos dictámenes.
- El Ayuntamiento definirá el perfil profesional y los requisitos de acreditación de los peritos profesionales que efectuarán los estudios de impacto, los informes y los dictámenes urbanos.

8.5. INSTRUMENTOS DE COORDINACIÓN.

Coordinar las diversas áreas administrativas del Ayuntamiento con base en las políticas y estrategias del Plan Parcial, para lograr las acciones de planificación y gestión del desarrollo urbano.

El *Plan de Ordenamiento de la zona conurbada de la Ciudad de Oaxaca* establece instancias de gobierno, como la Comisión de Conurbación Intermunicipal de la ciudad de Oaxaca y, la Comisión Estatal de desarrollo Urbano, que requieren ser coordinadas para lograr el ordenamiento urbano y ecológico de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA SUR: AGENCIAS CINCO SEÑORES, CANDIANI Y, CABECERA MUNICIPAL, OAXACA DE JUÁREZ *

MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL
OAXACA, 2001

* APROBADO Y EXPEDIDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 28 DE NOVIEMBRE DE 2001, SIENDO PRESIDENTE MUNICIPAL INTERINO DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA, EL CIUDADANO ARQUITECTO CARLOS EDUARDO MELGOZA CASTILLO.

ÍNDICE.

PAG.

1. ANTECEDENTES. 5
1.1. Introducción. 6
1.2. Definición del área de estudio. 8
1.3. Fundamentación jurídica. 9
1.4. Condicionantes de otros niveles de planeación. 11
- Nivel Nacional. 11
- Nivel Estatal. 12
- Nivel Metropolitano. 13

1.5. Condicionantes de otros sectores de planeación. 16
- Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006. 16
- Programa de Vivienda 2001-2006. 17
- Programa de Desarrollo del Sector Turismo. 17
- Programa de Medio Ambiente 1995-2000. 18
- Plan Municipal de Desarrollo 1999-2001. 19

2. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO. 21
2.1. Análisis del medio físico natural. 22
- Topografía. 22
- Hidrografía. 22
- Geología. 22
- Edafología. 22
- Vegetación. 22
- Clima. 22

2.2. Análisis de la problemática ambiental de la zona de estudio, riesgo potencial y zonas vulnerables. 23
- Vocación natural. 23
- Problemática ambiental. 23
- Riesgo potencial. 23
- Zonas vulnerables. 23

2.3. Análisis del contexto urbano. 24
- Antecedentes del desarrollo urbano. 24
- Crecimiento urbano. 30
- Integración a la estructura urbana. 31
- Interrelaciones funcionales y espaciales entre la zona de estudio y la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca. 32

2.4. Aspectos demográficos. 33
- Población y dinámica de crecimiento. 33
- Población económicamente activa. 35
- Nivel de ingresos. 36

2.5. Aspectos económicos. 37
- Actividad inmobiliaria en el área. 37

2.6. Aspectos sociales. 38
- Organizaciones sociales urbanas y grupos con incidencia en los procesos urbanos de la zona. 38

- Tenencia de la tierra en el área de estudio. 38
- 2.7. Estructura urbana. 39
- Área urbana actual y morfología urbana. 39
- Uso del suelo. 40
- Equipamiento urbano. 42
- Red vial y transporte. 45
- Infraestructura urbana. 47

2.8. Asentamientos humanos irregulares en la zona. 48
- Número de asentamientos y área ocupada. 48

3. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO INTEGRADO. 49
3.1. Síntesis de la problemática y sus tendencias. 50
- Aspectos demográficos y socioeconómicos y escenarios futuros. 50
- Aspectos territoriales. 52
- Dinámica urbana. 52
- Problemática ambiental, tendencias del deterioro ambiental y escenarios opcionales. 53

3.2. Aptitud en las áreas naturales de la zona. 54
- Actividades recreativas, deportivas y turísticas. 54
- Áreas de preservación ambiental. 54

3.3. Estimación de las demandas generadas sobre componentes de la estructura urbana. 54
- Suelo urbano. 55
- Vivienda. 56
- Equipamiento urbano. 56
- Infraestructura urbana. 59

4. OBJETIVOS Y POLÍTICAS. 61
4.1. Objetivos. 62
4.2. Políticas y lineamientos de desarrollo urbano. 63
- Medio ambiente. 63
- Suelo . 63
- Estructura urbana. 64
- Vivienda. 64
- Equipamiento. 64
- Vialidad y transporte. 65
- Infraestructura urbana. 65
- Patrimonio histórico, artístico y cultural. 65
- Desechos sólidos. 65
- Prevención y atención de emergencias urbanas. 66

5. ESTRATEGIA. 67
5.1. Estrategia general de desarrollo urbano y ordenamiento territorial. 68
- Política de distribución demográfica en el área. 68
- Estrategia de ordenación ecológica de las áreas naturales y agrícolas. 68
- Estrategia de desarrollo urbano. 69

5.2. Estructura urbana . 69
- Clasificación del territorio. 69
- Límites de las zonas urbanizadas y urbanizables de desarrollo concertado. 69
- Subcentros urbanos y áreas concentradoras de actividad. 70

- Equipamiento Urbano. 70
- Vialidad. 70
- Zona Agrícola. 72

6. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS. 73
6.1. Zonificación, usos y destinos del suelo. 74
- Usos generales. 74
- Usos permitidos y prohibidos. 74
- Usos que requieren estudios especiales (EE). 74
- Usos que generan impacto ambiental (IA). 74
- Intensidad máxima de ocupación del suelo (COS). 75
- Intensidad máxima de aprovechamiento del suelo (CUS). 75
- Usos específicos. 76

6.2. Zonificación secundaria y normas técnicas básicas sobre el uso y aprovechamiento del suelo. 78
- Zona H2- Habitacional de baja densidad. 78
- Zona H3* - Habitacional de densidad media. 80
- Zona H4* - Habitacional de alta densidad. 81
- Zona HS3* - Habitacional de densidad media, con comercio y servicios dentro de la vivienda. 83
- Zona CS2* - Comercio y servicios de densidad media. 85
- Zona E* - Equipamiento. 89
- Zona AD* - Área de donación . 92
- Zona AV* - Área Verde . 94
- Zona I1* - Industria ligera, bodegas y talleres. 95
- Zona IN* - Infraestructura . 98
- Zona AP- Agrícola y pecuaria. 99

6.3. Normas técnicas generales de uso y aprovechamiento del suelo. 100
- Disposiciones generales de zonificación secundaria. 100
- Alineamiento. 101
- Restricciones a la construcción. 101
- Integración al contexto e imagen urbana. 102
- Ordenamiento ecológico. 102
- Estacionamiento de vehículos . 102

6.4. Normas técnicas complementarias y específicas para zona urbanizables de desarrollo concertado y/o los nuevos fraccionamientos, los conjuntos y condominios y las subdivisiones de predios de 1000m² y más superficie. 107
- Alineamiento. 107
- Restricciones al frente y colindancias. 107
- Integración al contexto e imagen urbana. 107
- Ordenamiento ecológico. 108
- Servicios mínimos de infraestructura urbana. 111
- Vías públicas. 112
- Elementos viales. 113
- Equipamiento urbano. 114
- Mobiliario urbano. 115
- Señalización. 117
- Anuncios en la vía pública. 118

6.5. Normas complementarias y específicas para la zona adyacente al Centro Histórico . 119

7. ACCIONES PRIORITARIAS. 121
7.1. Acciones de desarrollo urbano. 122
7.2. Áreas y programas de desarrollo y de mejoramiento urbano. 123

8. INSTRUMENTACIÓN. 125
8.1. Instrumentos de planeación. 126
- Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca. 126
- Planes Parciales de Desarrollo Urbano. 126
- Programas de Desarrollo Urbano. 126
- Proyectos Urbanos. 126
- Sistema Municipal de información para el desarrollo urbano. 126

8.2. Instrumentos de regulación. 127
- Clasificación del territorio. 127
- Zonificación. 127

8.3. Instrumentos de Fomento. 127
- Concentración e inducción con los sectores social y privado. 127
- Simplificación administrativa. 128

8.4. Instrumentos de control. 128
- Control del gasto público en su orientación territorial. 128
- Control del uso del suelo. 128

8.5. Instrumentos de coordinación. 129

I. ANTECEDENTES

1.1. INTRODUCCIÓN.

El *Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Sureste del Municipio de Oaxaca,* jurídicamente se sustenta en: la *Ley General de Asentamientos Humanos;* la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca* y; en el *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, 1994.*

La realización del *Plan Parcial de la Zona Sureste de la Ciudad de Oaxaca* se lleva a cabo a través del H. Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal; el Gobierno del Estado de Oaxaca; las autoridades de las agencias Cinco Señores y Candiani, así como aquellas de la Zona Centro; las instituciones federales pertinentes y; las opiniones de los grupos sociales que integran a la comunidad.

El área de estudio se ubica al sureste de la ciudad de Oaxaca, a la cual se asimilan: a) una fracción de la zona centro de la Cabecera Municipal, completamente urbanizada, con una superficie de 105.99 hectáreas, que engloba: cuatro colonias, cuatro fraccionamientos, tres unidades habitacionales y, una prolongación del centro; b) la Agencia de Cinco Señores, con una superficie de 115.98 hectáreas, que se integra con: cinco colonias, el espacio educativo de Ciudad Universitaria y, la Unidad Deportiva de Ciudad Universitaria y; c) la Agencia de Candiani, con una superficie de 227.21 hectáreas, que comprende: una colonia, cuatro fraccionamientos, la ex-hacienda Sangre de Cristo (con algunas áreas agrícolas y otras sin urbanizar), el área comercial Plaza del Valle y, una área sin asignación de nombre. Adicionando tales cifras, la superficie total del área de estudio es de 449.18 hectáreas.

La problemática que se expresa en el área de estudio consiste en:

- Inadecuada imagen urbana en los espacios contiguos a la zona de amortiguamiento del centro histórico.
- Mezcla de usos del suelo comerciales y habitacionales, que en ocasiones da como resultado relaciones incompatibles entre los mismos.
- Falta de definición en la jerarquía vial, que ocasiona conflictos viales en términos desventajosos para el peatón.
- Carencia de elementos específicos de equipamiento urbano en subsistemas como comercio, salud y, asistencia social.
- Insuficiencia de la infraestructura urbana, particularmente en las redes de agua potable y drenaje, en las que se presenta el problema técnico de la horizontalidad topográfica del suelo, con pendientes que oscilan del 0 al 2 %.

Consecuentemente, los propósitos que se formulan en el Plan Parcial son:

- Normar las características de la imagen urbana en los espacios contiguos a la zona de conservación del centro histórico, promoviendo su

correspondencia formal y volumétrica respecto a las edificaciones que se inscriben al sur del centro histórico de la ciudad de Oaxaca.

- Ordenar los usos del suelo en la zona sureste de la ciudad, replanteando los usos del suelo en las áreas libres existentes, a fin de lograr una compatibilidad entre los mismos.
- Normar la densidad poblacional y de vivienda, adecuada para la zona, sobre todo en las áreas libres.
- Dotación de equipamiento urbano, particularmente en los subsistemas: comercio, salud y, asistencia social.
- Normar el uso de la vía pública, promoviendo la reubicación de los elementos comerciales que la invaden, atendiendo aspectos técnicos, económicos y sociales.
- Definir una jerarquía vial adecuada, considerando tanto al vehículo como al peatón como partes integrantes de la misma.
- Promover un proyecto de infraestructura, particularmente de agua potable y drenaje pluvial y sanitario que, por una parte, se vincule con las redes existentes en la ciudad y, por otra, satisfaga la demanda actual y futura que se desarrolla en la zona sureste de la propia ciudad.
- Atender la contaminación de ríos, escurrimientos y aguas freáticas.

Con base en la normatividad vigente[1], el Plan Parcial se desarrolla en ocho capítulos:

1. ANTECEDENTES. Capítulo en el que se describen: la definición del área de estudio, las características del Plan, las bases jurídicas en que se fundamenta, las condicionantes de otros niveles y sectores de planeación.

2. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO. En él se estudia un entorno urbano en la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca, considerando sus relaciones con el área de estudio. En esta última se analiza el medio natural, el proceso demográfico y socioeconómico y, la estructura urbana en la zona.

3. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO INTEGRADO. Constituye una síntesis de las necesidades que se analizan y sus tendencias que se prevén, enfatizando: los aspectos funcionales y de imagen urbana en la zona de amortiguamiento del centro histórico; los usos del suelo en la zona sureste de la ciudad; las insuficiencias de la infraestructura y; las demandas esperadas sobre la estructura urbana.

[1] *Manual para la elaboración de planes de desarrollo urbano de centros de población,* México, D.F., Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, 1981.

4. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DEL PLAN. Trata sobre la definición de objetivos, políticas y lineamientos del Plan.

5. ESTRATEGIA. Contiene las propuestas de solución relativas al contexto general del desarrollo urbano, tanto como al ámbito de la estructura urbana.

6. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS. Consiste en la propuesta de zonificación de usos y destinos del suelo, formulando las normas técnicas sobre: usos del suelo, equipamiento urbano, estacionamientos, infraestructura.

7. ACCIONES PRIORITARIAS. Integra las acciones de desarrollo urbano, elaborando un conjunto de programas de desarrollo urbano.

8. INSTRUMENTACIÓN. Capítulo relativo a las instancias administrativas y financieras aplicables a la ejecución y el control del *Plan Parcial de la Zona Sureste de la Ciudad de Oaxaca.*

1.2. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

Hacia el sureste de la ciudad de Oaxaca se localiza el área de estudio, la cual comprende un polígono irregular con una superficie de 449.18 hectáreas, en las que se inscriben:

a) 105.99 hectáreas de una fracción de la zona centro de la Cabecera Municipal, que se integran con: 7.40 hectáreas de la colonia Morelos, 13.08 hectáreas de la colonia José Vasconcelos, 1.23 hectáreas de la colonia Artículo 123 Oriente, 20.11 hectáreas de la colonia Miguel Alemán Valdés, 3.20 hectáreas del fraccionamiento Nuestra Señora Trinidad de las Huertas, 18.63 hectáreas del fraccionamiento Trinidad de las Huertas, 25.64 hectáreas del fraccionamiento San José La Noria, 1.27 hectáreas del fraccionamiento habitacional popular La Noria, 2.37 hectáreas de la unidad habitacional “Benito Juárez”, 2.25 hectáreas de la unidad habitacional Modelo B, 2.39 hectáreas de la unidad habitacional Modelo C y, 8.42 hectáreas de una prolongación del Centro.

b) 115.98 hectáreas de la Agencia de Policía de Cinco Señores, a la que se asimilan: 29.24 hectáreas de la colonia Cinco Señores, 7.91 hectáreas de la colonia Surcos Largos, 19.50 hectáreas de la colonia La Cieneguita, 8.16 hectáreas de la colonia Satélite, 8.07 hectáreas de la colonia El Arenal, 31.60 hectáreas del centro educativo Ciudad Universitaria y, 11.50 hectáreas de la unidad deportiva de Ciudad Universitaria.

c) 227.21 hectáreas de la Agencia de Policía de Candiani, la cual se compone con: 28.67 hectáreas de la colonia Candiani, 4.46 hectáreas del fraccionamiento Real de Candiani, 7.42 hectáreas del fraccionamiento Valle Esmeralda, 7.69 hectáreas del fraccionamiento Hacienda de Antequera, 3.77 hectáreas del fraccionamiento Valle de los Lirios, 4.47 hectáreas del área comercial Plaza del Valle, 83.44 hectáreas de la ex-hacienda Sangre de Cristo, 10.50 hectáreas del Instituto Carlos Gracida, 4.62 hectáreas del grupo automotriz Ford y, 79.86 hectáreas de una área sin asignación de nombre.

Las colindancias del área de estudio son: Al *norte*: con la zona de conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Oaxaca (a la que se asimila la zona centro, los barrios de La Noria y Trinidad de las Huertas), las colonias Obrera y Postal, el Periférico, el Panteón General y, la unidad deportiva Venustiano Carranza; al *oriente*, con la colonia América Sur, y el Municipio de Santa Lucía del Camino (al que se integran las colonias Víctor Bravo Ahuja y Alfonso Gómez Sandoval, una fracción del río Salado y, una zona de terrenos agrícolas); al *sur,* con terrenos particulares de San Antonio de la Cal, terrenos del ejido de Santa Cruz Xoxocotlán y, una fracción del río Atoyac y; al *poniente,* con el propio río Atoyac y, el Municipio de Santa Cruz Xoxocotlán (al que se incorporan las colonias Eliseo Jiménez Ruiz y, Reforma Agraria 1 y 2).

1.3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

En el ámbito general, el *Plan Parcial de la Zona Sureste de la Ciudad de Oaxaca* se sustenta jurídicamente en: la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* y la *Ley General de asentamientos Humanos*. En el ámbito específico del Estado de Oaxaca, en: la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca,* la *Ley de desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca* y, la *Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca.*

La *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,* en su artículo 27 asigna a la Nación el derecho de ordenar los asentamientos humanos; definir adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, para realizar obras públicas; planear y controlar la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población

Su artículo 73 capacita al Congreso de la Unión para formular leyes sobre asentamientos humanos convocando la participación del Gobierno Federal, de los estados y de los municipios en lo que les concierne.

Se otorga a los municipios, en el artículo 115 constitucional, el derecho de formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal; gestionar la producción y administración de sus reservas territoriales; normar y supervisar el uso del suelo en su jurisdicción; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; expedir licencias y permisos de construcciones y; promover la producción y administración de las reservas ecológicas.

La *Ley General de Asentamientos Humanos,* faculta en su artículo 9 a los municipios para: a) Formular, aprobar y administrar los planes o programas de desarrollo urbano, vigilando su cumplimiento; b) Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de predios en los centros de población; Administrar la zonificación de los planes o programas de desarrollo urbano; c) Expedir autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones y condominios, de acuerdo con la normatividad vigente; d) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra,

dentro del marco jurídico vigente; e) Sancionar administrativamente a los infractores de las disposiciones de los planes de desarrollo urbano.

En su artículo 12 se indica que la ordenación y regulación de los asentamientos humanos se desarrollará mediante: el *Programa Nacional de Desarrollo Urbano,* los P*rogramas Estatales de Desarrollo Urbano,* los *Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas* y; los *Planes y Programas Municipales de desarrollo urbano* y; los *Programas de Desarrollo Urbano* derivados de los anteriores.

El artículo 35 de la misma Ley, establece que los ayuntamientos podrán formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, determinando: a) Las áreas que delimitan e integran los centros de población; b) Los usos del suelo permitidos y prohibidos, así como su compatibilidad; c) Las densidades de construcción y de población; d) Las zonas de conservación, restricción, de reserva, de desarrollo controlado, según la normatividad vigente.

La *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca,* determina en el artículo 94 que los municipios del Estado se pueden asociar libremente, respetando sus singularidades étnicas e históricas, para formar corporaciones de desarrollo regional, para la instrumentación de programas de urbanización, planeación y regulación de las poblaciones, en los que aquellos municipios indicarán las áreas naturales protegidas y las reservas territoriales necesarias.

La *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca,* en el artículo 1 declara como objeto: normar la planeación, fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; establecer las bases para que el Estado y los municipios determinen provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

Según el artículo 19 de la misma, los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, declaratorias, provisiones, usos, reservas y destinos de predios se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.

En su artículo 23 se concede el derecho al ejecutivo, a través de la dependencia pertinente, para: respaldar y asesorar a los ayuntamientos en la formulación de los planes o programas de desarrollo urbano y declaratorias correspondientes; publicar e inscribir en el registro Público de la Propiedad aquellos planes o programas de desarrollo urbano y, las declaratorias de usos, reservas y destinos de predios autorizados.

Esta Ley, en su artículo 24 expresa que los ayuntamientos del Estado podrán: realizar, aprobar y administrar los planes o programas de desarrollo urbano y su zonificación, de acuerdo con el Plan estatal de desarrollo Urbano, pudiendo modificarlo en su caso; conceder o negar licencia de uso del suelo; autorizar o negar licencias de construcción, de fraccionamientos, subdivisiones y relotificaciones; participar en la regularización de la tenencia de la tierra; crear y administrar sus reservas territoriales para el crecimiento urbano y de sus zonas de reserva ecológica.

El artículo 25 de la misma indica que la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, presidida por el ejecutivo, asesorará a este último y a los ayuntamientos en lo relativo al desarrollo urbano.

La propia *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca,* en el artículo 28 establece que el Ejecutivo y los ayuntamientos promoverán la participación ciudadana en el desarrollo urbano, a través de la Comisión Estatal de desarrollo Urbano, realizando foros de consulta popular u otros medios.

Con fundamento en su artículo 43, la redacción del *Plan Parcial de la zona Sureste de la Ciudad de Oaxaca,* la realiza el Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal.

Con fundamento en los artículos 54 al 57, se podrán hacer revisiones y, en su caso modificaciones al Plan.

La *Ley Orgánica Municipal de Oaxaca,* define las facultades de los ayuntamientos en materia de desarrollo urbano.

1.4. CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACIÓN.

- **NIVEL NACIONAL.**

PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 1995-2000.

Los objetivos generales de este programa son: a) Sobre el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: Encausar el ordenamiento territorial de las actividades económicas y de la población en correspondencia con las potencialidades de las ciudades y de las regiones y; b) Sobre el desarrollo urbano ordenado y sustentable: Promover el crecimiento urbano ordenado de las ciudades con base en la normatividad vigente sobre desarrollo urbano, así como en el equilibrio ambiental de los centros de población, respetando la autonomía estatal y la libertad municipal.

En las políticas sobre el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, se propone: a) Alentar una red de ciudades, opcionalmente a las cuatro zonas metropolitanas principales del país, para lograr la equidad entre regiones y entre centros de población; b) Invertir recursos gubernamentales a través de la coordinación de las entidades y las dependencias de la Administración Pública Federal; c) Ordenar el territorio de los asentamientos humanos en el ámbito de los estados, con la participación de los gobiernos respectivos.

Las políticas sobre desarrollo urbano ordenado y sustentable, proponen: a) La regulación del uso del suelo y el crecimiento de las ciudades, mediante la permanente vigencia y operación de instrumentos administrativos.

Las estrategias generales para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano expresan:

1) Considerar las capacidades productivas de las regiones para su articulación económica, consolidando corredores económicos que han de enlazar

las regiones del sur, abastecedoras de materias primas, con los lugares de demanda del norte de México.

Una de las ciudades estratégicas es Oaxaca, la cual requiere de apoyo en: manufacturas; comercio, hoteles y restaurantes; servicios sociales y comunales y; comunicaciones y transportes. La ciudad de Oaxaca se inscribe en el corredor prioritario para la integración urbano regional: Tapachula-Manzanillo.

2) Coordinar las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, con los tres niveles de gobierno y, las organizaciones sociales. Promoviendo la descentralización, las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal han de considerar la asignación de recursos en términos de los impactos territoriales como en la organización de los centros de población.

3) El Programa de desarrollo Urbano de Cien Ciudades propone la consolidación del desarrollo ordenado de las ciudades medias y pequeñas, aprovechando su capacidad de asimilación de actividades económicas y de atracción de población. Oaxaca, en cuanto ciudad media será apoyada en sus actividades productivas, estimulando el crecimiento ordenado y la consolidación de la administración municipal y su coordinación con otros niveles de gobierno.

4) Apoyar a las autoridades locales en el ordenamiento territorial y en el impulso al desarrollo urbano, para contar con planes estatales de desarrollo urbano, así como con un marco jurídico sobre desarrollo urbano.

5) Estimular la participación social e individual en la toma de decisiones, seguimiento y evaluación de las acciones sobre desarrollo urbano.

- **NIVEL ESTATAL.**

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE OAXACA.

Los objetivos que contiene son: 1) Guiar el crecimiento y corregir la problemática existente en los asentamientos humanos de la entidad, mediante la definición de su imagen futura; 2) Incorporar la toma de decisiones en la identificación de acciones del sector público en los asentamientos humanos; 3) Coordinar la intervención de los organismos federales, estatales y municipales, para la elaboración de políticas, planes, programas y proyectos específicos para la entidad; 4) Interpretar en el nivel estatal las políticas y planes jerárquicamente superiores, ubicando territorialmente las zonas adecuadas para el desarrollo económico y social, estableciendo las bases para la formulación de planes jerárquicamente superiores e inferiores; 5) Formular convenios con el Gobierno Federal y; 6) Informar a la población en general y a las instituciones del sector público.

Con base en el crecimiento económico de la entidad se propone una organización espacial. Así, la política sobre el desarrollo regional plantea: 1) El

desarrollo equilibrado de las regiones con base en sus potencialidades; 2) Coordinar las acciones del sector público y privado, a la vez que se impulse un sistema de planificación participativo de la colectividad; 3) Mejorar la distribución regional del ingreso y lograr la interdependencia y complementación regional, mediante la compatibilización de los planes sectoriales y regionales y; 4) Desarrollar las actividades productivas y la infraestructura para hacer compatible el crecimiento económico del Estado con el desarrollo social del mismo.

Los objetivos para organizar el sistema urbano estatal son: 1) Incentivar la distribución de la población en las zonas de mayor potencial de desarrollo; 2) Ubicar las actividades económicas en correspondencia con la potencialidad de los recursos naturales, infraestructura y mano de obra disponible; 3) Promover el desarrollo de ciudades concentradoras de servicios formando subsistemas urbanos con base en su función económica; 4) Desarrollar el sistema de transporte y comunicación interurbana; 5) Reducir las desigualdades regionales en el Estado; 6) Impulsar la complementariedad funcional de las ciudades en cada sistema; 7) Definir zonas y sectores prioritarios y; 8) Adecuar la distribución espacial de los servicios básicos.

Las políticas para el ordenamiento del territorio y la distribución de la población en la ciudad de Oaxaca son: 1) Consolidar la función de la ciudad de Oaxaca para cumplir con la política de impulso propuesta para ella en el *Plan Nacional de desarrollo Urbano*; 2) Impulsar el crecimiento del sistema de transporte y comunicación interurbano y; 3) Fortalecer a mediano plazo la prestación de servicios y, las actividades industriales, educativas y culturales jerárquicamente adecuadas.

A la sub-región de los Valles Centrales se le atribuyen funciones estatales y regionales, para que se vincule con las otras sub-regiones. La ciudad de Oaxaca ha de ser el centro articulador y de servicios estatales, para complementar las funciones de las otras sub-regiones.

- **NIVEL METROPOLITANO.**

PLAN DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA, 1994.

Se proponen los siguientes objetivos generales: 1) Articular adecuadamente las diversas actividades que se desarrollan en el área metropolitana, mediante su integración como unidad territorial equilibrada; 2) Atender las necesidades de servicios, vivienda, infraestructura y empleo de los habitantes, elevando su nivel de vida; 3) Dotar al centro urbano del equipamiento necesario, para consolidarlo como núcleo urbano del Estado; 4) Definición del área urbana actual y el área urbanizable, normando los usos, destinos y reservas; 5) Considerar la vocación natural y económica del sitio, las aspiraciones de la población y las posibilidades de dotación de infraestructura, para orientar el desarrollo urbano del centro de

población; 6) Incentivar la planeación y ejecución de acciones de desarrollo urbano con la participación de la comunidad; 7) Promover obras de ampliación y mejoramiento mediante el fortalecimiento de las finanzas y; 8) Incorporación del sector privado en las acciones de desarrollo del Plan.

Para evitar situaciones críticas en el desarrollo de los centros de población, y disminuir los riesgos que ponen en peligro la vida de los habitantes urbanos y rurales, evitando situaciones que implican un elevado costo social, se proponen los siguientes criterios de desarrollo urbano:

a) Ocupación del territorio. No permitir el desarrollo urbano en: terrenos con características de intensificación de ondas sísmicas, ni en la cercanía de fallas o fracturas activas, ni en zonas con pendientes mayores a 35 %, ni en aquellos sitios potencialmente peligrosos para los habitantes.

b) Regulación general de los usos del suelo. Los usos urbanos que afecten o molesten a los habitantes de los asentamientos, deberán reubicarse o aislarse físicamente mediante distancias mínimas.

c) Usos industriales y ductos. Se localizarán en zonas o corredores específicos los usos industriales con características de alto riesgo o que sean contaminantes, además de contar con una franja perimetral de aislamiento respecto al conjunto con un ancho mínimo técnicamente determinado.

d) Infraestructura vial y transporte. Vincular la vialidad regional con la urbana, propiciando la seguridad vial mediante pavimentos adecuados, señalamientos, carriles de desaceleración, terminales de autobuses.

e) Infraestructura de agua y drenaje. Mejorar y ampliar el sistema hidráulico atendiendo: la captación de agua, la red hidráulica y la dotación de agua por habitante al día. Al mismo tiempo se buscará la eficiencia en el sistema de drenaje, considerando: una eficiente red de drenaje que se complemente con plantas de tratamiento.

f) Infraestructura eléctrica. Tomar en cuenta la normatividad específica vigente en la localidad para la instalación de líneas de energía eléctrica, así como para la distribución de luminarias de alumbrado público.

g) Preservación del patrimonio histórico. Conservar los centros históricos y monumentos aplicando normas específicas constantemente vigiladas, impulsando la revitalización congruente del sitio.

h) Protección contra incendios. Los edificios de alto riesgo, de servicios, oficinas o alojamiento de personas, contarán con salidas de emergencia, extinguidores, hidrantes, cisternas y un sistema de bombeo, atendiendo las especificaciones requeridas en cada caso.

La estrategia general plantea constituir una unidad urbana con los dieciocho municipios de la zona metropolitana, respetando su autonomía constitucional. Con ello se busca lograr el ordenamiento general de los usos del suelo, una red vial metropolitana, áreas de reserva territorial para el crecimiento urbano y, la conservación del medio ambiente.

La estrategia se integra con los siguientes componentes urbanos:

Estructura urbana. Se proponen cinco subsistemas urbanos, con sus respectivos subcentros, corredores de servicios y elementos de equipamiento, buscando disminuir la excesiva concentración de actividades en el centro de la ciudad.

Estructura vial. Se plantea la vinculación de las localidades que se inscriben en diversas áreas de la zona metropolitana, diferenciando el tránsito local respecto al regional y pesado.

Equipamiento regional. De acuerdo con la estructura urbana se especifican áreas para la ubicación del equipamiento con cobertura regional y estatal, como: central de abastos, terminal de carga de ferrocarril, terminal de carga de autotransporte, terminales de autobuses de pasajeros y, hospitales generales y de especialidades.

Reserva territorial. Para su integración se ha de considerar: a) La reserva para usos urbanos y aquella para el crecimiento tradicional de las localidades; b) Ubicar tales reservas mediante la concertación con las autoridades municipales; c) Distribuir las reservas en cada subsistema de acuerdo con sus proyecciones de población y; d) Relacionar los distintos rangos económicos con las propuestas de reservas.

Agua potable y alcantarillado. Se propone la gradual interconexión de los sistemas de agua potable de la zona metropolitana, para regular y distribuir de manera eficiente el agua. También se propone rehabilitar la red central para corregir el alto porcentaje de fugas.

Acerca del drenaje y alcantarillado se plantea la realización de colectores marginales a los ríos y escurrimientos que actualmente son el receptáculo de aguas negras.

Vivienda. Determinar las necesidades de vivienda a corto, mediano y largo plazo, con base en las estimaciones de población.

Patrimonio cultural. Promover ante la Comisión de Conurbación la coordinación de las autoridades federales, estatales y municipales encargadas de: la conservación de monumentos, la catalogación de los mismos y la delimitación de los polígonos de los sitios arqueológicos que carezcan de ello.

Administración urbana. Consolidar la función gubernamental en los niveles: federal, estatal y municipal, promoviendo su coordinación tanto como con la Comisión de Conurbación y los convenios con los ayuntamientos.

Medio ambiente. Para conservar y restaurar el medio ambiente se propone: Programa Metropolitano de Recolección de Desechos Sólidos, plantas de tratamiento de aguas negras, reforestación urbana, y, campaña de concientización de automovilistas.

Usos del suelo. Los criterios para proponerlos son: su actual conformación, el equilibrio entre los subsistemas urbanos, apertura de usos comerciales y de servicios, respeto a las densidades y usos, concentración industrial en áreas con infraestructura adecuada y sin problemas de compatibilidad con otros usos,

protección con usos no urbanos elementos como el aeropuerto y la planta de tratamiento y, destinar para equipamiento con bajo coeficiente de edificación las áreas con alto riesgo de ocupación irregular.

1.5. CONDICIONANTES DE OTROS SECTORES DE PLANEACIÓN.

- **PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2001-2006.**

En el marco del Artículo 26 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* y de la *Ley General de Planeación,* se formuló el *Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006.* En este documento se analiza que al despuntar el siglo veintiuno México experimenta una etapa de transición, en la que prevalece una hegemonía en la concentración económica y demográfica en el sistema de ciudades, la cual tiende a conservarse y acentuarse en las próximas décadas, consolidándose así un país de ciudades industriales y terciarias, de modo que este proceso exige una planeación con el mayor rigor posible.

El objetivo central de la planificación urbana consiste en elaborar una estrategia que permita la competitividad internacional del sistema urbano nacional, al tiempo que posibilite la incorporación al desarrollo de vastas regiones del país. En tal sentido, las ciudades requieren de una adecuación de los servicios y equipamiento a las necesidades de la población y de las empresas; fomentar las interrelaciones industriales o cadenas productivas; promover la construcción de infraestructura de alta tecnología; realizar planes económico-urbanísticos funcionales; implementar una política de reservas y precios bajos de la tierra; elaborar y aplicar esquemas administrativos y de normatividad urbanística eficaces; capacitar sus recursos humanos; impulsar la investigación rigurosa de los aspectos de la ciudad.

Es necesario impulsar y concertar políticas públicas y programas de vivienda y de desarrollo urbano y apoyar su realización con la participación de los gobiernos estatales y municipales, tanto como de la sociedad civil, consolidando el mercado habitacional para convertir al sector vivienda en un motor de desarrollo.

Concertar con las autoridades de los estados y de los municipios, con organizaciones sociales, tanto como con las empresas privadas e instituciones educativas, lineamientos para vincular proyectos de ordenamiento territorial, de oferta de servicios públicos y de construcción y mejoramiento de vivienda que sean atractivos a la inversión pública y privada.

Otorgar créditos suficientes a través del financiamiento público y privado, para que los trabajadores tengan acceso a una vivienda digna, tanto en las zonas urbanas como en las rurales.

Mejorar la titulación e inscripción oportuna en el ámbito de la vivienda.

- **PROGRAMA DE VIVIENDA 2001-2006.**

La política de vivienda básicamente plantea: a) Ampliar la posibilidad de acceso a la vivienda a la población urbana y rural de bajos ingresos; b) Impulsar la construcción de viviendas mediante la coordinación de las dependencias de la administración con los sectores social y privado; c) Adecuar el financiamiento de la vivienda a la capacidad de percepción de la población demandante; d) Planear el crecimiento ordenado de las ciudades, definiendo reservas territoriales para vivienda; e) estimular la autoconstrucción y el mejoramiento de la vivienda; f) Promover la investigación tecnológica aplicada a la vivienda.

La estrategia general sobre vivienda propone: Incentivar la producción, comercialización y adquisición de la vivienda, mediante el fortalecimiento del estado como coordinador de los sectores público, social y privado; b) Facilitar el acceso a la vivienda a la población demandante, permitiendo a los promotores la compraventa de la vivienda que ofertan, a través de un mercado de vivienda que fortalezca las instituciones con un sentido social; c) Ampliar la participación social en la actividad habitacional.

La estrategia territorial plantea en congruencia con el Programa de cien Ciudades, apoyar a los centros de población estratégicos. Así. la ciudad de Oaxaca, en cuanto centro de población estratégico será consolidado aprovechando sus recursos productivos regionales.

Los lineamientos de estrategia prioritaria expresan: a) Adecuar el financiamiento a los niveles de ingreso de la población demandante; b) Promover la vivienda eliminando los trámites excesivos y disminuyendo los impuestos y derechos estatales y municipales; c) Planear reservas de suelo para vivienda a precios accesibles a la población; d) Incentivar la autoconstrucción y el mejoramiento de la vivienda; e) Estimular la investigación tecnológica regional aplicable a la producción de vivienda.

- **PROGRAMA DE DESARROLLO DEL SECTOR TURISMO 1995-2000.**

Los objetivos planteados en este programa son:

1) Incrementar la competitividad del sector capacitando las habilidades y prácticas para obtener una disminución de costos y una diferenciación de opciones turísticas.

2) Impulsar un desarrollo turístico sustentable, conservando los atractivos turísticos existentes y, elevando el nivel de vida en las poblaciones residentes en los centros, regiones y circuitos turísticos.

3) Conservar, mejorar y ampliar el empleo en el turismo, calificando a los recursos humanos y, elevando su remuneración.

4) Aumentar el ingreso de divisas por recepción de turismo, haciendo más competitivo el sector a nivel nacional e internacional, fortaleciendo la identidad y el valor de los destinos turísticos.

5) Promover el desarrollo regional, atendiendo los cambios en los gustos de los consumidores, que visitan regiones turísticas caracterizadas por la concentración de oferta turística en un espacio, en el que se conservan rasgos geográficos, históricos y culturales.

La estrategia básicamente plantea:

A) Consolidar la oferta y la demanda turística, estimulando los productos vinculados al mercado y con proyección hacia el futuro.

B) La Secretaría de Turismo, como promotora de nuevos productos turísticos, cuyos atractivos sean: los elementos naturales, históricos y culturales locales, diversificará la oferta y la demanda. En tal sentido, tomando como base la ciudad de Oaxaca, como principal centro turístico, se han de impulsar las localidades de Valles Centrales que cuenten con potencial turístico para su desarrollo.

D) Sustentar el turismo en actividades productivas redituables, que permitan conservar el ambiente natural y respetar las condiciones de vida de las comunidades locales.

E) En el ámbito de las ciudades del interior, entre las que se halla Oaxaca, se plantea que las ex-haciendas e inmuebles de valor patrimonial enclavadas en Valles Centrales se aprovecharán para el desarrollo hotelero y restaurantero, para aumentar la estadía y el gasto de los visitantes.

PROGRAMA DE MEDIO AMBIENTE 1995-2000.

En el se plantea como objetivo general controlar el deterioro del ambiente, los ecosistemas y los recursos naturales, desarrollando la restauración ecológica para lograr el desarrollo económico y social de México de manera sustentable.

Los objetivos particulares establecen: a) Ampliar las áreas naturales protegidas y la participación y corresponsabilidad de la sociedad, a través del aprovechamiento sustentable de la biodiversidad; b) Usar de manera sustentable los ecosistemas y los recursos naturales en el desarrollo urbano y regional; c) Modernizar y abrir nuevos mercados para el desarrollo de la infraestructura ambiental; d) Dar cumplimiento a la Ley para ampliar la participación social.

Las estrategias, proyectos y acciones prioritarias expresan:

1) Conservación y aprovechamiento sustentable de la biodiversidad mediante: a) Ampliación del territorio de las áreas naturales protegidas; b) Conservación de la biodiversidad de los ecosistemas, poblaciones y especies de México, apoyando el financiamiento y la operación de las mismas; c) Impulsar un sustento jurídico adecuado para el manejo del territorio a través de las áreas naturales protegidas; d) Ampliar y diversificar la participación social en la conservación de las áreas naturales protegidas; e) Estimular la inversión pública, privada e internacional, para valorizar las áreas naturales protegidas.

2) Recuperación, activación y descentralización de parques nacionales, a través de: a) Recuperación de los parques nacionales dando cumplimiento a los objetivos de su creación, estimulando servicios turísticos, recreativos y de

conservación de ecosistemas; b) Desarrollo de nuevas oportunidades de empleo para las comunidades locales; c) Conservación y manejo de los parques nacionales con la participación de la sociedad, las universidades y la iniciativa privada; d) Definición de bases jurídicas para la participación corresponsable de los estados y municipios en la administración de los parques nacionales.

3) Desarrollo regional con base en el ordenamiento ecológico del territorio, mediante: a) Una planeación territorial ecológica para la gestión ambiental a nivel regional; b) Inscribir la planeación del desarrollo urbano en un contexto ecológico regional; c) Evaluar eficientemente el impacto ambiental de los proyectos de desarrollo.

4) Promoción de infraestructura ambiental y diversificación productiva, con base en: a) La inversión privada y pública en infraestructura para el tratamiento de residuos, descargas y emisiones; b) Impulsar mercados de bienes y servicios ambientales con una alta producción de ingresos y empleos.

5) Buscar un desarrollo urbano sustentable, mediante: a) La planeación y el funcionamiento de los procesos de desarrollo urbano se han de basar en criterios de sustentabilidad; b) Integración de la política ambiental y la política de desarrollo urbano; c) Uso racional de los recursos naturales comunes en las ciudades; d) Mejoramiento de la eficiencia energética y de la calidad ambiental en los procesos urbanos de servicios y transporte a través del desarrollo tecnológico.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 1999-2001.

Sustentándose en la estrategia propuesta en el *Plan Estatal de Desarrollo Urbano,* el H. Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez realiza el *Plan Municipal de Desarrollo 1996-1998*. En los Programas de este último documento se propone:

Hagamos juntos la planeación urbana: Participación de la ciudadanía a través de los Comités de Vida Vecinal o de organizaciones civiles, en la presentación de propuestas durante la elaboración de los planes parciales de desarrollo urbano y posteriormente ser vigilantes de su cumplimiento.

2. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO

2.1. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL.

- **TOPOGRAFÍA.**

La fracción del centro de la Cabecera Municipal que se inscribe en el área de estudio presenta pendientes que oscilan del rango del 2 % al 5 % y, del 5 % al 15 %.

Las agencias de Cinco Señores y Candiani tienen pendientes que varían del 0 % al 2 % y, del 2 % al 5 %.

- **GEOLOGÍA.**

Los suelos son aluviales del periodo Cuaternario, resultantes de la fragmentación de rocas sedimentarias y volcanosedimentarias.[1]

- **HIDROGRAFÍA.**

Las agencias de Cinco Señores y de Candiani se relacionan adyacentemente al oriente con el curso del río Salado.

Una fracción del centro de la Cabecera Municipal y de la Agencia de Candiani colindan al poniente con el río Atoyac.

En ambos casos el coeficiente de escurrimiento es inferior al 5 %[2].

Las aguas subterráneas se localizan en una zona de material consolidado con posibilidades altas[3].

- **VEGETACIÓN.**

Vegetación secundaria arborea y arbustiva, inscrita en áreas de agricultura de temporal de cultivos anuales.[4]

- **CLIMA.**

Según la clasificación de Köppen, el clima es semicálido, con un régimen de lluvias de verano con un 15 % de precipitación anual invernal.[5]

[1] Plano: "Carta Geológica", *Oaxaca E14-9*, Oaxaca, México, Inegi- Secretaría de Programación y Presupuesto.

[2] Plano: "Carta Hidrológica de Aguas Superficiales", *Oaxaca E14-9*, Oaxaca, México, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, Inegi.

[3] Plano: "Carta Hidrológica de Aguas Subterráneas", *Oaxaca E14-9*, Oaxaca, México, Inegi.

[4] Plano: "Carta Uso del Suelo y Vegetación", *Oaxaca E14-9*, Oaxaca, México, Inegi.

[5] Plano: "Carta de Climas", *Oaxaca 14Q-VIII*, Oaxaca, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1970.

2.2. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DE LA ZONA DE ESTUDIO, RIESGO POTENCIAL Y ZONAS VULNERABLES.

- **VOCACIÓN NATURAL.**

En el área de estudio se localizan: a) Cinco Señores a 17º 04' latitud norte y, 96º 42' longitud oeste, a una altitud de 1560 metros sobre el nivel del mar y; b) Candiani a 17º 03' latitud norte y, 96º 44' longitud oeste, a una altitud de 1540 metros sobre el nivel del mar.[6] En tales condiciones se desarrolla una vegetación con características de selva baja caducifolia.

- **PROBLEMÁTICA AMBIENTAL.**

En la fase Rosario (750 aC- 500 aC), correspondiente a los orígenes de los centros urbanos, se establecen en el Valle de Oaxaca unas cincuenta aldeas pequeñas, entre ellas, figuran algunas que se ubican en los territorios de Xoxocotlán y, Hacienda Experimental.[7] Históricamente se han desarrollado en tales territorios actividades vinculadas a la agricultura.

Actualmente las actividades de la población que afectan el área de estudio son: la especulación económica con el suelo urbanizable; la creciente expansión del área edificada; la contaminación del suelo, de las aguas freáticas y de los escurrimientos superficiales, la emisión de gases contaminantes, la basura que se tira a cielo abierto.

- **RIESGO POTENCIAL.**

La especulación con el suelo urbanizable y, la expansión física de las áreas edificadas, con sus secuelas de contaminación, se constituyen en procesos que históricamente devoran las áreas naturales, alterando el hábitat de plantas y animales, tanto como el clima del propio hábitat humano.

- **ZONAS VULNERABLES.**

El área de estudio se inscribe en una zona de alta sismicidad. Las áreas adyacentes al curso de los ríos Salado y Atoyac son susceptibles de inundarse, en los casos de crecientes cíclicas de largo alcance que se presentan en los ríos Atoyac y Salado.

---

[6] *Cuaderno Estadístico Municipal, Oaxaca de Juárez, Estado de Oaxaca,* edición 1996, Gobierno del Estado de Oaxaca, Inegi, H. Ayuntamiento Constitucional de Oaxaca de Juárez, 1996-1998, p. 3.

[7] Winter, Marcus C., (compilador), *Lecturas Históricas del Estado de Oaxaca,* vol. 1, Oaxaca, México, Instituto Nacional de Antropología e Historia, 1990, pp. 54-56 y 152.

2.3. ANÁLISIS DEL CONTEXTO URBANO

- **ANTECEDENTES DEL DESARROLLO URBANO.**

El valle en que actualmente se ubica la ciudad de Oaxaca fue ocupado antiguamente por culturas nativas zapotecas, e invasoras de mixtecos y mexicas.[8] En aquel valle se establece desde el año 1486 la localidad zapoteca de *Huaxyacac,* "en la nariz de los guajes".[9]

Francisco de Orozco, enviado por Cortés, en el año 1521 llega a Tepeaca, sitio donde más tarde se establecerá Jalatlaco, contiguo a la guarnición zapoteca de *Huaxyacac,* con el propósito de conquistar la guarnición, lo cual se consigue al término de una semana.[10] Una vez dominada la región, los españoles desplazan a la población nativa y deciden fundar la *Villa de Segura de la Frontera.*

Un año después Cortés envía a Pedro de Alvarado a Segura de la Frontera, quien al llegar ordena a los integrantes de la expedición de Orozco fundar una villa en Tututepec, hacia el suroeste. Sin embargo, al regresar Alvarado a la Ciudad de México, Juan Nuñez y Hernando de Badajoz encabezan el despoblamiento de Tututepec, para volver a Segura de la Frontera.

Hacia el año 1526 los españoles que residen en Segura de la Frontera obtienen del Emperador Carlos V el título de *Villa,* concomitantemente con el reparto de solares a los conquistadores que quisieran residir en ella. Cortés, al enterarse manda despoblar nuevamente la Villa.

Mientras Cortés viaja a España en el año 1527, los españoles que residen en Segura de la Frontera promueven nuevamente ante el Rey Carlos V la misma fundación, ahora con el nombre de *Villa de Antequera de Guaxaca.* [11] Al volver Cortés ya con el título de marqués del Valle, desconoce al cabildo de tal Villa, delimitando su crecimiento urbano mediante el establecimiento de pueblos indígenas, como: Xochimilco y Jalatlaco al norte y, San Juan Chapultepec y San Martín Mexicana al sur.[12]

---

8 Ruiz Cervantes, Francisco José y, Sánchez Silva Carlos, *La ciudad de Oaxaca a través de sus planos,* Oaxaca, México, Instituto Oaxaqueño de las culturas, Patronato Amigos de Oaxaca, Municipio de la ciudad de Oaxaca, 1997, p. 7.

9 Bradomín, José María, *Toponimia de Oaxaca,* Segunda edición, México, D.F., edición del autor, 1980, p. 19.

10 Chance, John K., *Razas y clases de la Oaxaca colonial,* México, D.F., Instituto Nacional Indigenista, 1982, p. 49.

11 Por metaplasmo, Oaxaca. El nombre oficial *Oaxaca de Juárez* se asigna en octubre de 1872. Consultar: Bradomín, José María, *op. cit.,* p. 21.

12 Aguilar Medina, José Iñigo, *El hombre y la urbe. La ciudad de Oaxaca,* México, D.F., Secretaría de Educación Pública, Instituto Nacional de Antropología e Historia, 1980, pp. 19-20. Autor a quien se sigue en esta descripción.

El cabildo de la Villa de Antequera de Guaxaca obtiene del Emperador Carlos V, el 25 de abril de 1532 una Cédula Real en la que se otorga el título de *Ciudad de Antequera.*[13]

Tal ciudad surge en el ámbito del control que desde España se promueve hacia el "Nuevo Mundo". Con la fundación de Antequera, pensada como una verdadera ciudad española, que se ubica entre las ciudades de México, Puebla y Guatemala, se pretende lograr la hegemonía militar y comercial del sureste de la Nueva España.

En el sureste indígena, Antequera surge como una ciudad no-indígena a partir de la cual se establecen relaciones asimétricas entre sus habitantes hispanos y una vastedad de grupos étnicos.[14]

Ahora bien, en cuanto a la solución espacial que se propone para aquella ciudad, se tiene presente que hacia el año 1529, por órdenes del Alcalde Mayor Juan Peláez de Berrio, el alarife Alonso García Bravo dirige la traza de Antequera. García Bravo elige para su diseño urbano una superficie central, en una planicie irrigada por los ríos Atoyac y Jalatlaco, al pié del cerro del Fortín. Así, a partir de la plaza, de planta cuadrada, se proyectan dos ejes, uno que va de norte a sur, y otro de oriente a poniente, los cuales sustentan geométricamente la retícula ortogonal del área urbana.

Por su parte, el grupo de españoles que reclaman los derechos de propiedad de Cortés, de las tierras en que se enclava Antequera, ocupará El Marquesado, hacia el poniente, en las estribaciones del cerro del Fortín.[15]

Genéricamente se puede decir que el crecimiento urbano que se registra en la ciudad de Antequera durante los siglos XVI y XVII constituye el sustento de expansiones urbanas posteriores. Así, durante el siglo XVIII la ciudad se superpone a las etapas precedentes, al tiempo que las complementa en correspondencia con la traza reticular ortogonal prefijada.

Hacia el sur de la ciudad de Antequera se formaba una ciénaga por los derrames periódicos del río Atoyac, dificultándose la expansión física de la ciudad en aquella zona entonces considerada más apta para ejidos y huertas. Así, en el mes de abril del año de 1561 empezaron a ir a la ciudad quinientos indios a realizar el trabajo de modificación del curso del río Atoyac, retirándolo unos quinientos metros hacia Monte Albán, pagando Guaxaca la herramienta y la alimentación durante la realización de la obra. El corregidor Cristóbal de

[13] Ramírez Bohorquez, Everardo, *Itinerario crítico de mi ciudad: Oaxaca,* Segunda edición, Oaxaca, México, H. Ayuntamiento Constitucional de Oaxaca de Juárez, 1989, pp. 55-56.

[14] Chance, *Razas y clases de la Oaxaca colonial, op. cit.,* pp. 15-23; Ruiz Cervantes; Sánchez Silva, *La ciudad de Oaxaca a través de sus planos, op. cit.* pp. 7-8.

[15] Aguilar Medina, José Iñigo, *El hombre y la urbe. La ciudad de Oaxaca, op. cit.* pp. 19-21.

Espíndola, con acuerdo del obispo, cabildo y regimiento de la ciudad, acata así una orden del virrey Luis de Velasco.[16]

Los indios encargados de los trabajos de urbanización y edificación en Antequera, tanto como de las labores domésticas en los domicilios de los españoles, eran conocidos como "naborías", libres y exentos de pagar tributo. A ellos, tres décadas atrás el municipio les prometió repartimiento de solares para edificar y vivir en habitaciones propias. Ante sus quejas, y la resistencia de los españoles, el virrey Luis de Velasco ordenó el 7 de julio de 1563 la repartición de los solares ofrecidos, constituyéndose así, hacia el sur el pueblo de la Trinidad, contiguo a la propia ciudad.[17]

En un plano de la ciudad de Oaxaca del año de 1777[18] se observa que la retícula ortogonal de la ciudad se interrumpía hacia el sur. Tomando como referencia la intersección de las calles que actualmente se llaman Fiallo y la Noria, hacia el suroeste se observan unas veinte manzanas edificadas, que hacia el oeste llegan hasta la calle que actualmente se llama Díaz Ordaz, para luego decrecer de manera escalonada hacia el sur hasta llegar a la altura del templo de la Consolación. Más allá de estos límites edificados se alcanza a distinguir la traza de otras dos hileras de manzanas hacia el oeste y el sur, que cuentan con algunas construcciones inscritas en amplios solares con plantas. Continuando hacia el oeste y el sur se observan escasas construcciones dispersas próximas a áreas arboladas, separadas unas de otras por terrenos yermos. Así hasta llegar al río Atoyac, al suroeste del cual se ubica un asentamiento humano.

Por otra parte, hacia el sureste se configura un amplio espacio, al interior del cual se localizan construcciones y terrenos que se inscriben en él incipientemente. Nuevamente, si se parte de la intersección de las calles de la Noria y Fiallo, se hallan las instalaciones hidráulicas y construcciones de la Noria que se agrupan a partir de un patio. En torno a tal conjunto se desarrollan espacios verdes y arbolados, con algunas construcciones en los intersticios. Hacia el este se delinea incipientemente una calle de norte a sur, que actualmente se conoce como González Ortega.

Entre esta última calle y otra paralela, que ahora se llama Emiliano Zapata, se ubica el asentamiento humano Trinidad, al centro del cual se yergue el templo, con sus torres campanarios y sus bóvedas, rodeado de espacios verdes, con algunas edificaciones dispersas.

---

[16] Gay, José Antonio, *Historia de Oaxaca,* Oaxaca, México, segunda edición, Editorial Porrúa, colección "sepan cuantos", 1986, pp. 207-208; Esparza, Manuel, "Antequera y el Atoyac", *Acervos,* vol. 2, Nº 7, enero-marzo de 1998, Oaxaca, México, p. 2.

[17] Gay, *Historia de Oaxaca, op. cit.,* p. 208; *Oaxaca, monumentos del centro histórico,* Oaxaca, México, Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, 1987, p. 150.

[18] *Plano de la ciudad de Oaxaca, 1777,* 51 X 41 cm., Archivo General de Indias, Sevilla, España, viene en: Ruiz Cervantes, Francisco José y, Sánchez Silva, Carlos, *La ciudad de Oaxaca a través de sus planos, op. cit.,* p. 28.

Más al oriente se halla la Labor de San Felipe, representada con dos edificios anexos. Respecto a la misma: ligeramente al norte se ubica la Garita de Trinidad, representada de manera similar y, yendo un poco hacia el sur se observa un agrupamiento de edificios, que por su ubicación ha de corresponder a Cinco Señores, aún y cuando tal designación no se consigna en el Plano. Destaca observar que cada uno de los sitios descritos están rodeados de espacios verdes y de terrenos yermos.

Considerando un alineamiento arbolado de oriente a poniente, que se corresponde con la proyección de las calles que en el presente llevan el nombre de Nuño del Mercado, hacia el sur se halla un amplio espacio en el cual se inscriben:

La Labor de Canseco, con tres edificios que se agrupan respecto a un patio, en el cual inicia un camino que luego de una ondulación se integra a una calle norte-sur de la ciudad, que ahora se conoce como Fiallo. Tal Labor está rodeada de áreas verdes arboladas y de terracerías.

Continuando hacia el oriente se localiza otro agrupamiento de edificios similar al anterior, sin designación de nombre, que se ubica en una posición intermedia entre la Noria, la Labor de Canseco y, la Labor de Segura. Esta última, al oriente, es mayor que las anteriores. En ella destaca un amplio solar, en torno al cual se agrupan los edificios. El central de ellos muestra un portal al frente. Esta Labor cuenta con áreas verdes arboladas, circundadas por amplias terracerías.

En el extremo oriente se ubica la Garita de San Antonio, con dos edificios próximos, con árboles y terracerías. Muy cerca se observa un puente sobre el río Salado. Más allá del río se indican algunos asentamientos humanos.

Hacia el sur se observan los ríos Salado y Atoyac, respectivamente, destacando el puente de Atoyac.

El Virrey Branciforte instituye la Ordenanza para el establecimiento de alcalde de barrios, aplicándola al intendente local Antonio de Mora y Peysal, quien al cumplirla promueve la elaboración de un plano de la ciudad de Oaxaca en el año de 1795, en el que se divide la ciudad en cuatro cuarteles mayores que a su vez se subdividen en ocho menores.[19]

En el primer cuartel mayor, en que se inscriben el primero y segundo menores,[20] tomando como referencia la intersección de las calles de Armenta y López y, Zaragoza,[21] al suroeste se observan dieciséis manzanas trazadas de manera similar al resto de la ciudad. Al oeste se interrumpe la traza y, al sur se

[19] Ruiz Cervantes, Francisco José y, Sánchez Silva, Carlos, *La ciudad de Oaxaca a través de sus planos, op. cit.,* pp. 11-12.

[20] Bustamante V., Juan I., *Intento de correlación de las diferentes nomenclaturas de la ciudad de Oaxaca Oax., a partir de 1792 hasta la fecha,* Oaxaca, México, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Centro Regional Oaxaca, 1982, pp. 5-6.

[21] A fin de facilitar la lectura, en adelante se citarán directamente los nombres actuales de las calles.

empiezan a configurar superficies oblongas en el sentido norte-sur, siguiendo las proyecciones de las manzanas que se sitúan al norte.

Hacia el sur se ubica el puente de Atoyac y un fragmento del propio río Atoyac, en tanto que hacia el poniente no se registra información.

En el cuarto cuartel mayor, al que se asimilan el séptimo y octavo menores, tomando nuevamente como referencia la intersección de las calles de Armenta y López y Zaragoza-la Noria, inmediatamente al oriente, se ubican seis incipientes manzanas que se desarrollan hacia el sur. Continuando hacia el oriente, se observa una superficie oblonga en el sentido norte-sur con una construcción al centro.

Entre las calles de Melchor Ocampo y González Ortega se ubica una superficie trapezoidal en la que se inscriben las instalaciones hidráulicas de la Noria, así como algunas construcciones que se agrupan a la vera de la calle de la Noria, esquemáticamente representadas.

Yendo al oriente se halla un cuadrilátero irregular de unos trescientos metros por lado, en el que destaca el templo de la Trinidad, próximo a algunas construcciones dispersas, que representan el pueblo de la Trinidad. Este conjunto colinda al sur del cuarto cuartel mayor.[22]

Más al oriente se ubica un espacio rectangular con edificaciones dispersas y, finalmente, se observa una superficie baldía similar a un cuarto de círculo.

Desde el espacio en que se inscribe el templo de la Trinidad hasta el último lugar descrito, se consigna la Santísima Trinidad de las Huertas.

Hacia el sur y el oriente se deja de registrar información alguna.

Administrativamente, hacia el año de 1842 se considera que el barrio de la Trinidad de las Huertas y las labores sujetas a él: Candiani, Cinco Señores, la Noria, Solar de Goytia, Labor de la Sangre de Cristo y, Labor de Banuet, se incorporan al cuarto cuartel mayor de la ciudad. [23] Sin embargo, en los planos de la ciudad que se elaboran algunos años después se excluye de la misma la representación de las labores señaladas, a excepción de la Noria.

Durante el gobierno del licenciado Benito Juárez García se encarga al ingeniero Antonio Conde Diebitech de Sabalkanski la elaboración de un amplio trabajo cartográfico sobre el Estado, sus pueblos y, la capital. En tal sentido, el ingeniero Sabalkanski dibuja en el año de 1848 un magnífico plano de la ciudad de Oaxaca.[24]

Tomando como referencia la intersección de las calles de Armenta y López y, Zaragoza, hacia el suroeste se localizan dieciséis manzanas que se solucionan siguiendo las proyecciones ortogonales de la traza de la ciudad. En ellas se

[22] *Oaxaca, monumentos del centro histórico, op. cit.,* p. 150; Bustamante V., Juan I., *Intento de correlación, op. cit.* p. 8.

[23] Esparza, Manuel, *Padrón General de los Habitantes de la Ciudad de Oaxaca 1842,* Oaxaca, México, Secretaría de Educación Pública, Instituto Nacional de Antropología e Historia, 1981, p. XIV.

[24] Ruiz Cervantes y Sánchez Silva, *op. cit.,* pp. 14-16.

observan construcciones que cuentan con grandes solares. Al oeste se localizan algunas parcelas agrícolas.

A la altura del templo de la Consolación, hacia el sur se configuran superficies alargadas, con construcciones y amplios solares, que se inscriben en las proyecciones de las calles norte-sur.

En la esquina suroeste se configuran incipientemente tres manzanas cuadrangulares y algunas parcelas agrícolas, que colindan con el curso del río Atoyac, más allá del cual se carece de información.

Volviendo a la intersección de las calles de Armenta y López y, Zaragoza, al este se ubican cuatro manzanas que tienden a inscribirse en las proyecciones ortogonales de la traza de la ciudad.

Es interesante observar como al norte de la calle de la Noria, de manera escalonada se puede advertir un límite administrativo que sigue las calles: Xicotencatl, Arteaga, Doblado y, Rayón. De manera que al oriente de tal límite se indican ocho manzanas que administrativamente se incorporan al barrio de la Trinidad.

Al sureste se halla un amplio espacio triangular, en el que se inscriben:

En la esquina noroeste, las instalaciones de la Noria, hallándose al oriente de las mismas una sucesión de parcelas agrícolas hasta el templo de la Trinidad, al oriente del cual se observa una franja de parcelas agrícolas hasta la calle Ávila Camacho.

Al sur se desarrolla una calle con la inscripción: Labor de la Santa Cruz La Noria. Hacia el sur de esta calle destaca una superficie triangular en la que se inscriben unas veintiocho parcelas agrícolas, en su mayoría rectangulares, que se complementan con algunas que en el límite de la hipotenusa asumen formas trapezoidales y triangulares.

En el año 1887, por orden del Gobernador del Estado, General Luis Mier y Terán, el ingeniero Ignacio P. Guzmán elabora un plano de la ciudad de Oaxaca.[25] En él se representa el crecimiento reticular de la ciudad hacia el sur, hasta la calle de Moctezuma-Vega, esbozándose una expansión hasta el actual periférico.

Hacia el sur se delinean prolongaciones de las calles: 20 de Noviembre, Bustamante, Armenta y López (hasta alcanzar las tres el río Atoyac), además de González Ortega y, Emiliano Zapata, acentuándose en conjunto su paralelismo.

Rumbo al oriente se trazan prolongaciones de las calles: la Noria y, huerto los olivos-5 de Febrero, paralelas entre sí.

Las prolongaciones de todas estas calles surcan extensos terrenos agrícolas que se van articulando con la traza urbana de la ciudad.

Escuetamente se agregan algunas designaciones: al oriente, Hacienda de Cinco Señores y; al sur, la Noria y, Hacienda de Candiani.

[25] Portillo, Andrés, *Oaxaca en el Centenario de la Independencia Nacional,* Oaxaca, México, Imprenta del Estado a cargo de Hipólito Santaella, 1910, folio 6.

- **CRECIMIENTO URBANO.**

Años después, mediante el decreto del 19 de mayo de 1926 la Trinidad de las Huertas se asimila administrativamente como barrio al municipio de Oaxaca.[26]

Durante la primera mitad del siglo veinte la extensión física de la ciudad permanece prácticamente sin cambios. Es hasta las décadas de los años cincuenta y sesenta cuando se registra una leve expansión física.[27] De tal manera, entre el río de Jalatlaco y la calle Aldama, de norte a sur y; las calles Pajarito y Refugio, de oriente a poniente, se define la retícula ortogonal del barrio de Jalatlaco. Entre la calle Aldama, en Jalatlaco, y el bulevar Eduardo Vasconcelos se observan nuevas construcciones.

Al sur del Panteón General se esbozan tres manzanas triangulares, que constituyen el antecedente de la colonia Camino Nacional.

En la retícula histórica de la ciudad, a partir de la calle Leandro Valle se esbozan seis manzanas, hasta la calle Ávila Camacho, frente a la cual se alinean algunas construcciones.

Entre las calles de Melchor Ocampo y González Ortega, de norte a sur y; la Noria y el Periférico, de oriente a poniente, se define la retícula ortogonal del asentamiento humano la Noria.

Entre las calles de 20 de Noviembre y Fiallo, se inscriben edificaciones que complementan hacia el sur las manzanas en ellas comprendidas.

Al sur del periférico se construye la colonia Alemán con una retícula ortogonal, cuyo perímetro externo asume de modo general una forma de “L” con un espacio central triangular carente de traza urbana.

Durante la década de los años setenta se produce la consolidación urbanística de los barrios de Jalatlaco y Trinidad de las Huertas, expandiéndose la ciudad hacia el oriente.[28] Se consolidan entonces las unidades habitacionales: Modelo B y C, así como la Benito Juárez. Al sur de las mismas surgen las colonias: Morelos, de la República y, José Vasconcelos.

Al sur, la urbanización de la ciudad cubre los espacios intersticiales de las décadas anteriores en el barrio de la Noria y, una fracción sur del barrio de Trinidad de las Huertas.

Más allá del periférico se desarrolla un conjunto de asentamientos, citándose de oriente a poniente: un espacio de equipamiento en el que destaca la Universidad Regional del Sureste. Se complementa la urbanización de la colonia Alemán. Surgen las colonias Reforma Agraria 1 y 2. Algunas áreas del rancho de la Sangre de Cristo se destinan para equipamiento e infraestructura.

---

[26] Cruz Aguillón, Raúl, *Oaxaca nuestra ciudad, aspectos de su historia,* Oaxaca, México, Honorable Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, 1996, p. 55.

[27] *Plano Fotogramétrico de la Ciudad de Oaxaca 1956-1962,* Oaxaca, México, Gobierno Constitucional del Estado, 1962.

[28] *Plano: Oaxaca de Juárez Oax.,* Oaxaca, México, Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad, octubre de 1977.

De la calzada Símbolos Patrios hacia el oriente, se urbaniza una prolongación del centro. Surgen los fraccionamientos: la Noria, San José la Noria, Nuestra Señora Trinidad de las Huertas y, Trinidad de las Huertas. Se constituye también la colonia Eliseo Jiménez Ruiz.

Al oriente de la avenida Universidad se definen: la colonia Cinco Señores, la primera etapa de Ciudad Universitaria y, de manera incipiente la colonia el Arenal.

Durante la década de los años ochenta se consolida la colonia Reforma Agraria 1. Se produce un asentamiento humano en el ejido de Candiani. Ciudad Universitaria se complementa. La colonia el Arenal amplía su extensión.[29]

Al irrumpir los años noventas la expansión urbana prácticamente envuelve al rancho de la Sangre de Cristo. Al oriente surgen: la colonia Candiani y, los fraccionamientos Hacienda de Antequera y Real Candiani.

En Ciudad Universitaria se redefinen sus límites respecto a la expansión urbana. El asentamiento humano Surcos Largos se extiende hasta el bordo del río Salado. La colonia el Arenal se consolida urbanísticamente. La colonia Satélite alcanza también el bordo del río Salado. Surge, ligeramente al sur, el fraccionamiento Valle Esmeralda.

A la vera de la avenida Universidad se desarrollan hacia el sur elementos de equipamiento que se aproximan al colegio Carlos Gracida.[30]

- **INTEGRACIÓN A LA ESTRUCTURA URBANA.**

Las labores del siglo XVIII, de la Santa Cruz la Noria, de San Felipe, de Canseco y, de Segura, constituyen una implantación espacial productiva en los terrenos meridionales agrícolas.

El templo de la Trinidad y las escasas y dispersas construcciones adyacentes a la ciudad, implican incipientemente un cambio del uso del suelo agrícola al habitacional, que se ha de consolidar en el transcurso del siglo XIX.

Destaca la permanencia de la ciudad casi sin cambios en la zona sureste durante la primera mitad del siglo veinte, siendo hasta las décadas de los años cincuenta y sesenta cuando la parte sur de la retícula histórica de la ciudad se complementa hasta el periférico, al tiempo que se amplía el área urbana de la ciudad con la constitución de la colonia Alemán.

Desde los años setenta hasta el presente se produce una expansión urbana continua. Más allá del periférico, el uso habitacional abarca desde el río Atoyac, a la altura de la colonia Alemán, hasta el río Salado, a la altura del fraccionamiento Valle Esmeralda.

---

[29] *Plano: Planificación Urbana de la Ciudad de Oaxaca,* Oaxaca, México, Gobierno del Estado de Oaxaca, Secretaría de Desarrollo Urbano, Comunicaciones y Obras Públicas, 26 de mayo de 1986.

[30] *Plano de la Ciudad, Agencias y Colonias,* Oaxaca, México, H. Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, 96-98, junio de 1996.

En los periodos anteriormente descritos se producen viviendas populares y medias que se modifican una y otra vez. Así, las viviendas de la colonia Alemán han tenido una lenta consolidación. La colonia el Arenal se gesta desde los años setenta sobre terrenos agrícolas, transitando de las expresiones de viviendas precarias hasta las populares y medias. El fraccionamiento Trinidad de las Huertas es promovido institucionalmente por el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad, Indeco, contando desde un principio con condiciones adecuadas para la realización de viviendas medias. El fraccionamiento San José la Noria surge como una promoción privada para la edificación de viviendas medias.

Progresivamente se constituye hacia el sureste una densidad de vivienda baja y media, mientras que al suroeste se perfila una densidad de vivienda alta.

Las redes de infraestructura, de agua, drenaje, alumbrado público, teléfono, pavimento, se dosifican gradualmente en cada uno de los periodos de la expansión urbana.

Cada periodo lleva aparejada la ampliación de la red vial, incrementándose progresivamente el número de camiones urbanos y de taxis que en ella circulan.

En el equipamiento urbano destaca la construcción de Ciudad Universitaria en los años setenta, lo mismo que la edificación del Instituto Carlos Gracida y el centro comercial Plaza del Valle en los años noventa. El rancho de la Sangre de Cristo se incorpora a la expansión urbana mediante la inserción en su ámbito de redes de vialidad, transporte e infraestructura.

Incluso las áreas baldías que se ubican entre el fraccionamiento Valle Esmeralda y el Instituto Carlos Gracida se incorporan también a las tendencias de la expansión urbana básicamente a través de las propias redes de vialidad, transporte e infraestructura que se mencionan.

- **INTERRELACIONES FUNCIONALES Y ESPACIALES ENTRE LA ZONA DE ESTUDIO Y LA ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA.**

Funcionalmente, la zona sureste de la ciudad de Oaxaca es predominantemente habitacional. En ella se reproduce cotidianamente la vida familiar y colectiva de quienes en ella residen. Su carácter habitacional se complementa con la implantación de hoteles en los que se alojan personas de sectores sociales medios y altos que visitan la ciudad.

Las personas que viven en la zona sureste de la ciudad de Oaxaca integran una fuerza de trabajo que se desempeña básicamente en el sector servicios, en la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca.

La población escolar que habita en la zona sureste de la ciudad, diariamente se desplaza hacia las escuelas que se localizan en diferentes puntos de la zona conurbada.

Elementos de equipamiento urbano, como: Ciudad Universitaria, el centro comercial Plaza del Valle, el corredor comercial que se desarrolla a la vera del periférico, en conjunción con los aspectos señalados, generan cotidianamente flujos recíprocos de personas, vehículos y productos, entre la zona sureste y otras zonas de la conurbación de la ciudad.

Adicionalmente, el rancho de la sangre de Cristo constituye un centro de producción de lácteos y sus derivados, que se consumen en diversas zonas de la conurbación de la ciudad.

Espacialmente, la zona sureste de la ciudad de Oaxaca se desarrolla sobre una planicie, hasta los bordos de los ríos Atoyac y Salado, más allá de los cuales existen otras manifestaciones de la conurbación de la ciudad.

La ubicación del equipamiento educativo y comercial, al sur del periférico, se descentraliza del centro histórico de la ciudad, al tiempo que se inscribe en áreas habitacionales próximas al mismo.

El rancho de la Sangre de Cristo permanece como un ámbito agrícola y ganadero espacialmente articulado a la conurbación de la ciudad, básicamente mediante las redes viales y de infraestructura.

El periférico es una vialidad que delimita el centro histórico de la ciudad, respecto a la expansión urbana sureste. Así, el propio periférico se ha convertido en una vialidad interior, que se asimila a aquella expansión urbana.

La avenida Universidad y la calzada Símbolos Patrios enlazan el periférico con la zona sureste de la conurbación de la ciudad.

2.4. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS.

- **POBLACIÓN Y DINÁMICA DE CRECIMIENTO.**

En el año de 1842, la población masculina de 16 a 60 años del barrio de la Trinidad ascendía a 174 habitantes, que vivían en las labores sujetas a él, de manera que: 53 residían en la Trinidad, 42 en la Labor de Candiani, 43 en la Labor de los Cinco Señores, 23 en la Labor de la Noria, 3 en el solar de Goytia, 8 en la Labor de la Sangre de Cristo y, 2 habitantes en la Labor de Banuet.[31]

Hacia el año 1883 se registran 1,170 habitantes en el Municipio de Trinidad de las Huertas, al que se sujetan: la cabecera de Trinidad de las Huertas, la Labor de la Noria, la Hacienda de la Sangre de Cristo (llamada anteriormente Labor del Confitero), la Hacienda de Cinco Señores y, la Hacienda de Candiani (designada hacia el año 1883 la Santísima Trinidad). Aunque en este año no se

[31] Esparza, Manuel, *Padrón General de los Habitantes de la Ciudad de Oaxaca 1842, op. cit.,* pp. 218-224.

consignan datos parciales de los habitantes que viven en cada uno de estos sitios.[32]

En el año de 1990 la Agencia de Cinco Señores tenía 1,745 habitantes, los cuales aumentan en el año 1995 a 2,830 habitantes, registrándose en tal periodo una tasa anual de crecimiento de 10.15 %.

Durante el año 1990 la Agencia de Candiani contaba con 4,152 habitantes, que se incrementan en el año 1995 a 4,756 habitantes, produciéndose entonces una tasa anual de crecimiento de 2.75 %.

Ese mismo año de 1990 la fracción del centro de la Cabecera Municipal tenía 10,418 habitantes, que en el año 1995 adicionan 10,924 habitantes, expresándose una tasa anual de crecimiento de 0.95 %.

La fracción del centro de la Cabecera Municipal en el año 1990 tiene una densidad domiciliaria de 4.7 hab/viv, disminuyendo a 4.4 hab/viv en el año 1995. La densidad domiciliaria en la Agencia de Cinco Señores en el año 1990, es de 5.0 hab/viv, la cual se conserva en 4.9 hab/viv en el año 1995; En la Agencia de Candiani la densidad domiciliaria es de 5.3 hab/viv en el año 1990, disminuyendo a 4.6 hab/viv en el año 1995.

La fracción del centro de la Cabecera Municipal en el año 1990 tenía 2,058 viviendas con drenaje conectado a la calle, las cuales representan el 69.86 % del total. En el año 1995 esas viviendas alcanzan 2,353, expresando el 65.32 % del total.

Las viviendas con drenaje conectado a la calle en la Agencia de Cinco Señores en el año 1990 sumaban 258, equivalentes al 8.76 % del total. Para el año 1995 las mismas ascendían a 431, representando el 11.97 % del total.

En el año 1990 las viviendas con drenaje conectado a la calle en la Agencia de Candiani suman 630, equivalentes al 21.38 % del total. Hacia el año 1995 tales viviendas alcanzan 818, que representan el 22.71 % del total.

La fracción del centro de la Cabecera Municipal, en el año 1990 tenía 2,094 viviendas con agua entubada en la vivienda o en el predio, las cuales representan el 68.52 % del total. En el año 1995 tales viviendas suman 2,378, equivalentes al 63.68 % del total.

Las viviendas con agua entubada en la vivienda o en el predio en la Agencia de Cinco Señores, en el año 1990 sumaban 281, equivalentes al 9.20 % del total. Durante el año 1995 esas viviendas ascienden a 466, equivalentes al 12.48 %.

En el año 1990 las viviendas con agua entubada en la vivienda o en el predio en la Agencia de Candiani alcanzan 681, que representan el 22.28 % del total. Hacia el año 1995 las mismas viviendas suman 890, que expresan el 23.84 % del total.(Consultar Cuadro N° 1).

[32] Martínez Gracida, Manuel, *Cuadros Sinópticos de los pueblos, haciendas y ranchos del Estado libre y soberano de Oaxaca,* vol. 1, Oaxaca, México, Imprenta del Estado, a cargo de I. Candiani, 1883, pp. 12-14.

La fracción del centro de la Cabecera Municipal en el año 1990 contaba con: 2,043 viviendas en buen estado, equivalentes al 66.89 %; 110 viviendas

CUADRO N° 1.

POBLACIÓN Y VIVIENDA 1990-1995.

VARIABLE	AÑO 1990				AÑO 1995			
	CENTRO	5 SEÑORES	CANDIANI	TOTAL	CENTRO	5 SEÑORES	CANDIANI	TOTAL
POBLACIÓN TOTAL	10,418.00	1,745.00	4,152.00	16,315.00	10,924.00	2,830.00	4,756.00	18,510.00
TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL 1990-1995.	0.95	10.15	2.75	4.62	0.95	10.15	2.75	4.62
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA OCUPADA	3,529.00	545.00	1,228.00	6,038.00	3,714.00	877.00	1,427.00	6,018.00
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR PRIMARIO	-	-	-	-	-	-	-	-
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR SECUNDARIO	537.00	122.00	272.00	1,075.00	546.00	198.00	333.00	1,077.00
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR TERCIARIO	2,863.00	395.00	906.00	4,735.00	2,949.00	623.00	1,046.00	4,618.00
POBLACIÓN OCUPADA CON INGRESOS –1 S.M.	720.00	115.00	227.00	1,218.00	765.00	198.00	238.00	1,201.00
POBLACIÓN OCUPADA CON INGRESOS 1-2 S.M.	1,038.00	147.00	321.00	1,701.00	1,092.00	226.00	380.00	1,698.00
POBLACIÓN OCUPADA CON INGRESOS 2-5 S.M.	1,408.00	259.00	616.00	2,622.00	1,529.00	425.00	713.00	2,667.00
POBLACIÓN NACIDA EN LA ENTIDAD	8,717.00	1,623.00	4,011.00	14,351.00	9,176.00	2,632.00	4,613.00	16,421.00
VIVIENDAS	2,197.00	351.00	785.00	3,333.00	2,503.00	582.00	1,023.00	4,108.00
VIVIENDAS CON DRENAJE CONECTADO A LA CALLE	2,058.00	258.00	630.00	2,946.00	2,353.00	431.00	818.00	3,602.00
VIVIENDAS C/ AGUA ENTUBADA EN LA VIVIENDA O EN EL PREDIO	2,094.00	281.00	681.00	3,056.00	2,378.00	466.00	890.00	3,734.00
VIVIENDAS EN BUEN ESTADO	2,043.00	312.00	699.00	3,054.00	2,328.00	518.00	910.00	3,756.00
VIVIENDAS DEFICIENTES	110.00	18.00	39.00	167.00	125.00	29.00	51.00	205.00
VIVIENDAS PRECARIAS	44.00	21.00	47.00	112.00	50.00	35.00	62.00	147.00
DENSIDAD DOMICILIARIA	4.70	5.00	5.30	5.00	4.40	4.90	4.60	4.60

deficientes, que representan el 65.87 % y; 44 viviendas precarias, que expresan el 39.29 %. En el año 1995 se cuentan: 2,328 viviendas en buen estado, equivalentes al 61.98 %; 125 viviendas deficientes, que expresan el 60.97 % y; 50 viviendas precarias, que representan el 34.01 %.

En la Agencia de Cinco Señores, en el año 1990 se registra lo siguiente: 312 viviendas en buen estado, equivalentes al 10.22 %; 18 viviendas deficientes, que representan el 10.78 % y; 21 viviendas precarias, que expresan el 18.75 %. Hacia el año 1995 se tienen: 518 viviendas en buen estado, equivalentes al 13.79 %; 29 viviendas deficientes, que representan el 14.15 % y; 35 viviendas precarias, que expresan el 23.81 %.

Durante el año 1990 en la Agencia de Candiani se obtienen los siguientes datos: 699 viviendas en buen estado, equivalentes al 22.89 %; 39 viviendas deficientes que representan el 23.35 % y; 47 viviendas precarias alcanzan el 41.96 %. En el año 1995 las cifras indican: 910 viviendas en buen estado, equivalentes al 24.23 %; 51 viviendas deficientes expresan el 24.88 % y; 62 viviendas precarias representan el 42.18 %.

- **POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA.**

La población económicamente activa ocupada, en el año 1990, cuenta con 6,176 habitantes, de los cuales: 3,529 se hallan en la fracción del centro de la Cabecera Municipal; 545 en la Agencia de Cinco Señores y; 1,366 en la Agencia de Candiani.

En el sector primario se registran 138 agricultores.

El sector secundario se integra con 1,075 habitantes, de los cuales: 537 viven en la fracción del centro de la Cabecera Municipal; 122 viven en la Agencia de Cinco Señores y; 272 en la Agencia de Candiani.

El sector terciario engloba 4,735 habitantes, de los cuales se registran: 2,863 en la fracción del centro de la Cabecera Municipal; 395 en la Agencia de Cinco Señores y; 906 en la Agencia de Candiani.

Durante el año 1995 la población económicamente activa ocupada desciende a 6,156 habitantes. De ellos 3,714 se hallan en la fracción del centro de la Cabecera Municipal; 877 en la Agencia de Cinco Señores y; 1,565 en la Agencia de Candiani.

En el sector primario se registran 138 agricultores.

El sector secundario comprende 1,077 habitantes. De ellos, 546 se registran en la fracción del centro de la Cabecera Municipal; 198 en la Agencia de Cinco Señores y; 333 en la Agencia de Candiani.

El sector terciario suma 4,618 habitantes, de los cuales 2,949 radican en la fracción del centro de la Cabecera Municipal; 623 en la Agencia de Cinco Señores y; 1,046 en la Agencia de Candiani.

- **NIVEL DE INGRESOS.**

La población que percibe menos de un salario mínimo en el año 1990 suma 1,218 habitantes. De ellos: 720 residen en la fracción del centro de la Cabecera Municipal; 115 en la Agencia de Cinco Señores y; 227 en la Agencia de Candiani.

Ese mismo año, la población que percibe de 1 a 2 salarios mínimos es de 2,622 habitantes, de los cuales: 1,408 viven en la fracción del centro de la Cabecera Municipal; 259 en la Agencia de Cinco Señores y; 616 en la Agencia de Candiani.

En el año 1990 la población que percibe de 2 a 5 salarios mínimos es de 1,701 habitantes. De ellos: 1,038 viven en la fracción del centro de la Cabecera Municipal; 147 en la Agencia de Cinco Señores y; 321 en la Agencia de Candiani.

Hacia el año 1995 la población que percibe menos de un salario mínimo alcanza 1,201 habitantes, de los cuales: 765 habitan en la fracción del centro de la Cabecera Municipal; 198 en la Agencia de Cinco Señores y; 238 en la Agencia de Candiani.

Durante ese año, la población que percibe de 1 a 2 salarios mínimos es de 2,667 habitantes. De ellos: 1,529 viven en la fracción de la Cabecera Municipal; 425 en la Agencia de Cinco Señores y; 713 en la Agencia de Candiani.

La población que percibe de 2 a 5 salarios mínimos es de 1,698 habitantes, de los cuales: 1,092 viven en la fracción del centro de la Cabecera Municipal; 226 en la Agencia de Cinco Señores y; 380 en la Agencia de Candiani. (Consultar Cuadro N° 1).

2.5. ASPECTOS ECONÓMICOS.

- **ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN EL ÁREA.**

En la fracción del centro de la Cabecera Municipal, tanto como en las agencias de Cinco Señores y de Candiani, la compraventa de terrenos y de construcciones la realizan los particulares en un 90 % y, las inmobiliarias en un 10 %. En ambos casos la compraventa es de contado.

La construcción de viviendas en aquellas agencias es promovida por particulares y empresas constructoras, en la proporción indicada.

Los valores reales del terreno en la fracción del centro de la Cabecera Municipal oscilan de $ 1,400.00/m^2 a $ 1,500.00/ m^2; en la Agencia de Cinco Señores van de $ 400.00/m^2 a $ 650.00/m^2; en la Agencia de Candiani fluctúan de $ 900.00/m^2 a $ 2,000.00/m^2. En cada valor influye la ubicación, la topografía, la infraestructura, el régimen de propiedad, así como la oferta y la demanda.

En la fracción del centro de la Cabecera Municipal los sectores sociales que perciben mas de cinco salarios mínimos son quienes tienen acceso a los terrenos que se venden.

En las agencias de Cinco Señores y Candiani, los sectores sociales medios, que perciben de 2 a 5 y más de 5 salarios mínimos son quienes adquieren los terrenos que se ofertan.

La promoción de vivienda en la fracción del centro de la Cabecera Municipal se expresa en viviendas de tipo medio.

En la Agencia de Cinco Señores la promoción de vivienda comprende: 90 % de vivienda media y; 10 % de vivienda popular y precaria.

En la Agencia de Candiani la promoción de vivienda engloba: 10 % de fraccionamientos habitacionales; 80 % de vivienda media y; 10 % de vivienda popular y precaria. (Consultar Cuadro N° 2).

CUADRO N° 2.
VALORES REALES DEL SUELO.

UBICACIÓN	INFRAESTRUCTURA	VALOR REAL $/M2
FRACCIÓN DEL CENTRO		
Prolongación de Melchor Ocampo	Energía eléctrica, agua, drenaje, pavimento, teléfono	1,400.00
Fraccionamiento Trinidad de las Huertas	Energía eléctrica, agua, drenaje, pavimento, teléfono	1,500.00
AGENCIA DE CINCO SEÑORES		
Colonia Cinco Señores	Energía eléctrica, agua, drenaje, pavimento, teléfono	650.00
Colonia La Cieneguita	Energía eléctrica, drenaje	400.00
AGENCIA DE CANDIANI		
Colonia Candiani	Energía eléctrica, agua, drenaje, pavimento, teléfono	900.00
Fraccionamiento Valle Esmeralda	Energía eléctrica, agua, drenaje, pavimento, teléfono	1,000.00
Área Comercial Plaza del Valle	Energía eléctrica, agua, drenaje, pavimento, teléfono	2,000.00
Fraccionamiento Real de Candiani	Energía eléctrica, agua, drenaje, pavimento, teléfono	1,000.00

2.6. ASPECTOS SOCIALES.

- **ORGANIZACIONES SOCIALES URBANAS Y GRUPOS CON INCIDENCIA EN LOS PROCESOS URBANOS DE LA ZONA.**

La fracción del centro de la Cabecera Municipal cuenta con una representación política y administrativa de sectores sociales específicos de la misma:

El Presidente Municipal, quien gobierna al Municipio de Oaxaca.

Algunos comités de colonos, que se constituyen en promotores de obras específicas que benefician a los integrantes de manzanas, barrios o colonias.

Las instituciones que tienen una representación política y administrativa de sectores sociales específicos de la Agencia de Policía de Cinco Señores son:

El Agente de Policía de Cinco Señores, quien es un auxiliar del Presidente Municipal en la administración de la población y del territorio de la Agencia.

El Comisariado de Bienes Ejidales, encargado de la apropiación y del uso de la tierra ejidal por los propios ejidatarios.

El Comité de Vida Vecinal de cada colonia, promotor de obras de: energía eléctrica, agua, drenaje, pavimentación.

En la Agencia de Policía de Candiani, las instituciones que representan política y administrativamente a sectores sociales específicos de esta Agencia son:

El Agente de Policía de Candiani, auxiliar del Presidente Municipal en la administración de la población y del territorio de la Agencia.

El Comité de Vida Vecinal de cada colonia, promotor de obras de infraestructura.

- **TENENCIA DE LA TIERRA EN EL ÁREA DE ESTUDIO.**

El área de estudio comprende 449.18 hectáreas.

La fracción del centro de la Cabecera Municipal tiene 105.99 hectáreas, de las cuales: a) 63.36 hectáreas corresponden a predios particulares de propiedad privada; b) 42.63 hectáreas son de equipamiento y vialidad, de propiedad pública.

La agencia de Cinco Señores tiene una superficie de 115.98 hectáreas. De ellas: a) 66.73 hectáreas son de predios particulares de propiedad privada; b) 49.25 hectáreas son de equipamiento, infraestructura y vialidad, de propiedad pública.

La Agencia de Candiani cuenta con 227.21 hectáreas, a las que se asimilan: a) 105.09 hectáreas de predios particulares de propiedad privada; b) 87.56 hectáreas del rancho La Sangre de Cristo, de pequeña propiedad y; c) 34.56 hectáreas de equipamiento, infraestructura y vialidad, de propiedad pública. (Consultar Cuadro N° 3).

CUADRO N° 3.
TENENCIA DE LA TIERRA.

ZONA	TENENCIA	SUPERFICIE
FRACCIÓN DEL CENTRO		
	Propiedad privada	63.36 Ha. Predios particulares.
	Propiedad pública	42.63 Ha. Equipamiento, infraestructura, vialidad, vegetación.
		105.99 Ha. Total fracción centro.
AGENCIA DE CINCO SEÑORES		
	Propiedad privada	66.73 Ha. Predios particulares.
	Propiedad pública	49.25 Ha. Equipamiento, infraestructura, vialidad, vegetación.
		115.98 Ha. Total Agencia de Cinco Señores.
AGENCIA DE CANDIANI		
	Propiedad privada	105.09 Ha. Predios particulares.
	Pequeña propiedad	87.56 Ha. Rancho La Sangre de Cristo.
	Propiedad pública	34.56 Ha. Equipamiento, infraestructura, vialidad, vegetación.
		227.21 Ha. Total Agencia de Candiani.
		449.18 Ha. Total del área de estudio.

2.7. ESTRUCTURA URBANA.

- **ÁREA URBANA ACTUAL Y MORFOLOGÍA URBANA.**

Área urbana actual.

El área de estudio comprende 449.18 hectáreas, en que se inscribe una área urbana con 351.25 hectáreas. Esta última se subdivide en:

a) Una fracción del centro de la Cabecera Municipal, con 105.64 hectáreas de área urbana actual, que equivalen al 99.67 % de tal fracción.

b) La Agencia de Policía de Cinco Señores, con 110.90 hectáreas de área urbana actual, que representan el 95.62 % de la Agencia.

c) La Agencia de Policía Candiani, cuya área urbana actual cubre 134.71 hectáreas que representan el 59.29 % de la Agencia.

Morfología urbana.

Debido a los límites administrativos, el área urbana actual presenta un perímetro irregular. Al norte, se delimita por el Periférico, avenida Lázaro Cárdenas y, la Unidad Deportiva Eduardo Vasconcelos; al oriente, se delimita por la avenida 16 de septiembre, el curso del río Salado y, una línea irregular que se desarrolla entre parcelas agrícolas; al sur, se delimita hasta donde terminan los terrenos del Instituto Carlos Gracida, la avenida Universidad y, una línea que pasa en el borde del centro comercial Plaza del Valle y los terrenos del ejido de Santa Cruz Xoxocotlán y; al poniente, por el límite de Candiani, cruzando la avenida Símbolos Patrios, para luego envolver la colonia Alemán y, los terrenos de la Universidad Regional del Sureste, hasta entroncar nuevamente con el Periférico.

En este perímetro se inscriben áreas que se delimitan mediante vialidades y criterios de trazas un tanto diferentes entre sí. En tal sentido, se tiene: al norte del Periférico, comprendiendo de la colonia José Vasconcelos a la Unidad Habitacional Modelo “C”, los asentamientos humanos expresan una traza que se

organiza mediante relaciones de paralelismo y perpendicularidad; al sur del Periférico y al oriente de la avenida Universidad, la colonia Cinco Señores cuenta con una retícula ortogonal regular; de la colonia Surcos Largos al fraccionamiento Valle esmeralda se configura una traza atávicamente procedente de la parcelación agrícola; al sur del Periférico y al poniente de la avenida Universidad, del fraccionamiento Trinidad de las Huertas al fraccionamiento La Noria se define una traza reticular ortogonal con vialidades locales cerradas; hacia el sur, de la colonia Candiani al fraccionamiento Real de Candiani se vuelve a observar una traza heredada del parcelamiento agrícola; al poniente, la colonia Miguel Alemán presenta una retícula regular.

Los fraccionamientos Trinidad de las Huertas y San José la Noria expresan un hábitat con privacidad espacial y relativa intimidad para los usuarios. Las viviendas son de tipo medio y residencial. En el fraccionamiento Valle Esmeralda se edifican viviendas medias.

En las colonias y fraccionamientos restantes se localizan viviendas de tipo medio y residencial.

Las edificaciones en el conjunto son de uno y dos niveles, constituyendo genéricamente un perfil urbano horizontal, acorde con los grandes rasgos de la imagen urbana de la ciudad.

Nodos espaciales con una cobertura metropolitana e incluso estatal se ubican en diversos puntos: Ciudad Universitaria en Cinco Señores; Universidad Regional del Sureste adyacente a la colonia Miguel Alemán; Centro Comercial Plaza del Valle en Candiani; Centro Comercial Chedrahui en el fraccionamiento San José La Noria.

Bordes que a la vez se constituyen como *enlaces* se hallan en: Periférico, avenida Símbolos Patrios, avenida Ferrocarril, avenida Universidad y, avenida Oaxaca.

- **USO DEL SUELO.**

El área de estudio comprende 449.18 hectáreas, en las que se inscriben los siguientes usos del suelo:

1. Fracción del Centro. Cuenta con 105.64 hectáreas, que se integran con:

a) Área urbana de uso habitacional: Engloba 38.52 hectáreas, equivalentes al 36.34 % del total de tal fracción. Se constituye con los siguientes usos habitacionales: de muy baja densidad (1 vivienda por cada 1,000.00 m^2 de terreno ó más) 0.81 hectáreas; de baja densidad (1 vivienda por 500.00 m^2 a 999.00 m^2 de terreno) 3.12 hectáreas; de densidad media (1 vivienda por 200.00 m^2 a 499.00 m^2 de terreno) 8.01 hectáreas; de densidad alta (1 vivienda por 100.00 m^2 a 199.00 m^2 de terreno) 26.03 hectáreas y; de densidad muy alta (1 vivienda por 60.00 m^2 de terreno a 99.00 m^2 de terreno) 0.55 hectáreas.

b) Área urbana de uso comercial y de servicios: Comprende 28.17 hectáreas, que representan el 26.58 % del total de esta fracción. Se integra con:

usos comerciales dentro de la vivienda 7.96 hectáreas, comercio 8.70 hectáreas y, equipamiento urbano 11.51 hectáreas.

c) Área urbana de otros usos, tales como: áreas verdes 1.15 hectáreas, vialidad 31.62 hectáreas y, baldíos y vegetación natural 6.18 hectáreas. El subtotal suma 38.95 hectáreas, que expresan el 36.75 % del total de la fracción Centro.

La suma del área urbana de la fracción del centro de la Cabecera Municipal es de 105.64 hectáreas, que equivalen al 99.67 % de la superficie total de la propia fracción.

d) Área no urbana: consta de 0.35 hectáreas de uso agrícola, que representan el 0.33 % del total de esta fracción. (Consultar Cuadro N° 4).

2. Agencia de Cinco Señores. Engloba 115.98 hectáreas, a las que se asimilan:

a) Área urbana de uso habitacional: Comprende 30.65 hectáreas, representativas del 26.42 % del total de la agencia. Se compone con los siguientes usos habitacionales: de muy baja densidad (1 vivienda por cada 1,000.00 m^2 ó más) 1.80 hectáreas; de baja densidad (1 vivienda por 500.00 m^2 a 999.00 m^2 de terreno) 10.70 hectáreas; de densidad media (1 vivienda por 200.00 m^2 a 499.00 m^2 de terreno) 11.75 hectáreas; de densidad alta (1 vivienda por 100.00 m^2 a 199.00 m^2 de terreno) 6.27 hectáreas y; de densidad muy alta (1 vivienda por 60.00 m^2 a 99.00 m^2 de terreno) 0.13 hectáreas.

CUADRO N° 4.
USOS DEL SUELO, 2000.

USO DEL SUELO	FRACCIÓN CENTRO			CINCO SEÑORES			CANDIANI			TOTAL		
	SUP.	%	%	SUP.	%	%	SUP.	%	%	SUP.	%	%
	HA	A.U.	A.E.	HA	A.U.	A.E.	HA	A.U.	A.E.	HA	A.U.	A.E.
ÁREA URBANA												
HABITACIONAL DE MUY BAJA DENSIDAD	0.81	0.76	0.76	1.80	1.62	1.55	3.01	2.23	1.32	5.62	1.60	1.25
HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD	3.12	2.99	2.94	10.70	9.65	9.23	2.20	1.63	0.97	16.02	4.56	3.57
HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA	8.01	7.57	7.56	11.75	10.60	10.13	4.76	3.53	2.09	24.52	6.98	5.46
HABITACIONAL DE DENSIDAD ALTA	26.03	24.63	24.56	6.27	5.65	5.40	5.23	3.88	2.30	37.53	10.69	8.36
HABITACIONAL DE DENSIDAD MUY ALTA	0.55	0.51	0.52	0.13	0.11	0.11	0.70	0.53	0.32	1.38	0.39	0.30
SUBTOTAL ÁREA URBANA DE USO HABITACIONAL	38.52	36.46	36.34	30.65	27.63	26.42	15.90	11.80	7.00	85.07	24.22	18.94
COMERCIO DENTRO DE LA VIVIENDA	7.96	7.54	7.51	5.90	5.32	5.05	3.49	2.52	1.54	17.35	4.94	3.86
COMERCIO	8.70	8.24	8.21	0.55	0.49	0.48	11.25	8.35	4.95	20.50	5.84	4.56
EQUIPAMIENTO	11.51	10.90	10.86	43.10	38.87	37.19	13.96	10.37	6.14	68.57	19.52	15.27
SUBTOTAL ÁREA URBANA DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	28.17	26.67	26.58	49.55	44.68	42.72	28.70	21.31	12.63	106.42	30.30	23.69
INDUSTRIA	-	-	-	-	-	-	1.64	1.22	0.72	1.64	0.47	0.37
INFRAESTRUCTURA	-	-	-	0.01	0.00	0.00	0.09	0.07	0.04	0.10	0.03	0.02
ÁREAS VERDES	1.15	1.09	1.09	0.10	0.09	0.08	0.12	0.09	0.05	1.37	0.39	0.30
VIALIDAD	31.62	29.93	29.83	23.14	20.87	19.96	20.21	15.00	8.89	74.97	21.34	16.69
BALDÍOS Y VEGETACIÓN NATURAL	6.18	5.85	5.83	7.45	6.73	6.44	68.05	50.51	29.96	81.68	23.25	18.19
SUBTOTAL ÁREA URBANA DE OTROS USOS	38.95	36.87	36.75	30.70	27.69	26.48	90.11	66.89	39.66	159.76	45.48	35.57
TOTAL DEL ÁREA URBANA	105.64	100.00	99.67	110.90	100.00	95.62	134.71	100.00	59.29	351.25	100.00	78.20
AGRÍCOLA	0.35	0.33	0.33	5.08	4.58	4.38	83.86	62.25	36.91	89.29	25.33	19.88
AGROPECUARIO Y OTROS	-	-	-	-	-	-	8.64	6.41	3.80	8.64	2.37	1.92
TOTAL DEL ÁREA NO URBANA	0.35	0.33	0.33	5.08	4.58	4.38	92.50	68.66	40.71	97.93	27.70	21.80
TOTAL DEL ÁREA DE ESTUDIO	105.99	-	100.00	115.98	-	100.00	227.21	-	100.00	449.18	-	100.00

A.U. = ÁREA URBANA. A.E. = ÁREA DE ESTUDIO.

b) Área urbana de uso comercial y de servicios: Abarca 49.55 hectáreas, que expresan el 42.72 % del total de la Agencia. Se constituye con: usos

comerciales dentro de la vivienda 5.90 hectáreas, comercio 0.55 hectáreas y, equipamiento urbano 43.10 hectáreas.

c) Área urbana de otros usos, como: infraestructura 0.01 hectáreas, áreas verdes 0.10 hectáreas, vialidad 23.14 hectáreas y, baldíos y vegetación natural 7.45 hectáreas. El subtotal cubre 30.70 hectáreas, que expresan el 26.48 % del total de la Agencia.

Esta última tiene en total 110.90 hectáreas de área urbana, que representan el 95.62 % de su superficie total.

d) Área no urbana: Comprende 5.08 hectáreas de uso agrícola, equivalentes al 4.38 % de esta Agencia. (Consultar Cuadro N° 4).

3. Agencia de Candiani. Comprende 134.71 hectáreas, en las que se inscriben:

a) Área urbana de uso habitacional: Adiciona 15.90 hectáreas, que expresan el 7.00 % del total de la Agencia. Se constituye con los siguientes usos habitacionales: de muy baja densidad (1 vivienda por cada 1,000.00 m^2 de terreno o más) 3.01 hectáreas; de baja densidad (1 vivienda por 500.00 m^2 a 999.00 m^2 de terreno) 2.20 hectáreas; de densidad media (1 vivienda por 200.00 m^2 a 499.00 m^2 de terreno 4.76 hectáreas; de densidad alta (1 vivienda de 100.00 m^2 a 199.00 m^2 de terreno) 5.23 hectáreas y; de densidad muy alta (1 vivienda por 60.00 m^2 a 99.00 m^2 de terreno) 0.70 hectáreas.

b) área urbana de uso comercial y de servicios: Cubre 28.70 hectáreas, representativas del 12.63 % del total de la Agencia. La componen: usos comerciales dentro de la vivienda 3.49 hectáreas, comercio 11.25 hectáreas y, equipamiento urbano 13.96 hectáreas.

c) área urbana de otros usos, como: industria 1.64 hectáreas, infraestructura 0.09 hectáreas, áreas verdes 0.12 hectáreas, vialidad 20.21 hectáreas y, baldíos y vegetación natural 68.05 hectáreas. El subtotal abarca 90.11 hectáreas, representativas del 39.66 % del total de la Agencia.

En total, esta última cuenta con 134.71 hectáreas de área urbana, que representan el 59.29 % de su superficie total.

d) área no urbana, con 92.50 hectáreas, equivalentes al 40.71 % de la propia Agencia, la cual comprende los siguientes usos: agrícola 83.86 hectáreas, agropecuario y otros 8.64 hectáreas.

Globalmente, en la fracción del centro de la Cabecera Municipal y en las dos agencias se tienen: 1) área urbana 351.25 hectáreas; 2) área no urbana 97.93 hectáreas y; 3) área de estudio 449.18 hectáreas. (Consultar Cuadro N° 4).

- **EQUIPAMIENTO URBANO.**

Fracción del Centro de la Cabecera Municipal.

En el año 2000 se cuenta con: 6 Jardines de Niños (23 aulas); 3 Escuelas Primarias (49 aulas); 2 Bachilleratos Generales (8 aulas); 1 Licenciatura General

(70 aulas); 2 Guarderías Infantiles (2 aulas); 2 Instituciones de Desarrollo Integral de la Familia (1,954.00 m²); 2 Centros Comerciales (5,200.00 m²); 1 Mercado (70 puestos); 2 Comandancias de Policía (4,241.00 m²); 1 Central de Bomberos (6 autos); 1 Estación de Gasolina (12 bombas); 1 Oficina de Gobierno Estatal (580.00) m².

En el año 2000 se requiere de: 1 Guardería Infantil (7 aulas en 560.00 m² de terreno); 1 Mercado Público (25 puestos en 600.00 m² de terreno).

Globalmente se requieren en esta fracción 1,160.00 m² de terreno y, 650.00 m² de superficie construida. (Consultar Cuadro N° 5).

CUADRO N° 5.
DIAGNÓSTICO DE EQUIPAMIENTO URBANO. FRACCIÓN DEL CENTRO 2000.

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 1999. FRACCIÓN DEL CENTRO DE LA CABECERA MUNICIPAL.				
ELEMENTOS EXISTENTES OFERTA	ELEMENTOS NECESARIOS DEMANDA	ELEMENTOS REQUERIDOS		
		DÉFICIT	SUP. TERRENO M2	SUP. CONSTRUCCIÓN M2
6 JARDÍN DE NIÑOS (23 AULAS)	6 JARDÍN DE NIÑOS (15 AULAS)	-	-	-
3 ESCUELA PRIMARIA (49 AULAS)	3 ESCUELA PRIMARIA (24 AULAS)	-	-	-
2 BACHILLERATO GENERAL (8 AULAS)	2 BACHILLERATO GENERAL (2 AULAS)	-	-	-
1 LICENCIATURA GENERAL (70 AULAS)	1 LICENCIATURA GENERAL (1 AULA)	-	-	-
2 GUARDERÍA INFANTIL (2 AULAS)	2 GUARDERÍA INFANTIL (9 AULAS)	1 GUARDERÍA (7 AU)	560.00	350.00
2 DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA (1,954.00 M2)	2 DESARROLLO INTEGRAL DE LA FAMILIA	-	-	-
2 CENTRO COMERCIAL (5,200.00 M2)	2 CENTRO COMERCIAL (113.45 M2)	-	-	-
1 MERCADO (70 PUESTOS)	1 MERCADO (70 PUESTOS)	1 MERC. (25 PU)	600.00	300.00
2 COMANDANCIA DE POLICÍA (4,241.00 M2)	2 COMANDANCIA DE POLICÍA (69.00 M2)	-	-	-
1 CENTRAL DE BOMBEROS (6 AUTOS)	1 CENTRAL DE BOMBEROS (1 AUTO)	-	-	-
1 ESTACIÓN DE GASOLINA (12 BOMBAS)	1 ESTACIÓN DE GASOLINA (5 BOMBAS)	-	-	-
1 OFICINAS DE GOBIERNO ESTATAL (580.00 M2)	1 OFICINAS DE GOBIERNO ESTATAL (114.00 M2)	-	-	-
	SUBTOTAL DE LA FRACCIÓN CENTRO		1,160.00	650.00

Agencia de Cinco Señores.

En el año 2000 se cuenta con: 3 Jardines de Niños (12 aulas); 1 Escuela Primaria (15 aulas); 2 Escuelas Técnicas (8 aulas); 1 Bachillerato General (3 aulas); 1 Licenciatura y Posgrado (89 aulas); 1 Mercado (41 puestos); 1 Unidad Deportiva (17,767.00 m²); 1 Gimnasio Deportivo (4,075.56 m²); 7 Oficinas de Gobierno (2,221.00 m²).

Existe un superávit en los elementos de equipamiento urbano, hacia el año 2000. (Consultar Cuadro N° 6).

CUADRO N° 6.
DIAGNÓSTICO DE EQUIPAMIENTO URBANO. AGENCIA 5 SEÑORES, 2000.

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO, 1999. AGENCIA CINCO SEÑORES				
ELEMENTOS EXISTENTES OFERTA	ELEMENTOS NECESARIOS DEMANDA	ELEMENTOS REQUERIDOS		
		DÉFICIT	SUP. TERRENO M2	SUP. CONSTRUCCIÓN M2
3 JARDÍN DE NIÑOS (12 AULAS)	3 JARDÍN DE NIÑOS (6 AULAS)	-	-	-
1 ESCUELA PRIMARIA (15 AULAS)	1 ESCUELA PRIMARIA (9 AULAS)	-	-	-
2 ESCUELA TÉCNICA (8 AULAS)	2 ESCUELA TÉCNICA (1 AULA)	-	-	-
1 BACHILLERATO GENERAL (3 AULAS)	1 BACHILLERATO GENERAL (1 AULA)	-	-	-
1 LICENCIATURA Y POSGRADO (89 AULAS)	1 LICENCIATURA Y POSGRADO (1 AULA)	-	-	-
1 MERCADO (41 PUESTOS)	1 MERCADO (26 PUESTOS)	-	-	-
1 UNIDAD DEPORTIVA (17,767.00 M2)	1 UNIDAD DEPORTIVA (833.00 M2)	-	-	-
1 GIMNASIO DEPORTIVO (4,075.56 M2)	1 GIMNASIO DEPORTIVO (104.00 M2)	-	-	-
7 OFICINAS DE GOBIERNO (2,221.00 M2)	7 OFICINAS DE GOBIERNO (42.00 M2)	-	-	-

Agencia de Candiani.

En el año 2000 se cuenta con: 2 Jardines de Niños (8 aulas); 3 Escuelas Primarias (39 aulas); 1 Secundaria (17 aulas); 1 Telesecundaria (3 aulas); 1

Clínica (1 consultorio); 1 Sanatorio (3 camas); 1 Centro Comercial (20,499.00 m^2); 1 Mercado (22 puestos); 1 Comandancia de Policía (22.92 m^2).

Durante el año 2000 se requiere de 1 cama para 1 sanatorio (170.00 m^2 de terreno); 1 Mercado (11 puestos en 356.20 m^2 de terreno).

Globalmente se requieren en esta Agencia 549.20 m^2 de terreno y, 277.28 m^2 de superficie construida. (Consultar Cuadro N° 7).

CUADRO N° 7.
DIAGNÓSTICO DE EQUIPAMIENTO URBANO. AGENCIA DE CANDIANI, 2000.

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 2000. AGENCIA DE CANDIANI.				
ELEMENTOS EXISTENTES OFERTA	ELEMENTOS NECESARIOS DEMANDA	ELEMENTOS REQUERIDOS		
		DÉFICIT	SUP. TERRENO M2	SUP. CONSTRUCCIÓN M2
2 JARDÍN DE NIÑOS (8 AULAS)	2 JARDÍN DE NIÑOS (7 AULAS)	-	-	-
3 ESCUELA PRIMARIA (39 AULAS)	3 ESCUELA PRIMARIA (11 AULAS)	-	-	-
1 SECUNDARIA (17 AULAS)	1 SECUNDARIA (3 AULAS)	-	-	-
1 TELESECUNDARIA (3 AULAS)	1 TELESECUNDARIA (2 AULAS)	-	-	-
1 CLÍNICA (1 CONSULTORIO)	1 CLÍNICA (1 CONSULTORIO)	-	-	-
1 SANATORIO (3 CAMAS)	1 SANATORIO (4 CAMAS)	1 CAMA	170.00	90.00
1 CENTRO COMERCIAL (20,499.00 M2)	1 CENTRO COMERCIAL (53.01 M2)	-	-	-
1 MERCADO (22 PUESTOS)	1 MERCADO (33 PUESTOS)	11 PUESTOS	356.20 M2	178.08 M2
1 COMANDANCIA DE POLICÍA (22.92 M2)	1 COMANDANCIA DE POLICÍA (32.12 M2)	1 COMANDANCIA	23.00	9.20
		SUBTOTAL DE LA AGENCIA DE CANDIANI	549.20	277.28

Nivel de áreas urbanas.

Considerando de manera conjunta las áreas urbanas de: la fracción del centro de la Cabecera Municipal, la Agencia de Cinco Señores y, la Agencia de Candiani, los requerimientos globales de equipamiento urbano para el año 2000 son: 4 Bibliotecas Locales (700.00 m^2 de terreno); 2 Centros Sociales Populares (1,000.00 m^2 de terreno); 1 Clínica Hospital (760.00 m^2 de terreno); 2 Guarderías Infantiles (1,280.00 m^2 de terreno) y; 2 comandancias de policía (300.00 m^2 de terreno).

En este nivel se requieren 4,040.00 m^2 de terreno y, 1,940.00 m^2 de construcción.

Los requerimientos totales de equipamiento urbano, considerando este nivel y las áreas urbanas anteriores, son de: 5,749.20 m^2 de terreno y, 2,867.28 m^2 de construcción. (Consultar Cuadro N° 8).

CUADRO N° 8.
DIAGNÓSTICO DE EQUIPAMIENTO URBANO.
NIVEL DE ÁREAS URBANAS DE LA FRACCIÓN CENTRO DE LA CABECERA MUNICIPAL Y AGENCIAS DE 5 SEÑORES Y CANDIANI, 2000.

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO, 2000. NIVEL DE ÁREAS URBANAS: FRACCIÓN DEL CENTRO DE LA CABECERA MUNICIPAL, AGENCIAS: 5 SEÑORES, CANDIANI.				
ELEMENTOS EXISTENTES OFERTA	ELEMENTOS NECESARIOS DEMANDA	ELEMENTOS REQUERIDOS		
		DÉFICIT	SUP. TERRENO M2	SUP. CONSTRUCCIÓN M2
1 BIBLIOTECA REGIONAL	4 BIBLIOTECA LOCAL	4 BIBLIOTECA	700.00	280.00
-	2 CENTRO SOCIAL POPULAR	2 CENTRO SOCIAL	1,000.00	500.00
1 CLÍNICA	1 CLÍNICA HOSPITAL	4 CONSULTORIOS	760.00	300.00
2 GUARDERÍA INFANTIL	2 GUARDERÍA INFANTIL	16 AULAS	1,280.00	800.00
2 COMANDANCIA DE POLICÍA	2 COMANDANCIA DE POLICÍA	120.00 M2 CONST.	300.00	120.00
		SUBTOTAL NIVEL DE AGENCIAS	4,040.00	1,940.00
		SUBTOTAL DE LA FRACCIÓN CENTRO DE LA CABECERA MUNICIPAL	1,160.00	650.00
		SUBTOTAL DE LA AGENCIA DE CINCO SEÑORES	-	-
		SUBTOTAL DE LA AGENCIA DE CANDIANI	549.20	277.28
		TOTAL DE EQUIPAMIENTO URBANO	5,749.20	2,867.28

- **RED VIAL Y TRANSPORTE.**

Vialidad regional.

En el área urbana de la fracción del centro de la Cabecera Municipal, de norte a sur se desarrolla la avenida Símbolos Patrios, la cual se prolonga en los mismos términos hacia la Agencia de Candiani. La sección de esta vialidad es de 41.00 metros.

Vialidad primaria.

El área urbana de la fracción del centro de la Cabecera Municipal, de norte a sur cuenta con: prolongación de Calzada de la República, avenida Ferrocarril, Periférico, avenida Universidad, avenida Oaxaca y; de oriente a poniente: la avenida Lázaro Cárdenas y, el Periférico.

El área urbana de la Agencia de Candiani, de norte a sur cuenta con: avenida Universidad y, avenida Oaxaca. Las secciones de estas vías varían de 15.00 metros a 50.00 metros.

Vialidad secundaria.

En el área urbana de la fracción del Centro, de norte a sur: calle 5 de Febrero, calle La Costa, prolongación de Fiallo, calle Francisco I. Madero y, calle Vicente Guerrero y; de oriente a poniente: calle Mitla y calle Eulalio Gutiérrez.

En el área urbana de Cinco Señores, de norte a sur, calle Nundehui-La Cieneguita-Huamucil y; de oriente a poniente: prolongación de La Noria - Emiliano Zapata, 5 de Febrero - Reforma Agraria y, Linderos.

En el área urbana de Candiani, de oriente a poniente, calle Mártires de Tacubaya.

Las secciones varían de 12.00 metros a 18.00 metros.

Vialidad local.

Se integra con las calles restantes de la fracción del centro de la Cabecera Municipal, la Agencia de Cinco Señores y, la Agencia de Candiani. Sus secciones varían de 4.50 metros a 10.00 metros.

Vialidad local de terracería.

El área urbana de la fracción del centro de la Cabecera Municipal tiene, de norte a sur 0.05 kilómetros de terracería y; de oriente a poniente 0.52 kilómetros.

La Agencia de Cinco Señores tiene, de norte a sur 2.65 kilómetros de calles de terracería y; de oriente a poniente 5.65 kilómetros.

La Agencia de Candiani tiene, de oriente a poniente 2.88 kilómetros de terracería.

Globalmente se obtienen 11.75 kilómetros de terracería, que representan el 18.79 % del total de vialidades del área urbana.

Vialidad pavimentada.

Se tienen 50.77 kilómetros de vialidad pavimentada, que representan el 81.21 % del total de vialidades del área urbana.

Transporte público urbano.

La vialidad regional que se inscribe en la fracción del centro de la Cabecera Municipal es de doble sentido, y por ella circula el transporte urbano y suburbano que comunica el centro con el sur del Municipio de Oaxaca.

En la fracción del centro de la Cabecera Municipal la vialidad primaria sirve de soporte al transporte urbano y suburbano que se desplaza en ambos sentidos, comunicando el centro con el oriente del municipio.

La vialidad secundaria comunica las áreas habitacionales con las rutas de la vialidad primaria, en la fracción del centro de la Cabecera Municipal, en la Agencia de Cinco Señores y, en la Agencia de Candiani. Esta vialidad básicamente es de un sentido de circulación, a excepción de las calles Linderos, Mitla y Eulalio Gutiérrez.

En la fracción del centro de la Cabecera Municipal se presentan doce zonas de conflicto vial en las intersecciones de la vialidad primaria y, de esta con la secundaria.

El transporte urbano y suburbano se implementa por empresas de autobuses y taxis que circulan sobre la vialidad descrita.

La actual relación entre la vialidad y el transporte propicia un conjunto de zonas de conflicto vial que se ubican en sitios específicos del área urbana. Entre ellos:

La fracción del centro que se asimila al área de estudio, presenta zonas de conflicto vial en: glorieta Lázaro Cárdenas; intersección periférico con prolongación de calzada de la República; confluencia Periférico - avenida Ferrocarril - avenida Universidad; intersección Periférico con avenida Oaxaca; intersección Periférico con calle La Costa; intersección Periférico con prolongación de Xicotencatl; intersección Periférico con prolongación de Fiallo; confluencia Periférico - avenida Símbolos Patrios; intersección avenida Símbolos Patrios con calle Francisco I. Madero; intersección Periférico con calle Vicente Guerrero; confluencias Periférico - vialidad a Xoxocotlán.

La Agencia de Cinco Señores, con nodos de conflicto vial en: intersección (calle prolongación de La Noria - Emiliano Zapata) con avenida 16 de Septiembre; intersección avenida Universidad con (5 de Febrero - Reforma Agraria); intersección (5 de Febrero - Reforma Agraria) con avenida 16 de Septiembre.

La Agencia de Candiani, con nodos de conflicto vial en: confluencia avenida Símbolos Patrios - calle La Luz - privada del Sol - calle Pinos.

- **INFRAESTRUCTURA URBANA.**

CUADRO N° 9.
INFRAESTRUCTURA URBANA, 2000.

ZONA	ÁREA URBANA SUP. HA.	DOTACIÓN SUP. HA.	%
ENERGÍA ELÉCTRICA.			
FRACCIÓN DEL CENTRO	105.64	105.64	100.00
AGENCIA DE CINCO SEÑORES	110.90	96.36	86.89
AGENCIA DE CANDIANI	134.71	134.71	100.00
TOTAL	351.25	336.71	95.86
AGUA			
FRACCIÓN DEL CENTRO	105.64	105.64	100.00
AGENCIA DE CINCO SEÑORES	110.90	96.36	86.89
AGENCIA DE CANDIANI	134.71	51.28	38.07
TOTAL	351.25	253.28	72.11
DRENAJE			
FRACCIÓN DEL CENTRO	105.64	105.64	100.00
AGENCIA DE CINCO SEÑORES	110.90	96.36	86.89
AGENCIA DE CANDIANI	134.71	50.36	37.38
TOTAL	351.25	252.36	71.85
TELÉFONO			
FRACCIÓN DEL CENTRO	105.64	105.64	100.00
AGENCIA DE CINCO SEÑORES	110.90	80.12	72.25
AGENCIA DE CANDIANI	134.71	61.76	45.85
TOTAL	351.25	247.52	70.47

Energía eléctrica.

Su cobertura comprende: a) 105.64 hectáreas del área urbana de la fracción del centro de la Cabecera Municipal, atendiendo la totalidad de la misma; b) 96.36 hectáreas de la Agencia de Cinco Señores, que expresan el 86.89 % y; c) 134.71 hectáreas de la Agencia de Candiani, abarcando la totalidad de la misma. La dotación total comprende 336.71 hectáreas, que representan el 95.86 % del total.

Agua.

El abastecimiento cubre las siguientes superficies: a) 105.64 hectáreas del área urbana de la fracción del centro de la Cabecera Municipal, dotando a la totalidad; b) 96.36 hectáreas de la Agencia de Cinco Señores, equivalentes al 86.89 % de la misma; c) 51.28 hectáreas de la Agencia de Candiani, que expresan el 38.07 % de ella. La dotación total cubre 253.28 hectáreas, que equivalen al 72.11 % del total.

Drenaje.

La instalación del mismo se halla en: a) 105.64 hectáreas de la fracción del centro de la Cabecera Municipal, con una cobertura total; b) 96.36 hectáreas de la Agencia de Cinco Señores, equivalentes al 86.89 % de la misma y; c) 50.36 hectáreas de la Agencia de Candiani, que representan el 37.38 % de ella. La dotación total comprende 252.36 hectáreas, que expresan el 71.85 % del total.

Teléfono.

Su cobertura engloba: a) 105.64 hectáreas de la fracción del centro de la Cabecera Municipal, con una dotación total; b) 80.12 hectáreas de la Agencia de Cinco Señores, equivalentes al 72.25 % de la misma; c) 61.76 hectáreas de la agencia de Candiani, que representan el 45.85 % de ella. La dotación total comprende 247.52 hectáreas, que expresan el 70.47 % del total. (Consultar Cuadro N° 9).

2.8. ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN LA ZONA.

- **NÚMERO DE ASENTAMIENTOS Y ÁREA OCUPADA.**

Actualmente en el área de estudio no existen asentamientos humanos irregulares, ya que en cuanto al uso del suelo los asentamientos cumplen con lo establecido en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la ciudad de Oaxaca, 1994 y; en cuanto a la tenencia de la tierra, prevalece en ellos la propiedad privada.

3. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO INTEGRADO

3.1. SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA Y SUS TENDENCIAS.

- **ASPECTOS DEMOGRÁFICOS, SOCIOECONÓMICOS Y ESCENARIOS FUTUROS.**

En el año 1990 la fracción del centro de la Cabecera Municipal y las agencias de Cinco Señores y de Candiani tenían 16,315.00 habitantes, los cuales se incrementan en aquellas a 18,510.00 habitantes en el año 1995. La tasa de crecimiento anual en el periodo fue de 4.62 % (Consultar Cuadro N° 10).

CUADRO N° 10.
CRECIMIENTO POBLACIONAL 1990-1995.

CRECIMIENTO POBLACIONAL			TASA DE CRECIMIENTO ANUAL %
LUGAR	1990	1995	1990-1995
ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA	331,247.00	393,798.00	3.52
MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ	213,985.00	239,283.00	2.26
FRACC. CENTRO, 5 SEÑORES, CANDIANI	16,315.00	18,510.00	4.62

Durante el año 2000 la población asciende a 20,812.00 habitantes; se estima que hacia el año 2005 habrá 25,686.00 habitantes; en el año 2010 se esperan 31,798.00 habitantes y; en el año 2020 se prevé una población de 54,928.00 habitantes. En los periodos enunciados se registra una tasa de crecimiento anual de 4.62 %. (Consultar Cuadro N° 11).

CUADRO N° 11.
PRONÓSTICO DE POBLACIÓN 2000-2020.

LUGAR	PROYECCIONES DE POBLACIÓN				TASAS DE CRECIMIENTO ANUAL %			
	2000	2004	2010	2020	1996-2000	2000-2004	2004-2010	2010-2020
ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA	452,504.00	557,534.00	663,455.00	939,494.00	3.54	3.54	3.54	3.54
MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ	269,190.00	310,355.00	349,429.00	442,954.00	2.40	2.40	2.40	2.40
FRACCIÓN DEL CENTRO	11,345.00	12,007.00	12,589.00	13,837.00	0.95	0.95	0.95	0.95
AGENCIA DE CINCO SEÑORES	4,166.00	7,441.00	12,065.00	31,721.00	10.15	10.15	10.15	10.15
AGENCIA DE CANDIANI	5,301.00	6,238.00	7,144.00	9,370.00	2.75	2.75	2.75	2.75
SUBTOTAL: CENTRO, 5 SEÑORES, CANDIANI	20,812.00	25,686.00	31,798.00	54,928.00	4.62	4.62	4.62	4.62

Hacia el año 1990 se registran 3,333.00 viviendas en el área de estudio, las cuales aumentan a 4,108.00 en el año 1995, incrementándose a 4,596.00 viviendas en el año 2000, estimando que para el año 2004 habrá 5,623.00 viviendas.

En el año 1990 las viviendas con drenaje conectado a la calle representan el 88.40 % del total. En el año 1995 representan el 87.70 % del total, decreciendo a 86.80 % del total en el año 2000, estimando que para el año 2004 declinarán hasta el 85.20 % del total.

En el transcurso del año 1990 las viviendas con agua entubada en la vivienda o en el predio expresan el 91.70 % del total, decreciendo a 90.90 % del total en el año 1995. Durante el año 2000 decaen a 90.30 % del total, estimando que para el año 2004 disminuirán hasta el 89.00 % del total.

La densidad domiciliaria es de 5.00 hab/viv en el año 1990, registrándose 4.60 hab/viv en el año 1995, pasando a 4.70 hab/viv en el año 2000, estimándose 4.60 hab/viv para el año 2004. (Consultar Cuadros N° 1 y 12).

La población económicamente activa ocupada PEA, en el año 1990 representa el 37.00 % del total, disminuyendo a 32.50 % en el año 1995, para decaer a 32.40 % en el año 2000, estimando que declinará a 32.20 % en el año 2004.

Dentro de la PEA, en los periodos considerados el sector primario es mínimo.

CUADRO N° 12.
POBLACIÓN Y VIVIENDA 2000-2004.

VARIABLE	AÑO 2000 (1)				AÑO 2004 (2)			
	CENTRO	5 SEÑORES	CANDIANI	TOTAL	CENTRO	5 SEÑORES	CANDIANI	TOTAL
POBLACIÓN TOTAL	11,345.00	4,166.00	5,301.00	20,812.00	12,007.00	7,441.00	6,238.00	25,686.00
TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL 2000-2004	0.95	10.15	2.75	4.62	0.95	10.15	2.75	4.62
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA OCUPADA	3,857.00	1,291.00	1,591.00	6,739.00	4,082.00	2,306.00	1,872.00	8,260.00
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR PRIMARIO	-	-	-	-	-	-	-	-
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR SECUNDARIO	567.00	291.00	371.00	1,229.00	600.00	521.00	437.00	1,558.00
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR TERCIARIO	3,063.00	917.00	1,166.00	5,146.00	3,241.00	1,638.00	1,372.00	6,251.00
POBLACIÓN OCUPADA CON INGRESOS –1 S.M.	794.00	291.00	265.00	1,350.00	841.00	521.00	312.00	1,674.00
POBLACIÓN OCUPADA CON INGRESOS 1-2 S.M.	1,588.00	626.00	795.00	3,009.00	1,681.00	1,117.00	935.00	3,733.00
POBLACIÓN OCUPADA CON INGRESOS 2-5 S.M.	1,134.00	333.00	424.00	1,891.00	1,200.00	594.00	498.00	2,292.00
POBLACIÓN NACIDA EN LA ENTIDAD	9,530.00	3,875.00	5,142.00	18,547.00	10,086.00	6,920.00	6,051.00	23,057.00
VIVIENDAS	2,599.00	857.00	1,140.00	4,596.00	2,751.00	1,530.00	1,342.00	5,623.00
VIVIENDAS CON DRENAJE CONECTADO A LA CALLE	2,444.00	634.00	912.00	3,990.00	2,586.00	1,133.00	1,073.00	4,792.00
VIVIENDAS C/ AGUA ENTUBADA EN LA VIVIENDA O EN EL PREDIO	2,470.00	686.00	992.00	4,148.00	2,614.00	1,225.00	1,167.00	5,006.00
VIVIENDAS EN BUEN ESTADO (3)	2,418.00	763.00	1,014.00	4,195.00	2,559.00	1,362.00	1,194.00	5,115.00
VIVIENDAS DEFICIENTES (3)	130.00	43.00	57.00	230.00	137.00	76.00	67.00	280.00
VIVIENDAS PRECARIAS (3)	52.00	52.00	69.00	173.00	55.00	92.00	81.00	228.00
DENSIDAD DOMICILIARIA	4.40	4.90	4.70	4.70	4.30	4.90	4.60	4.60

(1) ESTIMACIONES A PARTIR DE LOS AGEBS.
(2) ESTIMACIONES SEGÚN NÚMERO DE VIVIENDAS 2000.
(3) ESTIMACIONES.

El sector secundario en el año 1990 expresa el 17.80 % de la PEA, hacia el año 1995 asciende a 17.90 %, incrementándose a 18.20 % en el año 2000, estimando 18.90 % para el año 2004.

El sector terciario representa el 78.40 % de la PEA en el año 1990, decayendo a 76.70 % en el año 1995, para disminuir a 76.40 % en el año 2000, estimando 75.70 % para el año 2004.

Los habitantes que perciben hasta un salario mínimo, en el año 1990 representan el 20.20 % de la PEA, disminuyendo a 20.00 % en el año 1995, para permanecer en 20.00 % en el año 2000, estimando 20.30 % para el año 2004.

La población que percibe de uno a dos salarios mínimos expresa el 43.40 % de la PEA en el año 1990, incrementándose a 44.30 % en el año 1995, para aumentar a 44.70 % en el año 2000, estimando 45.20 % en el año 2004.

Los habitantes que perciben de dos a cinco salarios mínimos ascienden al 28.20 % en el año 1990, permaneciendo en 28.20 % en el año 1995, para decaer a 28.1 % en el año 2000, estimando 27.70 % para el año 2004. (Consultar Cuadros N° 1 y 12).

- **ASPECTOS TERRITORIALES.**

El área de estudio comprende 449.18 hectáreas, dentro de las cuales: 351.25 hectáreas corresponden al área urbana, 89.29 hectáreas son agrícolas y, 8.64 hectáreas tienen una ocupación agropecuaria y de otros usos.

Se prevé que el área urbana actual se expanda ocupando básicamente las zonas: sur, este y oeste de la Agencia de Candiani, debido a las tendencias de promoción de fraccionamientos y de espacios comerciales.

El área de estudio comprende 449.18 hectáreas, al interior de las cuales la zona urbanizada cubre: 260.65 hectáreas en el año 2000, estimándose 355.74 hectáreas en el año 2010 y, 405.74 hectáreas en el año 2020.

Correlativamente, el área urbanizable abarca: 188.53 hectáreas en el año 2000, estimándose 93.44 hectáreas en el año 2010 y, 43.44 hectáreas en el año 2020.

Esta expansión del área urbana actual acentuará la conurbación con los municipios de Santa Cruz Xoxocotlán y San Antonio de la Cal, expresando un área urbana continua, integrada por la adyacencia de las áreas urbanas de aquellos municipios.

- **DINÁMICA URBANA.**

En el año 2000 existen en el área de estudio 20,812.00 habitantes, de los cuales: a) 19,612.00 viven en zona urbanizada, en la cual a su vez: 13,728.00 habitantes residen en zona H3 habitacional de densidad media y, 5,884.00 habitantes se hallan en zonas HS3 habitacional de densidad media con comercio y servicio dentro de la vivienda, CS2 comercio y servicios de intensidad media y, E equipamiento y; b) 1,200.00 habitantes viven en zona urbanizable, en la cual a su vez: 1,080.00 viven en zona H3 habitacional de densidad media y, 120.00 habitantes residen en zonas HS3 habitacional de densidad media con comercio y servicio dentro de la vivienda, CS2 comercio y servicios de intensidad media y, E equipamiento.

Hacia el año 2010 habrá en el área de estudio una población de 31,798.00 habitantes, de los cuales: a) 24,005.00 residirán en zona urbanizada, en la cual a su vez: 16,804.00 han de vivir en zona H3 habitacional de densidad media y, 7,201.00 se ubicarán en zonas HS3 habitacional de densidad media con comercio y servicio dentro de la vivienda, CS2 comercio y servicios de intensidad media y, E equipamiento y; b) 7,793.00 habitantes han de residir en zona urbanizable, en la cual a su vez: 7,014.00 han de habitar en zona H3 habitacional de densidad media y, 779.00 habitantes se espera que ocupen zonas HS3 habitacional de densidad media con comercio y servicio dentro de la vivienda, CS2 comercio y servicios de intensidad media y, E equipamiento.

CUADRO N° 13.
PRONÓSTICO DE POBLACIÓN POR NIVEL DE INGRESOS Y SU DISTRIBUCIÓN POR ZONA PRIMARIA Y SECUNDARIA 2000-2020.

POBLACIÓN POR ZONA					POBLACIÓN POR INGRESOS		
AÑO	ZONA PRIMARIA		ZONA SECUNDARIA		BAJOS	MEDIOS	ALTOS
2000	URBANIZADA	19,612.00	H3	13,728.00	3,157.00	6,040.00	4,531.00
			HS3,CS2,E	5,884.00	1,353.00	2,589.00	1,942.00
	URBANIZABLE	1,200.00	H3	1,080.00	248.00	475.00	357.00
			HS3, CS2, E	120.00	28.00	53.00	39.00
	NO URBANIZABLE	-	A	-	-	-	-
	TOTAL	20,812.00	TOTAL	20,812.00	4,786.00	9,157.00	6,869.00
		100.00 %		100.00 %			
2010	URBANIZADA	24,005.00	H3	16,804.00	3,865.00	7,394.00	5,545.00
			HS3, CS2, E	7,201.00	1,656.00	3,168.00	2,377.00
	URBANIZABLE	7,793.00	H3	7,014.00	1,613.00	3,086.00	2,315.00
			HS3, CS2, E	779.00	179.00	343.00	257.00
	NO URBANIZABLE	-	A	-	-	-	-
	TOTAL	31,798.00	TOTAL	31,798.00	7,313.00	13,991.00	10,494.00
		100.00 %		100.00 %			
2020	URBANIZADA	32,411.00	H2	9,723.00	2,236.00	4,278.00	3,209.00
			H3	14,683.00	3,377.00	6,461.00	4,845.00
			HS3, CS2, E	8,005.00	1,841.00	3,522.00	2,642.00
	URBANIZABLE	22,517.00	H2	11,259.00	2,590.00	4,954.00	3,715.00
			H3	9,006.00	2,071.00	3,963.00	2,972.00
			HS3, CS2, E	2,252.00	518.00	991.00	743.00
	NO URBANIZABLE	-	A	-	-	-	-
	TOTAL	54,928.00	TOTAL	54,928.00	12,633.00	24,169.00	18,126.00
		100.00 %		100.00 %			

Para el año 2020 en el área de estudio se habrá 54,928.00 habitantes, de los cuales: a) 32,411.00 habitarán en zona urbanizada, en la cual a su vez: 9,723.00 habitantes han de residir en zona H2 habitacional de baja densidad, 14,683.00 habitantes en zona H3 habitacional de densidad media y, 8005.00 habitantes en zonas HS3 habitacional de densidad media con comercio y servicio dentro de la vivienda, CS2 comercio y servicios de intensidad media y, E equipamiento y; b) 22,517.00 habitantes han de residir en zona urbanizable, en la cual a su vez: 11,259.00 ocuparán zona H2 habitacional de baja densidad, 9,006.00 vivirán en zona H3 habitacional de densidad media y, 2,252.00 habitantes se hallarán en zonas HS3 habitacional de densidad media con comercio y servicio dentro de la vivienda, CS2 comercio y servicios de intensidad media y, E equipamiento. (Consultar Cuadro N° 13).

Las inserciones en el área de estudio de elementos de equipamiento urbano como: Ciudad Universitaria, los centros comerciales y, algunos hoteles, generan relaciones físicas y funcionales entre esta área y otras del Municipio de Oaxaca de Juárez, las cuales se expresan en desplazamientos cotidianos de vehículos y de personas.

- **PROBLEMÁTICA AMBIENTAL, TENDENCIAS DEL DETERIORO AMBIENTAL Y ESCENARIOS OPCIONALES.**

Actualmente se registran incipientes expresiones de contaminación ambiental, las cuales han sido originadas por la presencia humana.

El río Jalatlaco, en la prolongación de la Calzada de la República que carece de entubamiento produce emanaciones fétidas; el río Salado cada vez más se convierte en el receptáculo de las descargas de aguas negras domiciliarias; el río Atoyac presenta una problemática similar, en menor escala, debido a las obras de saneamiento que se han promovido en sus riberas. Estos tres ríos presentan zonas que se han convertido en tiraderos de basura.

En la Agencia de Cinco Señores, las colonias: Surcos Largos y La Cieneguita presentan expresiones de fecalismo a cielo abierto.

En la Agencia de Candiani, algunos parajes de las áreas baldías que se ubican al sur y sureste, son ocupados como tiraderos de basura a cielo abierto.

El rancho de La Sangre de Cristo cuenta con áreas de cultivo irrigadas por aguas freáticas que han perdido su pureza natural debido a la urbanización cada vez más próxima a él.

En toda el área de estudio se escuchan ruidos generados por vehículos.

3.2. APTITUD EN LAS ÁREAS NATURALES DE LA ZONA.

- **ACTIVIDADES RECREATIVAS, DEPORTIVAS Y TURÍSTICAS.**

En la fracción del centro de la Cabecera Municipal se desarrollan algunas actividades recreativas y deportivas familiares e informales en espacios públicos abiertos que se inscriben en una escala vecinal deficitaria e inadecuada en la unidad habitacional Benito Juárez.

La Agencia de Cinco Señores cuenta: a) en la colonia Cinco Señores, con canchas deportivas en la cuarta calle de prolongación de la Noria, entre las calles 5 de Febrero y Venustiano Carranza y; b) en la Universidad Autónoma “Benito Juárez” de Oaxaca, con una Unidad Deportiva de cobertura municipal.

- **ÁREAS DE PRESERVACIÓN AMBIENTAL.**

La Agencia de Candiani tiene, al este del río Salado, una zona agrícola de 23.24 hectáreas. En ella se practica una agricultura de baja productividad.

Diseminadas en las áreas urbanas del área de estudio se hallan 1.37 hectáreas de áreas verdes, que requieren de una atención permanente.

3.3. ESTIMACIÓN DE LAS DEMANDAS GENERADAS SOBRE LOS COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA URBANA.

En la fracción del centro de la Cabecera Municipal, tanto como en las agencias de Cinco Señores y Candiani, se han estimado las demandas de los elementos básicos de la estructura urbana, tomando como base el aumento de la población.

- **SUELO URBANO.**

Con base en la población actual y prevista, por distintos rangos económicos, se obtienen los requerimientos de suelo urbanizado y urbanizable, indicando su distribución en las zonas secundarias que se establecen. En tal sentido, se correlacionan los habitantes con una densidad bruta promedio de 59 hab/ha.

Al interior del área de estudio, en el año 2000 se expresa: a) una zona urbanizada de 351.25 hectáreas, a la cual se asimilan: 232.68 hectáreas de una zona H3 habitacional de densidad media y, 118.57 hectáreas de zonas HS3 habitacional de densidad media con comercio y servicio dentro de la vivienda, CS2 comercio y servicios de intensidad media y, E equipamiento y; b) una zona urbanizable de 11.20 hectáreas, que incluye: 9.70 hectáreas de una zona H3 habitacional de densidad media y, 1.50 hectáreas de zonas HS3 habitacional de densidad media con comercio y servicio dentro de la vivienda, CS2 comercio y servicios de intensidad media y, E equipamiento.

Para el año 2010 se prevé: a) la zona urbanizada de 351.25 hectáreas se ha de integrar con 284.81 hectáreas de una zona H3 habitacional de densidad media y, 66.44 hectáreas de zonas HS3 habitacional de densidad media con comercio y servicio dentro de la vivienda, CS2 comercio y servicios de intensidad media y, E equipamiento y; b) una zona urbanizable de 26.14 hectáreas, que comprende: 19.63 hectáreas de una zona habitacional de densidad media y, 6.51 hectáreas de zonas HS3 habitacional de densidad media con comercio y servicio dentro de la vivienda, CS2 comercio y servicios de intensidad media y, E equipamiento.

CUADRO N° 14
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE SUELO URBANIZADO Y URBANIZABLE 2000-2020.

ETAPAS	ZONAS PRIMARIAS		ZONAS SECUNDARIAS	
	ZONA	HA	ZONA	HA
2000	URBANIZADA	351.25	H3 HS3, CS2, E	232.68 118.57
	URBANIZABLE	11.20	H3 HS3, CS2, E	9.70 1.50
	SUBTOTAL	362.45	-	362.45
2010	URBANIZADA	351.25	H3 HS3, CS2, E	284.81 66.44
	URBANIZABLE	26.14	H3 HS3, CS2, E	19.63 6.51
	SUBTOTAL	377.39	-	377.39
2020	URBANIZADA	351.25	H2 H3 HS3, CS2, E	68.67 156.27 126.31
	URBANIZABLE	37.35	H2 H3 HS3, CS2, E	10.66 18.68 8.01
	SUBTOTAL	388.60	-	388.60

Se estima para el año 2020: a) la zona urbanizada de 351.25 hectáreas ha de englobar: 94.81 hectáreas de una zona H2 habitacional de baja densidad, 175.63 hectáreas de una zona H3 habitacional de densidad media y, 80.81 hectáreas de zonas HS3 habitacional de densidad media con comercio y servicio dentro de la vivienda, CS2 comercio y servicios de intensidad media y, E equipamiento y; b) una zona urbanizable de 37.35 hectáreas, a la que se asimilan: 10.66 hectáreas de una zona H2 habitacional de baja densidad, 18.68 hectáreas de una zona H3 habitacional de densidad media y, 8.01 hectáreas de zonas HS3 habitacional de densidad media con comercio y servicio dentro de la vivienda, CS2 comercio y servicios de intensidad media y, E equipamiento. (Consultar Cuadro N° 14).

- **VIVIENDA**.

La población actual y futura sirve de sustento para los cálculos de los requerimientos de viviendas en el área de estudio. Se consideran 5 ocupantes por vivienda en el periodo considerado. Para obtener las viviendas requeridas por nivel de ingresos, se tienen presentes tres niveles: bajo (0 a 3 s.m.), medio (3 a 5 s.m.) y, alto (más de 5 s.m.).

Durante el año 2000 se requieren 596.00 viviendas; para el año 2010 se necesitan 197.00 viviendas y; para el año 2020 harán falta 626.00 viviendas.

Entre los años 2000 y 2010 se requieren 793.00 viviendas; entre los años 2010 y 2020 se necesitan 1,419.00 viviendas y; globalmente entre los años 2000 y 2020 son necesarias 2,212.00 viviendas.

En todos los periodos destaca el déficit de viviendas de nivel bajo; enseguida se ubican las viviendas requeridas de nivel medio y; finalmente se ubica el déficit de viviendas de nivel alto. (Consultar Cuadro N° 15).

CUADRO N° 15
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE VIVIENDA POR NIVEL DE INGRESOS 2000-2020.

TIPO DE VIVIENDA	AÑO			ACUMULADAS EN EL PERIODO		
	2000	2010	2020	2000-2010	2010-2020	1999-2020
NIVEL ALTO	57.00	28.00	55.00	85.00	140.00	225.00
NIVEL MEDIO	22.00	98.00	390.00	120.00	510.00	630.00
NIVEL BAJO	517.00	71.00	181.00	588.00	769.00	1,357.00
TOTAL	596.00	197.00	626.00	793.00	1,419.00	2,212.00

- **EQUIPAMIENTO URBANO.**

- *Fracción del Centro de la Cabecera Municipal.*

En el periodo que comprende los años de 2000 a 2010, se espera un requerimiento para la dotación de elementos de equipamiento urbano de 2,865.00 m^2 de terreno y de 1,435.00 m^2 de construcción. (Consultar Cuadro N° 16).

CUADRO N° 16.
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 2000-2010. FRACCIÓN CENTRO DE LA CABECERA MUNICIPAL.

N°	ELEMENTO REQUERIDO	SUP. TERRENO M2	SUP. CONSTRUIDA M2	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA
1	GUARDERÍA INFANTIL	320.00	200.00	2 CENTROS VECINALES EN SECTOR POPULAR
1	CENTRO SOCIAL POPULAR	500.00	250.00	
1	UNIDAD MÉDICA	190.00	75.00	
1	BIBLIOTECA LOCAL	175.00	70.00	
1	MERCADO PÚBLICO	1,680.00	840.00	1 CENTRO DE BARRIO EN SECTOR POPULAR
	TOTAL	2,865.00	1,435.00	

Entre los años 2010 y 2020 se estima un requerimiento para la dotación de elementos de equipamiento urbano de 825.00 m2 de terreno y de 405.00 m2 de construcción. (Consultar Cuadro N° 17).

CUADRO N° 17.
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 2010 2020. FRACCIÓN CENTRO DE LA CABECERA MUNICIPAL.

N°	ELEMENTO REQUERIDO	SUP. TERRENO M2	SUP. CONSTRUIDA M2	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA
1	GUARDERÍA INFANTIL	240.00	150.00	2 CENTROS VECINALES EN SECTOR POPULAR
1	UNIDAD MÉDICA	190.00	75.00	
1	BIBLIOTECA LOCAL	175.00	70.00	
1	MINISTERIO PÚBLICO ESTATAL	220.00	110.00	1 CENTRO DE BARRIO EN SECTOR POPULAR
	TOTAL	825.00	405.00	

- *Agencia de Cinco Señores.*

Los años que transcurren entre 2000 y 2010 se vinculan a un requerimiento de elementos de equipamiento urbano de: 15,656.00 m^2 de terreno y de 5,635.00 m^2 de construcción. (Consultar Cuadro N° 18).
Durante los años que van del 2010 al 2020 los requerimientos de elementos de equipamiento urbano ascienden a 1,635.00 m^2 de terreno y 610.00 m^2 de construcción. (Consultar Cuadro N° 19).

CUADRO N° 18.
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 2000-2010. AGENCIA DE CINCO SEÑORES.

N°	ELEMENTO REQUERIDO	SUP. TERRENO M2	SUP. CONSTRUIDA M2	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA
2	JARDÍN DE NIÑOS (9 AULAS)	3,816.00	1,494.00	2 CENTROS VECINALES EN SECTOR POPULAR
1	ESCUELA PRIMARIA (18 AULAS)	7,020.00	2,106.00	
1	MERCADO (60 PUESTOS)	1,920.00	960.00	
1	GUARDERÍA (8 MÓDULOS)	640.00	400.00	
1	CLÍNICA (4 CONSULTORIOS)	760.00	300.00	
1	SECUNDARIA GENERAL (3 AULAS)	1,500.00	375.00	1 CENTRO DE BARRIO
	TOTAL	15,656.00	5,635.00	

CUADRO N° 19.
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 2010-2020. AGENCIA DE CINCO SEÑORES.

N°	ELEMENTO REQUERIDO	SUP. TERRENO M2	SUP. CONSTRUIDA M2	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA
1	MÓDULO DE VIGILANCIA (60 M2 CONST.)	150.00	60.00	2 CENTROS VECINALES EN SECTOR POPULAR
1	VELATORIO PÚBLICO (2 CAPILLAS ARD.)	810.00	230.00	
1	CENTRO SOCIAL (250.00 M2 CONST.)	500.00	250.00	1 CENTRO DE BARRIO
1	BIBLIOTECA (70.00 M2 CONST.)	175.00	70.00	1 CENTRO DE AG. DE POLICÍA
	TOTAL	1,635.00	610.00	

- *Agencia de Candiani.*

Entre los años de 2000 al 2010 los requerimientos de elementos de equipamiento urbano suman 5,005.00 m^2 de terreno y 1,905.00 m^2 de construcción. (Consultar Cuadro N° 20).
En el periodo del año 2010 al 2020 los requerimientos de elementos de equipamiento urbano son de 4,625.00 m^2 de terreno y 1,730.00 m^2 de construcción. (Consultar Cuadro N° 21).

CUADRO N° 20.
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 2000-2010. AGENCIA DE CANDIANI.

N°	ELEMENTO REQUERIDO	SUP. TERRENO M2	SUP. CONSTRUIDA M2	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA
1	JARDÍN DE NIÑOS (3 AULAS)	635.00	250.00	2 CENTROS VECINALES EN SECTOR POPULAR
1	CLÍNICA (6 CONSULTORIOS)	1,140.00	450.00	
1	VELATORIO PÚBLICO (2 CAPILLAS ARD.)	810.00	230.00	
1	GUARDERÍA (8 MÓDULOS)	640.00	400.00	
1	SECUNDARIA (3 AULAS)	1,500.00	375.00	1 CENTRO DE BARRIO
1	MERCADO O TIANGUIS (20 PUESTOS)	280.00	200.00	
	TOTAL	5,005.00	1,905.00	

CUADRO N° 21.
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 2010-2020. AGENCIA DE CANDIANI.

N°	ELEMENTOS REQUERIDOS	SUP. TERRENO M2	SUP. CONSTRUIDA M2	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA
1	CLÍNICA HOSPITAL (15 CAMAS)	2,550.00	1,350.00	2 CENTROS VECINALES EN SECTOR POPULAR
1	MODULO DE POLICÍA (60 M2 CONST.)	150.00	60.00	
1	JUEGOS INFANTILES (1,250.00 M2 TERR.)	1,250.00	SIN CONST.	
1	CENTRO SOCIAL (250.00 M2 CONST.)	500.00	250.00	
1	BIBLIOTECA (70 M2 CONST.)	175.00	70.00	1 CENTRO DE BARRIO
	TOTAL	4,625.00	1,730.00	

Globalmente, en la fracción del centro de la Cabecera Municipal, la Agencia de Cinco Señores y, la Agencia de Candiani, se tienen los siguientes requerimientos de suelo y construcción para equipamiento urbano: a) en el año 2000 existe un rezago de 1,709.20 m^2 de terreno y 927.28 m^2 de construcción; b)

entre los años 2000 y 2010 el déficit es de 23,526.00 m² de terreno y 8,975.00 m² de construcción; c) durante el periodo 2010-2020 los requerimientos son de 7,085.00 m² de terreno y 2,745.00 m² de construcción y; d) entre los años 2000 y 2020 se necesitan 32,320.20 m² de terreno y 12,647.28 m² de construcción.

CUADRO N° 22.
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO 2000-2020, FRACCIÓN CENTRO DE LA CABECERA MUNICIPAL, CINCO SEÑORES Y CANDIANI.

LUGAR	REZAGO 2000		2000-2010		2010-2020		2000-2020	
	SUP. TERR. M2	SUP. CONST. M2	SUP. TERR. M2	SUP. CONST. M2	SUP. TERR. M2	SUP. CONST. M2	SUP. TERR. M2	SUP. CONST. M2
CINCO SEÑORES	-	-	15,656.00	5,635.00	1,635.00	610.00	17,291.00	6,245.00
CANDIANI	549.20	277.28	5,005.00	1,905.00	4,625.00	1,730.00	10,179.20	3,912.28
FRAC. CENTRO	1,160.00	650.00	2,865.00	1,435.00	825.00	405.00	4,850.00	2,490.00
TOTAL	1,709.20	927.28	23,526.00	8,975.00	7,085.00	2,745.00	32,320.20	12,647.28

- **INFRAESTRUCTURA URBANA.**

De manera global, en la fracción del centro de la Cabecera Municipal, en la Agencia de Cinco Señores y, en la Agencia de Candiani, en lo relativo al agua potable y a las aguas residuales se tiene lo siguiente:

Agua potable: a) En el periodo de 2000 al año 2004 se prevé una demanda de 11.28 litros por segundo; b) entre los años 2004 y 2010 se estima una demanda de agua de 14.15 litros por segundo; c) los años que van del 2010 al 2020 plantean una demanda de 53.54 litros por segundo y; d) acumulativamente, entre los años 2000 y 2020 la demanda es de 78.97 litros por segundo.

Aguas residuales: a) Durante los años que van de 2000 al 2004 el aforo de aguas servidas es de 9,02 litros por segundo; b) entre los años 2004 y 2010 el aforo estimado es de 11.32 litros por segundo; c) el periodo del 2010 al 2020 se espera un aforo de 42.83 litros por segundo y; d) el aforo acumulado entre 2000 y 2020 es de 63.18 litros por segundo. (Consultar Cuadro N° 23).

CUADRO N° 23.
PROGRAMA URBANO.
REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA URBANA.

INFRAESTRUCTURA	AÑO				ACUMULADO EN EL PERIODO			
	2000	2004	2010	2020	2000-2004	2004-2010	2010-2020	2000-2020
AGUA POTABLE								
GASTO M3/DÍA	4,162.40	5,137.20	6,359.60	10,985.60	974.80	1,222.40	4,626.00	6,823.20
GASTO LPS.	48.17	59.45	73.60	127.14	11.28	14.15	53.54	78.97
AGUAS RESIDUALES								
GASTO M3/DÍA	3,329.92	4,109.76	5,087.68	8,788.48	779.84	977.92	3,700.80	5,458.56
GASTO LPS.	38.54	47.56	58.88	101.71	9.02	11.32	42.83	63.18

4. OBJETIVOS Y POLÍTICAS

4.1. OBJETIVOS

Considerando la problemática urbanística expresada en el diagnóstico y el pronóstico, tanto como las propuestas generales contenidas en el *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, 1994,* al elaborar el *Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Sur: Agencias Cinco Señores, Candiani y, Cabecera Municipal, Oaxaca, de Juárez,* se define la ordenación territorial que se ha de sustentar en los 23 años que están por venir.

El objetivo básico del *Plan Parcial* es definir la estrategia de ordenación y regulación de los asentamientos humanos, así como el ordenamiento urbanístico de las áreas agrícolas y baldías, para integrarlas coherentemente a la estructura urbana de la zona conurbada y elevar el nivel y calidad de vida de los habitantes de la fracción Centro y de las agencias consideradas.

Se busca integrar la estrategia, políticas, acciones y, la zonificación detallada, en un documento técnico que permita regular el uso y aprovechamiento del suelo urbano y urbanizable.

La *Ley General de asentamientos Humanos* y la *Ley de desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca,* tanto como las atribuciones municipales en el ámbito del desarrollo urbano, constituyen el sustento normativo y operativo de los instrumentos del *Plan Parcial,* enfocados al fortalecimiento de la planeación, regulación y control del desarrollo urbano en el área de estudio.

En congruencia con este objetivo general, tanto como con la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca,* se expresa un conjunto de objetivos particulares:

a) Identificar las demandas de suelo, vivienda, servicios, infraestructura y equipamiento urbano, en función de su distribución territorial y de sus diferentes formas de consumo.

b) Encauzar institucionalmente las demandas ciudadanas de uso y aprovechamiento de diferentes zonas del territorio, promoviendo su congruencia con el conjunto de elementos que integran la estructura urbana.

c) Definir un modelo de ordenación territorial y urbano detallando el uso y aprovechamiento del suelo.

d) Promover la distribución equilibrada de la población, atendiendo su acceso a la vivienda, la infraestructura y el equipamiento.

e) Mejorar las zonas urbanas que presenten condiciones físicas y funcionales inadecuadas.

f) Dotar la estructura urbana básica para las zonas urbanizables.

g) Conservar y mejorar la imagen urbana y, el patrimonio arquitectónico, histórico y cultural, en cada una de las zonas que se asimilan al área de estudio.

h) Definir el marco de referencia para concertar acciones con las autoridades estatales y federales y, con las propias comunidades y los particulares.

i) Establecer los procedimientos que deberán cumplir los promotores públicos, privados o sociales, para el desarrollo ordenado y armónico de las zonas en que intervienen en la estructura urbana.

j) Intervenir normativamente en la regulación del mercado inmobiliario del suelo y la vivienda, evitando usos inadecuados y, procesos irregulares de lotificación y subdivisión del suelo urbano, tanto como de producción de la vivienda.

4.2. POLÍTICAS Y LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO.

En congruencia con tales objetivos, se plantea el ordenamiento, la regulación y, el control del desarrollo urbano al interior del área de estudio, planteando las siguientes políticas:

- **MEDIO AMBIENTE**

- Limpiar los cauces de los ríos Atoyac y Salado y arroyos de la zona, preservándolos de las descargas de aguas residuales.
- Condicionar los futuros desarrollos inmobiliarios al tratamiento de aguas residuales, previamente a su desagüe en las redes de drenaje o en los cauces naturales.
- Controlar la explotación acuífera en la zona, incentivando la recarga.
- Evitar la erosión del suelo mediante la forestación y reforestación en las áreas naturales y áreas verdes, y márgenes de los ríos Atoyac y Salado.
- Controlar y regular los escurrimientos pluviales en los ríos y arroyos de la zona, mediante proyectos y acciones específicas.
- Promover la construcción de colectores marginales y plantas de tratamiento.

- **SUELO**

- Precisar los límites del área urbana en el territorio normado por el *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, 1994,* documentando las propiedades y jurisdicciones vinculadas con aquel.
- En las áreas ejidales, comunales y, de pequeña propiedad, se tiene que clasificar el suelo urbanizable para el crecimiento urbano previsto en el presente *Plan Parcial.*
- En los lotes baldíos inscritos en el área urbana, se promoverá la saturación urbana, mediante la ocupación de aquellos, con usos habitacionales, comerciales y de servicios, evitando modificar las densidades y las formas de aprovechamiento en cada zona del área urbana.
- Promover la adquisición de suelo destinado a equipamiento urbano, para atender las necesidades colectivas de la población.

- **ESTRUCTURA URBANA**

- Consolidar dos centros de Agencia de Policía, uno en Candiani y otro en Cinco Señores, con equipamiento y servicios con cobertura para cada Agencia, clasificando adecuadamente los usos del suelo y la circulación.
- Consolidar: a) centros de barrio: 1 en la Agencia Candiani y, 1 en la Agencia Cinco Señores; b) centros vecinales: 4 en Candiani, 4 en Cinco Señores y, 4 en la fracción del Centro de la Cabecera Municipal, a fin de articular la estructura urbana y, ampliar la cobertura de atención de las necesidades colectivas de la población.
- Estructurar una red vial mediante vías primarias, secundarias y locales, que: jerarquice adecuadamente los flujos vehiculares, posibilite la accesibilidad a todos los sectores del área urbana y, articule las vías propuestas en los futuros desarrollos inmobiliarios.

- **VIVIENDA**

- Clasificar el suelo posibilitando la edificación de viviendas, considerando la promoción inmobiliaria, tanto como las necesidades, posibilidades y preferencias de la población.
- Promover un sistema de normas que regulen adecuadamente las condiciones de habitabilidad, diseño e integración urbana de las nuevas viviendas que se construyan.
- Las urbanizaciones y la promoción de viviendas de densidad media y baja, únicamente se permitirán en las zonas urbanizables y de crecimiento urbano.
- Incentivar las acciones para la construcción y mejoramiento de la vivienda popular y media.
- Las viviendas irregulares enclavadas en derechos de vía y zonas federales deberán ser restringidas.

- **EQUIPAMIENTO**

- Impulsar un programa de dotación de equipamiento urbano a corto, mediano y largo plazo, en el ámbito de cobertura del Municipio.
- Incorporar a las comunidades y a los particulares en la promoción y realización del equipamiento urbano básico.
- Gestionar ante las autoridades federales y estatales la dotación del equipamiento a su cargo, en los subsistemas de salud, asistencia pública y, comercio popular.

- **VIALIDAD Y TRANSPORTE**

- Conservar los derechos de vía existentes y, establecer aquellos que sean necesarios.
- En las dos agencias se debe consolidar una red vial, mediante vías primarias y secundarias que resuelvan los problemas de tránsito, al tiempo que se logre su integración con el resto de la zona conurbada.
- Las vías secundarias establecidas en el presente *Plan Parcial* se deben construir concertando a las autoridades municipales y a los particulares.
- Aplicar un programa de reordenamiento del transporte colectivo urbano en la zona.
- Realizar los estudios y proyectos para construir una terminal de transporte urbano adecuada.

- **INFRAESTRUCTURA URBANA**

- Rehabilitar y ampliar las redes de agua existentes, hasta constituir un sistema integral.
- Mejorar los servicios de agua potable, realizar micromedición en todo el sistema, adecuar tarifas de dotación y consumo en función de los niveles económicos de la población demandante.
- Las fuentes de abastecimiento de agua consideradas en el sistema general de la zona conurbada, se deben vincular con el sistema particular de la zona.
- El sistema general de drenaje de la zona conurbada se debe vincular con una red de colectores primarios y un sistema de saneamiento de aguas residuales en la zona.
- Los cauces de los ríos y arroyos de la zona únicamente deben conducir agua de lluvia, para constituirse en la base de una red natural de drenaje pluvial.

- **PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL**

- Normar el uso del suelo para regular y controlar las edificaciones, y así mejorar las condiciones de imagen urbana en cada una de las actuales zonas habitacionales y de futuro desarrollo.
- Aplicar la normatividad relativa a la conservación de la zona de ensanchamiento del centro histórico.

- **DESECHOS SÓLIDOS**

- Suprimir los tiraderos a cielo abierto próximos a los ríos, arroyos y colonias populares.
- Implementar programas de acopio, separación, recolección, tratamiento y disposición final de los desechos sólidos, en correspondencia con las características de la zona.

- **PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS URBANAS**

- Inventariar y controlar las zonas de riesgo potencial, para implementar programas de protección civil.

5. ESTRATEGIA

5.1. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Se elaboran soluciones que se expresan en políticas y acciones concretas en el mediano y largo plazo, en congruencia con los objetivos previamente establecidos.

Básicamente se orienta la planeación y la gestión del desarrollo urbano. La aprobación del *Plan Parcial* le confiere carácter jurídico para conducir las acciones de la sociedad y del gobierno, mediante un proyecto que se concrete en el tiempo y en el espacio urbano.

En el *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada* se identifica en esta área una zona de vivienda con densidades: baja 30 viv/ha, media 40 viv/ha y, alta 50 viv/ha; con inserciones de equipamiento urbano; vialidades de tipo urbana-regional y primaria, que se asimilan a la red vial metropolitana; de manera limitada se advierten reducidas áreas agrícolas.

- **POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DEMOGRÁFICA EN EL ÁREA.**

Con base en el *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca 1994,* se estima: a) una población residente en la conurbación de 452,504 habitantes para el año 2000. La población del área de estudio en ese mismo año es de 20,812 habitantes, que representan el 4.60 %; b) 557,534 habitantes en la conurbación en el año 2004, inscribiéndose 25,686 habitantes en el área de estudio, que expresan el 4.61 %; c) 663,455 habitantes en la conurbación en el año 2010, asimilándose a aquella 31,798 habitantes del área de estudio, que equivalen al 4.79 % y; d) 939,494 habitantes en la conurbación en el año 2020, inscribiéndose en ella 54,928 habitantes, que representan el 5.85 %.

Se propone un programa de ocupación del suelo que disminuya los impactos negativos que se pudieran producir.

- Uso racional de los espacios que disponen de la infraestructura básica para su consolidación.
- Ocupación de los predios baldíos inscritos en el área urbana.
- Coordinar con los particulares y con las autoridades pertinentes el consumo del suelo urbano y urbanizable, a fin de darle congruencia técnica y normativa.

- **ESTRATEGIA DE ORDENACIÓN ECOLÓGICA DE LAS ÁREAS NATURALES Y AGRÍCOLAS.**

Aquellas que se localizan al oriente y sur de Ciudad Universitaria suman 11.36 hectáreas que se inscriben en un proceso de lotificación y comercialización del suelo, mudándose progresivamente en zonas de vivienda densidad baja 30 viv/ha y de vivienda densidad media 40 viv/ha, así como en subcentro urbano respectivamente.

Al suroeste se plantea el Rancho La Sangre de Cristo como una zona de equipamiento, en torno a la cual se promueve una urbanización para uso de vivienda densidad baja 30 viv/ha, en la cual se requiere de una vigilancia y de una aplicación de la normatividad vigente, a fin de lograr una adecuada dosificación de áreas de donación y de áreas verdes.

- **ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO.**
  - El espacio que se inscribe como parte del centro histórico será objeto de una adecuación de la imagen urbana, a fin de lograr relaciones espaciales y formales de correspondencia y armonía entre las obras históricas y tradicionales y, aquellas del siglo veinte.
  - En el área consolidada del norte, noroeste y noreste, se establece una regulación y un control sobre los usos del suelo y las densidades, tomando como base el *Plan de Ordenamiento.*
  - El espacio que ocupa la pequeña propiedad, rancho La Sangre de Cristo, se destina a equipamiento urbano, atendiendo la compatibilidad que debe guardar con el entorno a él adyacente.
  - Al sureste se plantea un conjunto de subcentros urbanos, en torno a los cuales se desarrollan zonas de vivienda.

5.2. ESTRUCTURA URBANA.

- **CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO.**

El área de estudio en la que se aplica el presente *Plan Parcial* comprende 449.18 hectáreas, en la que se inscriben: una fracción del centro de la Cabecera Municipal con 105.99 hectáreas; la Agencia de Cinco Señores con 115.98 hectáreas y; la Agencia de Candiani con 227.21 hectáreas. La *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca* norma la zonificación, expresándola en este caso en los siguientes términos:

a) *Zona urbanizada.* Abarca 351.25 hectáreas, que representan el 78.20 % del área de estudio.
b) *Zona urbanizable de desarrollo concertado.* Con una superficie de 37.35 hectáreas, representativas del 8.31 % del área de estudio.
c) *Zona de equipamiento urbano.* Cubre 10.36 hectáreas, que equivalen al 2.31 % del área de estudio.

- **LÍMITES DE LAS ZONAS URBANIZADAS Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO.**

Al norte, con: el periférico, la avenida Lázaro Cárdenas y, la calle 5 de Febrero.

Al este, con: la prolongación de la Calzada de la República y, el bordo del río Salado.

Al sur, con: la colindancia sur del Instituto Carlos Gracida, la colindancia sur del rancho La Sangre de Cristo y, la calle Fresno.

Al oeste, con: el bordo del río Atoyac, la calle río Cortés y, la calle Puerto Ensenada.

- **SUBCENTROS URBANOS Y ÁREAS CONCENTRADORAS DE ACTIVIDAD.**

El acceso de la población a los bienes y servicios, así como a la convivencia e integración social en las zonas urbanizadas y urbanizables de desarrollo concertado, se logrará mediante la definición de espacios centrales para la localización de actividades comerciales y de servicios comunitarios, consolidando espacios ya existentes, tradicionalmente conocidos por la población, al tiempo que se constituyan nuevos centros en zonas urbanizadas en proceso de habitación o de urbanización futura.

Se busca la autosuficiencia en los servicios básicos, en colonias, barrios y fraccionamientos, localizando nodos estratégicos en los que se inscriban: centros de agencias de policía, centros de barrios y centros vecinales. En tal sentido, se clasifica el suelo, promoviendo la localización de las actividades requeridas, combinando adecuadamente los usos del suelo, proponiendo su intensidad de aprovechamiento. En cada centro se elabora un programa de requerimientos de equipamiento urbano, para que su dotación sea congruente. Todo ello se logrará mediante la coordinación entre el Ayuntamiento, los organismos sectoriales públicos y privados y, las agencias municipales involucradas.

Para constituir una estructura urbana más articulada, se propone:

- **EQUIPAMIENTO URBANO.**

Para atender las necesidades de consumo colectivo, el bienestar, la identidad cultural, en cada uno de los centros vecinales, de barrios y de agencias de policía, se dosifican normativamente los elementos en los diversos niveles, atendiendo las características socioeconómicas de la población.

- **VIALIDAD.**

Vialidad regional.

Está representada por la avenida Símbolos Patrios.

Vialidad primaria.

Vialidades de norte a sur, empezando por el oriente:

Calle 16 de Septiembre, bordo del río Salado.

Periférico, avenida Universidad.

Huerto los Ciruelos.

Vialidades de oriente a poniente, empezando por el norte:
Avenida Lázaro Cárdenas.
Periférico.

Vialidad secundaria.
Vialidades de norte a sur, empezando por el oriente:
Calles: Huamuchil, la Cieneguita, Nundehui.
Calle 5 de Febrero.
Calle la Costa.
Calle prolongación de Fiallo.
Calle Francisco I. Madero.
Calle Vicente Guerrero.
Vialidades de oriente a poniente, empezando por el norte:
Prolongación de calzada de la República.
Calles: la Noria, prolongación de la Noria.
Calle Reforma Agraria.
Calles: Mitla, prolongación de Mitla.
Calle Mártires de Tacubaya.
Calle Eulalio Gutiérrez.
Avenida Linderos.
Calle Fresno.
Calle Calazanz.
Avenida Carlos Gracida.

Nodos viales.
Entre ellos se hallan las intersecciones, las confluencias y los distribuidores viales, los cuales se localizan en:
Avenida Ferrocarril y calle 16 de Septiembre.
Calles: prolongación de la Noria y 16 de Septiembre.
Calles: Reforma Agraria y 16 de Septiembre.
Avenida Lázaro Cárdenas y calle 5 de Febrero.
Avenida Lázaro Cárdenas y Periférico.
Periférico y prolongación de calzada de la República.
Periférico, calle la Noria y avenida Ferrocarril.
Avenida Ferrocarril, calles: Huerto los Olivos y Reforma Agraria.
Avenida Universidad y privada Huerto las Flores.
Avenida Universidad, avenida Linderos y, calle Huerto los Ciruelos.
Avenida Universidad, calles: Fresno y Calazanz.
Avenidas: Universidad y Carlos Gracida.
Periférico y calle Huerto los Ciruelos.
Periférico y calle la Costa.
Periférico y calle Xicotencatl.
Periférico y calle prolongación de Fiallo.

Periférico y avenida Símbolos Patrios.
Periférico y calle Vicente Guerrero.
Periférico y puente Porfirio Díaz, Cuarto Centenario.
Avenida Símbolos Patrios y calle prolongación de Fiallo.
Avenida Símbolos Patrios y calle río Cortés.
Avenida Símbolos Patrios, calle la Luz y privada del Sol.
Avenidas: Símbolos Patrios y Universidad.
Avenida Símbolos Patrios y calle sin nombre.

- **ZONA AGRÍCOLA.**

Al sureste del área de estudio se ubica una zona agrícola de 23.24 hectáreas, en las que se practica una agricultura de temporal de baja productividad.

CUADRO N° 24.
ESTRUCTURA URBANA PREVISTA.

CLAVE	ZONA Y USO DEL SUELO	SUP. HA.	% A.U.	% A.E.
	ZONAS URBANIZADAS Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO			
H2	HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD	79.33	19.96	17.66
H3	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA	174.95	39.60	38.95
H4	HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD	0.94	0.21	0.21
HS3	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO Y SERVICIOS	16.63	1.77	3.70
	TOTAL USO HABITACIONAL	271.85	61.54	60.52
CS2	COMERCIO Y SERVICIOS DE INTENSIDAD MEDIA	45.24	10.42	10.07
E	EQUIPAMIENTO	64.73	14.65	14.41
A	AGRÍCOLA	21.99	4.80	4.90
	TOTAL DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	131.96	29.87	29.38
I	INDUSTRIA	1.74	0.39	0.39
IN	INFRAESTRUCTURA	0.36	0.08	0.08
AV	ÁREA VERDE	3.06	0.69	0.68
	VIALIDAD REGIONAL	2.73	0.62	0.61
	VIALIDAD PRIMARIA	22.48	5.10	5.00
	VIALIDAD SECUNDARIA	7.53	1.71	1.68
	TOTAL DE OTROS USOS	37.90	8.59	8.44
	TOTAL DE ZONAS URBANIZADAS Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO	441.71	100.00	98.34
	ZONAS NO URBANIZABLES	7.05	-	1.57
	ZONA FEDERAL	0.42	-	0.09
	TOTAL DE ZONAS NO URBANIZABLES	7.47	-	1.66
	TOTAL DEL ÁREA DE ESTUDIO	449.18	-	100.00

S, CANDIANI Y,

cola de 23.24
poral de baja

	% A.U.	% A.E.
	19.96	17.66
	39.60	38.95
	0.21	0.21
	1.77	3.70
	61.54	60.52
	10.42	10.07
	14.65	14.41
	4.80	4.90
	29.87	29.38
	0.39	0.39
	0.08	0.08
	0.69	0.68
	0.62	0.61
	5.10	5.00
	1.71	1.68
	8.59	8.44
	100.00	98.34
	-	1.57
	-	0.09
	-	1.66
	-	100.00

, OAXACA

ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL

TABLA DE USOS DE SUELO PARA LAS AGENCIAS DE POLICÍA DE 5 SEÑORES, CANDIANI Y CABECERA MUNICIPAL, OAXACA DE JUAREZ

USO GENERAL			USO ESPECIFICO	INTENSIDAD	ZONIFICACION SECUNDARIA										
					H2	H3*	H4*	HS3*	CS2*	E*	AD*	AV*	I1*	IN*	AP
1. HABITACION	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x
			Mas de 50 viviendas, en conjunto horizontal o vertical	Mas de 50 viviendas (I A)	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	x
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farma-cias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrería, servicio de limpieza y reparación de artículos en general.	Hasta 30 m2 const.	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x	x
				De 31 hasta 120 m2 const	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
				De 121 a 500 m2 const.	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
				Más de 500 m2 const. (EE)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	2.2	COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION	Establecimientos para la venta de materiales para la construcción, cemento, varilla, bloques, arena.	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales Eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y electrodomésticos; mueblerías, joyería, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar y estudios y laboratorios fotográficos.	Hasta 30 m2 const.	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x	x
				De 31 hasta 120 m2 const.	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
				De 121 a 500 m2 const.	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
				Mas de 500 m2 const. (EE)	x	x	x	x	o	x	x	x	o	x	x
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Hasta 500 m2 const.	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
				Más de 500 m2 const. (EE)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
	2.5	CENTROS COMERCIALES	Tiendas departamentales y centros comerciales	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHICULOS Y MAQUINARIA	Agencias y distribuidoras de vehículos y maquinaria con taller de servicio, venta de unidades nuevas y usadas.	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	o	x	x	x	o	x	x
			Talleres de reparación, lavado, lubricación para Hojalatería, servicio para autos y camiones ligeros llanteras, vulcanizadora y refaccionarias	Hasta 250 m2 const.	x	x	x	x	o	x	x	x	o	x	x
				De 251 a 500 m2 const.	x	x	x	x	o	x	x	x	o	x	x
				Más de 500 m2 const. (EE)	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x
			Talleres para reparación y mantenimiento de vehículos suburbanos, de carga y maquinaria pesada	Hasta 500 m2 const.	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x
				Más de 500 m2 const. (EE)	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x
			Deshuesaderos	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Materiales, venta de productos, químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, Imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo.	Hasta 30 m2 const.	x	x	x	x	o	x	x	x	o	x	x
				De 31 hasta 120 m2 const.	x	x	x	x	o	x	x	x	o	x	x
				De 121 a 500 m2 const.	x	x	x	x	o	x	x	x	o	x	x
				Más de 500 m2 const. (EE)	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x
	2.9	BAÑOS PUBLICOS	Baños públicos	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
	2.10	ALMACENAMIENTO DISTRIBU-CION Y ABASTO	Centrales de abasto y bodega de productos Perecederos	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	x	o	x	x	o	x	x
			Bodega y centros de transferencia de productos no Perecederos	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x
			Rastros, frigoríficos u obradores	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	x	o	x	x	o	x	x
			Depósitos de gas líquido, combustibles o explosivos Gasolineras	Cualquier superficie (IA)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
				Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	o	x	x	x	o	x	x
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	Hasta 120 m2 const.	x	x	x	x	o	x	x	o	x	x	x
				De 121 a 500 m2 const.	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
				De 501 a 1,000 m2 const.	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
				Más de 1,000 m2 const. (EE)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHOLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas cantinas, bares, cervecerías, centros nocturnos salones para fiestas, banquetes y bailes, discotecas, videobares.	Hasta 120 m2 const.	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
				De 121 a 500 m2 const.	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
				De 501 a 1,000 m2 const.	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
				Mas de 1,000 m2 const. (EE)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
3.SERVICIO	3.1.1	OFICINAS DE ADMINISTRACION PUBLICA Y PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representacio-nes extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telmex, Oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 30 m2 const.	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	x
				De 31 hasta 120 m2 const.	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
				De 121 a 500 m2 const.	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
				De 501 a 1,000 m2 const.	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
				Más de 1,000 m2 const. (EE)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, Casas de cambio, afianzadoras, hipotecas.	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	o	x	x	x	o	x	x
	3.2.1	CLINICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Consultorios, centros de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas.	Hasta 10 consultorios	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x
				Más de 10 consultorios (EE)	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospitales generales, de especialidades, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x
				Más de 10 camas (EE)	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de inte-gración y protección.	Hasta 1,000 m2 const.	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x
				Más de 10 camas (EE)	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.	Hasta 1,000 m2 const.	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x
				Más de 1,000 m2 const. (EE)	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x
	3.3.1	EDUCACION ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estan-cia infantil.	Hasta 6 aulas	o	o	o	o	o	o	o	x	x	x	x
				Más de 6 aulas (EE)	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x
	3.3.2	EDUCACION MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios.	Hasta 6 aulas	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	x
				De 7 a 18 aulas (EE)	x	x	x	x	o	o	o	o	x	x	x
				Más de 18 aulas (EE)	x	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x
	3.3.3	EDUCACION MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, Institutos técnicos, cen-tros de capacitación, y academias profesionales.	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x
	3.3.4	EDUCACION SUPERIOR E INS-TITUTOS DE INVESTIGACION	Escuelas e Institutos tecnológicos, politécnicos, nor-mal de maestros y universidades.	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	o
	3.3.5	EDUCACION FISICA Y ARTISTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación, foto-grafía.	Hasta 250 m2 const.	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x
				De 251 a 500 m2 const.	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x
				Más de 500 m2 const. (EE)	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACION	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const.	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x
				Más de 1,000 m2 const. (EE)	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x	x
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones Para la enseñanza religiosa	Cualquier superficie (EE)	o	o	o	o	o	o	o	x	x	x	x
	3.5.1	HOTELES Y MOTELES	Campamentos, áreas para remolque y eco-hoteles Hoteles y Moteles.	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
				Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
	3.5.2	CASAS DE HUESPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues.	Hasta 25 ocupantes	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
				Más de ocup. (EE)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACION DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social Juzgados, cortes, agencias del ministerio público, Delegaciones y academias de policía..	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de primeros auxilios, centrales de ambulancia, Bomberos, módulos de vigilancia.	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	o	o	o	x	o	x	x
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Hasta 500 m2 const.	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
				Más de 500 m2 const. (EE)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	x
	3.7.2	CEMENTERIOS	Panteones, cementerios, crematorios, mausoleos.	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamiento y pensiones para autos.	Hasta 100 cajones	x	x	o	x	o	o	x	x	o	x	x
				Más de 100 cajones (EE)	x	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y manteni-miento de transportes terrestre de pasajeros.	Hasta 1,000 m2 const.	x	x	x	x	x	o	x	x	o	x	x
				Más de 1,000 m2 const. (EE)	x	x	x	x	x	o	x	x	o	x	x
			Terminales e instalaciones para encierro y manteni-miento de transporte terrestre de carga.	Hasta 1,000 m2 const.	x	x	x	x	x	o	x	x	o	x	x
				Más de 1,000 m2 const. (EE)	x	x	x	x	x	o	x	x	o	x	x
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centra-les telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const.	x	x	x	x	o	o	x	x	o	x	x
				Más de 500 m2 const. (EE)	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x
			Antenas de Telefonía Celular	Cualquier Superficie	x	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x
4.RECREACION	4.1	CENTROS DE ESPECTACULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias, Circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes	x	x	x	x	o	o	o	o	x	x	x
				Más de 250 const.. (EE)	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	x
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, Galerías de arte y salas de exposiciones.	Hasta 1,000 m2 const.	x	x	x	x	o	o	x	o	x	x	x
				Mas de 1,000 m2 const. (EE)	x	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACION Y EL DEPORTE.	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa	Hasta 250 concurrentes	x	x	x	x	o	o	o	o	o	x	x
				Mas de 250 const. (EE)	x	x	x	x	o	o	o	o	o	x	x
	4.4	ESPACIOS PARA LA	Plazas y explanadas. Jardines, parques y juegos infantiles	Cualquier superficie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	x
				Cualquier superficie	x	o	o	o	o	o	o	o	o	x	o
		AL AIRE LIBRE	Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie	o	x	x	x	x	o	o	o	x	x	o
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie	o	x	x	x	x	o	o	o	x	x	o
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie	x	x	x	x	x	o	o	o	x	x	o
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie	x	x	x	x	x	o	o	o	x	x	x
			Cuerpos de agua para baño, remo, vela y motonáutica	Cualquier superficie (IA)	x	x	x	x	x	o	x	x	x	x	o
			Colos de caza y pesca, campos de tiro	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	x	o	x	x	x	x	o
			Senderos para motorismo	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie	o	x	x	x	x	o	o	o	x	x	o
			Senderos para equitación	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	x	o	x	o	x	x	o
	4.5	ESPECTACULOS DEPORTIVOS	Estadios, hipódromos, autódromos, velódromos, arenas de box y lucha, plazas de toros y lienzos charros.	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	x	o	x	x	x	x	X
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes	x	x	x	o	o	o	o	o	x	x	X
				Más de 250 concurrentes. (EE)	x	x	x	x	o	o	x	x	x	x	X
5. INDUSTRIA	5.1	INDUSTRIA LIGERA	Industria ligera no contaminante de bajo consumo de agua y energéticos.	Menos de 50 trabajadores	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x
				Más de 50 trabajadores (EE)	x	x	x	x	x	x	x	x	o	x	x
	5.2	INDUSTRIA MEDIANA Y PESADA	Instalaciones industriales de cualquier tipo	Cualquier superficie (EE o I A)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas	Cualquier superficie (EE)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
			Tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos	Cualquier superficie (EE)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o
			Antenas, mástiles, chimeneas	Cualquier superficie (I A)	x	x	x	x	x	x	x	x	o	o	o
			Diques, represas, canales, presas, plantas potabilizadoras, lagunas de control y regulación.	Cualquier superficie (I A)	x	x	x	x	x	x	x	x	o	o	o
			Basureros, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de agua o incineradores de basura.	Cualquier superficie (I A)	x	x	x	x	x	x	x	x	o	o	x
	6.2	AGRÍCOLA	Cultivos básicos	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
	6.3.	PECUARIO	Potreros, praderas y pastizales para el pastoreo	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
			Granjas, establos o instalaciones para el cultivo piscícola	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o
	6.4	FORESTAL	Bosques y áreas de vegetación natural explotables	Cualquier superficie (I A)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			Aserraderos e instalaciones forestales	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	6.5	AGROINDUSTRIA	Agroindustrias	Cualquier superficie (EE)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	o

SIMBOLOGIA:

o Uso permitido
X Uso prohibido

NOTAS:

Dependiendo de las características de cada proyecto, los Estudios Especiales requieren de la presentación de todos o de algunos de los siguientes documentos:
1.Estudio de Impacto Urbano del proyecto, en su ámbito de cobertura, obteniendo dictamen expedido por la Coordinación de Planeación Urbana Municipal.
2.Análisis de Impacto Ambiental del proyecto, obteniendo dictamen aprobatorio de la coordinación General de Ecología Municipal.
3.Estudio especifico de un el elemento de la estructura urbana: imagen urbana o infraestructura, etc.
4.Estudio Preventivo de Riesgos del proyecto, obteniendo dictamen aprobatorio de la Coordinación de Protección Civil Municipal.
5.Dictamen Aprobatorio de Factibilidad, emitido por la Administración Directa de Obras y Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de la Ciudad de Oaxaca.
Los cuales se presentaran independientemente del trámite de la Licencia de Construcción
La Coordinación emitirá dictamen especificando los documentos que se tendrán que presentar en los proyectos que requieran de Estudios Especiales. En todo caso, la propia Dirección podrá solicitar los estudios adicionales que se requieran en este tipo de proyectos.
Las superficies de m2 construidos registrados en esta tabla no incluyen: estacionamientos aislados cubiertos, circulaciones verticales y andadores exteriores techados.

6. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS

6.1. ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

Este Plan Parcial promueve el ordenamiento y la regulación de las superficies urbanas y no urbanizables del área de estudio, la cual se integra con una fracción del centro, la Agencia Cinco Señores y, la Agencia Candiani. Tal área se inscribe enteramente en el límite del centro de población establecido en el *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca.* Documento que establece una zonificación de usos y destinos del suelo y sus normas. Con base en ellas el H. Ayuntamiento otorga licencias y autorizaciones, según lo estipula el artículo 24 de la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.*
Se plantea una zonificación general que norma todo el territorio del área de estudio, así como una zonificación secundaria normativa de cada predio en particular.
La zonificación general especifica diversas zonas, atendiendo: usos predominantes del suelo, mezcla de usos, densidad de población e intensidad de construcción.
Un conjunto de planos integran la zonificación secundaria, que contiene: usos y destinos del suelo, normas de uso del suelo y, normas complementarias de aprovechamiento del suelo, a fin de establecer para cada predio: uso específico, uso de impacto significativo, uso permitido y prohibido, dimensiones mínimas, superficie máxima de construcción, número máximo de viviendas, altura máxima permitida y, porcentaje libre de construcción.
En tal sentido se proponen las siguientes definiciones:

- **USOS GENERALES.** Son los usos que se expresan en el plano de zonificación general.

- **USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS.** Se indican en la tipología concerniente de zonas que integran la Tabla de Normas de Uso del Suelo de los planos de zonificación secundaria.

- **USOS QUE REQUIEREN ESTUDIOS ESPECIALES (EE).** Trátase de aquellos que por sus dimensiones, necesidades de infraestructura y transporte, generan repercusiones en el entorno en que se inscriben. Estos usos se especifican en la Tabla de Normas de Uso del Suelo. Su autorización se obtiene mediante un dictamen de impacto urbano significativo, según se establece en la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca* y, la *Ley del Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca,* en su artículo 17.

- **USOS QUE GENERAN IMPACTO AMBIENTAL (I A).** Se caracterizan por el desarrollo de actividades que pueden alterar gravemente los aspectos biológicos del medio natural en que se localizan. Se especifican en la Tabla de

Normas de Uso del Suelo, con apego al artículo 29 de la *Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente* y, al artículo 17 de la *Ley de Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca.* De modo que su autorización se obtiene con la presentación de la *Resolución de Impacto Ambiental* en las obras o actividades descritas en el artículo 28 de la *Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente* y, el artículo 17 de la *Ley de Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca.*

- **INTENSIDAD MÁXIMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS).** Es la proyección en planta baja de la superficie máxima permitida de construcción, resultante de multiplicar el porcentaje definido como coeficiente de ocupación del suelo (c.o.s.) por la superficie del terreno. La fracción del terreno libre de construcción se destina a áreas verdes o pavimentos permeables que permitan la filtración pluvial al subsuelo.

El plano de estructura urbana y los planos de zonificación secundaria contienen: la zonificación de usos y destinos del suelo, las normas de uso del suelo y, las normas complementarias de aprovechamiento del suelo, que regulan: el uso del suelo, las densidades de población, el fraccionamiento y subdivisión de predios y, las restricciones de construcción en dichas zonas.

Los planos de zonificación secundaria se solucionan sobre cartografía escala 1:1000 con restitución fotogramétrica digital, con vuelo de eje vertical, escala 1:4000, de octubre de 1993 y edición en arc/info de 1996. Los planos están codificados con clave de seis dígitos, según la convención de referencia cartográfica de la Red Geodésica Nacional empleada por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

La expedición de licencias y autorizaciones consideradas en la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca,* tendrá presentes: las normas generales de zonificación, la tabla de usos del suelo y las normas de aprovechamiento del suelo; las normas de infraestructura, equipamiento y estacionamiento de vehículos y; las restricciones estatales y federales que se presentan en los planos relativos a restricciones federales y estatales.

- **INTENSIDAD MÁXIMA DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO (CUS).** Existen dos expresiones: a) para uso habitacional, es el número máximo de viviendas que se obtiene al emplear la densidad neta máxima permitida, que se define como la relación entre una vivienda y la superficie mínima de terreno fraccionado (lote individual o área privativa) en que es permitida y; b) para uso no habitacional, es la superficie máxima de construcción permitida, que proviene de aplicar el coeficiente de utilización del suelo (c.u.s.), expresado en el número de veces la superficie construida entre la superficie del terreno. de la superficie obtenida se excluirán: estacionamientos cubiertos, circulaciones verticales y, andadores externos techados que den servicio al inmueble.

- **USOS ESPECÍFICOS**. Son los usos y normas de aprovechamiento del suelo que se proponen en los planos de zonificación secundaria. El H. Ayuntamiento los autorizará mediante la Licencia Municipal de Uso del Suelo.

La tipología de usos generales y específicos es la siguiente:

	USO	GENERAL	USO ESPECIFICO	INTENSIDAD
1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
			Más de 50 viviendas en conjunto horizontal o vertical	Más de 50 viviendas (IA)
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Hasta 30 m2 const.
				De 31 hasta 120 m2 const.
				De 121 a 500 m2 const.
				Más de 500 m2 const. (EE)
	2.2	COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN	Establecimientos para la venta de materiales para la construcción; cemento, varilla, tabiques, arena.	Cualquier superficie (EE)
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar, estudios y laboratorios fotográficos.	Hasta 30 m2 const.
				De 31 hasta 120 m2 const.
				De 121 a 500 m2 const.
				Más de 500 m2 const (EE)
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Hasta 500 m2 const.
				De 501 m2 en adelante (EE)
	2.5	CENTROS COMERCIALES	Tiendas de departamentos y centros comerciales	Cualquier superficie (EE)
	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie (EE)
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Agencias y distribuidoras de vehículos y maquinaria con taller de servicio y venta de unidades nuevas y usadas.	Cualquier superficie (EE)
			Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura hojalatería y servicio para autos y camiones ligeros, llanteras, vulcanizadoras y refaccionarías.	Hasta 250 m2 const.
				De 251 a 500 m2 const.
				Más de 500 m2 const. (EE)
			Talleres para reparación y mantenimiento de vehículos suburbanos, de carga y maquinaria pesada	Hasta 500 m2 const.
				Más de 500 m2 const (EE)
			Deshuesaderos	Cualquier superficie (EE)
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Hasta 30 m2 const.
				De 31 hasta 120 m2 const.
				De 121 a 500 m2 const
				Más de 500 m2 const (EE)
	2.9	BAÑOS PÚBLICOS	Baños públicos	Cualquier superficie (EE)
	2.10	ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y ABASTO	Centrales de abasto y bodegas de productos perecederos.	Cualquier superficie (EE)
			Bodegas y centros de transferencia de productos no perecederos.	Cualquier superficie (EE)
			Rastros, frigoríficos u obradores.	Cualquier superficie (EE)
			Depósitos de gas líquido, combustibles o explosivos	Cualquier superficie (IA)
			Gasolineras	Cualquier superficie (EE)
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	Hasta 120 m2 const.
				De 121 a 500 m2 const
				De 501 a 1,000 m2 const
				Más de 1,000 m2 const. (EE)
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervecerías, , centros nocturnos, salones para fiestas infantiles, banquetes y bailes, discotecas, videobares.	Hasta 120 m2 const.
				De 121 a 500 m2 const
				De 501 a 1,000 m2 const
				Más de 1,000 m2 const. (EE)
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS, ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, fax, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 30 m2 const.
				De 31 hasta 120 m2 const.
				De 121 a 500 m2 const
				De 501 a 1,000 m2 const

				Más de 1,000(EE)
	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, casas de cambio, afianzadoras, hipotecarias.	Cualquier superficie (EE)
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios Más de 10 consultorios (EE)
	USO	**GENERAL**	**USO ESPECIFICO**	**INTENSIDAD**
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínica- hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas Más de 10 camas (EE)
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const. Más de 1,000 m2 const (EE)
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.	Hasta 1,000 m2 const Más de 1,000 m2 const (EE)
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas Más de 6 aulas (EE)
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios.	Hasta 6 aulas De 7 a 18 aulas (EE) Más de 18 aulas (EE)
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Cualquier superficie (EE)
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades	Cualquier superficie (EE)
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Hasta 250 m2 const. De 251 a 500 m2 const Más de 500 m2 const (EE)
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const. Más de 1,000 m2 const (EE)
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie (EE)
	3.5.1	HOTELES Y MOTELES	Hoteles, moteles, campamentos	Cualquier superficie (EE)
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Hasta 25 ocupantes Más de 25 ocup. (EE)
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social juzgados, cortes, agencias del ministerio público, delegaciones y academias de policía.	Cualquier superficie (EE)
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia.	Cualquier superficie (EE)
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Hasta 500 m2 const. Más de 500 m2 const (EE)
	3.7.2	CEMENTERIOS	Panteones, cementerios, crematorios, mausoleos,	Cualquier superficie (EE) Cualquier superficie (EE)
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones Más de 100 caj. (EE)
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de carga y pasajeros	Hasta 1,000 m2 const. Más de 1,000 m2 const. (EE)
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales	Hasta 500 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Más de 500 m2 const. (EE)
			Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes Más de 250 conc. (EE)
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const. Más de 1,000 m2 const. (EE)
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes Más de 250 conc. (EE)
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y	Cualquier superficie

			montañismo.	
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie
			Cuerpos de agua para baño, remo, vela y motonáutica	Cualquier superficie (IA)
			Cotos de caza y pesca, campos de tiro	Cualquier superficie (EE)
			Senderos para motorismo.	Cualquier superficie (EE)
			Senderos para ciclismo.	Cualquier superficie
			Senderos para equitación.	Cualquier superficie (EE)
	4.5	ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	Estadios, hipódromos, autódromos, velódromos, arenas de box y lucha, plazas de toros y lienzos charros.	Cualquier superficie (EE)
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales,	Hasta 250 concurrentes
			centros comunitarios	Más de 250 conc. (EE)
5. INDUSTRIA	5.1	INDUSTRIA LIGERA	Industria ligera no contaminante de bajo consumo de agua y energéticos	Menos de 50 trabajadores Más de 50 trabajadores (EE)
	5.2	INDUSTRIA MEDIANA Y PESADA	Instalaciones industriales de cualquier tipo	Cualquier superficie (EE o IA)
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos, estaciones de transferencia de basura.	Cualquier superficie (EE)
			Antenas, mástiles, chimeneas, diques, represas, canales, presas, plantas potabilizadoras, lagunas de control y regulación, basureros, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de agua e incineradores de basura	Cualquier superficie (IA)
	6.2	AGRÍCOLA	Cultivos básicos	Cualquier superficie (EE)
			Hortalizas, viveros, huertos, invernaderos	Cualquier superficie (EE)
	6.3	PECUARIO	Potreros, praderas y pastizales para el pastoreo	Cualquier superficie (EE)
			Granjas, establos e instalaciones para el cultivo piscícola	Cualquier superficie (EE)
	6.4	AGROINDUSTRIA	Agroindustrias	Cualquier superficie (EE)

En este caso, debido a la singularidad que asumen los coeficientes de ocupación del suelo y de utilización del suelo, tanto como las alturas máximas permisibles en las edificaciones, las zonas que norman las características que tendrán los usos y destinos, se acompañan de un asterisco, para acentuar la diferencia del contenido técnico y normativo de estos usos y destinos respecto a los otros planes parciales inscritos en el *Plan Maestro de Desarrollo Urbano Municipal*. en tal sentido, se tiene lo siguiente:

6.2. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS BÁSICAS SOBRE EL USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

- **ZONA H2- HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD.**

Definición:

Zona de uso habitacional de baja densidad y no se permitirá la instalación de usos comerciales y de servicios.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
2. SERVICIOS	2.2.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y	Jardín de niños, escuela primaria, guardería,	Hasta 6 aulas

		PRIMARIA	estancia infantil.	
	2.2.2	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones	Cualquier superficie (EE)
3. RECREACIÓ	3.1	ESPACIOS PARA LA	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos	Cualquier superficie
		RECREACIÓN Y DEPORTE	infantiles.	
		AL AIRE LIBRE	Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y	Cualquier superficie
			montañismo.	
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

4. OTROS	4.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, Cárcamos.	Cualquier superficie (EE)

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 500 m^2 de la superficie del lote individual o área privativa.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 60 % de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 0.8 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 40 % de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 500 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 10 m.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción sin incluir tinacos será de dos niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA H3* - HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA.**

Definición:

Zona de uso habitacional de densidad media permitiéndose la instalación de consultorios o despachos integrados a la vivienda siempre y cuando no excedan de 30 m^2 construidos.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
2. SERVICIOS	2.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 30 m2 const.
	2.2.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	2.2.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	2.3	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones	Cualquier superficie (EE)
3. RECREACIÓ	3.1	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

4. OTROS	4.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie (EE)

Densidad neta máxima:

La construcción del número de viviendas por cada 200 m^2 de la superficie del lote estará sujeta a los coeficientes de ocupación máxima (COS) y de intensidad máxima (CUS), quedando condicionado a dar cumplimiento a: a) dimensiones mínimas de patios de iluminación y ventilación, debiéndose dejar en tales patios el 50 % como área verde o pavimentarse con material permeable; b) dimensiones mínimas de espacios habitables; c) número de cajones de estacionamiento. Todo lo anterior, tal y como se establece en el *Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca*; d) Sólo se autorizará la vivienda o el departamento que cumpla como mínimo con los siguientes parámetros de superficie construida: 1. La vivienda o departamento de una recámara debe tener una superficie mínima construida de 80 m^2; 2. La vivienda o departamento de 2 ó 3 recámaras debe tener una superficie construida de 100 m^2; 3. la vivienda o departamento de 4 recámaras debe tener una superficie construida de 120 m^2; e) se debe presentar factibilidad de agua potable y drenaje de la Adosapaco para el número de viviendas y departamentos que se pretendan

construir; f) cuando se requiera subdividir estas construcciones únicamente se autorizarán bajo el régimen en condominio.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 75 % de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 2.25 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 25 % de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 8 m., preferentemente bajo el régimen en condominio.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción sin incluir tinacos será de tres niveles ó 9 m. a partir del nivel de desplante.

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

- **ZONA H4* - HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD.**

Definición:

Zona de uso habitacional de alta densidad, no se permitirán la instalación de usos comerciales y de servicios.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
2. SERVICIOS	2.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN	Oficinas de gobierno, consulados y representacio-	Hasta 30 m2 const.
		PRIVADA	nes extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, te- lex, oficinas de profesionistas, consultorios, labora- torios de análisis clínicos y agencias comerciales.	
	2.2.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estan- cia infantil.	Hasta 6 aulas
	2.2.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas,	Hasta 6 aulas

			y academias de oficios	
	2.2.3	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
3. RECREACIÓ	3.1	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

4. SERVICIOS	4.1	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones	Cualquier superficie
5. OTROS	5.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos, estaciones de transferencia de basura	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental.

1. HABITACIÓN	1.3	PLURIFAMILIAR	Más de 50 viviendas en conjunto horizontal o vertical	Más de 50 viviendas

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 100 m^2 de la superficie del lote individual o área privativa. Asimismo, podrá construirse una vivienda en lotes originalmente autorizados con superficie menor a la antes señalada.

Se debe presentar factibilidad de agua potable y drenaje de la Adosapaco, para el número de viviendas o lotes que se propongan.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 75 % de la superficie total del predio.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 2.0 veces la superficie del lote.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 25 % de la superficie del lote sin construir, debiendo respetar en todos los casos las dimensiones mínimas de patios de iluminación y ventilación, establecidas en el *Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca,* debiendo dejar en tales patios el 50 % como área verde o pavimentarse con material permeable.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 100 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 6 m.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción sin incluir tinacos será de tres niveles ó 9 m. a partir del nivel de desplante.

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

- **ZONA HS3* - HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO Y SERVICIO DENTRO DE LA VIVIENDA.**

Definición:

Zona de uso habitacional de densidad media, permitiéndose la instalación de consultorios y despachos integrados a la vivienda y comercio de productos y servicios básicos hasta 30 m^2 construidos.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Hasta 30 m2 const.
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Para la venta de materiales eléctricos, de plomería , decoración, herrajes y electrodomésticos, mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutique, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar, estudios y laboratorios fotográficos.	Hasta 30 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 30 m2 const.
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones	Cualquier superficie (EE)
4 RECREACIÓN	4.1	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren Estudios Especiales (EE).

5. OTROS	5.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie (EE)

Densidad neta máxima:

La construcción del número de viviendas por cada 200 m2 de la superficie del lote estará sujeta a los coeficientes de ocupación máxima (COS) y de intensidad máxima (CUS), quedando condicionada a dar cumplimiento a: a) dimensiones mínimas de patios de iluminación y ventilación, debiéndose dejar en tales patios el 50 % como área verde o pavimentarse con material permeable; b) dimensiones mínimas de espacios habitables; c) número de cajones de estacionamiento. Todo lo anterior, tal y como se establece en el *Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca*; d) Sólo se autorizará la vivienda o el departamento que cumpla como mínimo con los siguientes parámetros de superficie construida: 1. La vivienda o departamento de una recámara debe tener una superficie mínima construida de 80 m^2; 2. La vivienda o departamento de 2 ó 3 recámaras debe tener una superficie construida de 100 m^2; 3. la vivienda o departamento de 4 recámaras debe tener una superficie construida de 120 m^2; e) Se debe presentar factibilidad de agua potable y drenaje de la Adosapaco, para el número de viviendas y departamentos que se pretendan construir; f) cuando se requiera subdividir estas construcciones únicamente se autorizarán bajo el régimen en condominio.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 75 % de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 3.0 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 25 % de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

En estas áreas se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 8 m., preferentemente bajo el régimen en condominio.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción sin incluir tinacos será de cuatro niveles ó 12 m. a partir del nivel de desplante.

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

- **ZONA CS2* - COMERCIO Y SERVICIOS DE INTENSIDAD MEDIA.**

Definición:

Zona que contendrá una gran mezcla de usos del suelo predominantemente comercio y servicios especializados de intensidad media y altas densidades habitacionales, constituyendo corredores y concentraciones de actividad urbana.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Hasta 500 m2 const.
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y electrodomésticos; mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar y estudios y laboratorios fotográficos.	Hasta 500 m2 const.
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Hasta 500 m2 const.
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura hojalatería y servicio para autos y camiones ligeros, llanteras, vulcanizadoras y refaccionarias	Hasta 500 m2 const.
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Hasta 500 m2 const.
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías, restaurantes, sin venta de bebidas alcohólicas.	Hasta 1000 m2 const.
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervecerías, centros nocturnos, salones para fiestas infantiles, banquetes y bailes, discotecas, videobares.	Hasta 1000 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 1000 m2 const.
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínica - hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de	Hasta 10 camas

			rehabilitación física y mental.	
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.	Hasta 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Hasta 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Hasta 25 ocupantes
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Hasta 500 m2 const.
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const.
4.RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos Infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Más de 500 m2 const
	2.2	COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN	Establecimientos para la venta de materiales para la construcción; cemento, varilla, tabiques, arena.	Cualquier superficie
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para l venta de materiales eléctricos de plomería, decoración, herrajes, y electrodomésticos, mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiles de artículos para el hogar y estudio y laboratorios fotográficos	Más de 500 m2 const.
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Más de 500 m2 const.
	2.5	CENTROS COMERCIALES	Tiendas de departamentos y centros comerciales	Cualquier superficie
	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y	Agencias y distribuidoras de vehículos y maquinaria con taller de servicio y venta de unidades nuevas y	Cualquier superficie

		MAQUINARIA	usadas.	
	2.9	BAÑOS PÚBLICOS	Baños públicos	Cualquier superficie
	2.10	ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y ABASTO	Gasolineras	Cualquier superficie
3. SERVICIOS	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, casas de cambio, afianzadoras, hipotecarias.	Cualquier superficie
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínica - hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Más de 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Más de 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Más de 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Más de 7 aulas
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Cualquier superficie
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades	Cualquier superficie
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Más de 500 m2 const
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Más de 1,000 m2 const
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie
	3.5.1	HOTELES Y MOTELES	Hoteles, moteles, campamentos	Cualquier superficie
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Más de 25 ocup.
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social juzgados, cortes, agencias del ministerio público, delegaciones y academias de policía.	Cualquier superficie
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia	Cualquier superficie
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Más de 500 m2 const
	3.7.2	CEMENTERIOS	Panteones, cementerios, crematorios, mausoleos,	Cualquier superficie
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Más de 100 caj.
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Más de 500 m2 const
4. RECREACIÓ	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Más de 250 conc
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Más de 1,000 m2 const
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Más de 250 conc
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos, estaciones de transferencia de basura	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

1. HABITACIÓN	1.3	PLURIFAMILIAR	Más de 50 viviendas en conjunto horizontal o vertical	Más de 50 viviendas

Densidad neta máxima:

La construcción del número de viviendas por cada 200 m2 de la superficie del lote estará sujeta a los coeficientes de ocupación máxima (COS) y de intensidad máxima (CUS), quedando condicionado a dar cumplimiento a: a) dimensiones mínimas de patios de iluminación y ventilación, debiéndose dejar en tales patios el 50 % como área verde o pavimentarse con material permeable; b) dimensiones mínimas de espacios habitables; c) número de cajones de estacionamiento. Todo lo anterior, tal y como se establece en el *Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el estado de Oaxaca*; d) Sólo se autorizará la vivienda o el departamento que cumpla como mínimo con los siguientes parámetros de superficie construida: 1. La vivienda o departamento de una recámara debe tener una superficie mínima construida de 80 m^2; 2. La vivienda o departamento de 2 ó 3 recámaras debe tener una superficie construida de 100 m^2; 3. la vivienda o departamento de 4 recámaras debe tener una superficie construida de 120 m^2; e) Se debe presentar factibilidad de agua potable y drenaje de la Adosapaco, para el número de viviendas, departamentos o espacios comerciales que se pretendan construir; f) Cuando se requiera subdividir estas construcciones únicamente se autorizarán bajo el régimen en condominio.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 75 % de la superficie total del lote.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 5 veces la superficie del lote individual o área privativa, o más, en correspondencia con la altura máxima permitida en el Artículo 75 del *Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca*.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 25 % de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 8 m., preferentemente bajo el régimen en condominio.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, estará normada por el Artículo 75 del *Reglamento de Construcción y seguridad Estructural para el Estado de Oaxaca.*

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

- **ZONA E* - EQUIPAMIENTO.**

Definición:

Zona destinada a la localización de edificios, instalaciones y espacios de uso colectivo en los que se proporciona a la población servicios de: educación, salud, asistencia pública, cultura, recreación, deporte, comunicaciones, transporte, servicios urbanos y administración pública.

* NOTA: Uso de suelo sujeto al cumplimiento de su programa correspondiente para su aplicación. (Véase: Áreas y Programas de Desarrollo y de Mejoramiento Urbano, pp. 123-124).

Usos permitidos:

3. SERVICIOS	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínica - hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales,	Hasta 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía.	Hasta 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de carga y pasajeros	Hasta 1,000 m2 const.
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y	Hasta 500 m2 const.

			telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	
4 RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos Infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

2. COMERCIO	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie
	2.10	ALMACENAMIENTO DISTRIBU-CION Y ABASTO	Centrales de abasto y bodegas de productos Perecederos	Cualquier superficie
			Rastros, frigoríficos u obradores.	Cualquier superficie
3. SERVICIOS	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínica - hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Más de 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección.	Más de 1,000 m2 const
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.	Más de 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Más de 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Más de 7 aulas
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Cualquier superficie
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTI-TUTOS DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades	Cualquier superficie
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía.	Más de 500 m2 const
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Más de 1,000 m2 const
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social juzgados, cortes, agencias del ministerio público, delegaciones y academias de policía.	Cualquier superficie
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia	Cualquier superficie
	3.7.2	CEMENTERIOS	Panteones, cementerios, crematorios, mausoleos.	Cualquier superficie
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Más de 100 caj.
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de carga y pasajeros.	Más de 1,000 m2 Const
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y	Más de 500 m2 const

			telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias Circos, autocinemas y centros de convenciones	Más de 250 conc
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Más de 1,000 m2 const
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Cotos de caza y pesca, campos de tiro	Cualquier superficie
			Senderos para equitación	Cualquier superficie
			Senderos para motorismo	Cualquier superficie
	4.5	ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	Estadios, hipódromos, autódromos, velódromos, arenas de box y lucha, plazas de toros y lienzos charros.	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Más de 250 conc
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Cuerpos de agua para baño, remo, vela y	Cualquier superficie (IA)

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 50% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 2.0 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 50% de la superficie del lote sin construir, la cual tendrá área verde o pavimento permeable.

Subdivisiones:

No se podrán autorizar subdivisiones de predios

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de cuatro niveles ó 20 m. a partir del nivel de desplante.

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

- **AD* - ÁREA DE DONACIÓN.**

Definición:

Zona que se dedicará exclusivamente a equipamiento y a elementos de infraestructura urbana, con base en lo establecido en los artículos 117 y 119 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca. Los elementos de equipamiento que se propongan deben atender las necesidades urbanísticas analizadas en el diagnóstico de este documento. Aquellos elementos de equipamiento que impliquen destinos que antepongan el interés particular al colectivo, serán prohibidos.

* NOTA: Uso de suelo sujeto al cumplimiento de su programa correspondiente para su aplicación. (Véase: Áreas y Programas de Desarrollo y de Mejoramiento Urbano, pp. 123-124).

Usos permitidos:

3. SERVICIOS	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínica - hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Hasta 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos Infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

2. COMERCIO	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie
3. SERVICIOS	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínica - hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Más de 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Más de 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Más de 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Más de 7 aulas
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Cualquier superficie
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades.	Cualquier superficie
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Más de 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, Videotecas.	Más de 1,000 m2 const.
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Cualquier superficie
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos, centrales Telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Mas de 500 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, Cárcamos, estaciones de transferencia de basura	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 50% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1 vez la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 50% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir, la cual deberá utilizarse en jardines y áreas verdes.

Subdivisiones:

No se podrán autorizar subdivisiones de predios.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de 2 niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

- **ZONA AV* - ÁREA VERDE.**

Definición:

Zona conformada por espacios abiertos con población vegetal de uso colectivo para la recreación y práctica del deporte de la población. Se permitirá la instalación de parques y jardines con mobiliario urbano, juegos infantiles y con las construcciones indispensables para su conservación y mantenimiento.

* NOTA: Uso de suelo sujeto al cumplimiento de su programa correspondiente para su aplicación. (Véase: Áreas y Programas de Desarrollo y de Mejoramiento Urbano, pp. 123-124).

Usos permitidos:

2. COMERCIO	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	Hasta 120 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, Circos, autocinemas y centros de convenciones.	Hasta 250 concurrentes
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos Infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

4. RECREACIÓN	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Senderos para equitación	Cualquier superficie
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie
	6.2	AGRÍCOLA	Hortalizas, viveros, huertos e invernaderos	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 5% de la superficie total del predio.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 0.05 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 95% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir, la cual deberá utilizarse en jardines y áreas verdes.

Subdivisiones:

No se podrán autorizar subdivisiones de predios

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de 2 niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

- **ZONA I1* - INDUSTRIA LIGERA, BODEGAS Y TALLERES.**

Definición:

Zona con uso predominantemente de industria ligera, bodegas y talleres, con usos complementarios de comercio y servicios especializados.

Usos permitidos:

2. COMERCIO	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura hojalatería y servicio para autos y camiones ligeros, llanteras, vulcanizadoras y refaccionarias	Hasta 500 m2 const.
			Talleres para reparación y mantenimiento de vehículos suburbanos, de carga y maquinaria pesada	Hasta 500 m2 const.
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Hasta 500 m2 const.
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de carga y pasajeros	Hasta 1,000 m2 const.
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concur.
	4.4	ESPACIOS PARA LA	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos	Cualquier superficie
		RECREACIÓN Y EL DEPORTES	infantiles.	
		AL AIRE LIBRE	Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
5. INDUSTRIA	5.1	INDUSTRIA LIGERA	Industria ligera no contaminante de bajo consumo de agua y energéticos	Menos de 50 trabajadores

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

2. COMERCIO	2.2	COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN	Establecimientos para la venta de materiales para la construcción; cemento, varilla, tabiques, arena.	Cualquier superficie
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y Electrodomésticos, mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos , boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar y estudios y laboratorios fotográficos	Más de 500 m2 const
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Agencias y distribuidoras de vehículos y maquinaria con taller de servicio y venta de unidades nuevas y usadas.	Cualquier superficie
			Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura hojalatería y servicio para autos y camiones ligeros, llanteras, vulcanizadoras y refaccionarias	Más de 500 m2 const.
			Talleres para reparación y mantenimiento de vehículos suburbanos, de carga y maquinaria pesada	Más de 500 m2 const
			Deshuesaderos	Cualquier superficie
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Más de 500 m2 const
	2.10	ALMACENAMIENTO DISTRIBUCION Y ABASTO	Centrales de abasto y bodegas de productos Perecederos	Cualquier superficie
			Bodegas y centros de transferencia de productos no Perecederos	Cualquier superficie
			Rastros, frigoríficos u obradores.	Cualquier superficie
			Gasolineras	Cualquier superficie
3. SERVICIOS	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, casas de cambio, afianzadoras, hipotecarias.	Cualquier superficie
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia	Cualquier superficie
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Más de 100 caj.
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de carga y pasajeros -	Más de 1,000 m2 const
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Más de 500 m2 const
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos	Más de 250 conc.

			y juegos de mesa.	
5. INDUSTRIA	5.1	INDUSTRIA LIGERA	Industria ligera no contaminante de bajo consumo de agua y energéticos	Más de 50 trabajadores
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, carcamos, estaciones de transferencia de basura	Cualquier superficie
	6.5	AGROINDUSTRIA	Agroindustrias	Cualquier superficie

Aquellas instalaciones industriales. bodegas o talleres que tengan una densidad laboral mayor de 300 trabajadores por ha. Sus emisiones sonoras medidas en el lindero del predio sean menores a 65 decibeles, que no produzcan humos, gases, polvos o desechos de combustión. No manejen productos tóxicos, inflamables, corrosivos o radiactivos, que no emitan destellos luminosos y olores a los predios vecinos o a la vía pública y que sus maniobras de carga y descarga se realicen en el interior de su predio, asimismo que no consuma más de 55 m^3 diarios de agua no reutilizable, ni más de 10 kw. de consumo eléctrico. Estos usos se sujetarán a las políticas, normas básicas y normas técnicas ambientales pertinentes, dispuestas en la legislación aplicable en la materia, tanto Estatal como Federal.

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Antenas, mástiles, chimeneas, diques, represas, canales, presas, plantas potabilizadoras, lagunas de control y regulación, basureros, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de agua e incineradores de basura	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 60% de la superficie total del predio.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1 vez la superficie del lote.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 40% de la superficie del lote sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 500 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 15 m.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de tres niveles o 15 m. a partir del nivel de desplante.

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

Restricciones:

En los usos industriales se deberá dejar una restricción de construcción de 7 m. contados a partir del alineamiento y en todo el frente del lote.

- **ZONA IN* - INFRAESTRUCTURA.**

Definición:

Zona en la que sólo se permitirá la instalación de las edificaciones y equipos necesarios para el funcionamiento de los sistemas de infraestructura de: agua potable, alcantarillado, drenaje, para los energéticos y para las comunicaciones.

Usos permitidos:

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental.

6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Antenas, mástiles, chimeneas, diques, represas, canales, presas, plantas potabilizadoras, lagunas de control y regulación, basureros, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de agua e incineradores de basura.	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 50% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1 vez la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 50% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir, la cual tendrá área verde o pavimento permeable.

Subdivisiones:

No se podrán autorizar subdivisiones de predios

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de 2 niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

Las cocheras o estacionamientos cubiertos se contabilizarán como un nivel, en los casos que se solucionen a nivel de desplante o en niveles superiores.

- **ZONA AP – ZONA AGRÍCOLA Y PECUARIA.**

Definición:

Zona no urbanizable, constituida por espacios rurales continuos al área urbana, con uso actual y potencial para actividades agropecuarias controladas y tendientes al mantenimiento de la producción rural y a la conservación ambiental.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Jardines y parques, juegos infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren de Estudios Especiales (EE).

3. SERVICIOS	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades.	Cualquier superficie
4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Senderos para equitación.	Cualquier superficie
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas.	Cualquier superficie
			Tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie
	6.2	AGRÍCOLA	Cultivos básicos	Cualquier superficie
			Hortalizas, viveros, huertos e invernaderos.	Cualquier superficie
	6.3	PECUARIO	Potreros, praderas y pastizales para el pastoreo.	Cualquier superficie
			Granjas, establos e instalaciones para el cultivo piscícola	Cualquier superficie
	6.5	AGROINDUSTRIA	Agroindustrias	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental.

4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Cuerpos de agua para baño, remo, vela y motonáutica	Cualquier superficie
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Diques, represas, canales, presas, plantas potabilizadoras, lagunas de control y regulación.	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda rural por cada parcela o lote productivo.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 5% de la superficie total de la parcela o lote.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 0.05 veces la superficie de la parcela o lote.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 95% de la superficie de la parcela o lote sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 10 000 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 70 m.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, incluyendo tinacos, será de 1 nivel ó 4.5 m. a partir del nivel de desplante.

6.3. NORMAS TÉCNICAS GENERALES DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO

- **DISPOSICIONES GENERALES DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.**

Estas normas son de aplicación general en el uso y aprovechamiento de predios y construcciones ubicadas dentro del área de estudio, que comprende: una fracción del centro, la agencia de Cinco Señores y, la Agencia de Candiani.

- Los cambios a los usos del suelo sólo podrán autorizarse por el H. Ayuntamiento previo dictamen técnico y de conformidad con lo establecido en el plan, las modificaciones de uso del suelo no previstas en el plan se solicitarán por escrito y deberán ajustarse a lo señalado en los artículos 55, 56 y 57 de la Ley de

Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca. Los usos que requieran de Estudios Especiales, requerirán de un dictamen especial.

- En el caso de fraccionamientos autorizados, la expedición de licencias se deberá sujetar a lo dispuesto en la autorización correspondiente, a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca y a las presentes normas de zonificación secundaria.

- Los usos y construcciones que se ubiquen en las zonas de patrimonio histórico, artístico y cultural cumplirán con las normas que señale el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

- Los predios con autorizaciones vigentes de uso del suelo podrán continuar funcionando con este uso, aún cuando no estén permitidos por el presente plan. En este caso no se autorizarán ampliaciones ni remodelaciones a las construcciones existentes, ni se permitirá la fusión de lotes vecinos para incorporarlos a los usos prohibidos.

- La subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos se autorizarán de acuerdo a lo dispuesto en el presente Plan Parcial, así como al Título Sexto, Capítulo Primero de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.

- **ALINEAMIENTO.**

No podrá sobresalir del alineamiento del predio ninguna construcción o volado sobre la vía pública.

- **RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCIÓN.**

Restricciones al fondo de los predios.
Entre las construcciones se respetará una separación mínima, en la colindancia posterior, del 15% de la altura de la edificación, cuando ésta coincida con la orientación norte para permitir el asoleamiento entre las construcciones.

Restricciones viales
Las vías primarias y secundarias del presente plan tendrán definida su sección, por lo que los predios colindantes quedarán sujetos a restricción de todo tipo de construcción en estas áreas. Estas restricciones no podrán considerarse como parte del área libre de construcción establecida en las normas básicas de zonificación secundaria.

Zonas federales y derechos de vía.
Las zonas federales y derechos de vía, tanto por el escurrimiento y depósito de agua, como por instalaciones especiales definidas por los organismos

correspondientes, quedarán sujetas a lo que señala la Ley de Aguas Nacionales, la Ley de Vías de Comunicación y las Normas de Comisión Federal de Electricidad.

- **INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA.**

- Los materiales para los acabados y recubrimientos exteriores de las construcciones serán preferentemente de materiales naturales, tales como piedra, madera, barro, tepetate, etc., en caso de utilizar otros materiales, estos deberán de ser aplanados y pintados.

- En las construcciones deberán emplearse los elementos formales predominantes en la zona tales como techumbres, relación de vanos en fachada, detalles de balconería y ventanería, colores, materiales y sistemas constructivos.

- Los patios de servicio, de maniobras, antenas, tendederos, calentadores o calderas, depósitos de basura y los tanques de agua, combustible o cualquier substancia no podrán quedar visibles desde ningún punto del exterior del predio o en su caso deberán complementarse con elementos verdes que eviten el impacto visual.

- **ORDENAMIENTO ECOLÓGICO.**

- En obras nuevas y ampliaciones, cada constructor se comprometerá a sembrar dos árboles de una altura mínima de 1.5 m. en su predio o fuera de él, de las especies que determine la autoridad municipal correspondiente y que sean apropiados al clima y condiciones de suelo de la zona.

ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

- Se establecen las siguientes normas para el estacionamiento de vehículos:

NORMAS DE ESTACIONAMIENTO			
USO GENERAL:	BASE DE LA DEMANDA AUTOS/UNIDAD		
1. Habitación			
1.1 Habitación unifamiliar			
1.2 Habitación bifamiliar	hasta 120	m2 const.	1 por vivienda
	de 120 a 250	m2 const.	2 por vivienda
	más de 250	m2 const.	3 por vivienda
1.3 Habitación plurifamiliar	hasta 60	m2 const.	1 por vivienda
	60 a 120	m2 const.	1.25 por vivienda
	121 a 250	m2 const.	2 por vivienda

	más de 250	m2 const.	3 por vivienda
2. Comercio			
2.1 Comercio de productos y servicios básicos	hasta 30	m^2 const.	No requiere
	31 a 120	m^2 const.	1 cajón
	121 a 500	m^2 const.	1 cada 60
	más de 500	m^2 const.	1 cada 50
2.2 Comercio de materiales para construcción	cualquier superficie	m^2 terreno	1 por cada 200
2.3 Comercio de productos especializados	hasta de 30	m^2 const.	No requiere
	de 31 a 120	m^2 const.	1 cajón
	más de 121	m^2 const.	1 cada 60
2.4 Tiendas de autoservicio	hasta 500	m^2 const.	1 cada 60
	más de 501	m^2 const.	1 cada 50
2.5 Centros comerciales	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 50
2.6 Mercados	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 80
2.7 Comercio y servicios para vehículos y maquinaria	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 130
2.8 Talleres y servicios especializados	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 60
2.9 Baños públicos	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 30
2.10 Almacenamiento, distribución y abasto	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
Gasolineras	cualquier superficie	bomba	2 por bomba
2.11 Establecimientos con servicios de alimentos	hasta 120	m^2 const.	1 cada 60
	más de 120	m^2 const.	1 cada 30
2.12 Establecimientos con servicio de alimentos y bebidas alcohólicas	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 15
3. Servicios			
3.1.1 Oficinas, administración pública y administración privada			
	hasta 30 const.	m^2 const.	no requiere
	31 a 120 const.	m^2 const.	1 por cada 60
	más de 120 const.	m^2 const.	1 por cada 40
3.1.2 Bancos	cualquier superficie	m^2 const.	1 por cada 20
3.2.1 Clínicas y consultorios sin encamados	hasta 120	consultorio	1 por consultorio

	más de 121	consultorio	2 por consultorio
3.2.2 Hospitales y sanatorios	hasta 10	cama	1 por cama
	más de 10	cama	2 por cama
3.2.3 Asistencia social	hasta 1000	m^2 const.	1 cada 60
	más de 1001	m^2 const.	1 cada 50
3.2.4 Asistencia animal	hasta 1000	m^2 const.	1 cada 100
	más de 1001	m^2 const.	1 cada 60
3.3.1 Educación elemental y primaria	cualquier No. aulas	aula	1 por aula
3.3.2 Educación media	cualquier No. aulas	aula	2 por aula
3.3.3 Educación media superior	cualquier superficie	aula, lab. y taller	4 por aula
3.3.4 Educación superior e institutos de investigación	cualquier superficie	aula, lab. taller de investigación	8 por aula
3.3.5 Educación física y artística	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 40
3.3.6 Centros de información	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 80
3.4 Instalaciones religiosas	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 80
3.5.1 Hoteles y moteles	primeros 50	cuarto	1 por cuarto
	resto de los cuartos	cuarto	0.5 por cuarto
3.5.2 Casas de huéspedes y albergues	primeros 50	cuarto	1 por cuarto
	resto de los cuartos	cuarto	0.5 por cuarto
3.6.1 Seguridad pública y procuración de justicia	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 60
3.6.2. Emergencias	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 60
3.7.1 Funerarias y velatorios	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 40
3.7.2 Cementerios	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 250
3.8.1 Estacionamientos	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 130
3.8.2 Transporte terrestre	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 100
3.8.3 Comunicaciones	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 60
4. Recreación.			
4.1 Centros de espectáculos, y entretenimiento	cualquier superficie	butaca o espectador	1 cada 7
4.2 Instalaciones para exhibiciones	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 50
4.3 Instalaciones para la			

recreación y el deporte	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 100
4.4 Espacios para la recreación y el deporte al aire libre			
Plazas, jardines y parques	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 1000
Espacios abiertos	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 100
4.5 Espectáculos deportivos	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 15
4.6 Recreación social	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 50
5. Industria			
5.1 Industria ligera	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 130
5.2 Industria mediana y pesada	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
6. Otros			
6.1 Infraestructura	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 200
6.2 Agrícola	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
6.3 Pecuario	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
6.4 Forestal	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
6.5 Agroindustria	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200

Además:

I. En vivienda plurifamiliar se deberá proveer adicionalmente el estacionamiento para visitas, a razón de un cajón para cada cuatro apartamentos y en viviendas menores de 120 m^2 construidos, un cajón por cada seis apartamentos.

II. En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.

III. Cualquiera otra edificación no comprendida en esta relación, se ajustará a estudios y resolución del H. Ayuntamiento.

IV. Estas normas se podrán reducir en un 25% de dicho requerimiento en colonias populares y en un 50 % en colonias precarias. En los centros de agencia municipal, centros de barrio, corredores urbanos y demás sectores diferentes a los indicados, se aplicará el 100%.

V. En los casos en que para un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, la demanda total será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.

VI. Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 5% en el caso de edificios o conjuntos que tengan usos mixtos complementarios, con demanda horaria de espacio para estacionamiento no simultánea, que incluya dos o más usos de habitación plurifamiliar, administración, comercio, recreación o alojamiento.

VII. Las medidas de espacio para estacionamiento de coche será de 5.00 por 2.40 metros. Se podrá permitir hasta un 55% de los cajones de estacionamiento para coches chicos de 4.20 por 2.20 metros. Para el cálculo de la superficie de estacionamiento se tomarán 23 m^2 para vehículos grandes y 19 m^2 para vehículos chicos incluyendo la circulación.

VIII. En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, se permitirá que los espacios se dispongan de manera que para sacar un vehículo se muevan un máximo de dos.

IX. En los estacionamientos públicos y privados se podrá aceptar el estacionamiento lateral en cordón; en este caso, el espacio será de 6.00 por 2.40 metros para coches grandes y de 4.80 por 2.00 para coches chicos, más las áreas de circulación.

X. Tratándose de lotes ubicados sobre vías primarias y con frente a otra vialidad, deberá establecerse por esta última calle el acceso al estacionamiento respectivo.

XI. En el caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamiento establecidos, deberán preverse las áreas de ascenso y descenso y las bayonetas de acceso para no interferir con la circulación vial.

XII. Los estacionamientos deberán tener, excepto en los usos habitacionales unifamiliares, carriles laterales de entrada y salida separados, con un ancho mínimo de 3.0 m. por carril y debidamente señalizados. Las maniobras de estacionamiento deberán realizarse dentro del predio.

XIII. En todo lo aquí previsto, los estacionamientos deberán ajustarse al reglamento que en esta materia se expida.

7.4. NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS Y ESPECÍFICAS PARA ZONAS URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO Y/O LOS NUEVOS FRACCIONAMIENTOS, LOS CONJUNTOS Y CONDOMINIOS Y LAS SUBDIVISIONES DE PREDIOS DE 1000 m^2 Y MÁS DE SUPERFICIE.

- **ALINEAMIENTO**

- No podrá sobresalir del alineamiento del predio ninguna construcción o volado sobre la vía pública. Las marquesinas de las puertas de acceso a patios o garajes podrán sobresalir del alineamiento un metro como máximo sobre la vía pública. Todos los elementos de la misma deberán estar a una altura mayor de dos metros cincuenta centímetro sobre el nivel de banqueta.

- **RESTRICCIONES AL FRENTE Y COLINDANCIAS**

- En todos los predios, con base a la zona secundaria de uso del suelo, deberán dejarse como mínimo las siguientes franjas de restricción libres de todo tipo de construcción.

Uso	Restricciones		
	Frente (m)	Colindancias (m)	Fondo (m
H1	6.0	3.0	6.0
H2 y HS2	6.0	1.0	4.0
H3 y HS3	3.0	0.0	3.0
CS1, CS2 y CS3	3.0	0.0	3.0
E	10.0	5.0	10.0
AD	10.0	5.0	10.0
V	no determinado		
PAE1	10.0	5.0	10.0
PAE2	6.0	4.0	10.0
IN	6.0	1.0	4.0
CA	no es susceptible de construcción		
PAE3 y PE	10.0	10.0	10.0

- **INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA.**

Techumbres y cubiertas

- Los techos y cubiertas de las construcciones deberán ser inclinados, con una pendiente mínima del 25% y máxima del 50% y tener un acabado de teja de barro.

- El uso de azoteas horizontales queda limitado a zonas de servicio, salidas de ductos o tiros, con un máximo del 20% de la superficie total de la azotea, siempre y cuando su terminado sea como una terraza y con recubrimiento de baldosa de barro o similar.

Bardas.

- Se permitirán las bardas al frente de los lotes y en las colindancias laterales, siempre y cuando tengan una altura máxima de 2.50 m. Estas bardas deberán ser construidas con materiales que permitan la vista a los jardines interiores, autorizándose un rodapié (muro de desplante de la barda) de 90 cm. de altura como máximo, que deberá ser de material de origen orgánico, setos vegetales o bardas vivas.

- En la colindancia posterior del terreno se permitirá la construcción de bardas con una altura máxima de 2.50 m. debiéndose guardar los lineamientos anteriormente descritos.

- **ORDENAMIENTO ECOLÓGICO.**

- Las siguientes determinaciones se ajustaran o complementaran a lo establecido en el reglamento de equilibrio ecológico y protección ambiental para el municipio de Oaxaca de Juárez.

Conservación del arbolado natural.

- Todos los proyectos deberán presentar al H. Ayuntamiento, junto con los planos respectivos, un levantamiento de los árboles existentes en el predio, señalando el número, localización, altura aproximada, diámetro del tronco y especie de los mismos.

- En todas las áreas públicas y privadas está prohibida la tala de árboles, aplicándose también a la poda de árboles o arbustos durante el proceso de construcción para ser usados como material de obra o combustión.

- Todos los proyectos, de fraccionamiento y arquitectónicos, deberán buscar la mínima afectación de los árboles, particularmente las especies nativas (Quercus,spp., Encinos), en caso de que se requiera por verdadera necesidad derribar alguno o algunos, se deberá obtener un visto bueno de parte de la autoridad municipal correspondiente.

- En caso de que se requiera derribar algún árbol, el propietario se obliga a reponerlo en el mismo predio con otro, además de entregar al H. Ayuntamiento 10 arboles de 1.5 metros de altura mínima por cada uno que se afecte, antes de retirar los primeros. Los árboles que se repongan deberán ser de la especie que determine la autoridad correspondiente, tomando en cuenta que éstas deberán ser

de características tales que mejoren la calidad ambiental y sean apropiadas al clima y condiciones del suelo de la zona.

Separación de aguas pluviales y negras

- Queda prohibido descargar aguas negras a las cañadas o cauces naturales. Asimismo, descargar aguas pluviales a la red de drenaje de aguas residuales, ya que éstas deberán trabajar con plantas de tratamiento, por lo que únicamente podrán verterse en ella aguas negras y/o jabonosas.

- Todos los fraccionamientos, conjuntos habitacionales, viviendas u otras edificaciones deberán contar con sistemas de reciclamiento de aguas, para ser usadas en el riego de jardines y áreas verdes.

Escurrimientos naturales

- Las aguas pluviales de los techos y azoteas deberán drenar al terreno natural o bien guardarse para el riego de jardines y áreas verdes.

- No se podrá modificar la topografía en áreas privadas o públicas que formen parte del drenaje natural del terreno, como cañadas, arroyos o cauces naturales. El aprovechamiento de los terrenos y las obras que se realicen en los mismos buscarán la mínima afectación de la topografía, evitando construir plataformas o terrazas que requieran muros de contención que afecten el drenaje pluvial de las áreas privadas o comunes colindantes.

Aguas residuales

- Queda prohibido verter a las redes de drenaje substancias contaminantes, tales como: aceites, combustibles, ácidos, productos químicos, desechos sólidos o cualquier otro desecho a excepción de agua residual tratada.

- Todas las aguas residuales deberán contar con tratamiento previo antes de su vertido o disposición a la red de drenaje o reutilización. El tratamiento deberá cumplir con las especificaciones establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

- Las descargas de aguas residuales deberán registrarse ante las autoridades municipales competentes. El cumplimiento de esta obligación corresponde a los propietarios o representantes legal de establecimientos, servicios o instalaciones públicas o privadas que originen o motiven las descargas.

Desechos sólidos

- Los desechos sólidos, tales como basura, cascajo, llantas, etc., deberán disponerse en contenedores y depósitos cerrados específicamente construidos para este efecto. Para facilitar su reciclamiento o disposición final, los residuos

deberán almacenarse de manera separada de acuerdo a su origen, en: metales, vidrio, papel o cartón y desechos orgánicos. La recolección, transporte, reuso, tratamiento y disposición final de los desechos sólidos no contaminantes o riesgosos corresponde a la autoridad municipal o empresa autorizada, por lo que su manejo deberá de realizarse de acuerdo a las disposiciones reglamentarias específicas que para este efecto se establezcan.

- Queda prohibido incinerar la basura u otros desechos sólidos, así como tirarla en áreas públicas o privadas, cañadas, cuerpos de agua, etc.

Aspectos contaminantes

- Las actividades públicas o privadas y las obras por las que puedan generarse o manejarse residuos altamente contaminantes o peligrosos deberán contar con la autorización de las autoridades competentes.

- Las emisiones de olores, gases, así como de partículas sólidas y liquidas a la atmósfera, generadas por fuentes fijas no deberán superar los niveles máximos permisibles de emisión, por tipo de contaminantes y por fuente, establecidas en los reglamentos y Normas Oficiales Mexicanas correspondientes y en otras disposiciones aplicables, así mismo deberán contar con la autorización de la autoridades competentes.

Los propietarios o poseedores de terrenos erosionados, en proceso de erosión o desprovistos de vegetación, en concertación con las autoridades competentes, ejecutarán medidas de protección y restauración de los mismos.

- El empleo de maquinaria de construcción ruidosa se podrá utilizar exclusivamente en un horario de 9 a 17 horas.

- No se permitirá el uso de anuncios comerciales espectaculares y ostentosos que estén fuera de escala y proporción en relación con el inmueble y que sobresalgan excesivamente del paramento provocando contaminación visual.

- Las actividades públicas y privadas, así como los edificios que requieran para su funcionamiento de equipo especializado ruidoso deberá hacer las previsiones correspondientes para que éste no supere los 55 dBa medidos en la colindancia del predio más cercano a la fuente emisora.

- Las actividades públicas y privadas, así como los edificios que requieran para su funcionamiento de equipo especializado que produzca vibraciones, deberá hacer las previsiones correspondientes para que éstas sean imperceptibles en la colindancia del predio más cercana a la fuente emisora.

- Las luminarias, reflectores eléctricos u otras fuentes luminosas deberán estar diseñadas y ubicadas de forma que provean la cantidad y calidad de luz

requerida, sin provocar deslumbramiento a la vía publica, vialidad o predios colindantes.

- Asimismo se deberá evitar superficies acristaladas o acabados altamente reflejantes en las fachadas exteriores que provoquen deslumbramiento a la vía pública, vialidad o predios colindantes.

- Las actividades públicas y privadas, así como los edificios que requieran para su funcionamiento de equipo especializado que produzcan emisiones térmicas, calor o electromagnéticas deberá hacer las previsiones correspondientes para que éstas sean imperceptibles en la colindancia del predio más cercana a la fuente emisora.

Riesgos y contingencias ambientales

- Las autoridades municipales establecerán programas de emergencia y contingencia ambiental para atender situaciones debidas a: derrame de líquidos peligrosos, contaminación de agua potable, incendios forestales, tolvaneras, sismos, deslaves, avenidas de agua, etc. Los propietarios, poseedores y representantes legales de los terrenos en cuestión estarán obligados a participar y respetar dichos programas.

- **SERVICIOS MÍNIMOS DE INFRAESTRUCTURA URBANA**

- Los servicios públicos de energía eléctrica, agua potable, drenaje, teléfono y otro tipo de servicios de infraestructura, serán previstos en ductos subterráneos con objeto de evitar deterioro a la imagen urbana y en general al paisaje, por lo que no podrá instalarse ningún tipo de cableado aéreo y únicamente se permitirán arbotantes o faroles para alumbrado público.

- Los servicios públicos no podrán instalarse en las propiedades privadas o en su caso en áreas privativas.

- La dotación mínima de agua potable en las zonas habitacionales deberá ser de 250 litros por habitantes por día. El agua que se destine al consumo habitacional deberá potabilizarse y la que se utilice para el riego de jardines deberá de ser reciclada.

- Los sistemas de distribución deberán satisfacer las condiciones de continuidad y de equilibrio para que en toda la red exista una presión única. Las cargas estáticas mínimas y máximas en las redes deberán ser de 15 y 50 metros respectivamente.

- Se deberá proporcionar redes separadas de desagüe de aguas pluviales y residuales (jabonosas y negras) para su reuso o desalojo. Por este motivo, todas

las edificaciones deberán tener instalaciones separadas de agua pluvial y residual, obligatoriamente deberán estar equipadas con muebles sanitarios de bajo consumo de agua y con sistemas de ahorro de agua. Asimismo deberán procurar la reutilización o filtración, dentro del predio, de aguas pluviales y jabonosas, así como el reciclamiento de las mismas.

- Para el manejo y disposición de aguas residuales deberá considerarse como descarga el 80% de la dotación de agua potable; asimismo, deberán someterse a tratamiento todas las aguas servidas, ya sea de manera individual o colectiva, satisfaciendo los requerimientos para que puedan ser reutilizadas en usos recreativos o a su disposición a la red municipal de drenaje, de acuerdo a lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes. Queda prohibido instalar sistemas de fosas sépticas.

- Todas las lotificaciones deberán contar con una red independiente para el desalojo de aguas pluviales que deberán verterse, previa autorización de las autoridades competentes, a causes naturales y cañadas.

- Los sistemas de riego de áreas verdes y jardinadas se constituirán de manera independiente y se calcularán a razón de 5 l/m^2/día, utilizándose obligatoriamente aguas tratadas o pluviales. Queda estrictamente prohibido para estos usos regar con agua potable.

- Los fraccionamientos y/o edificaciones que se autoricen en la zona clasificada como PAE1 deberán contar con sistemas ecotécnicos para el tratamiento de las aguas negras, captación de energía solar; fuentes para el almacenamiento y provisión de agua para consumo humano; sistema de telefonía celular y reciclamiento de basura. Ya que no se autorizara la introducción de redes técnicas para el suministro de estos servicios, por el Gobierno Municipal, ADOSAPACO, Comisión Federal de Electricidad, Compañías Telefónicas o cualquier otra empresa que emplee los medios técnicos convencionales.

- Para el cálculo de las necesidades de energía eléctrica en las zonas habitacionales deberán considerarse una carga promedio de 100 watts por salida y un promedio de dos salidas por espacio habitacional, o bien un mínimo de 2 Kw para vivienda rural, 4 Kw. para vivienda en zonas H3, y de 5 a 10 Kw para vivienda en zonas HC, H1 y H2.

- **VÍAS PÚBLICAS**

- La vía pública deberán usarse para: la circulación de personas y vehículos, la localización de mobiliario urbano (utilitario, de ambientación, ornato y señalización), alojar las redes de infraestructura y servicios urbanos, y el acceso,

iluminación, aireación o asoleamiento de los predios y construcciones colindantes. No podrá tener construcciones definitivas o provisionales que limiten estos usos.

- Las vías públicas urbanas localizadas al sur del llamado “libramiento norte” podrán tener como mínimo 8.0 m. de sección de paramento a paramento; en andadores peatonales podrán tener un mínimo de 4.0 m. con la posibilidad de acceso vehicular de emergencia. Las vías menores de 8.0 m de sección que sean de tipo cerrado o con recorridos menores de 100 m. podrán reconocerse como servidumbres legales de paso o como áreas comunes en régimen de condominio y deberán ser mantenidas por los habitantes de los predios colindantes o en su caso por los condóminos.

- En cuanto a las vías de acceso a las zonas PAE1, PAE2 y PE solo se permitirá el uso de las ya existentes, con una sección máxima de 5 metros y la ubicación de bolsas o retornos a casa 200 metros. Estas serán de tierra compactada o recubiertas con materiales que permitan la filtración de agua al subsuelo.

- Las vías secundarias de acceso a lotes en las zonas PAE1 y PAE2 podrán tener como máximo 4.00 metros de sección.

- Las circulaciones peatonales de la vía pública deberán ir separadas de las circulaciones vehiculares por medio de guarniciones y deberán estar construidas de materiales cómodos para caminar . El ancho mínimo para aceras y circulaciones peatonales será de 1.20 m. y una altura mínima de 0.15 m. con respecto a las áreas de tránsito vehícular.

- Las rampas de acceso de vehículos en los predios deberán tener la misma clase de materiales, especificación y acabado que el de la acera o andador y tendrá una longitud no mayor a la mitad del frente del lote, pero en ningún caso podrá exceder de 7.50 m. de largo por cada predio.

- En la pavimentación de vías publicas deberán emplearse materiales pétreos, piedra de la región, piedra bola, adoquín de concreto, concreto gravado, cantera y recinto natural o artificial.

- **ELEMENTOS VIALES**

- La vialidad interna de un sector, fraccionamiento o condominio deberá de constituirse como un sistema de circulación organizado de acuerdo a los requerimientos propios de estas áreas, en términos de sus modalidades de transporte: vehicular, peatonal, ciclista o animal; debiendo corresponder a la Estructura Vial definida en el Presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

- Las vías vehiculares serán aquellas destinadas a la circulación de vehículos automotores en general. El ancho mínimo de estas vías será de 8 m., sección de arroyo de 5.60 m. para dos carriles y sección de banquetas de 1.20 metros, en el caso de las localizadas al sur del llamado “libramiento norte”.

- Las vías peatonales estarán destinadas exclusivamente a la circulación de personas, pudiendo ser andadores, pistas para caminar o trotar y recreativas, con una sección mínima de 1.20 m. Estas áreas deberán estar claramente definidas y diferenciadas de otras vías. Estas vías deberán diseñarse de tal forma que permitan el libre acceso a personas minusválidas y a vehículos de emergencia en casos especiales; asimismo, deberá contemplar la ubicación de mobiliario urbano y sus áreas de uso para no interferir con la circulación peatonal.

- Las vías para ciclistas serán diseñadas para fines recreativos, mismas que deberán estar debidamente indicadas y señalizadas y no deberán tener intersecciones con otro tipo de vías. Queda prohibida la circulación de bicicletas en vías primarias y peatonales; en vías secundarias y locales las bicicletas circularán por el margen derecho del arroyo.

- Las vías para el tránsito de equinos estará restringido a las Zonas de Parque Ecológico (PAE1, PAE2 y PAE3) y Preservación Ecológica (PE). Las vías para equinos serán diseñadas para fines recreativos, mismas que estarán debidamente indicadas y señalizadas y no deberán tener intersecciones con otro tipo de vías.

- A todo punto de las zonas en que se aplique el presente Plan Parcial deberá poder acceder los vehículos de emergencia. En todos los fraccionamientos y desarrollos se deberán definir recorridos de vehículos de emergencia que se enlacen con la estructura vial primaria establecida en el presente Plan.

- **EQUIPAMIENTO URBANO**

- Los nuevos fraccionamientos, fraccionamientos de interés popular, los conjuntos y condominios y las subdivisiones de predios de 1000 m^2 o más de superficie que se autoricen, estarán obligados a proporcionar las áreas de donación establecidas en el artículo 117 y a ejecutar las obras de equipamiento e infraestructura con base en lo señalado en los artículos 161,162 y 163 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.

- El presente plan establecen las siguientes normas complementarias para la modulación y dimensionamiento del equipamiento requerido por la población a atender en los desarrollos anteriormente señalados:

servida	Unidad	sup. terreno (m^2)	sup. construida (m^2)	pob. (hab.)
- Educación.				
Jardín de Niños				
	3 aulas	950	250	2500
	6 aulas	1500	450	7000
Primaria				
	6 aulas	2500	700	1200
	12 aulas	2500	1000	3600
Secundaria general o técnica	6 aulas	3000	700	10000
- Salud				
Unidad médica	1 consultorio	200	75	2500
Clínica				
	4 consultorios	800	300	10000
- Abasto				
Tianguis				
	20 puestos	300	200	2500
Mercado				
	60 puestos	1700	850	10000
Cultura y Recreación				
Centro social		500	250	2500
Biblioteca		500	150	10000
Jardín Vecinal		2500	100	2 500
Parque urbano		5000	100	10000
Juegos infantiles		1250		2500
Cancha deportiva		50000	2500	2500
Administración y seguridad pública				
Oficina de colonos		250	125	2500
Modulo de vigilancia		150	75	2500

- **MOBILIARIO URBANO**

- El mobiliario urbano deberá dotarse preferentemente en forma de agrupación de elementos individuales compatibles, para permitir una fácil localización por los usuarios.

- En el diseño de los elementos deberá existir integración con su entorno, tanto funcional como visualmente; asimismo contemplará su resistencia a la intemperie y protección de la lluvia. Se deberá considerar en su diseño y construcción los cambios climáticos tanto estacionales como diarios, aquellos que tengan uso diurno deberán estar parcialmente sombreados, ya sea de manera artificial o por medio de vegetación.

- Se deberá tomar previsiones para evitar o controlar el empuje del viento sobre el mobiliario y la señalización para evitar su desprendimiento o movimiento.

- Las áreas donde se ubique el mobiliario urbano deberán estar bien iluminadas.

- El diseño de la iluminación exterior deberá de jerarquizarse en función del uso, intensidad de uso y ubicación del área a iluminar. Esta jerarquización deberá lograrse por medio de variaciones en la altura y espaciamiento de los arbotantes o en cambio de color e intensidad de las luminarias.

- Los nuevos fraccionamientos, fraccionamientos de interés popular, los conjuntos y condominios y las subdivisiones de predios de 1000 m^2 o más de superficie que se autoricen estarán obligados a proporcionar los elementos de mobiliario urbano necesarios para su buen funcionamiento. El presente plan establecen las siguientes normas mínimas para la modulación y dimensionamiento del mobiliario urbano requerido por la población a atender en los desarrollos anteriormente señalados:

Elemento	**Unidad**	**dotación**	**sup. terreno** ($m^{2)}$	**localización**
-Botes de basura áreas recreativas y	1	a cada 100 m. de recorrido peatonal	0.5	vías públicas, verdes espacios abiertos
- Contenedores de desechos sólidos	1	modulo por fraccionamiento o conjunto	30	Acceso de fraccionamientos o conjuntos

- Bancas	1	variable	2	vías peatonales, áreas verdes y recreativas, espacios abiertos
- Paraderos de autobús áreas	1	a cada 200 m. de recorrido	0.5	vías públicas, verdes y recreativas, espacios abiertos
- Hidrante contra incendio	1	toma siamesa por cada edificio público	100	Exteriores de equipamiento urbano y edificios públicos
- Caseta telefónica o	1	por cada fraccionamiento o por cada edificio público	2	Accesos a fraccionamientos exteriores de equipamiento urbano y edificios públicos
- Kiosco de periódicos o	1	por cada fraccionamiento o por cada edificio público	8	Accesos a fraccionamientos exteriores de equipamiento urbano y edificios públicos

- **SEÑALIZACIÓN.**

- La señalización son los elementos gráficos o textos que tengan como objetivo ordenar y regular el funcionamiento de los sistemas de vialidad, y prevenir

e informar de todas aquellas situaciones que así lo requieran en los espacios públicos. Las señalizaciones pueden ser: preventivas, restrictivas, informativas, y de contingencia.

- Las señales preventivas tienen por objeto advertir la existencia y naturaleza de un peligro, o el cambio de situación en la vía pública. Esa señal obligará a tomar las precauciones necesarias, dichas señales tendrán un fondo de color amarillo con caracteres negros.

- Las señales restrictivas tienen por objeto establecer determinadas limitaciones o prohibiciones. Dichas señales tendrán un fondo de color blanco con caracteres de color rojo y negro, excepto la de “Alto” que será de fondo rojo y textos blancos.

- Las señales informativas tienen por objeto servir de guía para la localización o identificación de calles, lugares, etc.. Dichas señales tendrán un fondo de color blanco o verde, tratándose de señales de destino o identificación y fondo azul en señales de servicios; los caracteres serán blancos, en señales elevadas, y negros en todas las demás.

- Las señales de contingencia tienen por objeto servir de guía para la localización de recorridos de emergencia y evacuación. Dichas señales deberán tener un fondo rojo y textos blancos.

- La construcción, colocación características, ubicación y en general todo lo relacionado con señales y dispositivos de funcionamiento de vialidades y control de tránsito deberá sujetarse a lo dispuesto en el manual de Dispositivos para el Control del Tránsito de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, así como en las disposiciones de las autoridades estatales y municipales correspondientes.
La señalización en pavimentos será exclusivamente para regular el tránsito en la vía pública o complementar las indicaciones de otras señales. Se podrán usar rayas, símbolos, elementos reflejantes o letras de color pintadas o aplicadas sobre el pavimento o en el límite de la acera inmediata al arroyo.

- Las guarniciones se podrán pintar exclusivamente para indicar zonas restringidas de acuerdo a la siguiente forma: Rojo, área para vehículos de emergencia; Amarillo, restricción de estacionamiento; Blanco, cruces peatonales.

- **ANUNCIOS EN LA VÍA PÚBLICA**

Las siguientes normas son complementarias a las establecidas en el Reglamento de Ornato y Anuncios de Honorable Ayuntamiento de la Ciudad de Oaxaca.

- Los anuncios deberán sujetarse a las disposiciones y normas que establezcan las autoridades estatales y municipales competentes.

- Ningún tipo de anuncio podrá ser luminoso. Queda prohibido la instalación de anuncios espectaculares de cualquier tipo que exceda de los dos metros cuadrados.

- Los anuncios de cualquier tipo se podrán colocar exclusivamente en los tableros de información expresamente diseñados para este fin, tales como: tableros de información en paraderos, kioscos y accesos a fraccionamientos o conjuntos.

7.5 NORMAS COMPLEMENTARIAS Y ESPECÍFICAS PARA LA ZONA ADYACENTE AL CENTRO HISTÓRICO.

- Las obras nuevas, de ampliación o remodelación se deberán realizar apegándose a la normatividad de la dirección general del centro Histórico.

- Las edificaciones para usos comerciales y servicios permitidos solucionarán sus aparadores con base en la normatividad de la Dirección General del Centro Histórico.

- No se autorizará subdivisiones ni fusiones de predios, cuando a juicio del H. Ayuntamiento pudiera alterarse el contexto urbano y las características de los inmuebles motivo de la solicitud respectiva.

- No se autorizará en ningún caso a los particulares, el establecimiento de elementos permanentes o provisionales en las vías públicas que impidan el libre tránsito peatonal o vehicular, tales como: casetas de vigilancia, guardacantones, cadenas o similares.

- Las rutas de transporte colectivo serán autorizadas por la autoridad competente previo dictamen del H. Ayuntamiento y no se permitirá que se construyan o adapten estaciones o terminales de ningún tipo de servicio.

- Las obras nuevas, de ampliación o remodelación se deberán realizar respetando los rasgos característicos del entorno inmediato en lo concerniente a: alineamiento, remetimientos, altura, volumetría, cubiertas y techumbres, dimensionamiento, proporcionamiento adecuado de puertas y ventanas, materiales y sistema constructivo, texturas, detalles de balconería y ventanería, el numero de locales del inmueble y la distribución y uso de los espacios.

- El color deberá aplicarse de acuerdo a una selección de gamas cromáticas, contraste, contraste máximo que permitan destacar el ritmo, la textura, las formas y los elementos decorativos de la edificación.

- Las edificaciones para usos comerciales y servicios permitidos deberán adaptar sus aparadores a las formas y proporciones de los vanos de las construcciones predominantes en el entorno inmediato.

- Los predios baldíos deberán de ser bardeados por sus propietarios a partir de la fecha de entrada en vigor del presente plan parcial. Estas bardas deberán tener una altura mínima de 2.50 m. o en su caso, la altura de los entrepisos predominantes en el entorno inmediato; su acabado deberá ser con aplanado en el exterior y pintado con colores predominantes en la zona.

- Los predios con uso que no requiera superficie construida o cubierta deberán quedar delimitados por una barda perimetral aplanada en el exterior como en el interior, con las características señaladas en el inciso anterior.

- No se autorizará el establecimiento de comercios y servicios, fijos o semifijos, permanentes en la vía pública: plazas, explanadas, andadores, banquetas, que afecten el alineamiento, la sección de calle y que interrumpan el tránsito de peatones o vehículos. En casos temporales se podrán autorizar por el H. Ayuntamiento, previo dictamen que establezca localización, calendarios y horarios, entre otros aspectos.

- No se permitirá colocar anuncios. Los locales comerciales y de servicios únicamente podrán ostentar su nombre o razón social y el giro del establecimiento con letreros colocados sobre la parte superior del acceso principal del inmueble y utilizando materiales, colores y tipografía acordes al entorno.

- En esta zona deberá promoverse el uso habitacional sobre cualquier otro.

7. ACCIONES PRIORITARIAS

7.1. ACCIONES DE DESARROLLO URBANO.

- Delimitar con precisión en el terreno el área urbanizada y urbanizable, colocando señalizaciones, mojoneras y linderos.
- Formar reserva territorial para equipamiento urbano en los ámbitos de participación del H. Ayuntamiento.
- Promover la formación de: a) 1 Centro de Agencia de Policía para Cinco Señores, 1 Centro de Agencia de Policía para Candiani; b) 1 Centro de Barrio en la fracción del centro de la Cabecera Municipal, 2 Centros de Barrio en la Agencia de Cinco Señores, 1 Centro de Barrio en la Agencia de Candiani y; c) 4 Centros Vecinales en la fracción del centro de la Cabecera Municipal, 4 Centros Vecinales en la Agencia de Cinco Señores y, 3 Centros Vecinales en la Agencia de Candiani.
- Apoyar la construcción y el mejoramiento de la vivienda de nivel medio y popular.
- Constituir un sistema integral de agua potable, rehabilitando y ampliando las redes existentes.
- Aplicar la micromedición del consumo de agua potable en todo el sistema, adecuando las tarifas de dotación y consumo a los niveles socioeconómicos de la población demandante.
- Vincular la red de la zona a las fuentes de abastecimiento de agua potable consideradas en el sistema general de la zona conurbada.
- Implementar una red de colectores primarios y colectores marginales en los ríos y, un sistema de saneamiento de aguas residuales que se asimile al sistema general de la zona conurbada.
- Realizar una red natural de drenaje pluvial, usando los cauces de los ríos y arroyos de la zona, para conducir el agua de lluvia.
- Conservar y establecer los derechos de vía necesarios en términos de la congruencia del Plan Parcial.
- Adecuar la vialidad regional, de modo que se constituya en el sustento físico y funcional de los desplazamientos vehiculares y peatonales que se desarrollan entre el Municipio de Oaxaca y la región ubicada al sur del mismo.
- Consolidar la vialidad primaria como una red que vincule las diferentes zonas que se asimilan al área de estudio, sin llegar a producir en estas últimas perturbaciones inadecuadas.
- Constituir las vías secundarias propuestas en el presente Plan, concertando la participación de las autoridades municipales y de los particulares.
- Reordenar el transporte colectivo urbano en la zona.
- Adecuar los nodos viales, a fin de hacer eficientes las intersecciones, confluencias y distribuidores en ellos implicados.

- Operar y dar mantenimiento al *Distribuidor Vial de Flujo Continuo en las Intersecciones: Avenida Símbolos Patrios, Periférico, Salida a Xoxocotlán,* el cual se ejecuta mediante la coordinación entre el Gobierno del Estado de Oaxaca y el Municipio de Oaxaca de Juárez.
- Promover la realización y administración del equipamiento urbano mediante la participación de las autoridades y de los particulares.
- Dosificar a corto, mediano y largo plazo, la dotación de equipamiento implicando en ello la participación del H. Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez.
- Gestionar ante las autoridades federales y estatales la dotación del equipamiento a su cargo, para atender los requerimientos estimados de la población.

7.2. ÁREAS Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

- Con base en el artículo 39 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, se elaboran programas para instrumentar acciones en el área de estudio. Los programas que se proponen son:

- Conservación urbana.

Consiste básicamente en promover un mantenimiento regular y permanente de los inmuebles públicos y privados, mediante la participación de las autoridades y de los particulares, con el propósito de conservar en buen estado y en condiciones de seguridad aquellos espacios, en su infraestructura, estructura y acabados.

- Mejoramiento urbano.

En congruencia con la estrategia propuesta en el presente Plan Parcial, se deben estimular los usos y destinos que se correspondan con la creciente importancia del comercio y de los servicios en el área de estudio, en el periodo actual. Asimismo, se debe aplicar la reglamentación correspondiente en el ámbito de la construcción de obras públicas y privadas, para propiciar la producción de obras con seguridad estructural y con calidad arquitectónica.

- Adecuación de estacionamientos en la vía pública.

Como parte de la estructura urbana, la definición física de la vialidad, tanto como el desplazamiento sobre ella del transporte público y privado, requieren de una normatividad en la que se especifiquen: a) condiciones espaciales de los diversos tipos de estacionamientos ubicados en la vía pública; b) relaciones entre los diferentes tipos de vehículos y las características físicas de la vialidad; c) adecuación de las rutas de transporte público urbano; d) definición de horarios de acceso del transporte pesado o que implique obstrucción temporal de

la vía pública; e) respeto a los espacios de las personas con discapacidad y senescentes.

- Adecuación de nodos viales.

Los nodos de conflicto vial que se han producido en el área de estudio requieren de una adecuación física y funcional, empleando los avances tecnológicos contemporáneos, para controlar los desplazamientos vehiculares y peatonales. En este caso es necesario delegar de manera responsable y coordinada las acciones que le conciernen a otras áreas como la Dirección General de Tránsito Municipal, para promover una educación permanente de los conductores y peatones.

- Definición del destino de las áreas de donación.

Se debe implementar un proyecto basado en el diagnóstico del equipamiento urbano, identificando el déficit de algunos elementos de equipamiento, considerando su radio de influencia intraurbano, con la finalidad de que las áreas de donación establecidas en este Plan Parcial tengan un destino directamente vinculado con la atención a las necesidades urbanísticas que se plantean en el área de estudio. Queda prohibida la asignación de destinos de abasto, de carácter sindical, o de beneficio personal o de grupo, a expensas de perjudicar el interés de la colectividad. En todo caso, el destino asignado debe anteponer el interés de la colectividad al particular o de grupo.

- Promover la elaboración de proyectos urbanos en los centros de Agencias de Policía de Cinco Señores y Candiani.

En congruencia con el diagnóstico, es necesario elaborar proyectos urbano específicos que permitan atender: a) las áreas inundables que se producen en los márgenes del río Salado; b) las riberas de las zonas federales de ríos y escurrimientos pluviales, sobre todo en las áreas de riesgo debido a la inserción de viviendas.

8. INSTRUMENTACIÓN

8.1. INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN

Con base en la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca,* la planificación urbana en el Municipio de Oaxaca de Juárez, comprende un conjunto de planes y programas:

- PLAN DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA, 1994.

Constituye el ámbito de referencia de los planes municipales, de centros de población, parciales, sectoriales y, programas de desarrollo urbano, que expresa la clasificación general del suelo, la estructura territorial y urbana de la zona conurbada.

- PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO.

Son documentos técnicos y normativos de planificación urbana, que se inscriben en el Municipio de Oaxaca, abarcando una superficie menor a este último. Consecuentemente, precisan y complementan en una Agencia o conjunto de ellas, la estrategia del *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca.*

En el presente Plan Parcial se define una zonificación y un sistema normativo específico, así como las estrategias para orientar y mejorar el crecimiento urbano en el área de estudio.

- PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

Constituyen propuestas técnicas que contienen las políticas territoriales que promueven la operación y el control de acciones urbanas en ámbitos específicos del área de estudio.

- PROYECTOS URBANOS.

Se integran con las propuestas técnicas mediante las cuales se realizan: urbanizaciones, fraccionamientos, proyectos urbanos y arquitectónicos, que implican acciones de planeación, diseño urbano, programación de obra e inversiones, de manera concertada con otros niveles de gobierno, o con los sectores social y privado. Necesariamente se inscriben en ámbitos específicos del área de estudio.

- SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO.

La Dirección General de desarrollo Urbano Municipal es responsable de integrar un sistema de información y administración urbana, sobre aspectos documentales, de campo y cartográficos, de sus propias unidades administrativas, además de promover la coordinación con el Catastro y la Tesorería Municipal. La

información se inscribirá en una permanente y continua captura y evaluación, para actualizar la atención de los procesos urbanos y, la toma de decisiones en la planeación y gestión del desarrollo urbano.

8.2. INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN.

La zonificación sobre aspectos específicos y precisos, tanto como las normas correspondientes, se orientan en el presente Plan Parcial a regular los usos del suelo. Para ello se plantean instrumentos específicos de zonificación.

- CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO.

El área de estudio se divide en: a) suelo urbano, que comprende áreas urbanizadas y urbanizables, para la implantación de usos del suelo y establecimientos urbanos y; b) suelo no urbanizable, para la conservación y aprovechamiento racional de los recursos naturales y agropecuarios.

- ZONIFICACIÓN.

Para cada predio o área se definen los usos permitidos y prohibidos, en las diferentes zonas del área de estudio.

8.3. INSTRUMENTOS DE FOMENTO.

Consisten en el desarrollo de sistemas y procedimientos de gestión, para concertar, por una parte, las acciones del Municipio y de otros niveles de gobierno y, por otra, los sectores social y privado, para efectuar acciones, inversiones en obras y servicios, generación de recursos y, simplificación de trámites oficiales.

- CONCERTACIÓN E INDUCCIÓN CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO.

Los programas y proyectos urbanos establecidos o permitidos por el Plan Parcial, que requieran dictamen de impacto urbano o ambiental, se desarrollarán constituyendo *entidades de desarrollo,* en las que se concertan acciones entre el Ayuntamiento, otros niveles de gobierno, propietarios, promotores y beneficiarios. A través de tales *entidades* se realizan programas, proyectos y acciones, para la integración de la propiedad, su dotación de infraestructura y equipamiento urbano, crecimiento, conservación y mejoramiento urbano.

Con base en las normas de este Plan, se formularán programas y proyectos de edificación y urbanización, en áreas de crecimiento, conservación o mejoramiento urbano.

A los promotores compete: pagar los costos materiales y sociales por la inserción de sus proyectos en las redes de infraestructura, tanto como, proponer acciones para mitigar los impactos urbanos negativos que sus proyectos provoquen en el entorno urbano.

- SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA.

Con base en el presente Plan se otorgarán permisos y licencias de: alineamiento, uso del suelo, restricciones, afectaciones, subdivisiones y urbanizaciones de predios, impulsando un sistema electrónico y simplificado.

A través de las *entidades de desarrollo,* se autorizarán nuevos proyectos de desarrollo urbano, condicionados a los estudios de impacto urbano o ambiental, respetando el marco legal vigente y los convenios de acción. Los promotores deben pagar los costos equivalentes a la autoridad correspondiente. El Ayuntamiento impulsará el procedimiento necesario para implementar estos mecanismos de desarrollo, ajustándose a las siguientes bases jurídicas:

a) En el ámbito de competencia del Ayuntamiento, promover la regularización de la tenencia de la tierra en las áreas urbanas y urbanizables, ofreciendo facilidades administrativas.
b) Implementar el régimen de propiedad en condominio para la vivienda, ofreciendo las facilidades necesarias.
c) Regularizar las viviendas y edificaciones, ofreciendo estímulos y facilidades administrativas.
d) Construir el equipamiento urbano, privado o social, requerido en la zona, contando con apoyos administrativos.

8.4 INSTRUMENTOS DE CONTROL.

Para aplicar y sancionar el presente Plan Parcial, se establece:

- CONTROL DEL GASTO PÚBLICO EN SU ORIENTACIÓN TERRITORIAL.

En congruencia con las propuestas de planificación urbana para la zona, los informes al Cabildo del gasto público municipal, se acompañarán de la documentación necesaria, mediante una reglamentación del procedimiento.

- CONTROL DEL USO DEL SUELO.

En el sector público y privado se incentiva el control de usos del suelo de áreas, predios y edificaciones, mediante:

- Expedición de permisos y licencias, consolidando la operación de la Dirección General de desarrollo Urbano Municipal.
- Dentro del marco de la Legislación agraria y del Desarrollo urbano, las concesiones de uso del suelo y subdivisiones de predios, implican una revisión de los usos y costumbres de los órganos agrarios.
- Las autorizaciones a establecimientos y desarrollos que requieren de dictamen de impacto urbano o ambiental, se expedirán mediante la coordinación de la Dirección General de desarrollo Urbano Municipal con

las instituciones municipales, estatales y federales del medio ambiente, en términos de la legislación urbana y ambiental vigente.

- En congruencia con la *Ley de desarrollo Urbano para el estado de Oaxaca*, se formularán dictámenes de impacto urbano relativos a los usos del suelo establecidos en el presente Plan. Para ello se propone un método que permita comprender el procedimiento, los alcances, el contenido y los costos inherentes a aquellos dictámenes.
- El Ayuntamiento definirá el perfil profesional y los requisitos de acreditación de los peritos profesionales que efectuarán los estudios de impacto, los informes y los dictámenes urbanos.

8.5. INSTRUMENTOS DE COORDINACIÓN.

Coordinar las diversas áreas administrativas del Ayuntamiento con base en las políticas y estrategias del Plan Parcial, para lograr las acciones de planificación y gestión del desarrollo urbano.

El *Plan de Ordenamiento de la zona conurbada de la Ciudad de Oaxaca* establece instancias de gobierno, como la Comisión de Conurbación Intermunicipal de la ciudad de Oaxaca y, la Comisión Estatal de desarrollo Urbano, que requieren ser coordinadas para lograr el ordenamiento urbano y ecológico de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS DE SAN MARTÍN MEXICAPAM, SAN JUAN CHAPULTEPEC, MONTOYA Y, CABECERA MUNICIPAL –MARGEN IZQUIERDA DEL RÍO ATOYAC- *

MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL
OAXACA, 2001

* APROBADO Y EXPEDIDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 24 DE SEPTIEMBRE DE 1998, SIENDO PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA, EL CIUDADANO CONTADOR PÚBLICO PABLO ARNAUD CARREÑO.

ÍNDICE.

	PAG.
1. ANTECEDENTES.	5
1.1. Introducción.	6
1.2. Definición del área de estudio.	7
1.3. Fundamentación jurídica.	8
1.4. Condicionantes de otros niveles de planeación.	11
• Nivel nacional.	11
• Nivel estatal.	12
• Nivel metropolitano.	13
1.5. Condicionantes de otros sectores de planeación.	17
• Plan Nacional de desarrollo 2001-2006.	17
• Programa de Vivienda 1995-2000.	18
• Programa de Desarrollo del Sector Turismo 1995-2000.	19
• Programa de Medio Ambiente 1995-2000.	19
• Plan Municipal de Desarrollo 1999-2001.	21
2. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO.	23
2.1. Análisis del medio físico natural de las áreas naturales del área de estudio.	24
• Localización.	24
• Topografía.	24
• Geología.	24
• Edafología.	24
• Hidrografía.	25
• Vegetación.	25
• Clima.	25
2.2. Análisis de la problemática ambiental y la vocación de las áreas naturales de la zona de estudio, riesgo potencial y zonas vulnerables.	25
• Vocación natural.	25
• Problemática ambiental.	25
• Riesgo potencial.	26
• Zonas vulnerables.	26
2.3. Análisis del contexto urbano.	26
• Antecedentes del desarrollo urbano.	26
• Crecimiento urbano.	27
• Integración a la estructura urbana.	27
• Interrelaciones funcionales y espaciales entre la zona de estudio y la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca.	28
2.4. Aspectos demográficos.	28
• Población y dinámica de crecimiento.	28
• Población económicamente activa.	30
2.5. Aspectos económicos.	30
• Actividad inmobiliaria en el área.	30
2.6. Aspectos sociales.	33
• Organizaciones sociales urbanas y grupos con incidencia en los procesos urbanos de la zona.	33

- Tenencia de la tierra en el área de estudio. 34

2.7. Estructura urbana. 35
- Área urbana actual y morfología urbana. 35
- Usos del suelo. 36
- Equipamiento urbano. 39
- Red vial y transporte. 40
- Infraestructura urbana. 41

2.8. Asentamientos humanos irregulares en la zona. 42
- Número de asentamientos y área ocupada. 42
- Población residente y estructura sociodemográfica. 42
- Impacto urbano y ambiental que provocan. 42

3. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO INTEGRADO. 45

3.1. Síntesis de la problemática y sus tendencias. 46
- Aspectos demográficos, socioeconómicos y escenarios futuros. 46
- Aspectos territoriales. 48
- Dinámica urbana. 48
- Problemática ambiental, tendencias del deterioro ambiental y escenarios opcionales. 49

3.2. Aptitud en las áreas naturales de la zona. 50
- Áreas de conservación. 50

3.3.Estimación de las demandas generadas sobre los componentes de la estructura urbana. 50
- Suelo urbano. 51
- Vivienda. 51
- Equipamiento urbano. 53
- Infraestructura urbana. 54

4. OBJETIVOS Y POLÍTICAS. 57

4.1. Objetivos. 58

4.2. Políticas y lineamientos de Desarrollo Urbano . 59
- Medio ambiente. 60
- Suelo 60
- Estructura urbana. 61
- Vivienda. 62
- Equipamiento. 62
- Vialidad y transporte. 63
- Infraestructura urbana. 63
- Patrimonio histórico, artístico y cultural. 63
- Desechos sólidos. 63
- Prevención y atención de emergencias urbanas. 64

5. ESTRATEGIA. 65

5.1. Estrategia general de desarrollo urbano y ordenamiento territorial. 66
- Política de distribución demográfica en el área. 66
- Políticas de ordenamiento territorial y áreas de actuación. 66

5.2. Estructura urbana. 68
- Clasificación del territorio. 68
- Límites de las zonas urbanizadas y urbanizables de desarrollo concertado. 68

- Subcentros urbanos y áreas concentradoras de actividad. 68
- Equipamiento urbano. 69
- Vialidad. 69
- Zona arqueológica de Monte Albán. 71
- Zonas de preservación ecológica. 83

6. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS. 73
6.1. Zonificación, usos y destinos del suelo. 74
- Usos generales. 74
- Usos permitidos y prohibidos. 74
- Usos que requieren estudios especiales (EE). 74
- Usos que generan impacto ambiental (IA). 75
- Intensidad máxima de ocupación del suelo (COS). 75
- Intensidad máxima de aprovechamiento del suelo (CUS). 76
- Usos específicos. 76

6.2.Zonificación secundaria y normas técnicas básicas sobre el uso y aprovechamiento del suelo. 78
- Zona H3- Habitacional de densidad media. 78
- Zona H4- Habitacional de alta densidad. 80
- Zona HS3- Habitacional de densidad media con comercio y servicios dentro de la vivienda. 81
- Zona CS1- Comercio y servicios de baja intensidad. 82
- Zona CS2- Comercio y servicios de intensidad media. 85
- Zona CS3- Comercio y servicios de alta intensidad. 88
- Zona TA1- Turística y de alojamiento limitado de baja intensidad. 92
- Zona TA2- Turística y de alojamiento de intensidad media. 94
- Zona E- Equipamiento. 97
- Zona AD- Área de donación. 100
- Zona AV- Área verde. 102
- Zona IN- Infraestructura. 103
- Zona CA- Cuerpos de agua. 104
- Zona ZA- Zona arqueológica. 105

6.3. Normas técnicas generales de uso y aprovechamiento del suelo. 106
- Disposiciones generales de zonificación secundaria. 106
- Alineamiento. 107
- Restricciones a la construcción. 107
- Integración al contexto e imagen urbana. 107
- Muros de contención. 108
- Ordenamiento ecológico. 108
- Estacionamiento de vehículos. 109

6.4.Normas técnicas complementarias y específicas para zonas urbanizables de desarrollo concertado y/o los nuevos fraccionamientos, los conjuntos y condominios y las subdivisiones de predios de 1000 m2 y más de superficie. 114
- Alineamiento. 114
- Restricciones al frente y colindancias. 114
- Integración al contexto e imagen urbana. 114
- Ordenamiento ecológico. 115
- Servicios mínimos de infraestructura urbana. 118
- Vías públicas. 119

- Elementos viales. 120
- Equipamiento urbano. 121
- Mobiliario urbano. 122
- Señalización. 124
- Anuncios en la vía pública. 125

6.5. Normas complementarias y específicas para la zona típica. 140

7. ACCIONES PRIORITARIAS. 127
7.1. Acciones de ordenamiento ecológico y protección ambiental. 128
7.2. Acciones de desarrollo urbano. 128
7.3. Áreas y Programas de Desarrollo Urbano, y Programas de Manejo. 130

8. INSTRUMENTACIÓN. 133
8.1 Instrumentos de planeación. 134
- Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca. 134
- Planes parciales de desarrollo urbano. 134
- Programas de desarrollo urbano. 134
- Programas de manejo de ecología y protección al ambiente 134
- Proyectos urbanos. 135
- Sistema municipal de información para el desarrollo urbano. 135

8.2 Instrumentos de regulación. 135
- Clasificación del territorio. 135
- Zonificación. 135

8.3 Instrumentos de fomento. 136
- Concertación e inducción con los sectores social y privado. 136
- Simplificación administrativa. 136

8.4 Instrumentos de control. 137
- Control del gasto público en su orientación territorial. 137
- Control del uso del suelo. 137

8.5 Instrumentos de coordinación. 138

1. ANTECEDENTES

1.1. INTRODUCCIÓN

El Plan Parcial de las Agencias Municipales de San Martín Mexicapam, San Juan Chapultepec, Montoya y Cabecera Municipal –Zona Centro- Margen Izquierdo del Río Atoyac-, Oaxaca de Juárez, se fundamenta en la *Ley General de Asentamientos Humanos* y en la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca* y desarrolla las determinaciones para estas áreas del territorio municipal establecidas en el *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, 1994.*

En la elaboración del presente Plan Parcial participa el H. Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal, en coordinación con el Gobierno del Estado de Oaxaca, contando con el apoyo de las autoridades de las Agencias Municipales de San Martín Mexicapam, San Juan Chapultepec y Montoya, así como de las instituciones federales pertinentes. En este proceso se han recibido la opiniones de los grupos sociales que integran a la comunidad.

El área de estudio se localiza al poniente de la ciudad de Oaxaca, la cual abarca una superficie total de 1,222.5 hectáreas, de las cuales 689.66 hectáreas corresponden a: la Agencia Municipal de San Martín Mexicapam, 173.93 hectáreas; la Agencia Municipal de San Juan Chapultepec, 185.59 hectáreas; la Agencia Municipal de Montoya y Cabecera Municipal y distrital Zona Centro de Oaxaca de Juárez - Margen Izquierdo del Río Atoyac- que contiene 172.98 hectáreas.

En el área de estudio se plantea una problemática específica:

- Crecimiento físico habitacional sobre la superficie de la Zona Arqueológica de Monte Albán.
- Deterioro ambiental en el Zona Arqueológica por el pastoreo y el saqueo.
- Asentamientos humanos carentes de infraestructura y equipamiento urbano.
- Crecimiento urbano disperso y con carencia de integración física y funcional.
- Irregularidad en la tenencia de la tierra.
- Irregularidad en las edificaciones.

En tal sentido, en el Plan se expresan los siguientes propósitos:

- Proporcionar al Gobierno del Estado de Oaxaca, al Municipio de Oaxaca de Juárez, a la Agencia Municipal de San Martín Mexicapam, San Juan Chapultepec, Montoya y Cabecera Municipal y distrital Zona Centro -Margen Izquierda del Río Atoyac -, un documento normativo, el cual regule las acciones urbanas que se produzcan en el área de estudio, propiciando la participación de los sectores gubernamentales, sociales y privado.
- Normar y ordenar el crecimiento urbano, atendiendo de modo particular la ocupación física y habitacional de la Zona Arqueológica de Monte Albán

- Precisar en el ámbito del desarrollo urbano los problemas relativos a usos del suelo, tenencia de la tierra, infraestructura y equipamiento
- Establecer programas a corto, mediano y largo plazo en los que se definan acciones concretas.

El contenido del Plan se organiza en ocho capítulos:

1. ANTECEDENTES. Capítulo relativo a la exposición de: la definición del área de estudio, las características del Plan, las bases jurídicas en que se sustenta y las condicionantes de otros niveles y sectores de planeación.

2. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO. Trata sobre el análisis del contexto urbano de la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca, y las interrelaciones funcionales y espaciales que se establecen entre aquel contexto y el área de estudio. En esta última se estudia el medio natural, los aspectos demográficos y socioeconómicos, la estructura urbana y los asentamientos humanos irregulares en la zona.

3. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO INTEGRADO. Contiene una síntesis de la problemática y sus tendencias, exponiendo sucintamente: la aptitud en las áreas naturales de la zona, la zonificación ecológica en el área de estudio y la estimación de las demandas sobre la estructura urbana.

4. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DEL PLAN. Capítulo relativo a la exposición de los objetivos, políticas y lineamientos del Plan.

5. ESTRATEGIA. Constituye una formulación de las propuestas de solución relativas al ámbito general de desarrollo urbano y ecológico, como al nivel de la estructura urbana.

6. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS. Se refiere a la propuesta de zonificación de usos y destinos del suelo, especificando las normas técnicas sobre: uso y aprovechamiento del suelo, estacionamientos, equipamiento urbano e infraestructura y uso y aprovechamiento en las áreas naturales.

7. ACCIONES PRIORITARIAS. Contiene las acciones de ordenamiento ecológico y de protección ambiental, tanto como aquellas de desarrollo urbano, especificando un conjunto de Programas de Desarrollo Urbano.

8. INSTRUMENTACIÓN. En este capítulo se describen las herramientas administrativas y financieras para la ejecución y el control del Plan Parcial de las Agencias Municipales de San Martín Mexicapam, San Juan Chapultepec y Montoya, Oaxaca de Juárez.

1.2. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

Las Agencias Municipales de San Martín Mexicapam, San Juan Chapultepec, Montoya y la Zona Centro -Margen Izquierda del Río Atoyac-, se ubican al poniente y surponiente de la ciudad de Oaxaca con una superficie total de 1,222.5 hectáreas, de las cuales 689.66 hectáreas corresponden a: la Agencia

Municipal de San Martín Mexicapam, 174.20 hectáreas; la Agencia Municipal de San Juan Chapultepec, 185.55 hectáreas; a la Agencia Municipal de Montoya y 172.98 hectáreas que contiene la Margen Izquierda del Río Atoyac (Cabecera Municipal de Oaxaca de Juárez).

Las colindancias del área de estudio en su conjunto son: Al norte con el municipio de San Jacinto Amilpas, al noroeste con la Agencia Municipal de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal y distrital de “Xochimilco”, al oriente con el Centro Histórico y Cabecera Municipal de Oaxaca de Juárez, al sur con el municipio de Santa Cruz Xoxocotlán, al poniente con la zona arqueológica de Monte Albán.

1.3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

El *Plan Parcial de las Agencias de San Martín Mexicapam, San Juan Chapultepec y Montoya, y Cabecera Municipal y distrital Zona Centro -Margen Izquierda del Río Atoyac-, Municipio de Oaxaca de Juárez*, tiene sus bases jurídicas a nivel general en: la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* y la *Ley General de Asentamientos Humanos*; y a nivel específico para el Estado de Oaxaca en: la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca*, la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca* y la *Ley Orgánica Municipal del Estado de Oaxaca.*

En el artículo 27 constitucional se otorga a la Nación el derecho para ordenar los asentamientos humanos; establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, para realizar obras públicas; planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Se faculta al Congreso de la Unión en el artículo 73 constitucional para emitir las leyes sobre asentamientos humanos promoviendo la concurrencia del Gobierno Federal, de los estados y de los municipios en el ámbito de sus competencias.

El artículo 115 constitucional expresa el derecho de los municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; intervenir en la producción y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar el uso del suelo en su jurisdicción; participar en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; asignar licencias y permisos para construcciones; y participar en la producción y administración de zonas de reservas ecológicas. Así, se amplían las atribuciones de los municipios, vigorizando además su hacienda y su autonomía política.

La *Ley General de Asentamientos Humanos* establece: en sus artículos 1, 9, 11, 12, 17, 18 y 25 la fundamentación jurídica básica del plan parcial; los artículos 1, 3, 4, 5, 9 y 35, los objetivos de orden público y de interés social general que deberán ser considerados en el plan; los artículos 1, 3, 4, 5, 27, 28, 32, 33, 34, 35, 40, 41, 43, 48, y 49, las disposiciones generales que han sido

incorporadas en las estrategias de desarrollo urbano; el artículo 9 las atribuciones del Ayuntamiento en la materia, entre las que destaca “formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano en sus centros de población, administrar la zonificación de los planes y programas de usos, reservas y destinos de áreas y predios en los centros de población, otorgar o negar licencias de construcción, de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones y relotificaciones de acuerdo con la normatividad vigente; el 35, los aspectos fundamentales que deberán determinarse en la zonificación; y los artículos 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54 y 55 han sido considerados en la instrumentación del presente plan parcial.

A nivel estatal, la fundamentación jurídica del *Plan Parcial de las Agencias de San Martín Mexicapam, San Juan Chapultepec y Montoya, Municipio de Oaxaca de Juárez*, en el Estado de Oaxaca se basa en la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca* y en la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.*

En el artículo 94 de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca* se expresa que los Municipios del Estado podrán asociarse libremente considerando sus peculiaridades étnicas e históricas, para constituir corporaciones de desarrollo regional, mediante las cuales se realice la instrumentación de programas de urbanismo. Precisando que en los programas de urbanización, planeación y regulación de las poblaciones, los municipios indicarán las áreas naturales protegidas y las reservas territoriales necesarias.

La *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca*, en los artículos 1 y 3 expresan como objeto: normar la planeación, fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios para que el Estado y los Municipios determinen provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

Los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, declaratorias, provisiones, usos, reservas y destinos de predios se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad, según lo establece el artículo 19 de la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca*.

En el artículo 23 de la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca,* se faculta al Ejecutivo a través de la dependencia correspondiente, para: apoyar y asesorar a los Ayuntamientos en la elaboración de los planes o programas de desarrollo urbano y declaratorias correspondientes; publicar e inscribir en el Registro Público de la Propiedad los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, y las declaratorias de usos, reservas y destinos de predios aprobados.

Los Ayuntamientos del Estado podrán, de acuerdo con el artículo 24 de la Ley que se menciona: elaborar, aprobar y administrar los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y su zonificación, en correspondencia con el *Plan Estatal de Desarrollo Urbano*, evaluándolo y modificándolo en su caso; otorgar o negar licencia de uso del suelo; otorgar o negar licencias de construcción, de fraccionamientos, subdivisiones y relotificaciones; intervenir en la regularización de

la tenencia de la tierra; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales para el crecimiento urbano y de sus zonas de reserva ecológica. En particular, el artículo 33 establece la figura de *Planes Parciales* de aplicación en un área determinada o distrito de un centro de población; y el artículo 37, los contenidos mínimos de los planes de este tipo. El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano es derivado o modalidad del Plan de Ordenamiento de Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca.

La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, presidida por el Ejecutivo, asesorará a este último y a los Ayuntamientos en materia de desarrollo urbano, tal como se indica en el artículo 25 de la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.*

El Ayuntamiento promoverán la participación de la ciudadanía en el desarrollo urbano, celebrando foros de consulta popular u otros procedimientos, según se estipula en el artículo 28 de la citada Ley.

La elaboración del *Plan Parcial de las Agencias de San Martín Mexicapam, San Juan Chapultepec y Montoya, y Cabecera Municipal y Distrital Zona Centro - Margen Izquierda del Río Atoyac-*, *Municipio de Oaxaca de Juárez,* es realizada por el Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal.

El Plan aprobado será publicado en el Periódico Oficial del Estado y en un diario de circulación en toda la entidad y se inscribirá en el Registro Publico de la Propiedad, según lo establecen los artículos 44 al 47 de la misma Ley.

Posteriormente, el Plan será ejecutado, evaluado y controlado por el Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, en coordinación con el Ejecutivo del Estado por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano Comunicaciones y Obras Públicas cuando fuese necesario para su eficaz aplicación, según lo indica el artículo 49 de la Ley que se menciona.

Las revisiones y en su caso modificaciones al Plan se realizarán con base en los artículos 54 al 57 de la *Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca*.

Finalmente, la *Ley Orgánica Municipal de Oaxaca* establece en su artículo 34 las facultades de los Ayuntamientos para: la formulación e instrumentación de lo planes de desarrollo urbano, la zonificación, la creación de reservas territoriales, el otorgamiento de licencias y permisos para construcción y aquellos necesarios para la adecuada conducción del desarrollo urbano; así como, expedir permisos de aprovechamiento de las vías públicas y funcionamiento de comercios.

El artículo 54 establece las figuras de agentes municipales y agentes de policía como autoridades municipales auxiliares; con esta base, y a partir de sus jurisdicciones territoriales, se delimitó el área de estudio y de aplicación de las determinaciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano

1.4. CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACIÓN.

- **NIVEL NACIONAL.**

PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 1995-2000.

Dos objetivos generales orientan este programa: a) En relación con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: Propiciar el ordenamiento territorial de las actividades económicas y de la población en correspondencia con las potencialidades de las ciudades y de las regiones y; b) Atendiendo al desarrollo urbano ordenado y sustentable: Promover el desarrollo ordenado de las ciudades con base en la normatividad vigente sobre desarrollo urbano, tanto como en el equilibrio ambiental de los centros de población, respetando la autonomía estatal y la libertad municipal.

En las políticas relativas al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, se establece: a) Opcionalmente a las cuatro zonas metropolitanas principales del país, impulsar una red de ciudades para la localización de la población y de las inversiones, a fin de lograr la equidad entre regiones y entre centros de población; b) Coordinar las entidades y las dependencias de la Administración Pública Federal para la inversión de recursos gubernamentales; c) Que los gobiernos estatales establezcan el adecuado ordenamiento territorial de los asentamientos humanos correspondientes.

Complementariamente, en las políticas relativas al desarrollo urbano ordenado y sustentable, se propone: a) La permanente vigencia y operación de los instrumentos para la regulación del uso del suelo y el crecimiento de las ciudades; b) Promover en las zonas metropolitanas la infraestructura urbana y los servicios necesarios, aprovechando el potencial económico intrínseco a su región.

Las estrategias generales para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano engloban:

1). La articulación económica de las regiones conforme a sus capacidades productivas, fortaleciendo corredores económicos que han de enlazar las regiones del sur, abastecedoras de materias primas, con los lugares de demanda del norte del país.

Oaxaca es una de las ciudades estratégicas, la cual ha de ser apoyada en los rubros: manufacturas; comercio, hoteles y restaurantes; servicios sociales y comunales y; transportes y comunicaciones. A la propia ciudad de Oaxaca se le inscribe en el corredor prioritario para la integración urbano regional: Tapachula-Manzanillo.

2). Promoción de la coordinación entre: dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, los tres niveles de gobierno y las organizaciones sociales. De manera que las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal consideren, dentro de un esquema de descentralización, la

asignación de recursos en términos de los impactos territoriales tanto como en la organización de los centros de población.

3). Dentro del Programa de Desarrollo Urbano de 100 Ciudades, se plantea la consolidación del desarrollo ordenado de las ciudades pequeñas y medias, en cuanto a su capacidad de asimilación de actividades económicas y de atracción de población. Así, Oaxaca, considerada como una ciudad media será apoyada aprovechando sus actividades productivas, al tiempo que se promueva un crecimiento ordenado, buscando correlativamente el fortalecimiento de la administración municipal y su coordinación con otros niveles de gobierno.

4). El ordenamiento territorial y la promoción del desarrollo urbano implican un apoyo a las autoridades locales para contar con planes estatales de desarrollo urbano, al tiempo que se ha de consolidar el marco jurídico sobre el desarrollo urbano.

5). Impulso a la participación social e individual en la toma de decisiones, seguimiento y evaluación de acciones sobre el desarrollo urbano, promoviendo la concurrencia de la inversión privada, con una amplia transparencia.

- **NIVEL ESTATAL.**

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE OAXACA.

Contiene los siguientes objetivos: 1). Plantear la imagen futura de los asentamientos humanos de la entidad, guiando el crecimiento y corrigiendo la problemática existente; 2). Guiar la identificación de acciones del sector público en materia de asentamientos humanos, incorporando la toma de decisiones; 3). Elaborar las políticas, planes, programas y proyectos específicos para la entidad, coordinando la intervención de los organismos federales, estatales, municipales y privados; 4). Interpretar en el nivel estatal las políticas y planes jerárquicamente superiores, localizando en el territorio las zonas adecuadas para el desarrollo socioeconómico, expresando las bases para la elaboración de planes jerárquicamente inferiores y superiores; 5). Sustentar la formulación de convenios con el Gobierno Federal y; 6). Constituirse como fuente de información a la población en general y a las instituciones del sector público.

Se plantea una organización espacial de la entidad basada en su crecimiento económico. En tal sentido, la política dirigida al desarrollo regional básicamente plantea: 1). El desarrollo equilibrado de las regiones con base en sus potencialidades; 2). Promover un sistema de planificación participativo de la colectividad, al tiempo que coordine las acciones del sector público y privado; 3). Compatibilizar los planes sectoriales y regionales, a fin de mejorar la distribución regional del ingreso y lograr la interdependencia y complementación de las regiones y; 4). Hacer compatible el crecimiento económico del Estado con el

desarrollo social del mismo, mediante las actividades productivas y la infraestructura.

Los objetivos para estructurar el sistema urbano estatal son: 1). Promover la distribución de la población en las zonas de mayor potencial de desarrollo; 2). Localizar las actividades económicas en correspondencia con la potencialidad de los recursos naturales, infraestructura y mano de obra disponible; 3). Formar los subsistemas urbanos con base en su función económica, promoviendo el desarrollo de ciudades concentradoras de servicios; 4). Desarrollar el sistema de transporte y comunicación interurbana; 5). Disminuir las desigualdades regionales en el Estado; 6). En cada sistema, promover la complementariedad funcional de las ciudades; 7). Identificar zonas y sectores prioritarios y; 8). Adecuar la distribución espacial de los servicios básicos.

Las políticas para orientar el ordenamiento del territorio y la distribución de la población en la ciudad de Oaxaca son:

- Consolidar la función de la ciudad de Oaxaca para cumplir con la política de impulso propuesta para ella en el *Plan Nacional de Desarrollo Urbano.*
- Promover el desarrollo del sistema de transporte y comunicación interurbano.
- Consolidar a mediano plazo: la prestación de servicios, así como las actividades industriales, educativas y culturales jerárquicamente adecuadas.

A la sub-región de los Valles Centrales se le asignan funciones estatales y regionales, previendo así que se relacione con las otras sub-regiones. La ciudad de Oaxaca ha de ser el centro articulador y de servicios estatales, complementando las funciones de las otras sub-regiones.

- **NIVEL METROPOLITANO.**

PLAN DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA, 1994.

Los objetivos generales que se plantean son: 1). Integración del área metropolitana como unidad territorial equilibrada para articular adecuadamente las diferentes actividades que en ella se realizan; 2). Elevar la calidad de vida de los habitantes atendiendo sus necesidades de servicios, vivienda, infraestructura y empleo; 3). Consolidar al centro de población como núcleo urbano del Estado dotándolo del equipamiento necesario; 4). Definición del área urbana actual, el área urbanizable y la zona de preservación ecológica, normando los usos, destinos y reservas; 5). Orientar el desarrollo urbano del centro de población en correspondencia con la vocación natural y económica del sitio, las aspiraciones de la comunidad y las posibilidades de dotación de infraestructura; 6). Propiciar la participación de la comunidad en la planeación y ejecución de acciones de desarrollo urbano; 7). Consolidación de las finanzas municipales para promover obras de ampliación y mejoramiento y; 8). Incorporación del sector privado en las acciones de desarrollo del Plan.

Los criterios de desarrollo urbano se plantean para evitar situaciones críticas en el desarrollo de los centros de población, se orientan a disminuir riesgos y evitar problemas que ponen en peligro la vida de los habitantes urbanos y rurales, evitando situaciones que implican un elevado costo social. Los criterios propuestos son:

a). Ocupación del territorio. No se debe permitir el desarrollo urbano en: terrenos con características de intensificación de ondas sísmicas, ni en la proximidad de fallas o fracturas activas, ni en zonas con relieve accidentado o pendientes mayores a 35 %, o en aquellos sitios potencialmente peligrosos para los habitantes.

b). Regulación general de los usos del suelo. Reubicar o aislar físicamente mediante distancias mínimas técnicamente propuestas aquellos usos urbanos que afecten o molesten a los habitantes de los asentamientos próximos.

c). Usos industriales y ductos. Los usos industriales con características de alto riesgo o que sean contaminantes se localizarán en zonas o corredores para ese fin, además de contar con una franja perimetral de aislamiento para el conjunto con un ancho mínimo técnicamente determinado.

d). Infraestructura vial y transporte. Relacionar adecuadamente la vialidad regional con la urbana, incorporando los elementos necesarios para la seguridad vial, tales como: pavimentos adecuados, señalamientos, carriles de desaceleración, terminales de autobuses, entre otros.

e). Infraestructura de agua y drenaje. Solucionar y mejorar el sistema hidráulico, considerando: la captación de agua, la red hidráulica y la dotación de agua por habitante al día. Propiciando asimismo la eficiencia en el sistema de drenaje, mediante: una adecuada red de drenaje que se complemente con una planta de tratamiento.

f). Infraestructura eléctrica. Para el tendido de líneas de energía eléctrica, tanto como para la distribución de luminarias de alumbrado público se tomará en cuenta la normatividad específica vigente en la localidad.

g). Preservación del patrimonio histórico. Proteger los centros históricos y monumentos mediante normas específicas, cuya aplicación sea constantemente vigilada, promoviendo acciones de revitalización acordes con las características del sitio.

h). Protección contra incendios. Las construcciones de alto riesgo, de servicios, oficinas o alojamiento de personas, deberán contar con salidas de emergencia, extinguidores, hidrantes, cisternas y un sistema de bombeo, según las especificaciones requeridas en cada caso.

La estrategia general propone la integración de una unidad urbana con los dieciocho municipios de la zona metropolitana, respetando su autonomía constitucional. Se trata de lograr así: el ordenamiento general de los usos del suelo, una red vial metropolitana, áreas de reserva territorial para el crecimiento urbano y, la conservación del medio ambiente.

Los componentes urbanos que integran la estrategia son:

Estructura urbana. Con el propósito de disminuir la excesiva concentración de actividades en el centro de la ciudad, se proponen cinco subsistemas urbanos, con sus respectivos subcentros, corredores de servicios y elementos de equipamiento.

Estructura vial. Se propone vincular entre sí las localidades que se hallan en las diversas áreas de la zona metropolitana, diferenciando el tránsito local respecto al regional y pesado.

Equipamiento regional. En correspondencia con la estructura urbana se definen áreas para la ubicación de equipamientos con cobertura regional y estatal, como: central de abastos, terminal de carga de ferrocarril, terminal de carga de autotransporte, terminales de autobuses de pasajeros y hospitales generales y de especialidades.

Reserva territorial. Los criterios para su constitución son: a). Considerar la reserva para usos urbanos y aquella para el crecimiento tradicional de las localidades; b). Concertar con las autoridades municipales la ubicación de tales reservas; c). Distribuir las reservas en cada subsistema en correspondencia con sus proyecciones de población y; d). Vincular las propuestas de reservas con las necesidades de los distintos rangos económicos.

Agua potable y alcantarillado. Acerca del agua se propone la gradual interconexión de los sistemas de agua potable de la zona metropolitana, a fin de regular y distribuir de manera eficiente el líquido. También se plantea la rehabilitación de la red central para corregir el alto porcentaje de fugas.

Sobre el drenaje y alcantarillado, se promueve la construcción de colectores marginales a los ríos y escurrimientos que actualmente se usan para descargar las aguas negras, conectándolos a una planta de tratamiento de aguas negras que se ha de ubicar en la confluencia de los ríos Salado y Atoyac.

Vivienda. Con base en las estimaciones de población se determinan las necesidades de vivienda a corto, mediano y largo plazo.

Patrimonio cultural. En la Comisión de Conurbación se promoverá la coordinación de las autoridades federales, estatales y municipales responsables de: la conservación de monumentos, la catalogación de los mismos y la delimitación de polígonos de los sitios arqueológicos que carezcan de ello.

Administración urbana. Es necesario fortalecer la función gubernamental en los niveles: federal, estatal y municipal, estableciendo los mecanismos de coordinación entre ellos, así como con la Comisión de Conurbación y los convenios con los ayuntamientos.

Medio ambiente. Entre las propuestas específicas para conservar y restaurar el medio ambiente están: Realización del parque de recreación-formativa de San Felipe; Programa Metropolitano de Microcuencas; Programa Metropolitano de Recolección de Desechos Sólidos; plantas de tratamientos de aguas negras; reforestación urbana; reubicación de población en zonas de riesgo y; campaña de concientización de automovilistas.

Usos del suelo. Se proponen a partir de los siguientes criterios: la actual conformación de estos; el equilibrio entre los subsistemas urbanos; apertura de usos comerciales y de servicios; respeto a las densidades y usos en los poblados rurales; concentración de las industrias en áreas con infraestructura adecuada y sin problemas de incompatibilidad con otros usos; protección con usos no urbanos elementos como el aeropuerto y la planta de tratamiento y; destinar para equipamientos con bajo coeficiente de edificación las áreas con alto riesgo de ocupación irregular.

Entre las líneas de acción de este último documento se hacen planteamientos específicos para: San Martín Mexicapam, Montoya, San Juan Chapultepec y la Zona Centro –Margen izq. del Río Atoyac-.

La estructura urbana de orden metropolitano propuesta por este Plan, concibe que la ciudad se desarrolle de manera equilibrada entre los municipios del centro y los de la periferia, compartiendo entre ellos diversas funciones urbanas, entre las que se consideran:

- Para las áreas definidas como de protección ecológica el Plan establece una serie de usos compatibles que permiten que sean usadas respetando su vocación.
- Para el rescate de los diferentes ríos y arroyos se propone la construcción de colectores marginales que dirijan las aguas servidas a una planta de tratamiento que disponga de ellas para su rehuso.

Estructura urbana.

- Disminuir la excesiva concentración de actividades en el centro de la ciudad, para lo cual se han constituido cinco subsistemas urbanos que contarán con subcentros y corredores de servicios en donde se deberán localizar los elementos de equipamiento necesarios para evitar que la población realice traslados a puntos lejanos de las zonas habitacionales. Se propone la localización de un subcentro urbano en la zona de estudio.
- Se proponen corredores urbanos sobre la prolongación de las tres carreteras principales, el periférico, y la vialidad de acceso a la zona de Santa Cruz Xoxocotlán.

Estructura vial.

- Como un ramal importante de la estructura vial, se propone el acondicionamiento de la vialidad que parte de la zona sur de la actual central de abastos con las áreas habitacionales de Santa Cruz Xoxocotlán.
- Un elemento importante de esta propuesta es la construcción de un distribuidor vial en la confluencia del periférico con el circuito propuesto, al sur de la central de abastos.

Patrimonio Cultural.

- Se deben definir las poligonales de los sitios arqueológicos que aún no cuentan con ella.

Medio ambiente.

- Reubicación de la población en zonas de riesgo. Con el objetivo de rescatar zonas no aptas para el desarrollo urbano, también se propone un programa concertado con los afectados para su reubicación en áreas que ofrezcan mejores condiciones para la introducción de servicios y por lo tanto impliquen una elevación del nivel de vida.

1.5. CONDICIONANTES DE OTROS SECTORES DE PLANEACIÓN.

- **PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2001-2006.**

En el marco del Artículo 26 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* y de la *Ley General de Planeación,* se formuló el *Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006.* En este documento se analiza que al despuntar el siglo veintiuno México experimenta una etapa de transición, en la que prevalece una hegemonía en la concentración económica y demográfica en el sistema de ciudades, la cual tiende a conservarse y acentuarse en las próximas décadas, consolidándose así un país de ciudades industriales y terciarias, de modo que este proceso exige una planeación con el mayor rigor posible.

El objetivo central de la planificación urbana consiste en elaborar una estrategia que permita la competitividad internacional del sistema urbano nacional, al tiempo que posibilite la incorporación al desarrollo de vastas regiones del país. En tal sentido, las ciudades requieren de una adecuación de los servicios y equipamiento a las necesidades de la población y de las empresas; fomentar las interrelaciones industriales o cadenas productivas; promover la construcción de infraestructura de alta tecnología; realizar planes económico-urbanísticos funcionales; implementar una política de reservas y precios bajos de la tierra; elaborar y aplicar esquemas administrativos y de normatividad urbanística eficaces; capacitar sus recursos humanos; impulsar la investigación rigurosa de los aspectos de la ciudad.

Es necesario impulsar y concertar políticas públicas y programas de vivienda y de desarrollo urbano y apoyar su realización con la participación de los gobiernos estatales y municipales, tanto como de la sociedad civil, consolidando el mercado habitacional para convertir al sector vivienda en un motor de desarrollo.

Concertar con las autoridades de los estados y de los municipios, con organizaciones sociales, tanto como con las empresas privadas e instituciones educativas, lineamientos para vincular proyectos de ordenamiento territorial, de oferta de servicios públicos y de construcción y mejoramiento de vivienda que sean atractivos a la inversión pública y privada.

Otorgar créditos suficientes a través del financiamiento público y privado, para que los trabajadores tengan acceso a una vivienda digna, tanto en las zonas urbanas como en las rurales.

Mejorar la titulación e inscripción oportuna en el ámbito de la vivienda.

- **PROGRAMA DE VIVIENDA 1995-2000.**

En la política de vivienda se expresa una orientación institucional que incide específicamente sobre la problemática de la vivienda en México. Entre las propuestas más relevantes se tienen: a). Ampliar la posibilidad de acceso a la vivienda a la población urbana y rural de ingresos bajos; b). Coordinar las dependencias de la administración con los sectores social y privado relacionados con la promoción de la vivienda; c). Adecuar el financiamiento de la vivienda a los ingresos de la población demandante; d). Promover reservas territoriales para vivienda, para así propiciar el crecimiento ordenado de las ciudades; e). Impulsar la construcción de viviendas con base en la planificación del desarrollo urbano; f). Incentivar la autoconstrucción y mejoramiento de la vivienda; g). Estimular la investigación tecnológica aplicada a la vivienda.

La estrategia general sobre vivienda plantea: a). Fortalecer al Estado como coordinador de los sectores público, social y privado, en la producción, comercialización y adquisición de la vivienda; b). Impulsar un mercado de vivienda que fortalezca las instituciones con un sentido social, facilitando el acceso a la vivienda a la población demandante, al tiempo que permita a los promotores la compraventa de la vivienda que ofertan; c). Ampliar la participación social en la actividad habitacional.

En la estrategia territorial se propone impulsar a los centros de población estratégicos, en congruencia con el Programa de 100 Ciudades que a su vez forma parte del Programa Nacional de Desarrollo Urbano. En tal sentido, la ciudad de Oaxaca se considera un centro de población estratégico que requiere ser consolidado aprovechando sus recursos productivos regionales.

En los lineamientos de estrategias prioritarias se plantea: a). Mejoramiento y diversificación de los esquemas de financiamiento en función de los niveles de ingreso de la población demandante; b). Eliminar los trámites excesivos, disminuyendo los impuestos y derechos estatales y municipales, que se vinculan a la promoción de la vivienda; c). Promover las reservas de suelo para vivienda a precios accesibles a la población; d). Apoyar la autoconstrucción y el mejoramiento de vivienda; e). Fomentar la investigación de tecnologías regionales aplicables a la producción de vivienda.

- **PROGRAMA DE DESARROLLO DEL SECTOR TURISMO 1995-2000.**

Los objetivos planteados en este programa son:

1) Incrementar la competitividad del sector capacitando las habilidades y prácticas para obtener una disminución de costos y una diferenciación de opciones turísticas.

2) Impulsar un desarrollo turístico sustentable, conservando los atractivos turísticos existentes y, elevando el nivel de vida en las poblaciones residentes en los centros, regiones y circuitos turísticos.

3) Conservar, mejorar y ampliar el empleo en el turismo, calificando a los recursos humanos y, elevando su remuneración.

4) Aumentar el ingreso de divisas por recepción de turismo, haciendo más competitivo el sector a nivel nacional e internacional, fortaleciendo la identidad y el valor de los destinos turísticos.

5) Promover el desarrollo regional, atendiendo los cambios en los gustos de los consumidores, que visitan regiones turísticas caracterizadas por la concentración de oferta turística en un espacio, en el que se conservan rasgos geográficos, históricos y culturales.

La estrategia básicamente plantea:

A) Consolidar la oferta y la demanda turística, estimulando los productos vinculados al mercado y con proyección hacia el futuro.

B) La Secretaría de Turismo, como promotora de nuevos productos turísticos, cuyos atractivos sean: los elementos naturales, históricos y culturales locales, diversificará la oferta y la demanda. En tal sentido, tomando como base la ciudad de Oaxaca, como principal centro turístico, se han de impulsar las localidades de Valles Centrales que cuenten con potencial turístico para su desarrollo.

D) Sustentar el turismo en actividades productivas redituables, que permitan conservar el ambiente natural y respetar las condiciones de vida de las comunidades locales.

E) En el ámbito de las ciudades del interior, entre las que se halla Oaxaca, se plantea que las ex-haciendas e inmuebles de valor patrimonial enclavadas en Valles Centrales se aprovecharán para el desarrollo hotelero y restaurantero, para aumentar la estadía y el gasto de los visitantes.

- **PROGRAMA DE MEDIO AMBIENTE 1995-2000.**

El objetivo general de este programa consiste en detener el deterioro del ambiente, los ecosistemas y los recursos naturales, promoviendo la restauración ecológica propiciando el desarrollo económico y social de México de manera sustentable.

Entre los objetivos particulares destacan: a). El aprovechamiento sustentable de la biodiversidad, ampliando la participación y corresponsabilidad de la sociedad, a la vez que se amplíen las áreas naturales protegidas; b). La

promoción del desarrollo urbano y regional usando de manera sustentable los ecosistemas y recursos naturales; c). Desarrollar la infraestructura ambiental, mediante la modernización y apertura de nuevos mercados; d). Ampliar la participación social con un estricto cumplimiento de la ley.

En las estrategias, proyectos y acciones prioritarias se plantea lo siguiente:

1). Conservación y aprovechamiento sustentable de la biodiversidad y áreas naturales protegidas, proponiendo: a). Ampliar la cobertura territorial de las áreas naturales protegidas; b). Conservar la biodiversidad de los ecosistemas, poblaciones y especies en el territorio nacional, consolidando el financiamiento y la operación de las mismas; c). Construir a través de las áreas naturales protegidas un nuevo manejo del territorio, con un respaldo jurídico adecuado; d). Ampliar y diversificar la participación social en la conservación de las áreas naturales protegidas; e). Promover la inversión pública, privada e internacional para valorizar los bienes y servicios que ofrecen las áreas naturales protegidas.

2). Recuperación, activación y descentralización de parques nacionales, mediante: a). La recuperación de los parques nacionales, propiciando el cumplimiento de los objetivos de su creación y promoviendo servicios turísticos, recreativos y de conservación de ecosistemas; b). La producción de nuevas oportunidades de empleo para las comunidades locales; c). La participación de la sociedad, universidades e iniciativa privada en la conservación y manejo de los parques nacionales; d). La promoción de bases jurídicas para la participación corresponsable de los estados y municipios en la administración de los parques nacionales.

3). Ordenamiento ecológico del territorio para el desarrollo regional, considerando: a). Implementar una planeación territorial-ecológica para la gestión ambiental a nivel regional; b). Producir un contexto ecológico-regional para la planeación del desarrollo urbano; c). Hacer más eficiente la evaluación de impacto ambiental de proyectos de desarrollo.

4). Promoción de infraestructura ambiental y diversificación productiva, teniendo como metas: a). La inversión privada y pública en infraestructura para el tratamiento de residuos, descargas y emisiones; b). Constituir mercados de bienes y servicios ambientales con una alta generación de ingresos y empleos.

5). Promoción de un desarrollo urbano sustentable, mediante: a). La elaboración de criterios de sustentabilidad que orienten la planeación y el funcionamiento de los procesos del desarrollo urbano; b). La integración de la política ambiental y la política de desarrollo urbano; c) El uso racional de los recursos ambientales comunes relevantes en las ciudades; d). El desarrollo tecnológico en los procesos urbanos de servicios y transporte, mejorando su eficiencia energética y calidad ambiental.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 1999-2001.

Con base en la estrategia propuesta en el *Plan Estatal de Desarrollo Urbano,* el H. Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez elabora el *Plan Municipal de Desarrollo 1996-1998.* Entre las líneas de acción de este último documento se hacen planteamientos específicos para: San Martín Mexicapam, Montoya, San Juan Chapultepec y la Zona Centro –Margen izq. del Río Atoyac-.

Agencia Municipal de San Martín Mexicapam y San Juan Chapultepec.

- Ampliar la construcción de la línea de distribución de agua potable de 21,372.35 ml.
- Realizar bajo el programa de alcantarillado la construcción de un colector de 1,500 m., la ampliación de la red de atarjeas en 340 ml.
- Incrementar la construcción de infraestructura urbana en 15,798 ml. de guarniciones, 19,968 m2 de banquetas, 308,847 m2 de calles con pavimento hidráulico y 400 m2 de calles empedradas.
- Construir la línea de distribución eléctrica de baja tensión 919.27 KMP.
- Construir un puente peatonal.
- Llevar a cabo las obras de rehabilitación de un teatro.
- Instalar alumbrado público a .30 KMP.
- Realizar 998 m3. de obras de muros de contención
- Pavimentar calles con material asfáltico en 9,850 m2.
- Llevar a cabo la construcción de una cancha deportiva en la colonia Las Palmas, y otra en la colonia Itandehui.

- **PROYECTOS ESPECÍFICOS.**

Declaración de la Cuenca del Río Atoyac.

La Alianza de Pueblos y Organismos Civiles firmaron en agosto de 1997 la llamada “Declaratoria de la Cuenca del Río Atoyac”. En ésta se recomiendan las siguientes acciones:

- Rescatar integralmente del Río Atoyac con la participación de autoridades municipales y las comunidades.
- Promover proyectos de vivero y programas de reforestación.
- Cancelar las autorizaciones de aprovechamiento forestal sobre los bosques que integran la cuenca y el cumplimiento de las leyes en la materia.
- Solicitar a las autoridades competentes el análisis de calidad de agua para consumo doméstico y determinación de los niveles de contaminación del río.
- La localización de varias plantas de tratamiento de aguas negras en la Ciudad de Oaxaca, Municipios Conurbados y comunidades urbanas que se asientan en las márgenes del río.

Proyecto "Monte Albán Siglo XXI".

El Consejo Consultivo Turístico del Estado de Oaxaca ha presentado a la Comisión para el Rescate y Conservación de Monte Albán, la cual está integrada por dependencias de gobierno, organizaciones no gubernamentales, asociaciones civiles y personas del medio cultural y artístico, esta propuesta para su discusión y análisis. En la que se plantean las siguientes acciones:

- Reubicación de algunos asentamientos humanos irregulares.
- Delimitación concertada con los habitantes del polígono arqueológico, por medio de reforestaciones
- Creación de un parque Ecológico, que considera un vivero.
- Rescate de arroyos y escurrimientos
- Terminal del Sistema Único de Transporte
- Unidad de Servicios Turísticos y Educativos

2. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO

2.1. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL DE LAS ÁREAS NATURALES DEL ÁREA DE ESTUDIO.

- **LOCALIZACIÓN.**

El área de estudio se localiza al oeste y suroeste de la ciudad de Oaxaca. Su emplazamiento es entre la rivera del río Atoyac y la sierra de Monte Albán.

Las áreas naturales existentes de la zona de estudio corresponden con la sierra en la que se ubica la Zona Arqueológica de Monte Albán. Esta zona queda comprendida: al norte de las Agencias de San Juan Chapultepec, Montoya y dentro de los límites de los municipios de San Antonio Arrazola y Santa María Atzompa: Con base en lo establecido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, está formada por una poligonal envolvente que queda constituida por tres polígonos internos, más el área circundante, sumando una superficie total de 2087-31-26.65 ha.[1], en las cuales quedan inscritas 269.62 hectáreas que corresponden a la zona de estudio.

- **TOPOGRAFÍA.**

El área urbana se extiende desde las laderas de la sierra de Monte Albán que descienden en sentido poniente-oriente, hasta el cauce del Río Atoyac. La Zona Arqueológica de Monte Albán se ubica en un terreno accidentado, que presenta abrupta topografía, con pendientes que oscilan entre el 20 % y el 45 %, también se encuentra constituida por tres importantes elevaciones: el cerro de Monte Albán, el cerro el Gallo y el cerro El Bonete.

- **GEOLOGÍA.**

La conformación de la geología es por rocas sedimentarias y volcano sedimentarias.

- **EDAFOLOGÍA.**

En las partes planas y semiplanas del área de estudio predomina el tipo de suelo vertisol pélico, actualmente erosionado, sobre el cual crece vegetación silvestre natural. Este tipo de suelo se caracteriza por ser arcilloso, de color negro o gris, de consistencia variable, pues al contacto con el agua es pegajosa y chiclosa, y estando seco se vuelve duro. Este tipo de suelo presenta dificultades para drenarse, es fácil de inundar. En la Zona Arqueológica de Monte Albán el suelo es litosol, sobre el cual crece vegetación natural; sin embargo en condiciones de ausencia de una cobertura vegetal es fácilmente erosionable.

[1] Expediente técnico para la Declaratoria – Decreto de la zona arqueológica de Monte Albán, Oaxaca, capítulo 5.3 Descripción de la zonificación propuesta.
Arqueóloga Blanca Paredes Gudiño.

- **HIDROGRAFÍA.**

Dentro del área urbana y la Zona Arqueológica de Monte Albán sé localizan escurrimientos temporales y perennes, con un coeficiente de escurrimiento de 10 a 20 %. Entre los ríos más importantes se encuentran: El Atoyac, o río Verde con una sección de aproximadamente 100.00 metros, y otros ríos que pasan por las colonias; Monte Albán, Pintores, San Martín Mexicapam, y la Fundición con una sección de aproximadamente 10.00 metros.

- **VEGETACIÓN.**

Las áreas de lomeríos, cañadas y escurrimientos se encuentran actualmente erosionadas y carentes de cobertura vegetal de cultivo, temporal y ornato, la vegetación existente que predomina es silvestre y se clasifica como pastizal, mezquital y chaparral, poblada por guajes, cazahuates, fresnos, eucaliptos, encinos y cactáceas. La vegetación secundaria se compone de arbustos silvestres.

- **CLIMA.**

De acuerdo a la clasificación de Köepen, el clima es semicálido y semidesértico en el distrito centro de Oaxaca, este clima ve acentuada su aridez con la falta de vegetación y erosión del espacio. El régimen de lluvias es de verano con un 15 % de la precipitación anual durante la época invernal.[2]

2.2. ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL Y LA VOCACIÓN DE LAS ÁREAS NATURALES DE LA ZONA DE ESTUDIO, RIESGO POTENCIAL Y ZONAS VULNERABLES.

- **VOCACIÓN NATURAL.**

Monte Albán se ubica a 96º 46’ latitud norte.[3] Las áreas naturales se hallan al norte de tal latitud, desarrollándose sobre una altitud que oscila entre 1,540 metros sobre el nivel del mar. Tales elementos influyen de manera notable en la formación del suelo y en las características que adopta la vida vegetal y animal.
Así se han conformado en aquellas áreas naturales determinadas comunidades de plantas.

- **PROBLEMÁTICA AMBIENTAL.**

Las diferentes actividades humanas en estas áreas naturales se remontan a tres mil años antes de nuestra era. Entre las actividades de la población local que afectan actualmente las áreas naturales, destacan: 1). El pastoreo bovino, caprino y asnal, que impide tanto el crecimiento de retoños, como la germinación de

[2] Plano: “Carta de climas”, *Oaxaca 14Q-VIII,* Oaxaca, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1970.
[3] Martínez Gracida, *Cuadros Sinópticos, op. cit.,* p. 28.

semillas; 2). La tala de árboles y de recursos vegetales; y; 3). La basura que se tira a cielo abierto.[4]

Institucionalmente se han promovido iniciativas orientadas a preservar la zona arqueológica de Monte Albán, [5]el 10 de diciembre de1987 la UNESCO le otorgo el título de Patrimonio Cultural de la Humanidad. El 24 de noviembre de 1993 se da un decreto presidencial que la declara como zona de monumentos arqueológicos, la cual ampara una superficie total de 2,078 has, 31 áreas y 23.68 centiáreas

- **RIESGO POTENCIAL.**

En torno a Monte Albán subyace una problemática social, urbana y ecológica que debe ser atendida con prontitud, porque involucra decisiones jurídicas para el ordenamiento territorial, urbano y de asentamientos humanos irregulares. Otro de los puntos críticos es la tala de árboles utilizada por quienes elaboran con la madera los alebrijes.

- **ZONAS VULNERABLES.**

Es importante destacar la notable erosión que se ubica en el lugar, ya que al no existir vegetación que ayude a mantener la humedad del lugar, no permite que la tierra se compacte lo cual en época de ventarrones arrastran una variedad de partículas suspendidas causando focos de contaminación.

2.3. ANÁLISIS DEL CONTEXTO URBANO.

- **ANTECEDENTES DEL DESARROLLO URBANO.**

Hacia el año 1529 Alonso García Bravo dirige la traza de la Villa de Antequera, bajo los auspicios de un grupo de españoles vinculados con la corona, que a la sazón gobiernan Antequera. García Bravo elige para su diseño urbano una superficie central, en una planicie irrigada por los ríos Atoyac y Jalatlaco y al pié del cerro del Fortín. Mientras tanto, otro grupo de españoles que reclaman la propiedad concedida a Hernán Cortés de las tierras donde se asienta Antequera, ocupará el Marquesado, al poniente, en las estimaciones del cerro del Fortín. En medio de tal conflicto, Cortés promueve el establecimiento de pueblos indígenas, como Xochimilco y Jalatlaco al norte y, San Juan Chapultepec y San Martín Mexicapan al sur de la villa de Antequera, para así delimitar su crecimiento urbano.

La Agencia de Mexicapam es un asentamiento humano que data desde la época de la colonia y se ha desarrollado de tal manera que los barrios de Acapixtla, Cuauhnahuac y Tepoztlan representan sitios importantes. La toponimia

[4] *Ibid.,* p.5.

[5] Boletín ProOax. Órgano Informativo del Patronato Pro-Defensa y Conservación del Patrimonio Cultural y Natural del estado de Oaxaca, A.C.. Nueva Época. Año 2, numero 10. Junio de 1997.

de Mexicapam es de origen náhuatl y significa “Lugar donde poblaron los mexicanos”. Dentro de uno de los principales barrios destacan Acapixtla que en documentos de esa época, 1580, narra que se encontraba en poder del Sr. Joaquín García Icalbaceta y que en lengua corrupta era “Acapixtla“ y cuyo significado es “los que traen narices ahuesadas o afiladas “tal es su carácter de pueblo indígena que se convierte en villa.

Desafortunadamente el intercambio comercial es muy limitado y esto no permite, que estos asentamientos se consoliden aceleradamente, sino más bien en su carácter de barrios. En la época de la colonia estos pueblos eran un tanto autosuficientes y se caracterizaban por ser solamente proveedores de mano de obra, a los que se denominaban “Peón” o indio de “Servicio”, este ultimo con la posibilidad de recibir protección y evangelización del cacique.

Es en la década de los años 80 que está zona empieza a experimentar el crecimiento desordenado hacia las partes altas de la loma de Monte Albán, donde se ubica la zona arqueológica, como consecuencia del alto costo que representan los terrenos de propiedad privada, la especulación y subdivisión-venta ilegal de terrenos, así como de la vocación de los usos agrícolas en algunas parte de las zonas bajas del área de estudio.

- **CRECIMIENTO URBANO.**

Dicho crecimiento urbano se ha visto impulsado debido a la cercanía que esta zona tiene con respecto al centro histórico, además de la ubicación en la misma, de equipamientos importantes de la ciudad, como la central de abastos y la central camionera de segunda, y de usos comerciales y de servicios a lo largo de las principales vías.

Cabe mencionar que en la zona existen lotes baldíos de grandes dimensiones, de propiedad privada, cuyos usos actuales son de encierros y talleres de maquinaria pasada, también existen terrenos agrícolas que presentan una fuerte presión para su urbanización.

- **INTEGRACIÓN A LA ESTRUCTURA URBANA.**

En la actualidad está zona es predominantemente de habitación para sectores populares y de ingresos medios de la población de la ciudad. El proceso de crecimiento desordenado al que se ha visto sometido la zona, actualmente se manifiesta con carencias en la infraestructura y servicios urbanos.

Con relación al equipamiento urbano, existe en el ámbito de servicios básicos, sin embargo, la población de la zona se ve en la necesidad de desplazarse fuera de la zona, principalmente a la zona centro de la ciudad, para tener acceso a servicios especializados de educación, salud, recreación, comercio, entre otros muchos servicios.

La vialidad y el transporte adquieren relevancia a partir de los años setenta. El antiguo camino a la zona arqueológica de Monte Albán fue factor fundamental

de accesibilidad para la ubicación de asentamientos humanos irregulares en estas zonas.

El modelo de urbanización adoptado, sin trazo definido y secciones muy estrechas de calles, genera actualmente una desarticulación vial, principalmente en los sentidos oriente-poniente, donde obviamente se carece de un transporte eficiente.

Con respecto a la existencia de una imagen urbana e identidad propia del lugar, prácticamente no existe, ya que los barrios tradicionales fueron aglomerados al área urbana, creando un panorama gris y monótono. En este sentido se puede decir que el barrio de San Juan Chapultepec es el que todavía guarda algunas características tradicionales.

- **INTERRELACIONES FUNCIONALES Y ESPACIALES ENTRE LA ZONA DE ESTUDIO Y LA ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA.**

Funcionalmente las Agencias de San Martín Mexicapam, San Juan Chapultepec, Montoya son áreas habitacionales que combinan algunos espacios para el comercio y servicios, los que permiten cotidianamente la convivencia familiar.

La zona de la Margen Izquierda del Río Atoyac presenta una concentración de diversos usos: comercial, servicios y equipamiento, de carácter regional; ya que en ésta se ubica la central de abasto y la central camionera de segunda. Esta zona, se constituye en el principal punto de intercambio de flujos en toda la ciudad, por la cantidad de gente que acude, de la región y de la zona conurbada, a realizar actividades comerciales y de servicios.

La zona arqueológica de Monte Albán es impactada por el crecimiento urbano de las Agencias de San Juan Chapultepec y San Martín Mexicapam en el suroeste de la zona de estudio y de la Agencia de Montoya al noroeste de la misma.

2.4. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS.

- **POBLACIÓN Y DINÁMICA DE CRECIMIENTO.**

Los antecedentes de población de la zona de estudio comprendida por las Agencias Municipales de San Martín Mexicapam, San Juan Chapultepec, Montoya, y Cabecera Municipal y Distrital Zona Centro -Margen Izquierda del Río Atoyac- se encuentran registradas a partir de los cálculos realizados con base en las Áreas Geoestadísticas Básicas –AGEB_ del censo de 1990 y los del Conteo de 1995.

CUADRO N° 1.
POBLACIÓN DE LAS AGENCIAS MUNICIPALES DE SAN MARTÍN MEXICAPAN, SAN JUAN CHAPULTEPEC, MONTOYA Y CABECERA MUNICIPAL Y DISTRITAL ZONA CENTRO -MARGEN IZQUIERDA DEL RÍO ATOYAC-

AÑO	POBLACIÓN HABITANTES	TASA DE CRECIMIENTO
1980	27,837	-
1990	44,995	4.9
1995	72,186	9.9
1998	76,969	2.15

Fuente: Censo General de Población Vivienda a nivel AGEB del Estado de Oaxaca, Oax. 1990, Conteo de Población y Vivienda a nivel AGEB del Estado de Oaxaca 1995.

La zona del Programa Parcial registró una tasa de crecimiento muy alta en el periodo de 1990 a 1995; es decir del 9.9 % anual. Se estima que la población actual es de 76, 969 habitantes Este alto crecimiento demográfico ha propiciando una expansión urbana hacia las partes altas de la zona, así como la subdivisión desordenada de parcelas de cultivo.

Hacia 1990 las Agencias que conforman el Programa Parcial de San Martín Mexicapam, San Juan Chapultepec, Montoya y la Zona centro -Margen Izquierda del Río Atoyac- contaban con una población de 44,995 habitantes. Para 1995 se registran en la misma zona 72,186 habitantes, es decir 27,191 habitantes más, lo que corresponde a una tasa de crecimiento del 9.9 %. Reflejando un crecimiento explosivo en estos cinco años, principalmente debido a desarrollos habitacionales construidos en diferentes partes de la zona de estudio por diferentes instituciones como el INFONAVIT, el Instituto de Vivienda de Oaxaca (IVO), casas GEO entre otros. Destaca la Agencia Municipal de Montoya la cual se constituye como una zona netamente de crecimiento habitacional de alta densidad, de nivel de ingresos medios, así como de servicios.

Para 1998, la zona en estudio cuenta con una población de 76,960 habitantes cuya tasa de crecimiento, entre 1995 y 1998 es de 2.15%.

La densidad domiciliaria en la zona de estudio en el año 1990, es de 5.11 hab/viv, la cual se mantiene casi constante para 1995.

En el año 1990 se cuentan 8,805 viviendas, de las cuales: 3,127 tienen drenaje conectado a la calle, representando el 35.5 %; y 6,252 disponen de agua entubada en la vivienda o en el predio, alcanzando el 71.0 % con respecto al total.

En cuanto a la calidad de la vivienda 5,224 viviendas se hallan en buen estado, representando el 59.33 %, del total. Para esta estimación se tomó en cuenta la existencia de pisos de cemento, paredes de tabique y con losa de concreto. El resto de viviendas que contabilizan 3,581 es decir el 40.67% se encuentran en mal estado.

- **POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA.**

Hacia el año 1990, en las Agencias Municipales de San Martín Mexicapam, Montoya, San Juan Chapultepec y la Zona Centro -Margen Izquierda del Río Atoyac- la población económicamente activa -PEA-, asciende a 10,064 habitantes, de los cuales: 104 trabajan en el sector primario, 3,418 laboran en el sector secundario, y 6,542 trabajan en el sector terciario.

La población económicamente activa (PEA), según el Conteo de Población y Vivienda realizado el año de 1995 por el INEGI, en la zona de estudio fue de 18,578 habitantes, que representaba el 25.7 % del total de la población. En el sector primario se encontraban 101 personas, representando el 0.5 % de la PEA; en el sector secundario se ubican 5,061 habitantes, representaban el 27.2 %; mientras que en el sector terciario había 13,416 personas con un porcentaje del 72.3 %. (Véase cuadro No. 2)

En el año 1990, las Agencias de San Martín Mexicapam, Montoya, San Juan Chapultepec, y la Zona Centro –Margen Izquierda del Río Atoyac- presentan una peculiar distribución de los ingresos en la PEA: 2,909 habitantes ganan menos de un salario mínimo;6,292 habitantes perciben de uno a dos salarios mínimos; y 3,628 habitantes ganan de dos a cinco salarios mínimos.

En el año 1995 la distribución de los ingresos de la PEA de las Agencias de San Martín Mexicapam, Montoya, San Juan Chapultepec, y la Zona Centro –Margen Izq. del Río Atoyac- asume la siguiente expresión: 2,786 habitantes ganan menos de un salario mínimo; 7,431 habitantes perciben de uno a dos salarios mínimos; y 8,361 habitantes ganan de dos a cinco salarios mínimos (Véase cuadro N°. 2).

2.5. ASPECTOS ECONÓMICOS.

- **ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN EL ÁREA.**

En las Agencias de San Martín Mexicapam, Montoya, San Juan Chapultepec y la Zona Centro –Margen Izquierda del Río Atoyac- la compraventa de terrenos y edificaciones en un 70 % la llevan a cabo los particulares. El 30 % restante la realizan las empresas inmobiliarias y los corredores de bienes raíces que operan en la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca. En uno y otro caso, las operaciones de compraventa se realizan de contado.

En el aspecto Inmobiliario se detectaron ciertas condiciones que determinan los valores de los predios en las cuatro agencias.

La construcción de viviendas y fraccionamientos en las agencias es promovida por los particulares y las empresas constructoras, guardando la proporción anteriormente expresada.

CUADRO N° 2.
POBLACIÓN Y VIVIENDA 1990-1995.

VARIABLE	AÑO 1990(1)		AÑ0 1995(2)	
	TOTAL	%	TOTAL	%
POBLACIÓN TOTAL	44,995		72,186	
TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL 1990-1995	-		.8	
POBLACION ECONÓMICAMENTE ACTIVA OCUPADA	10,064	22.36	18,578	25.73
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR PRIMARIO	104	1	101	.5
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR SECUNDARIO	3,418	34	5,061	27.2
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR TERCIARIO	6,542	65	13,416	72.3
POB. OCUPACIÓN CON INGRESOS MENORES 1VSM	2,909	22.6	3,344	18.00
1-2 VSM	6,292	49.0	9,660	52.00
2-5 VSM	3,628	28.4	5,573	30.00
VIVIENDAS	8,805	100.00	14,126	100.00
VIVIENDAS C/ DRENAJE CONECTADO A LA CALLE	3,127	35.51	5,933	42.0
VIVIENDAS CON AGUA ENTUBADA A LA VIVIENDA O EN EL PREDIO	6,252	71.0	12,289	87.0
(*) VIVIENDAS EN BUEN ESTADO	5,224	59.32	8,475	60.0
(*) VIVIENDAS PRECARIAS	3,581	40.67	5,650	40.0
DENSIDAD DOMICILIARIA	5.11		5.11	

(1) ESTIMACIONES A PARTIR DE LOS ageb's
(2) ESTIMADOS EN PROPORCION DEL CRECIMIENTO DE POBLACION
* Estimación a partir de la información de ageb's del SCINCE 90 y CONTEO 95.
Nota técnica:
Para el SCINCE 90. Viviendas en buen estado son el promedio de viviendas con agua entubada, drenaje conectado a la calle, techo de losa de concreto, paredes de tabique y piso de cemento, Viviendas deficientes son el promedio de viviendas con agua entubada en predio, con drenaje conectado a suelo y fosas, Viviendas deficientes se consideraron las viviendas restantes de los promedios y de la cantidad total por agencia.
Para el CONTEO 95. Viviendas en buen estado son el promedio de viviendas particulares con drenaje conectado, viviendas particulares con energía eléctrica, viviendas particulares con agua entubada en la vivienda, Viviendas deficientes son el promedio de viviendas particulares con fosa séptica y viviendas particulares con agua en el predio y las viviendas precarias son la diferencia entre el total de viviendas particulares habitadas y los promedios de viv. en buen estado y deficientes.
Indica que los cálculos realizados para esta estimación son en proporción con el crecimiento de población.

Los valores reales del terreno en San Juan Chapultepec oscilan entre $100.00/m2 y $325.00/m2; en tanto que en San Martín Mexicapam fluctúan entre $150.00/m2 y $450.00/m2. Dependiendo en cada caso de la ubicación, la topografía, la infraestructura, el régimen de propiedad, así como de la oferta y la demanda. (Véase cuadro 3).

La población que tiene acceso a la oferta de terrenos en San Martín Mexicapam se integra básicamente por dos sectores sociales: comuneros de Mexicapam que han parcelando y se están adjudicando una zona que se ubica hacia el norte del centro urbano y; otro particulares, que perciben más de veinte salarios mínimos, que compran terrenos urbanos o terrenos que cuentan con un emplazamiento natural relevante.

En Montoya, sectores sociales medios, que perciben más de 2 salarios mínimos constituyen la demanda que adquiere los terrenos y vivienda terminada que se ofertan en esta Agencia. La vivienda terminada corresponde a conjuntos habitacionales realizados con fondos institucionales.

CUADRO N° 3
VALORES REALES DEL SUELO

UBICACIÓN	INFRAESTRUCTURA	VALOR REAL $/m2
AGENCIA SAN MARTÍN MEXICAPAM		
• MONTE ALBAN, MOCTEZUMA	AGUA, ENERGÍA ELÉCTRICA	150
• BARRIO DE MEXICAPAM	AGUA, DRENAJE, ENERGÍA ELÉCTRICA TELÉFONO	200
• MARGARITA MAZA DE JUÁREZ, Nezahualcoyotl	AGUA, DRENAJE, ENERGÍA ELÉCTRICA, TELÉFONO	220
• EL ARENAL, LA MODERNA	AGUA, DRENAJE, ENERGÍA ELÉCTRICA	150
• COLINAS DE MONTE ALBÁN	AGUA, DRENAJE, ENERGÍA ELÉCTRICA TELÉFONO	325
AGENCIA DE SAN JUAN CHAPULTEPEC		
• EL COQUITO	AGUA, DRENAJE, ENERGÍA ELÉCTRICA	170
• BARRIO DE SAN JUAN CHAPULTEPEC	AGUA, DRENAJE, ENERGÍA ELÉCTRICA, TELÉFONO	200
• SAN JUAN CHAPULTEPEC	AGUA, DRENAJE, ENERGÍA ELÉCTRICA TELÉFONO	200
• SANTA ANITA	AGUA, DRENAJE, ENERGÍA ELÉCTRICA TELÉFONO	220
AGENCIA ZONA CENTRO –MARGEN IZQ. RÍO ATOYAC-		
CERCA DEL ITO	AGUA, DRENAJE, ENERGÍA ELÉCTRICA TELÉFONO	255
• VICENTE SUÁREZ	AGUA, DRENAJE, ENERGÍA ELÉCTRICA TELÉFONO	260
• DEL PERIODISTA	AGUA, DRENAJE, ENERGÍA ELÉCTRICA TELÉFONO	300
AGENCIA MONTOYA		
BARRIO DE MONTOYA	AGUA DRENAJE, ENERGÍA ELÉCTRICA	170
• FRACCIONAMIENTO MONTOYA	AGUA, DRENAJE, ENERGÍA ELÉCTRICA, TELÉFONO	275

Fuentes: a) Levantamiento en campo, febrero de 1998; b) Diario “El Imparcial”, Oaxaca de Juárez, Oaxaca Junio 16 de 1998; c) Diario “Noticias” Oaxaca de Juárez, Oaxaca Junio 16 de 1998.

Entre las promociones de vivienda que se realizan en la Agencia San Juan Chapultepec figuran: a). Vivienda unifamiliar de tipo medio, la cual cubre el 50 % de las promociones; b). Fraccionamientos residenciales y condominios, que integran el 20 %. y c). Vivienda popular y precaria, que representa el 30 % restante.

En la Agencia San Martín Mexicapam la promoción de vivienda asume las siguientes expresiones: a). Vivienda residencial, la cual asciende al 5 % del total; b). Vivienda media y popular, que constituye el 85 % de las promociones y; c). Vivienda precaria, la cual representa el 10 % restante.

2.6. ASPECTOS SOCIALES.

- **ORGANIZACIONES SOCIALES URBANAS Y GRUPOS CON INCIDENCIA EN LOS PROCESOS URBANOS DE LA ZONA.**

Entre las instituciones que asumen la representación política y administrativa de sectores sociales específicos de la Agencia de San Martín Mexicapam se hallan.

Las autoridades de las Agencias Municipal San Martín Mexicapam, San Juan Chapultepec y Montoya quienes ejercen funciones auxiliares de representación del Ayuntamiento para la administración de los vecinos del territorio de las propias Agencias.

El Comisariado de Bienes Comunales de San Martín Mexicapam, con un Consejo de Vigilancia, quien administra la apropiación y el uso de la tierra comunal por parte de los comuneros.

Las personas que no son comuneros y que no han nacido en la Agencia de San Martín Mexicapam, pero que en determinado momento se han ido a vivir a esta última, se les designa avecindados. Estos se organizan en el denominado Comité de Vecinos. Estos últimos actualmente se organizan en comités específicos para gestionar la introducción de servicios tales como: energía eléctrica, agua, drenaje y pavimentación.

El Comisariado de Bienes Ejidales de San Martín Mexicapam, órgano encargado de la ejecución de los acuerdos de la asamblea y representante y gestor administrativo del ejido. promueve

Las personas que no son ejidatarios y que no han nacido en la Agencia de San Martín Mexicapam, pero que en determinado momento han llegado a vivir a la misma, se les designa avecindados. Estos últimos actualmente se organizan en comités específicos para gestionar la introducción de servicios tales como: energía eléctrica, agua, drenaje y pavimentación.

En algunas colonias existen comités de vecinos denominados Comités de Vida Vecinal –CONVIVE- reconocidos por el H. Ayuntamiento como órganos de colaboración vecinal, los cuales han promovido y gestionado la realización de

obras de urbanización, introducción de servicios, esquema de vía pública, entre otras acciones.

- **TENENCIA DE LA TIERRA EN EL ÁREA DE ESTUDIO.**

La fracción que se asimila al área de estudio del plan parcial de las Agencias de Mexicapam, Montoya, San Juan Chapultepec, y Zona Centro ocupan una superficie de 939.04 hectáreas.

En el área de estudio tiene una superficie de 1,222.50 hectáreas (Véase cuadro 4).

En San Martín Mexicapam existen terrenos comunales, ejidales y de propiedad privada. La Zona Centro –Margen izq. del Río Atoyac- es en su totalidad propiedad privada. En el caso de la Agencia de Montoya son de propiedad privada. Por último, San Juan Chapultepec se encuentra en litigio, en lo que se determina si es o fueron terrenos comunales, o bien se cambia a carácter privado. (Véase cuadro N° 4).

CUADRO N° 4.
TENENCIA DE LA TIERRA

NOMBRE Y TENENCIA	SUP. PARCIAL / HA.	%
AGENCIA DE SAN JUAN CHAPULTEPEC		
ACTUALMENTE EN LITIGIO Y EN ESPERA DE DETERMINACIONES COMUNALES Y/ MUNICIPALES	145.50	11.90
AGENCIA DE MONTOYA		
TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA	170.58	13.95
CABECERA MUNICIPAL Y DISTRITAL ZONA CENTRO "MARGEN IZQUIERDO DEL RÍO ATOYAC"		
TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA	172.22	14.08
AGENCIA DE SAN MARTÍN MEXICAPAM		
TERRENOS EJIDALES DE SAN MARTÍN MEXICAPAM	159.10	13.02
PROPIEDAD PRIVADA DEL SR. JAIME HAMILTON	7.2	.59
TERRENOS COMUNALES DE SAN MARTÍN MEXICAPAM	102.27	8.36
PROPIEDAD PRIVADA	12.50	1.02
PROPIEDAD PRIVADA DE SAN MARTÍN MEXICAPAM	191.51	15.66
ZONA ARQUEOLÓGICA DE MONTE ALBAN	261.62	21.40
TOTAL	**1,222.5**	**100.0**

FUENTE: Fuente: H. Ayuntamiento del municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca.
Dirección General de Desarrollo Urbano, Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez e INEGI, Oaxaca.

2.7. ESTRUCTURA URBANA.

- **ÁREA URBANA ACTUAL Y MORFOLOGÍA URBANA.**

Área urbana actual.

La superficie total del área de estudio es de 1222.50 hectáreas, ubicadas en las cuatro agencias: El área urbana continua comprende 784.73 ha, representando el 64.19 % del área de estudio.

El área urbana por agencia presenta las siguientes superficies:

1) La zona Centro –Margen izq. del Río Atoyac- con 143.9 hectáreas de área urbana actual, 83.18% del total de la agencia; esta área es netamente urbana.
2) La Agencia de San Martín Mexicapam cuenta con 376.59 hectáreas representando el 54.55% de área urbana.
3) San Juan Chapultepec con 121.73 hectáreas de área urbana, representa el 69.87 % .
4) Montoya con 142.50 hectáreas que representan el 76.78%.

Morfología urbana.

La zona de estudio se encuentra dividida en dos partes por el Río Atoyac. La zona ubicada al este de área de estudio corresponde a la Zona Centro – Margen Izquierda del Río Atoyac, la cual tiene una fuerte vinculación con el centro de la ciudad, debido a la ubicación de equipamiento de tipo regional, como la central de Abasto, la central camionera de 2ª clase y las instalaciones del I.T.O; originando una fuerte movilidad e impactando los usos del suelo. Su traza urbana es reticular y se encuentra delimitada: al este, por las vías del ferrocarril; y al oeste, por el río Atoyac, articulando a la zona en sentido norte sur.

La otra zona se ubica al oeste de la zona de estudio entre los límites del río Atoyac y la Zona Arqueológica de Monte Albán, dentro de esta zona se ubican las Agencias de San Martín Mexicapam, Montoya y San Juan Chapultepec. La traza urbana en su mayoría es reticular y a medida que se asciende por las lomas de los cerros tiene forma irregular o de plato roto, adaptándose a la topografía del terreno. Actualmente se encuentra desarticulada entre las partes que la forman y es estructurada por las siguientes vías principales: en sentido norte sur, por la Avenida Emiliano zapata, el camino a Mexicapam, la carretera vieja a Monte Albán, la avenida Valerio Trujano, y por el circuito Monte Albán, Huitzilopotchtli-Avenida Oaxaca-3 de Mayo-Itandehui.

Esta zona es eminentemente habitacional, con viviendas de ingresos bajos y medios en su mayoría, tiene un perfil horizontal con vivienda de 1 a 2 niveles y a medida que se acerca a la zona centro van mezclándose los usos del suelo y creciendo en alturas.

Estas agencias cuentan con determinados espacios públicos como: los edificios de las agencias, escuelas, canchas deportivas, que se ubican en el centro

o en la periferia del área urbana y se definen como nodos, en cuanto convergen en ellos grupos específicos de usuarios.

- **USO DEL SUELO.**

El área de estudio comprendida por las cuatro agencias tiene una superficie de 1,222.5 hectáreas y presenta los siguientes usos del suelo específicos:

1. *San Martín Mexicapam*.

Comprende 689.66 hectáreas en toda la agencia y 405.08 hectáreas de área urbana, que se integran con:

a) Área urbana de uso habitacional: Estas áreas arrojan un subtotal de 206.47 hectáreas, que equivalen al 29.94 % del total de la Agencia y está formada por los siguientes usos habitacionales: de muy baja densidad (1 vivienda por cada 1,000.00 m^2 de terreno o más) 5.19 hectáreas; de baja densidad (1 vivienda de 500.00 m^2 a 1,000.00 m^2 de terreno) 6.44 hectáreas; de densidad media (1 vivienda de 200.00 m2 a 500.00 m^2 de terreno) 167.69 hectáreas; y de densidad alta (1 vivienda de 100.00 m2 a 200.00 m^2 de terreno) 27.20 hectáreas.

b) Área urbana de uso comercial y de servicios: Con una superficie de 64.37 hectáreas, que representan el 9.33 % del total de la Agencia. Esta formada por usos comerciales dentro de la vivienda con 51.53 hectáreas, usos comerciales puros con 5.72 hectáreas y equipamiento urbano con 6.16 hectáreas.

C) Área urbana de otros usos, entre los que se consideran a los siguientes: industrial 13.77 hectáreas; infraestructura 6.12 hectáreas; áreas verdes con 3.77 hectáreas, vialidad 103.70 hectáreas y baldíos 6.89 hectáreas. El subtotal es de 134.24 hectáreas, que representa el 19.47 % del total de la Agencia.

d) Área no urbana: vegetación natural 27.38 hectáreas y zona arqueológica con 257.20 hectáreas.

El total del área no urbana suma 234.58 hectáreas, que representan el 41.26% del total de la Agencia.

(Véase cuadro N° 6).

2. *San Juan Chapultepec.*

Comprende 174.20 hectáreas, las cuales se integran con:

a) Área urbana de uso habitacional: Estas áreas arrojan un subtotal de 82.48 hectáreas, que equivalen al 47.35 % del total de la Agencia y está formada por los siguientes usos habitacionales: de muy baja densidad (1 vivienda por cada 1,000.00 m^2 de terreno o más) 6.55 hectáreas; de baja densidad (1 vivienda de 500.00 m^2 a 1,000.00 m^2 de terreno) 4.77 hectáreas; de densidad media (1 vivienda de 200.00 m2 a 500.00 m^2 de terreno) 65.16 hectáreas; y de densidad alta (1 vivienda de 100.00 m2 a 200.00 m^2 de terreno) 6.00 hectáreas.

b) Área urbana de uso comercial y de servicios: Con una superficie de 12.04 hectáreas, que representan el 6.91 % del total de la Agencia. Esta formada por usos comerciales dentro de la vivienda con 2.80 hectáreas, usos comerciales puros con 4.91 hectáreas y equipamiento urbano con 4.32 hectáreas.

c) Área urbana de otros usos, entre los que se consideran a los siguientes: infraestructura 2.06 hectáreas; áreas verdes con 0.68 hectáreas, vialidad 27.94 hectáreas y baldíos 5.86 hectáreas. El subtotal es de 36.52 hectáreas, que ascienden al 20.96 % del total de la Agencia.

d) Área no urbana: vegetación natural, 12.95 hectáreas y zona arqueológica con 30.20 hectáreas.

El total del área no urbana suma 43.15 hectáreas, que representan el 24.77 % del total de la Agencia. (Véase cuadro N° 6).

3. Montoya.

Comprende 185.59 hectáreas, que se integran con:

a) Área urbana de uso habitacional: Estas áreas arrojan un subtotal de 47.07 hectáreas, que equivalen al 25.36 % del total de la Agencia y está formada por los siguientes usos habitacionales: de muy baja densidad (1 vivienda por cada 1,000.00 m^2 de terreno o más) 5.77 hectáreas; de baja densidad (1 vivienda de 500.00 m^2 a 1,000.00 m^2 de terreno) 5.40 hectáreas; de densidad media (1 vivienda de 200.00 m2 a 500.00 m^2 de terreno) 2.00 hectáreas; y de densidad alta (1 vivienda de 100.00 m2 a 200.00 m^2 de terreno) 33.84 hectáreas.

b) Área urbana de uso comercial y de servicios: Con una superficie de 12.79 hectáreas, que representan el 6.89 % del total de la Agencia. Esta formada por usos comerciales dentro de la vivienda con 3.34 hectáreas, usos comerciales puros con 7.53 hectáreas y equipamiento urbano con 1.75 hectáreas.

c) Área urbana de otros usos, entre los que se consideran a los siguientes: infraestructura 5.88 hectáreas; áreas verdes con 7.16 hectáreas, vialidad 10.66 hectáreas y baldíos 6.40 hectáreas. El subtotal es de 33.69 hectáreas, que ascienden al 18.16 % del total de la Agencia.

d) Área no urbana: vegetación natural, 80.42 hectáreas y zona arqueológica con 11.63 hectáreas.

El total del área no urbana suma 92.05 hectáreas, que representan el 49.60 % del total de la Agencia.

(Véase cuadro No.6)

4. Zona Centro–Margen izq. del Río Atoyac. Comprende 173.05 hectáreas, que se integran con:

a) Área urbana de uso habitacional: Estas áreas arrojan un subtotal de 33.46 hectáreas, que equivalen al 19.34 % del total de la Agencia y está formada por los siguientes usos habitacionales: de muy baja densidad (1 vivienda por cada 1,000.00 m^2 de terreno o más) 0.36 hectáreas; de baja densidad (1 vivienda de 500.00 m^2 a 1,000.00 m^2 de terreno) 3.41 hectáreas; de densidad media (1 vivienda de 200.00 m2 a 500.00 m^2 de terreno) 23.21 hectáreas; y de densidad alta (1 vivienda de 100.00 m2 a 200.00 m^2 de terreno) 6.50 hectáreas.

b) Área urbana de uso comercial y de servicios: Con una superficie de 78.03 hectáreas, que representan el 45.09 % del total de la Agencia. Esta formada por usos comerciales dentro de la vivienda con 14.78 hectáreas, usos comerciales puros con 11.89 hectáreas y equipamiento urbano con 51.53 hectáreas.

c) Área urbana de otros usos, entre los que se consideran a los siguientes: industrial 2.93 hectáreas; infraestructura 3.10 hectáreas; áreas verdes con 1.04 hectáreas, vialidad 34.49 hectáreas y baldíos 2.03 hectáreas. El subtotal es de 43.47 hectáreas, que ascienden al 25.118% del total de la Agencia.

d) Área no urbana: vegetación natural 17.99 hectáreas

El total del área no urbana suma 17.99 hectáreas, que representan el 10.40% del total de la Agencia.(Véase cuadro N° 6)

Englobando las cuatro agencias se obtienen los siguientes totales: 1). Área urbana 784.73 hectáreas; 2). Área no urbana 437.77 hectáreas, (Véase cuadro N° 5).

CUADRO N° 5
USOS DEL SUELO, 1998

	MEXICAPAM			CHAPULTEPEC			MONTOYA			ZONA CENTRO			TOTAL		
	SUP.	%	%	SUP.	%	%	SUP.	%	%	SUP.	%	%	SUP.	%	%
	HA.	A.U.	A.A.	HA.	A.U.	A.A.	HA.	A.U.	A.A.	HA.	A.U.	A.A.	HA.	A.U.	A.E.
♦ *ÁREA URBANA*															
HAB. DE MUY BAJA DENS.	5.19	1.28	0.75	6.55	5.00	3.76	5.77	6.17	3.11	0.36	0.23	0.21	17.86	2.28	1.46
HAB. DE BAJA DENS.	6.44	1.59	0.93	4.77	3.64	2.47	5.40	5.77	2.91	3.41	2.20	1.97	20.02	2.55	1.64
HAB. DE DENS. MEDIA	167.69	44.66	24.31	65.16	49.72	37.40	2.00	2.14	1.08	23.21	14.97	13.41	258.06	32.89	21.11
HAB. DE ALTA DENS.	27.20	3.45	3.94	6.00	4.58	3.45	33.84	36.18	18.23	6.50	4.19	3.75	73.54	9.37	6.02
SUBTOT. A.URB. USO HAB.	206.47	50.97	29.94	82.48	62.94	47.35	47.07	50.32	25.36	33.46	21.58	19.34	369.49	47.08	30.22
COM. DENTRO DE LA VIV.	51.53	12.72	7.47	2.80	2.14	1.61	3.34	3.57	1.80	14.78	9.53	8.54	72.45	9.25	5.93
COMERCIO	6.16	1.52	0.89	4.91	3.75	2.82	7.53	8.05	4.05	11.89	7.67	6.87	30.49	3.89	2.49
EQUIPAMIENTO	6.68	1.65	0.97	4.32	3.30	2.48	1.75	1.87	0.94	51.53	33.23	6.87	64.28	8.19	5.26
SUBT. A.U. USO COM/SERV.	64.37	15.89	9.33	12.04	9.19	6.91	12.79	13.67	6.89	78.03	50.32	45.09	167.22	21.31	13.68
						-									
INDUSTRIA	13.77	3.40	2.00	0.00	0.00	0.00-	0.00	0.00	0.00-	2.93	1.89	1.69	20.25	2.58	1.66
INFRAESTRUCTURA	6.12	1.51	0.89	2.06	1.57	1.18	5.88	6.29	3.17	3.10	2.00	1.79	17.16	2.19	1.40
ÁREAS VERDES	3.77	0.93	0.55	0.68	0.52	0.39	7.16	7.66	3.86	1.04	0.67	0.60	12.65	1.61	1.03
VIALIDAD	103.70	25.60	15.04	27.94	21.32	16.04	10.66	11.40	5.75	34.49	22.24	19.93	176.79	222.53	14.46
BALDÍOS	6.89	1.70	1.00	5.86	4.47	3.36	6.40	6.85	3.45	2.03	1.31	1.17	21.18	2.70	1.73
SUBT. A.URB. OTROS USOS	134.24	33.14	19.47	36.52	27.87	20.98	33.69	36.02	18.16	43.57	28.10	25.18	248.03	31.61	20.29
TOTAL DE ÁREA URBANA	***405.08***	***100.00***	***58.74***	***131.05***	***100.00***	***75.23***	***98.54***	***100.00***	***50.40***	***144.061***	***100.00***	***89.60***	***784.73***	***100.00***	***64.19***
♦ **ÁREA NO URBANA**															
VEGETACIÓN NATURAL	27.38		3.97	12.95		7.43	80.42		43.33	17.99-		10.40-	138.74		11.35
ZONA ARQUEOLÓGICA	57.20		37.29	30.20		17.34	11.63		6.27	0.00		0.00	299.03		24.46
TOTAL ÁREA NO URB.	***284.58***		***41.26***	***43.15***		***24.77***	***92.05***		***49.60***	***17.99***		***10.40***	***437.77***		***35.81***
TOTAL A. ESTUDIO	**689.66**		**100.00**	**174.20**		**100.00**	**185.59**		**100.00**	**173.05**		**100.00**	**1222.50**		**100.00**

A.U. = ÁREA URBANA CONTINUA
A.A.. = ÁREA DE AGENCIA
A.E. = ÁREA DE ESTUDIO

- **EQUIPAMIENTO URBANO.**

En las Agencias de San Martín Mexicapam, Montoya, San Juan Chapultepec y Zona Centro –Margen izq. del Río Atoyac-, en el año de 1998 se cuenta con: 5 Jardín de Niños, 13 Escuelas Primarias, 5 Escuelas Secundarias, 1 Unidad médica de primer contacto, 1 Clínica del Seguro Social, 1 Clínica Hospital, 4 Mercados, 3 Jardines Vecinales, 3 Área de Juegos Infantiles, 7 Canchas Deportivas, 8 Módulos de vigilancia, 3 Oficinas de Agencia Municipal, 1 Cementerio y 2 sitios de taxis1 un terreno que se usa como Terminal de Autobuses y 1 oficina de Telecomunicaciones.

CUADRO No. 6.
DIAGNÓSTICO DE EQUIPAMIENTO URBANO: SAN MARTÍN MEXICAPAM, MONTOYA, SAN JUAN CHAPULTEPEC Y ZONA CENTRO -MARGEN IZQUIERDA DEL RÍO ATOYAC-

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 1998.				
ELEMENTOS EXISTENTES (OFERTA)	ELEMENTOS NECESARIOS (1) (DEMANDA)	ELEMENTOS REQUERIDOS (DÉFICIT)	SUP. TERRENO (m^2)	SUP. CONSTRUIDA (m^2)
5 JARDÍN DE NIÑOS	15 JARDÍN DE NIÑOS (3 AULAS)	10	13,000	5,000
13 ESCUELA PRIMARIA	15 PRIMARIA (6 AULAS)	2	10,000	2,800
5 ESCUELAS SECUNDARIAS	5 ESCUELAS SECUNDARIAS	-	-	-
	2 ESC. DE NIVEL MEDIO SUPERIOR	2 ESC. NIVEL MEDIO SUPERIOR	11,000	2,400
	5 BIBLIOTECAS	5	2,500	750
	LECHERÍA LICONSA	LECHERÍA LICONSA		
4 MERCADOS	5 MERCADOS	1 MERCADO	3,500	1,700
3 JARDINES VECINALES	15 JARDINES VECINALES	12 JARDINES VECINAL.	60,000	1,800
3 JUEGOS INFANTILES	15 JUEGOS INFANTILES	12 JUEGOS INFANTILES-	30,000	-
7 CANCHAS DEPORTIVAS	15 CANCHAS DEPORTIVAS	8 CANCHAS DEPORTIVAS	80,000	40,000
1 UNIDAD MÉDICA	15 UNIDADES MÉDICAS	14 UNIDADES MÉDICAS	2,800	1,120
1 CLÍNICA IMSS	5 CLÍNICAS	4 CLÍNICAS	3,000	1,200
1 CLÍNICA-HOSPITAL	1 CLÍNICA-HOSPITAL	-	-	-
8 MÓDULOS DE VIGILANCIA	15 MÓDULOS DE VIGILANCIA	7	1,050	525
3 OFICINA AGENCIA MPAL	2 OFICINA AGENCIA MPAL.	-	-	-
1 CEMENTERIO	2 CEMENTERIOS	1	7,000	200
TERMINAL AUTOBUSES (SOLO TERRENO)	TERMINAL DE AUTOBUSES			
2 SITIOS DE TAXI	2 SITIOS DE TAXI	-	-	-
1 OFC. DE COMUNICACIONES	3 OFC. COMUNICACIONES	2 OFC. DE COMUNICACIONES	1,000	800
SUBTOTAL DE SAN MARTÍN MEXICAPAM, MONTOYA, SAN JUAN CHAPULTEPEC Y ZONA CENTRO.-MARGEN IZQ. DEL RÍO ATOYAC-			**430,600**	**62,495**

FUENTE: Datos estimados con base en las normas de equipamiento urbano

En estas Agencias para en el año de 1998, y con base en estimaciones, a partir del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, se requiere de un conjunto de elementos de equipamiento urbano, como son: 10 Jardín de Niños, 2 Escuelas Primarias, 2 Escuelas de Nivel Medio Superior, 5 Bibliotecas, 14 Unidades médicas de 1er. Contacto, 4 Clínicas, 15 Liconsas, 1 Mercado, 12 Áreas para Jardín Vecinales, 12 Juegos Infantiles, 8 Canchas Deportivas, 7 Módulos de Vigilancia, 1 Cementerio, 2 Parques Urbanos, y 2 Oficinas de Comunicaciones. El sub-total de superficie construida que se requiere asciende a 62,495 m^2. (Véase cuadro No.6)

De manera global, los requerimientos de superficie construida para los elementos de equipamiento urbano deficitarios, son: a) 62,495.00 m^2 que se corresponden con un total de 430,600.00 m^2 de terreno. (Véase cuadro N° 6)

- **RED VIAL Y TRANSPORTE.**

La red primaria se encuentra constituida por las siguientes vías:

Vialidad Regional.

Conformada por la rivera del río Atoyac que va en sentido norte sur, con dos sentidos de circulación y una sección de 25.00 metros.

Vialidad primaria.

Constituida por 4 vías importantes: en sentido norte-sur, por la avenida Emiliano Zapata con dos sentidos de circulación y una sección de 15.00 metros, el camino a Mexicapam-Montoya con una sección de 25.00 metros, tramos en mal estado y con dos sentidos de circulación, la carretera Vieja a Monte Albán con dos sentidos de circulación y una sección que va de los 15.00 a 18.00 metros; en sentido oriente-poniente, la avenida Valerio Trujano, con dos sentidos de circulación y una sección aproximada de 25.00 metros, en algunos tramos se encuentra en mal estado.

Vialidad secundaria.

Se localizan en las Agencias de San Martín Mexicapam y San Juan Chapultepec. En sentido oriente-poniente se ubica la carretera vieja a Monte Albán, la cual retoma la forma irregular del terreno, es de dos sentidos de circulación con una sección de 10.00 a 15.00 metros.

Circuitos viales.

En la zona de estudio se localizan dos circuitos viales: el circuito San Martín Mexicapam que va por las calles: Av. Oaxaca-calle sin nombre-Avenida Monte Albán hasta integrarse con la avenida Valerio Trujano, con sección de 9.00 a 12.00 metros, y el circuito San Juan Chapultepec, con un sentido de terracería , sección de 8.00 a 12.00 metros, tramos en mal estado y calles de terracería.

Vialidad secundaria de terracería.

Se localizan principalmente en la Agencia Municipal de Mexicapam en las colonias Monte Albán, Moctezuma, la Moderna y Arroyo.

Vialidad local.

Las calles restantes que se localizan en las áreas urbanas de la zona de estudio se asimilan a esta vialidad. Sus secciones varían de 5.00 metros a 9.00 metros.

Vialidad pavimentada.

Las vías primarias, secundarias y locales, que se han descrito, se hallan pavimentadas en un 30 %. En tales vías pavimentadas, se tiene que: el 25 % son de asfalto, el 25 % de piedra bola, el 20 % de concreto hidráulico y, el 30 % de concreto estampado.

Transporte público urbano.

Sobre las vialidades del área urbana de San Juan Chapultepec y San Martín Mexicapam se desarrolla una ruta de doble sentido, en dirección oriente poniente, la cual es recorrida por autobuses de transporte público.

Asimismo, las principales vías primarias y secundarias del área de estudio sirven de soporte a las rutas de autobuses, principalmente en dirección norte-sur.

Las rutas de doble sentido y las de un sentido se articulan y complementan asegurando la fluidez vial, constituyendo las rutas del transporte público.

El servicio de transporte público de autobuses urbanos se proporciona por dos empresas privadas, para la operación de diferentes rutas concesionadas, en función de la demanda del servicio.

La Central de Abastos funge como un nodo concentrador de rutas hacia las colonias de San Juan Chapultepec y Monte Albán entre otras, también se ubica un sitio de taxis. En San Juan Chapultepec se encuentra una base de autobuses urbanos con destino a Xoxotitlán, el Tequio y San Antonio Arrazola.

El transporte vehicular en general provoca zonas de conflicto vial en las zonas de la central de abastos, la central camionera y el ITO. Los puntos de mayor conflicto vial se ubican en: el distribuidor del “monumento a la madre” con el cruce de las riveras del Río Atoyac y la calzada tecnológico, en el cruce de las riveras del Río Atoyac con la avenida Valerio Trujano, sobre Valerio Trujano y el cruce con el camino a Mexicapam, y sobre las riveras del Río Atoyac, carretera vieja a Monte Albán en su cruce con el “Parque del Amor”.

- **INFRAESTRUCTURA URBANA.**

Energía eléctrica.

La dotación de energía eléctrica comprende: a 924.76 hectáreas del área urbana de estudio, que representan el 98.4 % de la misma, las colonias que carecen de este servicio son Monte Albán y Moctezuma.

Agua.

La red de agua potable se distribuye en toda la zona de estudio. Solo 12.80 hectáreas carecen de este servicio y representan el 1.04 % del total de la zona.

Drenaje.

La red de drenaje abarca en las áreas urbanas de las cuatro agencias 926.24 hectáreas, las que representan el 98.6 % del total.

Teléfono.

La cobertura de servicios de red telefónica en las áreas urbanas de San Martín Mexicapam, Montoya, San Juan Chapultepec y la zona Centro es de aproximadamente 90.0 %

2.8. ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN LA ZONA.

- **NÚMERO DE ASENTAMIENTOS Y ÁREA OCUPADA.**

En la Agencia de San Martín Mexicapam existen 24 viviendas, que se ubican en suelo no apto para el desarrollo urbano y que carecen de reconocimiento jurídico, en cuanto a su forma de tenencia o propiedad, por encontrarse dentro de la zona Arqueológica de Monte Alban en la que no está permitida la urbanización y construcción de vivienda, según lo establecido en el *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca 1994*; y por otra parte a la tenencia de la tierra, ya que estos asentamientos han sido producto de ventas ilícitas por parte de los órganos ejidales y comunales, y a la fecha no están sujetas a un proceso de regularización. Así se tiene que en Mexicapam, se ubican en el territorio de la zona arqueológica, en las colonias de Monte Albán y Moctezuma 12 viviendas, en cada una de ellas.[6]

También, se ubicaron asentamientos humanos sobre tres cañadas en la Agencia de San Martín Mexicapam con aproximadamente de 5 a 7 viviendas en cada cañada, localizadas en áreas susceptibles de inundación.

Tales asentamientos presentan características de dispersión localizada en los terrenos que ocupan, constituyendo pequeños agrupamientos de viviendas. Cada asentamiento se reconoce sobre el territorio, al tiempo que se diferencia del resto debido al espacio que media entre uno y los otros.

- **POBLACIÓN RESIDENTE Y ESTRUCTURA SOCIODEMOGRÁFICA.**

En la Agencia de San Martín Mexicapam se ubican 24 viviendas, en las que residen 123 habitantes; más los ubicados sobre las cañadas que ascienden a 107 habitantes, teniendo un total de 230 habitantes.

El 85 % de los habitantes perciben un ingreso familiar bruto que les impide acceder a la tierra regularizada y a la vivienda adecuada, ya sea por la vía institucional o privada; sin embargo el 15 % restante se integra con familias de ingresos económicos medios, que pueden adquirir terrenos de particular a particular, de ejidatario o comunero a particular y o a través de inmobiliarias, cuya

[6] Boletín ProOax. Órgano Informativo del Patronato Pro Defensa y Conservación del Patrimonio Cultural y Natural del Estado de Oaxaca, A.C. No. 10 junio de 1997.

superficie fluctúa entre 200 m2 y 1,000 m2, con la finalidad de edificar habitaciones adecuadas.

- **IMPACTO URBANO Y AMBIENTAL QUE PROVOCAN.**

Tales asentamientos, carecen de una estructura urbana definida, por lo que plantean una problemática de falta de correspondencia y unidad respecto a la infraestructura, el equipamiento y la imagen urbana de las áreas urbanas consolidadas con las que colindan.

Algunas áreas de la zona arqueológica de Monte Albán, establecidas con fines de conservación ecológica y de recreación, son ocupadas de manera irregular afectando el proceso integral de la planificación-gestión urbana. Particularmente aquellos asentamientos que se ubican sobre las colindancias, ocasionan un problema administrativo y jurídico.

Los asentamientos que se ubican en áreas no aptas para el desarrollo urbano propician graves alteraciones al ecosistema; algunos de ellos se ubican en las áreas federales de ríos y arroyos, planteando un problema jurídico e impacto ambiental negativo, ya que: la topografía del suelo y los escurrimientos pluviales naturales se ven modificados; la flora y la fauna también se altera; los residuos orgánicos y domésticos que se producen en los asentamientos humanos contaminan el suelo y el agua, al carecer de tratamiento alguno; y existe el riesgo de deslaves o derrumbes poniendo en peligro a la población residente.

3. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO INTEGRADO

3.1. SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA Y SUS TENDENCIAS.

- **ASPECTOS DEMOGRÁFICOS, SOCIOECONÓMICOS Y ESCENARIOS FUTUROS.**

En el año 1990, las Agencias de San Martín Mexicapam, Montoya, San Juan Chapultepec y la Zona Centro –Margen izq. del Río Atoyac- tenían una población de 44,995 habitantes. En el año 1995 se registró una población de 72,186 habitantes; de esta forma, la tasa promedio anual de crecimiento en este periodo fue del 9.9% anual. (Véase cuadro N° 7).

CUADRO N° 7
CRECIMIENTO POBLACIONAL 1990-1998

POBLACIÓN 1980-1998							
CRECIMIENTO POBLACIONAL					**TASAS DE CRECIMIENTO ANUAL (%)**		
ZONA	**1980**	**1990**	**1995**	**1998**	**1980 1990**	**1990 1995**	**1995 1998**
ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA	209,245 (1)	331,247 (1)	397,360 (2)	437,033(2)	4.7	3.52	3.54
MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ	157,285 (1)	212,818 (1)	242,247 (1)	255,647 (1)	3.13	2.26	2.21
SAN MARTÍN MEXICAPAM, MONTOYA, SAN JUAN CHAPULTEPEC Y ZONA CENTRO –MARGEN IZQ. RÍO ATOYAC-	-	44,995(2)	72,186 (2)	76,969 (3)		9.9	2.15
MPO.OAX/ZCCO	-	64.24	60.96	58.50	-	-1.04	-1.24
SAN MARTÍN MEXICAPAM./MPO. OAX	-	21.14	29.79	30.11	-	7.10	.35
SAN MARTÍN MEXICAPAM / ZCCO	-	13.58	18.16	17.61	-	-5.98	-1.01

FUENTE:(1) Plan de Ordenamiento de la Ciudad de Oaxaca, "Aspectos demográficos "
(2) Estimados en proporción del crecimiento de la población
(3) Estimación a partir de la información de ageb's del SCINCE 90 y CONTEO 95.

El Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, no plantea una estimación de población específica para el área de estudio; sin embargo, a partir de sus determinaciones territoriales, en particular a la clasificación de suelo urbanizado y urbanizable, el uso del suelo y las densidades máximas permitidas; es posible elaborar un escenario demográfico. El plan clasifica 864.72 ha. de suelo urbanizado y urbanizable, de las cuales 79.99 ha. son de suelo urbanizable; esto es, áreas para futuro crecimiento. Considerando una densidad media bruta de 130.0 hab/ha, prevista en el plan para estas zonas, se ha

estimado una población máxima de saturación de 111,650 habitantes. En términos hipotéticos, de alcanzarse esta población, y de continuar la dinámica demográfica de los últimos años, se lograría en un periodo de tiempo de entre 20 y 25 años.

La población a futuro en las cuatro agencias, considerando el escenario anteriormente planteado, se estima incrementará gradualmente. En el año de1998 se tienen 76,969 habitantes; hacia el año 2004 se esperan 86,332 habitantes; en el año 2010 habrá 100,768 habitantes y; para el año 2020, la población se incrementará hasta 111,650 habitantes. (Véase cuadro N° 8).

CUADRO N° 8
PRONÓSTICO DE POBLACIÓN 1998-2020

POBLACIÓN 1980-2020								
ZONA	**PROYECCIONES DE POBLACIÓN**				**TASAS DE CRECIMIENTO ANUAL (%)**			
	1998	**2004**	**2010**	**2020**	**1995 1998**	**1998 2004**	**2004 2010**	**2010 2020**
ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA	437,033 (2)	538,472 (2)	663,455 (2)	900,150 (8)	3.54	3-54	3.54	3.1
MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ	255,647 (9)	292,552 (9)	334,780 9	401,470 9	2.21	2.27	2.27	1.83
SAN MARTÍN MEXICAPAM, MONTOYA, SAN JUAN CHAPULTEPEC, ZONA CENTRO	76,969 (9)	86,332 (9)	100,768 (9)	111,650 (9)	2.15	2.60	2.75	1.03
MPO.OAX/ZCCO	58.50 %	54.33 %	50.46 %	44.60 %	-1.24	-1.24	-1.24	-1.24
SAN MARTIN/ MPO.OAX	30.11 %	29.51%	30.1%	31.1%	0.35	-0.33	0.33	0.32
SAN MARTIN/ ZCCO	17.61%	16.03%	15.18%	13.87%	-1.01	-3.55	0.91	-1.49

(1) Plan de Ordenamiento de la Ciudad de Oaxaca, "Aspectos demográficos. Crecimiento poblacional".
(2) Op. cit.. "Estrategia general, Parámetros Demográficos.
(3) Estimación propia por interpolación de datos.
(4) Op. cit.. "Aspectos sociodemográficos. Crecimiento poblacional
(5) Estimación propia con base en datos censales por AGEB.
(6) Estimación propia con base en el número de viviendas existentes en 1996 y la densidad domiciliaria 1990, determinada por AGEB.
(7) Dirección General de Desarrollo Urbano, Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez e INEGI, Oaxaca.
(8) Estimación propia con base en datos (2).
(9) Estimaciones propias con base en el método de índices proporcionales.
(10) Tasas anuales de crecimiento calculadas con la siguiente formula t= (Pf/Po) x 1/n-1; En donde: Po= Población inicial; Pf= Población final; n= Número de años del periodo; t= Tasa anual

En el área de estudio se registran 8,805 viviendas en el año 1990, las cuales aumentan a 14,126 viviendas en el año 1995. Periodo en el cual, las viviendas con drenaje conectado a la calle disminuyen del 35.51 % al 30.00 % y, las viviendas con agua entubada decrecen del 71.00 % al 50.00 %.

La densidad domiciliaria promedio en el año 1990 fue de 5.31 hab/viv, la cual desciende a 5.11 hab/viv en el año 1995.

La PEA en el año 1990 representaba el 22.36 % del total de población y hacia 1995 la misma aumenta ligeramente a 25.73 %. Respecto a la PEA, entre los años 1990 y 1995 se observa lo siguiente: los habitantes que perciben menos de un salario mínimo, decrecen ligeramente del 22.6 % al 18.00 %; quienes perciben de 1 a 2 salarios mínimos aumentan, del 49.0 % al 52.0 %; mientras que aquellos que ganan más de 2 salarios mínimos, aumentan del 28.4 % al 30.0.

- **ASPECTOS TERRITORIALES.**

Las Agencias de San Martín Mexicapam, Montoya, San Juan Chapultepec, y la Zona Centro –Margen izq. del Río Atoyac- ocupan una superficie de 1,222.5 hectáreas. En donde predomina la propiedad privada.

Superponiéndose parcialmente las tierras de propiedad privada, las ejidales, comunales, y las que están en espera de resolución al área urbana ocupan 960.88 hectáreas.

Se prevé que en los próximos años se incremente el área urbana actual, por las actuales tendencias de crecimiento físico hacia el norte del área urbana, principalmente en la Agencia de Montoya; como por la presencia de asentamientos humanos irregulares, los cuales plantean desde ahora una seria problemática administrativa, de infraestructura y servicios urbanos.

De esta manera se expresa la necesidad de incrementar el área urbana; sin embargo, las colindancias de algunas zonas de Montoya con la zona arqueológica limitan sus posibilidades de crecimiento en términos de lo establecido por el Plan de Ordenamiento vigente.

- **DINÁMICA URBANA.**

Con el transcurso de los años se origina un proceso expansión urbana de la ciudad de Oaxaca, hasta abarcar las Agencias de San Martín Mexicapam, Montoya, San Juan Chapultepec, y la Zona Centro – Margen izq. del Río Atoyac-

Desde los años setenta hasta el presente, se incrementa el número de viviendas, que se acompañan de elementos de: equipamiento, infraestructura, vialidad y transporte, en función de la demanda. Tal incremento se debe a la migración interna y externa de la ciudad hacia esta zona, más que al crecimiento natural que en ellas se registra.

En la zona de estudio se constituyen áreas urbanas en las que se acentúa la importancia del uso habitacional. La población residente, debido a las actividades laborales, mercantiles o administrativas, cotidianamente promueve relaciones funcionales recíprocas con otras áreas de la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca.

La zona presenta características singulares para su desarrollo urbano y del conjunto de la zona conurbada, entre los que destacan: su ubicación en el límite

surponiente del área urbana de la ciudad de Oaxaca, su cercanía con el centro histórico y su área comercial y de servicios, a la existencia de elementos de equipamiento de tipo regional, por contar con terrenos susceptibles de urbanizarse en Montoya y pueden considerarse como un futuro polo de atracción, ya que el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada considera un área ubicada al norte de la zona como Subcentro Urbano, la presencia del río Atoyac y la zona Arqueológica de Monte Albán. Por estas razones la zona está sujeta a procesos de expansión y transformación del área urbana.

En la zona de estudio se observa un área de uso del suelo habitacional, la cual se combina parcialmente con usos habitacionales mezclados con comercio de tipo básico al interior de las colonias y mezclado sobre las principales vías: Inmediata al centro de la ciudad se ubica otra zona en donde predominan los usos comerciales, esto se debe a la cercanía con la central de abastos, la central camionera, el ITO y el centro de la ciudad.

De verse modificadas las características descritas, las áreas urbanas de las Agencias de San Martín Mexicapam, Montoya, San Juan Chapultepec y la Zona Centro –Margen izq. del Río Atoyac-, transformarán su carácter urbano original o predominante, agravando la dotación deficiente de infraestructura y equipamiento urbano a escala local, así como de los elementos que permitan su articulación con otras áreas de la Zona Conurbada de la ciudad de Oaxaca, como son: vialidad, transporte, abastecimiento y saneamiento de agua, entre otros.

- **PROBLEMÁTICA AMBIENTAL, TENDENCIAS DEL DETERIORO AMBIENTAL Y ESCENARIOS OPCIONALES.**

En las áreas urbanas se registran actualmente incipientes manifestaciones de contaminación del ambiente, debido a la presencia humana, entre ellas: ocupación de las cañadas por asentamientos humanos, contaminación de los escurrimientos naturales por la descarga de aguas negras sin tratamiento previo, tiraderos de basura en las riveras de los ríos, fecalismo al aire libre, ruido generado por vehículos, entre otros.

Al sur y poniente del área urbana de San Martín Mexicapam y Montoya, dentro del polígono de la Zona Arqueológica de Monte Albán, se desarrolla de manera natural, una zona de hierba baja, matorrales y pequeños macizos de árboles que han sido afectados por la acción de la población local. En estas áreas se registran áreas degradadas y deforestadas, tanto por los leñadores que ahí residen, como por la práctica de: el pastoreo, la tala de árboles, la basura depositada a cielo abierto, el saqueo arqueológico y por la invasión de asentamientos humanos.

En el perímetro adyacente a las áreas urbanas se observa una vegetación alterada por los usos humanos, tanto como por las obras de lotificación e infraestructura que ahí se localizan.

En algunos tramos de las riveras del río Atoyac, se encuentran tiraderos de basura y descargas de aguas negras sin tratamiento previo. Esta situación se reproduce en los escurrimientos secundarios y en las cañadas.

La deforestación y la erosión de las áreas naturales tienden a alterar cada vez de manera más grave, el hábitat de plantas y animales, y en general los ecosistemas de la zona.

Además, el decreto presidencial de 1993 que declara la Zona de Monumentos Arqueológicos de Monte Albán , que protege a la zona no ha impedido la urbanización progresiva y procurado la conservación de las áreas naturales, ni establecidos los mecanismos operativos y de acción a fin de garantizar el cumplimiento de sus objetivos.

3.2. APTITUD EN LAS ÁREAS NATURALES DE LA ZONA.

- **ÁREAS DE CONSERVACIÓN.**

Al sur y poniente de las Agencias de San Juan Chapultepec, San Martín Mexicapam y Montoya se localiza la zona arqueológica de Monte Albán, con una superficie de 2087-31-23.63 hectáreas, de las cuales 261.62 hectáreas quedan dentro del área de estudio. Topográficamente presentan pendientes que oscilan de 15 % a 45 %. Su vegetación es secundaria, arbórea y arbustiva.

De no aplicarse una normatividad específica en el área mencionada, las tendencias del crecimiento urbano y la ocupación progresiva, dañarán severamente el ambiente natural de las mismas, por lo que se hace necesario establecer criterios de protección y ordenación, permitiendo y promoviendo el establecimiento de actividades que sean compatibles con la vocación de las áreas naturales y su racional aprovechamiento para garantizar un desarrollo económico, ambiental y urbano adecuado, con el consenso y participación de los sectores sociales involucrados

3.3. ESTIMACIÓN DE LAS DEMANDAS GENERADAS SOBRE LOS COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA URBANA.

De continuar la actual tendencia demográfica dentro de los parámetros observados, las condiciones de vida de la población residente no se modificarán, corriendo el riesgo de deteriorarse rápidamente, debido principalmente a los requerimientos planteados por el incremento de la población en cuanto a los elementos materiales de su entorno urbano y la vivienda.

En las Agencias Municipales de San Martín Mexicapam, Montoya, San Juan Chapultepec y la Zona Centro –Margen izq. del Río Atoyac-, para el periodo comprendido del año 1998 al año 2010, se han estimado las demandas sobre los elementos componentes básicos del desarrollo urbano, debidos al incremento de la población.

-SUELO URBANO

Con base en la población estimada, por distintos rangos económicos, se determinaron los requerimientos de suelo urbanizado y urbanizable y su distribución en las zonas secundarias establecidas, a partir de un escenario de ocupación territorial alternativo al planteado en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca para el área de estudio. Se propone un modelo territorial con una ocupación media y alta, que responda a la problemática identificada y a las demandas de los diferentes sectores de la población residente en la zona. Se considera como parámetro una densidad bruta promedio de 130 hab./ha., que aplicada a la población estimada para el área de estudio, permite determinar los requerimientos de suelo urbanizado y urbanizable.(Véase cuadro N° 9).

CUADRO N° 9
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE SUELO URBANIZADO Y URBANIZABLE 1998-2020

AÑO		ZONA PRIMARIA	
		Ha.	%
1998	URBANIZADA	784.73	95.15
	URBANIZABLE	40.00	4.85
	TOTAL	**824.73**	**100.00**
2010	URBANIZADA	824.73	95.37
	URBANIZABLE	39.99	4.63
	TOTAL	**864.72**	**100.00**
2020	URBANIZADA	864.72	100.00
	URBANIZABLE	0.00	0.00
	TOTAL	**864.72**	**100.00**

Fuente: Estimaciones propias, julio de 1998

- **VIVIENDA.**

En la zona de estudio la compraventa y construcción de viviendas recae en un 80 % en los particulares, mientras que el 20 % restante depende de empresas inmobiliarias y constructoras. En promedio, el 70 % de las promociones se destinan a la realización de viviendas de tipo medio unifamiliares y, el 30 % restante se distribuye en: fraccionamientos residenciales, condominios, viviendas medias, viviendas populares y viviendas precarias.

De acuerdo a las estimaciones de población a futuro, se determinaron los requerimientos de vivienda de la población del área de estudio, considerando que la población futura reducirá su composición familiar a 5.0 ocupantes por vivienda, manteniéndola a lo largo de todo el periodo comprendido. A continuación se presenta el cuadro de los requerimientos por sector de ingresos, considerando: ingresos bajos (0-3 v.s.m), medios (3-5 v.s.m.) y altos (más de 5 v.s.m.).(Véase cuadro N°10).

CUADRO N° 10
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE VIVIENDA POR NIVEL DE INGRESOS 1998-2020

TIPO VIVIENDA	AÑO			ACUMULADAS EN EL PERIODO		
	1998	2010	2020	1998-2010	2010-2020	1998-2020
NIVEL ALTO	2,770	3,628	4,019	1,314	391	1,705
NIVEL MEDIO	7,849	10,479	11,612	3,638	1,140	4,778
NIVEL BAJO	4,772	6,042	6,699	2,338	657	2,995
TOTAL	15,391	20,153	22,330	7,290	2,188	9,478

Fuente: Estimaciones propias.

CUADRO N° 11
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO. 1998-2010. SAN MARTÍN MEXICAPAM, MONTOYA, SAN JUAN CHAPULTEPEC Y LA ZONA CENTRO –MARGEN IZQ. DEL RIO ATOYAC-

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 1998-2010				
No.	**ELEMENTO REQUERIDO**	**SUP. TERRENO M²**	**SUP. CONSTRUIDA M²**	**LOCALIZACIÓN RECOMENDADA**
15	JARDÍN DE NIÑOS (3 AULAS)	19,500	7,500	20 CENTROS VECINALES EN SECTOR POPULAR
7	ESCUELA PRIMARIA (6 AULAS - 2 TURNOS)	35,000	9,800	
1	ESC. SECUNDARIA	3,000	700	
2	ESC. DE NIVEL MEDIO SUPERIOR	5,500	1,200	
6	BIBLIOTECAS	3,000	900	
19	CENTRO SOCIAL	9,500	4,750	
20	LECHERÍA LICONSA	3,000	1,600	
3	MERCADOS	7,000	3,400	7 CENTROS DE BARRIO EN SECTOR POPULAR
5	OFICINAS DE TELECOMUNICACIONES	1,000	500	
17	JARDINES VECINALES	85,000	2,550	
17	JUEGOS INFANTILES	42,500	-	
13	CANCHAS DEPORTIVAS	130,000	65,000	
19	UNIDA MÉDICA (SEGURIDAD SOCIAL, 1 CONSULTORIO)	3,800	1,520	
5	CLÍNICAS DEL IMSS	3,750	1,500	2 CAM
12	MÓDULOS DE VIGILANCIA	1,800	900	
6	SALONES DEPORTIVOS	6,000	3,000	
1	CEMENTERIO	7,000	200	LOCALIZACIÓN ESPECIAL
2	DEPÓSITOS DE BASURA	14,000	400	
2	PARQUES URBANOS	200,000	3,000	
2	PARQUES URBANOS	200,000	3,000	
2	DEPÓSITO DE BASURA (5 CONTENEDORES/DÍA)	14,000	400	
2	SITIOS DE TAXIS (2 CAJONES)	3,200	200	
SUB-TOTAL		**566,600**	**113,670**	

FUENTE: Datos estimados en gabinete de acuerdo a la norman básicas de equipamiento urbano.

- **EQUIPAMIENTO URBANO.**

En las Agencias Municipales de San Martín Mexicapam, Montoya, San Juan Chapultepec y la Zona Centro –Margen izq. del río Atoyac- considerando un periodo que va del año 1998 al año 2010, se estima como requerimientos para la dotación del equipamiento urbano, una superficie de: 566,600.00 m^2 de terreno y, 113,670.00 m^2 construidos, en los elementos que se señalan en el siguiente cuadro. (Véase cuadro N° 11).

Considerando el periodo comprendido del año 2010 al año 2020, en las Agencias de San Martín Mexicapan, Montoya, San Juan Chapultepec y la Zona Centro –Margen izq. del Río Atoyac- se prevé una superficie de: 307,750.00 m^2 de superficie de terreno y, 67,690.00 m^2 construidos, que se requieren para la dotación del equipamiento urbano.(Véase cuadro N°12)

CUADRO N° 12
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO. 2010-2020. SAN MARTÍN MEXICAPAM, MONTOYA, SAN JUAN CHAPULTEPEC Y LA ZONA CENTRO –MARGEN IZQ. DEL RIO ATOYAC-

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 2010-2020				
No.	**ELEMENTO REQUERIDO**	**SUP. TERRENO M^2**	**SUP. CONSTRUIDA M^2**	**LOCALIZACIÓN RECOMENDADA**
9	JARDÍN DE NIÑOS (3 AULAS)	11,700	4,500	24 CENTROS VECINALES EN SECTOR POPULAR
4	ESCUELA PRIMARIA (6 AULAS - 2 TURNOS)	20,000	5,600	
2	ESC. SECUNDARIA	6,000	1,400	
2	ESC. DE NIVEL MEDIO SUPERIOR	11,000	2,400	
2	BIBLIOTECAS	1,000	300	
23	CENTRO SOCIAL	11,500	5,750	
24	LECHERÍA LICONSA	3,600	1,920	
4	MERCADOS	14,000	6,800	8 CENTROS DE BARRIO EN SECTOR POPULAR
2	OFICINAS DE TELECOMUNICACIONES	650	400	
8	JARDINES VECINALES	40,000	1,200	
4	JUEGOS INFANTILES	20,000	-	
4	CANCHAS DEPORTIVAS	40,000	20,000	
4	UNIDA MÉDICA (SEGURIDAD SOCIAL, 1 CONSULTORIO)	800	320	
7	CLÍNICAS DEL IMSS	5,250	2,100	3 CAM
4	MÓDULOS DE VIGILANCIA	600	300	
25	SALONES DEPORTIVOS	2,000	1,000	
1	CEMENTERIO	7,000	200	LOCALIZACIÓN ESPECIAL
1	DEPÓSITOS DE BASURA	7,000	200	
1	PARQUES URBANOS	100,000	1,500	
1	DEPÓSITO DE BASURA (5 CONTENEDORES/DÍA)	7,000	200	
1	SITIOS DE TAXIS (2 CAJONES)	50	400	
SUB-TOTAL		**307,750**	**67,690**	

FUENTE: Estimaciones de acuerdo a la norman básicas de equipamiento urbano, SEDUE.

En las Agencias de San Martín Mexicapam, Montoya, San Juan Chapultepec y la Zona Centro –Margen izq. del Río Atoyac-, los requerimientos de suelo para equipamiento urbano expresan un desarrollo acumulativo: 1) Hacia el año 1998 se registra un rezago de 430,600.00 m^2 de terreno y 62,495.00 m^2 de construcción; 2) Entre el año 1998 y el año 2010 los requerimientos aumentan a 566,600.00 m^2 de terreno y 113,670.00 m^2 de construcción; 3) En el periodo del año 2010 al año 2020 tales requerimientos alcanzan 307,750.00 m^2 de terreno y 67,690.00 m^2 de construcción y; 4) Entre el año 1998 y el año 2020 se prevé un incremento de 1,305,010.00 m^2 de terreno y 243,855.00 m^2 de construcción. (Véase cuadro N° 13)

CUADRO N° 13
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO URBANO 1996-2020. . SAN MARTÍN MEXICAPAM, MONTOYA, SAN JUAN CHAPULTEPEC Y LA ZONA CENTRO –MARGEN IZQ. DEL RIO ATOYAC-

REQUERIMIENTOS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO URBANO 1998 -2020								
	REZAGO 1998		**1998-2010**		**2010-2020**		**1998-2020**	
ZONA	**SUP. TERRENO m^2**	**SUP. CONST m^2**	**SUP. TERRENO m^2**	**SUP. CONST. m^2**	**SUP. TERRENO m^2**	**SUP. CONST. m^2**	**SUP. TERRENO m^2**	**SUP. CONST. m^2**
SAN MARTÍN MEXICAPAM, MONTOYA, SAN JUAN CHAPULTEPEC Y ZONA CENTRO –MARGEN IZQ. RÍO ATOYAC-	430,600	62,495	566,660	113,670	307,750	67,690	1,305,010	243,855

FUENTE: Datos estimados en gabinete de acuerdo a la norman básicas de equipamiento urbano.

- **INFRAESTRUCTURA URBANA.**

Los requerimientos de agua potable para usos urbanos generados por el incremento demográfico previsto en el área de estudio, se deberán prever a razón de una dotación de 200 lts. por habitante al día y para el desalojo de aguas residuales el 80 % de esta dotación. Los gastos estimados por año y su acumulado en los periodos considerados se presentan en el cuadro No. 15. El abastecimiento de agua potable deberá ser cubierto por fuentes alternas y externas al área de estudio; su distribución, al igual que la conducción y tratamiento de las aguas residuales, será a partir de su interconexión a los sistemas generales previstos para la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca.(Véase cuadro N° 14).

CUADRO N° 14
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA URBANA

	AÑO				ACUMULADO EN EL PERIODO			
RED	**1998**	**2004**	**2010**	**2020**	**1998-2004**	**2004-2010**	**2010-2020**	**1998-2020**
AGUA POTABLE								
GASTO m3 día	15.391	17.266	20.153	22.330	1.875	2.887	2.176	74.543
GASTO lps	178	200	233	258	22	33	25	862
AGUAS RESIDUALES								
GASTO m3 día	12.31	13.813	16.122	17.864	1.503	2.309	1.742	59.63
GASTO lps	142	160	187	207	18	27	20	691

FUENTE: Estimaciones propias, Julio de 1998

4. OBJETIVOS Y POLÍTICAS

4.1. OBJETIVOS.

El *Plan Parcial de Desarrollo Urbano de las Agencias Municipales de San Martín Mexicapam, Montoya, San Juan Chapultepec y la Zona Centro –Margen izq. del Río Atoyac- del municipio de Oaxaca de Juárez* define el modelo de ordenación territorial que se deberá impulsarse en los próximos 22 años, a partir de los planteamientos generales que se establecen en el *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca*, decretado en noviembre de 1994, así como en la problemática identificada en el diagnóstico y pronóstico que se presenta en apartados anteriores.

El Plan Parcial tiene por objetivo principal establecer la estrategia de ordenación urbana y regulación de los asentamientos humanos, ubicados fuera del límite del área urbana establecido por Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de Oaxaca, así como el ordenamiento ecológico de las áreas naturales y conservación de la zona arqueológica de Monte Albán, para mejorar el nivel y calidad de vida de la población de las Agencias Municipales de San Martín Mexicapan, Montoya, San Juan Chapultepec y la Zona Centro –Margen izq. del Río *Atoyac-* en el marco de una integración armónica y equilibrada con la zona conurbada de la que forma parte.

Los lineamientos del Plan tienen como finalidad generar un instrumento de planeación urbana que permita tomar decisiones alternativas en materia de desarrollo urbano y protección de las áreas naturales de las agencias municipales, expresada en una estrategia, políticas y acciones específicas, así como una zonificación a detalle que regule el uso y aprovechamiento del suelo urbano. Las disposiciones del Plan y de la reglamentación en la materia en el Estado de Oaxaca darán seguridad jurídica al uso y aprovechamiento del suelo y promoverán entre la población involucrada el interés por compartir con las autoridades competentes la construcción de un espacio urbano más ordenado.

Los instrumentos del Plan pondrán especial énfasis en los aspectos normativos y operativos del desarrollo urbano, desde las atribuciones de la administración municipal en la materia, según lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, con el fin de fortalecer y facilitar la planeación, regulación y control del desarrollo urbano de la zona.

De conformidad con el objetivo general citado y en relación con lo establecido en la Ley de Desarrollo urbano para el Estado de Oaxaca, los objetivos particulares que persigue el plan son:

a) Evitar los asentamientos humanos en áreas con valor natural y paisajístico, así como en las áreas riesgosas y en las áreas de conservación
b) Precisar los límites del área urbana y por tanto de la zona arqueológica de Monte Albán en función de barreras naturales o límites claramente identificables, evaluando la dinámica de la población y los asentamientos humanos ya existentes en esta área.

c) La conservación del medio natural atendiendo la adecuada interrelación de las áreas naturales, con las áreas urbanas y a la posibilidad de aprovechamiento y disfrute de la población para fines recreativos y turísticos.
d) Definir un modelo de ordenación territorial urbano a detalle y del uso y aprovechamiento del suelo.
e) La conservación y mejoramiento de la fisonomía propia de las diferentes zonas y de su patrimonio histórico, arquitectónico y cultural.
f) La distribución equilibrada de la población y su acceso a la vivienda, los servicios, infraestructuras y equipamiento.
g) La identificación de las demandas de la población en términos de suelo, vivienda, servicios, infraestructura y equipamiento urbano, en función de su distribución territorial, de sus diferentes formas de consumo de estos bienes y patrones culturales.
h) La incidencia en la regulación del mercado inmobiliario, del suelo y la vivienda principalmente, evitando la ocupación indebida y formas viciadas de lotificación y subdivisión del suelo urbano y en la producción de vivienda, a través de un sistema de normas que regulen estos aspectos.
i) Canalizar adecuadamente las demandas y expectativas de los diferentes sectores de la población en cuanto al uso y aprovechamiento de las diferentes zonas del territorio, conciliando de manera concertada, sus intereses específicos con la función social y de conjunto de los elementos susceptibles de apropiación, procurando una distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano.
j) Establecer el marco de referencia para la realización de acciones específicas de desarrollo sustentable, concertando acciones con las autoridades estatales y federales, así como con las comunidades y los particulares.
k) Mejorar las zonas urbanas que presentan condiciones inadecuadas física y funcionalmente y saturar las áreas baldías que cuentan con infraestructura básica susceptibles de integrarse a la estructura urbana prevista.
l) Establecer la estructura urbana básica para las zonas urbanizables y las normas y procedimientos que deberán cumplir los promotores, públicos, privados o sociales, para su desarrollo ordenado y armónico

4.2. POLÍTICAS Y LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO.

El ordenamiento regulación y control del desarrollo urbano de las Agencias Municipales de San Martín Mexicapam, Montoya, San Juan Chapultepec y la Zona Centro –Margen Izq. del Río Atoyac- de acuerdo a los objetivos señalados serán acordes a los siguientes objetivos y políticas específicas:

- **MEDIO AMBIENTE**

- Regenerar los cauces de los ríos y arroyos de la zona, preservándolos de las descargas de aguas residuales.
- Rehabilitar y sanear el Río Atoyac e integrarlo, como elemento importante de la estructura urbana.
- Rescatar y preservar la zona arqueológica de Monte Albán.
- Establecer límites precisos de la zona arqueológica de Monte Albán, definiendo una zonificación y normas específicas que regulen y permita controlar su aprovechamiento para fines de investigación, recreativos y turísticos.
- Limitar la explotación de los recursos acuíferos de la zona, fomentando la recarga.
- Evitar la erosión del suelo mediante la forestación, reforestación y conservación de las zonas de vegetación y cauces de ríos y arroyos.
- Realizar proyectos y acciones para el control y regulación de los escurrimientos de agua pluvial en los ríos y arroyos de la zona.
- Rehabilitar y sanear el río Atoyac e integrarlo como elemento importante a la estructura urbana, habilitando sus márgenes como zonas verdes y recreativas.

- **SUELO**

- Adecuar los límites del área urbana en la zona establecida por el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, en atención a: la problemática identificada, la factibilidad de dotación de servicios públicos.
- Clasificar suelo urbanizable para crecimiento urbano y atender el crecimiento poblacional previsto en el presente plan tratando de compensar las cargas y beneficios del desarrollo urbano entre los diferentes sectores involucrados.
- Clasificar suelo urbanizable para actividades de apoyo al turismo y a los servicios complementarios a la Zona Arqueológica de Monte Albán en la Agencia de Montoya, permitiendo usos turísticos y de alojamiento restringidos en, en función de su proximidad con la Zona Arqueológica, para su aprovechamiento de baja intensidad y reducido impacto ambiental, estableciendo la estructura básica del territorio, zonificación, y las normas que regulen su desarrollo.
- Promover la saturación urbana con la ocupación de lotes baldíos que se encuentran en el interior del área urbana, principalmente en las colonias: la Moderna, San Martín Mexicapam, Emiliano Zapata, Lomas de San Juan, Azucenas, El Ejidal y la Joya, preferentemente con usos habitacionales, comerciales y de servicios, sin alterar las densidades y formas de aprovechamiento predominantes en las diferentes zonas del área urbana.

- Clasificar suelo para equipamiento urbano en las colonias: Barrio el Coquito, La Cuevita, Las Peñas, Moctezuma, Nezahualcóyotl, y la Azucena. con la finalidad de atender a las necesidades de la población y promover la constitución de la reserva territorial para equipamiento en los servicios prestados por el Ayuntamiento.
- Intensificar la consolidación urbana en aquellas colonias que cuentan con la infraestructura necesaria, como son: Los Álamos, Fraccionamiento IVO Montoya, Miguel Hidalgo, Itandehui, Lázaro Cárdenas 1ra. y 2da. sección, Jacarandas, Lomas de los Pinos, La Joya, Luis Donaldo Colosio, Margarita Maza de Juárez 1ra. y 2da. sección, Presidente Juárez, Nezahualcóyotl, Casa Blanca, El Arroyo, San Martín Mexicapam, La Fundición, Jardines de la Sierra, Fracción Poniente de San Martín Mexicapam, Primavera, Las Campanas, Barrio de la Soledad, Pintores, Barrio el Coquito, California, San Juan Chapultepec, El Rosario, Vicente Suárez, El Progreso, Barrio la Cuevita, El Rosario parte alta, Damnificados 1, Barrio el progreso parte Alta, Santa Anita parte alta y media, Las Peñas y del Valle, Corregidora, Francisco I. Madero, Libertad, Cosijoeza, Artículo 123, La Arboleda y la zona de la central de abasto.

- **ESTRUCTURA URBANA**

- Consolidar un Subcentro Urbano en Montoya, con la promoción de equipamiento, servicios y comercio de cobertura regional-metropolitano, para atender los requerimientos de la población del sector poniente y norponiente de la Zona Conurbada.
- Consolidar 3 Centros de Agencia Municipal, 1 en la Agencia de Montoya, otro en la Agencia de San Martín y el último en la Agencia de San Juan Chapultepec, clasificando suelo para promover una adecuada mezcla de usos del suelo y la intensidad de aprovechamiento del mismo, procurando la dotación de equipamiento urbano público de este nivel de servicio.
- Consolidar 24 centros vecinales en las colonias: Vicente Suárez, Libertad, Artículo 123, Las Palmas, Primavera, Jardines, Ejidal, Jacarandas, La Joya, Margarita Maza, Presidente Juárez, Moctezuma, Monte Albán, el Coquito, San Juan Chapultepec, Los Álamos y en el Fraccionamiento IVO Montoya, con el fin de ampliar la cobertura de atención de los servicios a toda la población del área urbana y propiciar una estructura urbana más articulada.
- Contribuir a la formación de sectores vecinales y barriales, con la consolidación del sistema de centros de barrio anteriormente mencionados, para que en términos funcionales, procuren su autosuficiencia en cuanto a la satisfacción de las necesidades de su población residente, en aspectos como comercio, servicios y equipamiento urbano y en respuesta a las condiciones de accesibilidad impuestas por la topografía del área, evitando desplazamientos innecesarios.

- Consolidar una red vial estructurada a partir de vías primarias, secundarias y locales, que jerarquicen los movimientos de vehículos de una manera adecuada, y generen una accesibilidad a todos los sectores del área urbana y sirvan como estructura básica para las vías propuestas en los futuros desarrollos inmobiliarios.
- Consolidar corredores urbanos - comercial y de servicios de intensidad media y baja sobre las calles de camino a Montoya, en un tramo de la Avenida Emiliano Zapata y en un tramo de las riveras del Río Atoyac.

- **VIVIENDA**

- Clasificar suelo, de manera que permita la construcción de vivienda en atención a las condiciones del mercado inmobiliario; en diferentes formas de promoción y necesidades, posibilidades y preferencias de la población.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad, diseño y de integración urbana de las nuevas viviendas que se realicen, a partir de un sistema de normas que regulen adecuadamente los espacios.
- Permitir únicamente en las zonas urbanizables, de crecimiento urbano, el desarrollo de urbanizaciones y la construcción de vivienda de densidad media.
- Permitir en las zonas de saturación el desarrollo de urbanizaciones y la construcción de vivienda de densidad alta, pero de desarrollo horizontal.
- Impulsar las acciones que permitan apoyar la construcción y mejoramiento de la vivienda popular y de nivel medio.
- Restringir las viviendas irregulares establecidas sobre los derechos de vía y en general sobre las Zonas Federales de ríos, arroyos y sobre las líneas de alta tensión de la Comisión Federal de Electricidad.

- **EQUIPAMIENTO**

- Establecer un programa de dotación de equipamiento urbano a corto, mediano y largo plazo, para los servicios prestados por el Ayuntamiento.
- Promover y gestionar la realización de equipamiento urbano básico con la participación de las comunidades y de los particulares.
- Gestionar ante las autoridades estatales y federales la dotación del equipamiento a su cargo, para beneficio de los diferentes sectores de la población, principalmente en educación, salud, asistencia pública, comercio popular y recreación y deporte en las siguientes colonias: Fraccionamiento IVO Montoya, Los Álamos, La Joya, Azucenas, Jacarandas, Lázaro Cárdenas, El Arenal, Margarita Maza de Juárez 1ra. Sección, Nezahualcóyotl, Presidente Juárez, Unidad Habitacional Colinas de Monte Albán, Monte Albán, Pintores, La Fundición, San Martín Mexicapam, Primavera, Lomas de San Juan, Barrio el Coquito, San Juan Chapultepec, Santa Anita, Moctezuma, Corregidora y Libertad.

- **VIALIDAD Y TRANSPORTE**

- Establecer los derechos de vía que resulten necesarios como derivación del presente Plan Parcial y preservar estos y los derechos de vía existentes.
- Consolidar una red vial conformada por vías primarias y secundarias que permitan resolver los problemas de tránsito y su integración con el resto de la zona conurbada. Con las siguientes vías primarias, en el sentido norte-sur las Riveras del margen izquierdo del río Atoyac, Camino a Mexicapan-Montoya, Carretera Vieja a Monte Albán y sobre el dercho de vía del ferrocarril, en sentido oriente-poniente; Avenida Emiliano Zapata y Valerio Trujano; las vialidades secundarias propuesta son: el circuito 1º de Mayo-Itandehui-3 de Mayo.
- Implementar un programa de reordenamiento del transporte colectivo urbano en la Zona Centro –Margen izq. del Río Atoyac- del presente Plan Parcial.

- **INFRAESTRUCTURA URBANA**

- Establecer un sistema integral de agua potable, incorporando la rehabilitación y ampliación de los sistemas parcialmente existentes.
- Mejorar los servicios de agua potable, mediante la micromedición en todo el sistema, adecuar tarifas de dotación y consumo en función de los niveles socioeconómicos de la población demandante.
- Integrar el sistema de la zona a las fuentes de abastecimiento de agua potable previstas en el sistema general de la zona conurbada.
- Establecer una red de colectores primarios y un sistema de saneamiento de aguas residuales que se integre al sistema general de la zona conurbada.
- Limitar el uso de los cauces de los ríos y arroyos de la zona a la conducción de agua de lluvia, para que sean la base de una red natural de drenaje pluvial.
- Dotar de infraestructura de agua potable y drenaje a las siguientes colonias: Moctezuma, Monte Albán y Barrio el Coquito.

- **PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL**

- Rescatar y preservar la zona arqueológica de Monte Albán.
- Mejorar las condiciones de imagen urbana para cada una de las zonas habitacionales actuales y de futuro desarrollo con base en un sistema de normas de uso y aprovechamiento del suelo que permita regular y controlar las edificaciones.

- **DESECHOS SÓLIDOS**

- Eliminar los tiraderos a cielo abierto en las inmediaciones de los ríos, arroyos y en las colonias populares.

- Optimizar los servicios de recolección de desechos sólidos, implementando programas integrales de acopio, separación, recolección, tratamiento y disposición final de los desechos sólidos, en función de las características de la zona.

- **PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS URBANAS**

- Implementar programas de protección civil a partir del inventario y control de las zonas de riesgo potencial.

5. ESTRATEGIA

5.1. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

La presente estrategia establece las determinaciones que deberán contemplarse en las políticas y acciones concretas, en el mediano y largo plazo, para el logro de los objetivos anteriormente señalados y del proyecto urbano al que se aspira.

La estrategia es un modelo orientador del proceso de planeación y gestión del desarrollo urbano. Este modelo una vez aprobado formalmente, se constituye en un instrumento legal que conduce las acciones de la sociedad y del gobierno, para que éstas se hagan consistentes en un proyecto viable en el tiempo y en el espacio urbano.

La estrategia general de desarrollo se plantea a partir de las condicionantes establecidas en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada, con fundamento en las conclusiones del diagnóstico y pronóstico, plantea una alternativa viable para inducir el crecimiento urbano en forma ordenada y limitada de acuerdo con las normas vigentes de desarrollo urbano y mejoramiento ambiental.

- **POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DEMOGRÁFICA EN EL ÁREA.**

El plan ha considerado como techo demográfico la estimación del Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca que señala una población de 663,455 habitantes hacia el año 2010, para toda la zona conurbada. Considerando que el área de estudio, para el año de 1998 representaba el 17.61 % de la población de la zona conurbada, y con base en su dinámica demográfica, se prevé un decremento progresivo en esta participación al 15.18 %, en el año 2010, y al 12.40 % en el 2020; albergando, así a 100,768 y 111,650 habitantes respectivamente.

Con el objeto de absorber la ocupación espacial del área y disminuir los impactos negativos que esto pudiera ocasionar, se propone un programa de ocupación del suelo que atienda a los siguientes aspectos:

- Aprovechamiento de los espacios que cuentan con las condiciones necesarias de infraestructura para su consolidación.
- Saturación de los terrenos baldíos dentro del área urbana.
- Ampliar la oferta de suelo urbanizable, de manera concertada con las comunidades involucradas, para evitar el establecimiento de nuevos asentamientos humanos en las áreas naturales protegidas y limitar éstos en zonas de aprovechamiento recreativo y turístico.

- **POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ÁREAS DE ACTUACIÓN.**

Es necesario establecer políticas de áreas de actuación como unidades de ordenamiento del territorio, en las cuales se definan espacios de fomento al

crecimiento y mejoramiento urbano, pero también de conservación y rescate de las áreas naturales, con el fin de impulsar programas, proyectos y acciones específicas susceptibles de apoyo a través de los diferentes instrumentos con los que cuenta la gestión pública.

Áreas de Actuación en la Zona Arqueológica y en Suelo de Preservación.

Áreas de Conservación Ecológica.

Comprende a las zonas de bajo matorral e incipiente vegetación, ubicadas en las denominadas áreas circundantes, a las áreas centrales, del polígono de la Zona Arqueológica de Monte Albán a) control del suelo y b) establecimiento de programas particulares de acción para su aprovechamiento de investigación, recreativo y turístico, en forma racional y sustentable, evitando la expansión del área urbana.

Áreas de Actuación en Suelo Urbano.

Áreas de Mejoramiento y Consolidación.

Estas áreas deberán establecer medidas tendientes a lograr una mayor dotación de infraestructura, y un mejor aprovechamiento de los inmuebles y espacios baldíos. Darán preferencia y estimularán la realización de proyectos de uso de suelo habitacional de baja y media densidad; así como servicios y equipamiento de nivel básico, sujetos a las normas de operación reglamentadas, que propicien un espacio urbano más uniforme y con mayor calidad de vida para los habitantes de estas zonas, ubicadas en la parte central de la zona de estudio.

Áreas de Saturación.

Constituyen zonas con buena dotación de infraestructura urbana y urbanización adecuada que deberán saturar sus espacios baldíos, preferentemente con usos habitacionales de densidad media, por equipamiento y servicios, en los sitios identificados para estos usos en la estructura urbana propuesta.

Áreas de crecimiento.

Formado por áreas que podrán urbanizarse para usos habitacionales de media densidad, como respuesta al crecimiento poblacional estimado. Estas áreas se desarrollarán de manera concertada con las comunidades involucradas, bajo las normas y formas de gestión establecidas en el presente plan. Para esta zona el presente Plan Parcial considera 79.99 has.
(Véase plano E-2 Políticas de Ordenamiento Territorial y Áreas de Actuación).

5.2. ESTRUCTURA URBANA.

- **CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO**

El área de estudio de las Agencias de San Martín Mexicapan. Montoya, San Juan Chapultepec y la Zona Centro, tienen una superficie de 689.66 ha, 185.59 ha, 174.20 ha, y 172.98 ha. respectivamente, por lo que en el conjunto representa una superficie de 1,222.5 ha., que para efectos del presente Plan Parcial y con base en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca se clasifica en las siguientes zonas:

1. La *zona urbanizada*, que ocupa 784.73 y representa el 64.19 % del territorio del área de estudio.
2. La *zona urbanizable de desarrollo concertado*, cuya superficie es de 79.99 ha. y ocupa el 6.54 % del área de estudio.
3. La *zona no urbanizable*, cuya superficie es de 357.67 ha. y representa el 29.25% del territorio.

- **LÍMITES DE LAS ZONAS URBANIZADAS Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO**

Al norte, limita con: el municipio de San Jacinto Amilpas, las riveras del Río Atoyac, y con los límites de la Agencia de Santa Rosa Panzacola, por la calle Luis Echeverría.

Al este, con: el límite de las vías del ferrocarril,

Al sur, con: el límite del municipio de Santa Cruz Xoxocotlán,

Al oeste, con: el límite de la zona arqueológica de Monte Albán.

(Véase plano E-1. Clasificación del Territorio)

- **SUBCENTROS URBANOS Y ÁREAS CONCENTRADORAS DE ACTIVIDAD.**

En las zonas urbanizada y urbanizables de desarrollo concertado es prioritario se cuente con zonas centrales para la localización de actividades comerciales y de servicios comunitarios, que permitan a la población el acceso a bienes y servicios, así como la convivencia e integración social. Para ello se consolidarán espacios tradicionales ya existentes, reconocidos por la población, y se fomentará la generación de nuevos centros en las zonas urbanizadas en proceso de poblamiento o de urbanización futura.

El esquema de planeación se basa en: en un subcentro urbano, centros de agencia municipal, centros de barrio y centros vecinales, localizados en nodos estratégicos del área urbana, que permitan generar sectores formados por colonias, barrios y fraccionamientos con autosuficiencia en los servicios básicos. Para ello, se ha clasificado suelo para promover la localización de las actividades requeridas, con una adecuada mezcla de usos del suelo y la intensidad de

aprovechamiento del mismo. Adicionalmente se ha realizado un programa de requerimientos de equipamiento urbano para cada uno de estos centros. Para que la dotación de los elementos de equipamiento se lleve a cabo y las acciones que se realicen sean en reforzamiento de este principio, se establecerán los mecanismos de coordinación entre el Ayuntamiento, los organismos sectoriales públicos y privados y las agencias municipales respectivas.

El sistema de centros tiene como finalidad, el ampliar la cobertura de atención de los servicios a toda la población del área urbana y propiciar una estructura urbana más articulada. Este sistema quedará constituido de la siguiente manera: un subcentro urbano, 3 centros de agencia municipal; 24 centros vecinales, y 8 centros de barrio. (Véase plano E-3. Estructura Urbana y Territorial)

- **EQUIPAMIENTO URBANO.**

El equipamiento urbano se plantea en un esquema de dotación de elementos para diferentes niveles de servicio y características socioeconómicas de la población, a partir de los centros: vecinales, de barrio y Agencia Municipal, establecidos en la estructura urbana para apoyar el consumo colectivo, el bienestar, identidad comunitaria y cultural de la población de acuerdo al programa señalado en el capítulo 3. Diagnóstico - Pronóstico Integrado.(Véase cuadros N° 11, 12, 13 y 14).

- **VIALIDAD.**

El sistema de vías queda integrado por las siguientes:

Vías primarias:

CUADRO No.16
VÍAS PRIMARIAS

SENTIDO	CALLE	TRAMO	SECCIÓN/ mt.
NORTE SUR	RIVERAS DEL RÍO ATOYAC	DEL ITO AL PARQUE DEL AMOR	25.00
NORESTE SURESTE	CARRETERA VIEJA A MONTE ALBAN	DEL PARQUE DEL AMOR HASTA EL ENTRONQUE CON LA CARRETERA A MEXICAPAM	22.00
NORESTE SURESTE	CHAPULTEPEC, MEXICAPAM, MONTOYA	DEL ACCESO DE LA CARRETERA ANTIGUA A OAXACA, CIRCUITO PROPUESTO QUE PASARA AL OESTE DE LA ZONA ARQUEOLÓGICA HASTA ENTRONCAR CON VIALIDAD REGIONAL PROPUESTA S/N DE ACCESO RESTRINGIDO	20.00

CONTINUACIÓN DEL CUADRO N° 16

SENTIDO	CALLE	TRAMO	SECCIÓN/ mt.
NORESTE SURESTE	AV. EMILIANO ZAPATA	DE LAS RIVERAS DEL RIO ATOYAC HASTA VIALIDAD REGIONAL PROPUESTA DE ACCESO RESTRINGIDO.	20.00
NORESTE SURESTE	VIALIDAD PROPUESTA S/N QUE PASA POR LA COL LA MODERNA, APROVECHANDO LAS TORRES DE ALTA TENSIÓN DE LA C.F.E.	DEL FERROCARRIL HASTA VIA PROPUESTA S/N QUE PERTENECE AL MPIO. DE SAN JACINTO AMILPAS	35.00
ORIENTE-PONIENTE	VIAL PRIMARIA PROPUESTA “NUEVA CARRETERA A MONTE ALBAN”	DEL MONUMENTO A LA MADRE HASTA LIMITE DEL PRESENTE PLAN PARCIAL	45.00

Vías secundarias:

También se proponen varias vías secundarias en sentido norte-sur y este-oeste que permitan una mejor comunicación entre las áreas y acorten distancia, evitando desplazamientos innecesarios que entorpezcan la circulación.

CUADRO No. 17
VÍAS SECUNDARIAS

SENTIDO	CALLE	TRAMO	SECCION/ mts.
NORTE SUR	CUITLAHUAC	DE CALLE MONTE ALBAN, HASTA MACEDONIO ALCALÁ	15.00
NORTE SUR	NUEVA S/N	DESDE VÍA PRIMARIA PROPUESTA “NUEVA CARRETERA A MONTE ALBAN” HASTA JUVENTINO ROSAS	20.00
NORTE SUR	DEL FERROCARRIL	DESDE EL ITO HASTA VENUSTIANO CARRANZA	15.00
NORTE SUR	VÍA NUEVA S/N	DESDE VIA PRIMARIA PROPUESTA “NUEVA CARRETERA A MONTE ALBAN” HASTA JAZMINES	15.00
ORIENTE PONIENTE	1º DE MAYO	DE VALERIO TRUJANO HASTA LA CARRETERA VIEJA A OAXACA	10.00
ORIENTE PONIENTE	CIRCUITO MONTE ALBAN, ITANDEHUI, OAXACA, HUITZILOPOTCHTLI, 3 DE MAYO, PLAN DE AYUTLA, JAZMINES.	DE VALERIO TRUJANO HASTA RIVERAS DEL RÍO ATOYAC.	15.00

(Véase plano E-3 Estructura Urbana y Territorial).

CUADRO N° 18
ESTRUCTURA URBANA PREVISTA

	ZONA Y USO DE SUELO	SUP. ha..	% A.U.	% A.E.
	ZONAS URBANIZADAS Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO			
H3	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA	294.69	34.08	24.10
H4	HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD	100.04	11.57	8.18
HS3	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO Y SERVICIOS	60.87	7.04	4.97
	TOTAL USO HABITACIONAL	***455.60***	***52.69***	***37.25***
CS1	COMERCIO Y SERVICIOS DE BAJA INTENSIDAD	24.03	2.78	1.96
CS2	COM. Y SERVICIOS DE INTENSIDAD MEDIA	44.62	5.16	3.65
CS3	COM. Y SERVICIOS DE INTENSIDAD ALTA	57.07	6.60	4.66
TA1	TURISMO Y ALOJAMIENTO DE BAJA INTENSIDAD	28.62	3.31	2.34
TA2	TURISMO Y ALOJAMIENTO DE INTENSIDAD MEDIA	19.54	2.26	1.59
E	EQUIPAMIENTO	114.48	13.24	9.36
	TOTAL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	***288.36***	***33.35***	***23.56***
I	INFRAESTRUCTURA	1.72	.20	.14
AV	ÁREA VERDE	15.47	1.79	1.26
	VIALIDAD PRIMARIA Y SECUNDARIA	103.57	11.96	8.47
	TOTAL OTROS USOS	***120.76***	***13.95***	***9.87***
	TOTAL DE ZONAS URBANIZABLES Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO	***864.72***	***100.00***	***70.68***
	ZONAS NO URBANIZABLES			
ZA	ZONA ARQUEOLOGICA	301.00		24.62
ZF	ZONA FEDERAL	56.67		4.63
	TOTAL DE ZONAS NO URBANIZABLES	***357.67***		***29.25***
	TOTAL DE AREA DE ESTUDIO	**1,222.5**		**100.0**

Fuente: Estimaciones propias

- **ZONA ARQUEOLÓGICA DE MONTE ALBÁN.**

Al norponiente y surponiente del área de estudio se ubica la zona arqueológica de Monte Albán, en la que es prioritaria la preservación y conservación de los monumentos y vestigios arqueológicos, así como del equilibrio ecológico, garantizando la continuidad de los procesos naturales, su biodiversidad y paisaje.(Véase plano E-3. Estructura Urbana y Territorial).

CONTINUACIÓN DEL CUADRO N° 16

CALLE	TRAMO	SECCIÓN/ mt.
V. EMILIANO ZAPATA	DE LAS RIVERAS DEL RIO ATOYAC HASTA VIALIDAD REGIONAL PROPUESTA DE ACCESO RESTRINGIDO.	20.00
IALIDAD PROPUESTA S/N UE PASA POR LA COL LA ODERNA, APROVECHANDO AS TORRES DE ALTA ENSIÓN DE LA C.F.E.	DEL FERROCARRIL HASTA VIA PROPUESTA S/N QUE PERTENECE AL MPIO. DE SAN JACINTO AMILPAS	35.00
IAL PRIMARIA PROPUESTA NUEVA CARRETERA A ONTE ALBAN"	DEL MONUMENTO A LA MADRE HASTA LIMITE DEL PRESENTE PLAN PARCIAL	45.00

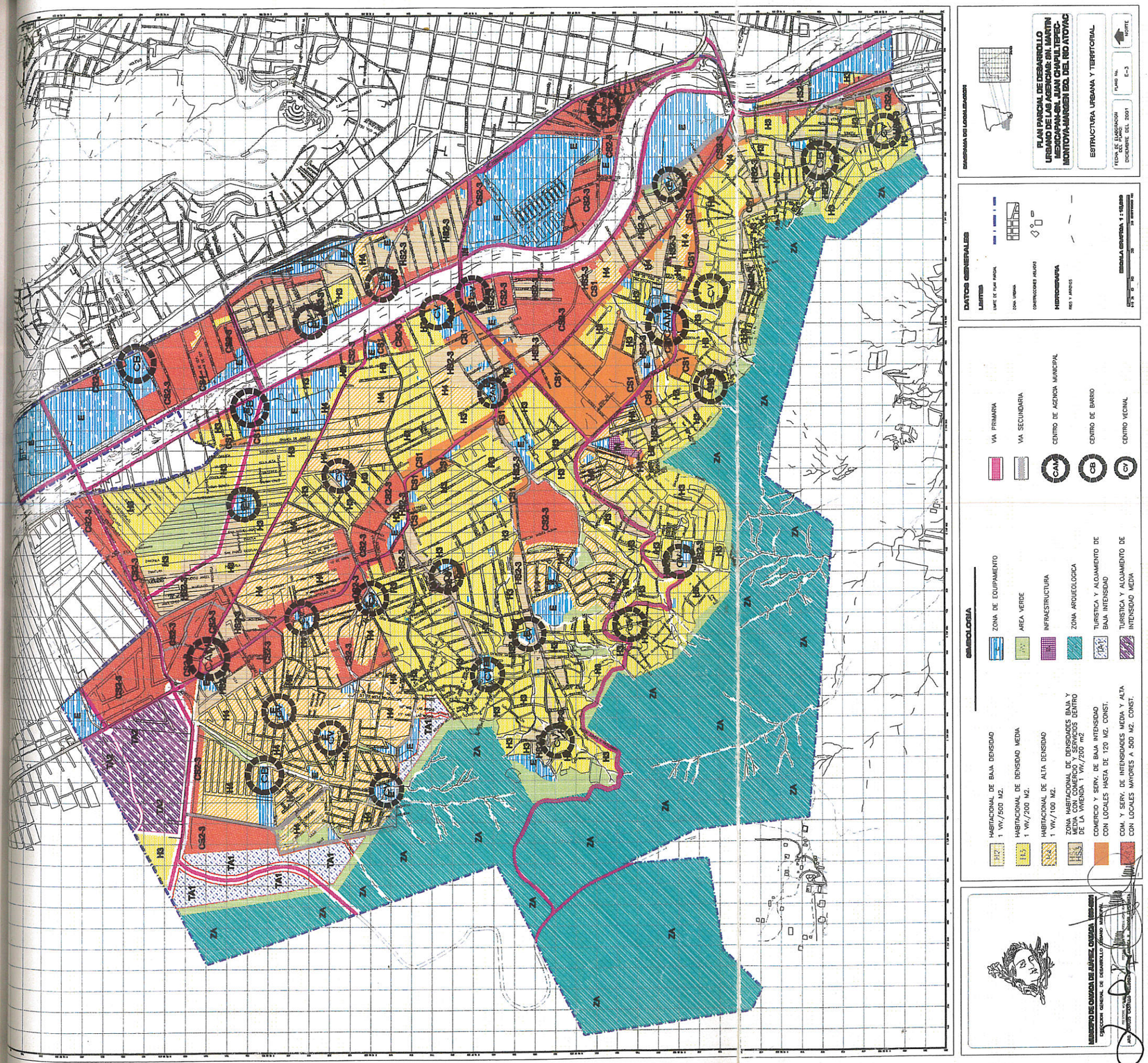
darias:

e proponen varias vías secundarias en sentido norte-sur y este-oeste una mejor comunicación entre las áreas y acorten distancia, evitando tos innecesarios que entorpezcan la circulación.

CUADRO No. 17
VÍAS SECUNDARIAS

CALLE	TRAMO	SECCION/ mts.
UITLAHUAC	DE CALLE MONTE ALBAN, HASTA MACEDONIO ALCALÁ	15.00
UEVA S/N	DESDE VÍA PRIMARIA PROPUESTA "NUEVA CARRETERA A MONTE ALBAN" HASTA JUVENTINO ROSAS	20.00
EL FERROCARRIL	DESDE EL ITO HASTA VENUSTIANO CARRANZA	15.00
A NUEVA S/N	DESDE VIA PRIMARIA PROPUESTA "NUEVA CARRETERA A MONTE ALBAN" HASTA JAZMINES	15.00
DE MAYO	DE VALERIO TRUJANO HASTA LA CARRETERA VIEJA A OAXACA	10.00
RCUITO MONTE ALBAN, ANDEHUI, OAXACA, UITZILOPOTCHTLI, 3 DE AYO, PLAN DE AYUTLA, AZMINES.	DE VALERIO TRUJANO HASTA RIVERAS DEL RÍO ATOYAC.	15.00

lano E-3 Estructura Urbana y Territorial).



NORMAS DE USO DEL SUELO PARA LAS AGENCIAS MUNICIPALES DE SAN MARTÍN MEXICAPAM, SAN JUAN CHAPULTEPEC Y MONTOYA

USO GENERAL			USO ESPECÍFICO	INTENSIDAD	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA													
					H3	H4	HS3	CS1	CS2	CS3	TA1	TA2	E	AD	AV	IN	CA	ZA
1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda	o	o	o	o	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas	o	o	o	o	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas	o	o	o	X	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
			Más de 50 viviendas en conjunto horizontal o vertical	Más de 50 viviendas (IA)	X	o	X	X	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías,	Hasta 30 m2 const.	X	X	o	o	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
			panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farma-	De 31 hasta 120 m2 const.	X	X	X	o	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
			cias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías,	De 121 a 500 m2 const	X	X	X	X	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
			sastrerías, servicios de limpieza y reparación de	Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	o	X	o	X	X	X	X	X	X
			artículos en general.															
	2.2	COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN	Establecimientos para la venta de materiales para la construcción; cemento, varilla, tabiques, arena.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X	X	X
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales	Hasta 30 m2 const.	X	X	o	o	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
			eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y	De 31 hasta 120 m2 const.	X	X	X	o	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
			electrodomésticos; mueblerías, joyerías, perfumerías,	De 121 a 500 m2 const	X	X	X	X	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
			artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros	Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	o	X	o	X	X	X	X	X	X
			de copiado, alquiler de artículos para el hogar y															
			estudios y laboratorios fotográficos.															
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de	Hasta 500 m2 const.	X	X	X	o	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
			compradores.	Más de 500 m2 const. (EE)	X	X	X	X	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
	2.5	CENTROS COMERCIALES	Tiendas de departamentos y centros comerciales	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	o	o	X	o	o	o	X	X	X	X
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Agencias y distribuidoras de vehículos y maquinaria con taller de servicio y venta de unidades nuevas y usadas.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X	X	X
			Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura	Hasta 250 m2 const.	X	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X	X	X	X
			hojalatería y servicio para autos y camiones ligeros,	De 251 a 500 m2 const.	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X	X	X
			llanteras, vulcanizadoras y refaccionarias	Más de 500 m2 const. (EE)	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X	X
			Talleres para reparación y mantenimiento de vehícu-	Hasta 500 m2 const.	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X	X
			los suburbanos, de carga y maquinaria pesada	Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Deshuesaderos	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y	Hasta 30 m2 const.	X	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X	X	X	X
			minerales, alimento para animales, fertilizantes,	De 31 hasta 120 m2 const.	X	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X	X	X	X
			carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería,	De 121 a 500 m2 const	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X	X	X
			imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X	X
	2.9	BAÑOS PÚBLICOS	Baños públicos	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
	2.10	ALMACENAMIENTO DISTRIBUCIÓN Y ABASTO	Centrales de abasto y bodegas de productos perecederos	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X
			Bodegas y centros de transferencia de productos no perecederos	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Rastros, frigoríficos u obradores.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X
			Depósitos de gas líquido, combustibles o explosivos	Cualquier superficie (IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Gasolineras	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X	X	X	X
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías,	Hasta 120 m2 const.	X	X	X	o	o	o	o	o	X	X	o	X	X	o
			restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	De 121 a 500 m2 const	X	X	X	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	o
				De 501 a 1,000 m2 const	X	X	X	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X	X
				Más de 1,000 m2 const. (EE)	X	X	X	X	X	o	o	o	X	X	X	X	X	X
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas,	Hasta 120 m2 const.	X	X	X	o	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
			cantinas, bares, cervecerías, centros nocturnos	De 121 a 500 m2 const	X	X	X	X	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
			salones para fiestas, banquetes y bailes,	De 501 a 1,000 m2 const	X	X	X	X	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
			discotecas, videobares.	Más de 1,000 m2 const. (EE)	X	X	X	X	X	o	X	o	X	X	X	X	X	X
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representacio-	Hasta 30 m2 const.	o	o	o	o	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
			nes extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, te-	De 31 hasta 120 m2 const.	X	X	X	o	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
			lex, oficinas de profesionistas, consultorios, labora-	De 121 a 500 m2 const	X	X	X	X	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
			torios de análisis clínicos y agencias comerciales.	De 501 a 1,000 m2 const	X	X	X	X	X	o	X	o	X	X	X	X	X	X
				Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X	X	X	X
	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, casas de cambio, afianzadoras, hipotecarias.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	o	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios	X	X	X	o	o	o	X	o	o	o	X	X	X	X
				Más de 10 consultorios (EE)	X	X	X	X	o	o	X	o	o	o	X	X	X	X
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital	Hasta 10 camas	X	X	X	o	o	o	X	o	o	o	X	X	X	X
			general y de especialidad, centros médicos y de	Más de 10 camas (EE)	X	X	X	X	o	o	X	X	o	o	X	X	X	X
			rehabilitación física y mental.															
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de inte-	Hasta 1,000 m2 const	X	X	X	o	o	o	X	o	o	o	X	X	X	X
			gración y protección	Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	o	o	X	o	o	o	X	X	X	X
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales,	Hasta 1,000 m2 const	X	X	X	o	o	o	X	X	o	X	X	X	X	X
			guarderías, centros de vacunación.	Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	o	X	X	o	X	X	X	X	X
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estan-	Hasta 6 aulas	o	o	o	o	o	o	X	X	o	o	X	X	X	X
			cia infantil.	Más de 6 aulas (EE)	X	X	X	o	o	o	X	X	o	o	X	X	X	X
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas,	Hasta 6 aulas	o	o	o	o	o	o	X	X	o	o	X	X	X	X
			y academias de oficios	De 7 a 18 aulas (EE)	X	X	X	o	o	o	X	X	o	o	X	X	X	X
				Más de 18 aulas (EE)	X	X	X	o	o	o	X	X	o	o	X	X	X	X
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, cen-	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	o	o	X	X	o	o	X	X	X	X
			tros de capacitación y academias profesionales.															
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, nor-	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	o	o	X	X	o	o	X	X	X	X
			mal de maestros y universidades															
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales,	Hasta 250 m2 const.	X	X	X	o	o	o	o	o	o	o	X	X	X	X
			de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotogra-	De 251 a 500 m2 const	X	X	X	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	X
			fía.	Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	X
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas,	Hasta 1,000 m2 const.	X	X	X	o	o	o	o	o	o	o	X	X	X	X
			videotecas.	Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	X
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie (EE)	o	o	o	o	o	o	X	o	o	o	X	X	X	X
	3.5.1	HOTELES Y MOTELES	Campamentos, áreas para remolques y eco-hoteles	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X
			Hoteles y moteles	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	o	o	X	o	X	X	X	X	X	X
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Hasta 25 ocupantes	X	X	X	o	o	o	o	o	X	X	X	X	X	X
				Más de 25 ocup. (EE)	X	X	X	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	X
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	o	o	o	X	X	o	X	X	X	X	X
			juzgados, cortes, agencias del ministerio público,															
			delegaciones y academias de policía.															
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias,	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	o	o	o	o	o	o	o	X	X	X	o
			bomberos, módulos de vigilancia															
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Hasta 500 m2 const.	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X	X	X
				Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	o	o	X	X	X	X	X	X	X	X
	3.7.2	CEMENTERIOS	Panteones, cementerios, crematorios, mausoleos.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	o	X	X	o	X	X	X	X	X
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos y pensiones para autos.	Hasta 100 cajones	X	o	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	X	o
				Más de 100 caj. (EE)	X	X	X	X	o	o	o	o	o	X	X	X	X	o
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y manteni-	Hasta 1,000 m2 const.	X	X	X	X	X	o	o	X	o	X	X	X	X	o
			miento de transportes terrestres de pasajeros.	Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	o	X	o	X	X	X	X	o
			Terminales e instalaciones para encierro y manteni-	Hasta 1,000 m2 const.	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X
			miento de transportes terrestres de carga.	Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centra-	Hasta 500 m2 const.	X	X	X	o	o	o	X	o	o	X	X	X	X	X
			les telefónicas, estaciones de radio, televisión y	Más de 500 m2 const (EE)	X	X	X	X	o	o	X	X	o	X	X	X	X	X
			telecomunicaciones, estudios cinematográficos.															
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias	Hasta 250 concurrentes	X	X	X	o	o	o	o	o	o	o	o	X	X	X
			circos, autocinemas y centros de convenciones	Más de 250 conc (EE)	X	X	X	X	o	o	X	o	o	X	X	X	X	X
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos,	Hasta 1,000 m2 const.	X	X	X	X	o	o	o	o	o	X	o	X	X	o
			galerías de arte y salas de exposiciones	Más de 1,000 m2 const (EE)	X	X	X	X	X	o	o	o	o	X	X	X	X	o
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas,	Hasta 250 concurrentes	X	X	X	o	o	o	o	o	o	o	o	X	X	X
			clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash,	Más de 250 conc. (EE)	X	X	X	o	o	o	X	o	o	o	o	X	X	X
			billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.															
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas.	Cualquier superficie	o	o	o	o	o	o	X	o	o	o	o	X	o	o
			Jardines, parques y juegos infantiles.	Cualquier superficie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	X	o	o
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	X	X	X
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie	X	X	X	X	X	X	o	o	o	o	X	X	o	
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie	X	X	X	X	X	X	o	X	o	o	o	X	X	o
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie	X	X	X	X	X	X	o	o	o	o	o	X	X	X
			Cuerpos de agua para baño, remo, vela y motonáutica	Cualquier superficie (IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	o	X
			Cotos de caza y pesca, campos de tiro	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	X	X
			Senderos para motorismo	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	o	X	o	X	X	X	X	X
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie	X	X	X	X	X	X	o	o	o	o	o	X	X	X
			Senderos para equitación	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	o	X	o	X	o	X	X	X
	4.5	ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	Estadios, hipódromos, autódromos, velódromos, arenas de box y lucha, plazas de toros y lienzos charros.	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	o	X	X	o	X	X	X	X	X
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comuni-	Hasta 250 concurrentes	X	X	X	o	o	o	o	o	o	o	o	X	X	X
			tarios.	Más de 250 conc (EE)	X	X	X	X	o	o	X	o	o	X	X	X	X	X
5. INDUSTRIA	5.1	INDUSTRIA LIGERA	Industria ligera no contaminante de bajo consumo de	Menos de 50 trabajadores	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			agua y energéticos	Más de 50 trabajadores (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	5.2	INDUSTRIA MEDIANA Y PESADA	Instalaciones industriales de cualquier tipo	Cualquier superficie (EE o IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6.OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas.	Cualquier superficie (EE)	o	o	o	o	o	o	X	o	o	o	o	o	X	X
			Tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, carcamos.	Cualquier superficie (EE)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	X
			Antenas, mástiles, chimeneas.	Cualquier superficie (IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	o	o	X
			Diques, represas, canales, presas, plantas potabilizadoras, lagunas de control y regulación.	Cualquier superficie (IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	o	o	X
			Basureros, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de agua e incineradores de basura.	Cualquier superficie (IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X	X
	6.2	AGRÍCOLA	Cultivos básicos	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	o
			Hortalizas, viveros, huertos, invernaderos	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	o	X	X	X	o	X	X	X
	6.3	PECUARIO	Potreros, praderas y pastizales para el pastoreo	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	o
			Granjas, establos e instalaciones para el cultivo piscícola	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	o	X
	6.4	FORESTAL	Bosques y áreas de vegetación natural explotables	Cualquier superficie (IA)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Aserraderos e instalaciones forestales	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	6.5	AGROINDUSTRIA	Agroindustrias	Cualquier superficie (EE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

SIMBOLOGÍA:

o Uso permitido

NOTAS:

Dependiendo de las características de cada proyecto, los Estudios Especiales requieren de la presentación de todos o de algunos de los siguientes documentos:

X	Uso prohibido	1.Estudio de Impacto Urbano del proyecto, en su ámbito de cobertura, obteniendo dictamen expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal. 2.Analisis de Impacto Ambiental del proyecto, obteniendo dictamen aprobatorio de la coordinación General de Ecología Municipal. 3.Estudio especifico de un elemento de la estructura urbana: imagen urbana o infraestructura, etc. 4.Estudio Preventivo de Riesgos del proyecto, obteniendo dictamen aprobatorio de la Coordinación de Protección Civil Municipal. 5.Dictamen Aprobatorio de Factibilidad, emitido por la Administración Directa de Obras y Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de la Ciudad de Oaxaca. Los cuales se presentaran independientemente del trámite de la Licencia de Construcción. La Dirección emitirá dictamen especificando los documentos que se tendrán que presentar en los proyectos que requieran de Estudios Especiales. En todo caso, la propia Dirección podrá solicitar los estudios adicionales que se requieran en este tipo de proyectos. Las superficies de m2 construidos registrados en esta tabla no incluyen: estacionamientos aislados cubiertos, circulaciones verticales y andadores exteriores techados.

6. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS

6.1. ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

El presente Plan atiende al ordenamiento y regulación de la áreas urbanas y no urbanizables que integran las Agencias Municipales de San Martín Mexicapam, San Juan Chapultepec, Montoya, y Cabecera Municipal y Distrital– Zona Centro- Margen Izquierda del Río Atoyac, dentro de los límites del Centro de Población establecidos por el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, por medio de la zonificación de usos y destinos del suelo y sus normas, que son obligatorias para el otorgamiento de las licencias y autorizaciones por parte del H. Ayuntamiento, previstas por el artículo 24 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Oaxaca.

En la zonificación de usos y destinos del suelo para el presente plan, se distinguen dos niveles de especificaciones y detalle: el primero denominado "zonificación general", en la cual las normas se establecen para todo el territorio de las agencias municipales; y en el segundo denominado "zonificación secundaria", se fijan las normas para cada predio en particular.

En la zonificación general se han determinado distintos tipos de zonas en razón de los usos predominantes del suelo, la mezcla de usos, y la intensidad máxima de aprovechamiento, esto es la densidad de población e intensidad de construcción que se podrán utilizar para los predios ahí localizados.

La zonificación secundaria de usos y destinos del suelo está contemplada en los respectivos planos, que junto con las normas de uso del suelo y la normas complementarias de aprovechamiento del suelo son los instrumentos normativos que permiten determinar para cada predio: el uso específico, de impacto significativo, los usos permitidos y prohibidos; sus dimensiones mínimas; la superficie máxima de construcción o en su caso el número máximo de viviendas; la altura máxima permitida y el porcentaje libre de construcción.

Para los efectos anteriores se establecen las definiciones siguientes:

- **USOS GENERALES**. son los usos que con esta denominación se presentan en el plano de zonificación general.

- **USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS**. son los que bajo esta denominación se señalan en la respectiva tipología de zonas contenidas en la Tabla de Normas de Uso del Suelo de los planos de zonificación secundaria.

- **USOS QUE REQUIEREN ESTUDIOS ESPECIALES (EE)**. Son los que por sus dimensiones, necesidades de infraestructura o transporte tienen efectos importantes en el funcionamiento del área en donde se localizan. Estos usos son los señalados en la Tabla de Normas de Uso del Suelo y requerirán para su autorización de un *dictamen de estudio especial*, conforme a lo establecido por la

Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca y al artículo 17 de la Ley de Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca.

- **USOS QUE GENERAN IMPACTO AMBIENTAL, (IA)**. son los que por sus actividades puedan causar desequilibrios ecológicos en el medio en donde se localizan. Estos son los señalados en la Tabla de Normas de Uso del Suelo, con base en lo establecido en el artículo 29 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y al artículo 17 de la Ley de Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca y requerirán para su autorización la presentación de la *resolución de impacto ambiental* en las obras o actividades, a que se refieren los artículos 17 de la Ley General del Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca, el 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y la sección V del reglamento del Equilibrio Ecológico y de la Protección Ambiental para el municipio de Oaxaca.

- **INTENSIDAD MÁXIMA DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)**. Es la superficie máxima permitida de construcción directa del suelo (en planta baja) resultante de multiplicar el porcentaje definido como coeficiente de ocupación del suelo (c.o.s.) por la superficie del terreno, quedando en consecuencia libre de construcción la parte restante del mismo y destinada a áreas verdes y si se requiere el uso de pavimentos, estos deberán ser permeables con el fin de permitir la filtración de las aguas de lluvia al subsuelo.

La zonificación de usos y destinos del suelo, las normas de uso del suelo y las normas complementarias de aprovechamiento del suelo que regulan: el uso del suelo, las densidades de población, el fraccionamiento y subdivisión de predios, así como las restricciones de construcción en dichas zonas están contenidas en el plano de estructura urbana y en 64 planos de zonificación secundaria.

Los planos de zonificación secundaria están basados en cartografía escala 1:1000 con restitución fotogramétrica digital, con vuelo de eje vertical, escala 1:4000, de octubre de 1993 y edición en arc/info de 1996. Estos planos están codificados con una clave compuesta de seis dígitos, con base en la convención de referencia cartográfica de la Red Geodésica Nacional aplicada por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

Para la expedición de las licencias y autorizaciones previstas en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado, se observarán: las normas generales de zonificación, la tabla de usos del suelo y las normas de aprovechamiento del suelo; además de las relativas a infraestructura, equipamiento y estacionamiento de vehículos, contenidas en el capítulo de este plan; así como las restricciones estatales y federales que se presentan en los respectivos planos de restricciones federales y estatales.

- **INTENSIDAD MÁXIMA DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO**. Para uso habitacional es el número máximo de viviendas que resulta de aplicar la densidad neta máxima permitida, establecida como la relación entre una vivienda y la superficie mínima de terreno fraccionado (lote individual o área privativa) en que es permitida. Para uso no habitacional, es la superficie máxima de construcción permitida resultante de aplicar el *coeficiente de utilización del suelo (c.u.s.),* expresado en el número de veces la superficie del terreno, por la superficie del terreno. La superficie resultante no incluirá los estacionamientos cubiertos, circulaciones verticales y andadores externos techados que den servicio al inmueble.

- **USOS ESPECÍFICOS**. Son los usos y sus normas de aprovechamiento del suelo que se presentan en los respectivos planos de zonificación secundaria. Estos usos serán autorizados por el Ayuntamiento en la correspondiente Licencia Municipal de Uso del Suelo.

La tipología de usos generales y específicos es la siguiente:

	USO	GENERAL	USO ESPECIFICO	INTENSIDAD
1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
			Más de 50 viviendas en conjunto horizontal o vertical	Más de 50 viviendas (IA)
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Hasta 30 m2 const.
				De 31 hasta 120 m2 const.
				De 121 a 500 m2 const
				Más de 500 m2 const (EE)
	2.2	COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN	Establecimientos para la venta de materiales para la construcción; cemento, varilla, tabiques, arena.	Cualquier superficie (EE)
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar, estudios y laboratorios fotográficos.	Hasta 30 m2 const.
				De 31 hasta 120 m2 const.
				De 121 a 500 m2 const.
				Más de 500 m2 const (EE)
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Hasta 500 m2 const.
				Más de 500 m2 const. (EE)
	2.5	CENTROS COMERCIALES	Tiendas de departamentos y centros comerciales	Cualquier superficie (EE)
	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie (EE)
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Agencias y distribuidoras de vehículos y maquinaria con taller de servicio y venta de unidades nuevas y usadas.	Cualquier superficie (EE)
			Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura hojalatería y servicio para autos y camiones ligeros, llanteras, vulcanizadoras y refaccionarías.	Hasta 250 m2 const.
				De 251 a 500 m2 const.
				Más de 500 m2 const. (EE)
			Talleres para reparación y mantenimiento de vehículos suburbanos, de carga y maquinaria pesada	Hasta 500 m2 const.
				Más de 500 m2 const (EE)
			Deshuesaderos	Cualquier superficie (EE)
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Hasta 30 m2 const.
				De 31 hasta 120 m2 const.
				De 121 a 500 m2 const
				Más de 500 m2 const (EE)
	2.9	BAÑOS PÚBLICOS	Baños públicos	Cualquier superficie (EE)
	2.10	ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y ABASTO	Centrales de abasto y bodegas de productos perecederos.	Cualquier superficie (EE)
			Bodegas y centros de transferencia de productos no	Cualquier superficie (EE)

			perecederos.	
			Rastros, frigoríficos u obradores.	Cualquier superficie (EE)
			Depósitos de gas líquido, combustibles o explosivos	Cualquier superficie (IA)
			Gasolineras	Cualquier superficie (EE)
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	Hasta 120 m2 const. De 121 a 500 m2 const De 501 a 1,000 m2 const Más de 1,000 m2 const. (EE)
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervecerías, centros nocturnos, salones para fiestas infantiles, banquetes y bailes, discotecas, videobares.	Hasta 120 m2 const. De 121 a 500 m2 const De 501 a 1,000 m2 const Más de 1,000 m2 const. (EE)
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS, ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, fax, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 30 m2 const. De 31 hasta 120 m2 const. De 121 a 500 m2 const De 501 a 1,000 m2 const Más de 1,000(EE)
	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, casas de cambio, afianzadoras, hipotecarias.	Cualquier superficie (EE)
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios Más de 10 consultorios (EE)
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas Más de 10 camas (EE)
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const. Más de 1,000 m2 const (EE)
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.	Hasta 1,000 m2 const Más de 1,000 m2 const (EE)
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas Más de 6 aulas (EE)
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios.	Hasta 6 aulas De 7 a 18 aulas (EE) Más de 18 aulas (EE)
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Cualquier superficie (EE)
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades	Cualquier superficie (EE)
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Hasta 250 m2 const. De 251 a 500 m2 const Más de 500 m2 const (EE)
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const. Más de 1,000 m2 const (EE)
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie (EE)
	3.5.1	HOTELES Y MOTELES	Campamentos, áreas para remolques, eco-hoteles	Cualquier superficie (EE)
			Hoteles y moteles	Cualquier superficie (EE)
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Hasta 25 ocupantes Más de 25 ocup. (EE)
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social juzgados, cortes, agencias del ministerio público, delegaciones y academias de policía.	Cualquier superficie (EE)
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia.	Cualquier superficie (EE)
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Hasta 500 m2 const. Más de 500 m2 const (EE)
	3.7.2	CEMENTERIOS	Panteones, cementerios, crematorios, mausoleos,	Cualquier superficie (EE) Cualquier superficie (EE)
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones Más de 100 caj. (EE)
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de carga y pasajeros	Hasta 1,000 m2 const. Más de 1,000 m2 const. (EE)

	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const. Más de 500 m2 const. (EE)
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes Más de 250 conc. (EE)
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const. Más de 1,000 m2 const. (EE)
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes Más de 250 conc. (EE)
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie
			Cuerpos de agua para baño, remo, vela y motonáutica	Cualquier superficie (IA)
			Cotos de caza y pesca, campos de tiro	Cualquier superficie (EE)
			Senderos para motorismo.	Cualquier superficie (EE)
			Senderos para ciclismo.	Cualquier superficie
			Senderos para equitación.	Cualquier superficie (EE)
	4.5	ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	Estadios, hipódromos, autódromos, velódromos, arenas de box y lucha, plazas de toros y lienzos charros.	Cualquier superficie (EE)
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios	Hasta 250 concurrentes Más de 250 conc. (EE)
5. INDUSTRIA	5.1	INDUSTRIA LIGERA	Industria ligera no contaminante de bajo consumo de agua y energéticos	Menos de 50 trabajadores Más de 50 trabajadores (EE)
	5.2	INDUSTRIA MEDIANA Y PESADA	Instalaciones industriales de cualquier tipo	Cualquier superficie (EE o IA)
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas,	Cualquier superficie (EE)
			Tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, Cárcamos.	Cualquier superficie (EE)
			Antenas, egulaci, chimeneas	Cualquier superficie (IA)
			Diques, represas, canales presas, plantas potabilizadoras, lagunas de control y egulación.	Cualquier superficie (IA)
			Basureros, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de Agua e incineradores de basura	Cualquier superficie (IA)
	6.2	AGRÍCOLA	Cultivos básicos	Cualquier superficie (EE)
			Hortalizas, viveros, huertos, invernaderos	Cualquier superficie (EE)
	6.3	PECUARIO	Potreros, praderas y pastizales para el pastoreo	Cualquier superficie (EE)
			Granjas, establos e instalaciones para el cultivo piscícola	Cualquier superficie (EE)
	6.4	AGROINDUSTRIA	Agroindustrias	Cualquier superficie (EE)

6.2. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS BÁSICAS SOBRE EL USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

- **ZONA H3- HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA.**

Definición:

Zona de uso habitacional de densidad media permitiéndose la instalación de consultorios o despachos integrados a la vivienda siempre y cuando no excedan de 30 m^2 construidos.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 30 m2 const.
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren de estudios especiales (EE).

3. SERVICIOS	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones	Cualquier superficie
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 200 m^2 de la superficie del lote individual o área privativa.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 60% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1.0 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 40% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 8 m.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción sin incluir tinacos será de dos niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

ZONA H4- HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD.

Definición:

Zona de uso habitacional de alta densidad y no se permitirán la instalación de usos comerciales y de servicios.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 30 m2 const.
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren de estudios especiales (EE).

3. SERVICIOS	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones	Cualquier superficie
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos, estaciones de transferencia de basura	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

1. HABITACIÓN	1.3	PLURIFAMILIAR	Más de 50 viviendas en conjunto horizontal o vertical	Más de 50 viviendas

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 100 m^2 de la superficie del lote. Asimismo, podrá construirse una vivienda en lotes originalmente autorizados con superficie menor a la antes señalada.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 70% de la superficie total del predio.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1.5 veces la superficie del lote.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 30% de la superficie del lote sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 100 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 7 m

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción sin incluir tinacos será de dos niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA HS3- HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO Y SERVICIO DENTRO DE LA VIVIENDA.**

Definición:

Zona de uso habitacional de densidad media, permitiéndose la instalación de consultorios y despachos integrados a la vivienda y comercio de productos y servicios básicos hasta 30 m^2 construidos.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Hasta 30 m2 const.
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Para la venta de materiales eléctricos, de plomería , decoración, herrajes y electrodomésticos, mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutique, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar, estudios y laboratorios fotográficos.	Hasta 30 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 30 m2 const.
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren de estudios especiales (EE).

3. SERVICIOS	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones	Cualquier superficie
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie (EE)

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 200 m^2 de la superficie.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 60% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1.0 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 40% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

En estas áreas se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 8 m.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción sin incluir tinacos será de dos niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA CS1- COMERCIO Y SERVICIOS DE BAJA INTENSIDAD.**

Definición:

Zona predominantemente de usos comerciales y de servicios de consumo cotidiano complementarios a la habitación y localizados en áreas delimitadas dentro de las zonas habitacionales.

Usos permitidos:

Permitiéndose la instalación de oficinas y establecimientos con servicios de alimentos con una superficie máxima de 120 m^2 y bancos, comercios de productos y servicios básicos, comercio de productos especializados, tiendas de autoservicio, talleres y servicios especializados con una superficie máxima de 250 m^2 construidos.

1. HABITACIÓN	1.1 1.2	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación 2 viviendas o casas habitación	Una vivienda Hasta 2 viviendas
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farma-cias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Hasta 120 m2 const.
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y	Hasta 120 m2 const.

			electrodomésticos; mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar y estudios y laboratorios fotográficos.	
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Hasta 500 m2 const.
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura. hojalatería y servicio para autos y camiones ligeros, llanteras, vulcanizadoras y refaccionarias	Hasta 250 m2 const.
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Maderererías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Hasta 120 m2 const.
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, restaurantes.	Hasta 120 m2 const.
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervecerías, centros nocturnos, salones para fiestas infantiles, banquetes y bailes, discotecas, videobares.	Hasta 120 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 120 m2 const.
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.	Hasta 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, Estancia infantil	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía.	Hasta 250 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes y albergues	Hasta 25 ocupantes
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie

	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren de estudios especiales (EE).

2. COMERCIO	2.10	ALMACENAMIENTO DISTRIBUCIÓN Y ABASTO	Gasolineras	Cualquier superficie
3. SERVICIOS	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, casas de cambio, afianzadoras, hipotecarias.	Cualquier superficie
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Más de 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Más de 6 aulas
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social juzgados, cortes, agencias del ministerio público, delegaciones y academias de policía.	Cualquier superficie
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia	Cualquier superficie
4. RECREACIÓN	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 200 m^2 de la superficie del lote individual o área privativa.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 70% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1.5 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 30% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 10 m.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de dos niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA CS2- COMERCIO Y SERVICIOS DE INTENSIDAD MEDIA.**

Definición:

Zona que contendrá una gran mezcla de usos del suelo predominantemente comercio y servicios especializados de intensidad media y altas densidades habitacionales, constituyendo corredores y concentraciones de actividad urbana.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Hasta 500 m2 const.
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y electrodomésticos; mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar y estudios y laboratorios fotográficos.	Hasta 500 m2 const.
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Hasta 500 m2 const.
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura hojalatería y servicio para autos y camiones ligeros, llanteras, vulcanizadoras y refaccionarias	Hasta 500 m2 const.
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Hasta 500 m2 const.
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías, restaurantes, sin venta de bebidas alcohólicas.	Hasta 500 m2 const.
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervecerías, centros nocturnos, salones para fiestas, banquetes y bailes, discotecas, videobares.	Hasta 1000 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 500 m2 const.
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de	Hasta 10 camas

			rehabilitación física y mental.	
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.	Hasta 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Hasta 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Hasta 25 ocupantes
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Hasta 500 m2 const.
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren de estudios especiales (EE).

2. COMERCIO	2.2	COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN	Establecimientos para la venta de materiales para la construcción; cemento, varilla, tabiques, arena.	Cualquier superficie
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Más de 500 m2 const.
	2.5	CENTROS COMERCIALES	Tiendas de departamentos y centros comerciales	Cualquier superficie
	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Agencias y distribuidoras de vehículos y maquinaria con taller de servicio y venta de unidades nuevas y usadas.	Cualquier superficie
	2.9	BAÑOS PÚBLICOS	Baños públicos	Cualquier superficie
	2.10	ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y ABASTO	Gasolineras	Cualquier superficie
3. SERVICIOS	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, casas de cambio, afianzadoras, hipotecarias.	Cualquier superficie
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Más de 10 camas

	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Más de 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Más de 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Más de 6 aulas
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Cualquier superficie
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades	Cualquier superficie
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Más de 500 m2 const
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Más de 1,000 m2 const
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie
	3.5.1	HOTELES Y MOTELES	Hoteles y moteles	Cualquier superficie
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Más de 25 ocup.
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social juzgados, cortes, agencias del ministerio público, delegaciones y academias de policía.	Cualquier superficie
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia	Cualquier superficie
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Más de 500 m2 const
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Más de 100 caj.
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Más de 500 m2 const
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Más de 250 conc
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Más de 250 const
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos, estaciones de transferencia de basura	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

1. HABITACIÓN	1.3	PLURIFAMILIAR	Más de 50 viviendas en conjunto horizontal o vertical	Más de 50 viviendas

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 200 m^2 de la superficie del lote individual o área privativa.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 80% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 2 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 20% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 10 m..

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de 3 niveles ó 9 m. a partir del nivel de desplante

- **ZONA CS3- COMERCIO Y SERVICIOS DE ALTA INTENSIDAD.**

Definición:

Zona que contendrá una gran mezcla de usos del suelo predominantemente comercio y servicios especializados y las máximas densidades habitacionales e intensidad de uso, constituyendo corredores y concentraciones de actividad urbana.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Hasta 500 m2 const.
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y electrodomésticos; mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar y estudios y laboratorios fotográficos.	Hasta 500 m2 const.
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Hasta 500 m2 const.
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura hojalatería y servicio para autos y camiones ligeros, llanteras, vulcanizadoras y refaccionarias. Talleres para reparación y mantenimiento de vehículos suburbanos, de carga y maquinaria pesada.	Hasta 500 m2 const. Hasta 500 m2 const.

	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Hasta 500 m2 const.
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías restaurantes, sin venta de bebidas alcohólicas.	Hasta 1000 m2 const.
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervecerías, centros nocturnos, salones para fiestas, banquetes y bailes, discotecas, videobares.	Hasta 1000 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 1000 m2 const.
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.	Hasta 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil	Hasta 6 aulas.
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Hasta 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Hasta 25 ocupantes
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Hasta 500 m2 const.
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de pasajeros	Hasta 1,000 m2 const.
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren de estudios especiales (EE).

2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Más de 500 m2 const
	2.2	COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN	Establecimientos para la venta de materiales para la construcción; cemento, varilla, tabiques, arena.	Cualquier superficie
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y electrodomésticos; mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar y estudios y laboratorios fotográficos.	Mas de 500 m2 const.
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Más de 500 m2 const.
	2.5	CENTROS COMERCIALES	Tiendas de departamentos y centros comerciales	Cualquier superficie
	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Agencias y distribuidoras de vehículos y maquinaria con taller de servicio y venta de unidades nuevas y usadas. Talleres de reparación, lavado, lubricación pintura, Hojalatería y servicios para autos y camiones ligeros, Llanteras, vulcanizadoras y refaccionarias.	Cualquier superficie Más de 500 m2 const.
	2.8	TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Madererías, venta de productos químicos y minerales, alimento para animales, fertilizantes, carpintería, herrería, torno, plomería, tapicería, imprenta, alquiladoras de mobiliario y equipo	Más de 500 m2 const.
	2.9	BAÑOS PÚBLICOS	Baños públicos	Cualquier superficie
	2.10	ALMACENAMIENTO DISTRIBUCIÓN Y ABASTO	Gasolineras	Cualquier superficie
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías restaurantes, sin venta de bebidas alcohólicas.	Más de 1000 m2 const.
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervecerías, centros nocturnos, salones para fiestas, banquetes y bailes.	Más de 1000 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Más de 1,000 m2 const
	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, casas de cambio, afianzadoras, hipotecarias.	Cualquier superficie
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Más de 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección.	Más de 1,000 m2 const
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.	Más de 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Más de 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas,	Más de 6 aulas

			y academias de oficios	
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Cualquier superficie
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E TUTOS DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades	Cualquier superficie
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Más de 500 m2 const
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Más de 1,000 m2 const
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie
	3.5.1	HOTELES Y MOTELES	Hoteles y moteles.	Cualquier superficie
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes y albergues.	Más de 25 ocup.
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social juzgados, cortes, agencias del ministerio público, delegaciones y academias de policía.	Cualquier superficie
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia	Cualquier superficie
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios	Más de 500 m2 const
	3.7.2	CEMENTERIOS	Panteones, cementerios, crematorios y mausoleos.	Cualquier superficie
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos y pensiones para autos.	Más de 100 cajones
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centra-les telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Más de 500 m2 const
4.	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones.	Más de 250 conc
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Más de 1,000 m2 const
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
	4.5	ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	Estadios, hipódromos, autódromos, velódromos, arenas de box y lucha, plazas de toros y lienzos charros.	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios	Más de 250 conc
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

1. HABITACIÓN	1.3	PLURIFAMILIAR	Más de 50 viviendas en conjunto horizontal o vertical	Más de 50 viviendas

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 100 m^2 de la superficie del lote individual o área privativa.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 80% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 3 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 20% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 10 m.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de 7 niveles ó 21 m. a partir del nivel de desplante. Las construcciones que excedan una altura de 5 niveles o 15 m. sin incluir tinacos y casetas de elevadores, quedarán sujetas a dictamen de estudio especial (EE).

- **ZONA TA1- TURÍSTICA Y DE ALOJAMIENTO LIMITADO DE BAJA INTENSIDAD.**

Definición:

Zona que atiende a una demanda turística y cultural, que por su valor, cultural, arqueológico y natural requiere protección y deben preservarse mediante un uso racional. El tipo de actividades permitidas estará limitado, así como la intensidad de uso, expresada en un bajo aprovechamiento del suelo y reducido número de usuarios por unidad de superficie y tiempo. Se permitirán actividades eco-turísticas, culturales y recreativas, principalmente de uso público, sin implicar esto su forma de propiedad.

Usos permitidos:

2. COMERCIO	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	Hasta 1000 m2 const.
3. SERVICIOS	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía.	Hasta 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Hasta 25 ocupantes

	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos y pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales de transporte terrestre de pasajeros	Hasta 1000 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de conciertos, cinetecas, ferias, circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Jardines y parques, juegos infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE).

2. COMERCIO	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	Más de 1000 m2 const.
3. SERVICIOS	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Más de 500 m2 const
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Más de 1,000 m2 Const.
	3.5.1	HOTELES, ECO-HOTELES Y MOTELES	Campamentos, áreas para remolques y eco-hoteles	Cualquier superficie
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Más de 25 ocup.
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia	Cualquier superficie
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos y pensiones para autos	Más de 100 cajones
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales de transporte terrestre de pasajeros	Más de 1000 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Más de 1,000 m2 const.
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Senderos para motorismo	Cualquier superficie
			Senderos para equitación	Cualquier superficie
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie
	6.2	AGRÍCOLA	Hortalizas, viveros, huertos, invernaderos.	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda .

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 30% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente 0.4 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 70 % de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 2000 de superficie y un frente de cuando menos 50 metros.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción sin incluir tinacos será de tres niveles ó 9 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA TA2- TURÍSTICA Y DE ALOJAMIENTO DE INTENSIDAD MEDIA.**

Definición:

Zona que atiende a una demanda turística y de alojamiento, de acuerdo a los atractivos de la ciudad de Oaxaca capaces de propiciar interés. Se permitirán actividades turísticas, de alojamiento, culturales, recreativas y comerciales de intensidad media, que se complementen entre si, fomenten y apoyen la actividad turística de la ciudad.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	Hasta 2 viviendas
	1.3	PLURIFAMILIAR	3 a 50 viviendas en un conjunto horizontal o vertical	De 3 a 50 viviendas
2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Hasta 500 m2 const.
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y electrodomésticos; mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar y estudios y laboratorios fotográficos.	Hasta 500 m2 const.
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de compradores.	Hasta 500 m2 const.
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías restaurantes, sin venta de bebidas alcohólicas.	Hasta 1000 m2 const.
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervecerías, centros nocturnos, salones para fiestas, banquetes y bailes, discotecas, videobares.	Hasta 1000 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones	Hasta 1000 m2 const.

		PUBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Hasta 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Hasta 25 ocupantes
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales de transportes terrestres de pasajeros	Hasta 1,000 m2 const.
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo	Cualquier superficie
			Áreas de merienda y acampada	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE).

2. COMERCIO	2.1	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	Más de 500 m2 const
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y electrodomésticos; mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar y estudios y laboratorios fotográficos.	Mas de 500 m2 const.
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, videocentros, clubes de	Más de 500 m2 const.

			compradores.	
	2.5	CENTROS COMERCIALES	Tiendas de departamentos y centros comerciales	Cualquier superficie
	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie
	2.9	BAÑOS PÚBLICOS	Baños públicos	Cualquier superficie
	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías restaurantes, sin venta de bebidas alcohólicas.	Más de 1000 m2 const.
	2.12	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervecerías, centros nocturnos, salones para fiestas, banquetes y bailes.	Más de 1000 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, casas de cambio, afianzadoras, hipotecarias.	Cualquier superficie
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Más de 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección.	Más de 1,000 m2 const
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Más de 500 m2 const
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Más de 1,000 m2 const
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie
	3.5.1	HOTELES Y MOTELES	Campamentos, áreas para remolques y eco-hoteles	Cualquier superficie
			Hoteles y moteles	Cualquier superficie
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes y albergues.	Más de 25 ocup.
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia	Cualquier superficie
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos y pensiones para autos.	Más de 100 cajones
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones.	Más de 250 conc
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Más de 1,000 m2 const
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios	Más de 250 conc
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

1. HABITACIÓN	1.3	PLURIFAMILIAR	Más de 50 viviendas en conjunto horizontal o vertical	Más de 50 viviendas

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 500 m^2 de la superficie del lote individual o área privativa.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 50% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1 vez la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 50% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 3000 m^2 de superficie y un frente de cuando menos 40 m.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de 4 niveles o 12 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA E- EQUIPAMIENTO.**

Definición:

Zona destinada a la localización de edificios, instalaciones y espacios de uso colectivo en los que se proporciona a la población servicios de: educación, salud, asistencia pública, comercio y abasto, cultura, recreación, deporte, comunicaciones, transporte, servicios urbanos y administración pública.

Usos permitidos:

3. SERVICIOS	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales,	Hasta 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía.	Hasta 500 m2 const.

	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Hasta 100 cajones
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de carga y pasajeros	Hasta 1,000 m2 const.
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE).

2. COMERCIO	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie
	2.10	ALMACENAMIENTO DISTRIBUCION Y ABASTO	Centrales de abasto y bodegas de productos perecederos	Cualquier superficie
			Rastros, frigoríficos u obradores.	Cualquier superficie
3. SERVICIOS	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Más de 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección.	Más de 1,000 m2 const
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.	Más de 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Más de 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Más de 6 aulas
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Cualquier superficie
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades	Cualquier superficie
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía.	Más de 500 m2 const
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Más de 1,000 m2 const
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie
	3.6.1	SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA	Defensa, policía, cuarteles, readaptación social juzgados, cortes, agencias del ministerio público, delegaciones y academias de policía.	Cualquier superficie

	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia	Cualquier superficie
	3.7.2	CEMENTERIOS	Panteones, cementerios, crematorios, mausoleos.	Cualquier superficie
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.	Más de 100 caj.
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de carga y pasajeros.	Más de 1,000 m2 Const
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Más de 500 m2 const
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Más de 250 conc
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Más de 1,000 m2 const
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Cotos de caza y pesca, campos de tiro	Cualquier superficie
			Senderos para equitación	Cualquier superficie
			Senderos para motorismo	Cualquier superficie
	4.5	ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	Estadios, hipódromos, autódromos, velódromos, arenas de box y lucha, plazas de toros y lienzos charros.	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Más de 250 conc
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL	Cuerpos de agua para baño, remo, vela y motonáutica	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 50% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1 vez la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 50% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

No se podrán autorizar subdivisiones de predios

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de 3 niveles ó 9 m. a partir del nivel de desplante.

- **AD- ÁREA DE DONACIÓN.**

Definición:

Zonas que se dedicarán exclusivamente a equipamiento y a elementos de infraestructura urbana, con base en lo establecido por los artículos 117 y 119 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.

Usos permitidos:

3. SERVICIOS	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Hasta 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección	Hasta 1,000 m2 const
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Hasta 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Hasta 1,000 m2 const
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE).

2. COMERCIO	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie
3. SERVICIOS	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación física y mental.	Más de 10 camas
	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de	Más de 1,000 m2 const

			integración y protección	
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.	Más de 6 aulas
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios	Más de 6 aulas
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Cualquier superficie
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades.	Cualquier superficie
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Más de 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.	Más de 1,000 m2 const.
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Cualquier superficie
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos, centrales Telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Mas de 500 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos, estaciones de transferencia de basura	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 50% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1 vez la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 50% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

No se podrán autorizar subdivisiones de predios.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de 3 niveles ó 9 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA AV -ÁREA VERDE.**

Definición:

Zona conformada por espacios abiertos con población vegetal de uso colectivo para la recreación y práctica del deporte de la población. Se permitirá la instalación de parques y jardines con mobiliario urbano, juegos infantiles y con las construcciones indispensables para su conservación y mantenimiento.

Usos permitidos:

2. COMERCIO	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	Hasta 120 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, circos, autocinemas y centros de convenciones.	Hasta 250 concurrentes
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones	Hasta 1,000 m2 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines y parques, juegos infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie
			Áreas para merienda y acampada	Cualquier superficie
			Senderos para ciclismo	Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE).

4. RECREACIÓN	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Senderos para equitación	Cualquier superficie
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres Eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie
	6.2	AGRÍCOLA	Hortalizas, viveros, huertos e invernaderos	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 0.05% de la superficie total del predio.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 0.05 vez la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 95% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

No se podrán autorizar subdivisiones de predios

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de 2 niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA IN -INFRAESTRUCTURA.**

Definición:

Zonas en la que sólo se permitirá la instalación de las edificaciones y equipos necesarios para el funcionamiento de los sistemas de infraestructura de: agua potable, alcantarillado, drenaje, para los energéticos y para la comunicaciones.

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE).

6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Antenas, mástiles, chimeneas, diques, represas, canales, presas, plantas potabilizadoras, lagunas de control y regulación, basureros, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de agua e incineradores de basura.	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 50% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1 vez la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 50% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Subdivisiones:

No se podrán autorizar subdivisiones de predios

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, sin incluir tinacos, será de 2 niveles ó 7.5 m. a partir del nivel de desplante.

- **ZONA CA- CUERPOS DE AGUA.**

Definición:

Zona formada por cuerpos de agua en la que sólo se permitirá su uso racional, recreativo o productivo, y la localización de instalaciones para su conservación y mantenimiento.

Usos permitidos:

4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren de estudios especiales (EE).

6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Tanques de almacenamientos de agua, pozos , bombas, cárcamos.	Cualquier superficie
	6.3	PECUARIO	Granjas, establos e instalaciones para el cultivo piscícola	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Cuerpos de agua para baño, remo, vela y motonáutica	Cualquier superficie
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Diques, represas, canales, presas, plantas potabilizadoras, lagunas de control y regulación, basureros, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de agua e incineradores de basura	Cualquier superficie

- **ZONA ZA- ZONA ARQUEOLÓGICA.**

Definición:

Área no urbanizable, que comprende monumentos y vestigios arqueológicos de los sitios de importancia, delimitada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia –INAH- con el fin de constituir una zona de investigación, protección, restauración y recuperación arqueológica; así como de difusión del patrimonio histórico y cultural de Oaxaca, a través del turismo y de los visitantes. Esta zona está restringida al uso del suelo y construcción.

El aprovechamiento de los recursos arqueológicos y naturales de estas zonas se sujetará, en todo caso, a lo establecido en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos y en su Reglamento, así como a dictamen previo emitido por el INAH.

Usos permitidos en el área circundante a las zonas de monumentos establecidas por el INAH:

2. COMERCIO	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIOS DE ALIMENTOS	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías, Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	Hasta 500 m2 const.
3. SERVICIOS	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos para visitantes	Hasta 100 cajones
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales de transporte terrestre para visitantes	Hasta 1000 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.1	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, jardines botánicos, museos, galerías de arte, y salas de exposiciones	Hasta 1000 m2 const.
	4.4	ESPACIOS PARA LA	Plazas y explanadas	Cualquier superficie
		RECREACIÓN Y EL DEPORTES	Jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
		AL AIRE LIBRE	Senderos y áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo.	Cualquier superficie
			Senderos para contemplación y caza fotográfica	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE).

3. SERVICIOS	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, bomberos, módulos de vigilancia	Cualquier superficie
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos para visitantes	Más de 100 cajones
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales de transporte terrestre para visitantes	Más de 1000 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.1	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, jardines botánicos, museos, galerías de arte, y salas de exposiciones	Más de 1000 m2 const.
6. OTROS	6.2	AGRÍCOLA	Cultivos básicos	Cualquier superficie
	6.3	PECUARIO	Potreros, praderas y pastizales para el pastoreo	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 5% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 0.1 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 95% de la superficie del lote individual o área privativa sin construir.

Lotificaciones:

No se autorizarán lotificaciones de predios.

Alturas máximas:

La altura máxima de construcción, incluyendo tinacos, será de un nivel ó 4.0 m. a partir del nivel de desplante.

6.3. NORMAS TÉCNICAS GENERALES DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

- **DISPOSICIONES GENERALES DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.**

- Estas normas son de aplicación general en el uso y aprovechamiento de predios y construcciones que se encuentren o ejecuten en el ámbito territorial de las Agencias Municipales de San Martín Mexicapam, San Juan Chapultepec, Montoya, y Cabecera Municipal –Zona Centro- Margen Izquierda del Río Atoyac.

- Los cambios a los usos del suelo sólo podrán autorizarse por el H. Ayuntamiento previo dictamen técnico y de conformidad a lo establecido en el plan, las modificaciones de uso del suelo no previstas en el plan se solicitarán por escrito y deberán ajustarse a lo señalado en los artículos 55, 56 y 57 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca. Los usos de que requieren estudios especiales (EE), requerirán de un dictamen especial.

- En el caso de fraccionamientos autorizados, la expedición de licencias se deberá sujetar a lo dispuesto en la autorización correspondiente, a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca y a la presentes normas de zonificación secundaria.

- Los usos y construcciones que se ubiquen en las zonas de patrimonio histórico, artístico y cultural cumplirán con las normas que señale el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

- Los predios con autorizaciones vigentes de uso del suelo podrán continuar funcionando con este uso, aún cuando no estén permitidos por el presente plan. En este caso no se autorizarán ampliaciones ni remodelaciones a las

construcciones existentes, ni se permitirá la fusión de lotes vecinos para incorporarlos a los usos prohibidos.

- La subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos se autorizarán de acuerdo a lo dispuesto en el presente Plan Parcial, así como al Título Sexto, Capítulo Primero de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.

- **ALINEAMIENTO**

- No podrá sobresalir del alineamiento del predio ninguna construcción o volado sobre la vía pública.

- **RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCIÓN**

Restricciones al fondo de los predios

- Entre las construcciones se respetará una separación mínima, en la colindancia posterior, del 15% de la altura de la edificación, cuando ésta coincida con la orientación norte para permitir el asoleamiento entre las construcciones.

Restricciones viales

- Las vías primarias y secundarias del presente plan tendrán definida su sección, por lo que los predios colindantes quedarán sujetos a restricción de todo tipo de construcción en estas áreas. Estas restricciones no podrán considerarse como parte del área libre de construcción establecida en las normas básicas de zonificación secundaria.

Zonas federales y derechos de vía

- Las zonas federales y derechos de vía, tanto por el escurrimiento y depósito de agua, como por instalaciones especiales definidas por los organismos correspondientes, quedarán sujetas a lo que señala la Ley de Aguas Nacionales, la Ley de Vías de Comunicación y las Normas de Comisión Federal de Electricidad.

-INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA

- Los materiales para los acabados y recubrimientos exteriores de las construcciones serán preferentemente de materiales naturales, tales como piedra, madera, barro, tepetate, etc., en caso de utilizar otros materiales, estos deberán de ser aplanados y pintados.

- En las construcciones deberán emplearse los elementos formales predominantes en la zona tales como techumbres, relación de vanos en fachada, detalles de balconería y ventanería, colores, materiales y sistemas constructivos.

- Los patios de servicio, de maniobras, antenas, tendederos, calentadores o calderas, depósitos de basura y los tanques de agua, combustible o cualquier substancia no podrán quedar visibles desde ningún punto del exterior del predio o en su caso deberán complementarse con elementos verdes que eviten el impacto visual.

- Las construcciones ubicadas en terrenos de fuerte pendiente deberán ubicarse en la parte mas baja evitando alterar la topografía original de la zona y en los casos en que fuera estrictamente necesario solo se permitirá terracear o cortar la superficie equivalente al área de desplante de la construcción.

- Los proyectos de lotificación para nuevos fraccionamientos deberán ubicarse como requisito en la falda de los lomeríos y no en las partes altas.

- **MUROS DE CONTENCIÓN.**

- No se permiten muros de contención con paramento vertical hacia las vías públicas con una altura superior a 2.5 metros sobre el nivel de banqueta, debiendo siempre utilizar materiales adecuados al entorno natural y recubrirse con superficies verdes o bien deberán emplearse técnicas de ingeniería ecológica que permitan mitigar los impactos al ambiente.

- Cuando el terreno tenga un nivel diferente al de banqueta y sea superior a 2.5.m., éste se resolverá mediante una pendiente o en forma de terrazas. En ningún caso los muros de contención requeridos deberán superar los 2.5 m. de altura.

- En la solución de estas obras deberán emplearse técnicas de ingeniería ecológica que permitan lograr resultados agradables a la vista, empleando materiales adecuados al entorno y/o recubiertos con superficies vegetales.

- No se permiten la construcción de muros de contención en las colindancias laterales. En los casos en que la pendiente del terreno sea superior al 33 %, o no existan restricciones laterales en el predio, se permitirán los muros de contención para evitar deslizamientos o daños a las construcciones colindantes.

- **ORDENAMIENTO ECOLÓGICO.**

- En obras nuevas y ampliaciones, cada constructor se comprometerá a sembrar dos árboles de una altura mínima de 1.5 m. en su predio o fuera de él, de las especies que determine la autoridad municipal correspondiente y que sean apropiados al clima y condiciones de suelo de la zona.

- **ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.**

-Se establecen las siguientes normas para el estacionamiento de vehículos:

NORMAS DE ESTACIONAMIENTO			
USO GENERAL:	BASE DE LA DEMANDA AUTOS/UNIDAD		
1. Habitación			
1.1 Habitación unifamiliar			
1.2 Habitación bifamiliar	hasta 120	m2 const.	1 por vivienda
	de 120 a 250	m2 const.	2 por vivienda
	más de 250	m2 const.	3 por vivienda
1.3 Habitación plurifamiliar	hasta 60	m2 const.	1 por vivienda
	60 a 120	m2 const.	1.25 por vivienda
	121 a 250	m2 const.	2 por vivienda
	más de 250	m2 const.	3 por vivienda
2. Comercio			
2.1 Comercio de productos y servicios básicos	hasta 30	m^2 const.	No requiere
	31 a 120	m^2 const.	1 cajón
	121 a 500	m^2 const.	1 cada 60
	más de 500	m^2 const.	1 cada 50
2.2 Comercio de materiales para construcción	cualquier superficie	m^2 terreno	1 por cada 200
2.3 Comercio de productos especializados	hasta de 30	m^2 const.	No requiere
	de 31 a 120	m^2 const.	1 cajón
	más de 121	m^2 const.	1 cada 60
2.4 Tiendas de autoservicio	hasta 500	m^2 const.	1 cada 60
	más de 501	m^2 const.	1 cada 50
2.5 Centros comerciales	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 50
2.6 Mercados	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 80
2.7 Comercio y servicios para vehículos y maquinaria	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 130

2.8 Talleres y servicios especializados	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 60
2.9 Baños públicos	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 30
2.10 Almacenamiento, distribución y abasto	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
Gasolineras	cualquier superficie	bomba	2 por bomba
2.11 Establecimientos con servicios de alimentos	hasta 120	m^2 const.	1 cada 60
	más de 120	m^2 const.	1 cada 30
2.12 Establecimientos con servicio de alimentos y bebidas alcohólicas	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 15
3. Servicios			
3.1.1 Oficinas, administración pública y administración privada			
	hasta 30 const.	m^2 const.	no requiere
	31 a 120 const.	m^2 const.	1 por cada 60
	más de 120 const.	m^2 const.	1 por cada 40
3.1.2 Bancos	cualquier superficie	m^2 const.	1 por cada 20
3.2.1 Clínicas y consultorios sin encamados	hasta 120	consultorio	1 por consultorio
	más de 121	consultorio	2 por consultorio
3.2.2 Hospitales y sanatorios	hasta 10	cama	1 por cama
	más de 10	cama	2 por cama
3.2.3 Asistencia social	hasta 1000	m^2 const.	1 cada 60
	más de 1001	m^2 const.	1 cada 50
3.2.4 Asistencia animal	hasta 1000	m^2 const.	1 cada 100
	más de 1001	m^2 const.	1 cada 60
3.3.1 Educación elemental y primaria	cualquier No. aulas	aula	1 por aula

3.3.2 Educación media	cualquier No. aulas	aula	2 por aula
3.3.3 Educación media superior	cualquier superficie	aula, lab. y taller	4 por aula
3.3.4 Educación superior e institutos de investigación	cualquier superficie	aula, lab. taller de investigación	8 por aula
3.3.5 Educación física y artística	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 40
3.3.6 Centros de información	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 80
3.4 Instalaciones religiosas	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 80
3.5.1 Hoteles y moteles	primeros 50 resto de los cuartos	cuarto cuarto	1 por cuarto 0.5 por cuarto
3.5.2 Casas de huéspedes y albergues	primeros 50 resto de los cuartos	cuarto cuarto	1 por cuarto 0.5 por cuarto
3.6.1 Seguridad pública y procuración de justicia	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 60
3.6.2. Emergencias	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 60
3.7.1 Funerarias y velatorios	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 40
3.7.2 Cementerios	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 250
3.8.1 Estacionamientos	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 130
3.8.2 Transporte terrestre	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 100
3.8.3 Comunicaciones	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 60
4. Recreación			
4.1 Centros de espectáculos, y entretenimiento	cualquier superficie	butaca o espectador	1 cada 7
4.2 Instalaciones para exhibiciones	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 50
4.3 Instalaciones para la recreación y el deporte	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 100

4.4 Espacios para la recreación y el deporte al aire libre			
Plazas, jardines y parques	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 1000
Espacios abiertos	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 100
4.5 Espectáculos deportivos	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 15
4.6 Recreación social	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 50
5. Industria			
5.1 Industria ligera	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 130
5.2 Industria mediana y pesada	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
6. Otros			
6.1 Infraestructura	cualquier superficie	m^2 terreno	1 cada 200
6.2 Agrícola	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
6.3 Pecuario	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
6.4 Forestal	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200
6.5 Agroindustria	cualquier superficie	m^2 const.	1 cada 200

Además:

I. En vivienda plurifamiliar se deberá proveer adicionalmente el estacionamiento para visitas, a razón de un cajón para cada cuatro apartamentos y en viviendas menores de 120 m^2 construidos, un cajón por cada seis apartamentos.

II. En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.

III. Cualquiera otra edificación no comprendida en esta relación, se ajustará a estudios y resolución del H. Ayuntamiento.

IV. Estas normas se podrán reducir en un 25% de dicho requerimiento en colonias populares y en un 50 % en colonias precarias. En los centros de agencia municipal, centros de barrio, corredores urbanos y demás sectores diferentes a los indicados, se aplicará el 100%.

V. En los casos en que para un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, la demanda total será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.

VI. Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 5% en el caso de edificios o conjuntos que tengan usos mixtos complementarios, con demanda horaria de espacio para estacionamiento no simultánea, que incluya dos o más usos de habitación plurifamiliar, administración, comercio, recreación o alojamiento.

VII. Las medidas de espacio para estacionamiento de coche será de 5.00 por 2.40 metros. Se podrá permitir hasta un 55% de los cajones de estacionamiento para coches chicos de 4.20 por 2.20 metros. Para el cálculo de la superficie de estacionamiento se tomarán 23 m^2 para vehículos grandes y 19 m^2 para vehículos chicos incluyendo la circulación.

VIII. En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, se permitirá que los espacios se dispongan de manera que para sacar un vehículo se muevan un máximo de dos.

IX. En los estacionamientos públicos y privados se podrá aceptar el estacionamiento lateral en cordón; en este caso, el espacio será de 6.00 por 2.40 metros para coches grandes y de 4.80 por 2.00 para coches chicos, más las áreas de circulación.

X. Tratándose de lotes ubicados sobre vías primarias y con frente a otra vialidad, deberá establecerse por esta última calle el acceso al estacionamiento respectivo.

XI. En el caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamiento establecidos, deberán preverse las áreas de ascenso y descenso y las bayonetas de acceso para no interferir con la circulación vial.

XII. Los estacionamientos deberán tener, excepto en los usos habitacionales unifamiliares, carriles laterales de entrada y salida separados, con un ancho mínimo de 3.0 m. por carril y debidamente señalizados. Las maniobras de estacionamiento deberán realizarse dentro del predio.

XIII. En todo lo aquí previsto, los estacionamientos deberán ajustarse al reglamento que en esta materia se expida.

6.4. NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS Y ESPECÍFICAS PARA ZONAS URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO Y/O LOS NUEVOS FRACCIONAMIENTOS, LOS CONJUNTOS Y CONDOMINIOS Y LAS SUBDIVISIONES DE PREDIOS DE 1000 m^2 Y MÁS DE SUPERFICIE.

- **ALINEAMIENTO.**

- No podrá sobresalir del alineamiento del predio ninguna construcción o volado sobre la vía pública. Las marquesinas de las puertas de acceso a patios o garajes podrán sobresalir del alineamiento un metro como máximo sobre la vía pública. Todos los elementos de la misma deberán estar a una altura mayor de dos metros cincuenta centímetro sobre el nivel de banqueta.

- **RESTRICCIONES AL FRENTE Y COLINDANCIAS.**

- En todos los predios, con base en la zona secundaria de uso del suelo, deberán dejarse como mínimo las siguientes franjas de restricción libres de todo tipo de construcción.

Uso	Restricciones		
	Frente (m)	Colindancias (m)	Fondo (m
H1	6.0	3.0	6.0
H2 y HS2	6.0	1.0	4.0
H3 y HS3	3.0	0.0	3.0
H4 y HS4	2.0	0.0	2.0
CS1, CS2 y CS3	3.0	0.0	3.0
TA1y TA2	10.0	5.0	10.0
E	10.0	5.0	10.0
AD	10.0	5.0	10.0
V	no determinado		
IN	6.0	1.0	4.0
CA	no es susceptible de construcción		
ZA	10.0	10.0	10.0

- **INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA**

Techumbres y cubiertas

- Los techos y cubiertas de las construcciones deberán ser inclinados, con una pendiente mínima del 25% y máxima del 50% y tener un acabado de teja de barro.

- El uso de azoteas horizontales queda limitado a zonas de servicio, salidas de ductos o tiros, con un máximo del 20% de la superficie total de la azotea, siempre y cuando su terminado sea como una terraza y con recubrimiento de baldosa de barro o similar.

Bardas.

- Se permitirán las bardas al frente de los lotes y en las colindancias laterales, siempre y cuando tengan una altura máxima de 2.50 m. Estas bardas deberán ser construidas con materiales que permitan la vista a los jardines interiores, autorizándose un rodapié (muro de desplante de la barda) de 90 cm. de altura como máximo, que deberá ser de material de origen orgánico, setos vegetales o bardas vivas.

- En la colindancia posterior del terreno se permitirá la construcción de bardas con una altura máxima de 2.50 m. debiéndose guardar los lineamientos anteriormente descritos.

- **ORDENAMIENTO ECOLÓGICO.**

Las siguientes determinaciones se ajustaran o complementaran a lo establecido en el reglamento de equilibrio ecológico y protección ambiental para el municipio de Oaxaca de Juárez.

Conservación del arbolado natural

- Todos los proyectos deberán presentar al H. Ayuntamiento, junto con los planos respectivos, un levantamiento de los árboles existentes en el predio, señalando el número, localización, altura aproximada, diámetro del tronco y especie de los mismos.

- En todas las áreas públicas y privadas está prohibida la tala de árboles, aplicándose también a la poda de árboles o arbustos durante el proceso de construcción para ser usados como material de obra o combustión.

- Todos los proyectos, de fraccionamiento y arquitectónicos, deberán buscar la mínima afectación de los árboles, particularmente las especies nativas (Quercus,spp., Encinos), en caso de que se requiera por verdadera necesidad derribar alguno o algunos, se deberá obtener un visto bueno de parte de la autoridad municipal correspondiente.

- En caso de que se requiera derribar algún árbol, el propietario se obliga a reponerlo en el mismo predio con otro, además de entregar al H. Ayuntamiento 10 árboles de 1.5 metros de altura mínima por cada uno que se afecte, antes de retirar los primeros. Los árboles que se repongan deberán ser de la especie que

determine la autoridad correspondiente, tomando en cuenta que éstas deberán ser de características tales que mejoren la calidad ambiental y sean apropiadas al clima y condiciones del suelo de la zona.

Separación de aguas pluviales y negras

- Queda prohibido descargar aguas negras a las cañadas o cauces naturales. Asimismo, descargar aguas pluviales a la red de drenaje de aguas residuales, ya que éstas deberán trabajar con plantas de tratamiento, por lo que únicamente podrán verterse en ella aguas negras y/o jabonosas.

- Todos los fraccionamientos, conjuntos habitacionales, viviendas u otras edificaciones deberán contar con sistemas de reciclamiento de aguas, para ser usadas en el riego de jardines y áreas verdes.

Escurrimientos naturales

- Las aguas pluviales de los techos y azoteas deberán drenar al terreno natural o bien almacenarse para el riego de jardines y áreas verdes.

- No se podrá modificar la topografía en áreas privadas o públicas que formen parte del drenaje natural del terreno, como cañadas, arroyos o cauces naturales. El aprovechamiento de los terrenos y las obras que se realicen en los mismos buscarán la mínima afectación de la topografía, evitando construir plataformas o terrazas que requieran muros de contención que afecten el drenaje pluvial de las áreas privadas o comunes colindantes.

Aguas residuales

- Queda prohibido verter a las redes de drenaje substancias contaminantes, tales como: aceites, combustibles, ácidos, productos químicos, desechos sólidos o cualquier otro desecho a excepción de agua residual tratada.

- Todas las aguas residuales deberán contar con tratamiento previo antes de su vertido o disposición a la red de drenaje o reutilización. El tratamiento deberá cumplir con las especificaciones establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

- Las descargas de aguas residuales deberán registrarse ante las autoridades municipales competentes. El cumplimiento de esta obligación corresponde a los propietarios o representantes legal de establecimientos, servicios o instalaciones públicas o privadas que originen o motiven las descargas.

Desechos sólidos

- Los desechos sólidos, tales como basura, cascajo, llantas, etc., deberán disponerse en contenedores y depósitos cerrados específicamente construidos para este efecto. Para facilitar su reciclamiento o disposición final, los residuos deberán almacenarse de manera separada de acuerdo a su origen, en: metales, vidrio, papel o cartón y desechos orgánicos. La recolección, transporte, reuso, tratamiento y disposición final de los desechos sólidos no contaminantes o riesgosos corresponde a la autoridad municipal o empresa autorizada, por lo que su manejo deberá de realizarse de acuerdo a las disposiciones reglamentarias específicas que para este efecto se establezcan.

- Queda prohibido incinerar la basura u otros desechos sólidos, así como tirarla en áreas públicas o privadas, cañadas, cuerpos de agua, etc.

Aspectos contaminantes

- Las actividades públicas o privadas y las obras por las que puedan generarse o manejarse residuos altamente contaminantes o peligrosos deberán contar con la autorización de las autoridades competentes.

- Las emisiones de olores, gases, así como de partículas sólidas y liquidas a la atmósfera, generadas por fuentes fijas no deberán superar los niveles máximos permisibles de emisión, por tipo de contaminantes y por fuente, establecidas en los reglamentos y Normas Oficiales Mexicanas correspondientes y en otras disposiciones aplicables, así mismo deberán contar con la autorización de la autoridades competentes.

- Los propietarios o poseedores de terrenos erosionados, en proceso de erosión o desprovistos de vegetación, en concertación con las autoridades competentes, ejecutarán medidas de protección y restauración de los mismos.

- El empleo de maquinaria de construcción ruidosa se podrá utilizar exclusivamente en un horario de 9 a 17 horas.

- No se permitirá el uso de anuncios comerciales espectaculares y ostentosos que estén fuera de escala y proporción en relación con el inmueble y que sobresalgan excesivamente del paramento provocando contaminación visual.

- Las actividades públicas y privadas, así como los edificios que requieran para su funcionamiento de equipo especializado ruidoso deberá hacer las previsiones correspondientes para que éste no supere los 55 dBa medidos en la colindancia del predio más cercano a la fuente emisora.

- Las actividades públicas y privadas, así como los edificios que requieran para su funcionamiento de equipo especializado que produzca vibraciones, deberá hacer las previsiones correspondientes para que éstas sean imperceptibles en la colindancia del predio más cercana a la fuente emisora.

- Las luminarias, reflectores eléctricos u otras fuentes luminosas deberán estar diseñadas y ubicadas de forma que provean la cantidad y calidad de luz requerida, sin provocar deslumbramiento a la vía publica, vialidad o predios colindantes.

- Asimismo se deberá evitar superficies acristaladas o acabados altamente reflejantes en las fachadas exteriores que provoquen deslumbramiento a la vía pública, vialidad o predios colindantes.

- Las actividades públicas y privadas, así como los edificios que requieran para su funcionamiento de equipo especializado que produzcan emisiones térmicas, calor o electromagnéticas deberá hacer las previsiones correspondientes para que éstas sean imperceptibles en la colindancia del predio más cercana a la fuente emisora.

Riesgos y contingencias ambientales.

- Las autoridades municipales establecerán programas de emergencia y contingencia ambiental para atender situaciones debidas a: derrame de líquidos peligrosos, contaminación de agua potable, incendios forestales, tolvaneras, sismos, deslaves, avenidas de agua, etc. Los propietarios, poseedores y representantes legales de los terrenos en cuestión estarán obligados a participar y respetar dichos programas.

- **SERVICIOS MÍNIMOS DE INFRAESTRUCTURA URBANA.**

- Los servicios públicos de energía eléctrica, agua potable, drenaje, teléfono y otro tipo de servicios de infraestructura, serán previstos en ductos subterráneos con objeto de evitar deterioro a la imagen urbana y en general al paisaje, por lo que no podrá instalarse ningún tipo de cableado aéreo y únicamente se permitirán arbotantes o faroles para alumbrado público.

- Los servicios públicos no podrán instalarse en las propiedades privadas o en su caso en áreas privativas.

- La dotación mínima de agua potable en las zonas habitacionales deberá ser de 250 litros por habitantes por día. El agua que se destine al consumo habitacional deberá potabilizarse y la que se utilice para el riego de jardines deberá de ser reciclada.

- Los sistemas de distribución deberán satisfacer las condiciones de continuidad y de equilibrio para que en toda la red exista una presión única. Las cargas estáticas mínimas y máximas en las redes deberán ser de 15 y 50 metros respectivamente.

- Se deberá proporcionar redes separadas de desagüe de aguas pluviales y residuales (jabonosas y negras) para su reuso o desalojo. Por este motivo, todas las edificaciones deberán tener instalaciones separadas de agua pluvial y residual, obligatoriamente deberán estar equipadas con muebles sanitarios de bajo consumo de agua y con sistemas de ahorro de agua. Asimismo deberán procurar la reutilización o filtración, dentro del predio, de aguas pluviales y jabonosas, así como el reciclamiento de las mismas.

- Para el manejo y disposición de aguas residuales deberá considerarse como descarga el 80% de la dotación de agua potable; asimismo, deberán someterse a tratamiento todas las aguas servidas, ya sea de manera individual o colectiva, satisfaciendo los requerimientos para que puedan ser reutilizadas en usos recreativos o a su disposición a la red municipal de drenaje, de acuerdo a lo establecido en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes. Queda prohibido instalar sistemas de fosas sépticas.

- Todas las lotificaciones deberán contar con una red independiente para el desalojo de aguas pluviales que deberán verterse, previa autorización de las autoridades competentes, a causes naturales y cañadas.

- Los sistemas de riego de áreas verdes y jardinadas se constituirán de manera independiente y se calcularán a razón de 5 l/m^2/día, utilizándose obligatoriamente aguas tratadas o pluviales. Queda estrictamente prohibido para estos usos regar con agua potable.

- Para el cálculo de las necesidades de energía eléctrica en las zonas habitacionales deberán considerarse una carga promedio de 100 watts por salida y un promedio de dos salidas por espacio habitacional, o bien un mínimo de 2 Kw para vivienda rural, 4 Kw. para vivienda en zonas H3 y H4, y de 5 a 10 Kw para vivienda en zonas HC, H1 y H2.

- **VÍAS PÚBLICAS.**

- La vía pública deberán usarse para: la circulación de personas y vehículos, la localización de mobiliario urbano (utilitario, de ambientación, ornato y señalización), alojar las redes de infraestructura y servicios urbanos, y el acceso,

iluminación, aireación o asoleamiento de los predios y construcciones colindantes. No podrá tener construcciones definitivas o provisionales que limiten estos usos.

- Las vías públicas urbanas podrán tener como mínimo 8.0 m de sección de paramento a paramento; en andadores peatonales podrán tener un mínimo de 4.0 m con la posibilidad de acceso vehicular de emergencia. Las vías menores de 8.0 m de sección que sean de tipo cerrado o con recorridos menores de 100 m. podrán reconocerse como servidumbres legales de paso o como áreas comunes en régimen de condominio y deberán ser mantenidas por los habitantes de los predios colindantes o en su caso por los condóminos.

- Las circulaciones peatonales de la vía pública deberán ir separadas de las circulaciones vehiculares por medio de guarniciones y deberán estar construidas de materiales cómodos para caminar. El ancho mínimo para aceras y circulaciones peatonales será de 1.20 m y una altura mínima de 0.15 m con respecto a las áreas de tránsito vehicular.

- Las rampas de acceso de vehículos en los predios deberán tener la misma clase de materiales, especificación y acabado que el de la acera o andador y tendrá una longitud no mayor a la mitad del frente del lote, pero en ningún caso podrá exceder de 7.50 m. de largo por cada predio.

- En la pavimentación de vías publicas deberán emplearse materiales pétreos, piedra de la región, piedra bola, adoquín de concreto, concreto gravado, cantera y recinto natural o artificial.

- **ELEMENTOS VIALES.**

- La vialidad interna de un sector, fraccionamiento o condominio deberá de constituirse como un sistema de circulación organizado de acuerdo a los requerimientos propios de estas áreas, en términos de sus modalidades de transporte: vehicular, peatonal, ciclista o animal; debiendo corresponder a la Estructura Vial definida en el Presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano

- Las vías vehiculares serán aquellas destinadas a la circulación de vehículos automotores en general. El ancho mínimo de estas vías será de 8 m., sección de arroyo de 5.60 m. para dos carriles y sección de banquetas de 1.20 metros.

- Las vías peatonales estarán destinadas exclusivamente a la circulación de personas, pudiendo ser andadores, pistas para caminar o trotar y recreativas, con una sección mínima de 1.20 m. Estas áreas deberán estar claramente definidas y diferenciadas de otras vías. Estas vías deberán diseñarse de tal forma que

permitan el libre acceso a personas minusválidas y a vehículos de emergencia en casos especiales; asimismo, deberá contemplar la ubicación de mobiliario urbano y sus áreas de uso para no interferir con la circulación peatonal.

- Las vías para ciclistas serán diseñadas para fines recreativos, mismas que deberán estar debidamente indicadas y señalizadas y no deberán tener intersecciones con otro tipo de vías. Queda prohibida la circulación de bicicletas en vías primarias y peatonales; en vías secundarias y locales las bicicletas circularán por el margen derecho del arroyo.

- Las vías para el tránsito de equinos estarán restringidas a las Zona Turística y de Alojamiento Limitada (TA1). Las vías para equinos serán diseñadas para fines recreativos, mismas que estarán debidamente indicadas y señalizadas y no deberán tener intersecciones con otro tipo de vías.

- A todo punto de las zonas en que se aplique el presente Plan Parcial deberá poder acceder los vehículos de emergencia. En todos los fraccionamientos y desarrollos se deberán definir recorridos de vehículos de emergencia que se enlacen con la estructura vial primaria establecida en el presente Plan.

- **EQUIPAMIENTO URBANO**

- Los nuevos fraccionamientos, fraccionamientos de interés popular, los conjuntos y condominios y las subdivisiones de predios de 1000 m^2 o más de superficie que se autoricen, estarán obligados a proporcionar las áreas de donación establecidas en el artículo 117 y a ejecutar las obras de equipamiento e infraestructura con base en lo señalado en los artículos 161,162 y 163 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.
- El presente plan establecen las siguientes normas complementarias para la modulación y dimensionamiento del equipamiento requerido por la población a atender en los desarrollos anteriormente señalados:

servida	Unidad	sup.terreno (m^2)	sup. construida (m^2)	pob. (hab.)
-Educación.				
Jardín de Niños				
	3 aulas	950	250	2500
	6 aulas	1500	450	7000
Primaria				
	6 aulas	2500	700	1200
	12 aulas	2500	1000	3600

Secundaria general o técnica	6 aulas	3000	700	10000
- Salud				
Unidad médica	1 consultorio	200	75	2500
Clínica				
	4 consultorios	800	300	10000
- Abasto				
Tianguis				
	20 puestos	300	200	2500
Mercado				
	60 puestos	1700	850	10000
------ Cultura y Recreación				
Centro social		500	250	2500
Biblioteca		500	150	10000
Jardín Vecinal		2500	100	2 500
Parque urbano		5000	100	10000
Juegos infantiles		1250		2500
Cancha deportiva		50000	2500	2500
Administración y seguridad pública				
Oficina de colonos		250	125	2500
Módulo de vigilancia		150	75	2500

- **MOBILIARIO URBANO.**

- El mobiliario urbano deberá dotarse preferentemente en forma de agrupación de elementos individuales compatibles, para permitir una fácil localización por los usuarios.

- En el diseño de los elementos deberá existir integración con su entorno, tanto funcional como visualmente; asimismo contemplará su resistencia a la intemperie y protección de la lluvia. Se deberá considerar en su diseño y construcción los cambios climáticos tanto estacionales como diarios, aquellos que tengan uso diurno deberán estar parcialmente sombreados, ya sea de manera artificial o por medio de vegetación.

- Se deberá tomar previsiones para evitar o controlar el empuje del viento sobre el mobiliario y la señalización para evitar su desprendimiento o movimiento.

- Las áreas donde se ubique el mobiliario urbano deberán estar bien iluminadas.

- El diseño de la iluminación exterior deberá de jerarquizarse en función del uso, intensidad de uso y ubicación del área a iluminar. Esta jerarquización deberá lograrse por medio de variaciones en la altura y espaciamiento de los arbotantes o en cambio de color e intensidad de las luminarias.

- Los nuevos fraccionamientos, fraccionamientos de interés popular, los conjuntos y condominios y las subdivisiones de predios de 1000 m^2 o más de superficie que se autoricen estarán obligados a proporcionar los elementos de mobiliario urbano necesarios para su buen funcionamiento. El presente plan establece las siguientes normas mínimas para la modulación y dimensionamiento del mobiliario urbano requerido por la población a atender en los desarrollos anteriormente señalados:

Elemento	**Unidad**	**dotación**	**sup.terreno** ($m^{2)}$	**localización**
-Botes de basura áreas recreativas y	1	a cada 100 m. de recorrido peatonal	0.5	vías públicas, verdes espacios abiertos
-----Contenedores de desechos sólidos	1	modulo por fraccionamiento o conjunto	30	Acceso de fraccionamientos o conjuntos
-Bancas	1	variable	2	vías peatonales, áreas verdes y recreativas, espacios abiertos
-Paraderos de autobús áreas	1	a cada 200 m. de recorrido	0.5	vías públicas, verdes y recreativas, espacios abiertos

-Hidrante contra incendio	1	toma siamesa por cada edificio público	100	Exteriores de equipamiento urbano y edificios públicos
-Caseta telefónica	1	por cada fraccionamiento o por cada edificio público	2	Accesos a fraccionamientos o exteriores de equipamiento urbano y edificios públicos
-Kiosco de periódicos	1	por cada fraccionamiento o por cada edificio público	8	Accesos a fraccionamientos o exteriores de equipamiento urbano y edificios públicos

- **SEÑALIZACIÓN.**

- La señalización son los elementos gráficos o textos que tengan como objetivo ordenar y regular el funcionamiento de los sistemas de vialidad, y prevenir e informar de todas aquellas situaciones que así lo requieran en los espacios públicos. Las señalizaciones pueden ser: preventivas, restrictivas, informativas, y de contingencia.

- Las señales preventivas tienen por objeto advertir la existencia y naturaleza de un peligro, o el cambio de situación en la vía pública. Esa señal obligará a tomar las precauciones necesarias, dichas señales tendrán un fondo de color amarillo con caracteres negros.

- Las señales restrictivas tienen por objeto establecer determinadas limitaciones o prohibiciones. Dichas señales tendrán un fondo de color blanco con caracteres de color rojo y negro, excepto la de “Alto” que será de fondo rojo y textos blancos.

- Las señales informativas tienen por objeto servir de guía para la localización o identificación de calles, lugares, etc.. Dichas señales tendrán un fondo de color blanco o verde, tratándose de señales de destino o identificación y fondo azul en señales de servicios; los caracteres serán blancos, en señales elevadas, y negros en todas las demás.

- Las señales de contingencia tienen por objeto servir de guía para la localización de recorridos de emergencia y evacuación. Dichas señales deberán tener un fondo rojo y textos blancos.

- La construcción, colocación características, ubicación y en general todo lo relacionado con señales y dispositivos de funcionamiento de vías y control de tránsito deberá sujetarse a lo dispuesto en el manual de Dispositivos para el Control del Tránsito de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, así como en las disposiciones de las autoridades estatales y municipales correspondientes.

- La señalización en pavimentos será exclusivamente para regular el tránsito en la vía pública o complementar las indicaciones de otras señales. Se podrán usar rayas, símbolos, elementos reflejantes o letras de color pintadas o aplicadas sobre el pavimento o en el límite de la acera inmediata al arroyo.

- Las guarniciones se podrán pintar exclusivamente para indicar zonas restringidas de acuerdo a la siguiente forma: Rojo, área para vehículos de emergencia; Amarillo, restricción de estacionamiento; Blanco, cruces peatonales.

- **ANUNCIOS EN LA VÍA PÚBLICA.**

Las siguientes normas son complementarias a las establecidas en el Reglamento de Ornato y Anuncios de Honorable Ayuntamiento de la Ciudad de Oaxaca.

- Los anuncios deberán sujetarse a las disposiciones y normas que establezcan las autoridades estatales y municipales competentes.

- Ningún tipo de anuncio podrá ser luminoso. Queda prohibido la instalación de anuncios espectaculares de cualquier tipo que exceda de los dos metros cuadrados.

- Los anuncios de cualquier tipo se podrán colocar exclusivamente en los tableros de información expresamente diseñados para este fin, tales como: tableros de información en paraderos, kioscos y accesos a fraccionamientos o conjuntos.

7. ACCIONES PRIORITARIAS

7.1. ACCIONES DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AMBIENTAL.

- Regenerar los cauces de los ríos y arroyos de la zona, preservándolos de las descargas de aguas residuales.
- Establecer la delimitación física de la Zona Arqueológica de Monte Albán, definiendo límites y vértices en el terreno y estableciendo una barrera verde por medio de forestaciones.
- Limitar la explotación de los recursos acuíferos de la zona, fomentando la recarga.
- Realizar programas y acciones concretas para el rescate de las áreas de valor ecológico en la Zona Arqueológica de Monte Albán.
- Realizar programas de forestación, reforestación y conservación de las zonas de vegetación y cauces de ríos y arroyos.
- Realizar proyectos y acciones para el control y regulación de los escurrimientos de agua pluvial en los ríos y arroyos de la zona.
- Eliminar los tiraderos a cielo abierto en las inmediaciones de los ríos y arroyos y en las colonias populares.
- Promover actividades recreativas y turísticas de baja intensidad e impacto ambiental en la Poligonal Envolvente (Área circundante) de la Zona Arqueológica de Monte Albán y en terrenos colindantes de Montoya.
- Constituir áreas verdes en los bordes de las colonias colindantes con la Zona Arqueológica de Monte Albán, como límite físico de las mismas y áreas de amortiguamiento entre la zona Arqueológica y el área urbanizada.
- Recuperación integral del río Atoyac.

7.2. ACCIONES DE DESARROLLO URBANO.

- Establecer con precisión el límite del área urbanizada y urbanizable en el terreno a partir de señales, mojoneras y linderos.
- Constituir reserva territorial para equipamiento urbano en los servicios prestados por el Ayuntamiento.
- Promover la constitución de un Subcentro Urbano para la Zona Conurbada de la ciudad de Oaxaca en Montoya, en donde se podrán instalar servicios, comercio y equipamiento de cobertura metropolitana.
- Promover la constitución de corredores urbanos de mediana y alta intensidad en:
- Promover la formación de 3 Centro de Agencia Municipal para San Martín Mexicapam, San Juan Chapultepec y Montoya; 24 centros vecinales,15 en la Agencia de San Martín Mexicapam, 3 en San Juan Chapultepec, 3 en Montoya y 3 en el margen izquierdo del Río Atoyac; 8 centros de barrio, 5 en San Martín

Mexicapam , uno en San Juan Chapultepec, uno en Montoya y uno en el margen izquierda del Río Atoyac.

- Impulsar las acciones que permitan apoyar la construcción y mejoramiento de la vivienda popular y de nivel medio.
- Reubicar las viviendas irregulares establecidas sobre los derechos de vía y en general sobre las Zonas Federales de ríos, arroyos, sobre los derechos de vía de las torres de alta tensión de la Comisión Federal de Electricidad y en particular en la Zona Arqueológica de Monte Albán.
- Establecer un sistema integral de agua potable, incorporando la rehabilitación y ampliación de los sistemas parcialmente existentes.
- Implementar la micromedición del consumo de agua potable en todo el sistema, adecuar tarifas de dotación y consumo en función de los niveles socioeconómicos de la población demandante.
- Integrar el sistema de la zona a las fuentes de abastecimiento de agua potable previstas en el sistema general de la zona conurbada.
- Establecer una red de colectores primarios y colectores marginales en los ríos, así como un sistema de saneamiento de aguas residuales que se integre al sistema general de la zona conurbada.
- Constituir una red natural de drenaje pluvial a partir del uso de los cauces de los ríos y arroyos de la zona a la conducción de agua de lluvia.
- Construir, de manera concertada, entre autoridades municipales, particulares y/o comunidades las vías secundarias establecidas en el presente Plan.
- Implementar un programa de reordenamiento del transporte colectivo urbano en la zona.
- Establecer y preservar los derechos de vía que resulten necesarios como derivación del presente Plan Parcial.
- Regular como vía de acceso y horario restringido los accesos a la Zona Arqueológica de Monte Albán, a partir de sus límites con el área urbanizable.
- Establecer un sistema de transporte colectivo par visitantes de la Zona Arqueológica de Monte Albán
- Construir una terminal multimodal de transporte de visitantes y en general una unidad de servicios al turismo para la Zona Turística de Monte Albán.
- Crear un sistema de transporte colectivo de pasajeros, de carácter metropolitano y regional (para los valles centrales) de ferrocarril, aprovechando los derechos de vía e instalaciones existentes
- Adecuar la estación terminal del ferrocarril, como centro multimodal de transporte, en particular para un sistema de transporte de tren metropolitano y regional.
- .Ampliación del Puente del Tecnológico y del camino a Montoya
- Construir una vía primaria y del transporte urbano en la colonia Moderna sobre el derecho de las líneas de transmisión eléctrica de la Comisión Federal de Electricidad, así como un puente sobre el río Atoyac.

- Construir un distribuidor vial en el entronque del par vial sobre el río Atoyac-Periférico-Camino a Mexicapam, al sur de la central de abastos y de la fábrica de triplay.
- Construir, de manera concertada, entre autoridades municipales, particulares y/o comunidades las vías secundarias establecidas en el presente Plan.
- Implementar un programa de reordenamiento del transporte colectivo urbano en la zona.
- Promover y gestionar la realización de equipamiento urbano básico con la participación de las comunidades y de los particulares.
- Dotación de equipamiento urbano a corto, mediano y largo plazo para los servicios prestados por el Ayuntamiento.
- Gestionar ante las autoridades estatales y federales la dotación del equipamiento a su cargo, para beneficio de los diferentes sectores de la población, de acuerdo a los requerimientos estimados, principalmente en educación, salud, asistencia pública y comercio popular.(Véase cuadros No. Programa Urbano. Requerimientos de Equipamiento Urbano).
- Constitución de un Parque Urbano en la colonia La Moderna en San Martín Mexicapam.
- Reubicar los siguientes equipamientos regionales en las áreas previstas para estos fines por el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, en la agencia de Trinidad de Viguera y en el Municipio de San Pablo Etla: Terminal de Autobuses de Pasajeros, Terminal de Carga. del Ferrocarril, Central de Abasto, reciclando las áreas e instalaciones existentes para fines de equipamiento y servicios de apoyo al turismo, la cultura y la recreación de cobertura metropolitana.
- Reciclamiento de la fábrica de triplay, así como de la terminal del ferrocarril.
- Creación del parque urbano Mexicapam-Montoya.
- Consolidación del subcentro urbano Montoya.
- Creación de zona turística y de alojamiento en la agencia de Montoya.
- Rescatar y preservar la Zona Arqueológica de Monte Albán.

7.3. ÁREAS Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

- Realizar programas de desarrollo urbano, con base en el artículo 39 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, con el fin de instrumentar acciones en las diferentes áreas de actuación definidas en el presente plan. Los programas a realizar serán los siguientes:
    - Preservación arqueológica y ecológica
    - Aprovechamiento turístico y de alojamiento
    - Saturación urbana
    - Mejoramiento urbano

- Realizar proyectos urbanos:
- Del subcentro urbano en Montoya
- De los 3 centros de agencia municipal: San Martín Mexicapam, San Juan Chapultepec y Montoya.
- Para un Centro de Apoyo a las actividades turísticas, culturales y de servicio de la Ciudad de Oaxaca, en los terrenos actualmente ocupados por la Central de Abastos, por la Central de Autobuses y por la Fábrica de Triplay.
- De la Terminal de Pasajeros del ferrocarril, acondicionándola para un servicio de pasajeros metropolitano y de los valles centrales.
- Realizar los proyecto ejecutivo de las vías primarias

8. INSTRUMENTACIÓN

El Plan Parcial proporciona un conjunto de instrumentos que permiten transitar de una planeación indicativa a una planeación reguladora y actuante, mediante un sistema detallado de disposiciones normativas en la materia, así como mecanismos de acción gubernamental; principalmente desde el ámbito de competencia del Ayuntamiento, la concertación con los diferentes agentes urbanos, y el control y seguimiento de los procesos urbanos y ambientales.

Los instrumentos para impulsar las políticas y estrategias que define el presente Plan Parcial para las diferentes zonas y áreas de actuación son los siguientes:

8.1. INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN.

La planeación del desarrollo urbano del municipio de Oaxaca de Juárez comprende en términos de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, los siguientes planes y programas:

- PLAN DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA.

Constituye el marco de referencia para los planes municipales, de centros de población, parciales, sectoriales y programas de desarrollo urbano. Consigna la clasificación general del suelo, la estructura territorial y urbana del conjunto de la zona conurbada.

- PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO.

Precisan y complementan los supuestos del Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada al interior del Municipio de Oaxaca para cada agencia municipal o agrupaciones de ellas.

El presente Plan Parcial establece una zonificación de detalle y un sistema normativo específico, considerando las áreas de actuación donde se aplicarán las políticas y estrategias previstas para conservar, mejorar y encauzar el crecimiento urbano al interior del área de estudio.

- PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

Las áreas de actuación que definen las políticas territoriales serán objeto de un tratamiento diferencial y constituyen la materia específica de los programas de desarrollo urbano, bajo una óptica de fomento, operativa y control.

- PROGRAMAS DE MANEJO DE ECOLOGÍA Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE.

Las áreas de actuación en el Parque Ecológico y en el suelo de preservación establecen la realización de programas de desarrollo en las áreas de Conservación Ecológica, Producción Rural y Agropecuaria, Aprovechamiento Turístico y Recreativo y Restauración Ecológica en congruencia a lo establecido

en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, tanto como en la Ley de Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca.

- PROYECTOS URBANOS.

Constituyen la denominación genérica de cualquier tipo de proyecto o programa específico localizado territorialmente en las áreas de actuación del presente Plan Parcial, por medio de los cuales se desarrollará: urbanizaciones, fraccionamientos o proyectos urbano-arquitectónicos, estableciendo las mediadas de planeación, diseño urbano y programación de obras e inversiones, sea en forma coordinada o concertada con otros niveles de gobierno, o con los sectores social y privado.

- SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO.

Se implementará un sistema de información y administración urbana a cargo de la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal que integrará la información cartográfica y documental de todas sus unidades administrativas, así como la coordinación con el Catastro y la Tesorería Municipal. Este sistema deberá mantener una captura y evaluación permanente y continua de la información relativa a los procesos urbanos y a la toma de decisiones en planeación y gestión del desarrollo urbano.

8.2. INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN.

El presente Plan Parcial plantea una zonificación de detalle y un conjunto de normas para regular los usos del suelo.

Para alcanzar tales fines prevé los siguientes instrumentos de zonificación:

- CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO.

Delimita y divide el territorio de estudio en suelo urbano (área urbanizadas y áreas urbanizables), donde se prevé la implantación de usos del suelo y establecimientos urbanos; así como, suelo no urbanizable, donde se impone la conservación y aprovechamiento racional de sus recursos naturales y agropecuarios.

- ZONIFICACIÓN.

Establece en forma precisa para cada predio o área los usos permitidos y prohibidos para las diferentes zonas que integran el territorio de estudio y sus normas urbanas. La zonificación y sus normas se establecen en el correspondiente capítulo del Presente Plan Parcial.

8.3. INSTRUMENTOS DE FOMENTO.

Es necesario crear sistemas y procedimientos de actuación y gestión para articular las acciones del Ayuntamiento y otros niveles de gobierno; concertar e inducir con los sectores social y privado la realización de las acciones e inversiones en obras y servicios, de acuerdo con las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, así como para generar recursos y simplificar los trámites gubernamentales.

- CONCERTACIÓN E INDUCCIÓN CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO.

Para concertar acciones entre el Ayuntamiento, otros niveles de gobierno, propietarios, promotores y beneficiarios, se considera la constitución de *entidades de desarrollo* para los programas y proyectos urbanos establecidos o permitidos, que requieran dictamen de impacto urbano o impacto ambiental por el presente Plan Parcial. Estas entidades resultan particularmente importantes en materia inmobiliaria para la integración de la propiedad y su dotación de infraestructura y equipamiento urbano primario a partir de la realización de programas, proyectos y acciones integrales de desarrollo, tanto para el crecimiento, conservación y mejoramiento urbano.

Los programas y proyectos de edificación y urbanización, ya sean en áreas de crecimiento, conservación, saturación o mejoramiento urbano, se realizarán con las normas establecidas en el presente Plan Parcial, las que a criterio de los promotores podrán complementarse o mejorarse.

En este sistema de concertación, los promotores cubrirán los costos materiales y sociales que se generen por el enlace de los propios proyectos a las redes de infraestructura de la ciudad y establecerán sus compromisos en la realización de acciones tendientes a la mitigación o eliminación de impactos urbanos negativos en el entorno urbano generados por estos proyectos.

- SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA.

Se implementará un sistema electrónico y simplificado, a partir de las disposiciones del presente plan parcial, para la expedición de permisos y licencias relativas a la autorización de: alineamiento, uso del suelo, restricciones y afectaciones, subdivisiones y urbanizaciones de predios.

La autorización de nuevos proyectos de desarrollo urbano, promovidos bajo el sistema de entidades de desarrollo, quedará condicionado a los estudios de impacto urbano o ambiental consignados en el presente plan, de acuerdo a lo establecido en el marco legal vigente y a los convenios de compromisos de acción o al pago de los costos equivalentes por parte de los promotores, de acuerdo a lo concertado con la autoridad correspondiente. Para ello, el Ayuntamiento deberá diseñar y establecer las figuras legales y administrativas, procedimientos

operativos y tiempos necesarios para la implementación de estos mecanismos de desarrollo.

El Ayuntamiento realizará acuerdos que se ajustarán a las siguientes bases, en los términos de los ordenamientos jurídicos aplicables:

a). Facilidades administrativas para la regularización de la tenencia de la tierra, en las áreas, establecidas como urbana y urbanizables, en cuanto a trámites competencia de dependencias del Ayuntamiento.

b). Facilidades para la constitución del régimen de propiedad en condominio para la vivienda.

c). Otorgamiento de apoyos administrativos, facilidades y estímulos administrativos para la regularización de la vivienda y en general de las edificaciones.

d). Apoyos administrativos a los programas de construcción de equipamiento urbano, privado o social, requerido en la zona.

e) Facilidades administrativas para el establecimiento de actividades turísticas y recreativas permitidas, en las zonas determinadas para este uso, con el objeto de dar impulso el parque ecológico, otorgar certidumbre a los propietarios o poseedores, empresarios y promotores y generar fuentes de empleo.

8.4. INSTRUMENTOS DE CONTROL.

Para sujetar las acciones de la administración pública y de los particulares a las determinaciones del presente Plan Parcial y, en su caso aplicar las sanciones correspondientes, se prevén los siguientes instrumentos:

- CONTROL DEL GASTO PÚBLICO EN SU ORIENTACIÓN TERRITORIAL.

Se reglamentará que los informes del gasto público municipal, al cabildo Municipal, se acompañen de la documentación necesaria que demuestre su congruencia con las determinaciones de la planeación urbana para la zona.

- CONTROL DEL USO DEL SUELO.

En el control del uso del suelo de áreas, predios y edificaciones, por parte de los particulares y del sector público, se realizarán los siguientes instrumentos:

-Consolidar y mejorar la eficiencia en la operación de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal para la expedición de permisos y licencias de su competencia.

-Revisar los usos y costumbres de los órganos agrarios: ejidales y comunales, en cuanto a “concesiones” de uso del suelo y subdivisiones de

predios, en las áreas de su jurisdicción, a partir de lo establecido en la Legislación Agraria y de Desarrollo Urbano vigente.

-Coordinar las acciones de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal con las dependencias municipales, estatales y federales del medio ambiente, para emitir en los términos de la legislación urbana y ambiental vigente, autorizaciones a establecimientos y otros desarrollos que requieren de dictamen de impacto urbano o ambiental.

-Establecer la metodología, alcances y contenido, así como procedimientos, costos y tiempos requeridos para la elaboración de los dictámenes de impacto urbano para los usos del suelo establecidos en el Presente Plan Parcial, con fundamento en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.

-Establecer el perfil profesional y los requisitos de acreditación ante el Ayuntamiento que deberán cumplir los peritos profesionales que realizarán los estudios de impacto, los informes y los dictámenes urbanos.

8.5. INSTRUMENTOS DE COORDINACIÓN.

Se requiere fortalecer los mecanismos de articulación entre las diferentes áreas administrativas del Ayuntamiento en términos de las políticas y estrategias que establece el Plan Parcial para la coordinación de acciones a la planeación y gestión del desarrollo urbano.

En cuanto a los procesos urbanos en la ciudad de Oaxaca, se requiere fortalecer los instrumentos de coordinación de las diferentes instancias de gobierno responsables del ordenamiento urbano y ecológico de la Zona Conurbada de la ciudad de Oaxaca, previstos en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, como son la Comisión de Conurbación Intermunicipal de la Ciudad de Oaxaca y la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, principalmente en la previsión de recursos básicos, como son: agua, saneamiento, grandes obras de infraestructura, vialidad, transporte, entre otros.

En cumplimiento a lo dispuesto en el articulo 404 de las Ordenanzas de la Municipalidad de Oaxaca de Juárez y para su debida publicación y observancia, se promulga el anterior Plan Maestro de Desarrollo Urbano Municipal de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, en el Palacio Municipal de la Ciudad de Oaxaca de Juárez y en lugares públicos de esta Municipalidad a los veinticuatro días del mes de Diciembre del año dos mil uno.

EL PRESIDENTE MUNICIPAL INTERINO

ARQ. CARLOS EDUARDO MELGOZA CASTILLO

EL SECRETARIO MUNICIPAL

LIC. ROBERTO PEREZCANO GUTIERREZ