

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

TOMO I



CIUDAD DE OAXACA, FRAGMENTO, INEGI

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

PRESENTACIÓN

En el periodo que comprende los años de 1996 a 2001 la Administración Municipal promueve un proceso de planificación urbana en el Municipio de Oaxaca de Juárez, que contribuye a actualizar y precisar el conocimiento de la problemática urbana que en él se desarrolla. Tal conocimiento se complementa congruentemente con propuestas de planificación y proyectos ofreciendo opciones técnicas, que inevitablemente conllevan implicaciones económicas y sociales orientadas a dar respuestas adecuadas a las necesidades vinculadas con el espacio municipal.

A través de la Dirección General del Centro Histórico, y de la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal se elabora el *Plan Maestro de Desarrollo Urbano Municipal de Oaxaca de Juárez, Oaxaca*, que se integra con ocho planes parciales que abarcan todo el municipio.

- ✓ 1. Plan Parcial de Conservación del Centro Histórico de la Ciudad de Oaxaca de Juárez, Oaxaca.
- ✗ 2. Plan Parcial de Desarrollo Urbano de las Agencias de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo, Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca.
- ✓ 3. Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Agencia de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal – Xochimilco –, Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca.
- ✗ 4. Plan Parcial de Desarrollo Urbano de las Agencias de San Felipe del Agua y Guadalupe Victoria, Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca.
- ✗ 5. Plan Parcial de Desarrollo Urbano de las Agencias de Donají, San Luis Beltrán y Dolores, Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca.
- ✓ 6. Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Noreste: Colonia Reforma, Unidades Habitacionales y fraccionamientos, Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca.
- ✓ 7. Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Sur: Agencias Cinco Señores, Candiani y Cabecera Municipal, Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca.
- ✓ 8. 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.

La Estrategia propuesta en el Plan Maestro ofrece opciones de solución a las necesidades urbanísticas que se plantean en la estructura urbana a corto, mediano y largo plazo, de tal manera que la solución de aquellas se puede lograr en medio de un proceso de trabajo técnico y normativo al que se le dé continuidad y seguimiento.

En la Zonificación Secundaria se especifican técnicamente las características técnicas y normativas de: los usos permitidos y prohibidos, las densidades permisibles, las alturas máximas, las características de las subdivisiones, concretando las propuestas a nivel de predios particulares.

Las acciones y programas posibilitan promover la atención específica de determinados ámbitos temáticos de la estructura urbana que requieren de una participación efectiva de las instituciones, la iniciativa privada y, de los ciudadanos involucrados.

Los instrumentos de coordinación expresan la necesidad y la voluntad de promover relaciones de congruencia entre el *Plan Maestro de Desarrollo Urbano Municipal de Oaxaca de Juárez, Oaxaca*, y el *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, 1994*.

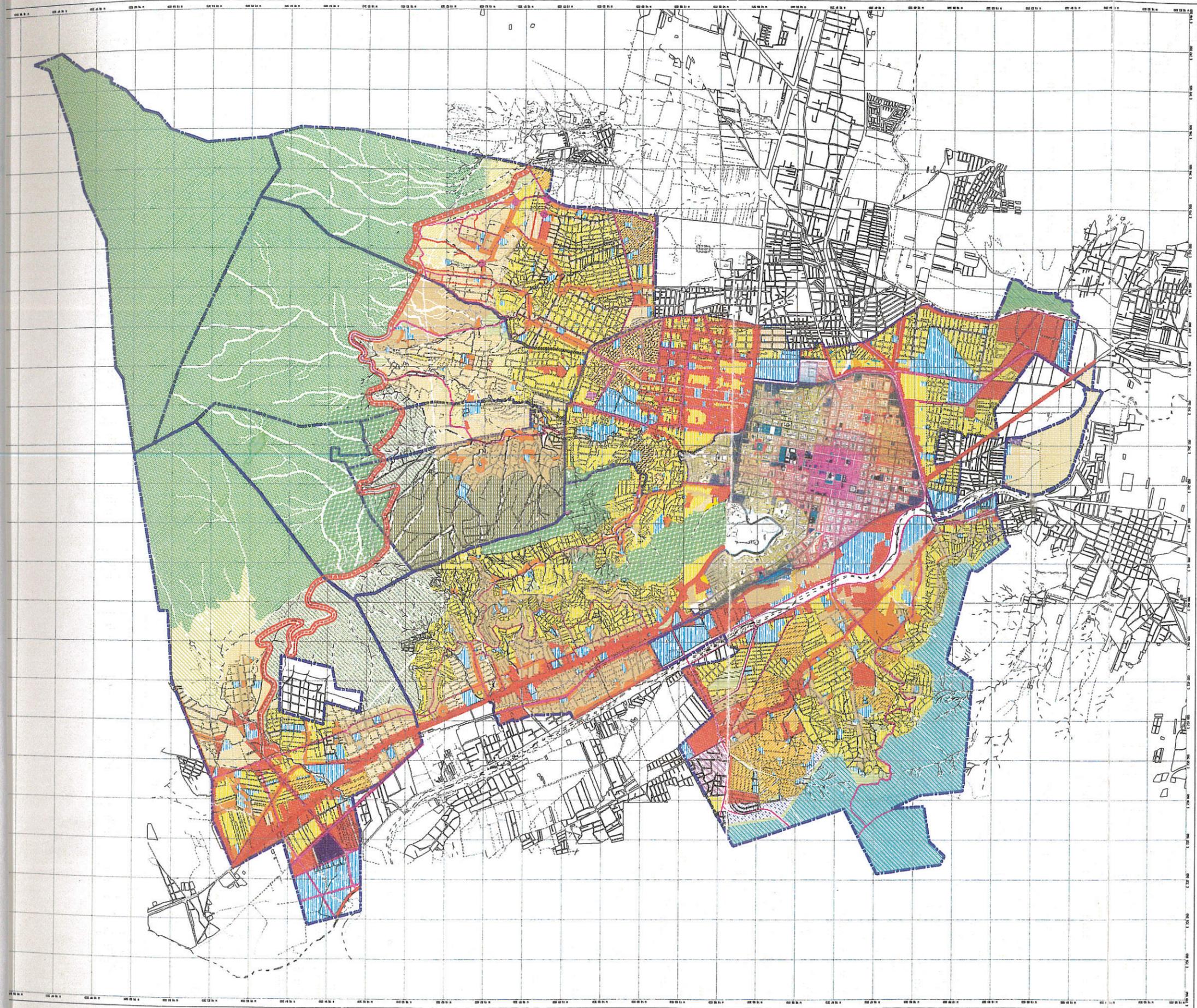


H. Ayuntamiento Constitucional
el Municipio de Oaxaca de Juárez, Oax.

EL CIUDADANO ARQ. CARLOS EDUARDO MELGOZA CASTILLO, PRESIDENTE MUNICIPAL INTERINO DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ; OAXACA, A SUS HABITANTES HACE SABER:

QUE EL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, EN USO DE SUS FACULTADES Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LAS FRACCIONES II, PÁRRAFO SEGUNDO Y V DEL ARTICULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADO UNIDOS MEXICANOS; Y EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS 94 PÁRRAFO TERCERO Y 103 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA; Y EN LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 34 FRACCIÓN I, XII Y XXI DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE OAXACA; Y LAS FRACCIONES I, XXI, XXIII Y XXIV DEL ARTICULO 33 DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES EN VIGOR; EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 24 DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL UNO, HA TENIDO A BIEN APROBAR Y EXPEDIR EL SIGUIENTE:

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



DATOS GENERALES

LIMITE DE PLAN PAZCA
 VIALIDAD
 PUENTE
 ZONA URBANA
 CONSTRUCCIONES ANEXAS
 MICROGRUPOS
 PUENTES Y ARQUES
 ESCALA GRUPO A 1:10000
 ESCALA GENERAL A 1:50000

PLAN MAESTRO DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL DE CHIHUAHUA DE JUAREZ, CHIHUAHUA

ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL

FECHA DE ELABORACION: OCTUBRE DEL 2007

FOYER: E

NOTA

USOS Y DESTINOS

HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD CON COMERCIO Y SERVICIOS DENTRO DE LA V.V. 1 VV/500 MZ. LOCALES HASTA 30 MZ.	PRESERVACION ECOLOGICA
HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO Y SERVICIOS DENTRO DE LA V.V. 1 VV/200 MZ. LOCALES HASTA 30 MZ.	AGROPECUARIO
BAJA INTENSIDAD DE TURISTICA Y ALOJAMIENTO DE BAJA INTENSIDAD	VALDAD REGIONAL
TURISTICA Y ALOJAMIENTO DE INTENSIDAD MEDIA	VALDAD PRIMARIA
PARQUE ECOLOGICO LIMITADO DE MUY BAJA INTENSIDAD	VALDAD SECUNDARIA
PARQUE ECOLOGICO LIMITADO BAJA INTENSIDAD	VIA ESCENICA DE ACCESOS Y HORARIO RESTRICTADO
PARQUE ECOLOGICO DE APROVECHAMIENTO AGROPECUARIO	
HABITACIONAL DE MUY BAJA DENSIDAD 1 VV/1,000 MZ.	INFRAESTRUCTURA
HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD 1 VV/500 MZ.	INDUSTRIA
HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA 1 VV/200 MZ.	AREA VERDE
HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD 1 VV/100 MZ.	ZONA DE EQUIPAMIENTO
COM. Y SERV. DE BAJA INTENSIDAD LOCALES HASTA 120 MZ. CONSTRUIDOS	AREA DE DONACION CON DESTINO PARA OFICINAS CORPORATIVAS MUNICIPALES
COM. Y SERV. DE INTENSIDAD MEDIA LOCALES HASTA 200 MZ. CONSTRUIDOS	ZONA ARQUEOLOGICA
COM. Y SERV. DE ALTA INTENSIDAD LOCALES HASTA 500 MZ. CONSTRUIDOS	AGRICOLA

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA DE JUAREZ, CHIHUAHUA 1994-2011

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL

FECHA DE ELABORACION: OCTUBRE DEL 2007

FOYER: E

NOTA

PLAN PARCIAL DE CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE OAXACA DE JUÁREZ*



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

* APROBADO Y EXPEDIDO EN SESIONES ORDINARIAS DE CABILDO DE FECHAS 27 DE NOVIEMBRE Y 18 DE DICIEMBRE DE 1997, SIENDO PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA, EL CIUDADANO CONTADOR PÚBLICO PABLO ARNAUD CARREÑO.

ÍNDICE.

	PAG.
1. ANTECEDENTES.	3
1.1. Introducción.	4
1.1.1. Objetivos del estudio.	4
1.1.2. Bases jurídicas.	5
1.1.3. Actividades desarrolladas.	6
1.2. Aspectos históricos.	6
1.2.1. Antecedentes.	6
1.2.2. Decreto de la Zona de Monumentos.	9
1.3. La zona de estudio.	9
1.3.1. Delimitación.	9
1.3.2. Relación funcional con la ciudad.	10
2. DIAGNÓSTICO.	13
2.1. Aspectos demográficos y socioeconómicos.	14
2.1.1. Población y densidad.	14
2.1.2. Actividades en la zona de estudio.	15
2.1.3. La vivienda.	18
2.2. El suelo.	20
2.2.1. Clasificación de usos del suelo.	20
2.2.2. Costos del suelo.	23
2.2.3. Problemática.	23
2.3. Vialidad y transporte.	24
2.3.1. Estructura vial.	24
2.3.2. Transporte.	24
2.3.3. Problemática.	25
2.4.2. Patrimonio edificado.	26
2.4.3. Patrimonio cultural.	28
2.5. Imagen urbana.	29
2.5.1. Estructura visual.	29
2.5.2. Zonas homogéneas.	30
2.5.3. Perfil urbano.	31
2.5.4. Evaluación.	31
2.6. Diagnóstico – Pronóstico.	32
2.6.1. Síntesis de la problemática.	32
2.6.2. Potencial del centro histórico.	33
3. ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO DEL CENTRO HISTÓRICO	35
3.1. Imagen objetivo.	36
3.1.1. Objetivos para la conservación del centro histórico.	36
3.2. Estructura urbana.	38
3.2.1. Ordenamiento vial.	38
3.2.2. Peatonalización.	40
3.2.3. Zonificación de usos del suelo.	41
4. PROGRAMAS.	45
4.1. Desarrollo s inmobiliarios.	46
4.1.1. Centro administrativo y empresarial.	46
4.2. Vialidad y transporte.	46

4.2.1.	Peatonalización.	46
4.2.2.	Transporte del centro histórico.	47
4.2.3.	Estacionamientos.	48
4.2.4.	Horarios de abasto y servicios.	49
4.3.	Rescate y aprovechamiento del patrimonio.	49
4.3.1.	Patrimonio cultural.	49
4.3.2.	Patrimonio natural.	49
4.3.3.	Patrimonio edificado.	50
4.4.	Mejoramiento de barrios.	52
4.5.	Vivienda.	52
4.5.1.	Mejoramiento de colonias populares.	52
4.5.2.	Mejoramiento de vecindades.	52
4.5.3.	Construcción de vivienda nueva.	53
4.6.	Difusión del Plan Parcial.	53
5.	INSTRUMENTOS DEL PLAN.	55
5.1.	Lineamientos financieros.	56
5.1.1.	Programa de 100 ciudades.	56
5.1.2.	Patronato para el mejoramiento del centro histórico.	56
5.1.3.	Apoyos financieros y estímulos fiscales.	57
5.2.	Lineamientos jurídicos.	57
5.2.1.	Reglamento del Centro Histórico.	57
5.2.2.	Inventario del patrimonio.	58
5.3.	Lineamientos administrativos.	58
5.3.1.	Organismos del sector público.	58
5.4.	Participación de la comunidad.	58
5.4.1.	Organismos del sector privado.	58

1. ANTECEDENTES

Los Centros Históricos son en general, el origen de nuestras ciudades actuales. En ellos se concentran la mayor parte de edificaciones patrimoniales del siglo XVI en adelante, al igual que las actividades político-administrativas, comerciales, de abasto y culturales. El Centro Histórico de Oaxaca tiene especial relevancia por conservar buena parte de su arquitectura colonial, ubicarse cerca a importantes sitios arqueológicos y por haber sido declarado Patrimonio de la Humanidad.

La Zona Metropolitana de Oaxaca ha registrado un acelerado crecimiento urbano en las últimas décadas, como resultado del fuerte incremento poblacional dado a partir de los 70. En consecuencia, el papel del Centro Histórico de la Ciudad de Oaxaca de Juárez, tradicional centro económico y de intercambio de la región, se ha reforzado con la agudización de los problemas propios de una estructura mononuclear, como son:

- . La concentración de las actividades comerciales, administrativas, educativas, culturales y religiosas
- . Saturación de la estructura vial por el transporte público regional y urbano, e incremento de estacionamientos en vía pública.
- . Deterioro de la imagen del Centro Histórico y de la edificación patrimonial.
- . Altos costos del suelo urbano, abandono de inmuebles dedicados al uso habitacional y cambios a usos comerciales.

Ante ésta problemática y el interés de la protección del amplio patrimonio edificado, sus espacios abiertos y traza urbana, el H. Ayuntamiento de Oaxaca a través de la Regiduría y la Coordinación General del Centro Histórico se ha propuesto la elaboración del PLAN PARCIAL DE CONSERVACION DEL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE OAXACA DE JUAREZ.

1.1 INTRODUCCION.

1.1.1 OBJETIVOS DEL ESTUDIO.

El Plan se propone cumplir con los siguientes objetivos:

- Contar con un instrumento que evalúe e integre los planteamientos de los diferentes estudios y proyectos realizados para la zona.
- Realizar un estudio integral que oriente y ordene el desarrollo urbano del Centro Histórico, vinculado con su entorno inmediato y la totalidad de la ciudad.
- Elaborar un instrumento que asegure el cuidado y aprovechamiento adecuado del patrimonio cultural del Centro Histórico, la permanencia de la vivienda y la estructura social y económica del mismo.
- Identificar los problemas fundamentales del Centro Histórico, sus causas y proponer políticas de ordenamiento, mejoramiento y protección requeridos.

- Establecer una estructura urbana de acuerdo a las necesidades actuales, que regule los usos del suelo, sus características y normatividad.
- Definir las acciones y programas puntuales requeridos a corto plazo para la atención de problemas prioritarios, así como esbozar proyectos que permitan la acción concertada del sector público, el privado y el social.

1.1.2 BASES JURÍDICAS.

La elaboración del Plan Parcial del Centro Histórico de Oaxaca de Juárez, Oax. tiene como bases jurídicas las disposiciones que se señalan en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.

Los artículos 23, 73 y 115 reformados en marzo de 1984 y el 6 de febrero de 1976 establecen la autoridad de la nación en la ordenación y regularización de los asentamientos humanos en el territorio nacional, así mismo señala la congruencia de los 3 niveles de gobierno en la materia y la facultad de los estados y municipios para expedir las leyes y reglamentos relativos al desarrollo urbano.

La Ley General de Asentamientos Humanos establece las atribuciones que los municipios tendrán en materia de Desarrollo Urbano, y señala en los artículos 5, 9 15 y 16 que: “se considera de utilidad pública la protección del patrimonio cultural de los centros de población”, establece dentro de las atribuciones de los municipios: “formular, aprobar y administrar los Planes de Desarrollo Urbano, así como evaluar y vigilar su cumplimiento de conformidad con la legislación local”, además señala que: “los Planes de Desarrollo Urbano serán aprobados de acuerdo a las formalidades y procedimientos previstos en la legislación local”.

Para el Estado de Oaxaca, la Ley de Desarrollo Urbano, publicada en el Periódico Oficial con fecha 20 de Febrero de 1993, señala lo siguiente: artículo 1º: “sus disposiciones son de orden público y de interés social y tienen por objeto: II.- Fijar las normas y principios generales para la planeación, fundación, conservación mejoramiento y crecimiento de los Centros de Población”. El artículo 24 señala que : “ los ayuntamientos del Estado, tendrán en materia de desarrollo Urbano las facultades y obligaciones como: formular, aprobar y administrar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano,...participar en coordinación con el Ejecutivo del Estado en la elaboración y ejecución de los planes de centros de población estratégicos,...promover, vigilar y ejecutar el cumplimiento de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano”.

Del Reglamento General del Centro de Histórico para la Protección del Patrimonio Cultural del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oax. publicado el 30 de Abril de 1994 en el Periódico Oficial, señala en el artículo 3º “la Delimitación del Centro Histórico, área comprendida dentro del polígono contemplado en el decreto presidencial del 19 de marzo de 1976...”

1.1.3 ACTIVIDADES DESARROLLADAS.

Por convenio establecido entre el H. Ayuntamiento de la Ciudad de Oaxaca de Juárez y la Consultoría, se acordó desarrollar el diagnóstico conjuntamente con la Regiduría y la Coordinación General del Centro Histórico, instancia municipal responsables del mismo, a la cual correspondió levantar la información básica mediante trabajo de campo, predio por predio para poder elaborar un plano base, con sus respectivos usos del suelo y la revisión del inventario del patrimonio edificado. Al mismo tiempo la Consultoría se encargó de elaborar los planos y síntesis del diagnóstico, así como desarrollar el nivel estratégico del presente Plan, los lineamientos instrumentales y el Reglamento.

Durante el desarrollo del estudio se realizaron reuniones de coordinación con Autoridades y grupos organizados de la Ciudad, para lograr una integración de las propuestas y proyectos del municipio y la comunidad organizada y el necesario consenso. Estas organizaciones fueron: a nivel Federal y Estatal: Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), a nivel municipal: Presidencia Municipal, Regidores, Ecología Municipal y Dirección General de Policía y Tránsito Metropolitano; a nivel gremial: Cámara Nacional de Comercio (CANACO), Cámara Nacional de la Industria Restaurantera (CANIRAC), Cámara Nacional de la Industria de la Transformación (CANACINTRA) y Colegio de Ingenieros; a nivel comunitario: Consejo Consultivo Permanente del Centro Histórico, Patronato Pro defensa del Patrimonio Cultural y Natural del Estado de Oaxaca (PRO-OAX).

Por encontrarse la Ciudad de Oaxaca inscrita en el PROGRAMA DE 100 CIUDADES que SEDESOL diseñó para apoyar a las ciudades medias del país, se ha buscado que las propuestas de este estudio sean congruentes con las líneas estratégicas del programa de Renovación Urbana de los Centros de Ciudades de esa Secretaría.

1.2 ASPECTOS HISTÓRICOS

1.2.1 ANTECEDENTES (Ver croquis 1)

La Ciudad de Oaxaca de Juárez actual es el resultado de una persistente labor de reconstrucción, superando temblores, incendios y epidemias.¹

La Ciudad se ubica donde existió la localidad indígena **Huaxyacac**, nombre náhuatl que en español significa "lugar de guajes", la cual había sido tomada por Moctezuma II en el siglo XV a sus antiguos pobladores mixtecos y zapotecos, que se encontraban debilitados por sus constantes enfrentamientos.

¹1. Bibliografía: "Cuatro Ciudades, el proceso de urbanización dependiente", Margarita Nolasco 1981, "Historia antigua de Oaxaca", Carlos Ma. Bustamante, 1968, y "La Ciudad de Oaxaca", Rafael García Granados y Luis Mac Gregor, 1933. "Conservación y Delimitación del Centro Histórico de la Ciudad de Oaxaca y sus áreas de protección", SEPANAL, 1973.

Fue fundada 4 veces, entre otras razones por pugnas entre los conquistadores y colonizadores: En **1521** por Francisco de Orozco enviado por Hernán Cortes. En **1522** los colonizadores encabezados por Juan Núñez de Cedeño y Hernando de Badajoz con el nombre Segura de la Frontera, quienes consiguen en 1526 Cédula Real otorgada por Carlos V, en **1527** con el nombre Villa de Antequera de Oaxaca y en **1532** como Antequera a cargo de Cortés, a quien se le había otorgado la villa como parte de su marquesado.

En el siglo **XVI** Oaxaca se convierte en punto de dominio colonial y centro comercial a nivel regional. A partir de la última fundación la ciudad se divide en dos: Antequera y Oaxaca del Marqués para los indígenas, constituida por asentamientos impulsados por Cortés para cercar la villa, los cuales fueron al norte Jalatlaco y Xochimilco y al sur San Juan Chapultepec y San Martín Mexicapam. Esta división era la expresión física del enfrentamiento entre habitantes españoles e indígenas, que duró varias décadas. La villa contaba con 500 habitantes en 30 manzanas que se extendían a lo largo de dos ejes, norte sur y oriente poniente. En este siglo se inicia la construcción de los más importantes monumentos religiosos y se hace el trazo de la ciudad:

- 1526-1535.- **Templo San Juan de Dios**, que funcionó como Catedral, fue destruido por un incendio en 1864 y reconstruido entre los años 1887-1890.
- 1529 **Trazo de la Ciudad** a cordel por Alonso García Bravo, quien partió de un punto equidistante entre los ríos Atoyac y Jalatlaco para delimitar la Plaza y hacer el trazo reticular en forma cuadrada que se conserva hasta principios del siglo XX.
- 1535-1544 **Catedral de Oaxaca**, deteriorada por terremotos y por el material, se hizo una segunda construcción entre 1560-1581. Destruída por el terremoto de 1696 se construye por tercera vez a partir de 1702.
- 1544 **El Carmen Bajo**, templo expiatorio dedicado a los mestizos, en 1801 es destruido por un terremoto, en 1862 por un incendio y en 1872 se reconstruye con un estilo más moderno.
- 1548-1752 **Toma de agua de San Felipe**, construida por Diego de Montero en 1548; la construcción del Acueducto se realizó de 1548 a 1752.
- 1576-1666 **Santo Domingo**, el templo más importante de la dominación española, fue construido al borde norte de la villa. Por los daños ocasionados por varios sismos, se abre al público hasta 1902.
- 1563 En el lugar conocido como **Trinidad de las Huertas**, se fundó un pueblo indígena y los frailes iniciaron la construcción de los templos **La Defensa** y **Consolación**, cuya estructura actual corresponde al siglo XVIII.

- 1586-1601 **La Merced**, fue reconstruido dos veces, terminando la última en 1791. El mercado edificado en el atrio se inauguró en 1882.
- 1576-1728 **Palacio de Gobierno**, reconstruido en 1832 y 1847, se concluyó en 1887. Entre 1936 y 1948 la última reconstrucción da unidad a los tres patios.
- 1576 Llegan los jesuitas y construyen **la Compañía** a partir de 1579. Reconstruido dos veces se les asigna a las monjas concepcionistas en 1790, después de la expulsión de los jesuitas, por lo cual se llama La **Concepción**.

En el siglo **XVII** la ciudad duplicó su extensión, expandiéndose sobre los cuatro cuarteles. Los monumentos y la arquitectura colonial fueron afectados por fuertes sismos dados en los años 1603, 1608, 1619, 1690, 1692 y 1696. La arquitectura se torna más pesada y con menor altura, los apoyos y paredes son anchos y los claros estrechos. La población llegó a 6,000 habitantes, a pesar de la peste y el tifo. La ciudad se fortalece como centro comercial a través del control de los caminos que llevan a Guatemala y Perú. Se construyen importantes templos como **La Soledad** (1682-1690), **Las Nieves** (1581), **San Agustín** (1586-1722) y **San Francisco** (1692).

En el siglo **XVIII**, último del dominio colonial, Oaxaca es un centro de control religioso, administrativo y comercial. Contiene los principales edificios administrativos y templos de la región, en cuyos espacios exteriores se dan las actividades del mercado. Registra un importante crecimiento urbano en función de la bonanza económica dada por el cultivo de grana. Su población llega a 20,000 habitantes. Se concluyen importantes obras como **el Acueducto** de San Felipe del Agua (1752), y el templo del **Patrocinio** (1755).

En el siglo **XIX** la actividad comercial se fortalece. Con la independencia, el poder pasa de los españoles a los mestizos mexicanos, continuando la dominación de los indígenas. A principios de siglo la ciudad se encuentra dividida en cuatro cuarteles para la administración pública y los problemas fundamentales eran la escasez de agua, la recolección de basura y un mínimo alumbrado. El área urbana comprende 1554 casas construidas, de las cuales el 44% (681) pertenecían al clero.² (ver croquis sobre Cuarteles y densidades). A mediados de siglo la ciudad cuenta con 27 templos, 8 conventos de diferentes ordenes religiosas, 9 conventos de monjas, dos Hospitales: El General y La Caridad, y una biblioteca. La población sólo crece a 35,000 habitantes, por las epidemias de cólera y viruela. Con la ley de nacionalización y extinción de las propiedades religiosas, los agustinos y franciscanos son exclaustrosados en 1860. Las leyes de Reforma y la Ley de Terrenos Baldíos modifican la propiedad del suelo urbano en beneficio de los liberales y en el campo se fortalece el latifundio. Se construyen importantes obras como: **El Cementerio Municipal San Miguel** (1829), **Puente**

²"La Ciudad de Oaxaca que conoció Morelos", Hugo Altamirano Ramírez, 1992.

sobre el Río Atoyac (1848), Alumbrado público de gas y servicio de telégrafo (1882) y Servicio de tranvías urbanos (1887). En 1872 la ciudad recibe el nombre de **Oaxaca de Juárez**.

A principios del siglo **XX** se había estructurado un extenso sistema de mercados de Guerrero a Guatemala, del cual Oaxaca era la ciudad-mercado central. Al cobrar importancia otras actividades en torno al turismo y los servicios, la ciudad se extiende con la diversificación de sus funciones. En 1931 un fuerte sismo deja buena parte de las casas inhabitables. Se da una fuerte emigración que sumada a la generada por la revolución, hacen que la población en 1935 descienda a 35,000 hab.

Hasta 1950 la mancha urbana abarca la traza original. El Marquesado, Xochimilco, Jalatlaco, San Martín Mexicapam y San Juan Chapultepec se incorporan al perímetro urbano. Las principales salidas de la ciudad son los ejes en torno a los que se agrupan los nuevos asentamientos: carreteras a México, al Istmo y en menor escala la de San Felipe. En la primera mitad del siglo, la ciudad conserva la organización mexicana de los barrios en función de la producción artesanal, en torno a su templo, siendo el gremio más fuerte el de los alfareros. El crecimiento urbano registrado en la segunda mitad de siglo es el resultado de una fuerte migración del campo. La población llega a 99,535 hab. en 1970. El comercio sigue siendo la base económica con el desarrollo de una incipiente industria.

1.2.2 DECRETO DE ZONA DE MONUMENTOS. (ver croquis 2).

En Marzo de 1976 se publica en el Diario Oficial el decreto que establece el perímetro de la Zona de Monumentos Históricos en la Ciudad de Oaxaca, con una superficie de **252 Has.**, en base al inventario realizado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. Según plano elaborado en 1977, los monumentos se agrupan principalmente en el Centro, con las siguientes categorías:

- Monumentos religiosos
- Construcciones de gran valor que deben ser conservadas
- Construcciones de valor que deben ser conservadas
- Construcciones de valor ambiental por conservar.

Previamente la ex-secretaría de Patrimonio Nacional (SEPANAL) había clasificado todos los edificios del Centro Histórico entre 1972 y 1974.

1.3. LA ZONA DE ESTUDIO. (ver croquis 2).

1.3.1. DELIMITACIÓN.

El área de estudio donde se aplicará la normatividad del Plan Parcial se estableció de acuerdo a bordes naturales como: El Cerro del Fortín, el Río Jalatlaco, y construidos como: La vía de ferrocarril y Periférico. Se han

incorporado zonas como el Marquesado al poniente, Xochimilco al norte, la totalidad de Jalatlaco al oriente y Trinidad de las Huertas al sur. Comprende una superficie de 544 Has. y los límites son:

Partiendo de la intersección de la Calle de Venus con la Calzada Héroes de Chapultepec hacia el poniente y trazando una línea imaginaria que cruce con el Cerro del Fortín por el paraje denominado La Cortada hasta encontrar la Carretera Internacional en la curva llamada del "Ojito de Agua", siguiendo el trazo de la Carretera Internacional hacia el noroeste hasta Juan Escutia, por Juan Escutia hacia el suroeste hasta encontrar el límite noreste del Panteón del Marquesado, siguiendo este límite hacia el noroeste, hasta encontrar el límite siguiendo el límite noroeste del Panteón hasta encontrar Niños Héroes, por Niños Héroes hacia el noroeste hasta el Canal de Aguas Pluviales, por Canal de Aguas Pluviales hacia el suroeste, hasta encontrar la Vía del Ferrocarril, por la Vía del Ferrocarril hacia el sureste hasta encontrar al Periférico, siguiendo todo el trazo del Periférico hasta la Glorieta del Panteón en el entronque con la Calzada Lázaro Cárdenas, por la Calzada Lázaro Cárdenas hacia el noreste hasta 5 de Febrero, por 5 de Febrero hacia el norte y siguiendo el límite oriente del Panteón General hasta encontrar el límite norte del mismo, siguiendo el límite norte del Panteón General hacia el poniente hasta encontrar el Boulevard Lic. Eduardo Vasconcelos, por el Boulevard Lic. Eduardo Vasconcelos hacia el norte hasta entroncar con la Calzada Héroes de Chapultepec, por la Calzada Héroes de Chapultepec hacia el poniente hasta la Calzada Profirió Díaz, a partir de este punto y siguiendo el cauce del Río Jalatlaco hacia el noroeste, hasta el entronque de José López Alavez y Juanacatlán, por Juanacatlán hacia el poniente hasta Río Bravo, por Río Bravo hacia el sureste hasta Río Balsas, por Río Balsas hacia el poniente hasta Venus, por Venus hacia el sur hasta el entronque con Calzada Héroes de Chapultepec y Carretera Internacional que fue el punto de partida.

1.3.2 RELACIÓN FUNCIONAL CON LA CIUDAD. (ver plano D1).

La importancia histórica de Oaxaca como punto central en el sistema de mercados en la región sur de México, y sede de los poderes religioso y político-administrativo, ha generado en el Centro Histórico una gran concentración de las funciones comerciales, políticas, culturales, religiosas y de equipamiento educativo y de salud.

Con una superficie de **544 Has.** el Centro representa el **7%** del área de la Zona Metropolitana, hoy formada por 18 municipios, y el **31%** de la Ciudad de Oaxaca. En relación al gran crecimiento urbano dado en los últimos veinte años (ver aerófono de la Ciudad 1967), la población creció 120% de 1970 a 1990, la estructura urbana de la ciudad registra un rezago, con un escaso desarrollo de la estructura vial y un Centro Histórico-Comercial como núcleo de la Zona Metropolitana y la región.

CUADRO 1. CRECIMIENTO HISTÓRICO DE LA POBLACIÓN.

	1940	1950	1960	1970	1980	1990
ZONA METROPOLITANA	52,989	72,970	105,750	150,508	209,245	331,247
OAXACA	31,389	49,953	78,639	116,388	157,284	213,985

FUENTE: Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Cd. de Oaxaca. 1993.

Según datos de la Subdirección Operativa de Tránsito Metropolitano la afluencia diaria a la ciudad es:

CARRETERA	AUTOBUSES	AUTOS
MÉXICO	250	4,700
ZAACHILA	80	1,100
ISTMO	100	3,000

El Periférico, antiguo libramiento de la Ciudad, sigue absorbiendo buena parte del tránsito regional, generando saturación de la vialidad perimetral al Centro Histórico. Adicionalmente la actividad dada en torno al gran nodo formado por la Central de Abasto y la Terminal de Autobuses, ubicado al sur-poniente del Centro, congestiona toda la zona y ha deteriorado notablemente la imagen urbana.

La concentración económica en el Centro (ver cuadro 2) reflejada en la ubicación del **61%** (6,422) de los establecimientos comerciales, de manufactura y servicios no financieros de la ciudad (10,467), genera una población flotante diaria aproximada de **20,000** personas³ que trabaja en el Centro. Adicionalmente, la concentración de centros educativos y religiosos, la existencia de **49** hoteles y la mayoría de los restaurantes, ocasionan congestionamiento y saturación de la vialidad por estacionamiento en la vía pública. La atracción de otros Subcentros como Plaza del Valle, Chedraui y del Corredor Urbano sobre Periférico es aún incipiente e inciden sólo en las capas medias de la población.

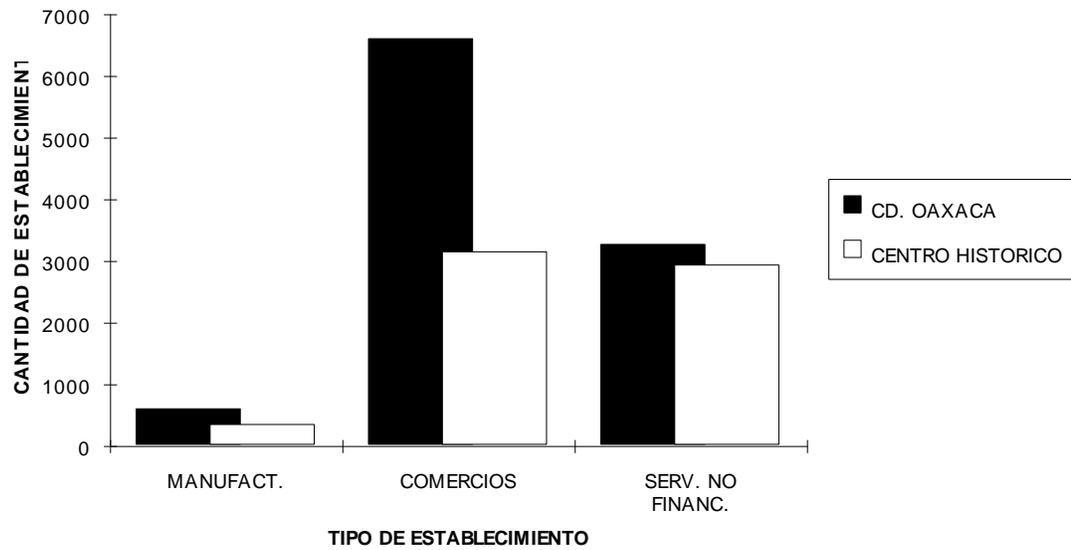
En este sentido se requerirá el desarrollo de la estructura urbana propuesta por el Plan de la Zona Conurbada, que ofrezca una distribución equilibrada de Subcentros urbanos para proporcionar opciones de desarrollo inmobiliario y oferta de servicios a la población, atenuando la demanda de éstos sobre el Centro Histórico.

³ Fuente: Censo Económico INEGI 1993, personal ocupado total en los establecimientos mencionados.

CUADRO 2. CONCENTRACIÓN ECONÓMICA

	TOTAL ESTABLECIM.		MANUFACT.		COMERCIOS		SERVICIOS NO FINANC.	
CD. OAXACA	10,467	00	600	00	6,6	01	3,266	00
CENTRO HISTÓRICO	6,422	1	346	7	3,1	44	2,932	0

FUENTE: CENSO INEGI 1993



2. DIAGNOSTICO

2.1. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIOECONÓMICOS.

2.1.1. POBLACIÓN Y DENSIDAD.

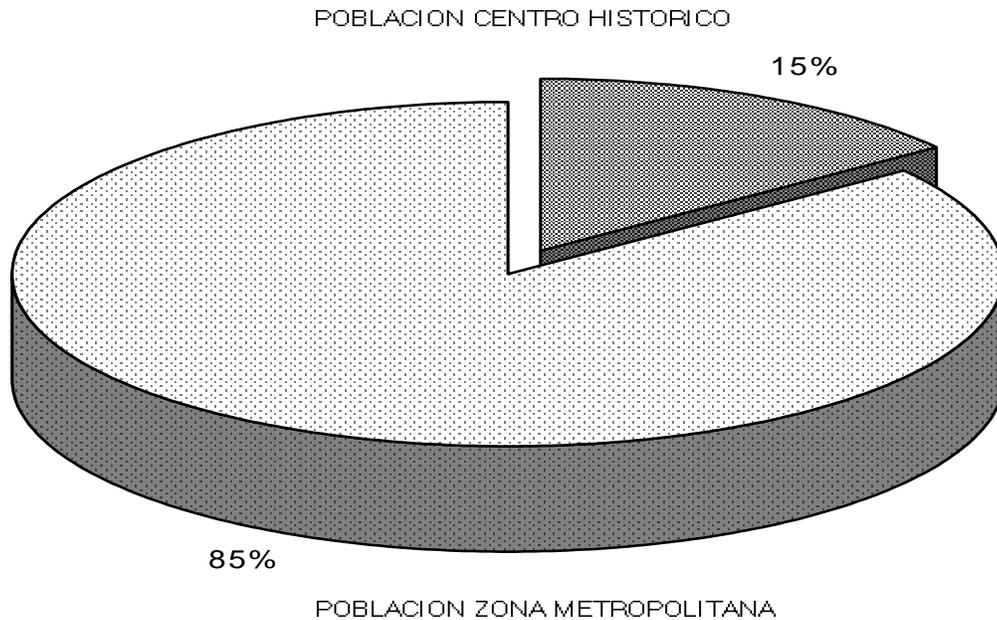
La población estimada para la Zona Metropolitana de la Ciudad de Oaxaca (constituida por 18 municipios) en 1990 es de **331,247 hab.**, de los cuales **65%** se concentran en la Ciudad y **15%** en el Centro Histórico. A pesar de contar con el dato de población de la Zona Metropolitana para 1993, no podemos asumir que el 28% de crecimiento absoluto registrado sea aplicable al Centro, por tener diferente dinámica de crecimiento. En relación al Municipio de Oaxaca de Juárez, el **23%** de su población se ubica en el área central.

3. POBLACIÓN Y DENSIDAD

	ZONA METROPOLIT.		CD. OAXACA DE JUAREZ		CENTRO HISTÓRICO	
POBLACIÓN TOTAL	331,247	00	213,985	5	49,000	5
RELACIÓN CIUDAD-C.HIST.				00		3
AREA URBANA	7,517 Has.	00	2,362 Has.	1	544 Has.	
RELACIÓN CIUDAD-C.HIST.				00		3
DENSIDAD	44hab/Ha.		90 hab/Ha.		90 hab/Ha.*	
DENSIDAD HABITACIONAL					19.7 viv/Ha.*	

FUENTE: INEGI, CENSO 1990 Y PLAN DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA CONURBADA 1993.

*NO INCLUYE EL CERRO EL FORTÍN (544-24=520Has.)



Según un estudio del Centro Histórico en 1990, la población era de **44,216** hab. La población actual es de **49,000** hab., incluyendo áreas como la de Xochimilco Norte, no contempladas por el estudio anterior. En general podemos afirmar que a pesar de la disminución relativa poblacional por el crecimiento del comercio, la población del centro se conserva gracias a la existencia de los barrios tradicionales y de los usos mixtos que mezclan la habitación con actividades comerciales.

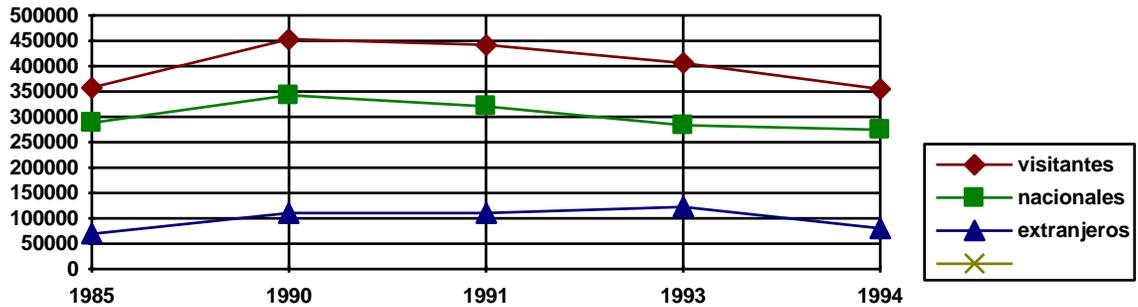
La densidad de la Zona Metropolitana es aproximadamente de **44 hab./Ha.**, mientras que en la Ciudad y el Centro Histórico llega a **90 hab./Ha.**¹ Las zonas donde hay densidades mayores a 100 hab/Ha. son El Marquesado, El Pueblito, Xochimilco-sur, el Fracc. de la Trinidad de las Huertas y las colonias en las faldas del Fortín.

2.1.2. ACTIVIDADES EN LA ZONA DE ESTUDIO

Como se mencionó, en el Centro Histórico se concentran el **61%** de establecimientos comerciales, de manufactura y servicios de la ciudad. La

actividad económica básica es el turismo, la cual desde 1990 registra una alarmante tendencia a decrecer. Según estadísticas de la Secretaría de Turismo, entre 1990 y 1994 la afluencia de visitantes descendió un **21.6%**, 30,129 turistas extranjeros (27%) y 68,046 turistas nacionales (20%) dejaron de visitar la Ciudad de Oaxaca y su Centro Histórico. Por otro lado la ocupación hotelera disminuyó del **53.10%** a **43.10%**. Si bien la crisis política agudizada en 1994 ha incidido en este descenso, la tendencia se registra desde 1990, por lo cual podríamos pensar que la promoción turística a nivel nacional e internacional ha sido deficiente.

ACTIVIDAD TURISTICA 1985-1994



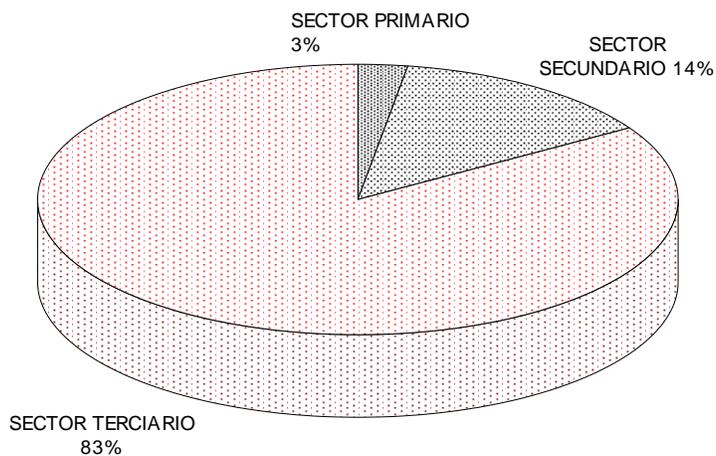
Fuente: Dirección Estadística de la Secretaría de Turismo.

La población económicamente activa PEA de la Ciudad de Oaxaca es de 68,491, de la cual el **24% (16500)** vive en el Centro. En cuanto a nivel de desocupación para el Centro representa el **2%** (280) de la PEA y para la Ciudad el **3%**.

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA, OCUPACIÓN POR SECTOR Y NIVEL DE INGRESO

	CIUDAD OAXACA DE J.		CENTRO HISTORICO	
PEA	68,491		16,500	
PEA OCUPADA	66,848	7	16,220	8
PEA DESOCUPADA	1,643		280	
SECTOR PRIMARIO	2,302		431	
SECTOR SECUNDARIO	12,944	0	2,202	3
SECTOR TERCIARIO	51,602	7	13,587	4
MIN. MENOS 1 SALARIO	13,393	0	3,428	1
MIN. 1-2 VECES SALARIO	28,732	3	6,539	0
MIN. 2-5 VECES SALARIO	19,658	9	4,844	0

Fuente: Censo INEGI 1990



La distribución de la PEA en sectores por actividad en el Centro es la siguiente: **84%** en el sector terciario, **13%** en el sector secundario y **3%** en el primario. En comparación con la distribución de la Ciudad, incrementa el sector terciario y disminuye el secundario en el Centro. Las Zonas donde se registra mayor población en el sector terciario son: la Zona Centro y la de los mercados Juárez y 20 de Noviembre, el Pueblito y la zona de Las Nieves y San Agustín.

Vale destacar el marcado crecimiento del sector terciario en la Zona Metropolitana, al pasar de **54.9%** a **70.2%** entre 1970 y 1990.

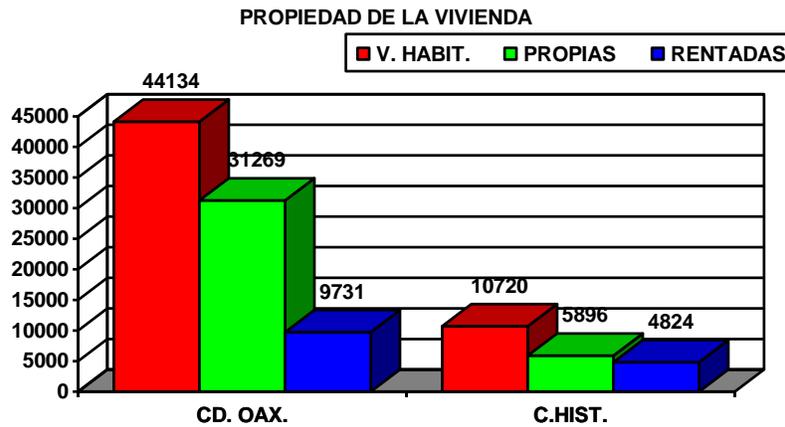
El nivel de ingreso en el centro es bajo en general, al percibir el **61%** de la población hasta dos salarios mínimos y el **30%** entre 2 y 5 veces el salario mínimo.

2.1.3. LA VIVIENDA. (ver cuadro 5, croquis 3).

El Centro Histórico cuenta con **10,720** viviendas, de las cuales el **55%** son propias y el **45%** son rentadas. En relación a la Ciudad, es mayor el porcentaje de viviendas rentadas en el Centro (29%).

La densidad promedio es **90 hab/Ha.** Las zonas con mayor densidad son en su orden: Col. La Trinidad (145 hab/Ha.), Col. Sta. María (138 hab/Ha.), Col. Sabino Crespo y Azucenas (118 hab/Ha.), las últimas a las faldas del Fortín. Las zonas con menor densidad son: zona Centro-Mercados (48 hab/Ha.), zona Santo Domingo-Paseo Juárez (50 hab/Ha.) y la zona entre San Cosme y Sangre de Cristo (53.4 hab/Ha.) Estas zonas son las de mayor concentración comercial y de usos mixtos.

El número promedio de habitantes por vivienda es de **4.5**. El nivel de hacinamiento es alto, al tomar como indicador las viviendas con un sólo cuarto que alcanzan un **13%**. Este tipo de vivienda es mayor en: Zona habitacional en las faldas del Fortín y la zona de San Francisco, La Consolación y Periférico, donde también se ubica la población con menores ingresos.



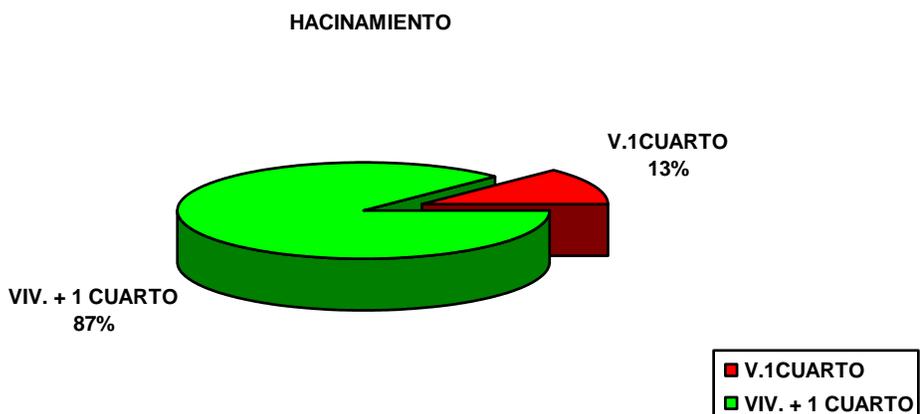
CUADRO 5. VIVIENDA, PROPIEDAD, HACINAMIENTO Y DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA (Censo INEGI 1990)

VIVIENDAS	CIUDAD OAXACA DE J.		CENTRO HISTÓRICO	
HABITADAS	44,134		10,720	
PROPIAS	31,269	00	5,896	00
RENTADAS	9731	1	4,824	5
		9		5
CON 1 CUARTO	5,176		1,367	
SIN COCINA EXCLUSIVA	3,946	2	745	3
CON DRENAJE A LA CALLE	28,960		9,830	
DRENAJE A SUELO O FOSA	4,532	5	325	2
		0		
CON AGUA A LA VIVIENDA	24,252		7068	
CON AGUA AL PREDIO	12,302	5	3,147	6
CON AGUA A LLAVE	1,406	8	133	9
PUBLICA				.2
CON ENERGÍA ELÉCTRICA	42,755		10,511	
		7		8

Existen **108 vecindades** en el área de estudio, donde habitan **600** familias aproximadamente, siendo las zonas de mayor concentración: Jalatlaco, el Marquesado y División de Oriente, Porfirio Díaz , Tinoco y Palacios con Ignacio Allende. En general se ubican en casas con arquitectura tradicional en deterioro.

En cuanto a la dotación de servicios, la mayoría de las viviendas cuentan con los servicios básicos, como es normal en los centros históricos, por su antigüedad: el **92%** de las viviendas cuentan con drenaje a la calle, el **98%** con energía eléctrica y el **95%** con agua entubada a la vivienda o al predio.

En general la red hidráulica es antigua y se encuentra en mal estado, por lo que algunos hoteles deben abastecerse de agua por medio de pipas.



2.2. EL SUELO.

2.2.1. CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO.

A través del trabajo de campo predio por predio, se clasificaron los usos del suelo en los siguientes grupos: Habitacional, Comercial, Oficinas, Equipamiento, Otros usos y Vialidad.

Como se ve en el cuadro, los usos predominantes en el área de estudio son el habitacional con **44.0%** y el comercial con **22.0%**. El uso habitacional se ubica del Periférico hacia el Centro, con zonas de vivienda popular como la Trinidad, el Pueblito y las faldas del Cerro del Fortín, sumando **229 Has.**

La mayor concentración comercial se da alrededor del Zócalo, abarca 30 manzanas y se encuentra mezclado con Oficinas, Bancos y Hoteles. El área para uso comercial es **113.20 Has.**, en el cual está incluido el uso mixto, en general con comercio al frente y habitación al fondo, en edificios con arquitectura tradicional, ocupando **69.45 Has.** Adicionalmente en el Centro se ubican la mayoría de hoteles existentes en Oaxaca sumando **49**, con una superficie de **6.85 Has.**

Las oficinas públicas y bancos suman **11.45 Has.**, representan el **2.0 %**. Por ser Oaxaca el centro político-administrativo del estado, presenta una importante concentración de Oficinas Públicas en el Centro Histórico.

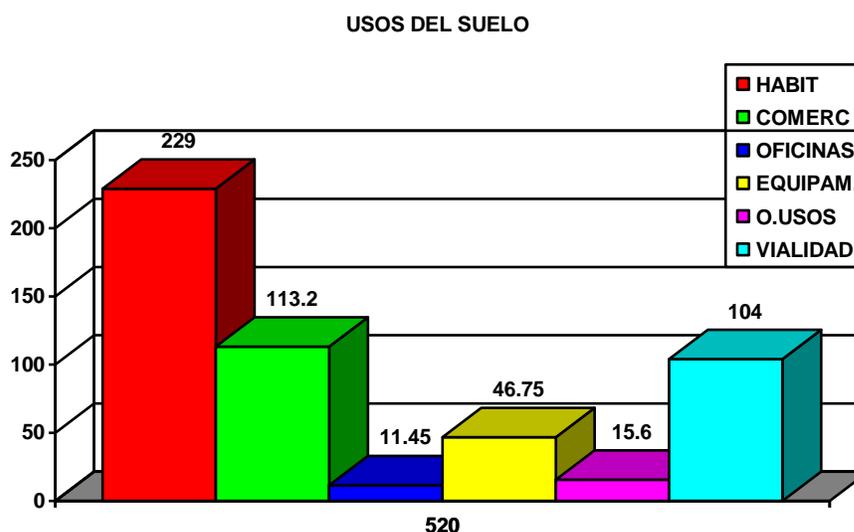
Así mismo, el Centro presenta una importante concentración de equipamiento regional y municipal, cuya superficie suma **46.75 Has.** y representa el **9.0%**. La mayoría se ubica sobre el Periférico. El equipamiento educativo abarca la mayor superficie con **16.85 Has.** ofreciendo desde Preparatorias hasta Jardines Infantiles. Existe una importante concentración de Iglesias (**25**) y Conventos, con edificios de valor patrimonial, sumando **5.60 Has.**

Las Plazas y áreas verdes suman **14.0 Has.** (sin incluir el Cerro del Fortín) que representan el **2.70%** en donde destacan: El Cerro del Fortín (24.5Has.), La Alameda del León y el Paseo Juárez ("El Llano").

En las zonas periféricas se ubican la mayor parte de baldíos, los cuales suman **10.90 Has.** Al sur del Centro Histórico, se encuentran las bodegas, talleres e industria, alcanzando una superficie de **8.35 Has**, las cuales tienden a extenderse por la falta de reglamentación del uso del suelo en el centro.

CUADRO 6. USO ACTUAL DEL SUELO.

USOS DEL SUELO	AREA Has.	%
HABITACIONAL	229.0	44.0
COMERCIAL		
COMERCIO	28.55	
MIXTO: VIVIENDA-COMERCIO/OFICINAS	69.45	
HOTELES	6.85	
BODEGAS, INDUSTRIA Y TALLERES	8.35	
SUBTOTAL	113.20	22.0
OFICINAS Y BANCOS	11.45	2.0
EQUIPAMIENTO		
EDUCATIVO, CULTURAL Y RECREATIVO	16.85	
SALUD	4.70	
ABASTO	2.75	
RELIGIOSO	5.60	
INFRAESTRUCTURA	0.90	
TERMINALES DE TRANSPORTE	1.95	
PLAZAS Y ÁREAS VERDES	14.00	
SUBTOTAL	46.75	9.0
OTROS USOS		
ESTACIONAMIENTOS	4.70	
BALDÍOS	10.90	
SUBTOTAL	15.60	3.0
VIALIDAD	104.0	20.0
TOTAL ÁREA URBANA	520.0	100.0
CERRO DEL FORTÍN	24.0	
TOTAL ÁREA DE ESTUDIO	544.0	



Al evaluar los usos del suelo por lote en las diferentes zonas (ver cuadro 7), éstos varían notablemente de acuerdo al carácter de la zona. En Jalatlaco y Xochimilco los lotes para vivienda representan el 80% del total, mientras que en la zona Centro-Zócalo representa el 10%, incluyendo vivienda (8%) y hoteles (2%). El alto porcentaje de lotes con uso mixto, 20% en el Centro-Zócalo, 42% en la zona del Pueblito y 40% en La Trinidad-Los 7 Príncipes, es una característica positiva del Centro Histórico de Oaxaca, por la combinación del uso habitacional con el comercial, que garantiza una constante dinámica en el Centro.

7. USOS DEL SUELO POR ZONAS.

ZONAS	VIVIENDA %	MIXTO %	COMERCIO %	OTROS* USOS %
Habitacional Xochimilco, Jalatlaco	80	20		
Habitacional mixta El Carmen Alto, La Trinidad, Los 7 Príncipes	60	40		
Mixta comercial El Pueblito, La Consolación	32	42	26	
Centro-Zócalo	10	20	50	20

- incluye oficinas, bancos y equipamiento.

2.2.2 COSTOS DEL SUELO

De acuerdo a la oferta de venta actualmente, los costos del suelo en el Centro Histórico fluctúan entre N\$ 600 y N\$ 4,850, en función de la ubicación en la zona central o sobre vías importantes. En síntesis el costo/m². por zona es:

Zona Centro	N\$ 2,500 - N\$ 4,850/m ² .
Zona Marquesado y Col. Libertad	N\$ 1,000 - N\$ 1,200/m ² .
Zona Xochimilco y Jalatlaco	N\$ 600 - N\$ 800/m ² .
Zona la Merced y Col. Reforma	N\$ 1,000/m ² .

Como se observa los mayores costos se registran en la zona Centro, incrementando en caso de ubicarse sobre vías de tradicional importancia como Av. Independencia, con un marcado desarrollo comercial. Por otro lado, el alto costo de las rentas tiende a aumentar el uso comercial y mixto con disminución del uso habitacional.

Es importante mencionar que la situación económica actual ha contraído el mercado inmobiliario, lo cual se refleja en el congelamiento del mercado y una disminución de las tendencias de costos del suelo en la zona de estudio.

2.2.3 PROBLEMÁTICA.

Al analizar los usos del suelo y las tendencias registradas en el Centro Histórico, se ha identificado como problemáticos los siguientes aspectos:

- Concentración de uso comercial, oficinas, restaurantes y hoteles en la zona central, zona más antigua del centro, con mayor costo del suelo.
- Tendencia al crecimiento de usos mixtos, habitación-comercio y/o oficinas en las zonas en torno al Centro-Zócalo, a causa de la demanda de espacios comerciales y de vivienda.
- Concentración de equipamiento regional y municipal, educativo y de salud sobre Periférico, generando gran afluencia de población.
- La Central de Abasto y la Terminal de Autobuses han ocasionado deterioro de la imagen urbana y caos vial, al rebasar las instalaciones existentes con invasión de vía pública y anarquía en la señalización comercial.
- Disminución del uso habitacional por incremento de uso comercial, mixto, de oficinas y servicios en las zonas centrales y sobre el corredor comercial formado por Periférico y la Calz. Francisco I. Madero.
- Deterioro del patrimonio edificado, frecuentemente para especular con el suelo por el alto costo de restauración y rehabilitación.

2.3. VIALIDAD Y TRANSPORTE.

2.3.1. ESTRUCTURA VIAL.

La mayor parte de la traza urbana del Centro Histórico, es la retícula existente desde el siglo XVI, la cual fue ampliada y extendida hacia el Periférico. La estructura vial actual ha tenido escasas modificaciones desde hace 20 años, por lo cual, el antiguo Libramiento, hoy Periférico absorbe buena parte del tráfico regional.

La vialidad Regional, que bordea el Centro es: Periférico, Calz. Lic. Eduardo Vasconcelos, Calz. Héroes de Chapultepec, y Carretera Internacional. En la zona central las calles cambian de nombre al cruzar los ejes formados por avenida Independencia y Bustamante - Macedonio Alcalá.

Las vialidades que conforman la **estructura primaria** son:

Sentido Norte-Sur	Sentido Oriente-Poniente
J.M. Díaz Ordaz-Crespo	División de Oriente-Av. Morelos
J.P. García-Tinoco	Av. Independencia
y Palacios-J. Amaro	Valerio Trujano (hasta Flores Magón)
20 de Noviembre-Porfirio Díaz	Las Casas-Cristóbal Colón
Melchor Ocampo-Av. Juárez	Mina-Arteaga (hasta Xicotencatl)
Xicotencatl-Pino Suárez	I. Zaragoza-Dr. Ramón Pardo-La Noria
Manuel Doblado-Libres	Nuño del Mercado-Xochitl
(hasta Xicotencatl)	

Existen intersecciones conflictivas por factores como: saturación de transporte colectivo, el cruce vehicular o dificultad en el cruce peatonal, ubicadas en los cruces de Periférico con: Las Casas, Calzada Símbolos Patrios y Bustamante, Av. Universidad, Calzada Lázaro Cárdenas, Calz. Héroes de Chapultepec y Pino Suárez.

Finalmente las calles y sendas peatonales, que constituyen ligas entre nodos de actividad, presentan deficiencia de mobiliario urbano que proteja y haga más agradable el recorrido al peatón.

2.3.2 TRANSPORTE.

La importancia del Centro Histórico de Oaxaca, la ubicación de la Terminal de Autobuses y la Central de Abasto generan un alto número de viajes diariamente al área de estudio, con la saturación del Periférico y fuertes congestionamientos en las horas pico. Hay tramos de éste, por donde circulan hasta **22** rutas de transporte urbano y suburbano.

Existe vialidad primaria por donde circulan hasta **10** rutas de transporte urbano. La estrecha sección de las calles, en promedio 10.5 m. y rutas con recorridos conflictivos causan congestionamientos en cruces como Matamoros con

Crespo y Porfirio Díaz, Ramón Pardo con Bustamante y Ármenla y López. Adicionalmente, al sur del Mercado Juárez se concentran la mayoría de las **11** terminales de autobuses, microbuses y taxis foráneos existentes en el centro. Existen además **7** sitios de taxis con **315** unidades, **12** sitios de taxis ruleteros con **197** unidades y **6** bases de transporte de carga pesada y ligera.

CUADRO 7. CONCENTRACIÓN DE RUTAS DE TRANSPORTE

rutas	No. de	calle	tramo
	22	Periférico	Las Casas-Calz. Lázaro Cárdenas
	18	Periférico	Calz. L.Cárdenas-Av. Universidad
	15	Valerio Trujano	Periférico-J. P. García
	10	Mina-Arteaga	Melchor Ocampo-Periférico
	10	J.P. García	Valerio Trujano-I. Zaragoza
	8	Calz. Héroes de Chapultec	Calz. E.Vasconcelos-J.Amaro
	8	Melchor Ocampo-Av. Juárez Arteaga-Av. Morelos	Arteaga-Av. Morelos
	7	Div. de Oriente-Niños Héroes	V. Guerrero-Calle Oaxaca
	7	Xicotencatl-Pino Suárez y Rayón-Av. Morelos	I. Rayón-Av. Morelos

2.3.3 PROBLEMÁTICA

Los principales problemas de la estructura vial y transporte de la zona son: La circulación del transporte regional por el Periférico genera saturación y congestionamiento en horas pico, por lo cual es fundamental construir el Libramiento, ya previsto en el Plan de la Zona Conurbada, al norte, sur y poniente.

- La gran concentración comercial, político-administrativa y de equipamiento en el centro generan un importante número de viajes, ocasionando saturación de la vialidad y problemas de estacionamiento.
- La ubicación de la Terminal de Autobuses colindante al centro, la diseminación de pequeñas terminales al sur del área de estudio y la concentración de rutas de transporte colectivo en vías como J.P. García, Melchor Ocampo-Av. Juárez y Mina-Arteaga, saturan la vialidad y ocasionan congestionamientos.
- Congestionamiento vial en torno a los mercados y zona comercial donde se permite estacionamiento y maniobras de carga y descarga sin respetar un horario establecido.
- Estacionamiento sobre vialidad primaria y subutilización de los estacionamientos existentes.

- Las intersecciones conflictivas sobre Periférico, se presentan en la mayoría de los casos por la concentración de rutas de transporte urbano y regional. En Av. Universidad el problema es el cruce peatonal y en Pino Suárez es el diseño del cruce.
- Deficiencia de mobiliario urbano en calles y sendas peatonales.

2.4.2. PATRIMONIO EDIFICADO

Como se ha dicho, la zona de Monumentos Históricos de Oaxaca de Juárez se publicó en el Diario Oficial en marzo de 1976. Comprende arquitectura civil y religiosa relevantes, construidas entre los siglos XVI y XIX, en una superficie de **252 Has.** Esta zona y el Sitio Arqueológico de Monte Albán fueron declarados por la UNESCO patrimonio de la Humanidad en 1987.

Posteriormente el Instituto Nacional de Antropología INAH realizó un inventario, registrado en plano de 1977 con la siguiente clasificación:

- A. Monumentos Religiosos
- B. Construcciones de gran valor que deben ser conservadas
- C. Construcciones de valor que deben ser conservadas
- D. Construcciones de valor ambiental por conservar.

Este inventario se evaluó predio por predio, en base a dos listados diferentes del INAH, elaborados entre 1976 y 1980, que suman **1657** inmuebles. Esa clasificación equivaldrá a las siguientes categorías:

A = Arquitectura Monumental: son edificaciones con características arquitectónicas y antecedentes históricos únicos en la totalidad del conjunto. Por su gran calidad arquitectónica y monumentalidad destacan en el conjunto urbano constituyendo puntos de referencia o hitos visuales.

B = Arquitectura Relevante: son edificaciones de menor escala, con calidad arquitectónica y/o antecedentes históricos y características estilísticas de gran valor. En términos generales corresponde al entorno de la arquitectura monumental.

C = Arquitectura Tradicional: Esta arquitectura conserva algunos elementos decorativos y estilísticos de la arquitectura relevante pero con características más modestas. Complementa el contexto edificado constituyendo una edificación de transición entre la arquitectura relevante y la vernácula o popular.

D = Arquitectura Vernácula: Este grupo está formado por inmuebles de características modestas, su importancia radica en constituir testimonios de la arquitectura popular de la ciudad.

En síntesis, podemos afirmar que la Arquitectura Monumental existente es el resultado de múltiples reconstrucciones y refleja los estilos predominantes entre los siglos XVI y XVIII. En su mayoría ha sido construida a base de cantera verde aparente, con apoyos y muros anchos, de poca altura y claros estrechos.

Por otro lado las características generales de la Arquitectura Tradicional Oaxaqueña son: composición en base al patio central o lateral en torno al cual se ubican las crujías, fachadas asimétricas sobre el alineamiento, con vanos verticales enmarcados por jambas aplanadas rematadas por un entablamento sobre el que descansan gruesas cornisas; ventanearía de madera con rejas de hierro forjado. El sistema constructivo es a base de adobe, con muros anchos, entre 1 y 2 niveles, con cubiertas de terrado apoyado sobre vigas o de bovedilla (utilizada desde el siglo XIX).



Calle Ignacio Allende poniente: Arquitectura tradicional, popular y monumental. (Iglesia Santo Domingo)

El inventario resultante es el siguiente:

CUADRO 8. PATRIMONIO EDIFICADO.

CLASIFICACIÓN	NUMERO DE INMUEBLES	%
Arquitectura Monumental	22	1.48
Arquitectura Relevante	182	12.27
Arquitectura Tradicional	544	36.69
Arquitectura Popular	735	49.56
TOTAL	1483	100

CUADRO 9. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN INVENTARIADA.

EDIFICACIÓN	NUMERO DE INMUEBLES	%
Inventariada y demolida	21	3.0
En ruinas o parcialmente deteriorada	139	19.0
Alterada	391	53.0
Subdividida	164	22.0
En proceso de restauración	22	3.0
TOTAL	737	100

Como resultado de la evaluación del inventario podemos concluir:

La revisión de los **1657** inmuebles inventariados por el INAH, arroja un patrimonio edificado integrado por **1426** inmuebles. El 14% de los primeros, ya no existen o forman parte de predios subdivididos considerados hoy como uno sólo. Adicionalmente el Plan Parcial incorpora 57 inmuebles de arquitectura popular, con un total de **1483** construcciones patrimoniales.

El estado actual de los inmuebles inventariados refleja un acelerado proceso de destrucción y deterioro del patrimonio edificado, al encontrarse el **11%** inexistente, en ruinas o parcialmente deteriorado, mientras que el **26%** presenta alteraciones graves, y el **11%** ha sido subdividido; por lo cual sólo el **62%** se encuentra en buen estado. La mayoría del patrimonio parcialmente deteriorado corresponde a es la arquitectura tradicional ubicada en la zona entre las calles Murguía-Av. Hidalgo y Pino Suárez-Mártires de Tacubaya. Las edificaciones alteradas y subdivididas son, en su mayoría arquitectura tradicional y popular; estas registran cambios tanto en fachada como en las crujías interiores y se concentran en la zona del Pueblito, el Mercado Benito Juárez y la Iglesia de la Consolación, así como en el área entre Cosijopi-M. Bravo y Porfirio Díaz-Macedonio Alcalá.

2.4.3. PATRIMONIO CULTURAL

El Patrimonio Cultural, de gran riqueza en la ciudad y el estado, se compone por las actividades, fiestas, costumbres, tradiciones y leyendas de la

población. La antigua organización de la Ciudad en base a una estructura de los barrios y sus templos, y la permanencia de fuertes tradiciones religiosas han convertido a Oaxaca en centro de múltiples festividades, de las cuales vale destacar:

La Guelaguetza de los Lunes del Cerro, el Bani Stui Gulal y La leyenda de la princesa Donají en el Auditorio Guelaguetza, encuentro anual de los más representativos grupos de baile regional, de fama internacional (Julio).

Fiestas de Semana Santa en las Iglesias, la Basílica de la Soledad, las calles y andador turístico (Abril)

Fiesta de la Virgen del Carmen en la iglesia y calles de la ciudad (Julio).

Fiesta de Nuestra Sra. de los Ángeles en la Iglesia de los Siete Príncipes (Agosto).

Fiesta de la Merced en la Iglesia de Nuestra Sra. de las Mercedes (Septiembre).

Conmemoración del día de los Muertos en templos y casas de la Ciudad (Noviembre).

Fiesta de la Virgen de Guadalupe en el atrio de la Iglesia de Guadalupe (Diciembre).

Fiesta de la Virgen de la Soledad en el atrio de la iglesia (Diciembre).

Así como las tradicionales Posadas, las Calendas y la Noche de Rábanos (Diciembre)

Así mismo, Oaxaca es un centro artesanal rico en textiles, figuras de latón y cerámica variada, con una amplia cultura gastronómica. A pesar de aún existir algunos talleres de artesanías, tienden a desaparecer, por lo cual es necesario impulsarlos como un atractivo turístico. Adicionalmente la gran variedad de sus platillos típicos, aproximadamente 300 diferentes, deleita al turismo en su mayoría proveniente del país.

A pesar de este amplio patrimonio cultural y edificado, como ya se mencionó, la afluencia turística a Oaxaca ha disminuido el 21.6% entre 1990 y 1994, por lo cual es importante destacar la necesidad de incrementar la promoción del turismo, tanto nacional como extranjero.

2.5. IMAGEN URBANA .

2.5.1. ESTRUCTURA VISUAL.

La estructura visual está formada por el conjunto de elementos arquitectónicos y naturales que conforman la imagen urbana, mismos que se han clasificado de la siguiente forma:

NODOS DE ACTIVIDAD MAYOR caracterizados por generar la mayor concentración de población son: el Zócalo, la Terminal de Autobuses y la Central de Abasto.

NODOS DE ACTIVIDAD MENOR formados por las iglesias, edificios culturales o administrativos y sus espacios abiertos son: El Conjunto Palacio Municipal, La Soledad, San José y la Escuela de Bellas Artes, la Catedral y su plaza, El Paseo Juárez, la iglesia San Francisco, el Parque y Seducop.

REFERENCIAS. Como referencias visuales mayores se han identificado: el Cerro el Fortín, La Catedral y la iglesia Santo Domingo. Las referencias visuales menores son los monumentos religiosos relevantes: La Soledad, Santo Tomás Xochimilco, Guadalupe, Jalatlaco, La Merced, Los Siete Príncipes y San Francisco.

SENDAS. Los ejes de mayor circulación peatonal son en el sentido norte sur: Macedonio Alcalá-Valdivieso-Portal de Mercaderes-Bustamante desde El Carmen Alto y Santo Domingo hasta San Francisco.

20 de Noviembre desde Trujano hasta Aldama

García Vigil-Alameda del León-Portal de Flores-Flores Magón desde El Carmen Alto hasta Aldama

5 de Mayo-Ármenla y López desde Santo Domingo hasta Cristóbal Colón

En el sentido oriente poniente: Las calles Av. Independencia, Av. Hidalgo incluyendo el Portal de Clavería y trujano-portal de Palacio y Guerrero entre las calles de 20 de Noviembre y Av. Juárez

BORDES : naturales o construidos delimitan el área de estudio como bordes naturales están : al norte el río Jalatlaco y Al norponiente el cerro del Fortín . el borde construido esta formado por la vía del ferrocarril, Eduardo mata (Periférico, la calzada E: Vasconcelos y la Calzada H. De Chapultepec.)

2.5.2. ZONAS HOMOGÉNEAS

En el centro histórico de Oaxaca se distinguen 10 zonas homogéneas, en función de los usos del suelo y del patrimonio edificado existente :

A Zona de mayor concentración comercial , administrativa , hotelera y de patrimonio edificado, núcleo del centro con el zócalo y la catedral.

B Zona de uso mixto comercio-habitación y cultural, donde aún se conserva parte importante de arquitectura monumental y tradicional, como Santo Domingo y la Basílica de la Soledad. Presenta áreas de deterioro del patrimonio edificado.

C Zona habitacional con área de valor ambiental correspondiente al antiguo Xochimilco. Contiene una extensa área verde en los filtros de agua, con algunos baldíos hacia La Calzada Héroes de Chapultepec.

D Zona habitacional en desarrollo, con equipamiento educativo y de salud. Es la parte norte del fraccionamiento barrio de Xochimilco, quedando arquitectura popular al sur de la iglesia Santo Tomás Xochimilco. El borde noreste de la zona de estudio, formado por el río Jalatlaco, cuenta con arborización y un drenaje paralelo, pero presenta contaminación por basura.

E Zona habitacional con arquitectura tradicional y moderna. Desarrollo de usos mixtos en torno al Paseo Juárez y al Jardín Conzatti.

F Zona habitacional con área de valor ambiental en torno a la iglesia de Jalatlaco. Cambio de uso de suelo sobre Calzada Héroes de Chapultepec y Calz. E. Vasconcelos a usos mixto, comercial y de equipamiento.

G Zona habitacional con arquitectura tradicional a lo largo de Av. Morelos e Independencia, las iglesias de las Nieves y de San José; la Soledad, San Felipe Neri, Catedral y de la Merced. Tendencia al incremento de bodegas, talleres y usos mixto comercial sobre. Eduardo Mata (Periférico). Cuenta con, área de baldíos al sur y deficiente arborización.

H Zona habitacional popular de alta densidad, con tendencia al incremento de usos mixtos y deficiente arborización.

I Zona de usas mixtos, con equipamiento educativo y terminales de Transporte Colectivo dispersas en torno a la iglesia de la Consolación. Al norponiente colinda con la Central de Abastos y Terminal de Autobuses, en cuyo entorno se genera gran congestionamiento vial y deterioro de la imagen urbana.

J Zona habitacional popular con corredor de usos mixtos sobre Francisco I. Madero. Contiene patrimonio edificado como la iglesia de; Marquesado y la Estación de Ferrocarril.

2.5.3 PERFIL URBANO

El Centro Histórico de Oaxaca es un centro bajo, donde destacan las cúpulas y torres de las iglesias con gran valor formal. Tiene una altura promedio de 1-2 niveles, sobresaliendo las torres de los Monumentos Religiosos. La mayoría de las construcciones entre 2 y 3 niveles se ubican en la franja central entre las calles I. Zaragoza-La Noria y Av. Morelos. A lo largo del Corredor Francisco I. Madero, Periférico, Lic. E. Vasconcelos y Calz. Héroes de Chapultepec empiezan a incrementarse edificios con más de 3 niveles. Impacta el edificio de Telmex por sus cinco niveles, en una zona con patrimonio edificado, rompiendo la perspectiva al norte. Las alturas promedio en construcciones de un nivel es de 5m. y de dos niveles 9.50m.

2.5.4 EVALUACIÓN

- Como síntesis del análisis de la imagen urbana actual del Centro Histórico, podemos destacar:
- En el Centro existe una **zona de gran calidad formal**, con alta densidad de monumentos religiosos y arquitectura tradicional, usos mixtos, habitacionales y culturales, que es necesario conservar.

- Al norte se encuentran **zonas de valor ambiental**, remanentes actuales de la arquitectura original de los antiguos barrios del centro Xochimilco y Jalatlaco, que es necesario conservar y mejorar.

En áreas periféricas al Centro comercial, hay **zonas de edificación patrimonial deteriorada**, con usos habitacionales, mixtos o de estacionamientos que requieren de un programa de rehabilitación.

La saturación de la Central de Abasto y la Terminal de Autobuses ha generado una **zona de gran deterioro visual** en su entorno, con arquitectura discordante y anarquía en la señalización comercial.

2.6. DIAGNOSTICO-PRONOSTICO.

2.6.1 SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA.

En la evaluación del diagnóstico del Centro Histórico de Oaxaca, se destacan los siguientes problemas:

La atracción del Centro Histórico de Oaxaca por su carácter patrimonial, la cercanía de dos Centros Arqueológicos de gran importancia como Monte Alban y Mitla, y la concentración de actividades comerciales, político-administrativas y de equipamiento educativo y cultural son generadores de una alta afluencia diaria de turistas, población local y de la región. Esta atracción no se contrarresta aún con el surgimiento de otros centros comerciales y hace evidente el necesario impulso a otros subcentros, en la totalidad de la estructura de la zona conurbada.

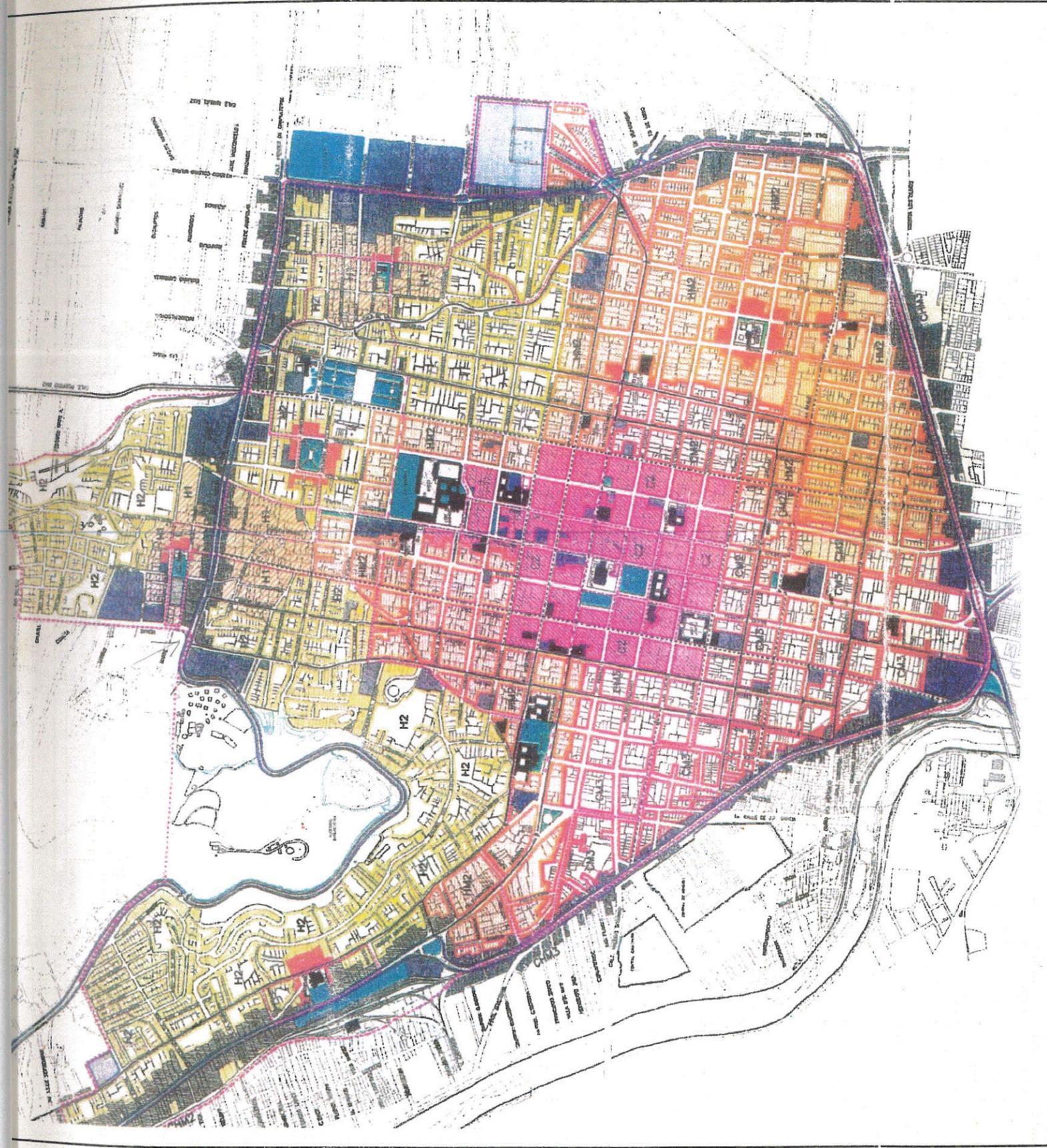
- La inexistencia del libramiento al poniente, sur y al norte del Centro, genera saturación y congestión del Periférico en horas pico y tornan conflictivas la mayoría de sus intersecciones.
- Las instalaciones de la Central de Abasto y la Terminal de Autobuses son insuficientes, han impactado el uso del suelo, estimulando usos comerciales desordenados y congestión vial en la zona, con un gran deterioro de la imagen urbana del entorno.
- Tendencia al crecimiento de los usos comercial y mixto con reducción del uso habitacional en las zonas centrales.
- La existencia de baldíos en zonas norte y sur del centro, plantean la necesaria reglamentación del uso del suelo e imagen urbana, ante el incremento de usos incompatibles como bodegas y talleres registrados al sur.
- Deterioro del espacio abierto entorno de 3 monumentos religiosos: Santo Tomás Xochimilco, el Carmen Alto y la Basílica de la Soledad, y de arquitectura tradicional que es necesario rehabilitar en el perímetro de la Zona Centro Zócalo.
- Anarquía en rutas de transporte público y concentración en calles de sección insuficiente. Dispersión de terminales de autobuses y taxis foráneos en el área del centro, ocasionando congestión vial.

2.6.2. POTENCIAL DEL CENTRO HISTORICO

No obstante la problemática, el Centro Histórico de Oaxaca cuenta con un importante potencial de desarrollo:

- La existencia de un amplio patrimonio edificado, centros culturales, una rica producción artesanal y múltiples fiestas tradicionales en el Centro Histórico, constituyen un extraordinario potencial para reforzar e incentivar las actividades turísticas; base económica de la ciudad, al igual que las actividades comerciales, recreativas y culturales para la población local. Por tal razón es importante el **aprovechamiento, la restauración y el mejoramiento de las edificaciones con valor patrimonial.**
- **Los espacios abiertos, calles peatonales y plazas** presentan un potencial para la realización de diversas actividades culturales, como teatro, conciertos y danza que enriquezcan la vida urbana, incrementen la afluencia turística y refuercen el arraigo de la población.
- La necesaria permanencia del uso habitacional en edificaciones de arquitectura patrimonial, en los barrios tradicionales y el incremento de vecindades, plantean la necesidad de **impulsar la vivienda** para los diferentes sectores sociales, como respuesta a una demanda existente y como medio para preservar la vitalidad del Centro Histórico.
- **La tradicional producción artesanal** en talleres familiares, con tendencia a desaparecer, constituyen un potencial que se debe promover con incentivos para la formación de talleres textiles, alfareros, joyeros, curtidores, hojalateros, etc.; como medio de ingreso familiar, elementos integradores de la vida del barrio y atractivo turístico.
- **El Patrimonio natural** existente con sitios como el Cerro del Fortín y el Río Jalatlaco al norte, son espacios potenciales para diversificar las actividades recreativas turísticas y de la población, a través de programas de mejoramiento ambiental en el Cerro del Fortín y de la revitalización del Río Jalatlaco, que conectado al Parque del Acueducto, puede transformarse en un Corredor Recreativo.





MUNICIPIO DE OAXACA DE JUAREZ, OAXACA (M.O.J.)
 DIRECCION GENERAL DE PLANEACION TERRITORIAL
 DIVISION DE PLANEACION URBANA Y TERRITORIAL
 FECHA DE ELABORACION: DICIEMBRE DEL 2007
 PLANO No. E-3
 ESCALA: 1:5000

LEGENDA

	HABITACIONAL ZONA DE VALOR AMBIENTAL VV. Y ED. BASICO		COMERCIAL, OFICINAS, SERVICIOS TURISTICOS, BANCOS Y VIVIENDA
	HABITACIONAL VIVIENDA Y ED. BASICO		CORREDOR HABITACIONAL MIXTO, ZONA DEL MADOLESAO, COMERCIO, VIVIENDA Y OFICINAS
	HABITACIONAL MIXTO VIVIENDA, COMERCIO, SERVICIOS Y TALLERES FAMILIARES		EQUIPAMIENTO
	COMERCIAL MIXTO ZONA CON ARQUITECTURA PATRIMONIAL, COMERCIO, VIVIENDA, OFICINAS Y TALLERES FAMILIARES.		ESPACIOS ABIERTOS, AREAS VERDES Y PEATONES
	COMERCIAL MIXTO ZONA CON ARQUITECTURA PATRIMONIAL, COMERCIO, VIVIENDA, OFICINAS Y TALLERES FAMILIARES.		

DATOS GENERALES

	LIMITES
	LINEA DE TIR FONDA
	ZONA VERDE
	CONTRACCIONES ANTIAS
	HIPODROMERIA
	RED Y ANEXOS

ESCALA: 1:5000
 ESTADIA: 1:5000
 ESTADIA: 1:5000

DIRECCION GENERAL DE PLANEACION TERRITORIAL
PLAN PARCIAL DE CONSERVACION DEL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE OAXACA DE JUAREZ, OAXACA
 ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL
 FECHA DE ELABORACION: DICIEMBRE DEL 2007
 PLANO No. E-3
 ESCALA: 1:5000

tabla de compatibilidad de usos y destinos del suelo (artículo 29)

CLASIFICACION	USO GENERAL	USO ESPECIFICO	TAMAÑO	H1 H2	HM2	CM2 CM2	C2	CHM2	CHM3	E	EA	
1 HABITACION	1.1 HAB. UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación		0	0	0	0	0	0	X	X	
	1.2 HAB. PLURIFAMILIAR	El No. De viviendas se determina de acuerdo al tamaño de lote y a la Normatividad de Coeficiente de Ocupación COS, Niveles Máximos y Reglamento de Construcción		0	0	0	0	0	0	X	X	
2 COMERCIO Y ABASTO	2.1 COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS	Venta de abarrotes, vino, ropa, calzado y misceláneas alimentos, comida, dulcería, tortillería, panadería frutería, recaudería, camicería, pescadería rosticería, salchiconería, farmacia, papelería, periódico, libros, revistas, vidriería, tlapalería, tintorería, sastrería, y reparación de calzado	hasta 50 M² 51-250-M²	0 X X	0 X X	0 0 0	0 0 X	0 @ X	0 0 0	X X X	X X X	
	2.2 CENTROS COMERCIALES	Centros Comerciales		X	X	X	X	X	@	X	X	
	2.3 COMERCIO PARA LA VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION	Venta de materiales de construcción	hasta 100 M²	X	X	@	X	@	0	X	X	
		Venta de materiales elect. Y de plomería, decoración, herrajes, artículos electrodomésticos, mueblería,	hasta 100 M² 101-500 M²	0 X	0 X	0 0	0 0	0 @	0 0	0 0	X X	X X
	2.4 COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	perfumería, joyerías, relojerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centro de copiado, estudios y laboratorios fotográficos, venta de productos químicos y minerales, servicios veterinarios, alquiler de mobiliario, papelería y librería	más de 500 M²	X	X	X	X	X	0	X	X	
	2.5 COMERCIO PARA VENTA, RENTA DEPOSITO, REPARACIÓN Y SERVICIO DE VEHICULOS Y MAQUINARIA EN GENERAL	Venta, renta, depósito de automóvil, motocicletas, llanteras, refaccionarias Talleres electricos, vestiduras, lonas y talleres mecánicos	hasta 150 M² cualquier superficie	X X	X X	0 X	X X	@ X	0 0	X X	X X	
	2.6 ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Cafeterías, venterías, fuentes de sodas, refresquerías, loncherías, restaurantes, salones de fiestas infantiles (sin venta de bebidas alcoholicas)	hasta 100 M² 101-500 M² más de 500 M²	0 X X	0 X X	0 0 0	0 0 X	0 0 @	0 0 0	0 0 0	X X X	X X X
		2.7 ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHOLICAS	Restaurantes con venta de bebidas alcoholicas, cantinas, cervecerías, pulquerías, salones para fiestas, banquetes y bailes	hasta 100 M² 101-500 M² más de 500 M²	X X X	0 X X	0 0 0	0 @ X	0 0 X	0 0 0	X X X	X X X
2.8 SANITARIOS PUBLICOS	Sanitarios públicos	hasta 100 M²	X	X	@	@	@	@	0	0	0	
3 SERVICIOS DE OFICINA	3.1 OFICINAS PUBLICAS	Oficinas de gobierno, consulado y representaciones extranjeras, oficinas de correo, telégrafos, telex.	hasta 100 M² 101-500 M²	X X	0 X	0 0	0 0	0 0	0 0	X X	X X	
	3.2 OFICINAS PRIVADAS	Oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias de viajes	hasta 100 M² 101-500 M²	0 X	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	X X	X X	
	3.3. BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, agencias financieras y casas de bolsa	hasta 250 M² 250-500 M² más de 500 M²	X X X	@ @ X	@ @ X	@ X X	0 0 @	0 0 0	X X X	X X X	
4 SERVICIOS TURISTICOS Y DE ALOJAMIENTO	4.1 HOTELES, MOTELES Y ALBERGUES	Hoteles, moteles, casa de huéspedes, fanatorios, asilos, albergues	30 ctos. más de 30 ctos.	0 X	0 @	0 @	0 @	0 0	0 0	X X	X X	
	4.2 RESTAURANTES Y CENTROS DE DIVERSION	Centros nocturnos y discotecas	cualquier sup.	X	X	X	X	@	0	X	X	
5 EQUIPAMIENTO PARA LA SALUD	5.1 CENTRO DE CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlinicas	hasta 100 M² 101-500 M²	0 X	0 @	0 0	0 X	0 @	0 0	0 0	X X	
	5.2 HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas hospital, sanatorios, maternidades hospital general y de especialidad, centros médicos y de rehabilitación	10 camas de 11 a30	X X	@ X	X X	X X	0 @	0 0	0 0	X X	
		5.3 CENTROS VETERINARIOS	Clínicas veterinarias, antirrábicos	hasta 100 M² 101-500 M²	0 X	0 X	0 X	@ X	0 @	0 0	0 0	X X
6 EQUIPAMIENTO PARA LA EDUCACION	6.1 EDUCACION ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancias infantiles y casas de cuna	hasta 6 aulas de 6 a 10 aulas	0 @	0 @	X X	X X	X X	X X	@ @	X X	
	6.2 EDUCACION MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y académicas de oficios	6 aulas 6 a 12 aul.	X X	0 X	0 0	X X	0 0	0 0	0 0	X X	
	6.3 EDUCACION MEDIA SUPERIOR	Preparatoria, vocacional, institutos técnicos centros de capacitación, academias profesionales	cualq. Sup.	X	X	X	X	X	0	0	X	
	6.4 EDUCACION SUPERIOR E INSTITUTO DE INVESTIGACION	Tecnologicos, politécnicos, normal de maestros Universidadesm centros e institutos de investigación	cualq. Sup.	X	X	X	X	X	0	0	X	
	6.5 EDUCACION FISICA Y ARTISTICA	Escuelas de natación, música baile, artes marciales de modelos, pintura, escultura y fotografía	hasta 250 M² 250-500 M²	X X	0 X	0 0	X X	0 0	0 0	0 0	0 X	
7 EQUIPAMIENTO DE ABASTO	7.1 MERCADOS	Mercados locales	hasta 300 M²	X	X	X	X	X	X	X	X	
	7.2 CENTROS DE ABASTO	Centros de Abasto		X	X	X	X	X	X	X	X	
8 EQUIPAMIENTO PARA LA CULTURA Y EL DEPORTE	8.1 CENTROS DE ESPECTACULOS Y RECREATIVOS	Auditorios, teatros, cines y salas de música	hasta 500 M² más de 500 M²	X X	X X	0 X	X X	0 @	0 0	0 0	X X	
	8.2 CENTROS CULTURALES	Bibliotecas, museos, galerías de arte, cine club, hemerotecas, filmotecas, cinetecas, casa de la cultura, centro comunitario	hasta 250 M² hasta 250 M²	0 X	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0	X X	
	8.3 INSTALACIONES PARA LA RECREACION Y EL DEPORTE	Gimnacios, squash y boliches Salas de dominó, ajedrez y billares	100-300 M² 300-1000 M²	X X	0 X	0 0	X X	0 @	0 0	0 0	0 X	
		8.4 CLUBES E INSTALACIONES CAMPESTRES	clubes campestres, campos de tiro, campamentos y paraderos para remolques	cual. Sup.	X	X	X	X	X	X	X	X
	8.5 PARQUES Y JARDINES	plazas, jardines, juegos infantiles y parques	cual. Sup.	@	X	X	X	@	0	0	0	
9 SERVICIOS RELIGIOSOS	9.1 INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos, lugares de cultos, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa	100-300 M² mayor 300 M²	@ X	@ X	@ X	X X	0 0	0 0	0 0	X X	
10 INSTALACIONES PARA LA SEGURIDAD	10.1 INSTALACIONES PARA LA SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACION DE JUSTICIA	Estación de bomberos, juzgados, cortes, Comandancias, cuartel y colegios de policia Centros de readaptación social y agencias de ministerio público	hasta 500 M² cualq. Sup	X X	X X	X X	X X	0 X	0 X	0 X	X X	
11 SERVICIOS EN GENERAL	11.1 BODEGAS Y DEPOSITOS MULTIPLES	Productos perecederos, frutas, legumbres, carnes, lácteros, productos duraderos, abarrotes, muebles, ropa, aparatos integrados al comercio	hasta 250 M² 251-500 M²	X X	0 X	0 0	0 0	0 0	0 0	X X	X X	
		11.2 BODEGAS ESPECIALES	Productos inflamables y explosivos, madera, gas, combustibles, solventes, productos químicos, explosivos en general.	cual. Sup.	X	X	X	X	X	X	X	X
	11.3 TALLERES FAMILIARES DE SERVICIO EN GENERAL, EXCEPTO PARA VEHICULOS	Talleres de carpintería, herrería, plomería, tapicería imprenta y otros no contaminantes	hasta 200 M²	0	0	0	0	0	0	0	X	
	11.4 GASOLINERAS	Gasolineras	cual. Sup.	X	X	X	X	X	0	X	X	
	11.5 ESTABLECIMIENTOS PARA SERVICIO LAVADO ENGRASADO DE VEHICULOS	Establecimientos de lavado, engrasado lavado de vehiculos	hasta 500 M²	X	X	X	X	X	0	X	X	
	11.6 FUNERARIAS Y VELATORIOS	Funerarias y velatorios	hasta 500 M² más de 500 M²	X X	X X	0 X	X X	0 X	0 0	0 0	X X	X X
		11.7 CEMENTERIOS	Cementerios, panteones y crematorios	cual. Sup.	X	X	X	X	X	X	X	X
12 TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN	12.1 ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos verticales y horizontales	30-50 cjns	X	0	0	X	@	0	X	X	
	12.2 TERMINALES E INSTALACIONES PARA EL TRANSPORTE	Terminales para encierro y mantenimiento de transportes de carga y pasajeros, foráneos urbanos, suburbanos	51-100 cjns. cualq. Sup.	X X	@ X	@ X	X X	@ X	0 X	X X	X X	
		12.3 CENTRALES TELEFONICAS TORRES DE TRANSMICION	Centrales telefonicas, antenas y torres de radio, televisión y telecomunicaciones	cualq. Sup.	X	X	X	X	X	X	X	X
13 INDUSTRIA	13.1 INDUSTRIA ARTESANAL Y DOMESTICA	Talleres domésticos no contaminantes	hasta 100 M²	0	0	0	0	0	0	X	X	
	13.2 INDUSTRIA MEDIA	Talleres en general		X	X	X	X	X	X	X	X	

H HABITACIONAL
HM HABITACIONAL MIXTO
CM COMERCIAL MIXTO
C COMERCIAL MIXTO
CHM CORREDOR HABITACIONAL MIXTO
E EQUIPAMIENTO
EA ESPACIOS ABIERTOS

NOTA: CUANDO APARECE M² EQUIVALENTE AL LIMITE DE SUPERFICIE

simbologia
0 USO PERMITIDO
X USO PROHIBIDO
@ USO CONDICIONADO AL VISTO BUENO DEL CONSEJO CONSULTIVO PERMANENTE DEL CENTRO HISTORICO

ARTICULO 28

TABLA No. 2

NORMATIVIDAD DE LA LOTIFICACION CENTRO HISTÓRICO DE OAXACA

CLAVE	ZONIFICACIÓN	ANCHOS MÍNIMOS DE LA CALLE	LOTES MÍNIMOS M²	COS %	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	NIVELES MÁXIMOS	ALTURA MÁXIMA METROS	ESTACIONAMIENTO
H1	HABITACIONAL	8.00	120		60	1		4 auto/viv.
H2						2		7.2 auto/viv.
HM2	HABITACIONAL MIXTO	8.00	120		60	2		7.2 auto/50m² construidos
CM2	COMERCIAL	10.00	200		70	2		7.2 auto/50m²
CM3	MIXTO					3*		10.4 construidos
C2	COMERCIAL	10.00	200		70	2		7.2 auto/50m² construidos
CHM2	CORREDOR	10.00	200		70	2		7.2 auto/50m²
CHM3	HABITACIONAL MIXTO	10.00	200		70	3		10.4 construidos

COS: Porcentaje de Area en planta baja que se permite ocupar como máximo.
NOTA: Esta normatividad se aplicará estrictamente en lotes baldíos y predios con edificios no patrimoniales susceptibles de subdividirse. los edificios patrimoniales no se podrán subdividir.

3. ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO DEL CENTRO HISTÓRICO

3.1. IMAGEN OBJETIVO.

3.1.1. OBJETIVOS PARA LA CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO.

OBJETIVOS GENERALES

Los objetivos generales que propone el Plan Parcial para la conservación y el mejoramiento del Centro Histórico de Oaxaca de Juárez son:

- Mantener la función y el carácter del Centro Histórico como un Centro de ciudad dinámico y vivo, con la diversidad de actividades comerciales, turísticas, culturales, recreativas y sociales que hoy ofrece, además de los usos habitacionales que aseguren la permanencia de la población en beneficio de la vitalidad del mismo.
- Establecer una estructura urbana integral al funcionamiento de la ciudad, que ordene el desarrollo del Centro Histórico para asegurar la protección y conservación del patrimonio natural, cultural y edificado del mismo.
- Determina los mecanismos e instrumentos necesarios para la conservación y la protección del patrimonio del Centro Histórico, con la participación de la Regiduría y la Coordinación General del Centro Histórico y de las organizaciones comunitarias correspondientes.
- Reglamenta toda edificación patrimonial que deba ser conservada, a partir del inventario actualizado por el diagnóstico.
- Estimular el uso habitacional y las actividades tradicionales del Centro Histórico, para reforzar el arraigo de la población y su atractivo turístico.
- Descartar la construcción de nuevos equipamientos regionales generadores de congestión en el área de estudio e incentivar el fortalecimiento de otros Subcentros en las zonas norte y nororiente, las cuales registran un mayor crecimiento.
- Racionalizar la estructura vial y las rutas del transporte público, para impulsar un Centro Histórico básicamente peatonal y dar mayor fluidez a la circulación vehicular.
- Mejorar la imagen urbana en general, mediante el rescate de la arquitectura tradicional y vernácula a través de la reglamentación de las nuevas edificaciones y la revisión de la señalización comercial.

OBJETIVOS PARTICULARES.

Suelo.

- Se define los usos del suelo, mezclando el uso comercial y mixto con el habitacional, de acuerdo con el carácter y potencial de las diferentes zonas del

centro, para frenar la expulsión de población y el deterioro de los edificios de vivienda.

- Normatividad del suelo para contribuir a controlar la especulación con el valor del mismo y conformar un marco normativo que fomente las inversiones en la rehabilitación de monumentos históricos.
- Reglamenta los usos del suelo como un factor determinante para el mejoramiento de la imagen urbana en el Centro Histórico.
- Evita usos incompatibles o generadores del deterioro de la imagen urbana, como bodegas y talleres con tendencia actual a crecer en la zona sur del centro histórico.

Vivienda.

- Conservar el uso habitacional en la zona central y en los barrios tradicionales, a través de la reglamentación del uso del suelo y de programas de mejoramiento de dichos barrios.
- Promover el mejoramiento de las vecindades existentes en mal estado y la adquisición de las mismas por sus actuales residentes, a través de la realización de programas piloto.

Vialidad y Transporte.

- A nivel de ciudad, es importante impulsar la construcción del libramiento al norte, poniente y sur para descargar el Periférico de transporte regional. Así mismo, se propone reubicar la Central de Autobuses y la Terminal de Abasto, actual nodo conflictivo en la zona, reutilizando las instalaciones con un uso de cobertura local.
- Reordenar la estructura vial de acuerdo a movimientos de origen y destino de la ciudad, estableciendo una jerarquía para los movimientos vehiculares privados y de transporte colectivo y ampliando la red de calles peatonales.
- Racionalizar las rutas de transporte colectivo, para descongestionar las vías actualmente saturadas y dar una mayor fluidez a la circulación.
- Mejorar las condiciones ambientales y funcionales de las vías de uso preferente o exclusivo de peatones, como arbolamiento y dotación de mobiliario urbano.
- Establecer un programa de estacionamientos en el perímetro de la zona Centro, con prohibición de estacionamiento en la vialidad primaria o preferente para el transporte colectivo, para lo cual se propone la reutilización de los predios ocupados por pequeñas terminales actualmente y aplicar estímulos a propietarios y usuarios.
- Aplicar los horarios de carga y descarga, tanto para las zonas de abasto (Mercados Benito Juárez y 20 de Noviembre) como para las zonas comerciales y administrativas.

- Mejorar la señalización vial, comercial y turística en toda el área de estudio.

Equipamiento Urbano.

- Desconcentrar el equipamiento educativo y las oficinas públicas, generadores de congestión, al igual que promover la formación de Subcentros y Centros de Barrio en el resto de la zona conurbada.

Patrimonio Edificado.

- Rehabilitar y aprovechar la edificación patrimonial deteriorada y sus espacios abiertos, con el objeto de albergar nuevos desarrollos culturales, financieros, comerciales y de servicios.
- Impulsar la conservación de la arquitectura tradicional y popular, como testimonio físico de la historia de la ciudad, al igual que la realización de las fiestas tradicionales de los barrios.
- Reforzar los mecanismos jurídicos y administrativos que garanticen la conservación del patrimonio existente.
- Realizar campañas educativas e informativas dirigidas a la comunidad sobre la importancia de su patrimonio natural, cultural y edificado.

Imagen Urbana.

- Mejoramiento integral de la imagen urbana del Centro Histórico mediante la aplicación del presente Plan Parcial, su Reglamento y la ejecución de programas de mejoramiento integral en las zonas de deterioro del patrimonio edificado y de la imagen.
- Impulsar el arbolamiento y la vegetación en la vialidad con mayor circulación peatonal, donde las características de la edificación, la sección de la calle y banquetas lo permitan.

3.2. ESTRUCTURA URBANA.

3.2.1. ORDENAMIENTO VIAL.

Con el objeto de lograr una mayor fluidez de la circulación vehicular en el Centro Histórico, intensificar la circulación peatonal y canalizar el transporte colectivo perimetralmente al centro, se propone el siguiente ordenamiento vial:

Circuito perimetral para transporte colectivo y ligero formado por el Periférico, Boulevard Lic. Eduardo Vasconcelos, Calz. Héroes de Chapultepec y Carretera Internacional. El tráfico regional deberá canalizarse por la margen izquierda del Río Atoyac, al poniente, y por Periférico al sur, mientras se construye el Libramiento.

Vialidad preferente para transporte ligero, con estacionamiento prohibido, estará formada por las siguientes calles:

CALLE	SENTIDO	TRAMO
20 de Noviembre-Porfirio Díaz	sur-norte	Periférico-Calz. Héroes de Chapultepec
Av. Juárez- Melchor Ocampo	norte-sur	Calz. Héroes de Chapultepec- Periférico
Mariano Matamoros-Murguía	poniente-orientado	Crespo-Libres
Av. Morelos	orientado-poniente	Pino Suárez-Tinoco y Palacios
Av. Independencia	poniente-orientado	Tinoco y Palacios-Pino Suárez
Rayón- Aldama	orientado-poniente	Melchor Ocampo-20 de Noviembre
Las Casas	orientado-poniente	Díaz Ordaz-Periférico
Ignacio Zaragoza-Dr. Pardo-La Noria-Cuauhtémoc	poniente-orientado	Periférico-Av. Universidad y Periférico

Vialidad preferente para transporte colectivo, con estacionamiento prohibido en acera, estará formada por los siguientes pares viales:

CALLE	SENTIDO	TRAMO
J.M. Díaz Ordaz-Crespo	sur-norte	Nuño de Mercado-Calz. Héroes de Chapultepec
Tinoco y Palacios-J. P. García	norte-sur	Calz. Héroes de Chapultepec-Nuño del Mercado
Miguel Cabrera	norte-sur	Nuño de Mercado-Periférico
M. Fernández Fiallo	sur-norte	Periférico-Xochitl
Xicotencatl-Pino Suárez	sur-norte	Periférico-Calz. Héroes de Chapultepec
Av. Juárez, Margarita Maza de Juárez, Calz. De la República, conexión Libres-M. Doblado	norte-sur	Calz. Héroes de Chapultepec-Periférico
Av. Morelos	orientado-poniente	Periférico-Pino Suárez y Tinoco y Palacios-Calz. Francisco I. Madero
Av. Independencia	poniente-orientado	Calz. Francisco I. Madero-Periférico
Arteaga-Mina	orientado-poniente	Manuel Doblado- Galeana (conexión a Periférico)
Nuño de Mercado-Xochitl	poniente-orientado	Periférico-Manuel Doblado

Los **cambios de sentido** propuestos son:

- Ignacio Aldama-Rayón sentido al poniente para dar continuidad a la circulación desde Periférico.
- La Noria y Cuauhtémoc entre González Ortega y Periférico, por tener sentido encontrado.

Las **intersecciones viales que requieren proyecto** son:

- Calz. Valerio Trujano, Las Casas y Periférico.
- Periférico y Av. Universidad.
- Pino Suárez y Calz. Héroes de Chapultepec

3.2.2. PEATONALIZACION

Como se ha mencionado, es intención del presente Plan dar una mayor estímulo a la circulación peatonal, desalentando la circulación vehicular en la zona central del área de estudio. Si bien existen actualmente calles peatonales que cobran gran vida con las fiestas tradicionales, cotidianamente son sendas sin autos, con deficiente ambientación y mobiliario urbano. Las ventajas de mejorar las calles existentes y ampliar la trama a un mayor radio, buscando la articulación de los nodos más importantes, serían:

- Mejorar notablemente las condiciones ambientales del Centro Histórico al reducir ruidos, humos contaminantes, congestionamiento y accidentes de tránsito.
- Mayor protección del patrimonio edificado por disminución en vibraciones, generación de polvo y contaminantes agresivos a la edificación.
- Al mejorar la ambientación y mobiliario de las calles peatonales, éstas se convertirán en paseos y parques lineales donde tanto el turista como los oaxaqueños encontrarán recreación y convivencia social.
- Las calles peatonales prolongan la estancia de la población y consecuentemente mejoran las condiciones para las actividades comerciales, recreativas y culturales, con una mayor dinámica del centro y beneficio para los comerciantes.

Adicionalmente a las sendas existentes, se propone en varias etapas peatonalizar las calles del Centro Urbano en una área de 12 cuadras, delimitada por 20 de Noviembre y Ármenla y López.

Calles peatonales propuestas, primera etapa:

En el sentido oriente-poniente Av. Hidalgo-Guerrero-Portal de Palacio-V. Trujano, Colón-Las Casas. (actualmente son peatonales las dos primeras en torno al Zócalo).

En el sentido norte-sur se prolongan: 5 de Mayo hasta Av. Independencia, y Flores Magón y C. M. Bustamante hasta Aldama.

Las **calles de uso peatonal preferente**, con circulación mixta y un tratamiento ambiental para facilitar la circulación peatonal serán:

Av. Independencia desde La Soledad hasta la Iglesia de la Merced.

Berriozabal-Dr. Liceaga desde Macedonio Alcalá hasta Pino Suárez.

Bustamante de López Rayón a Pardo para unir el nodo San Francisco con el Zócalo.

La Calz. de la República será una senda peatonal, sin restringir la circulación vehicular, aprovechando el arbolamiento existente y sus múltiples plazuelas.

En una **segunda etapa**, previa evaluación de los resultados de la aplicación de la primera etapa, se propone peatonalizar:

Quetzalcoatl de Crespo a García Vigil

Xolotl y Macedonio Alcalá de M. Pérez a Berriozabal

Zarate-Hidalgo hasta Aldama (Jalatlaco)

Las Casas-Cristóbal Colón desde 20 de Noviembre a Ármenla y López

M. Bustamante de López Rayón a Pardo para unir el nodo San Francisco con el Zócalo.

En una **tercera etapa**, a largo plazo se propone peatonalizar Ármenla y López entre Av. Independencia y López Rayón.

3.2.3. ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

Con base en los usos del suelo actuales y considerando el posible desarrollo del Centro Histórico de Oaxaca, así como los objetivos del presente Plan, la zonificación de usos del suelo propuesta es la siguiente:

H. HABITACIONAL: Zona dedicada a la conservación y desarrollo de la vivienda, corresponde a las áreas donde el carácter habitacional es dominante actualmente. Comprende los barrios tradicionales Xochimilco, Jalatlaco y el Marquesado, Las Colonias Santa María, Azucenas, Sabino Crespo y el Fraccionamiento Lomas de Antequera a las faldas del Fortín, el entorno de los parques Conzatti y Paseo Juárez.

En esta zona predominará el uso habitacional con un 80% y el resto será para usos complementarios y compatibles, como equipamientos vecinales, servicios, oficinas, consultorios, talleres familiares y comercios menores mezclados con la vivienda. Los niveles permitidos serán uno en las zonas de valor ambiental (**H1**) y dos en las áreas restantes (**H2**).

En el entorno de los monumentos religiosos, casas culturales y algunos parques se forman Centros de Barrios, donde se autorizarán usos para equipamiento básico, comercio y mixtos, vivienda-comercio-oficinas.

HM. HABITACIONAL MIXTO: Zona de uso mixto habitacional y comercial, con predominio del primero, con arquitectura tradicional y monumental a

conservar. Se permitirán los usos comercial, habitacional mezclado con comercio y/o oficinas, bancos, servicios turísticos, talleres familiares y servicios en general. Comprende la zona de la Soledad, el Carmen Alto, Santo Domingo, La Merced, Los Siete Príncipes y La Trinidad. El nivel máximo de construcción será de dos niveles.

CM. COMERCIAL MIXTO: Zona de uso mixto comercial y habitacional, mezclado con otros usos como oficinas, bancos, servicios turísticos, talleres familiares y servicios en general. Comprende la zona del Pueblito, La Consolación, San Francisco y el área entre Melchor Ocampo y Manuel Doblado, Av. Independencia y Rayón. En ésta zona y el entorno de San Francisco existe arquitectura tradicional a conservar y se permitirán dos niveles de construcción (**CM2**). En el resto de la zona son permitidos tres niveles de construcción (**CM3**).

C. COMERCIAL: Zona equivalente al Centro comercial tradicional ya consolidado, donde predomina el comercio con otros usos como oficinas, bancos, equipamiento y servicios turísticos. Se propone conservar la vivienda existente e incentivar su mezcla con otros usos. Comprende el Centro-Zócalo hasta el Mercado 20 de Noviembre al sur y se extiende al norte con cuatro manzanas hasta Santo Domingo. Contiene arquitectura monumental, relevante y tradicional a conservar y se permitirán hasta dos niveles de construcción.

CC. CORREDOR COMERCIAL: Formado por la Calz. Héroes de Chapultepec en el tramo entre Lic. Vasconcelos y Prolongación Macedonio Alcalá, y Periférico hasta la Calz. Lázaro Cárdenas, concentra comercio de mayor escala con oficinas, servicios y vivienda plurifamiliar. Se condicionará el uso de bodegas de menor escala integradas a un local comercial, ocupando hasta el 60% del área construida por predio, al igual que talleres mecánicos. La altura permitida en nuevos desarrollos será de cinco niveles.

CS. CORREDOR DE SERVICIOS: Corresponde a la Calz. Francisco I. Madero y Periférico entre la Calz. Lázaro Cárdenas y Camino Nacional. Concentrará edificios de oficinas, servicios y comercio mezclados con vivienda plurifamiliar a promover en nuevos desarrollos. La construcción de bodegas (hasta 60% del área construida por predio) y talleres será condicionada. En cuanto a alturas, se conservará un promedio de tres niveles (**CS3**), protegiendo las perspectivas visuales de la arquitectura patrimonial, excepto sobre Periférico, donde se permiten hasta 5 niveles (**CS5**).

CHM. CORREDOR HABITACIONAL MIXTO: A lo largo de la Calz. Lic. Eduardo Vasconcelos, donde forma el borde del barrio Jalatlaco y el tramo de Calz. Héroes de Chapultepec entre Prolongación Macedonio Alcalá y Venus, con importante equipamiento educativo, recreativo y de salud, se propone incentivar el

uso habitacional en nuevos desarrollos, mezclado con oficinas, servicios y comercio menor, prohibiendo la construcción de bodegas y talleres. Se permitirá hasta tres niveles de construcción.

E. EQUIPAMIENTO URBANO: En vista de la concentración existente de equipamiento en el área de estudio, sólo se permitirá la construcción de equipamiento de carácter local, educativo, cultural, de salud y abasto, con una altura máxima de dos niveles.

EA. ESPACIOS ABIERTOS. Define los predios que se usarán para la recreación y el esparcimiento como plazas, parques y jardines.

Las características de los usos determinados, en términos de compatibilidad, mezcla de usos del suelo y condiciones recomendables de LOTIFICACIÓN, se señalan en las tablas anexas.

4. PROGRAMAS

4.1. DESARROLLOS INMOBILIARIOS.

4.1.1. CENTRO ADMINISTRATIVO Y EMPRESARIAL. (ver plano E2).

Ante la dispersión de oficinas públicas y la demanda de oficinas privadas en el centro, se propone la creación de un Centro Administrativo y Empresarial entre Periférico y la Calz. Cuauhtémoc, en la zona de la Trinidad. Contando con una superficie disponible aproximada de 4.0 Has., este Centro contendrá oficinas públicas, oficinas privadas, restaurantes para empleados, servicios y estacionamientos en una construcción de 3 niveles máximo.

A nivel complementario, se propone desarrollar obras de mejoramiento en el entorno construido y la protección visual del monumento religioso La Trinidad.

Ubicación	Programa	Niveles	sup.- aprox.
Periférico, calle Cuauhtémoc y González Ortega	Centro Administrativo y Empresarial	3	4.0 Has.
	. Oficinas Públicas		
	. Oficinas Privadas		
	. Restaurantes para empleados		
	. Servicios Complementarios		
	. Estacionamientos		
	. Áreas verdes y mejoramiento del entorno construido		

4.2 VIALIDAD Y TRANSPORTE

4.2.1 PEATONALIZACION

Con el objeto de intensificar la circulación peatonal en la zona Centro-Zócalo y de unir los nodos con mayor actividad se propone la aplicación del siguiente programa de peatonalización, en las etapas mencionadas en el Ordenamiento Vial.

Programa	Acciones	Longitud
<p>1. Peatonalización de calles del Centro-Zócalo y sendas entre nodos. Primera etapa:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Av. Hidalgo, Trujano-Guerrero, Colón-Las Casas, Flores Magón, C. M. Bustamante . M. Cabrera, M. Bustamante, 5 de Mayo <p>Segunda etapa:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Quetzalcoatl, Xolotl, Macedonio Alcalá, Zárate-Hidalgo, Las Casas-Colón, Bustamante. <p>Tercera etapa:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Ármenla y López entre Av. Independencia y López Rayón. 	<ul style="list-style-type: none"> . Campaña de difusión sobre beneficios de la peatonalización . Aplicación inicial los fines de semana. . Cambio de pavimento . Arborización e instalación de macetones . Instalación de mobiliario urbano: bancas, módulos de periódicos e informativos. . Aplicación de horario de acceso y estacionamiento para autos de los habitantes y comerciantes de la zona. 	<p>1,100m.</p> <p>1,360m.</p> <p>400m.</p>
<p>2. Acondicionamiento de vialidad preferente peatonal.</p> <ul style="list-style-type: none"> . Av. Independencia . Bustamante . Berriozabal 	<ul style="list-style-type: none"> . Ampliación de banquetas y cambio de pavimento . Arborización (ficus o almendros) . Dotación de mobiliario urbano . Alumbrado público con cableado subterráneo 	<p>2,790m.</p>
<p>3. Ambientación de calles peatonales existentes</p> <ul style="list-style-type: none"> . Macedonio Alcalá . 5 de Mayo 	<ul style="list-style-type: none"> . Reglamentación de la extensión de restaurantes y cafeterías a la banqueta . Arborización e instalación de macetones . Diseño e instalación de mobiliario urbano: bancas, puestos de periódicos, flores, boleros y módulos informativos . Aplicación de horario de acceso y estacionamiento para autos de los habitantes y propietarios de inmuebles en la zona. 	<p>750m.</p>

4.2.2. TRANSPORTE DEL CENTRO HISTÓRICO

Ante la extensión de los recorridos peatonales y la necesidad de un transporte pequeño no contaminante, se propone evaluar la utilización **de transporte menor no contaminante** para la zona Central del área de estudio.

Las alternativas contempladas serían:

1. Vehículos menores con capacidad para seis personas, no contaminante, ya sea a base de gas o de energía eléctrica.

2. Bici taxis con capacidad para 2 personas.

Los recorridos serían partiendo del Zócalo a los sitios con mayor afluencia turística como Santo Domingo, La Soledad y el Mercado Juárez. Su aplicación y ruta se acordaría entre la Secretaría de Turismo y las Agencias interesadas.

4.2.3 ESTACIONAMIENTOS

La complejidad del problema de estacionamientos en el Centro Histórico, reclama diferentes alternativas, siendo la primera y más importante desalentar el uso del auto en el Centro Histórico.

- . Construcción de estacionamientos nuevos en torno a los pares viales perimetrales al Centro-Zócalo, en predios de terminales de transporte colectivo a reubicar, ubicadas en las calles Nuño del Mercado, Arista-Burgoa y Miguel Cabrera.

- . Mejoramiento de los estacionamientos existentes cuya capacidad sea mayor a los 30 autos, con la construcción de dos niveles, ubicados en el área comprendida entre las calles J. M Díaz Ordaz-Crespo, Av. Juárez-M. Ocampo, Matamoros-Murguía y Mina-Arteaga.

- . Promoción y utilización del estacionamiento de la Guelaguetza, con una capacidad de 280 autos y transporte gratuito al centro.

- . Extensión del Programa de estacionamiento de 1 hora a 2 horas en el Centro Histórico, con el corte de control entre las 14:00 y 16:00 horas. (La rotación base para el cálculo de capacidad es de 3 por día).

- . Prohibir el estacionamiento en las vías preferentes para transporte colectivo y privado.

- . Incentivos a los propietarios y usuarios de estacionamientos, a través de exención de impuestos y tarifas económicas para pensionados.

Programa	Área disponible	Capacidad No. cajones
1. Construcción de estacionamientos nuevos Reubicación de 6 terminales de transporte y la utilización de baldíos (2 niveles)	11,400m ²	840
2. Mejoramiento de estacionamientos existentes Incremento de capacidad de 8 estacionamientos con la construcción de un segundo nivel.	9,745m ² .	720
3. Promoción y utilización del estacionamiento del Auditorio Guelaguetza		280
4. Extensión del Programa de Estacionamiento en las calles del Centro Histórico a dos horas		3,000
Capacidad Total		4,840

4.2.4 HORARIOS DE ABASTO Y SERVICIOS.

Se continuará aplicando el horario actual para las actividades de carga y descarga en los mercados y comercios es de las 20:00 a las 7:00 horas.

El servicio de recolección de basura debe darse entre las 6:00 y 8:00 horas, evitando obstruir la circulación vehicular en horas pico.

4.3 RESCATE Y APROVECHAMIENTO DEL PATRIMONIO.

4.3.1 PATRIMONIO CULTURAL.

Si bien existen importantes fiestas tradicionales en el Centro Histórico de Oaxaca, como la Guelaguetza (julio) la Fiesta de la Soledad y la Noche de Rábanos (diciembre), se propone aprovechar más el rico espacio urbano, los centros y tradiciones culturales con que cuenta el Centro Histórico, al igual que la constante afluencia de turistas con la organización de eventos como:

1. Festival del Centro Histórico de la Ciudad de Oaxaca, con la organización de conciertos de música, exposiciones de los pintores y artistas jóvenes y reconocidos, muestras de cine y vídeo, presentaciones de teatro y organización de recorridos por los sitios de mayor valor del centro, a realizar cada año en la Guelaguetza, teatros, museos, iglesias y plazas.

2. Muestra Artesanal y gastronómica Oaxaqueña, exposición y venta de productos de artesanos de la ciudad y de comunidades como los mixes, triques, huaves, chinantecos, zapotecos y mixtecos, combinada con platillos de la amplia cultura gastronómica de la región, con la participación de los artesanos y restauranteros, a realizar anualmente en plazas y calles peatonales.

3. Eventos culturales, con obras de teatro, conciertos y exposiciones, a realizarse el último viernes de cada mes, en plazas como la de la Soledad, en el Parque Acueducto o en la Guelaguetza.

4.3.2. PATRIMONIO NATURAL (ver plano E3)

Este programa contempla la conservación y revitalización de áreas verdes relevantes, así como el mantenimiento constante de los jardines y plazas arborizadas en el Centro Histórico. Las acciones específicas son:

1. Mejoramiento del Cerro del Fortín. Histórico mirador de la Ciudad de Oaxaca, se propone arborizarlo en las zonas deforestadas, la ampliación de la Calz. El Fortín con una senda peatonal, dotación de mobiliario urbano al mirador, conservación de las áreas verdes al sur de la Carretera Internacional, que tienden a ser absorbidas por la vivienda y promover las visitas al Planetario y al Observatorio.

2. Revitalización del Río Jalatlaco en el tramo entre el Parque de la Cascada y la Calz. Héroes de Chapultepec, con el objeto de aprovechar su potencial recreativo y darle continuidad a la reconstrucción realizada del Acueducto, se propone convertirlo en un Corredor Recreativo a través de: la limpieza de sus márgenes y descontaminación del río con el control de las descargas domésticas, construcción de sendas peatonales con dotación de bancas y basureros, instalación de alumbrado y mejoramiento de la seguridad.

3. Mejoramiento del Jardín Sócrates. El paseo y deleite de las nieves del Jardín Sócrates es tradicional para los oaxaqueños. El estado actual de los puestos y sombrillas requiere un rediseño con materiales inoxidables que proporcionen suficiente sombra.

Finalmente, vale destacar la importancia de la conservación de las zonas verdes y plazas más arborizadas del Centro, como El Zócalo, El Paseo Juárez, el Jardín Sócrates, el Jardín Conzatti, y otras, las cuales son nodos recreativos para los turistas y la población oaxaqueña de todas las edades.

Programa	Acciones	Superficie
1. Mejoramiento del Cerro el Fortín	<ul style="list-style-type: none"> . Arborización de áreas deforestadas . Ampliación sección de la Calz. Cerro el Fortín, incluyendo una senda peatonal . Dotación de bancas, basureros y ornato al Mirador. limpieza de visuales . Conservación y arborización de las zonas verdes al sur de la Carretera Internacional 	24.0 Has.
2. Revitalización del Río Jalatlaco	<ul style="list-style-type: none"> . Limpieza y descontaminación con control de descargas domésticas de aguas negras . Construcción de sendas peatonales con dotación de bancas, basureros y ornato . Instalación de alumbrado y mejoramiento de la seguridad 	3,575m ² .
3. Mejoramiento del Jardín Sócrates	Rediseño y dotación de puestos de ventas de nieves y sombrillas.	3,850m ² .

4.3.3. PATRIMONIO EDIFICADO

El creciente deterioro y destrucción del patrimonio edificado en el Centro Histórico de Oaxaca reclama un Programa de intervención a diferentes niveles, de los cuales son prioritarios:

1. La elaboración de un Catálogo del Patrimonio Edificado, a cargo del INAH que actualice y ubique la arquitectura monumental, relevante y tradicional y al mismo tiempo incorpore la arquitectura popular a conservar.

2. La rehabilitación y aprovechamiento de los Monumentos deteriorados y/o con usos incompatibles, al igual que sus espacios abiertos.

3. La restauración de arquitectura relevante y tradicional en mal estado, con incentivos a los propietarios, a través de exención de impuestos.

Programa	Acciones	Superficie aprox.
1. Elaboración del catálogo del patrimonio edificado	<ul style="list-style-type: none"> . Elaboración de fichas de los inmuebles con valor patrimonial, con su levantamiento respectivo. . Incorporación de arquitectura popular o de valor ambiental a conservar, en el área de estudio total. 	1500 inmuebles aprox.
2. Rescate y aprovechamiento del patrimonio	<ul style="list-style-type: none"> . Casa Fuerte: rehabilitación y aprovechamiento como desarrollo turístico-comercial (manzana ubicada entre las calles V. Trujano, al norte, Las Casas, al Sur, Flores Magón, al oriente y 20 de Noviembre, al Poniente) . El Carmen Alto. Rescate de instalaciones para uso administrativo, cultural y comercial. Mejoramiento del espacio abierto con limpieza y ornato. . Iglesia de Santo Tomás Xochimilco. Mejoramiento del espacio abierto con ornato y dotación de bancas. 	6,300m2. 9,300m2. 2,000m2.
3. Restauración de arquitectura relevante y tradicional deteriorada.	<p>En general con usos mixtos y habitacionales, se requiere promover la restauración entre otros inmuebles prioritarios los siguientes::</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Casa la Carreta, Ignacio Rayón 520 2. Porfirio Díaz 111 3. García Vigil 403 4. García Vigil 805, Esq. Cosijopi 5. Macedonio Alcalá 301 6. Matamoros 301 Esq. Porfirio Díaz 7. Manuel Doblado 413 8. Melchor Ocampo 400 9. Melchor Ocampo 417 10. 5 de Mayo 313 11. Reforma 200 12. Libres 207 13. Libres 212 14. Guerrero 105 15. Cristóbal Colón 112 16. Av. Independencia 206 17. Av. Independencia 1300 18. Av. Independencia 1402 19. Av. Independencia 1406 20. Mier y Terán Esq., Av. Hidalgo 	

4.4 MEJORAMIENTO DE BARRIOS

La existencia de arquitectura popular o de valor ambiental en los barrios tradicionales del Centro de Oaxaca como Xochimilco y Jalatlaco, y la continuidad en la celebración de fiestas religiosas patrocinadas por vecinos y templos, son valores de la zona habitacional a conservar. En general en estos barrios se propone mejorar la imagen urbana, a través de la conservación de la arquitectura popular, controlar la señalización comercial y ambientar las calles que requieran arborización y mobiliario urbano. Los barrios de nuevo desarrollo deben contar con un reglamento que regule el tipo de arquitectura, la construcción de vivienda y el crecimiento de usos incompatibles. En el caso del Pueblito, se aplicará un programa de mejoramiento de la imagen urbana.

Mejoramiento de Barrios	Acciones	Superficie Has.
El Pueblito	<ul style="list-style-type: none"> . Reglamentación y limpieza de anuncios comerciales en todo el barrio y sobre Periférico . Sembrar pantalla de árboles frente a los edificios discordantes . Control de materiales y gama de colores . Arborización y dotación de mobiliario urbano a callejones. 	19.80

4.5 VIVIENDA

4.5.1 MEJORAMIENTO DE COLONIAS POPULARES

Las colonias populares ubicadas en las faldas del Cerro del Fortín, como Santa María del Marquesado, Azucenas y el Fraccionamiento Lomas de Antequera, requieren un programa de mejoramiento de vivienda y espacios abiertos, que incluya pavimentación y arbolamiento. Esta zona está delimitada, por las calles de: División de Oriente, Carretera Internacional, Juan Escutia y Niño Artillero, representa una superficie de **37.5 Has.**

4.5.2 MEJORAMIENTO DE VECINDADES

La existencia de más de un centenar de vecindades en el Centro Histórico, la mayoría en mal estado, es el efecto de la creciente demanda de vivienda. En caso de incrementarse puede generar un mayor deterioro del patrimonio edificado y de la calidad de la vivienda. En consecuencia se propone la elaboración de un inventario de las vecindades registradas, con la evaluación de aquellas que registren un alto grado de deterioro, para aplicar un programa de mejoramiento y se promueva la adquisición por los actuales habitantes, a través de acciones coordinadas con el Instituto de Vivienda de Oaxaca. En principio se propone la

aplicación de un Programa Piloto en las zonas de mayor concentración de vecindades como Xochimilco o el Marquesado, con los siguientes casos:

Ubicación vecindades	Acciones	No. aprox. de familias
1. Xochimilco Calle Ignacio Allende No. 305	. Mejoramiento de construcción e instalaciones eléctrica, hidráulica y sanitaria. . Impulso a la adquisición por sus habitantes actuales	10
2. El Marquesado Calz. División Oriente No. 215		9
3. La Soledad, Av. Independencia No. 301		4
4. Abasolo No. 420 Esq. Libres (Casa Chata)		12

4.5.3 CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA

La conservación y promoción de vivienda en el Centro Histórico, como elemento dinamizador y de arraigo de la población, al igual que su creciente demanda, hacen necesaria la aplicación de un Programa de construcción de vivienda nueva. Por tales razones, se propone la utilización de **13 baldíos** existentes al Sur de Xochimilco, con una superficie aproximada de **15,270m².**, ubicados entre las calles Crespo y Macedonio Alcalá, Calz. Héroes de Chapultepec y Faustino G. Olivera-Xolotl, para la construcción de vivienda media entre 1 y 2 niveles, de acuerdo al perfil de la calle, a través de un Programa coordinado con el Instituto de Vivienda de Oaxaca.

4.6 DIFUSIÓN DEL PLAN PARCIAL

El acervo patrimonial con que cuenta el Centro Histórico de Oaxaca es producto del interés y participación de su comunidad, a través de un gran abanico de organizaciones y de acciones municipales y particulares dadas históricamente. La realización reciente de un plebiscito en torno a una decisión de arte urbano, marca un antecedente positivo de participación colectiva en los problemas del Centro. Si bien es cierto, estos elementos son alentadores, el deterioro actual del patrimonio edificado y la problemática del Centro reclaman una campaña de difusión del Plan Parcial de Conservación del Centro Histórico, que regule y dé continuidad a la participación ciudadana, los lineamientos generales de la campaña serían:

1. Objetivos

- Concientización de la necesaria labor colectiva para la defensa y conservación del Centro Histórico.
- Promover los eventos culturales, las fiestas tradicionales y actividades relevantes a realizar en el Centro.
- Captar la opinión y sugerencias en torno al accionar del Ayuntamiento y de la comunidad en la preservación del Centro.

2. Destinatario

La información será orientada a las fuerzas sociales y económicas actuantes en el Centro y en particular a sus habitantes. A los grupos vecinales, civiles y gremios organizados, Colegios de Ingenieros y Arquitectos e Instituciones Académicas.

3. Medios

- **Radio y Televisión:** Realización de Programas trimestrales donde además de difundir las acciones del Plan, se fomente una opinión crítica captando sugerencias y comentarios de la comunidad y se difundan los eventos a realizar.
- **Periódico mural:** A ubicar en un mobiliario específico, en los nodos de mayor actividad y calles peatonales donde se informe en lenguaje sencillo sobre el Plan Parcial, acciones en ejecución y se publique artículos de urbanistas, estudiosos y habitantes del Centro Histórico.
- **Cartel y volantes:** Mensaje sintético, gráfico y claro sobre el lanzamiento de la campaña por la conservación del Centro Histórico.
- **Folleto o Tríptico:** Difusión del Plan Parcial de Conservación del Centro Histórico en términos gráficos y sencillos.
- **Buzón del Centro Histórico:** para captar las sugerencias y quejas de la comunidad en general; ubicarlos en el Zócalo, en el Ayuntamiento y en las Oficinas de la Coordinación General del Centro Histórico.

5. INSTRUMENTOS DEL PLAN

Los programas planteados para cumplir con la estrategia del presente Plan, requieren de un soporte instrumental que dé validez jurídica al Plan Parcial y fomente el apoyo y estímulo económico a los particulares, para su participación activa en la realización de las acciones. Estos instrumentos se han agrupado de la siguiente manera :

5.1 LINEAMIENTOS FINANCIEROS

5.1.1 PROGRAMA DE 100 CIUDADES

El Programa de 100 Ciudades se inició durante la administración pasada, su continuidad se establece en el Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000, dentro del capítulo de Desarrollo Social en lo correspondiente al Desarrollo Urbano de las 100 Ciudades Medias.

Se incluye también en el PND 95-2000, el Impulso a la Participación Ciudadana para sumar esfuerzos "en la construcción de infraestructura urbana y en la prestación de servicios públicos".

El Programa de 100 Ciudades plantea en su Programa de Renovación Urbana de los Centros de las Ciudades, el apoyo normativo, financiero y participante a nivel federal, para realizar las acciones que se derivan del presente Plan. Propone el financiamiento de las acciones mediante aportación conjunta de la Federación, el Estado, el Municipio, recursos privados y crediticios, de acuerdo al tipo de acción y señala la participación adicional de organismos como: BANOBRAS, NAFIN, CFE, TELMEX, para apoyos alternativos de crédito y financiamiento.

Señala que las autoridades municipales son la parte fundamental, por su contacto con la problemática , con la comunidad y las autoridades estatales: los apoyos técnicos y los avales en las gestiones relativas al crédito de los ayuntamientos.

Establece que la iniciativa privada, podrá participar en las oportunidades de inversión que se generen dentro del Programa y que la comunidad participará mediante recursos materiales y mano de obra en acciones directas en su entorno inmediato.

5.1.2 PATRONATO PARA EL MEJORAMIENTO DEL CENTRO HISTÓRICO

Los aspectos de promoción de los programas y de vigilancia de su cumplimiento, recaerán en el **PATRONATO PARA EL MEJORAMIENTO DEL CENTRO HISTÓRICO**, el cual deberá conformarse con representantes de :

Municipio (Coordinación General del Centro Histórico), Consejo Consultivo Permanente del Centro Histórico, Asociaciones de Profesionales y Cámaras de la

Ciudad, la Comunidad residente en la zona centro y representantes de la Federación en el ámbito de su responsabilidad, como INAH, INBA, SEDESOL.

Estos en conjunto evaluarán las propuestas a desarrollarse dentro del Centro Histórico y darán seguimiento a las gestiones necesarias para llevarlas a cabo la recomendación del Plan es que este Patronato al igual que el Consejo Consultivo Permanente tengan una participación constante, más allá de períodos municipales, para permitir la continuidad y vigilancia adecuada a los proyectos de mediano plazo

5.1.3 APOYOS FINANCIEROS Y ESTÍMULOS FISCALES

Desde el punto de vista financiero será necesario crear instrumentos que alienten a particulares, propietarios de inmuebles y a la comunidad en general a participar en la Conservación del Centro Histórico, quienes podrán tener las siguientes modalidades:

- Exenciones fiscales a obras de rescate y restauración de inmuebles patrimoniales.
- Exenciones fiscales temporales a comerciantes que participen en obras de rescate y mejoramiento de la imagen urbana.
- Permisos adicionales en el Corredor Urbano del Periférico y otras zonas de la ciudad que generen recursos para canalizarlos al Centro Histórico, (Transferencia de Potencialidad)
- Créditos nacionales e internacionales para el rescate y conservación de monumentos.

5.2 LINEAMIENTOS JURÍDICOS

Los apoyos jurídicos tienen como finalidad regular y vigilar el seguimiento del Plan Parcial, dentro del marco legal municipal, estatal y federal; de esta manera, es necesario contar con los siguientes documentos :

1. La aprobación del Plan Parcial de Conservación del Centro Histórico, por parte del Cabildo Municipal.
2. El Reglamento del Centro Histórico
3. El Catálogo o Inventario de Inmuebles Patrimoniales del Centro Histórico

5.2.1 REGLAMENTO DEL CENTRO HISTÓRICO

El Reglamento del Plan Parcial de Conservación del Centro Histórico comprende las disposiciones relativas a lo técnico y administrativo, para la vigilancia de los aspectos constructivos, dentro del perímetro del Centro Histórico, en este caso el municipio ha desarrollado durante 1994, el Reglamento General del Centro Histórico para la Protección del Patrimonio Cultural del Municipio de

Oaxaca de Juárez , el cual se ha revisado y complementado con la realización del presente Plan y forma parte integral del mismo.

5.2.2 INVENTARIO DEL PATRIMONIO

El Inventario del Patrimonio del Centro Histórico de Oaxaca, como ya se mencionó, ha revisado los listados existentes anteriormente y ha actualizado la información a la fecha, en el se han incluido e identificado: la arquitectura popular que conforma zonas ambientales como los barrios de Xochimilco y Jalatlaco, el patrimonio natural conformado por los espacios abiertos, zonas arboladas, el Río Jalatlaco, los que constituyen parte importante dentro del Patrimonio del Centro Histórico.

Este inventario será la base de información, para desarrollar posteriormente los trabajos detallados relativos al Catálogo del Patrimonio del Centro Histórico de Oaxaca.

5.3 LINEAMIENTOS ADMINISTRATIVOS

5.3.1 ORGANISMOS DEL SECTOR PUBLICO

Las labores de administración y vigilancia dentro del centro histórico las llevará a cabo el municipio a través de la Coordinación General del Centro Histórico y de las direcciones responsables de los aspectos viales, de mercados y sanidad correspondientes.

Por lo que se refiere a las autorizaciones para la realización de cualquier obra, las funciones continuarán concentrándose en la Ventanilla Única de la Coordinación General del Centro Histórico, que comparte responsabilidades con el INAH, en lo referente a los inmuebles de carácter patrimonial y a la zona de monumentos decretada, como se establece en el Convenio ya celebrado entre estas dos instancias.

5.4 PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD

5.4.1 ORGANISMOS DEL SECTOR PRIVADO

La Ciudad de Oaxaca tiene la ventaja de contar con diversos organismos de carácter privado, interesados en la Conservación del Centro Histórico, entre los que se encuentran:

Consejo Consultivo Permanente del Centro Histórico, PRO-OAX, y otros cuyas actividades a la fecha han estado orientadas fundamentalmente a los aspectos de vigilancia.

Estos organismos podrán incorporarse a través de representantes en la conformación del Patronato del Centro Histórico, así como las Cámaras de Comercio, Industria de la Transformación, Industria de la Construcción y Asociaciones Profesionales, para desarrollar actividades de difusión, promoción y realización de los programas para la Conservación de Centro Histórico de manera integral.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DE LAS AGENCIAS DE TRINIDAD DE VIGUERA Y
PUEBLO NUEVO, DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE
JUÁREZ, OAXACA***



**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.	16
• Plan Nacional de desarrollo 2001-2006.	17
• Programa de Vivienda 1995-2000.	17
• Programa de Desarrollo del Sector Turismo 1995-2000.	18
• Programa de Medio Ambiente 1995-2000.	20
• Plan Municipal de Desarrollo 1999-2001.	21
2. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO.	25
2.1. Análisis del medio físico natural de las áreas naturales del área de estudio.	26
• Localización.	26
• Topografía.	26
• Geología.	26
• Edafología.	26
• Hidrografía.	27
• Vegetación.	27
• Clima.	27
2.2. Análisis de la problemática ambiental y la vocación de las áreas naturales de la zona de estudio, riesgo potencial y zonas vulnerables.	28
• Vocación natural.	28
• Problemática ambiental.	28
• Riesgo potencial.	29
• Zonas vulnerables.	30
2.3. Análisis del contexto urbano.	30
• Antecedentes del desarrollo urbano.	30
• 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.	31
2.4. Aspectos demográficos.	32
• Población y dinámica de crecimiento.	32
• Población económicamente activa.	34
• Nivel de ingresos.	34
2.5. Aspectos económicos.	34
• Actividad inmobiliaria en el área.	34
2.6. Aspectos sociales.	35
• Organizaciones sociales urbanas y grupos con incidencia en los procesos urbanos de la zona.	35
• Tenencia de la tierra en el área de estudio.	36

2.7. Estructura urbana.	36
• Área urbana actual y morfología urbana.	36
• Usos del suelo.	37
• Equipamiento urbano.	39
• Red vial y transporte.	41
• Infraestructura urbana.	42
2.8. Asentamientos humanos irregulares en la zona.	42
• Población residente y estructura sociodemográfica.	43
• Impacto urbano y ambiental que provocan.	43
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
• Actividades recreativas, deportivas y turísticas.	50
• Áreas de preservación ambiental.	50
3.3. Estimación de las demandas generadas sobre los componentes de la estructura urbana.	51
• Suelo urbano.	51
• Vivienda.	51
• Equipamiento urbano.	52
• 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.	61
• Equipamiento.	62
• Vialidad y transporte.	62
• Infraestructura urbana.	63
• Patrimonio histórico, artístico y cultural.	63
• Desechos sólidos.	63
• Prevención y atención de emergencias urbanas.	63
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.	67
5.2. Estructura urbana.	68
• Clasificación del territorio.	68
• Límites de las zonas urbanizadas y urbanizables de desarrollo concertado.	69
• Subcentros urbanos y áreas concentradoras de actividad.	69

• Equipamiento urbano.	70
• Vialidad.	70
• Parque ecológico.	71
• Zonas de preservación ecológica.	71
• Zonas agrícolas y pecuarias.	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).	75
• 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.	79
• Zona H2- Habitacional de baja densidad.	80
• Zona H3. Habitacional de densidad media.	81
• Zona HS2- Habitacional de baja densidad, con comercio y servicios dentro de la vivienda.	82
• Zona HS3- Habitacional de densidad media con comercio y servicios dentro de la vivienda.	84
• Zona CS1- Comercio y servicios de baja intensidad.	85
• Zona CS2- Comercio y servicios de intensidad media.	88
• Zona CS3- Comercio y servicios de alta intensidad.	91
• Zona E- Equipamiento.	95
• Zona AD- Área de donación.	98
• Zona V- Zona verde.	100
• Zona PAE2- Parque ecológico limitado de baja intensidad.	101
• Zona I1- Industria ligera, bodegas y talleres.	103
• Zona IN- Infraestructura.	106
• Zona CA- Cuerpos de agua.	107
• Zona AP- Agrícola y pecuaria.	107
• Zona PE- Preservación ecológica.	108
6.3. Normas técnicas generales de uso y aprovechamiento del suelo.	110
• Disposiciones generales de zonificación secundaria.	110
• Alineamiento.	110
• Restricciones a la construcción.	111
• Integración al contexto e imagen urbana.	111
• Muros de contención.	112
• Ordenamiento ecológico.	112
• Estacionamiento de vehículos.	112
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.	117
• Alineamiento.	117
• Restricciones al frente y colindancias.	117
• Integración al contexto e imagen urbana.	118

• Ordenamiento ecológico.	118
• Servicios mínimos de infraestructura urbana.	121
• Vías públicas.	122
• Elementos viales.	123
• Equipamiento urbano.	124
• Mobiliario urbano.	125
• Señalización.	127
• Anuncios en la vía pública.	128
7. ACCIONES PRIORITARIAS.	129
7.1. Acciones de ordenamiento ecológico y protección ambiental.	130
7.2. Acciones de desarrollo urbano.	130
7.3. Áreas y Programas de Desarrollo Urbano, y Programas de Manejo.	131
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.	140

I. ANTECEDENTES

1.1. INTRODUCCIÓN

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de las Agencias Municipales de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo, 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 Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo, 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, tiene una superficie total de 1,219.79 hectáreas, repartidas de la siguiente forma: 1). 397.96 hectáreas en la Agencia Municipal de Pueblo Nuevo; 2). 821.83 hectáreas en la Agencia Municipal de Trinidad de Viguera, ambas áreas contienen el área urbana actual, áreas agrícolas y parte del parque ecológico.

En el área de estudio existen problemáticas específicas como:

- El crecimiento físico habitacional de asentamientos irregulares en parte de la superficie del Parque Ecológico.
- El deterioro ambiental en el Parque Ecológico, particularmente la erosión y contaminación de las cañadas
- Los asentamientos humanos carentes de dotación, conexión y mantenimiento de infraestructura, servicios y equipamiento urbano.
- Crecimiento urbano desordenado y carente de integración física y funcional en su estructura urbana.
- Irregularidad en la tenencia de la tierra.
- Contaminación de mantos freáticos.

Respecto a la problemática antes descrita el Plan expresa los siguientes propósitos:

- Proporcionar al Gobierno del Estado de Oaxaca, al Municipio de Oaxaca de Juárez, a las Agencias Municipales de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo

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 las zonas agrícolas, las de difícil acceso topográfico y el Parque Ecológico.
- Concretar 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 las características del Plan, las bases jurídicas en que se sustenta y la definición del área de estudio.

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 Desarrollo Urbano de las Agencias Municipales de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo, Oaxaca de Juárez.

1.2. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

Las Agencias Municipales de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo se ubican al noroeste de la ciudad de Oaxaca. La Agencia Municipal de Pueblo Nuevo queda comprendida en su totalidad en área urbana y tiene una superficie de 397.96 hectáreas; y la Agencia Municipal de Trinidad de Viguera queda comprendida en su totalidad dentro del área de estudio del Plan Parcial con una superficie de 821.83 hectáreas. Así, entonces el área de estudio comprende una superficie total de 1,219.79 hectáreas.

Las colindancias del área de estudio en su conjunto son: Al noroeste, con el municipio de San Pablo Etlá, al este con el Parque Ecológico, al sur con la Agencia Municipal de Santa Rosa Panzacola y la cabecera municipal y distrital de "Xochimilco", al oeste limita con el Municipio de San Pablo Etlá.

1.3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

El Plan Parcial de las Agencias de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo, 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 Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo, 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. Precizando 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 Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo, 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 Público 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 los 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 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: Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo.

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 reuso.

Estructura urbana.

- Se propone un corredor urbano en la zona de estudio en la prolongación de la carretera Internacional, denominada también carretera Cristóbal Colón.

Estructura vial.

- A nivel metropolitano la principal acción con incidencia en el área de estudio es la terminación del Libramiento Norte (vialidad de acceso y horario controlado)

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.

Las condicionantes del sector Desarrollo Urbano y de otros sectores del Gobierno Federal que inciden sobre el desarrollo urbano de la ciudad de Oaxaca

son normativas en la elaboración de la estrategia del *Plan Parcial de Desarrollo Urbano de las Agencias de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo, Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca*.

- **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.**

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 que contiene este programa son:

1). 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 del 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 turístico, 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, 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 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: Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo.

Agencia Municipal de Pueblo Nuevo

- Ampliar la construcción de la línea de distribución de agua potable de 9,075 m, más la instalación de un equipo de bombeo.
- Realizar bajo el programa de alcantarillado la construcción de un colector de 1,500 m., la ampliación de la red de atarjeas en 4,829 m. y 1,450 de subcolector
- Incrementar la construcción de infraestructura urbana en 1,360 m. de guarniciones, 050 m² de banquetas y 5,100 m² de calles con pavimento hidráulico.
- Construir bajo el programa de alcantarillado 900 m. de colector 1,100 m. de subcolectores.
- Construir la línea de distribución eléctrica de baja tensión 155 KMP.
- Realizar la renivelación y cuneteo de caminos rurales en 20,000 M².

Agencia Municipal de Trinidad de Viguera

- Mejoramiento de la cobertura y eficiencia de los servicios municipales
- Rehabilitar un pozo profundo en el programa de agua potable y ampliar la red de distribución a 5,100 m.
- Construir 10,500 m. de atarjeas
- Construir 300 letrinas para servicios públicos
- Ampliar la línea de distribución eléctrica de baja tensión a 4.00 KMP
- Conservar la red de caminos rurales en 5,700 M².
- Realizar obras de infraestructura urbana construyendo 21,000 m. de guarniciones, 25,200 M² de banquetas, 39,700 M² de calles con pavimento hidráulico
- Construir un Centro de Salud para el servicio de la comunidad.
- Edificar una biblioteca pública.
- Construir la protección del campo de pelota mixteca.
- Construir una aula en el programa de escuelas.

- **PROYECTOS ESPECÍFICOS**

- Recuperación de la Cuenca “Río Atoyac”.*

- Los objetivos de este proyecto de la Comisión Nacional del Agua son: a) Rescatar de la erosión la cuenca hidrológica del Río Atoyac

- 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 del 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 del libramiento, destacan: disminución y extinción de especies de flora y fauna silvestre; modificación y deterioro del paisaje; uso inadecuado del 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 18 kilómetros, comprenden: 1). 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; 5). 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 50 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; propagarse 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 y eco-cultural Viguera-San Felipe del Agua*, el cual comprende del kilómetro 0.00 al kilómetro 8.800, considerando: a) La reparación de la vialidad en los tramos dañados; b) Acciones de reforestación y; c) Instalaciones de tipo eco-cultural.

- Las instalaciones de tipo eco-cultural se integran con: 1). Instalación de un vivero; 2). Instalación de jardín botánico con herbolario; 3). Señalización del área para bici-vía; 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 ecoturísticas 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: 1). 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 minicentros de comestibles, parrillas y sanitarios ecológicos; 9). Viveros; 10). Zoológico en libertad; 11). 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 lancha y la pesca; 16). Salones de usos múltiples (fiestas infantiles, 15 años, juegos de mesa, etc.); 17). Ruta zafari fotográfico; 18). Casetas de control con minimercados de comestibles, artículos fotográficos, postales y sanitarios ecológicos; 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

El área de estudio se localiza al noroeste de la ciudad de Oaxaca, aproximadamente en las coordenadas 17° 06' de latitud y 96°45' de longitud oeste, a lo largo de lo que fue la rivera del Río Atoyac y la ladera montañosa de la sierra de San Felipe.

La superficie del Parque Ecológico según el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la ciudad de Oaxaca, es de aproximadamente de 470 hectáreas de las cuales quedan sin urbanizarse aproximadamente 250 hectáreas; de éstas últimas, en la Agencia Municipal de Trinidad de Viguera son aproximadamente 91.18 hectáreas. La altura sobre el nivel del mar oscila entre 1,500 y 1,800 metros.

La Agencia de Trinidad de Viguera colinda: al norte, con el municipio de San Pablo Etlá; al poniente, con la Agencia de Pueblo Nuevo; al sur, con la Agencia de Santa Rosa; y al poniente, con la Agencia de Guadalupe.

La Agencia de Pueblo Nuevo limita: al norte, con el municipio de San Pablo Etlá; al sur y poniente, con el municipio de San Jacinto Amilpas y la Agencia de Santa Rosa; y al poniente, con la Agencia de Trinidad de Viguera.

• TOPOGRAFÍA

El área urbana de ambas Agencias se extiende entre las laderas de la Sierra de San Felipe que descienden en sentido oriente poniente, hasta el cauce del río Atoyac, ubicado en el extremo suroeste del área de estudio, con pendientes topográficas que van del 5 al 15 %; es decir, restringidas para el desarrollo urbano. Gran parte de estas zonas coincide con el área de Parque Ecológico que definió el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la ciudad de Oaxaca. Esta zona se ubica entre las cotas 1600 y 2200 msnm. A partir de la cota 2000 se extiende una amplia zona de topografía accidentada que forma parte de la Sierra de San Felipe.

• GEOLOGÍA

En la parte de la sierra de San Felipe, las faldas del Cerro del Fortín y el Crestón donde el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada considera el suelo dedicado a Parque Ecológico, se hallan rocas sedimentarias y volcans 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; por otra parte, su composición química le hace ser fértil de alta productividad, propio para la agricultura intensiva aunque duro para la labranza. 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.¹

- **HIDROGRAFÍA**

Condicionada por la topografía, la zona urbana es atravesada en sentido este-oeste por varios escurrimientos temporales, los cuales desaguaban de manera natural en el río Atoyac, ya que actualmente sus cauces han sido modificados u obstruidos. Lo anterior causa un fuerte desgaste de la capa superficial del suelo provocando erosión y arrastre de materiales inorgánicos que azolvan y contaminan el ambiente. Estas condiciones impiden el ciclo vital del agua cambiando el patrón de drenaje natural y de absorción de los mantos freáticos. En la actualidad la urbanización y el trazo de la autopista han modificado los cauces, sin dejar de presentarse por esto problemas durante la temporada de lluvias.

Es importante mencionar que la precipitación pluvial anual varía entre 347.6 a 1347.6 milímetros por metro cuadrado, lo cual representa una aportación de agua entre 1'596,987 a 6'294,007 metros cúbicos en la zona del Parque Ecológico. Actualmente, se carece de depósitos de retención, captación y absorción de agua a los mantos freáticos y por otra parte también existe el problema potencial de la contaminación de los mantos a través de los desechos de aguas residuales filtrados a través de las fosas sépticas.

- **VEGETACIÓN**

El Parque Ecológico y la Zona de Preservación Ecológica cuentan con una vegetación secundaria arbórea y arbustiva. Se hallan áreas de bosques de encino chaparro *Quercus chartaceae*, en asociación con: caahuate, pino, eucalipto, *Ipomoea wolcottiana*, *Prosopis juliflora*, cactáceas, *pteridofitas* y *Selaginella lepidophylla*. Se observan también áreas de pastizal inducido.

- **CLIMA**

De acuerdo con la clasificación de Köepen, el clima es semicálido en la ciudad de pero a medida que se asciende sobre el parque ecológico y la zona de preservación, el clima varía a templado. El régimen de lluvias esta comprendido

¹ *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca*, Oaxaca, México, Gobierno del Estado de Oaxaca, p.10.

en el verano durante los meses de junio a septiembre con una precipitación pluvial anual promedio entre 347.6 a 1347.6 milímetros por metro cuadrado.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.

Las áreas naturales ubicadas al oriente del área urbana, y que en este caso ocupan más de la mitad de la superficie del área de estudio, se desarrollan sobre una altitud que oscila entre 1,600 y 1,800 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 estas áreas naturales determinadas comunidades de plantas como: la *Quercus*, *Riparia*, Cañada y comunidades secundarias. Las dos primeras se hallan en la selva baja caducifolia y las dos últimas en el bosque de encino.

• PROBLEMÁTICA AMBIENTAL.

La actividad humana en estas áreas naturales se remonta a tres mil años antes de nuestra era. La actividad agrícola se ha mantenido hasta la fecha como una forma de vida entre los habitantes de la zona de estudio. Entre las actividades de la población local que afectan actualmente las áreas naturales destacan: 1) la agricultura de temporal, que ocupa el 25.98 % respecto a la superficie total, cuya actividad modifica la vegetación, disminuye la pluviosidad local y la infiltración del agua a los mantos del subsuelo, al tiempo que altera las especies animales que son interrelacionan con el medio natural. 2) El pastoreo bovino, caprino y asnal, que impide tanto el crecimiento de retoños vegetales como la germinación de semillas. 3) La tala de árboles y recursos vegetales. 4) La cacería ilegal. 5) Los tiraderos de basura a cielo abierto.

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 graves daños al ambiente natural, hallándose entre los más significativos: 1) 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 carpeta asfáltica. 2) Alteración del cauce natural de los escurrimientos temporales y perennes, propiciando el arrastre del material 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 lateral de material de volúmenes de material granular,

² Secretaría de Gobernación y Gobierno del Estado de Oaxaca, *Los Municipios de Oaxaca*, Colección enciclopedia de los municipios de México, 1ª edición, 1988, 282 páginas.

así como los caminos de acceso. 4) Afectaciones a la fauna constituida por insectos y especies superiores por su eliminación directa o mediante la destrucción del hábitat. 5) Alteración del paisaje local. 6) Entre los aspectos económicos se pueden mencionar la especulación para la construcción de viviendas cerca de la carretera.

Institucionalmente se han promovido iniciativas orientadas a preservar el 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 este caso 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, al entronque con la carretera a México, con un desarrollo de 18 km. En él se establece que. a) la superficie comprendida entre la mancha urbana y el Libramiento Norte se destina a: forestación, reforestación, vivero, frutícola y cultivo de temporal y; b) el área que se ubica al norte del libramiento se destina a reforestación.

• RIESGO POTENCIAL

La alteración del ambiente general de la zona ha modificado los patrones naturales del ciclo de las aguas superficiales y subterráneas. También ha provocado la pérdida de las propiedades naturales del suelo. El tipo de roca que predomina en las laderas de la sierra de San Felipe, carece de la solidez suficiente para conformar taludes naturales seguros. 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 los ecosistemas de la zona. Tales actividades pueden alterar la pluviosidad, tanto como los patrones naturales de las aguas superficiales y subterráneas.

El denominado “Libramiento Norte” ha afectado al ecosistema en que se inscribe, al tiempo que promueve determinados problemas socioeconómicos que se vinculaban con el avance de la urbanización hacia las áreas naturales en las comunidades de: Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo.

La urbanización acelerada tiene como agravantes los riesgos siguientes:

- Cauces naturales de agua mayores a las áreas respetadas por los vecinos, ya que el volumen de agua de las precipitaciones pluviales en temporadas asciende a capacidades mayores a los cauces dejados por los vecinos para drenar el agua, afectan los alineamientos y condiciones de construcción de los inmuebles.
- La contaminación de los mantos freáticos, este tipo de contaminación se da por la proliferación de fosas sépticas

- La pérdida de suelo por erosión, causa arrastre y deslave de materiales que azolvan las tuberías de drenaje además, que se pierden las propiedades del suelo.
- Deslaves por falta de muros de contención y hundimientos de terrenos debido a la existencia de galerías de filtración.

- **ZONAS VULNERABLES.**

Dentro de las áreas naturales se localizan algunas fallas además, se registran varias decenas de cañadas y cauces de ríos susceptibles de erosionarse y deslavarse ante la tala de las zonas arboladas, ya sea para la práctica de la agricultura, ya para hacer avanzar la urbanización, que pone en peligro a la población asentada en estas áreas. Las zonas boscosas están expuestas también a incendios.

2.3. ANÁLISIS DEL CONTEXTO URBANO.

- **ANTECEDENTES DEL DESARROLLO URBANO.**

Hacia el año de 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 de la tierra concedida a Hernán Cortés de las tierras donde se asienta Antequera, ocupará al Marquesado, al poniente, en las estribaciones del cerro del Fortín.

En medio del conflicto, Cortés promueve el establecimiento de pueblos indígenas, como Xochimilco y Jalatlaco al norte y San Juan Chapultepec y San Martín Mexicapán 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 Antequera.

- **CRECIMIENTO URBANO.**

En los alrededores del área de estudio existieron asentamientos cuyos orígenes se remontan a la época de la fundación de la ciudad, como San Pablo Etila y San Jacinto Amilpas; sin embargo, en 1960 las localidades de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo eran consideradas rancherías, cuando tenían una población de 427 y 466 habitantes respectivamente. En realidad estas localidades surgen como asentamientos urbano ejidales en la década de los cuarenta.

Desde los años setenta del siglo veinte, la proximidad de la autopista a México ha determinado el desarrollo urbano en la zona noroeste del área metropolitana de Oaxaca, al convertirse esta vía en el principal eje para el crecimiento de la mancha urbana en esta dirección. En los últimos diez años la cabecera de Pueblo Nuevo se ha integrado a la mancha urbana de la ciudad de Oaxaca, mientras que la cabecera de Viguera se encuentra actualmente en el mismo proceso de integración al continuo urbano. La modificación del artículo 27 constitucional en 1992, ha significado un impulso definitivo para la urbanización de zonas ejidales pertenecientes a Pueblo Nuevo y Viguera. En Pueblo Nuevo este fenómeno ha dado lugar a la formación de 6 nuevas colonias.

- **INTEGRACIÓN A LA ESTRUCTURA URBANA**

Como se ha mencionado en el inciso anterior la integración de las localidades de Pueblo Nuevo y Viguera a la zona urbana de la ciudad de Oaxaca es reciente, de hecho actualmente constituyen el frente de la principal tendencia de crecimiento y expansión urbana hacia el noroeste del área metropolitana.

La cabecera de Pueblo Nuevo se localiza sobre la autopista a México lo que facilita aún más su integración al resto de la ciudad. Cabe mencionar que en esta cabecera se localiza el Colegio de Bachilleres de Oaxaca, el cual constituye un elemento de equipamiento del sector educativo con una área de influencia que abarca toda la zona metropolitana, atrayendo a un importante grupo de población joven a la zona. Si bien el camino a Viguera desemboca en la autopista, esta localidad se ha mantenido más aislada de la principal tendencia de crecimiento a lo largo de la autopista.

Caso aparte lo constituye el denominado “Libramiento Norte” que bordea por el sur la zona urbanizada de Viguera. Es de esperarse que, en el supuesto caso de consolidarse esta vía, significará además de una nueva alternativa de comunicación con el resto de la ciudad, una fuerte influencia para la urbanización de la zona.

En relación con otro tipo de servicios las Agencias de Viguera y Pueblo Nuevo son totalmente dependientes del centro de la ciudad, especialmente en materia de salud, cultura y recreación.

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

Funcionalmente las Agencias Municipales de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo son áreas habitacionales que en general se caracterizan por ser zonas dormitorio, pues la mayor parte de la población sale a laborar diariamente y la población femenina que habita cotidianamente realiza actividades asociadas con la satisfacción de necesidades básicas y el cuidado del hogar. El tipo de población predominante en el área de estudio realiza actividades productivas asociadas con los servicios, comercio al por menor y manufacturas.

La población que estudia el nivel preescolar, primaria y secundaria se desplaza a colonias consolidadas dentro de la zona de estudio. Se carece de escuelas de nivel técnico y superior, por lo que gran parte de la población adolescentes y adultos jóvenes se trasladan a la ciudad de Oaxaca para acudir a estas instituciones. Esta situación favorece la centralización de servicios, elementos de equipamiento administrativo y comercial más importantes en la zona centro de la ciudad, por lo que la necesidad de movilizarse al centro de la ciudad se acentúa por motivos laborales y de acceso a los servicios especializados, incrementando el flujo vehicular de la autopista, principal vía de enlace de la zona con el resto de la ciudad.

El área de estudio ha tenido una tendencia de densificación en forma lineal a lo largo de la autopista y actualmente se observa un crecimiento que tiende a conurbarse con el municipio de San Pablo Etla y con la zona definida como Parque Ecológico.

Las distancias que existen entre el área de estudio y el centro histórico es de aproximadamente en línea recta de 8 a 10 kilómetros.

2.4. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

• POBLACIÓN Y DINÁMICA DE CRECIMIENTO

En 1960 las localidades de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo eran consideradas rancherías, cuando tenían una población de 427 y 466 habitantes respectivamente

En 1970 la población se había incrementado a 613 habitantes en Viguera y 930 en Pueblo Nuevo; en este último se alcanzó una tasa de crecimiento de 49.89%.

Los antecedentes de población de la Agencia Municipal de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo 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 NO. 1.
POBLACIÓN DE LAS AGENCIAS DE MUNICIPALES DE TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO NUEVO.

AÑO	POBLACIÓN HABITANTES	TASA DE CRECIMIENTO *
1960	893	-
1970	1,543	5.41
1990	4,115	6.1
1995	10,468	6.79
1998	12,751	12.40

Fuente: *Estimación propia.

Hacia 1990 la Agencia de Trinidad de Viguera contaba con 1,135 habitantes y para 1998 se calcula que la población es de 1,769 habitantes. En

1990 vivían en la Agencia de Pueblo Nuevo 2,980 habitantes y para 1998 se calcula que la población total es de 12,751 habitantes. En este periodo la tasa anual de crecimiento promedio para ambas localidades es de 5.79 %.

En ambas Agencias la tasa de crecimiento se encuentra por encima del promedio del municipio de Oaxaca y de la misma zona conurbada. Esto se explica por la amplia oferta de suelo urbano para vivienda popular que se ha generado en la zona en los últimos años, atrayendo la afluencia de personas que han decidido ubicar su lugar de residencia en este sitio.

La densidad domiciliaria en la Agencia de Pueblo Nuevo en el año de 1990 era de 4.8 hab/viv, mientras que en la Agencia de Trinidad de Viguera era de 5 hab/viv, se considera que en ambos casos se mantiene inalterada hasta 1998.

En el año 1990 se contaban 761 viviendas en la zona de estudio, de las cuales un 2.23 % tenían drenaje a la calle (17 viviendas) y un 30.48 % disponían de agua entubada en el predio (232 viviendas.)

CUADRO No. 2.
POBLACIÓN Y VIVIENDA 1990 - 1998

VARIABLE	AÑO 1990 (1)			AÑO 1998(2)		
	TRINIDAD DE VIGUERA	PUEBLO NUEVO	TOTAL	TRINIDAD DE VIGUERA	PUEBLO NUEVO	TOTAL
POBLACIÓN TOTAL	1,135	2,980	4,115	3,825	8,926	12,751
POBLACION ECONÓMICAMENTE ACTIVA OCUPADA	266	769	1,035	259	3,566	3,825
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR PRIMARIO	16	77	93	28	164	192
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR SECUNDARIO	90	230	320	335	621	956
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR TERCIARIO	159	462	622	670	2,007	2,677
POB. OCUPACIÓN CON INGRESOS MENORES 1VSM	62	167	229	252	581	841
1-2 VSM	110	337	447	164	1,480	1,644
2-5 VSM	85	230	315	382	765	1,147
VIVIENDAS	222	539	761	765	1,785	2,550
VIVIENDAS C/ DRENAJE CONECTADO A LA CALLE	-	17	17	-	-	-
VIVIENDAS CON FOSA SEPTICA	28	165	193	-	-	-
VIVIENDAS CON AGUA ENTUBADA A LA VIVIENDA O EN EL PREDIO	140	92	232	-	-	-
VIVIENDAS CON ENERGIA ELECTRICA	146	510	656	-	-	-

(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.

- **POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA.**

El área de estudio, el censo de 1990 registro que la población económicamente activa ocupada era de 1,035 repartida de la siguiente forma; 93 personas ubicadas en el sector primario, 320 en el sector secundario y 622 en el sector terciario.

Para el año 1995 se carece de información referente a la población económicamente activa ya que el Censo 95 no la incorpora en su investigación.

Hacia el año de 1990, en la Agencia de Trinidad de Viguera, la población económicamente activa (PEA), asciende a 266 habitantes, de los cuales el 6.7% trabaja en el sector primario, 35.3% labora en el sector secundario y 60.8% trabajan en el sector terciario.

La Agencia de Pueblo Nuevo en el año de 1990 tiene una PEA de 769 habitantes, de los cuales: 10.6 % trabajan en el sector primario, 28.4% laboran en el sector secundario y 60.8% trabajan en el sector terciario.

- **NIVEL DE INGRESOS.**

Los ingresos del área de estudio en 1990, se encuentran repartidos de la siguiente forma: 229 habitantes con más de 1 vsm, 447 habitantes con ingresos entre 1 y 2 vsm y 315 habitantes con ingresos mayores que 2 vsm.

La repartición de los ingresos para la Agencia Municipal de Trinidad de Viguera se dio de la siguiente manera: 62 habitantes con menos de 1 vsm, 110 con salarios entre 1 y 2 vsm, y 85 con más de 2 vsm. La Agencia de Pueblo Nuevo se repartía de la siguiente forma: 167 habitantes con menos de una vez salario mínimo, 337 habitantes con ingresos entre 1 y 2 vsm, y 230 habitantes con ingresos mayores de 2 vsm.

2.5. ASPECTOS ECONÓMICOS.

- **ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN EL ÁREA.**

En las Agencias Municipales de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo la compraventa de terrenos y edificaciones se llevan a cabo casi en su totalidad por particulares.

La construcción de viviendas y la lotificación en el área de estudio está promovida por particulares y ejidatarios.

Los valores reales del terreno oscilan entre \$250.00/m² y \$3,500.00/m²; en la Agencia Municipal de Trinidad de Viguera fluctúan entre \$250.00/m² y \$2,500.00/m²; y en la Agencia Municipal de Pueblo Nuevo entre \$200 y \$2,000.00/m².

CUADRO No 3
VALORES REALES DEL SUELO

UBICACIÓN	INFRAESTRUCTURA	VALOR REAL \$/m2
TRINIDAD DE VIGUERA		
SAN ISIDRO	AGUA, ELECTRICIDAD.	2,000.00
EUCALIPTOS	AGUA, ELECTRICIDAD.	1,750.00
PUEBLO NUEVO		
VIGUERA	AGUA, ELECTRICIDAD	300.00

Fuente: Diario "El Imparcial", Oaxaca de Juárez, Oaxaca Junio 16 de 1998

Diario "Noticias" Oaxaca de Juárez, Oaxaca Junio 16 de 1998

Entre los promotores de Bienes Raíces además de los particulares, también se identificaron cuatro empresas comercializadoras: Arlette Escobar, Olovi Lozano de Mendoza, Pliego Inmobiliarias y Century 21.

2.6. ASPECTOS SOCIALES.

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

En las Agencias de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo existen instituciones específicas que permiten el ejercicio de las funciones de gobierno y administración de sectores sociales específicos, entre ellas:

Las autoridades de las Agencias Municipales de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo, que son órganos auxiliares como representantes del Ayuntamiento para la administración sobre los vecinos del territorio de la propia Agencia.

Los Comisariados de Bienes Ejidales, órganos encargados de la ejecución de los acuerdos de las asambleas y representantes y gestores administrativos de los ejidos.

Las personas que no son ejidatarios y que no han nacido en las Agencias, 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 que han promovido y gestionado la realización de obras de urbanización, introducción de servicios, esquemas de vía pública entre otras acciones.

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

Las Agencias Municipales de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo ocupan una superficie de 1,219.79 hectáreas. En donde predomina la propiedad ejidal, la cual se encuentra repartida de la siguiente manera:

CUADRO No. 4.
TENENCIA DE LA TIERRA

NOMBRE Y TENENCIA	SUPERFICIES TOTAL (HA).
<i>AGENCIA MUNICIPAL DE TRINIDAD DE VIGUERA</i>	
EJIDO DEFINITIVO DE TRINIDAD DE VIGUERA	767.25
EJIDO DE TRINIDAD DE VIGUERA	54.58
TOTAL AGENCIA TRINIDAD DE VIGUERA	821.83
<i>AGENCIA MUNICIPAL DE PUEBLO NUEVO.</i>	
EJIDO DEFINITIVO DE PUEBLO NUEVO	389.7
OTROS	8.26
TOTAL DE LA AGENCIA DE PUEBLO NUEVO	397.96

Fuente: H. Ayuntamiento del municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca.
Dirección General de Desarrollo Urbano, Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez e INEGI, Oaxaca.

Superponiéndose parcialmente las tierras ejidales, al área urbana ocupan 429.77 hectáreas.

2.7. ESTRUCTURA URBANA.

• **ÁREA URBANA ACTUAL Y MORFOLOGÍA URBANA.**

Área urbana actual.

La superficie total del área de estudio es de 1219.80 has. ubicada en:

- 1) Viguera con 111.40 has. de área urbana actual, que representan el 13.55% del territorio de la Agencia.
- 2) Pueblo Nuevo con 318.37 has. de área urbana actual que asciende al 87.45 % del territorio de la Agencia.

Ambas porciones suman 429.78 has. de área urbana actual continua, que representan el 35.23% respecto del área de estudio.

Morfología urbana

En el área urbana de las Agencias se observa un perímetro que presenta las siguientes características: hacia el norte, el trazo de las colonias Eucaliptos, La Joya, Manantial y Reforestación, constituyen el límite de la mancha urbana; hacia el oriente, el límite es irregular por la topografía accidentada de los terrenos en donde se han ampliado los asentamientos originales de Pueblo Nuevo y Viguera; hacia el sur, llega hasta los límites del área de estudio que colinda con la Agencia de Santa Rosa Panzacola; al poniente, coincide con el derecho de vía del ferrocarril a México.

Dentro del área urbana se distingue el trazo de las cabeceras de Pueblo Nuevo y Trinidad de Viguera con calles que forman una retícula ortogonal.

El resto de las colonias presenta un trazo basado en la antigua división de las parcelas de cultivo, dado 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; esto dificulta la comunicación entre las 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 entre campos de cultivo.

La autopista Oaxaca-México constituye el principal eje estructurador del que separa y al mismo tiempo vincula dos franjas urbanas, siendo la ubicada al poniente la más importante por sus dimensiones.

Viguera y Pueblo Nuevo cuentan con centros de barrio bien definidos por la concentración de elementos de equipamiento como: escuelas, canchas deportivas y plazas.

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

A lo largo de la autopista se ha consolidado un corredor suburbano caracterizado por la presencia de talleres mecánicos, deshuesaderos, moteles, venta de materiales de construcción y baldíos intercalados.

En las Agencias las elevaciones de las construcciones son de uno y dos niveles, excepto los frentes a la autopista, (en donde se identifican algunos edificios de 4 niveles), conformando globalmente un perfil urbano horizontal, enmarcado al fondo por la Sierra de San Felipe o de Juárez.

En ambas zonas las elevaciones de las edificaciones son de uno y dos niveles, conformando así globalmente un perfil urbano horizontal, cuentan con determinados espacios públicos como: los edificios de las Agencias, escuelas, canchas deportivas, que se ubican 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.

• USO DEL SUELO

El área de estudio comprendida dentro de las Agencias de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo, tiene una superficie de 1219.79 has. y presenta los siguientes usos del suelo:

1) Pueblo Nuevo. Comprende 397.96 has. que se integran con:

a) Área urbana de uso habitacional: ésta arroja un subtotal de 318.37 has. , equivale al 26.10 % del total de la Agencia y está formada por los siguientes usos habitacionales: de muy baja densidad (1 vivienda por cada 1000 m² de terreno o más) 20.09 has. , de baja densidad (1 vivienda cada 500-1000 m² de terreno)

97.18 has. de densidad media (1 vivienda por cada 250 a 500 m² de terreno)
50.93 has.

b) Área de uso comercial y de servicios: con una superficie de 22.12 has., representa el 5.5% de la Agencia y 7% del área urbana. Formada por 10.6 has. de uso comercial mezclado con vivienda y 11.44 has. de comercios sin mezcla.

c) Área urbana de otros usos, entre los que se consideran: industrias con 2.38 has., equipamiento en 16.18 has baldíos con 29.14 has. y vialidad en 80.32 has.

El total del área urbana de Pueblo Nuevo asciende a 397.96 has. que equivalen al 80% del total de la Agencia.

d) Área no urbana: agrícola 44.03 has., vegetación natural 29.45 has. y cauces 6.10 has.

El total del área no urbana suma 79.58 has. que representa el 20% del total de la Agencia.

2) Trinidad de Viguera. Comprende 821.83 has. las cuales se integran con:

a) Área urbana de uso habitacional. El subtotal del uso habitacional suma 60.78 has. que representa el 7.39 % del total de la superficie de la Agencia y está formado por los siguientes usos habitacionales: de muy baja densidad (1 vivienda por cada 1000 m² de terreno o más) 33.36 has; de baja densidad (1 vivienda de 500 a 1000 m² de terreno) 25.51 has., de densidad media (1 vivienda de 500 a 250 m² de terreno) 1.91 has.

b) Área urbana de otros usos, entre la que se considera: industria con 1.36 has., equipamiento con 4.37 has., baldíos con 16.58 has. y vialidad de 13.02 has. El subtotal suma 35.34 has. asciende al 4.30% del total de la Agencia.

El total del área urbana de Viguera suma 114.40 que representa el 13.55% del total de la Agencia.

c) Área no urbana: agrícola 272.94 has., vegetación natural 417.41 has, cauces 20.07 has. El total del área no urbana asciende a 710.43 has., que equivale al 86.44% del total de la Agencia.

CUADRO NO. 5
USOS DEL SUELO, 1998

	PUEBLO NUEVO			TRINIDAD VIGUERA			TOTAL		
	SUP.	%	%	SUP.	%	%	SUP.	%	%
	HA.	AU	AA	HA.	AU	AA	HA	AU	AE
Área Urbana									
Habitacional de muy baja densidad H1	16.87	6.31	4.24	31.59	33.75	3.85	48.46	13.43	3.97
Habitacional de baja densidad H2	81.59	30.53	20.50	25.01	26.72	3.05	106.60	29.54	8.74
Habitacional de densidad media H3	42.76	16.00	10.74	5.2	5.56	0.63	47.96	13.29	3.93
<i>Subtotal de uso habitacional</i>	<i>141.22</i>	<i>52.84</i>	<i>35.48</i>	<i>61.80</i>	<i>66.03</i>	<i>7.53</i>	<i>203.02</i>	<i>56.26</i>	<i>16.64</i>
Habitacional y servicios de baja densidad H2S	6.17	2.31	1.55	2.09	2.23	0.25	8.26	2.29	0.68
Habitacional y servicios de densidad media H3S	2.78	1.04	0.70	0.36	0.38	0.04	3.14	0.87	0.26
Comercio de densidad baja y media CS1 y CS2	8.72	3.26	2.19	0.19	0.20	0.02	8.91	2.47	0.73
Comercio de densidad alta CS3	0.89	0.33	0.22	0.01	0.01	0	0.90	0.25	0.07
Equipamiento	13.58	5.08	3.41	3.27	3.50	0.40	16.85	4.67	1.38
<i>Subtotal de comercio y servicios</i>	<i>32.14</i>	<i>12.02</i>	<i>8.07</i>	<i>5.92</i>	<i>6.32</i>	<i>0.71</i>	<i>38.06</i>	<i>10.55</i>	<i>3.13</i>
Industria Ligera IL	1.84	0.69	0.46	0.00	0.00	0.00	1.84	0.51	0.15
Industria pesada IP	0.14	0.05	0.04	1.09	1.16	0.13	1.23	0.34	0.10
Baldíos	24.47	9.16	6.15	13.89	14.84	1.69	38.36	10.63	3.15
Vialidad	67.44	25.24	16.95	10.90	11.65	1.33	78.34	21.71	6.42
<i>Subtotal de otros usos</i>	<i>93.89</i>	<i>35.14</i>	<i>23.60</i>	<i>25.88</i>	<i>27.65</i>	<i>3.15</i>	<i>119.77</i>	<i>33.19</i>	<i>9.82</i>
Total área urbana	267.25	100.00	67.15	93.60	100.00	11.39	360.85	100.0	29.58
Área no urbana									
Zona agrícola	72.31		18.17	297.82		36.24	370.13		30.35
Vegetación de arbustos	48.39		12.16	66.30		8.07	114.69		9.40
Vegetación arbórea	0.00		0.00	343.72		41.82	343.72		28.18
Cauces de ríos	10.01		2.52	20.40		2.48	30.41		2.49
Total área no urbana	130.71		32.85	728.24		88.61	858.95		70.42
Total área de estudio	397.96		100.00	821.83		100.00	1219.80		100.00

• **EQUIPAMIENTO URBANO**

En la Agencia de Pueblo Nuevo se cuenta con: 2 jardines de niños, 3 escuelas primarias, 6 canchas deportivas, 1 telesecundaria, el Colegio de Bachilleres de Oaxaca, el edificio de la Agencia Municipal, 1 cementerio y 1 agencias de correos. Cabe señalar que no existen equipamientos de salud y asistencia.

En la Agencia de Trinidad de Viguera en el año de 1998 se cuenta con: 1 jardín de niños, 1 escuela primaria, 1 telesecundaria, 7 canchas deportivas. En la cabecera se ubica además el hospicio Ciudad de los Niños y el edificio de la Agencias.

En estas Agencias se requieren los siguientes equipamientos, con base en estimaciones hechas a partir del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano para 1998 considerando una población de 12,751 habitantes: 1 jardín de niños con una superficie total de 1,300.00 m², 1 escuela primaria con una superficie de 5,000.00 m², 2 liconsas con una superficie de 300.00 m², 2 jardines vecinales con una superficie de 10,000.00 m², 2 juegos infantiles con una superficie de 5,000.00 m², 2 unidades médicas de primer contacto de 400.00 m², y 2 módulos de vigilancia de 300.00 m² de superficie. (Véase cuadro No. 6)

De manera global, los requerimientos de superficie construida para los elementos de equipamiento urbano deficitarios, son de 2,670 m². construidos.

CUADRO No. 6.
DIAGNÓSTICO DE EQUIPAMIENTO URBANO TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO NUEVO

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 1998.				
ELEMENTOS EXISTENTES (OFERTA)	ELEMENTOS NECESARIOS (1) (DEMANDA)	ELEMENTOS REQUERIDOS (DÉFICIT)	SUP. TERRENO (m ²)	SUP. CONSTRUIDA (m ²)
3 JARDINES DE NIÑOS	2	1	1,300	500
4 ESCUELAS PRIMARIAS	2	1	5,000	1,400
2 ESCUELAS TELESECUNDARIAS	1	-	-	-
1 COLEGIO DE BACHILLERES	1	-	-	-
LECHERÍA LICONSA	2	2	300	160
JARDÍN VECINAL	2	2	10,000	300
JUEGOS INFANTILES	2	2	5,000	-
7 CANCHAS DEPORTIVAS	2	-	-	-
UNIDAD MEDICA	2	2	400	160
1 CEMENTERIO	1	-	-	-
MÓDULO DE VIGILANCIA	2	2	300	150
SUBTOTAL			22,700	2,670

FUENTE: Análisis realizado en gabinete, junio de 1998.

AU= área urbana continua

AA= área de agencia

AE= área de estudio

- **RED VIAL Y TRANSPORTE**

- Vialidad regional*

La zona de estudio se encuentra conformada por la Carretera Internacional o Carretera Cristóbal Colón, la cual se desarrolla en sentido norte sur, con un cuerpo y dos sentidos de circulación y acotamientos, con secciones de 23.00 metros, con 3.8 kilómetros de longitud. Esta vialidad está asfaltada y sus condiciones van de regulares a buenas, dentro del área de estudio se le considera como vialidad de acceso a la zona de estudio. También se localiza el denominado “Libramiento Norte”, encontrándose inconclusa la obra, actualmente cuenta con 2 sentidos de circulación y una sección de 20.00 metros.

- Vialidad primaria*

En el área urbana de Viguera, la vialidad primaria está formada por el camino que conecta el centro de la localidad con la autopista a México y que continua hacia el poniente, para posteriormente conectarse con el Bordo del Atoyac. El camino a Viguera constituye por su sección una vía primaria alternativa. La sección de estas vías es de 7 metros, con un carril en cada sentido, además de un derecho de vía de en promedio 15 metros.

- Vialidad secundaria y local*

La principal característica de las calles que se pueden considerar de nivel secundario es la continuidad, o bien por la presencia de derroteros de transporte público, lo que marca la diferencia respecto a las calles locales, ya que en conjunto todas son de terracería. Por su continuidad se distinguen: Camino Nacional y Ferrocarril que corren paralelas a la autopista. Sus secciones varían entre los 7 y 15 metros.

- Vialidad pavimentada*

Como se ha mencionado solamente la Autopista, el “Libramiento Norte” y el Camino a Viguera cuentan con carpeta asfáltica. En cuanto a las terracerías, éstas se encuentran en mal estado por la falta de mantenimiento y como consecuencia del trazo de las mismas, especialmente cuando se ubican en terrenos muy accidentados se convierten en escurrimientos de agua pluvial y del drenaje doméstico, provocando la erosión de la superficie.

- Transporte público urbano*

Nuevamente la autopista y la carretera a Viguera constituyen la infraestructura básica para el sistema de transporte público. Se identifican rutas en las siguientes colonias; Viguera, El Manantial y Pueblo Nuevo (COBAO). Los paraderos se localizan en el estacionamiento del Colegio de Bachilleres de Oaxaca, en el centro de la localidad de Viguera y en la Col. El Manantial dentro del área urbana.

El transporte público de autobuses urbanos se proporciona por una empresa privada que opera las rutas concesionadas en función de la demanda del servicio. El servicio de transporte público no genera conflictos en la vialidad de la zona.

Se han detectado algunos cruceros conflictivos en:

- Autopista a México y Camino a Viguera por falta de señalamiento o semáforo.
- Camino a Viguera y con Ferrocarril por desnivel del terreno.
- Autopista y Camino Nacional, por desnivel del terreno.

También se *ubican vías peatonales*, consideradas así por las condiciones de la topografía y su sección reducida.

• INFRAESTRUCTURA URBANA

Energía eléctrica

El 86% de las viviendas dentro de la zona de estudio cuentan con este servicio. La dotación de energía eléctrica comprende todas las colonias del área de estudio, con excepción de los Parajes, San Andrés y Santa María. En la periferia rural de la Agencia de Trinidad de Viguera, así como polígonos aislados dentro de la Agencia de Pueblo Nuevo (principalmente en las partes altas) no existe el alumbrado público y el suministro de energía se da manera irregular (tomas clandestinas).

Agua

La dotación de agua potable es muy deficiente en la zona de estudio. En la Agencia de Trinidad de Viguera solamente el 62% de las viviendas cuenta con agua en el predio, mientras que en la Agencia de Pueblo Nuevo la dotación se distribuye de la siguiente manera: 11.3% cuenta con agua en la vivienda, 31.2% en el predio y 3.3% se abastece con llave pública. Se considera que la proporción de viviendas con agua en el predio corresponde a los casos que cuentan con pozo doméstico, situación muy generalizada en la zona de estudio ante la inexistencia de una red de agua potable. Solamente el 31.2% de viviendas ubicadas en la cabecera de la Agencia de Pueblo Nuevo están conectadas a una red de abastecimiento.

El 53.5% restante carece de conexión a alguna fuente de dotación de agua potable; las zonas con mayor déficit se concentran en las colonias de reciente formación como: La Joya, San Isidro, Reforestación en Pueblo Nuevo y las zonas rurales de Viguera.

Drenaje

Este rubro es el que presenta mayores deficiencias, ya que sólo el 0.4% de las viviendas están conectadas a la red; es decir, dentro de la zona de estudio prácticamente no existe una red de drenaje. En su lugar, un 35% de las viviendas de la zona de estudio cuenta con fosa séptica. El restante 65% arroja las aguas residuales a los cauces de ríos y arroyos o directamente a la vía pública.

2.8. ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN LA ZONA

En las Agencias Municipales de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo existen varios asentamientos humanos irregulares, algunos ubicados sobre los

derechos de vía de zonas federales, así como en las colonias Viguera Zona Rural y Pueblo Nuevo.

Existen algunos asentamientos humanos irregulares ubicados en zonas no aptas al crecimiento urbano, 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, estos asentamientos han sido producto de ventas ilícitas por parte de los órganos ejidales y que hasta la fecha no están sujetas a un proceso de regularización.

- **POBLACIÓN RESIDENTE Y ESTRUCTURA SOCIODEMOGRÁFICA**

Existen viviendas y asentamientos irregulares, en las que residen gente con 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, la mayoría, han adquirido su casa o terreno de ejidatario a particular y o de particular a particular. Los terrenos son por lo general de 200 m², y se compran con la finalidad de edificar casas populares; aún que en algunos casos existen 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 de cultivo y 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 de estas zonas con el área urbanizada o urbanizable, actualmente vigente, ocasionan un problema administrativo y jurídico.

Aquellos 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-PRONOSTICO INTEGRADO

3.1. SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA Y SUS TENDENCIAS.

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

En el año de 1990, las Agencias de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo tenían una población de 4,115 habitantes. En el año de 1995 se registran, en ambas, 10,468 habitantes; de esta forma, la tasa promedio anual de crecimiento en este periodo fue de 17.52 % (Véase cuadro No.7).

CUADRO No. 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)	97,360 (2)	437,033(2)	4.7	3.52	.54
MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ	157,285 (1)	212,818 (1)	242,247 (1)	255,647 (1)	3.13	2.26	2.21
VIGUERA Y PUEBLO NUEVO	1,001 (2)	4,115 (2)	10,468 (2)	12,751 (3)	15.18	17.52	6.79
MPO.OAX/ZCCO	-	64.24	60.96	58.50	-	-1.02	-1.24
VIGUERA Y P. NUEVO./MPO.OAX	-	1.93	4.32	4.98	-	21.44	4.85
VIGUERA Y P. NUEVO / ZCCO	-	1.24	2.63	2.91		22.41	3.42

FUENTE: (1) Plan de Ordenamiento de la Ciudad de Oaxaca, "Aspectos demográficos. Crecimiento poblacional".

(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 la clasificación de suelo urbanizado y urbanizable, el uso del suelo y las densidades máximas permitidas, es posible elaborar un escenario demográfico. El presente plan parcial clasifica 530 ha. en total. De suelo urbanizado y urbanizable son 502.0 Ha, de las cuales 141.15 ha. son de suelo urbanizable; esto es áreas para futuro crecimiento. Considerando una densidad promedio de 110 hab/ha., previstas en el plan para estas zonas, se ha estimado una población máxima de saturación de 58,240

habitantes. En términos hipotéticos, de alcanzarse esta población y de continuar la dinámica de los últimos años, se lograría en un periodo de entre 20 y 25 años.

La población a futuro en la zona de estudio, considerando el escenario anteriormente planteado, se estima incrementará gradualmente. Para el año de 1998 habrá 12,751 habitantes; hacia el año 2004 se esperan 25,715 habitantes; en el año 2010 habrá 42,182 habitantes y; para el año 2020, la población se incrementará hasta 58,240 habitantes. (Véase cuadro No. 8).

CUADRO No. 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
VIGUERA Y PUEBLO NUEVO	12,751 (9)	25,715 (9)	42,182 (9)	58,240 (9)	6.79	12.40	10.48	3.27
MPO.OAX/ZCCO	58.50 %	54.33 %	50.46 %	44.60 %	-1.24	- 1.24	- 1.24	- 1.24
VIGUERA Y P. NUEVO/ MPO.OAX	4.98 %	8.79 %	12.6 %	14.6 %	4.85	9.93	6.18	2.48
VIGUERA Y P. NUEVO / ZCCO	2.91 %	4.74 %	2.79 %	6.51 %	3.42	8.47	- 8.55	8.84

(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 fórmula $t = (Pf/Po) \times 1/n - 1$; En donde: Po= Población inicial; Pf= Población final; n= Número de años del periodo; t= Tasa anual de crecimiento.

Actualmente en las Agencias Municipales de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo existen 3,825 viviendas, en las que residen 12,751 habitantes.

Se estima que el 25.15 % 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; este dato se refiere al porcentaje identificado en el Censo de 1990 que equivale a 1,035 habitantes.

El total de la población con ingresos, percibe menos de 5 vsm y la mayoría menores a 2 vsm, por lo que es difícil que a través de prestaciones laborales puedan tener accesos a créditos para vivienda.

En el área de estudio, en el periodo, 1990-1998, se incrementaron a 2,550 viviendas. Para el año 1998, se tiene que un 8.8 % de las viviendas cuentan con drenaje y un 20.48 % cuentan con agua entubada al predio. La densidad domiciliaria promedio en el año 1990 fue de 5.4 hab/viv, para 1998 se mantiene casi similar con el 5.0 %.

La PEA en el año 1990 representaba el 25.15 % del total de población y hacia 1998 la misma aumenta a 47.50 %.

• **ASPECTOS TERRITORIALES**

El territorio del área de estudio es de 1,219.79 hectáreas, comprendiendo la Agencia Municipal de Pueblo Nuevo 397.96 has. y la Agencia Municipal de Trinidad de Viguera con 821.83 has., de éstas, el área urbana es de 429.77 ha.

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, 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 esta última con áreas agrícolas y el Parque Ecológico 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 Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo.

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, ya que potencialmente cuenta con una basta reserva de área urbana, 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, comerciales o administrativas, cotidianamente promueve relaciones funcionales recíprocas con otras áreas de la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca.

Por su ubicación en el límite norponiente del área urbana de la ciudad de Oaxaca, siendo uno de los accesos a la ciudad y con respecto a su cercanía a elementos de equipamiento de tipo regional, esta zona tiene un potencial de reserva urbana que puede considerarse como un futuro polo de atracción, ya que el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada lo considera como una zona para el crecimiento urbano y de localización de equipamiento de tipo regional.

Se observa predominantemente un uso del suelo habitacional, el cual se combina parcialmente con usos habitacionales mezclados con comercio de tipo básico al interior de las colonias y mezclado sobre las principales vialidades.

De verse modificadas las características descritas, las áreas urbanas de las Agencias Municipales de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo modificarán su carácter habitacional, con una 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 el área urbana se registran actualmente 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 riberas de los ríos, fecalismo al aire libre, ruido generado por vehículos, entre otros.

Al noreste de las áreas urbanas de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo se desarrolla de manera natural, la selva baja caducifolia y el bosque de encino, que han sido afectados por la acción de la población local. En estas áreas naturales se registran áreas degradadas y deforestadas, tanto por los leñadores que ahí residen, como por la práctica de: la agricultura de temporal, el pastoreo, la tala de árboles, la cacería ilegal y la basura depositada a cielo abierto en las mismas.

En el perímetro adyacente al área urbana se tiene una vegetación alterada por los usos humanos, tanto como por las obras de lotificación y construcción incipiente que ahí se localizan.

En las riberas de los ríos que circundan al área urbana 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.

En los últimos cuarenta años el Valle de Oaxaca ha sufrido daños ecológicos severos, afectando la vida de los pueblos, del Río Atoyac y su cuenca, con una elevada pérdida de agua a consecuencia de la tala inmoderada de sus bosques y por la alta contaminación del río, debido al arrojado diario de desechos fecales, industriales, hospitalarios, clínicos, pesticidas y agroquímicos. En muchas

partes de la cuenca, todas esas sustancias forman una capa que obstruye la filtración del agua de lluvia por lo que los mantos friáticos se abaten cada vez más. La obra del denominado “Libramiento Norte” en la zona de Parque Ecológico han causado graves daños al ambiente natural, como son: eliminación de unidades de suelo; alteración del cauce de los escurrimientos naturales y perennes; destrucción de la capa vegetal del suelo; modificación de los taludes naturales del terreno, afectaciones a la flora y fauna; alteración del paisaje local, entre otros. Esa obra ha estimulado la especulación con el suelo para su urbanización y la construcción de viviendas, cuya incidencia sobre las áreas naturales no está regulada y controlada.

En las áreas naturales, la deforestación y la erosión tienden a alterar cada vez de manera más grave, el hábitat de plantas y animales, y en general los ecosistemas de la zona.

Además, los proyectos de decretos de conservación de estas áreas naturales no han sido emitidos, 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.

- **ACTIVIDADES RECREATIVAS, DEPORTIVAS Y TURÍSTICAS.**

Dentro de la Zona de Parque Ecológico existen superficies naturales no aptas para el crecimiento urbano, pero que potencialmente pueden favorecer el desarrollo de instalaciones turísticas y recreativas, debido a su valor naturalístico, y a su proximidad a la ciudad de Oaxaca.

- **ÁREAS DE PRESERVACIÓN AMBIENTAL.**

Al este y norte de la Agencia de Trinidad de Viguera se localiza el Parque Ecológico con una superficie de 1,584.66 hectáreas, de las cuales 459.11 hectáreas quedan dentro del área de estudio. Al norte de este último se localiza una fracción de la Zona de Preservación Ecológica establecida por el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la ciudad de Oaxaca, con una superficie de 462.62 hectáreas. Topográficamente presentan pendientes que oscilan de 15 % a 45 %. Su vegetación es secundaria, arbórea y arbustiva.

De no aplicarse una normatividad específica en las áreas mencionadas, las tendencias del crecimiento urbano y la ocupación progresiva, dañarán severamente el ambiente natural de las mismas, por lo que se hace necesario redefinir sus potencialidades y establecer criterios de ordenación y aprovechamiento sustentable, principalmente en el Parque Ecológico, 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.

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.

En las Agencias Municipales de Trinidad y Viguera y Pueblo Nuevo para el periodo comprendido del año 1998 al año 2020, se han estimado las demandas sobre los elementos componentes básicos del desarrollo urbano, debidos al incremento de la población.

• SUELO URBANO

Con base a 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 de 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 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 120 hab./ha., que aplicada a la población estimada para el área de estudio, permite determinar los requerimientos de suelo urbanizado y urbanizable, como se muestra en el siguiente cuadro

• VIVIENDA

En la zona de estudio la compraventa y construcción de viviendas recae en un 80 % en ejidatarios y particulares, mientras que el 20 % restante depende de empresas inmobiliarias y constructoras. En promedio, el 74 % de las promociones se destinan a la realización de viviendas de tipo medio unifamiliares y, el 26 % restante se distribuye en: viviendas populares, precarias y viviendas residenciales.

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.

CUADRO No. 9
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE SUELO URBANIZADO Y
URBANIZABLE 1998-2020

AÑO		ZONA PRIMARIA	
		Ha.	%
1998	URBANIZADA	360.85	83.65
	URBANIZABLE	70.57	16.35
	TOTAL	431.42	100.00
2010	URBANIZADA	431.42	85.94
	URBANIZABLE	70.58	14.06
	TOTAL	502.00	100.00
2020	URBANIZADA	502.00	100.00
	URBANIZABLE	0.00	0.00
	TOTAL	502.00	100.00

Fuente: Estimaciones echas en gabinete, julio de 1998

CUADRO No. 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
NIVEL ALTO	109	218	337	109	119
NIVEL MEDIO	1,877	3,788	6,244	1,911	2,456
NIVEL BAJO	564	1,137	1,855	573	718
TOTAL	2,550	5,143	8,436	2,593	3,293

Fuente: Estimaciones hechas en gabinete.

• EQUIPAMIENTO URBANO

En las Agencias Municipales de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo considerando un periodo que va del año 1998 al año 2010, se estima como requerimientos para la dotación del equipamiento urbano, una superficie de 223,450.00 m² de terreno y, 28,180.00 m² construidos, en los elementos que se señalan en el siguiente cuadro. (Véase cuadro No. 11).

Considerando el periodo comprendido del año 2010 al año 2020, en las Agencias Municipales de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo se prevé una superficie de: 184,300.00 m² de superficie de terreno y, 22,770 m² construidos, que se requieren para la dotación del equipamiento urbano. (Véase cuadro No. 12)

En las Agencias Municipales de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo los requerimientos de suelo para equipamiento urbano expresan un desarrollo acumulativo: 1) Hacia el año 1998 se registra un rezago de 22,700 m² de terreno y 2,670.00 m² de construcción; 2) Entre el año 1998 y el año 2010 los requerimientos aumentan a 223,450.00 m² de terreno y 28,100.00 m² de construcción; 3) En el periodo del año 2010 al año 2020 tales requerimientos alcanzan 184,300.00 m² de terreno y 22,770.00 m² de construcción y; 4) Entre el año 1998 y el año 2020 se

prevé un incremento de 161,600.00 m² de terreno y 20,100.00 m² de construcción.
(Véase cuadro No. 13)

CUADRO No.11
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO.
1998-2010. TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO NUEVO

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 2010					
No.	ELEMENTO REQUERIDO	SUP. TERRENO M ²	SUP. CONSTRUIDA M ²	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA	
5	JARDÍN DE NIÑOS (3 AULAS)	6,500	2,500	8 CENTROS VECINALES EN SECTOR POPULAR	
4	ESCUELA PRIMARIA (6 AULAS - 2 TURNOS)	20,000	5,600		
1	SECUNDARIA	3,000	700		
1	BIBLIOTECAS	1,500	450		
4	LICONSAS	600	320		
1	MERCADO	3,500	1,700		
4	JARDINES VECINALES	20,000	600		
4	JUEGOS INFANTILES	10,000	-		
3	CANCHAS DEPORTIVAS	15,000	10,000		3 CENTROS DE BARRIO EN
4	UNIDAD MÉDICA (SEGURIDAD SOCIAL, 1 CONSULTORIO)	800	320		
1	CLINICAS DEL IMSS	750	300	SECTOR POPULAR	
4	MÓDULO DE VIGILANCIA	600	300		
1	TERMINAL DE AUTOBUSES	-	-	1 CENTRO DE AGENCIA MPAL.	
1	PARQUE URBANO	100,000	1,500		
1	ESTACIONES DE TAXIS	400	50		
1	SALONES DEPORTIVOS	1,000	500		
1	GASOLINERA	700	200		
1	DEPOSITOS DE BASURA	3,500	200		
SUB-TOTAL		187,850	25,240		

Fuente: Estimaciones realizadas en gabinete, julio de 1998.

CUADRO No.12
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO.2010 –
2020 TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO NUEVO

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 2020-''				
No.	ELEMENTO REQUERIDO	SUP. TERRENO M ²	SUP. CONSTRUIDA M ²	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA
4	JARDÍN DE NIÑOS	5,200	2,000	12 CENTROS VECINALES EN SECTOR POPULAR
4	ESCUELA PRIMARIA (6 AULAS - 2 TURNOS)	20,000	5,600	
1	SECUNDARIA GENERAL O TÉCNICA (6 AULAS - 2 TURNOS)	3,000	700	
4	CENTRO SOCIAL	2,000	1,000	
4	LECHERÍA LICONSA	600	320	4 CENTRO DE BARRIO EN SECTOR POPULAR
4	JARDÍN VECINAL	20,000	600	
4	JUEGOS INFANTILES	10,000	-	
3	CANCHA DEPORTIVA	15,000	10,000	
4	MÓDULO DE VIGILANCIA	600	300	
	BIBLIOTECA			
	MERCADO PÚBLICO			
	OFICINA DE COMUNICACIONES SCT			1 CAM
	PARQUE URBANO	100,000	-	
1	SALÓN DEPORTIVO	4,000	2,000	ESPECIAL
1	DEPÓSITO DE BASURA (5 CONTENEDORES/DÍA)	3,500	200	
1	ESTACIÓN DE TAXIS (2 CAJONES)	400	50	
SUB-TOTAL		184,300	22,770	

Fuente: Estimaciones hechas en gabinete, Julio de 1998.

CUADRO No.13
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO
URBANO 1998-2020. DE LAS AGENCIAS DE TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO
NUEVO

ZONA	REQUERIMIENTOS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO URBANO 1998 -2020							
	REZAGO 1998		1998-2010		2010-2020		1998-2020	
	SUP. TERREN O m ²	SUP. CONSTA m ²	SUP. TERREN O m ²	SUP. CONSTA. m ²	SUP. TERREN O m ²	SUP. CONSTA. m ²	SUP. TERREN O m ²	SUP. CONSTA. m ²
TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO NUEVO	22,700	2,670	223,450	28,100	184,300	22,770	161,600	20,100

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. De esta forma, los gastos estimados por año y su acumulado en los periodos considerados se presentan en el cuadro No. 19. 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.

CUADRO No. 14
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA URBANA

RED	AÑO				ACUMULADO EN EL PERIODO		
	1998	2004	2010	2020	1998-2004	2004-2010	2010-2020
AGUA POTABLE							
GASTO m3 día	2.550	5.143	8.436	11.648	2.5592	3.293	3.211
GASTO lps	29.51	59.52	97.64	134.81	30.01	38.12	37.17
AGUAS RESIDUALES							
GASTO m3 día	2.040	4.114	6.749	9.318	2.074	2.634	2.569

4. OBJETIVOS Y POLITICAS

4.1 OBJETIVOS.

El *Plan Parcial de Desarrollo Urbano de las Agencias Municipales de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo- 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 del parque ecológico, para mejorar el nivel y calidad de vida de la población de las Agencias Municipales de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo, 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 del Parque Ecológico 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, principalmente de la Sierra de San Felipe-Cerro del Crestón y del Fortín, 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 Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo 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.
- Establecer límites precisos del Parque Ecológico, definiendo una zonificación y normas específicas que regulen y permita controlar su aprovechamiento para fines recreativos y turísticos.
- Promover actividades recreativas y turísticas de baja intensidad e impacto ambiental en el Parque Ecológico.
- 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, así como, el aprovechamiento restringido para usos recreativos del Parque Ecológico; para ello se determinará con precisión el límite a partir de barreras físicas o límites de propiedad.
- 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 de desarrollo restringido 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 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: Paraje Santa María, Paraje los Diez, Manantial, Manzana 48 B, Patria Nueva y al surponiente de Trinidad de Viguera, 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 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: Trinidad de Viguera, Patria Nueva, La Joya, San Isidro, Eucaliptos, Presidentes de México, Manantial, Manzanas 48B, 52A, 52B , 47 y 48ª.

- **ESTRUCTURA URBANA**

- Consolidar: 1 Centro de Agencia Municipal en Pueblo Trinidad de Viguera, 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 12 centros vecinales en las colonias: La Joya, Patria Nueva, San Isidro, Paraje los Diez, Eucaliptos, Pueblo Nuevo, Presidentes de México, Manantial y en el pueblo de Trinidad de Viguera; y 4 centros de barrio, ubicados en San Isidro, Paraje Santa María, Pueblo Nuevo y en Trinidad de Viguera 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 urbanos anteriormente mencionada, 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 innecesario.
- Consolidar una red vial estructurada a partir de vías primarias, secundarias y locales, que jerarquicen los movimientos de vehículos de una manera adecuada, 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 un corredor urbano comercial y de servicios de intensidad media y alta a lo largo de la carretera Cristóbal Colón o Autopista Internacional y a lo largo de Carretera a Viguera.
- Consolidar corredores urbano-comercial y de servicios de intensidad media y baja sobre la calle de Genaro Vázquez, Camino Nacional y Ferrocarril.

- **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.
- 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; La Joya, San Isidro, Presidentes de México, Patria Nueva, Reforestación, Eucaliptos, Parajes San Andrés; Santa María y los Diez, así como en el Manantial, Pueblo Nuevo, Manzanas 48B, 47A, 48A y 52^a y en Trinidad de Viguera.
- Construir una terminal central de autobuses foráneos, un módulo de abasto y las terminales de carga del autotransporte y del ferrocarril, al oeste de la zona de estudio, tal como lo menciona el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada, para lo cual será necesario realizar los estudios y proyectos que garanticen su buen funcionamiento y la eliminación de impactos urbanos negativos.

- **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 noroeste-sureste, la Carretera Internacional, Prolongación Ferrocarril del Norte, Riveras del margen del río Atoyac, las Torres de Alta Tensión y Genaro Vázquez; en sentido oriente-poniente, la Carretera a Viguera. En cuanto a las vías secundarias se proponen: en sentido norte sur, las calles de 15 de Septiembre, Tlaxiaco, el derecho de vía de la torres de alta tensión; en sentido oriente poniente, se propone la consolidación de las siguientes calles: Perla, Esmeralda, Xochimilco, Aquiles Serdán y Vicente Guerrero.
- Implementar un programa de reordenamiento del transporte colectivo urbano en la zona centro 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: La Joya, Paraje los Diez, Paraje San Andrés y Paraje Santa María.

- **PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL**

- 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 Oaxaca⁵⁴, 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 2.91% de la población de la zona conurbada, y con base en su dinámica demográfica, se prevé un incremento progresivo en esta participación al 10.48 %, en el año 2010, y al 3.27 % en el 2020; albergando, así a 42,182 y 58,240 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 agrícolas y en las naturales protegidas, así como limitar el uso en éstas últimas a un aprovechamiento recreativo y turístico sustentable.

Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca 1994, op. cit., p.84.

- **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 Parque Ecológico y en Suelo de Preservación

Áreas de producción rural y agropecuaria

- Ubicada entre los límites del área urbana de Trinidad de Viguera, arroyo sin nombre y en la zona inmediata al Parque Ecológico, las cuales están conformadas por parcelas ejidales, en las que se propone promover prácticas agrícolas y pecuarias como apoyo a la actividad rural y aporte a la preservación del medio ambiente, en atención a lo establecido en la Ley Agraria.
(Véase plano E-2 Políticas de Ordenamiento Territorial y Áreas de Actuación).

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; ubicados en suelo de conservación y del parque ecológico, como es el caso del proyecto vial del Libramiento Norte. En estas zonas se plantea restaurar y conservar sus características físicas mediante proyectos específicos.

Áreas de Aprovechamiento Turístico y Recreativo Sustentable.

- Ubicadas en el Parque Ecológico en las que se propone promover actividades económicas turísticas y recreativas complementarias a la ciudad de Oaxaca, de generación de empleos bien remunerados, reducido consumo de energía y agua, bajo impacto ambiental, y constituidas como micros, pequeñas y medianas empresas. Estas áreas deberán constituirse en una barrera a la expansión del área urbana, se localizan entre los límites de la sección del municipio de San Jacinto Amilpas, el libramiento Norte y el límite del Plan Parcial de Santa Rosa

Áreas de Conservación 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 conservación natural 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.

5.2 ESTRUCTURA URBANA

• CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

El área de estudio en las Agencias Municipales de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo tienen una superficie de 821.83 ha. y 397.96 ha. respectivamente, por lo que en el conjunto representa una superficie de 1,219.79 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 360.85 ha. y representa el 29.58 % del territorio del área de estudio.
2. La zona urbanizable de desarrollo concertado, cuya superficie es de 141.15 ha. y ocupa el 11.57 % del área de estudio.
3. La zona de parque ecológico, es de 160.30 ha. y ocupa el 13.15 % del área de estudio.
4. La zona no urbanizable, cuya superficie es de 557.50 ha. y representa el 45.70 % del territorio.

- **LÍMITES DE LAS ZONAS URBANIZADAS Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO**

Al norte, limita con: el municipio de San Pablo Etla, el proyecto vial la “Joya – Patria Nueva” siguiendo por arroyo sin nombre.

Al este, con el límite de la margen derecha de la zona federal de arroyo sin nombre.

Al sur, con el Límite del Plan Parcial de la Agencia de Santa Rosa Panzacola y la cabecera municipal y distrital de “Xochimilco”.

Al oeste, con el municipio de Santa María Atzompa, la vía del ferrocarril, calle sin nombre, la margen izquierda del Río Atoyac, y el Municipio de San Jacinto Amilpas.

(Véase plano E-1. Clasificación del Territorio)

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

En las zonas urbanizadas 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 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; doce centros vecinales, y cuatro 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 No. 11,12 y 13).

- **VIALIDAD**

El sistema de vías queda integrado por las siguientes:

Vías primarias:

CUADRO No.16
VÍAS PRIMARIAS

SENTIDO	CALLE	TRAMO	SECCION/ mts.
NORTE SUR	GENARO VAZQUEZ	DEL LIMITE DEL PLAN PARCIAL A LA AUTOPISTA	14.00
NORTE SUR	(NUEVA) APROVECHANDO LAS TORRES DE ALTA TENSION, CLEMENTE SANTOS	DE 1° DE MAYO HASTA CONECTARSE CON EL PLAN PARCIAL DE SANTA ROSA EN CALLE SIN NOMBRE.	22.00
NORTE SUR	SE PROPONEN DOS VIAS NUEVAS Y APROVECHAR LA DEL FERROCARRIL	-	25.00
OTE. – PTE.	1° DE MAYO	DE LA AUTOPISTA A CAMINO A SAN PABLO	20.00
OTE. – PTE.	NUEVA S/N, RETOMA EL DERECHO DE VIA DE LAS TORRES DE ALTA TENSION	DE PAR VIAL DEL MARGEN DEL RIO ATOYAC A CALLE NUEVA SECUNDARIA PROPUESTA S/N.	22.00
OTE. – PTE.	NUEVA S/N, CARRETERA A VIGUERA.	DE PAR VIAL DEL MARGEN DEL RIO ATOYAC A VIA PRIMARIA PROPUESTA QUE APROVECHA EL DERECHO DE VIA DE LAS TORRES DE ALTA TENSION	22.00

- *Vías secundarias:*

También se proponen varias vías secundarias en sentido norte sur y este oeste que permiten una comunicación y acorten distancia, evitando desplazamientos innecesarios que entorpezcan la circulación.

CUADRO No. 17
VIAS SECUNDARIAS

SENTIDO	CALLE	TRAMO	SECCION/ mts.
NORTE SUR	PROLONGACION DE ESMERALDA, ESMERALDA	DE 1º DE MAYO A GENARO VAZQUEZ	10.00 12.00
NORTE SUR	OBSIDIANA, SAN MARTIN	DE 1º DE MAYO A GENARO VAZQUEZ	10.00
NORTE SUR	16 DE SEPTIEMBRE	DE 1º DE MAYO A VIALIDAD PROPUESTA (DERECHO DE VÍA DE LAS TORRES DE ALTA TENSION)	12.00
NORTE SUR	PAR VIAL PROPUESTO: CALLE S/N, JOSE ORTIZ DE DOMÍNGUEZ, LAGO DE GUADALUPE, TLAXIACO, MANUEL AVILA CAMACHO	DE VIA PRIMARIA PROPUESTA, LIBRAMIENTO NORTE A VIA PRIMARIA PROPUESTA QUE APROVECHA EL DERECHO DE VIA DE LAS TORRES DE ALTA TENSION.	15.00
NORTE SUR	VIALIDAD PROPUESTA, CALLE SIN NOMBRE, PROLONGACION DE IGNACIO ALLENDE Y ALLENDE	DE INDEPENDENCIA, PASA PERPENDICULAR AL LIBRAMIENTO NORTE, PROSIGUE POR PROLONGACION DE ALLENDE HASTA CALLE VICENTE GUERRERO	12.00
ORIENTE PONIENTE	CAMINO RANCHO AL ROSARIO Y CAMINO A CRESPO	DE LIMITE DEL PLAN PARCIAL A LA CARRETERA INTERNACIONAL.	12.00
ORIENTE PONIENTE	VIALIDAD PROPUESTA SIN NOMBRE	DE VIA DEL MARGEN DEL RIO ATOYAC PARCIAL A LA CARRETERA INTERNACIONAL.	12.00
ORIENTE PONIENTE	VIALIDAD PROPUESTA SIN NOMBRE, SIETE REGIONES, LAGO DE XOCHIMILCO	DE VIALIDAD PRIMARIA PROPUESTA SIN NOMBRE A CALLE INTERNA DEL MUNICIPIO DE SAN JACINTO AMILPAS.	15.00
ORIENTE PONIENTE	CALLE PERLA, 18 DE MARZO	DE GENARO VAZQUEZ A VIALIDAD PROPUESTA QUE APROVECHA EL DERECHO DE VIA DE LAS TORRES DE ALTA TENSION	12.00
ORIENTE PONIENTE	CALLES; ESMERALDA, SAN FERNANDO	DE GENARO VAZQUEZ A VIALIDAD PROPUESTA QUE APROVECHA EL DERECHO DE VIA DE LAS TORRES DE ALTA TENSION	12.00
ORIENTE PONIENTE	CAMINO A SAN PABLO, BENITO JUÁREZ.	DE VIALIDAD PROPUESTA QUE APROVECHA EL DERECHO DE VIA DE LAS TORRES DE ALTA TENSION, GUERRERO Y BENITO JUAREZ	10.00
ORIENTE PONIENTE	PAR VIAL: CALLE VICENTE GUERRERO, AQUILES SERDAN	DE CARRETERA INTERNACIONAL A MANUEL AVILA CAMACHO	12.00

(Véase plano E-3 Estructura Urbana y Territorial).

• PARQUE ECOLÓGICO

Este sistema queda conformado principalmente por el Parque Ecológico San Felipe-Crestón-Fortín, formado en el área de estudio por una zona para uso turístico y recreativo de baja intensidad que constituye un frente próximo al continuo urbano, en la que se permitirán actividades principalmente de uso público para la población de la Zona Conurbada de la ciudad de Oaxaca, sin implicar esto su forma de propiedad

• ZONAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA

Ubicadas al este del área de estudio, correspondiente al denominado “Sierra de San Felipe”, en la que es prioritaria la preservación y restauración del equilibrio ecológico que asegure la continuidad de los procesos naturales, su biodiversidad y paisaje.(Véase plano E-3. Estructura Urbana y Territorial).

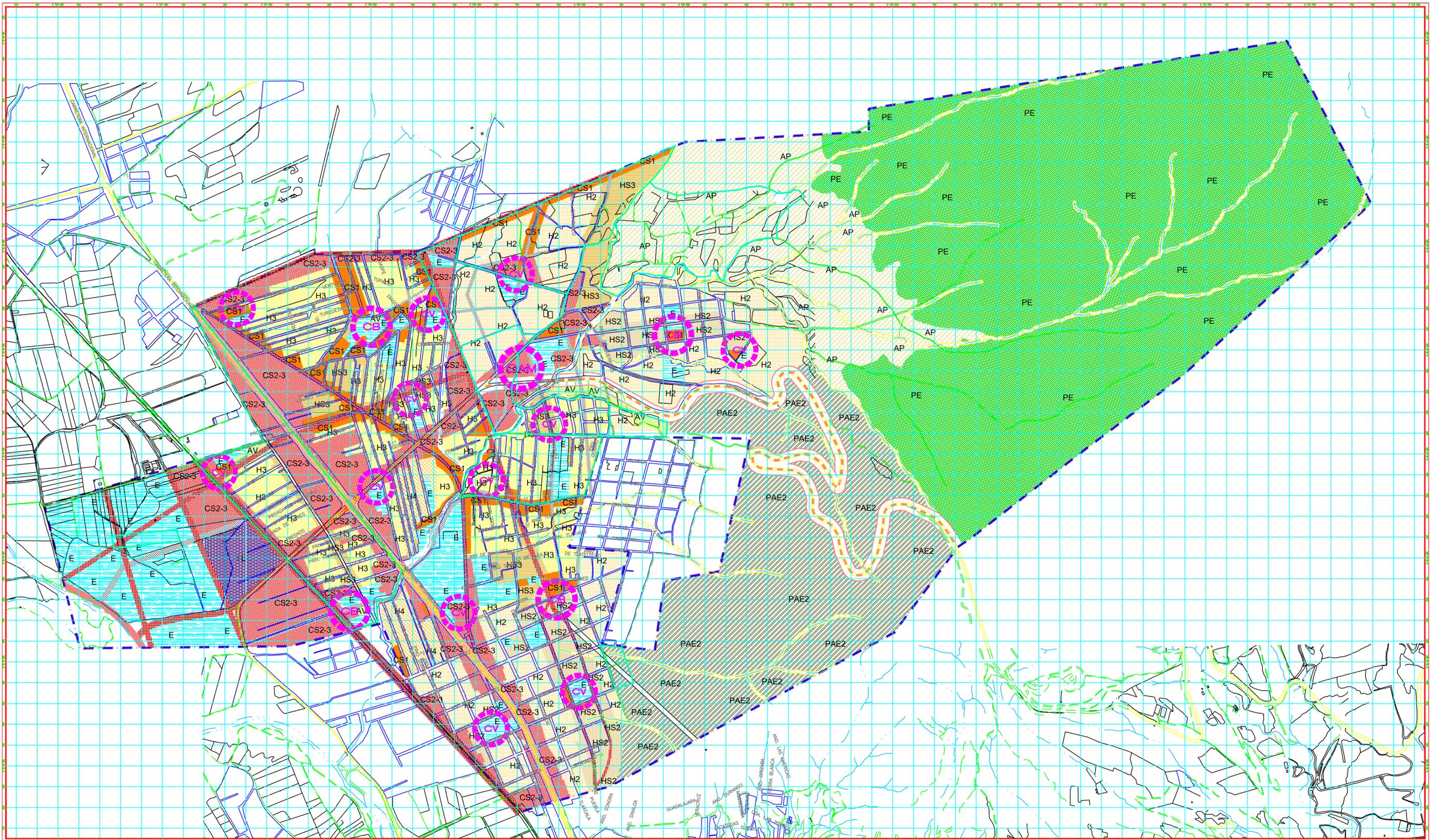
• **ZONAS AGRÍCOLAS Y PECUARIAS**

Zona agropecuaria para la utilización tradicional en estas actividades por las comunidades de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo.

CUADRO No. 18
ESTRUCTURA URBANA PREVISTA

ZONA Y USO DE SUELO		SUP. ha..	% A.U.	% A.E.
ZONAS URBANIZADAS Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO				
H2	HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD	126.46	25.19	10.37
H3	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA	90.17	17.96	7.40
H4	HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD	8.40	1.67	0.67
HS2	HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD CON COMERCIO Y SERVICIOS	34.90	6.96	2.86
HS3	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO Y SERVICIOS	17.95	3.57	1.48
<i>TOTAL USO HABITACIONAL</i>		277.88	55.35	22.78
CS1	COMERCIO Y SERVICIOS DE BAJA INTENSIDAD	11.50	2.29	0.94
CS2	COM. Y SERVICIOS DE INTENSIDAD MEDIA	43.08	8.58	3.53
CS3	COM. Y SERVICIOS DE INTENSIDAD ALTA	67.68	13.49	5.55
E	EQUIPAMIENTO	40.38	8.08	3.31
<i>TOTAL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS</i>		162.64	32.44	13.33
I	INFRAESTRUCTURA			
AV	ÁREA VERDE	7.90	1.08	0.65
	VIALIDAD PRIMARIA Y SECUNDARIA	53.58	11.13	4.39
<i>TOTAL OTROS USOS</i>		61.48	12.21	5.04
TOTAL DE ZONAS URBANIZABLES Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO		502.00	100.00	41.15
ZONA DE PARQUE ECOLÓGICO				
PAE2	PARQUE ECOLÓGICO DE BAJA INTENSIDAD	160.30		13.15
<i>TOTAL ZONA DE PARQUE ECOLÓGICO</i>		160.30		13.15
ZONAS NO URBANIZABLES				
AP	AGRICOLA Y PECUARIA	101.70		8.34
PE	PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	406.11		33.29
ZF	ZONA FEDERAL	49.69		4.07
<i>TOTAL DE ZONAS NO URBANIZABLES</i>		557.50		45.70
TOTAL DE AREA DE ESTUDIO		1,219.74		100.00

Fuente: Datos estimados en gabinete




MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA 1999-2001
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL

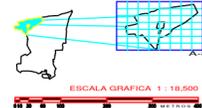
PRESENTE MUNICIPAL INSPIRO
ARO. CARLOS MELOZZA CASTILLO

SECCION OXACA DE DESARROLLO URBANO INSPIRO
ARO. ANDREA R. AMADOR ESPERANZA

SIMBOLOGIA			
	HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD 1 VV./500 M2.		COM. Y SERV. DE BAJA INTENSIDAD LOCALES HASTA 120 M2. CONSTRUIDOS
	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA 1 VV./200 M2.		COM. Y SERV. DE INTENSIDAD MEDIA LOCALES HASTA 500 M2. CONSTRUIDOS
	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA 1 VV./100 M2.		INDUSTRIA LIGERA
	HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD CON COMERCIO Y SERVICIOS DENTRO DE LA VV. 1 VV./500 M2. LOCALES HASTA 30 M2.		ZONA DE EQUIPAMIENTO
	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO Y SERVICIOS DENTRO DE LA VV. 1 VV./200 M2. LOCALES HASTA 30 M2.		AREA VERDE
	PARQUE ECOLOGICO LIMITADO BAJA INTENSIDAD		AGROPECUARIA
	VIALIDAD PRIMARIA		PRESERVACION ECOLOGICA
	VIALIDAD SECUNDARIA		VIA ESCENICA DE ACCESOS Y HORARIO RESTRINGIDO
	VIALIDAD REGIONAL		VIALIDAD REGIONAL
	CENTRO DE AGENCIA MUNICIPAL		CENTRO DE BARRIO
	CENTRO VECINAL		

DATOS GENERALES	
LIMITES	
LIMITE DE PLAN PARCIAL	
VIALIDADES	
PUNTE	
ZONA URBANA	
CONSTRUCCIONES AJLADAS	
HIDROGRAFIA	
RIOS Y ARROYOS	

DIAGRAMA DE LOCALIZACION



ESCALA GRAFICA 1 : 10,000

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO NUEVO

ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL

FECHA DE ELABORACION DEL PLAN: DICIEMBRE DEL 2001

PLANO No. E-3

NORTE

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. Análisis de Impacto Ambiental del proyecto, obteniendo dictamen aprobatorio de la coordinación General de Ecología Municipal.
3. Estudio específico 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 TECNICAS

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 Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo 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.

- **LA 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.

- **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 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.

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.

• **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 un 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 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. 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 refaccionarias.	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)			

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS DE TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO NUEVO,
DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA

	2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Gasolineras Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, refresquerías, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	Cualquier superficie (EE) 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 PÚBLICA 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 Hoteles y moteles	Cualquier superficie (EE) 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 PÚBLICA 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	Hasta 500 m2 const. Más de 500 m2 const. (EE)

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS DE TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO NUEVO,
DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA

4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Hasta 250 concurrentes
			Auditorios, cines, salas de concierto, cinetecas, ferias 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, 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, mástiles, chimeneas	Cualquier superficie (IA)
			Diques, represas, canales presas, plantas potabilizadoras, lagunas de control y regulación.	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 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
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 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 500 m² 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 m² 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 m² 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 PÚBLICA 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, carcamos.	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 200 m² 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 m² 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 PÚBLICA 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	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
		AL AIRE LIBRE	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 m² 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 m² 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 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 m² 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.
	2.2	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.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA 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	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
		AL AIRE LIBRE	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, carcamos.	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 500 m² 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 m² 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 m² 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 PÚBLICA 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	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
		AL AIRE LIBRE	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, carcamos.	Cualquier superficie (EE)

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 200 m² 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 m² 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 m² 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 m² construidos.

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	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 120 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 120 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 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 PÚBLICA 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.
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	Clinicas-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	Casas de huéspedes y albergues	Hasta 25 ocupantes

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS DE TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO NUEVO,
DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA

		ALBERGUES		
	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, cines, 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 (EE) de impacto urbano significativo

2. COMERCIO	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 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. RECREACION	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, carcamos.	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 200 m² 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 m² 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.	

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS DE TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO NUEVO,
DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA

	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 PÚBLICA 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
	3.3.1	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; 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, cines, 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 CONSTRUCCION	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

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS DE TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO NUEVO,
DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA**

	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 PÚBLICA 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, cines, 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, 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 200 m² 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 m² 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	Hasta 500 m2 const.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS DE TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO NUEVO,
DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA

		artículos en general.	
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 PÚBLICA 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.
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital 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
	3.2.4	ASISTENCIA ANIMAL	Servicios veterinarios, hospitales para animales, guarderías, centros de vacunación.
	3.3.1	EDUCACION ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, videotecas.
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues
	3.7.1	FUNERARIAS Y VELATORIOS	Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios
	3.8.1	ESTACIONAMIENTOS	Estacionamientos, pensiones para autos.
	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento de transportes terrestres de pasajeros
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS DE TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO NUEVO,
DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA

			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, 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 CONSTRUCCION	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.
	2.4	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
			Talleres de reparación, lavado, lubricación pintura, Hojalatería y servicios para autos y camiones ligeros, Llanteras, vulcanizadoras y refaccionarias.	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 PÚBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telex, oficinas de profesionistas, consultorios, labora-	Más de 1,000 m2 const

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS DE TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO NUEVO,
DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA

		torios de análisis clínicos y agencias comerciales.	
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 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 y albergues.	Más de 25 ocup.
3.6.1	SEGURIDAD PÚBLICA 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; 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.
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones
	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.
	4.5	ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	Estadios, hipódromos, autódromos, velódromos, arenas de box y lucha, plazas de toros y lienzos charros.
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas,

			tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	
--	--	--	---	--

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 m² 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 m² 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 21m. 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 (EE).

- 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:

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS DE TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO NUEVO,
DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA

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
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 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	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,	Más de 1,000 m2

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS DE TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO NUEVO,
DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA

		guarderías, centros de vacunación.	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 PÚBLICA 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
	4.2	INSTALACIONES PARA EXHIBICIONES	Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones
	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.
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Cotos de caza y pesca, campos de tiro Senderos para equitación Senderos para motorismo
	4.5	ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	Estadios, hipódromos, autódromos, velódromos, arenas de box y lucha, plazas de toros y lienzos charros.
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, carcamos.

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	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, cines, 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

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS DE TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO NUEVO,
DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA

			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	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
3.6.2	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.	Más 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 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 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, 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, carcamos.	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 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.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS DE TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO NUEVO,
DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA

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.
	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	3.2.3	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.
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Hasta 25 ocupantes
4. RECREACIÓN	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 de estudios especiales (EE)

3. SERVICIOS	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección.	Más de 1,000 m2 const
	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
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie
	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
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.
	4.3	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.	Más de 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Senderos para motorismo	Cualquier superficie
			Senderos para equitación	Cualquier superficie
4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Más de 250 concurrentes	
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, carcamos.	Cualquier superficie
	6.2	AGRÍCOLA	Hortalizas, viveros, huertos, invernaderos.	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:

No se podrá construir vivienda .

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 25% de la superficie total del lote individual o área privativa.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente 0.35 veces la superficie del lote individual o área privativa.

Superficie libre mínima:

Deberá dejarse como mínimo el 75 % 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 2500 m² 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 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	Hasta 500 m2 const.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS DE TRINIDAD DE VIGUERA Y PUEBLO NUEVO,
DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA

	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE	telecomunicaciones, estudios cinematográficos. 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 RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles. 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 CONSTRUCCION	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 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

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 m³ 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.

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

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 m² 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.

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:

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 de estudios especiales (EE)

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

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, carcamos.	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 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,	Cualquier superficie

			carcamos.	
6.2	AGRICOLA		Cultivos básicos	Cualquier superficie
			Hortalizas, viveros, huertos e invernaderos.	Cualquier superficie
6.3	PECUARIO		Potrerros, 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 m² 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 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.

Usos permitidos:

3. SERVICIOS	3.5.2	CASAS DE HUESPEDES Y ALBERGUES	Albergues	Hasta 25 ocupantes
4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Jardines y parques, juegos infantiles.	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

Usos permitidos que requieren de estudios especiales (EE)

4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTES AL AIRE LIBRE	Cotos de caza y pesca, campos de tiro	Cualquier superficie
			Senderos para equitación	Cualquier superficie
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, carcamos.	Cualquier superficie
	6.2	AGRÍCOLA	Hortalizas, viveros, huertos, invernaderos	Cualquier superficie
	6.3	PECUARIO	Potrerros, praderas y pastizales para el pastoreo	Cualquier superficie
			Granjas, establos e instalaciones para el cultivo piscícola	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
----------	-----	-----------------	--	----------------------

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:

Se podrán autorizar lotificaciones de predios cuando las fracciones resultantes cuenten como mínimo con 15 000 m² de superficie y un frente de cuando menos 75 m.

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 Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo.
- 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 impacto urbano significativo (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 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 sustancia 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 banquetta, 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 banquetta 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 AUTOS/UNIDAD	DE LA	DEMANDA
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 más de 250	m ² const. m ² const.	2 por vivienda 3 por vivienda
2. Comercio			
2.1 Comercio de productos y servicios básicos	hasta 30 31 a 120 121 a 500 más de 500	m ² const. m ² const. m ² const. m ² const.	No requiere 1 cajón 1 cada 60 1 cada 50
2.2 Comercio de materiales para construcción 200	cualquier superficie	m ² terreno	1 por cada
2.3 Comercio de productos especializados	hasta de 30 de 31 a 120 más de 121	m ² const. m ² const. m ² const.	No requiere 1 cajón 1 cada 60
2.4 Tiendas de autoservicio	hasta 500 más de 501	m ² const. m ² const.	1 cada 60 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 Gasolineras	cualquier superficie cualquier superficie	m ² const. bomba	1 cada 200 2 por bomba
2.11 Establecimientos con servicios de alimentos	hasta 120 más de 120	m ² const. m ² const.	1 cada 60 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 consultorio	hasta 120	consultorio	1 por
	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 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 Espacios abiertos	cualquier superficie cualquier superficie	m ² terreno m ² terreno	1 cada 1000 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 m² 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 m² para vehículos grandes y 19 m² 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 m² 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 banqueteta.

- **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	2.0	0.0	2.0
CS1, CS2 y CS3	3.0	0.0	3.0
E	10.0	5.0	10.0
I1	7.0	5.0	10.0
AD	10.0	5.0	10.0
V	no determinado		10.0
PAE2	6.0	4.0	10.0
IN	6.0	1.0	4.0
CA	no es susceptible de construcción		

AP 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 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 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 sustancias 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 contruidos 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 líquidas 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, deberán 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 pública, 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 deberán hacer las provisiones 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, tolvánicas, 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 cauces 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/m²/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 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.
- En cuanto a las vías de acceso a las zonas PAE2, PE y AP solo se permitirá el uso de las ya existentes, con una sección máxima de 10 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 la zona PAE2 podrán tener como máximo 8.00 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 públicas 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 Zonas de Parque Ecológico (PAE2), Preservación Ecológica (PE) y Agrícola y Pecuaria (AP). 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 m² 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 Clínica	1 consultorio	200	75	2500
	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 m² 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	localización (m ²)
-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

-Kiosko de periódicos	1	por cada fraccionamiento o por cada edificio público	8	Accesos a fraccionamientos exteriores de equipamiento urbano y edificios públicos
o				

• **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 del Parque Ecológico, definiendo límites y vértices en el terreno.
- 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.
- Promover actividades recreativas y turísticas de baja intensidad e impacto ambiental en el Parque Ecológico.
- Realizar las obras necesarias para encauzar el arroyo que corre paralelo al Camino Viejo y otro al norte del COBAO

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 formación de un Centro de Agencia Municipal para Trinidad de Viguera; doce centros vecinales, nueve en la Agencia de Pueblo Nuevo y tres en Trinidad de Viguera; cuatro centros de barrio, tres en Pueblo Nuevo y uno en Trinidad de Viguera.
- 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 y sobre los derechos de vía de las torres de alta tensión de la Comisión Federal de Electricidad.
- 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.
- Establecer y preservar los derechos de vía que resulten necesarios como derivación del presente Plan Parcial.
- Construir una vía escénica de acceso y horario restringido como penetración a las zonas de aprovechamiento turístico y recreativas.
- 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 autobuses foráneos, un módulo de abasto y las terminales de carga del autotransporte y del ferrocarril en la zona destinada para equipamiento regional ubicada al poniente de la zona de estudio.
- 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, de acuerdo a los requerimientos estimados, principalmente en educación, salud, asistencia pública y comercio popular.(Véase cuadros No.12, 13 y14 Programa Urbano. Requerimientos de Equipamiento Urbano).
- Dotación de equipamiento urbano a corto, mediano y largo plazo para los servicios prestados por el Ayuntamiento.
- Consolidar una Zona de Industria Ligera al poniente del área de estudio.

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
 - * Producción rural y agropecuaria
 - * Aprovechamiento turístico y recreativo

- * Rescate ecológico
 - * Conservación urbana
 - * Saturación urbana
 - * Mejoramiento urbano
-
- Realizar proyectos urbanos en los centros de agencia de policía de Trinidad de Viguera y Pueblo Nuevo.
 - Realizar proyecto urbano de la zona de equipamiento regional y de industria ligera.
 - Realizar los proyectos ejecutivos de la vialidad escénica de acceso y horario restringido 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 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 medidas 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 al 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.

**ACTUALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA AGENCIA DE SANTA ROSA
PANZACOLA Y CABECERA MUNICIPAL –XOCHIMILCO-***



**MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA
COORDINACIÓN DE PLANEACION URBANA.
OAXACA, 2004**

* 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.	9
1.4. Condicionantes de otros niveles de planeación.	12
• Nivel nacional.	12
• Nivel estatal.	13
• Nivel metropolitano.	15
1.5. Condicionantes de otros sectores de planeación.	19
• Plan Nacional de desarrollo 2001-2006.	19
• Programa de Vivienda 2001-2006.	20
• Programa de Desarrollo del Sector Turismo 1995-2000.	21
• Programa de Medio Ambiente 1995-2000.	22
• Alcances del Plan Municipal de Desarrollo 1999-2001.	24
• Proyectos específicos.	25
• Plan Municipal de Desarrollo 2002 – 2004	27
2. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO.	29
2.1. Análisis del medio físico natural de las áreas naturales del área de estudio.	30
• Localización.	30
• Topografía.	30
• Geología.	30
• Edafología.	31
• Hidrografía.	31
• Vegetación.	31
• Clima.	32
2.2. Análisis de la problemática ambiental y la vocación de las áreas naturales de la zona de estudio, riesgo potencial y zonas vulnerables.	32
• Vocación natural.	32
• Problemática ambiental.	32
• Riesgo potencial.	33
• Zonas vulnerables.	33
2.3. Análisis del contexto urbano.	34
• Antecedentes del desarrollo urbano.	34
• Crecimiento urbano.	34
• Integración a la estructura urbana.	35
• Interrelaciones funcionales y espaciales entre la zona de estudio y la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca.	35
2.4. Aspectos demográficos.	37
• Población y dinámica de crecimiento.	37
• Población económicamente activa.	38
• Nivel de ingresos.	39
2.5. Aspectos económicos.	39
• Actividad inmobiliaria en el área.	39
2.6. Aspectos sociales.	40
• Organizaciones sociales urbanas y grupos con incidencia en los procesos urbanos de la zona.	40

• Tenencia de la tierra en el área de estudio.	41
2.7. Estructura urbana.	41
• Área urbana actual	41
• morfología urbana.	42
• Uso del suelo.	43
• Equipamiento urbano.	44
• Red vial y transporte.	46
• Infraestructura urbana.	48
2.8. Asentamientos humanos irregulares en la zona.	49
• Impacto urbano y ambiental que provocan.	49
3. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO INTEGRADO.	50
3.1. Síntesis de la problemática y sus tendencias.	51
• Aspectos demográficos, socioeconómicos y escenarios futuros.	51
• Aspectos territoriales.	53
• Dinámica urbana.	54
• Problemática ambiental, tendencias del deterioro ambiental y escenarios opcionales.	54
3.2. Aptitud en las áreas naturales de la zona.	55
• Actividades recreativas, deportivas y turísticas.	55
3.3. Estimación de las demandas generadas sobre los componentes de la estructura urbana.	56
• Suelo urbano.	56
• Vivienda.	57
• Equipamiento urbano.	57
• Infraestructura urbana.	60
4. OBJETIVOS Y POLÍTICAS.	61
4.1. Objetivos.	62
4.2. Políticas y lineamientos de Desarrollo Urbano .	64
• Medio ambiente.	64
• Suelo	66
• Estructura urbana.	67
• Vivienda.	67
• Equipamiento.	68
• Vialidad y transporte.	68
• Infraestructura urbana.	69
• Patrimonio histórico, artístico y cultural.	70
• Desechos sólidos.	70
• Prevención y atención de emergencias urbanas.	71
5. ESTRATEGIA.	72
5.1. Estrategia general de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.	73
• Política de distribución demográfica en el área.	73
• Políticas de ordenamiento territorial y áreas de actuación.	74
5.2. Estructura urbana.	76
• Clasificación del territorio.	76
• Límites de las zonas urbanizadas y urbanizables de desarrollo concertado.	76
• Subcentros urbanos y áreas concentradoras de actividad.	76
• Equipamiento urbano.	77
• Vialidad.	77

• Parque ecológico y parques urbanos.	79
6. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS.	81
6.1. Zonificación, usos y destinos del suelo.	82
• Usos generales.	82
• Usos permitidos y prohibidos.	82
• Usos que requieren estudios especiales (EE).	82
• Usos que generan impacto ambiental (IA).	83
• Intensidad máxima de ocupación del suelo (COS).	83
• Intensidad máxima de aprovechamiento del suelo (CUS).	83
• Usos específicos.	83
6.2.Zonificación secundaria y normas técnicas básicas sobre el uso y aprovechamiento del suelo.	86
• Zona H2- Habitacional de baja densidad.	86
• Zona H3. Habitacional de densidad media.	88
• Zona H4. Habitacional de alta densidad.	89
• Zona HS2- Habitacional de baja densidad, con comercio y servicios dentro de la vivienda.	90
• Zona HS3- Habitacional de densidad media con comercio y servicios dentro de la vivienda.	92
• Zona CS1- Comercio y servicios de baja intensidad.	93
• Zona CS2- Comercio y servicios de intensidad media.	96
• Zona CS3- Comercio y servicios de alta intensidad.	99
• Zona E- Equipamiento.	103
• Zona AD- Área de donación.	106
• Zona V- Zona verde.	108
• Zona de Amortiguamiento	109
• Zona PAE1- Parque ecológico limitado de muy baja intensidad.	111
• Zona PAE2- Parque ecológico limitado de baja intensidad.	112
• Zona PAE3- Parque ecológico con aprovechamiento agropecuario.	114
• Zona IN- Infraestructura.	115
• Zona CA- Cuerpos de agua.	116
6.3. Normas técnicas generales de uso y aprovechamiento del suelo.	117
• Disposiciones generales de zonificación secundaria.	117
• Alineamiento.	118
• Restricciones a la construcción.	118
• Integración al contexto e imagen urbana.	118
• Muros de contención.	119
• Ordenamiento ecológico.	119
• Estacionamiento de vehículos.	119
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.	124
• Alineamiento.	124
• Restricciones al frente y colindancias.	125
• Integración al contexto e imagen urbana.	125
• Ordenamiento ecológico.	126
• Servicios mínimos de infraestructura urbana.	129
• Vías públicas.	130
• Elementos viales.	131
• Equipamiento urbano.	132

• Mobiliario urbano.	133
• Señalización.	135
• Anuncios en la vía pública.	136
7. ACCIONES PRIORITARIAS.	137
7.1. Acciones de ordenamiento ecológico y protección ambiental.	138
7.2. Acciones de desarrollo urbano.	138
7.3. Áreas y Programas de Desarrollo Urbano	139
7.4. Áreas y Programas de Manejo Ambiental	140
8. INSTRUMENTACIÓN.	141
8.1 Instrumentos de planeación.	142
• Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca.	142
• Planes parciales de desarrollo urbano.	142
• Programas de desarrollo urbano.	142
• Programas de manejo de ecología y protección al ambiente	142
• Proyectos urbanos.	143
• Sistema municipal de información para el desarrollo urbano.	143
8.2 Instrumentos de regulación.	143
• Clasificación del territorio.	143
• Zonificación.	143
8.3 Instrumentos de fomento.	144
• Concertación e inducción con los sectores social y privado.	144
• Simplificación administrativa.	144
8.4 Instrumentos de control.	145
• Control del gasto público en su orientación territorial.	145
• Control del uso del suelo.	145
8.5 Instrumentos de coordinación.	146

1. ANTECEDENTES

1.1. INTRODUCCIÓN.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal -Xochimilco-, Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca 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 los 18 municipios que integran la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca y Decretado en el Periódico Oficial número 46 de Fecha 12 de Noviembre de 1994 del Gobierno del Estado.

En la elaboración del presente Plan Parcial, participa en el año de 1998 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 la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola, así como de las instituciones federales involucradas en el proceso de Planeación Urbana. En este proceso participaron los diversos grupos sociales que integran la comunidad; es en el año 2003 que el primer gobierno ciudadano Municipal implementa el programa prioritario para la revisión, adecuación y divulgación del presente plan parcial con el fin de hacer participar a la ciudadanía Oaxaqueña del área de estudio en la toma de decisiones para la ejecución de obras públicas y privadas tendiente a alcanzar un desarrollo armónico y sustentable en la zona. El área de estudio tiene una superficie total de 950.13 hectáreas, repartidas de la siguiente forma:

- 1). 656.77 hectáreas en la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola.
- 2). 293.36 hectáreas en la Cabecera Municipal de Xochimilco, ambas áreas contienen el área urbana actual y en el oriente una fracción del parque ecológico del cerro del crestón.

El área de estudio tiene problemas específicos tales como:

- Crecimiento físico habitacional por asentamientos irregulares en el Parque Ecológico, principalmente en las faldas de los cerros del Fortín y del Crestón.
- Deterioro ambiental en el Parque Ecológico, particularmente por erosión eólica e inducida así como la contaminación de los pequeños nichos ecológicos de las zonas de escurrimientos y cañadas.
- Asentamientos humanos irregulares que carecen de los servicios públicos básicos, sin infraestructura y sin equipamiento.
- Crecimiento de los asentamientos humanos irregulares de manera desordenada sin integración física y funcional de su estructura urbana.
- Irregularidad en la tenencia de la tierra.
- Contaminación de los mantos freáticos por los escurrimientos de aguas

residuales que provocan los asentamientos humanos irregulares.

En relación a la problemática descrita líneas arriba éste plan incluye los siguientes propósitos:

- Proporcionar al Gobierno del Estado de Oaxaca, al Municipio de Oaxaca de Juárez, a la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal de "Xochimilco", 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 **através de los talleres de planeación y participación ciudadana.**
- Normar y ordenar el crecimiento urbano, atendiendo de modo particular la ocupación física y habitacional del Parque Ecológico y de las zonas de difícil acceso topográfico, **através de esquemas de diseño urbano que integren los asentamientos espontáneos adecuando el área en cuestión y reubicando aquellos pobladores que se encuentran en zonas de alto riesgo determinadas en el Atlas Estatal de Riesgos para el Estado de Oaxaca.** (1)
- **Identificar** los problemas relativos a usos de suelo, tenencia de la tierra, infraestructura y equipamiento urbano **presentando diversas alternativas de solución en el rediseño de los asentamientos humanos irregulares.**
- **Establecer programas de desarrollo urbano tendientes a estructurar de manera armónica el espacio urbano del área de estudio, a través de programas que incluyan acciones, agentes sociales participantes, responsabilidades en los tres niveles de gobierno, la factibilidad de paquetes de inversiones públicas, privadas y de organismos internacionales.**

El contenido del Plan **Parcial se organiza en ocho capítulos:**

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

2. **DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO EN LA ZONA ASÍ COMO LA PROBLEMÁTICA DEL DETERIORO DEL MEDIO AMBIENTE.**

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, socioeconómicos, la estructura urbana y los asentamientos humanos irregulares en la zona.

(1) ATLAS ESTATAL DE RIESGOS DE LA UNIDAD ESTATAL DE PROTECCIÓN CIVIL PARA EL ESTADO DE OAXACA.

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 PARCIAL.** Capítulo relativo a la exposición de los objetivos, políticas y lineamientos del Plan Parcial.

5. **ESTRATEGIA.** Constituye una formulación de las propuestas de solución relativas al ámbito general del desarrollo urbano, del medio ambiente y de la ecología, a 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 el uso y aprovechamiento del suelo, estacionamientos, equipamiento urbano e infraestructura, uso y aprovechamiento en las áreas naturales.

7. **ACCIONES PRIORITARIAS.** Contiene las acciones de saneamiento del medio ambiente, ordenamiento ecológico y de protección ambiental, especificando un conjunto de Programas del medio ambiente vinculadas al Desarrollo Urbano.

8. **INSTRUMENTACIÓN.** En este capítulo se describen las herramientas administrativas y financieras para la ejecución de los programas físicos y financieros así como el registro, seguimiento, control y reorientación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Agencia de Santa Rosa y Cabecera Municipal – Xochimilco.

1.2. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

La Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal de “Xochimilco” se ubica al noroeste de la ciudad de Oaxaca. La Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola queda comprendida en su totalidad en el área de estudio y tiene una superficie de 656.77 hectáreas; sin embargo, la Cabecera Municipal de “Xochimilco” se encuentra parcialmente comprendida en el área de estudio del presente Plan Parcial, por lo que la superficie de 293.36 hectáreas no representa la totalidad del área de la Cabecera Municipal de “Xochimilco”. Así, entonces el área de estudio comprende una superficie total de 950.13 hectáreas.

Las colindancias del área de estudio en su conjunto son: Al noroeste, con las Agencias de Pueblo Nuevo y Trinidad de Viguera; al noreste con el área natural de la Agencia San Felipe del Agua, denominado “Sierra de San Felipe en la cual se encuentra el Parque Nacional Benito Juárez”; al sur, con el Centro Histórico y

parte del cerro del fortín y la Agencia de San Martín Mexicapán, Al poniente con el municipio de San Jacinto Amilpas y la Agencia de San Martín Mexicapán.

1.3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

En el ámbito general, el Plan Parcial de la Agencia de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal -Xochimilco- Municipio de Oaxaca de Juárez, tiene sus bases jurídicas en el ámbito general en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos y en el ámbito 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 Municipal del Estado de Oaxaca y las Ordenanzas Municipales.

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, destinos de tierras, aguas y bosques, para realizar obras públicas, planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Su artículo 73 faculta 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.

Por otra parte y en complemento se otorga a los municipios, en el artículo 115 constitucional 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, intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, asignar licencias y permisos para construcciones, participar en la producción y administración de zonas de 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 Programas Estatales de Desarrollo Urbano, los Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas, 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 Ley, 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 licencias de uso del suelo; autorizar o negar licencias de construcción, de fraccionamientos, subdivisiones y relotificaciones; participar en la regularización de 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 ley, 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 Parcial.

La Ley Municipal de Oaxaca, define las facultades de los ayuntamientos en materia de Desarrollo Urbano.

Las Ordenanzas de la Municipalidad de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, prevé la distribución de facultades entre la estructura orgánica en la que se apoyará la Presidencia Municipal a fin de dar cumplimiento a las atribuciones que le fueron conferidas, entre ellas las planeación del 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:

- 1) En relación con el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos Promocionar el ordenamiento territorial de las actividades económicas y de la

población en correspondencia con las potencialidades de las ciudades y regiones **en el marco del acondicionamiento del territorio.**

2) Atendiendo al desarrollo urbano ordenado y sustentable de las ciudades con base a la normatividad vigente sobre el 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:

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 centros de población.

- a) Coordinar las entidades y las dependencias de la Administración Pública Federal para la inversión de recursos gubernamentales.
- b) 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:

- La permanente vigencia y operación de los instrumentos para la regulación del uso de suelo y el crecimiento de las ciudades.
- 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 siguientes rubros: manufacturas, comercio, hoteles, restaurantes, servicios sociales y comunales, comunicaciones y transportes. A la 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 consideran, 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). El Programa de Desarrollo Urbano de 100 Ciudades, 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). **Impulsar en el seno de la ciudadanía Oaxaqueña** 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.

- **NIVEL ESTATAL**

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE OAXACA. (1998- 2004).

Contiene los siguientes objetivos:

1). Plantear la imagen futura **del desarrollo armónico de los asentamientos humanos de la entidad, guiando y corrigiendo el crecimiento urbano y disminuyendo** la problemática existente.

2). Guiar la identificación de acciones del sector público en materia de asentamientos humanos **para** la toma de decisiones.

3). **Contiene** 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, localizando en el territorio las zonas adecuadas para el desarrollo socioeconómico, expresando las bases para la elaboración de los planes **de desenvolvimiento urbano en sus distintos niveles.**

5). Sustentar la formulación de convenios con el Gobierno Federal.

6). Constituirse como fuente de información para la población en general y para las instituciones del sector público.

Incluye una organización espacial del territorio de la entidad basada en su crecimiento económico **de tal manera que** la política dirigida al desarrollo regional básicamente plantea:

a). El desarrollo equilibrado de las regiones con base en sus potencialidades.

- b). Promover un sistema de planificación participativo de la colectividad, al tiempo que coordine las acciones del sector público y privado.
- c). Compatibilizar los planes sectoriales y regionales **con el fin** de mejorar la distribución regional del ingreso y **establecer** la interdependencia y complementación de las regiones.
- d). 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 a 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 y **desarrollar** la complementariedad funcional de las ciudades.
- 7). Identificar zonas y sectores prioritarios.
- 8). Adecuar la distribución espacial de los servicios **públicos** básicos.

Las políticas para orientar el ordenamiento del territorio y la distribución de la población en la ciudad de Oaxaca son:

- 1). Consolidar la función **económica predominante en el proceso de terciarización de la ciudad de Oaxaca** para cumplir con la política de impulso propuesta para ella en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano.
- 2). Promover el desarrollo del sistema de transporte y comunicación interurbano.
- 3). Consolidar a mediano plazo la prestación de servicios, así como las actividades industriales, educativas y culturales.
- 4). 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 **debe 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). **Integrar** el área metropolitana como unidad territorial equilibrada **que permita** articular adecuadamente las diferentes actividades que se realizan **al interior de ella**.
- 2). Elevar la calidad de vida de los habitantes atendiendo sus necesidades de servicios como: vivienda, **equipamiento**, infraestructura, **transporte** y empleo.
- 3). Consolidar el centro de población como **el principal** núcleo urbano del Estado dotándolo del equipamiento necesario.
- 4). **Establecer la normatividad en cuanto a los usos, destinos y reservas**, definiendo el área urbana actual, el área urbanizable y la zona de preservación ecológica.
- 5). **Encauzar y administrar** el desarrollo urbano del centro de población en **función del medio** natural, la vocación económica del sitio, la **imagen-objetivo que en relación al desarrollo urbano tiene** la comunidad y las posibilidades de dotación de infraestructura.
- 6). Propiciar la **activa** participación de la comunidad en la planeación y ejecución de acciones de desarrollo urbano.
- 7). **Racionalización y consolidación** de las finanzas municipales para promover obras de ampliación y mejoramiento.
- 8). Incorporar al sector privado en las acciones de desarrollo planteadas en éste Plan **parcial**.

Los criterios en la administración del desarrollo urbano aplicables son 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 tales como: barrancas, lagos, lagunas, en las inmediaciones de las montañas; 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 **recomendables** 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 localizan en zonas o corredores para ese fin, además de contar con una franja perimetral de aislamiento para el conjunto con un ancho mínimo determinado.

d). **Infraestructura vial y transporte:** Relacionar adecuadamente la vialidad regional con la urbana **e incorporar** 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 así mismo la eficiencia en el sistema de drenaje, mediante una adecuada red de drenajes que se complemente con **plantas de tratamiento de aguas residuales**.

f). **Infraestructura eléctrica:** Para el tendido de líneas de energía eléctrica, para la distribución de luminarias del alumbrado público se tomará en cuenta la normatividad específica vigente de 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, deben contar con salidas de emergencia, **extintores**, 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 municipios **que integran la** zona metropolitana, respetando su autonomía constitucional. logrando 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:** **Para** 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 ubicadas en las diversas áreas de la zona metropolitana, diferenciando el tránsito local respecto al regional y **tránsito** 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 del ferrocarril, terminal de carga de autotransporte, terminales de autobuses de pasajeros, hospitales generales y de especialidades.

Reserva territorial: Los criterios para su constitución son:

- a). Considerar la reserva para usos urbanos y para el crecimiento tradicional de las localidades.
- b). Concertar con las autoridades municipales la ubicación de **las zonas de reserva**.
- c). Distribuir la reserva **territorial** en cada subsistema urbano de **acuerdo a las proyecciones** de población.
- d). Vincular las propuestas **de áreas de reserva con las necesidades para la población en sus** distintos rangos económicos.

- **Agua potable y alcantarillado:** Para **éste rubro** se propone la gradual interconexión de los **diferentes** sistemas de agua potable de la zona metropolitana, **con la finalidad** de regular y distribuir de manera eficiente el líquido. **También se plantea la rehabilitación de la red de distribución en la zona central para corregir** el alto porcentaje de fugas.

- **Drenaje y alcantarillado:** se **incluye** la construcción de colectores marginales a los ríos y escurrimientos que actualmente se **utilizan** para descargar las aguas negras, conectándolos a un **sistema de plantas parciales** de tratamiento de aguas residuales, **así como la construcción de la planta central** que se ha de ubicar en la confluencia de los ríos Salado y Atoyac.

- **Vivienda:** Con base en las estimaciones de población se determinaron las necesidades de vivienda a **corto plazo 1993-1998, mediano plazo 1998-2004 y las proyecciones a largo plazo.2004-2010.**

- **Patrimonio cultural:** En **el seno de la** Comisión de Conurbación se **establecerá el mecanismo para la vigilancia y conservación del patrimonio histórico en coordinación** con 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 **através** de los mecanismos de **coordinación como son.** la Comisión de Conurbación y los convenios con los H. Ayuntamientos.

- **Usos de suelo:** Tomando en consideración la actual conformación de los usos del suelo y la adecuación de éstos, el equilibrio entre los distintos subsistemas urbanos, abrir opciones para el desarrollo de usos comerciales y de servicios, fomentar y consolidar la estructura urbana a partir de subcentros, corredores urbanos, destinar para equipamientos con bajo coeficiente de edificación las áreas con alto riesgo de ocupación irregular, como Hospitales, Cementerios, Unidades Deportivas, Parques, Instalaciones Especiales de Seguridad e Infraestructura.

Entre las líneas de acción de este documento se hacen planteamientos que inciden en las propuestas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal de "Xochimilco", como las diversas funciones urbanas las cuales pretenden que la ciudad se desarrolle de manera equilibrada entre las que se consideran:

- Las áreas definidas como protección ecológica el Plan Parcial establece una serie de usos compatibles los cuales 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 reúso.
- **Estructura urbana:** Se propone un corredor urbano en la zona de estudio, sobre la carretera federal número 190, denominada también carretera Cristóbal Colón.
- **Estructura vial:** A nivel metropolitano la principal acción con incidencia en el área de estudio es una vía perimetral a la zona urbana que partiendo del entronque con la autopista a México a la altura de Hacienda Blanca, siga por la margen oriente del Río Atoyac, envolviendo los terrenos de la Ex - Hacienda Sangre de Cristo, hasta unirse con la Av. Universidad, continuando con la margen norte del Río Salado hasta la intersección con la carretera Panamericana, a la altura de la desviación a Tlaxitac. Para la construcción de esta vialidad se propone aprovechar los tramos construidos en ambas márgenes del Río Atoyac.
- **Medio Ambiente:** Reubicación de la población asentada en zonas de alto riesgo. Se propone un programa concertado con los afectados para su reubicación. Entre las propuestas específicas para restaurar el medio ambiente están: Programa Metropolitano de Microcuencas; Programa Metropolitano de Recolección de Desechos Sólidos, Plantas Parciales de tratamiento de aguas negras, Reforestación Urbana en las Vialidades Primarias.

1.5. CONDICIONANTES DE OTROS SECTORES DE PLANEACIÓN.

Las condicionantes del sector de Desarrollo Urbano y de otros sectores del Gobierno Federal; que inciden sobre el desarrollo de la Ciudad de Oaxaca son normativas en la elaboración de la estrategia de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de las agencias de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal de "Xochimilco", del Municipio de Oaxaca de Juárez, Oaxaca.

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2001-2006.

En el marco del Artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Planeación, se formuló el Plan Nacional de Desarrollo Urbano 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, costos bajos de la tierra, elaborar y aplicar esquemas administrativos 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, programas de vivienda y desarrollo urbano apoyando su realización con la participación de los gobiernos estatales y municipales; así como la sociedad civil, consolidando el mercado habitacional, para convertir al sector vivienda en un motor de desarrollo.

Concertar con las autoridades de los estados, municipios y organizaciones sociales, como 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 derecho a una vivienda digna, tanto en zonas urbanas como en zonas rurales.

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

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

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 bajos **ingresos**.
- 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 de 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 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 y 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; considerando a la ciudad de Oaxaca como 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). Fomentar la investigación de tecnologías regionales aplicables a la producción de vivienda.

- **PROGRAMA DE DESARROLLO DEL SECTOR TURISMO 1995-2000.**

Los objetivos que contiene este programa son:

1). 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 **enlazarlos** a los segmentos del 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. tomando como base la ciudad de Oaxaca, que es el principal centro turístico, se **promueven** 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, culturales y regionales, aumentando la **estancia** 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 localiza Oaxaca, en cuyo espacio regional de influencia, se propone la diversificación de opciones turísticas que incidan en el aumento de la estadía y gasto de los visitantes. Así, las ex-haciendas e inmuebles de valor patrimonial se aprovechan para el desarrollo hotelero y servicios restauranteros.

La consolidación de los destinos turísticos que cuentan con una identidad patrimonial o tradicional, se logran 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 deben 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 **medio** ambiente, los ecosistemas y 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, promoviendo servicios turísticos, recreativos y conservación del ecosistema.

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 aguas residuales**, 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 relevantes en las ciudades.

d). El desarrollo tecnológico en los procesos urbanos de servicios y transporte, mejorando su eficiencia energética y calidad ambiental.

ALCANCES DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 1999 – 2001.

Este documento condicionó de forma sustancial el presente plan parcial en relación a las líneas de acción cuantificables y descritas líneas abajo

En base a la estrategia propuesta en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el H. Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez elabora la parte Urbana del Plan Municipal de Desarrollo 1996-1998. Entre las líneas de acción de este último documento, se hacen planteamientos específicos para la Agencia de Santa Rosa Panzacola y la cabecera municipal de “Xochimilco”.

- Construir 4,340 mts. de atarjeas bajo el programa de alcantarillado
- Ampliar la construcción de líneas en 6.05 kmp para la electrificación.
- Ampliar la construcción urbana en 23,390 m. de guarniciones, 33,490 m2. de banquetas y 86,060 m2 de calles con pavimento hidráulico.
- Revisar la construcción de un nuevo mercado.
- Efectuar la ampliación de la línea de agua potable en 7566 mts. y el alcantarillado en 3,945 m. de atarjeas
- Complementar el equipamiento urbano, construyendo 950 mts. de guarniciones, 570 m2 de banquetas y 3,780 m2. de pavimento hidráulico para calles.
- Construir 9,627 m2 de vías primarias.
- Mejorar la infraestructura deportiva con la construcción de una cancha.

Agencia de policía de Santa Rosa Panzacola.

- Realizar obras de infraestructura urbana en 73,745 mts. de guarniciones, 81,528 m2. de banquetas, 327,562 m2 de pavimento hidráulico y 240 m2 de pavimento asfáltico.
- Construir un mercado
- Construir un sistema de drenaje pluvial en el programa de alcantarillado
- Realizar obras de electrificación en alumbrado público,
- Construir una ampliación al sistema de agua potable con 12,597 mts.
- Ampliación de la red de alcantarillado de 31,287 mts.
- Renivelar calles
- Construir 5,809 m3 de muros de contención.
- Construir un canal pluvial bajo el programa de alcantarillado.
- Ampliar la línea de distribución eléctrica.
- Construir 2 canchas deportivas de usos múltiples.
- Construir una cancha deportiva.
- Construir un puente peatonal en la colonia Lomas de Santa Rosa.

- **PROYECTOS ESPECÍFICOS.**

Circuitos Primarios.

El objetivo primordial de estos Circuitos Viales son lograr una fluida circulación de vehículos del servicio público y transporte privado, así como la realización de obras en paralelo de agua potable, drenaje y desarrollo urbano a lo largo de los circuitos, siendo los siguientes:

- Circuito Primario Santa Rosa con una longitud de 7,100 mts. y ancho de 8.00 mts, una superficie a pavimentar de 56,800 m² y 1,846 m³ de muros.
- Circuito Primario Mártires de Río Blanco con una longitud de 2,500 mts. y ancho de 8.50mts., con una superficie a pavimentar de 21,250 m². Y 1,216 m³ de muros.
- Circuito Primario Loma Linda con una longitud de 2,200 mts. y ancho de 8.00 mts., una superficie a pavimentar de 17,600 m². Y 429 m³ de muros.

Parque Urbano “El Fortín”.

El objetivo principal es restituir y proteger del deterioro ambiental, el área de influencia del cerro del Fortín y establecer en esta un centro o área específica donde se desarrollen actividades multidisciplinarias en materia ecológica, como son la experimentación e investigación científica para el aprovechamiento y desarrollo sustentable de los recursos naturales, así como la conservación, restauración, preservación ambiental; la difusión de estos trabajos para el apoyo del fomento educativo, cultural y de esparcimiento. Además, es necesario lograr el establecimiento de los límites del área del parque ecológico.

El proyecto general estará constituido por los siguientes proyectos:

- Jardín botánico (reforestación)
- Zoológico
- Área experimental de ecotécnicas
- Sala Audiovisual
- Oficinas administrativas
- Casetas de vigilancia
- Cerca perimetral
- Áreas deportivas
- Juegos infantiles
- Miradores, senderos y palapas para días de campo
- Zona de servicios
- Infraestructura hidráulica, sanitaria y energía eléctrica.

Ecomuseo San Felipe del Agua.

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 hectáreas de una reserva ecológica **ubicada** 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, flora y 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 sean atractivas para los visitantes locales y foráneos.

Los proyectos que integran el Ecomuseo son:

- 1). Unidades eco turísticas 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 minicentros de comestibles, parrillas y sanitarios ecológicos.
- 9). Viveros.
- 10). Zoológico en libertad;.
- 11). 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 lancha y la pesca.
- 16). Salones de usos múltiples (fiestas infantiles, 15 años, juegos de mesa, etc.).
- 17). Ruta zafari fotográfico.
- 18). Casetas de control con mini mercados de comestibles, artículos fotográficos y postales.
- 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.
- 24). Áreas deportivas.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2002 – 2004, PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL, TOMO LXXXIV JULIO 13 DEL AÑO 2002, No. 28.

Uno de los aspectos más relevantes en relación al presente Plan Parcial se encuentra en el Plan Municipal de desarrollo 2002 – 2004 específicamente lo relativo al programa de revisión, adecuación, divulgación, control y seguimiento del desarrollo urbano en el territorio municipal. Así como los Talleres de Planeación y Participación Ciudadana.

A continuación se describen las acciones específicas emanadas del plan municipal de desarrollo.

- Ampliar a cuatro carriles la entrada y salida a la ciudad de Oaxaca desde Santa Rosa hasta la altura de la terminal de autobuses AU, sobre la Avenida Ferrocarril.
- Proponer un distribuidor vial para las vialidades circundantes al monumento a la madre y analizar la vialidad que viene del cerro del fortín, niños héroes, avenida tecnológico y carretera internacional.
- Establecer programas de asistencia técnica, asesorías a colonias para la realización de proyectos y construcción de viviendas con el apoyo de los prestadores de servicio social.
- Promover la densificación urbana con la ocupación de lotes baldíos que se encuentran dentro del área urbana.
- Dar mantenimiento constante al sistema de alumbrado público en las agencias y colonias del Municipio de Oaxaca de Juárez.
- Implementar programas de mantenimiento preventivo que permitan la conservación de la infraestructura urbana.
- Promover la participación ciudadana en la conservación y mejoramiento de los servicios públicos básicos.
- Atender las necesidades de infraestructura con un criterio metropolitano que involucre y comprometa a los municipios de la zona conurbada.
- Promover la desconcentración del equipamiento de cobertura regional que genera conflictos viales en el casco urbano de la ciudad.
- Promover la construcción de grandes obras de infraestructura prioritarias programadas en los planes de desarrollo urbano y que se han postergado por limitaciones presupuestales.

2. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO.

2.1. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO DE LAS ÁREAS NATURALES DE LA ZONA DE ESTUDIO.

- **LOCALIZACIÓN.**

El área de estudio se localiza al noroeste de la ciudad de Oaxaca, aproximadamente en las coordenadas 17° 06' de latitud y 96° 45' de longitud oeste y se emplaza a lo largo de lo que fue la ribera del Río Atoyac y las laderas montañosas de la sierra de San Felipe, El Cerro del Fortín y el Cerro del Crestón. Al norte y noroeste del área **en cuestión**, se localiza la Agencia de Pueblo Nuevo y Trinidad de Viguera. Al norte y noreste, el área **suburbana se encuentra extendida sobre** las lomas de la Sierra de San Felipe **del agua**, definidas en el (POZCCO) Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la ciudad de Oaxaca como Parque Ecológico **en sus distintas áreas (PAE1, PAE2 Y PAE3)**. Al sur y este del área de estudio, entre la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola y cabecera municipal de "Xochimilco", se encuentran los cerros **del Fortín y El Crestón**, respectivamente.

La superficie del Parque Ecológico según el (POZCCO), es de aproximadamente **237.53** hectáreas de las cuales, **han sido perturbadas 111.08 hectáreas representando un 46.8 % del área considerada como parque ecológico**. La superficie **no perturbada por el proceso de urbanización** en la Agencia de Policía de Santa Rosa es aproximadamente de **86.27** hectáreas dentro del Parque Ecológico y **151.26** hectáreas en la cabecera municipal de "Xochimilco". La altura sobre el nivel del mar **oscila** entre 1,500 y 1,800 metros.

- **TOPOGRAFÍA.**

El área urbana de la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola y la cabecera municipal de "Xochimilco", por su emplazamiento en lomerío, presenta pendientes topográficas **superiores** al 15% es decir, restringidas e inadecuadas para el desarrollo urbano. Gran parte de estas zonas coinciden con el área de Parque Ecológico que **define** el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la ciudad de Oaxaca.

- **GEOLOGÍA.**

En la parte de la sierra de San Felipe, las faldas del Cerro del Fortín y del Crestón, son **considerados como uso de suelo destinado a Parque Ecológico en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, encontrando** rocas sedimentarias y volcanos sedimentarias.

- **EDAFOLOGÍA.**

En el área de estudio, en las partes planas y semiplanas, 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, al contacto con el agua es pegajoso, chicloso y estando seco se vuelve duro, presentando dificultades para drenarse y es fácil de inundar, por otra parte, su composición química le hace ser fértil de alta productividad, para la agricultura intensiva. En el lomerío 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 recomiendan **acciones** de preservación de la vegetación natural. **Sin embargo éstas áreas están consideradas para futuro crecimiento suburbano dentro del plan parcial de desarrollo urbano.**

- **HIDROGRAFÍA.**

En la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola y la cabecera municipal de “Xochimilco” existen múltiples cañadas y escurrimientos, cuyos cauces naturales de aguas superficiales ocurren entre los meses de junio y septiembre. El agua de las precipitaciones se mezcla con las aguas residuales domésticas y se **encauza** por las calles o escurrimientos naturales; finalmente todas son conducidas por los **escurrimientos** y arroyos hasta el cauce del Río Atoyac, sin tratamiento alguno. Lo anterior causa un fuerte desgaste de la capa superficial del suelo provocando erosión y arrastre de materiales inorgánicos que azolvan y contaminan el ambiente. Estas condiciones impiden el ciclo vital del agua cambiando el patrón de absorción de los mantos acuíferos.

Es importante mencionar que la precipitación pluvial anual varía entre 347.6 a 1347.6 milímetros por metro lo cual representa una aportación de agua entre 1'596,987 a 6'294,007 metros cúbicos¹, en la zona del parque ecológico. Actualmente, se carece de depósitos de retención, captación y absorción de agua a los mantos freáticos por otra parte, existe el problema potencial de la contaminación de los mantos acuíferos a través de los desechos filtrados por las fosas sépticas existentes en el área de estudio.

- **VEGETACIÓN.**

Las áreas de lomerío, cañadas y escurrimientos se encuentran actualmente erosionadas y carentes de cobertura vegetal **nativa**, cultivo temporal y ornato, la vegetación existente que predomina es silvestre y se clasifica como pastizal, mezquital, chaparral, poblada por guajes, cazahuates, fresnos, encinos y cactáceas. La vegetación secundaria se compone de arbustos silvestres.

¹Secretaría de Gobernación y Gobierno del Estado de Oaxaca, *Los Municipios de Oaxaca*, Colección Enciclopedia de los municipios de México, 1ª edición, 1988, 282 páginas.

- **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 por la falta de vegetación y erosión del espacio. El régimen de lluvias está comprendido en el verano durante los meses de junio a septiembre identificada por los ciclones, trombas y huracanes que cuando son de mediana intensidad resultan benignos para la agricultura de temporal de los valles centrales de Oaxaca.

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.**

Considerando las características naturales de la zona como el tipo de suelo, se tiene en las partes planas y riberas del río Atoyac, debido a la cercanía de los escurrimientos de la sierra de San Felipe del Agua, el cerro del Fortín y del Crestón, la vastedad de los mantos acuíferos, la vocación de estas áreas fue para uso de suelo agrícola, presentándose en esta zona un proceso de urbanización desde la década de los 60's del siglo pasado. En la zona de lomerío no aptas para el desarrollo urbano se recomienda la preservación de la vegetación natural.

- **PROBLEMÁTICA AMBIENTAL.**

A principios del siglo XX la urbanización se vio posibilitada por la situación estratégica del área de estudio, tomando en cuenta que es el acceso norte de la ciudad con el centro de la República y relativamente cercano en distancia lineal con el centro histórico de la ciudad de Oaxaca. La urbanización a lo largo de la autopista o carretera Cristóbal Colón, estuvo facilitada por factores como la accesibilidad propiciada por la carretera, la capacidad de explotación de los mantos acuíferos y el empleo del río Atoyac como canal de desagüe para el drenaje sanitario.

Para finales del siglo XX la urbanización acelerada del área de estudio se ha dado con base en la ocupación habitacional desordenada sobre laderas, lomeríos, cañadas y cauces naturales temporales y perennes de los escurrimientos, lo cual ha propiciado la contaminación de los cauces de ríos, la erosión del suelo mediante el arrastre de materiales, suspensión y azolve de los escurrimientos de agua temporales, la saturación de basura no degradable en las cañadas. Todo esto ha modificado el patrón de recarga de agua, sobre explotando los mantos acuíferos y contaminándolos con el desalojo de drenaje sanitario en fosas sépticas. En general, la urbanización acelerada e irregular, ha provocado

una falta de equilibrio entre la precipitación y absorción de agua, esto en conjunto con la erosión de la sierra y la falta de vegetación han acentuado la problemática ambiental pues ésta radica en la ruptura del ciclo vital del agua y la falta de vegetación.

- **RIESGO POTENCIAL.**

La alteración del ambiente general de la zona ha modificado los patrones naturales del ciclo de las aguas superficiales y subterráneas. También ha provocado la pérdida de las propiedades naturales del suelo. El tipo de roca que predomina en las laderas de la sierra de San Felipe del Agua, carece de la solidez suficiente para conformar taludes naturales seguros.

La urbanización acelerada tiene como agravantes los riesgos siguientes:

- Cauces naturales de agua mayores a las áreas respetadas por los vecinos, ya que el volumen de agua de las precipitaciones pluviales en temporadas asciende a capacidades mayores a los cauces dejados por los vecinos para drenar el agua, afectando los alineamientos y condiciones de construcción de los inmuebles.
- La contaminación de los mantos freáticos, se da por la proliferación de fosas sépticas **mal solucionadas, que no aseguran el proceso anaeróbico de las mismas.**
- La pérdida de suelo por erosión, causa arrastre y deslave de materiales que azolvan las tuberías de drenaje, además se pierden las propiedades del suelo.
- Deslaves por falta de muros de contención **en zonas vulnerables** y hundimientos de terrenos debido a la existencia de galerías de filtración.

- **ZONAS VULNERABLES.**

Se consideran:

- las zonas urbanizadas con pendientes mayores al 30% ya que presentan riesgos por deslaves o derrumbes ante la falta de construcción de muros de contención en los cortes al terreno, realizados por la urbanización o en la construcción de viviendas.
- Las zonas bajas y cercanas a la autopista y al lecho del Río Atoyac, susceptibles de inundaciones provocadas por las avenidas de agua de los escurrimientos, arroyos y ríos.
- Los cauces de los ríos y arroyos invadidos por **las construcciones irregulares** que obstaculizan el flujo máximo del agua, ante un evento extraordinario pueden ser devastadas por las avenidas.

La contaminación y azolve de los múltiples cauces de escurrimientos erosionados, propician focos de insalubridad e infección para la población.

2.3. ANÁLISIS DEL CONTEXTO URBANO.

- **ANTECEDENTES DEL DESARROLLO URBANO.**

La Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola y cabecera municipal de “Xochimilco” son asentamientos cuyo antecedente histórico más antiguo se encuentra en el barrio de Santo Tomás Xochimilco y la parte correspondiente al área del ex - marquezado, ambas forman parte minoritaria y parcial en el área de estudio, por lo que la asociación del asentamiento urbano y crecimiento han perdido una referencia directa con la traza original que realizó en 1529 Alonso García Bravo para la Villa de Antequera.

El establecimiento original del pueblo indígena de Xochimilco, se encuentra comprendido dentro de la zona centro de la ciudad de Oaxaca. Respecto a la traza urbana del ex - marquezado se ubican 3 manzanas dentro del área de estudio. Este asentamiento originalmente fue una zona poblada por indígenas vasallos del Marquezado quienes vivieron en esa zona distribuidos en solares, contando con tierras de cultivo para la manutención del denominado corregimiento.

Durante el siglo XVI el cauce del Río Atoyac fue modificado para que no se inundara la zona baja de la ciudad de Oaxaca, parte ocupada por la población Española, por lo que era imprecisa la referencia exacta de vías sujetas al cauce del río.

A través del análisis de tipo de suelo y cultivos propios del valle central, regado por las aguas del río Atoyac, puede inferirse que las tierras bajas comprendidas en el área de estudio actual tuvieron un uso agrícola adecuado para la siembra de frutas, legumbres, cereales, flores y hortalizas.

La urbanización acelerada del área de estudio en el siglo pasado ocupó terrenos de una parte de ésta zona que eran utilizados para la agricultura y abastecimiento de la antigua ciudad de Oaxaca.

- **CRECIMIENTO URBANO.**

Los antecedentes de población de la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola y la cabecera municipal de Xochimilco se encuentran registradas a partir de los cálculos realizados con base en las Áreas Geoestadísticas Básicas – AGEBS- del censo de 1990 y del Censo de 1995.

- **INTEGRACIÓN A LA ESTRUCTURA URBANA.**

El pueblo de Santo Tomás Xochimilco y la Hacienda de Santa Rosa de lima constituyeron áreas de uso agrícola y tuvieron potencialmente un uso habitacional, en donde la dotación de redes de infraestructura agua, drenaje, alumbrado público, teléfono, pavimento, en función de la expansión físico - urbana

facilitaron el uso habitacional.

La vialidad y el transporte tienen relevancia a partir de los años setenta **del siglo pasado**, con el crecimiento de los asentamientos humanos. Las rutas del transporte colectivo se fueron redefiniendo y ampliando gradualmente de sur a norte, al tiempo que se incrementó el volumen vehicular sobre la autopista México-Oaxaca con **autobuses** urbanos, **sub-urbanos** y taxis **foráneos y locales**.

El equipamiento urbano **existente** consiste básicamente en escuelas, mercados, espacios recreativos, terminales de **autobuses**, que han ido satisfaciendo las necesidades prioritarias durante la última década. Esta razón ha provocado que la ubicación de estos equipamientos haya sido en espacios públicos, de características impropias para la urbanización ya que en algunos casos son áreas inundables **en las zonas bajas** y **otras** de difícil acceso por las pendientes topográficas.

En esta zona, la imagen urbana no tiene continuidad con la del centro histórico de la ciudad ya que se ha dado en forma espontánea por pequeños propietarios que cambiaron el uso del suelo **de** agrícola a urbano, en un **proceso** de urbanización precario, en traza e imagen, **mismo** que al consolidarse ha producido un espacio urbano **desarticulado**, con muchos problemas para la población residente y para **la administración pública de la ciudad**. En este sentido es importante mencionar que el crecimiento urbano se ha dado por la urbanización y **la creación de** vivienda popular de bajos ingresos.

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

Funcionalmente la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola y la Cabecera Municipal de “Xochimilco” son áreas habitacionales que en general se caracterizan por ser zonas dormitorio, pues la mayor parte de la población económicamente activa sale a laborar diariamente y la población femenina **que habita cotidianamente** en la zona, **realiza** actividades asociadas con la satisfacción de necesidades básicas y del hogar.

La mayor parte de la población en el área de estudio **desempeña** actividades productivas asociadas con los servicios, comercio al por menor y manufacturas. La población que estudia el nivel preescolar, primaria y secundaria se desplaza a colonias consolidadas, dentro de la zona, donde la dotación de energía eléctrica, agua potable y drenaje se encuentra **asegurada**.

Existen escuelas de nivel medio superior y **superior cerca del área de estudio**, **así mismo algunos adolescentes, jóvenes y adultos** de la zona transitan por la

ciudad para acudir a **las diferentes** instituciones **educativas**. Esta situación favorece la centralización de servicios, equipamiento administrativo y comercial más importantes en la ciudad por lo que la necesidad de movilizarse al centro de la ciudad se acentúa por motivos laborales, de acceso a los servicios especializados, incrementando el flujo vehicular de la autopista, vía principal que enlaza a la zona con el resto de la ciudad y **las vías primarias y secundarias** que conducen al centro **de la Ciudad**.

El área de estudio ha tenido una tendencia de crecimiento y densificación en forma lineal, de sur a norte, a la vera de la autopista. Posteriormente este crecimiento se ha expandido hacia el este, sobre los cerros, sin reparar en las condiciones topográficas. Actualmente ésta tendencia continúa en forma de expansión física del área urbana hacia el este, entre los cerros del Fortín y el Crestón, hacia la Agencia de Guadalupe Victoria, en ambos casos invadiendo la zona definida como Parque Ecológico por el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca.

La distancia existente entre el área de estudio y el centro histórico, medida en línea recta para la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola **es de dos a cuatro kilómetros**, para la cabecera municipal de "Xochimilco" **de uno a uno y medio kilómetros**. Estas distancias son relativas ya que la medición en línea recta no toma en cuenta la topografía accidentada que predomina en las faldas de la sierra de San Felipe **del Agua**, el Fortín y el Crestón.

Las áreas oriente, poniente y sur de la zona conurbada se vinculan con el Centro Histórico a través de las Avenidas Niños Héroes y Francisco I. Madero.

Por último, el área urbana comprendida en la cabecera municipal de Xochimilco, sobre las faldas del cerro del Fortín se encuentran dos instalaciones hoteleras las cuales permiten el alojamiento temporal a turistas nacionales y extranjeros de ingresos altos.

2.4. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS.

• POBLACIÓN Y DINÁMICA DE CRECIMIENTO.

En 1990 vivían en la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal de "Xochimilco" 34,799 habitantes. En 1995 contaban con 43,507 habitantes.

CUADRO N° 1.
POBLACIÓN DE LA AGENCIA DE POLICÍA DE SANTA ROSA PANZACOLA Y CABECERA MUNICIPAL DE "XOCHIMILCO".

Año	Población Habitantes	Tasa de crecimiento
1990	34,799	4.56
1995	43,507	2.27
1998	46,551	2.12

Fuente: +Estimación propia de la agencia municipal.

En 1990 la densidad domiciliaria en la zona de estudio era de 5.11 hab/viv. Por agencia fue de la siguiente forma: la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola con 5.13 hab/viv y en la cabecera municipal de "Xochimilco" con 5.01 hab/viv.

Para el año 1995 la densidad domiciliaria en la zona de estudio era de 4.41 hab/viv. Por agencia fue de la siguiente forma: la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola con 4.39 hab./Viv. y en la cabecera municipal de "Xochimilco" con 3.26 hab/viv.

En el año 1990 se contaban 6,797 viviendas en la zona de estudio, de las cuales un 50.74% tenían drenaje a la calle (3,449 Viv.) y un 37.75% disponían de agua entubada en el predio (2,566 Viv.). En la Agencia de Policía de Santa Rosa de 5,809 viviendas, 3,012 tenían drenaje conectado a la calle, representando el 51.85 % y 2,287 disponían de agua entubada en la vivienda o en el predio, alcanzando el 39.36 %.

En la Cabecera Municipal de "Xochimilco" en el año 1990 se tienen 988 viviendas, de las cuales 437 tienen drenaje conectado a la calle, representando el 44.23 % y 279 cuentan con agua entubada en la vivienda o en el predio y ascienden al 28.23 %.

CUADRO N° 2.
POBLACIÓN Y VIVIENDA 1990-1995.

VARIABLE	AÑO 1990 (1)			AÑO 1995(2)		
	SANTA ROSA PANZA COLA	XOCHI MILCO	TOTAL	SANTA ROSA PANZA COLA	XOCHI MILCO	TOTAL
POBLACIÓN TOTAL	29,845	4,954	34,799	36,805	6,702	43,507

TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL 1990-1995			4.56%			2.27%
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA OCUPADA	9,020	1,518	10,538	22,553.9	3,980.01 ✓	26,534
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR PRIMARIO	516	78	594	1,127.69	199	1,326.7
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR SECUNDARIO	1,924	408	2,332	5,638.47	1,194 ✓	6,832.4 ✓
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR TERCIARIO	6,580	1,032	7,612	15,787.7	2,587.1 ✓	18,374.8
POB. CON INGRESOS MENORES 1VSM	1,751	320	2,070	8,711 ✓	2,068 ✓	10,77 ✓
1-2 VSM	4,112	774	4,886	11,072 ✓	2,522 ✓	13,594
2-5 VSM	2,535	425	2,960	9,495 ✓	2,173 ✓	11,668
VIVIENDAS	5,809	988	6,797	7,806	2,051	9,857
VIVIENDAS C/ DRENAJE CONECTADO A LA CALLE	3,012	437	3,449	4,105	1,293	5,398
VIVIENDAS CON AGUA ENTUBADA A LA VIVIENDA O EN EL PREDIO	2,287	279	2,566	3,307	425	3,732
(*) VIVIENDAS EN BUEN ESTADO	3,249	469	3,718	4,365	1,184	5,549
(*) VIVIENDAS DEFICIENTES	1,553	191	1,744	2,326	299	2,624
(*) VIVIENDAS PRECARIAS	1,007	328	1,335	1,140	568	1,714
DENSIDAD DOMICILIARIA	5.13	5.01	5.12	4.71	3.26	4.413

(1) ESTIMACIONES A PARTIR DE LAS ageb's

(2) ESTIMADOS EN PROPORCION DEL CRECIMIENTO DE POBLACIÓN

* 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 viviendas en buen estado y deficientes.

✓ Indica que los cálculos realizados para esta estimación son en proporción con el crecimiento de población.

• POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA.

En el área de estudio, el censo de 1990 registró que la población económicamente activa ocupada era de 10,538 y la PEA desocupada era de 268, en donde la primera se encuentra repartida de la siguiente manera, 594 personas ubicadas en el sector primario 2,332 en el Sector secundario y 7,612 en el sector terciario.

En 1990 la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola, tenía una población económicamente activa -PEA- que ascendía a 9,020 habitantes, de los cuales: 516 trabajan en el sector primario 1,924 laboran en el sector secundario y 6,580 trabajan en el sector terciario. En la Cabecera Municipal de "Xochimilco" en

el año 1990 tenía una PEA de 1,518 habitantes de los cuales 78 trabajan en el sector primario, 408 trabajan en el sector secundario y 1,032 laboran en el sector terciario.

Para el año 1998 según estimación aproximada se tiene que 1,326.4 personas que representan el 5 % de la población se dedica al sector primario, 6,832.4 personas con un 25,74 % trabaja en el sector secundario y 18,374.8 habitantes que representan el 69.25 % laboran en el sector terciario.

- **NIVEL DE INGRESOS.**

Los ingresos del área de estudio en 1990, se encuentran repartidos de la siguiente forma: 2,070 habitantes con más de 1 vsm, 4,886 habitantes con ingresos entre 1 y 2 vsm y 2,960 habitantes con ingresos mayores de 2 vsm.

Los ingresos de la población para la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola fue de 1751 habitantes con más de 1 vsm, 4112 con salarios entre 1 y 2 vsm y 2535 con más de 2 vsm. Para la Cabecera Municipal de “Xochimilco” fueron de la siguiente forma: 320 habitantes con más de un salario mínimo, 774 habitantes con ingresos entre 1 y 2 vsm y 425 habitantes con ingresos mayores de 2 vsm.

2.5. ASPECTOS ECONÓMICOS.

- **ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN EL ÁREA.**

En la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola, **Cabecera Municipal de “Xochimilco”** la compraventa de terrenos y edificaciones se llevan a cabo casi en su totalidad por particulares.

La construcción de viviendas y fraccionamientos en el área de estudio está promovida por particulares y comercializada por empresas.

Los valores del terreno en la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola Cabecera Municipal de “Xochimilco” oscilaban entre \$250.00/m² y \$2,344.00/m². en la Agencia de Policía de Santa Rosa fluctúan entre \$250.00/m² y \$400.00/m², y en la Cabecera Municipal de “Xochimilco” fluctúa entre \$300 y \$2,344 /m².

CUADRO N° 3
VALORES REALES DEL SUELO

UBICACIÓN	INFRAESTRUCTURA	VALOR REAL \$/m ²
Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola		
Fraccionamiento Elsa		300.00
El Maestro	Agua, drenaje, electricidad.	590.00
Popular Guadalupe Victoria		666.00

Villa del Marqués	Agua, drenaje, electricidad	2343.00
Col. Educación	Agua, drenaje, electricidad	833.00
Cabecera Distrital y Municipal de "Xochimilco"		
Bugambilias		338.00
Xochimilco		1016.00
Lomas del Crestón		1,7500

Fuente: Diario "El Imparcial", Oaxaca de Juárez, Oaxaca Junio 16 de 1998.
Diario "Noticias" Oaxaca de Juárez, Oaxaca Junio 16 de 1998.

2.6. ASPECTOS SOCIALES.

- **ORGANIZACIONES SOCIALES URBANAS Y GRUPOS CON INCIDENCIA EN EL PROCESO DE URBANIZACION DE LA ZONA.**

En la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola existen instituciones específicas que permiten el ejercicio de las funciones de gobierno y administración de sectores sociales específicos, entre ellas:

La autoridad de la Agencia de Policía es un órgano auxiliar como representante del Honorable Ayuntamiento, para la administración **referente a** los vecinos del territorio de la propia Agencia.

En las **diferentes** 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 **y participación ciudadana** que han **priorizado** la realización de obras de urbanización, introducción de servicios y la dotación de equipamiento básico para su colonia.

También se registra actualmente la existencia de un Comité del **consejo de administración, directivo de pequeños propietarios de río blanco sección oeste de Guadalupe Victoria**, el cual ha realizado gestiones ante diferentes instituciones públicas para la obtención de servicios, la consolidación de **calles** o la **realización de venta de sus predios**.

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

La Agencia de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal de "Xochimilco" tienen una superficie de **950.13** hectáreas. repartidas de la siguiente manera: **54.57185** hectáreas corresponden a la propiedad privada de la zona centro, **602.19815** hectáreas son terrenos de propiedad privada administrativamente reconocidos dentro de la Agencia de Santa Rosa Panzacola,

222.1831 hectáreas son propiedad privada de la Zona Centro de Xochimilco y 71.1769 hectáreas son propiedad privada sin límite de definición precisa.

CUADRO No. 4.
TENENCIA DE LA TIERRA

NOMBRE Y TENENCIA	SUPERFICIES	
	PARCIAL (ha).	TOTAL (Ha).
<i>Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola</i>		
Propiedad privada de la zona centro	54.57185	
Terrenos propiedad privada administrativamente reconocidos dentro de la Agencia de Santa Rosa Panzacola	602.19815	
Total Agencia Santa Rosa Panzacola		656.77
<i>Cabecera Distrital y Municipal de Xochimilco.</i>		
Propiedad privada de la zona centro	222.1831	
Propiedad privada sin limite de definición precisa	71.1769	
Total de la Cabecera Distrital y Municipal de "Xochimilco"		293.36

2.7. ESTRUCTURA URBANA.

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

Área urbana actual.

La superficie total del área de estudio es de 950.13 hectáreas, repartidas en dos entidades, la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal de "Xochimilco".

1) La Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola cuenta con 507.99 hectáreas de área urbana actual, que representan el 77.34% del área de estudio.

2). La Cabecera Municipal de "Xochimilco" cuenta con 138.94 de área urbana actual, que alcanza el 40.34% del área de estudio.

Ambas porciones suman 646.93 hectáreas de área urbana actual continua, que representan el 68.08% respecto al área de estudio.

Morfología Urbana.

La traza urbana de ambas agencias es irregular adaptada en su mayoría a la topografía del terreno, alcanzando en algunos tramos pendientes de más del 30%, las partes planas se encuentran al oeste del área de estudio, entre la carreta Internacional y la vía denominada Margen Izquierda del Río Atoyac.

Existen dos accesos principales para comunicar las colonias ubicadas en la Zona Noreste que son: calle Cuauhtémoc y la Avenida Eduardo Vasconcelos siendo las únicas vialidades importantes de circulación debido a lo accidentado de su topografía y para comunicar a la Zona Suroeste contamos con la Avenida del Ferrocarril que atraviesa longitudinalmente el área de estudio al este de la carretera internacional, sin mayores complicaciones ya que el suelo de ésta área no cuenta con pendientes.

La Agencia de Santa Rosa Panzacola está conformada por 34 colonias, en donde predomina la vivienda de tipo popular de 1 a 2 niveles y en menor proporción la de nivel medio. También se ubican los siguientes fraccionamientos: Elsa, Lomas de Santa Rosa, Los Cedros, Popular Victoria, Los Sauces, Tulipanes y Orquídeas.

Existe una vialidad en sentido norte-sur que constituye una barrera que separa las dos agencias y a la vez es una vía de acceso a las colonias ubicadas al norte de la Agencia de Santa Rosa, a partir de este eje se conforma la traza de las calles las cuales son de forma irregular, comunicando a la unidad habitacional del Issste con la Zona Norte de la Colonia Reforma.

Al Oeste de Santa Rosa la traza urbana es ortogonal, ésta se estructura a través de la carretera Internacional, la vía del ferrocarril y la vía llamada Margen Izquierda del Río Atoyac.

La Cabecera Municipal de "Xochimilco" está conformada por 19 colonias, en las que predominan viviendas de 1 a 2 niveles de altura. hacia el este, su traza urbana es ortogonal, pero a medida que se recorre se vuelve irregular en forma de plato roto, esta zona se estructura por una vialidad secundaria que sirve de acceso a todas estas colonias, predominando la vivienda de tipo popular y precaria en zonas de alto riesgo.

Dentro de la Cabecera Municipal de "Xochimilco" se ubica una parte de la zona típica denominada el Ex - Marquezado, formando parte de un conjunto de edificaciones históricas y tradicionales que corresponden entre sí por sus niveles de construcción, materiales y colores.

En general las alturas de las edificaciones son de uno y dos niveles, conformando un perfil urbano horizontal, cuentan con algunos espacios públicos como los edificios de las agencias, escuelas, canchas deportivas, que se ubican 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.

- **USO DEL SUELO.**

El área de estudio comprendida en las dos agencias tiene una superficie de **950.13** hectáreas y presenta los siguientes usos del suelo específicos:

a) Área urbana de uso habitacional: Estas áreas arrojan un subtotal de **296.87** hectáreas, que equivalen al **31.24%** del total del área de estudio y está formada por los siguientes usos habitacionales de baja densidad (1 vivienda de 500.00 m² a 1,000.00 m² de terreno), **23.55** hectáreas, de densidad media (1 vivienda de 200.00 m² a 500.00 m² de terreno) **272.07** hectáreas y de densidad Alta (1 vivienda por cada 100 m²) **1.25** hectáreas.

b) Área urbana de uso comercial y de servicios con una superficie de **284.66** hectáreas, que representan el **29.96 %** del total del área de estudio. Esta formado por usos comerciales dentro de la vivienda con **158.05** hectáreas, comercio con **86.68** hectáreas y equipamiento urbano con **39.93** hectáreas.

c) Área urbana de otros usos, entre los que se consideran a los siguientes: infraestructura **0.60** hectáreas; áreas verdes **3.91** hectáreas; vialidad **60.89** hectáreas. El subtotal es de **65.40** hectáreas, que ascienden al **6.88%** del total del área de estudio.

El total del área urbana asciende a **646.93** hectáreas, que equivalen a **68.08 %** del área de estudio.

CUADRO No.5
USOS DEL SUELO, 2004
SANTA ROSA PANZACOLA, XOCHIMILCO

	SANTA ROSA DE LIMA			XOCHI MILCO			TOTAL		
	SUP.	%	%	SUP.	%	%	SUP.	%	%
	HA.	A.U	A.E.	HA.	A.U.	A.E.	HA.	A.U.	A.E.
AREA URBANA									

HAB. BAJA DENSIDAD	21.31	4.19	3.24	2.24	1.61	0.76	23.55	3.64	2.47
HAB. DENSIDAD MEDIA	190.80	37.55	29.05	81.27	58.49	27.70	272.07	42.05	28.63
HAB. ALTA DENSIDAD	1.25	0.24	0.19	0	0	0	1.25	0.19	0.13
SUBTOT. A. URB. HAB.	213.36	42.00	32.48	83.51	60.10	28.46	296.87	45.88	31.24
COM. DENTRO VIV.	149.37	29.40	22.74	8.68	6.24	2.95	158.05	24.43	16.63
COMERCIO	65.43	12.88	9.96	21.25	15.29	7.24	86.68	13.39	9.12
EQUIPAMIENTO	32.00	6.29	4.87	7.93	5.70	2.70	39.93	6.17	4.20
SUBTOTAL DE USO COMERCIAL.	246.80	48.58	37.57	37.86	27.24	12.90	284.66	44.00	29.96
INFRAESTRUCTURA	0.10	0.01	0.01	0.50	0.35	0.17	0.60	0.09	0.06
AREAS VERDES	2.21	0.43	0.33	1.70	1.22	0.57	3.91	0.60	0.41
VIALIDAD	45.52	8.96	6.93	15.37	11.06	5.23	60.89	9.41	6.40
SUBTOT. OTROS USOS	47.83	9.41	7.28	17.57	12.64	5.98	65.40	10.10	6.88
TOTAL AREA URBANA	507.99	100	77.34	138.94	100	47.34	646.93	100	68.08
PAE 1, 2 Y 3.	86.27	0	13.13	151.26	0	51.56	237.53	---	24.99
VEGETACION NATURAL	---	---	---	---	---	---	---	---	---
ZONA FEDERAL	62.51	---	9.51	3.16	---	1.07	65.67	---	6.91
BOSQUE/ MATORRAL	---	---	---	---	---	---	---	---	---
SUBTOTAL A. NO URB.	148.78/	---	22.64	154.42	---	---	303.20	---	31.91
TOTAL AREA ESTUDIO	656.77	---	100%	293.36	---	100	950.13	---	100

FUENTE: Estimaciones propias, junio del 2004.

• EQUIPAMIENTO URBANO.

Actualmente la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola y cabecera municipal y distrital de "Xochimilco": tienen los siguientes Equipamientos: Educación: 6 Jardines de Niños, 11 Primarias, 6 Secundarias, 1 Preparatoria; en el Subsistema de Recreación y Deportes, cuenta con 2 Jardines Vecinales, 2 Áreas de Juegos Infantiles, 13 Canchas Deportivas, el Subsistema de Servicios Urbanos cuenta con la Oficina de Agencia de Policía, 2 Cementerios, 1 Terminal de Autobuses y 4 Oficinas Administrativas.

Con base a estimaciones hechas a partir del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano para 1998, se requiere un conjunto de elementos de Equipamiento Urbano, como son: 5 Jardines de Niños con una superficie total de 6,500 m², 3 Bibliotecas con 1,500 m². de terreno, 10 Lecherías Liconsa con una superficie de terreno total de 1,500m², 2 Mercados Públicos con una superficie de

7,000 m², 9 Jardines Vecinales con una superficie total de 45,000 m² y 10 Unidades Médicas con una superficie de 2,000 m². Así, el Sub-total de superficie construida requerida es de 13,500m². (Véase cuadro No. 6)

**CUADRO No. 6.
DIAGNÓSTICO DE EQUIPAMIENTO URBANO SANTA ROSA PANZACOLA Y
XOCHIMILCO**

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 1998.				
ELEMENTOS EXISTENTES (OFERTA)	ELEMENTOS NECESARIOS (1) (DEMANDA)	ELEMENTOS REQUERIDOS (DÉFICIT)	SUP. TERRENO (m ²)	SUP. CONSTRUIDA (m ²)
13 JARDÍN DE NIÑOS	-	-	-	-
14 ESCUELA PRIMARIA	-	-	-	-
6 ESCUELA SECUNDARIA	4 SECUNDARIAS	-	-	-
1 ESCUELA PREPARATORIA	1 BACHILLERATO GENERAL	-	-	-
1 INST. SUP. DEL GOLFO				
3 BIBLIOTECAS	4 BIBLIOTECAS	1 BIBLIOTECA	500	150
1 ALMACEN DEL IEEO	-	-	-	-
1 CENTRO CULTURAL	-	-	-	-
25 IGLESIAS DIST. CULTOS	-	-	-	-
	1 CENTRO SOCIAL	1 CENTRO SOCIAL	2000	1000
1 LECHERIA LICONSA	11 LECHERIAS LICONSA	10 LECHERIAS LICONSA	1500	800
2 MERCADOS	4 MERCADOS	2 MERCADOS	7000	2400
1 MERCADO DE AUTOS	-	-	-	-
2 JARDIN VECINAL	11 JARDINES VECINALES	9 JARDINES VECINALES	45000	750
5 JUEGOS INFANTILES	11 AREAS JUEGOS INFANTILES	6 AREAS JUEGOS INFANTILES-	9000	-
17 CANCHAS DEPORTIVAS	--	--	-	-
2 MODULOS DE SSA.	11 UNIDADES MÉDICAS (SEGURIDAD SOCIAL, 1 CONSULTORIO)	10 UNIDADES MÉDICAS (SEGURIDAD SOCIAL, 1 CONSULTORIO)	2000	800
-	1 CLÍNICA HOSPITAL	-	-	-
1 HOGAR PARA ANCIANOS	-	-	-	-
1 AGENCIA DE POLICIA	-	-	-	-
3 MÓDULO DE VIGILANCIA	11 MÓDULOS DE VIGILANCIA	8 MÓD. DE VIGILANCIA	1200	600
1 OFICINA AGENCIA MUNICIPAL	1 OFICINA AGENCIA MPAL.	-		
1 DIRECCION GENERAL DE TRABAJADORES	-	-		
2 CEMENTERIO	-			
1 TERMINAL AUTOBUSES	1 TERMINAL DE AUTOBUSES	-	-	-
2 RADIODIFUSORA	-	-	-	-
1 TELEGRAFOS	4 OFC. COMUNICACIONES	3 OFICINAS	600	300
1 OFICINAS DE TELMEX	-	-	-	-

	1 PARQUE URBANO	1 PARQUE URBANO	100 000	1500
	1 ESTACION DE TAXIS	1 ESTACION DE TAXIS	400	50
	4 SALONES DEPORTIVOS	4 SALONES DEPORTIVOS	4000	2000
2 GASOLINERAS	-	-	-	-
	1 DEPOSITO DE BASURA	1 DEPOSITO DE BASURA (35 CONTEN).	3500	200
SUBTOTAL			172700	10 550

FUENTE: Estimaciones propias, junio de 1998; **Adecuación 2004.**

Según el análisis anterior se requiere una cobertura de Equipamiento en el Área Urbana de Santa Rosa Panzacola y Xochimilco, de los siguientes elementos: **1** Biblioteca de 500 m² de terreno, 1 Centro Social de 250 m² de terreno, 10 Liconsas de 150 m². cada una, 2 Mercados con una superficie de 3,500 m² cada uno, 9 Jardines Vecinales de 5000 m² cada uno, 6 Áreas de Juegos Infantiles de 13,500 m² cada uno, 10 Unidades Médicas de 2000 m² cada una, 8 Módulos de Vigilancia de 150 m² c/u, 1 Parque Urbano con una superficie de 100,000 m², 1 Sitio de Taxis de 400 m², 4 Salones Deportivos de 1000 m² cada uno y 1 Depósito de Basura con 35 contenedores de basura / día con una capacidad de 20 m³ cada uno.

De manera global, los requerimientos de superficie construida para los elementos de Equipamiento Urbano deficitarios, son de **10,200 m²** construidos.

- **RED VIAL Y TRANSPORTE.**

Vialidad regional.

La zona de estudio se encuentra conformada por la Carretera Internacional núm. 190 o Carretera Cristóbal Colón, la cual va en sentido norte sur, con dos carriles de circulación uno en cada sentido, asfaltados con secciones de 23.00 metros, con 3.8 kilómetros de longitud.

Vialidad primaria.

En el área de Santa Rosa Panzacola la vialidad primaria está formada, de norte a sur por la vía margen izquierda del Río Atoyac, con dos carriles de circulación, uno en cada sentido.

Vialidad secundaria.

Se localizan varias vías secundarias que a la vez forman parte de los

accesos a las zonas, teniendo las siguientes:

En sentido norte sur el circuito Santa Rosa, conformado por las siguientes calles: Avenida México, Quetzalcoatl, Avenida Circunvalación, Girasol, Cristal de Roca, Zempoaltépetl, Insurgentes, 6 oriente, Pípila, San Francisco, 21 de Marzo y 16 de Septiembre, con secciones que van de los 10.00 a los 12.00 metros.

El circuito Loma Linda, integrado por las siguientes calles: Sierra Maestra, Guillermo Prieto y Ricardo Flores Magón con secciones de **10.00 y 11.00 metros**.

El circuito Mártires de Río Blanco, conformado por las siguientes calles: Mártires de Río Blanco y la **Prolongación de Félix Romero**, con una sección de **13.00 metros**.

Vialidad local.

Las calles restantes que se localizan en las áreas urbanas de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal de "Xochimilco" **mantiene sus** secciones que van de 7.00 a 9.00 metros.

También se ubican vías peatonales, **establecidas** por las condiciones de la topografía **del terreno**, generalmente son escalinatas **con secciones que varían de 3.50 a 6.50 metros**.

Vialidad pavimentada.

Las vías primarias, secundarias y locales, que se han descrito, se hallan pavimentadas en un **60 %**.

Transporte urbano público.

Sobre la vialidad primaria del área urbana se ubica una ruta en doble sentido, en dirección norte-sur, la cual es recorrida por autobuses de transporte público.

Asimismo, las principales vías primarias y secundarias del área urbana sirven de soporte a las rutas de autobuses, principalmente en dirección norte-sur, las cuales se articulan y complementan asegurando la fluidez vial, constituyendo la única ruta del transporte público.

El servicio de transporte público de autobuses urbanos se proporciona por dos empresas privadas, con diferentes rutas concesionadas, en función de la demanda del servicio.

Los cruces de conflicto vial se ubican sobre la carretera Internacional en las intersecciones con las calles: Jade, 7, 2, Magdalena, Calzada Tecnológico y 16 de

Septiembre. Al interior de la zona de estudio se ubican los siguientes cruces conflictivos sobre los circuitos viales y calles que se interceptan como: Monte Blanco, Popocatépetl, Fujiyama, 1º Privada de Independencia y Cuitlahuac; Justo Sierra y Nezahualcóyotl, esto se debe a la topografía que presenta y a lo estrecho de las secciones para poder maniobrar.

- **INFRAESTRUCTURA URBANA.**

- **Energía eléctrica.**

- En toda la zona de estudio la dotación de energía eléctrica comprende **646.93 hectáreas** totales que representan **68.08%** de atención. Para la Agencia de Policía de Santa Rosa, en su área urbana se **tienen 507.99** hectáreas con servicio, que representan **77.34 %** de la misma y **138.94** hectáreas en el área urbana de Xochimilco que **representa el 40.34 %**.

- **Agua.**

- En las áreas urbanas de la Agencia de Policía de Santa Rosa y la Cabecera Municipal de “Xochimilco” se cuenta con un abastecimiento y red de distribución de agua **de 646.93** hectáreas, esto **es el 90%** del área urbana.

- **Drenaje.**

- La red de drenaje **sirve a 646.93** hectáreas, es decir el **68.08%** del área urbana, las colonias que carecen de este servicio son: Loma Bonita, Lomas Panorámicas, Vista Hermosa, El Centenario, Lomas de Microondas, Providencia y Santo Tomás.

- **Teléfono.**

- En las áreas urbanas de Santa Rosa y Xochimilco la cobertura aproximada de la red telefónica se encuentra en **507.99** hectáreas representando el **77.34%** del área urbana.

- **2.8. ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN LA ZONA.**

- En las Agencias de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal de “Xochimilco” existe: **un** asentamiento humano irregular que es: **la colonia Loma Bonita**; en el caso de Xochimilco, **existen dos asentamientos humanos irregulares los cuáles son:** Lomas de Xochimilco y Cerro del Crestón. Estos asentamientos carecen de reconocimiento jurídico en cuanto a uso de suelo, independientemente de su forma de tenencia o propiedad o tener esquema de vía pública realizado por el Honorable Ayuntamiento, ya que se encuentran 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; por otra parte, la tenencia de la tierra de los asentamientos **humanos irregulares** han sido producto de ventas ilícitas, hasta la fecha no han sido sujetas a un proceso de regularización.

- **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 consolidadas con las que colindan.

Algunas áreas del Parque Ecológico, establecidas con fines de conservación ecológica y recreación, son ocupadas de manera irregular afectando el proceso integral de la planificación-gestión urbana. Particularmente aquellos asentamientos que se ubican sobre las colindancias de estas zonas con el área urbanizada o urbanizable, actualmente ocasionan un problema administrativo y jurídico.

Aquellos asentamientos que se ubican en áreas no aptas para el desarrollo urbano propician graves alteraciones al ecosistema, algunos de ellos se ubican en **Zonas Federales como** ríos y arroyos, planteando un problema jurídico e impacto ambiental negativo ya que la topografía del suelo se ve modificada, por los escurrimientos pluviales naturales, la flora y fauna, también se altera **ó desaparece**; los residuos orgánicos y domésticos que se producen en los asentamientos humanos, **contaminando** el suelo y el agua, al carecer de tratamiento alguno 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, la Agencia de Santa Rosa Panzacola y cabecera Municipal de "Xochimilco" tenían una población de **39,377** habitantes. En el año 1995 se registran en ambas **46,552** habitantes de esta forma, la tasa promedio anual de crecimiento en este periodo fue de 5.0 %.(Véase cuadro N° 7).

CUADRO No. 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 (3)	4.7	3.52	3.54
MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ	157,285 (4)	242,247 (4)	255,647 (3)	292,552 (7)	3.13	2.27	2.27
SANTA ROSA Y XOCHIMILCO	--	34,799 (5)	43,507 (3)	46,551 (6)	-4.56	5.0	2.27
MPO. OAX / ZCCO	-	64.24 %	60.96 %	58.50 %	-	-1.02	-1.24
STA. ROSA Y XOCHIM./MPO. OAX	-	16.35 %	17.95 %	18.20 %	-	1.95	.46
STA. ROSA Y XOCHIMILCO / ZCCO	-	10.50 %	10.94 %	10.65 %	-	.79	-.89

FUENTE: Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca.
Censo de Población y Vivienda 2000; para el Estado de Oaxaca, INEGI.
Estimaciones propias

El Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, 1994, no plantea una estimación de población específica para el área de estudio sin embargo, a partir de sus determinaciones territoriales, en particular la clasificación de suelo urbanizado, urbanizable y las densidades máximas permitidas es posible elaborar un escenario demográfico. El presente Plan Parcial clasifica **950.13 hectáreas** de suelo urbanizado y urbanizable, **siendo** áreas para

futuro crecimiento. Considerando una densidad media bruta de 110 hab/ha, prevista en el Plan **Parcial** para estas zonas, se ha estimado una población máxima de saturación de 76,300 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.

Considerando el escenario anteriormente planteado, la población a futuro en la zona de estudio se estima que tendrá **un incremento** gradual. En el año 1998 había 46,551 habitantes, para el año 2004 **se esperan** 51,927 habitantes, en el año 2010 habrá 57,916 habitantes y para el año 2020 la población se incrementará hasta 76,300 habitantes. (Véase cuadro No. 8).

CUADRO No.8
PRONÓSTICO DE POBLACIÓN 1998-2020

ZONA	POBLACIÓN 1980-2020							
	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	2.27	2.27	2.27	1.83
STA. ROSA Y XOCHIMILCO	46,551(9)	51,927 (9)	57,916 (9)	76,300 (9)	2.27	1.83	1.83	2.12
MPO. OAX / ZCCO	58.50 %	54.33 %	50.46 %	44.60 %	-1.24	-1.24	-1.24	-1.24
STA. ROSA Y XOCHIMILCO./MPO. OAX	18.20 %¹	17.75%	17.30%	17.80%	.46	-.41	-.42	.28
STA. ROSA Y XOCHIMILCO ./ZCCO	10.65%	9.64%	3.84%	7.93%	-.89	-12.2	14.22	7.52

- (1) Plan de Ordenamiento de la Ciudad de Oaxaca, "Aspectos demográficos. Crecimiento poblacional (2) Op. cita. "Estrategia general, Parámetros Demográficos
(3) Estimación propia por interpolación de datos.
(4) Op. cita.. "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 $t = (Pf/Po) \times 1/n - 1$; En donde: Po= Población inicial; Pf= Población final; n= Número de años del periodo; t= Tasa anual de crecimiento

Actualmente en la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola existen 12552 viviendas, en las que residen 39,377 habitantes y en la Cabecera Municipal de "Xochimilco" se tienen 1,626 viviendas con 7,175 habitantes. Globalmente en el área de estudio se cuenta con 14,178 viviendas y 46,552 habitantes.

Se estimaba que el 28.4 % 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, este dato se refiere al porcentaje identificado en el Censo de 1990 que equivale a 13,220 habitantes, de los cuales 2,029 se ubican en Xochimilco y 11,232 habitantes en Santa Rosa Panzacola.

El total de la población percibe ingresos menores a 5 vsm. y las estadísticas proporcionadas por el Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática en 1990 y 1995 nos permiten estimar la cantidad de jefes de familia que a través de prestaciones laborales puedan tener accesos a créditos para vivienda subsanables con esos ingresos.

En el área de estudio durante el periodo 1990 -1998 las viviendas con drenaje conectado a la calle disminuyen del 51.85 % al 44.23 % y las viviendas con agua entubada decrecen del 39.36 % al 28.23 %. Asimismo, la densidad domiciliaria promedio en el año 1995 fue de 4.413 hab/viv, la cual se mantiene constante para 1998.

La PEA en el año 1990 representaba el 30.28 % del total de población y hacia 1998 la misma aumenta a 57.50 %.

- **ASPECTOS TERRITORIALES.**

La Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal de "Xochimilco" están estructuradas por diversos tipos de suelo

Superponiéndose parcialmente a aquellas, el área urbana ocupa 646.93 hectáreas. Esta última colinda al norte y sur con el área urbana de la ciudad de Oaxaca, al poniente con el municipio de Santa María Atzompa y San Jacinto Amilpas y al este con el Parque Ecológico, considerada zona no apta para el desarrollo urbano.

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 de las agencias, 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 esta última con el Parque Ecológico, 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 de expansión urbana de la ciudad de Oaxaca, hasta abarcar las Agencias de Santa Rosa Panzacola y cabecera municipal de “Xochimilco”.

Desde los años setenta **del siglo pasado** hasta el presente, se incrementa el número de viviendas, al tiempo que se construyen unidades habitacionales, **acompañadas** de elementos **como**: equipamiento, infraestructura, vialidad y transporte, en función de la demanda. Tal incremento se debe a la migración interna 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.

Por su ubicación en el norponiente del área urbana de la ciudad de Oaxaca, a una distancia de cuatro a cinco kilómetros respecto al Centro Histórico y a los elementos de equipamiento más importantes y debido a su emplazamiento, esta zona no se considera como un polo de atracción, sino un lugar de transición entre la zona central y la periferia, en donde la mayoría de la población es de ingresos bajos que subsiste de actividades terciarias.

Se observa predominantemente un uso del suelo habitacional, el cual se combina parcialmente con usos habitacionales mezclados con comercio de tipo básico al interior de las colonias, sobre las principales vialidades.

De no verse modificadas las características descritas, las áreas urbanas de la Agencia de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal de “Xochimilco”, conservarán un carácter habitacional **que requerirán** de una 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, saneamiento de agua, entre otros.

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

En el área urbana se registran actualmente manifestaciones de contaminación del ambiente, **debido a los asentamientos humanos irregulares**, como: ocupación de las cañadas, contaminación de los escurrimientos naturales por la descarga de aguas negras sin tratamiento previo, tiraderos de basura en las **cañadas** y riberas del río **Atoyac**, fecalismo al aire libre, ruido generado por vehículos, entre otros.

Al este del área urbana se desarrolla la selva baja caducifolia, **área fuertemente presionada por las colonias Lomas de Microondas, la Providencia, Mártires de Río Blanco, Guadalupe Victoria sector I y II. Adicionalmente se ve alterada por la presencia de ganado en la zona.**

En el perímetro adyacente al área urbana se observa una vegetación alterada por los usos humanos y por las obras de lotificación y construcción incipiente que ahí se localizan.

En los últimos cuarenta **y seis años** el Valle de Oaxaca ha sufrido daños ecológicos severos, afectando la vida de los pueblos, del Río Atoyac y su cuenca, con una elevada pérdida de agua a consecuencia de la tala inmoderada de sus bosques, por la alta contaminación del río **por la disposición a su cauce de aguas negras y desechos industriales**, clínicos, hospitalarios, pesticidas y agroquímicos.

Los asentamientos humanos en el Parque Ecológico han causado graves daños al ambiente natural, como son: eliminación de unidades de suelo, alteración del cauce de los escurrimientos naturales y perennes, destrucción de la capa vegetal del suelo, modificación de los taludes naturales del terreno en **donde se han construido caminos**, afectaciones a la flora y fauna, alteración del paisaje local, entre otros. **Los lotificadores han estimulado**, la especulación con el uso de suelo para su urbanización y construcción de viviendas, cuya incidencia sobre las áreas naturales no está regulada y controlada.

La deforestación y la erosión de las áreas naturales tienden a **modificar cada** vez, el hábitat de plantas, animales y los ecosistemas de la zona en general.

Existe un decreto vigente, el cuál declara zona protectora forestal vedada de fecha 2 de mayo de 1937 y el decreto de reserva ecológica y área natural protegida del 14 de noviembre de 1992, dichos decretos avalan la superficie, relativa al parque urbano del cerro del fortín, con el fin de proteger las áreas naturales de la zona, en éste sentido es necesario establecer los mecanismos operativos municipales para garantizar el cumplimiento de los objetivos decretados.

3.2. APTITUD EN LAS ÁREAS NATURALES DE LA ZONA.

- **ACTIVIDADES RECREATIVAS, DEPORTIVAS Y TURÍSTICAS.**

Al este y norte de Santa Rosa Panzacola y de la Cabecera Municipal de "Xochimilco", se localiza el Parque Ecológico establecido en el POZCCO (**Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca**) con una superficie de **1,584.66** hectáreas, de las cuales **237.53** hectáreas quedan dentro del área de estudio. **En la Topografía del terreno** oscilan pendientes de **15 % a 45 %**, con **vegetación** secundaria, arbórea y arbustiva.

Dentro de la Zona de Parque Ecológico, existen superficies naturales no aptas para el crecimiento urbano que potencialmente pueden favorecer el desarrollo de instalaciones turísticas y recreativas, debido a su valor naturalístico, y a su proximidad a la ciudad de Oaxaca, principalmente los cerros del Fortín y del Crestón.

Deberá aplicarse la normatividad específica en las áreas mencionadas, modificar las tendencias del crecimiento urbano y desalentar la ocupación progresiva para revertir la perturbación al medio ambiente natural de las mismas, en éste sentido es necesario tomar en cuenta las potencialidades del área, establecer criterios de ordenación y aprovechamiento sustentable, principalmente en el Parque Ecológico, permitiendo y promoviendo el establecimiento de actividades compatibles con la vocación de las áreas naturales, 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 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 de vivienda.

En la Agencia Municipal de Santa Rosa Panzacola y cabecera municipal de "Xochimilco", para el periodo comprendido del año 1998 al año 2010, se han estimado las demandas sobre los elementos componentes básicos del desarrollo urbano debido al incremento de la población.

- **SUELO URBANO.**

CUADRO No. 9
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE SUELO URBANIZADO Y URBANIZABLE 1998-2020

AÑO	ZONA PRIMARIA		
		Ha	%
1998	URBANIZADA	646.93	100
	TOTAL	646.93	100.0
2010	URBANIZADA	650	100
	TOTAL	671	100.0
2020	URBANIZADA	602	86.8
	URBANIZABLE	91	13.2
	TOTAL	693	100.0

Fuente: Estimaciones propias

Con base a 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 Parcial para el área de estudio. Se propone un modelo territorial 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 110 hab./ha. que aplicada a la población estimada para el área de estudio, permite determinar los requerimientos de suelo urbanizado y urbanizable, como se muestra en el cuadro anterior.

- **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 60 % de las promociones se destinan a la realización de viviendas de tipo popular unifamiliar y el 40 % restante se distribuye en viviendas de tipo medio y alto.

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 4.4 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
NIVEL ALTO	1,055	1,974	3,248	919	1,272
NIVEL MEDIO	3,165	4,606	6,496	1,441	1,888
NIVEL BAJO	6,329	6,582	6,497	253	85
TOTAL	10,549	13,162	16,241	2,613	3,079

Fuente: Estimaciones propias

- **EQUIPAMIENTO URBANO.**

En la Agencia Municipal de Santa Rosa Panzacola y la Cabecera Municipal de "Xochimilco", considerando un periodo que va del año 1998 al año 2010, se estima como requerimientos para la dotación del equipamiento urbano, una superficie de 159,000.00 m² de terreno y 10,750.00 m² construidos, en los elementos que se señalan en el siguiente cuadro.

Considerando el periodo comprendido del año 2010 al año 2020, en la Agencia de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal "Xochimilco", se prevé una superficie de: 189,150 m² de superficie de terreno y 18,035 m² construidos, que se requieren para la dotación del equipamiento urbano.(Véase cuadro N° 11).

CUADRO N° 11

PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO. 1998-2010. SANTA ROSA PANZACOLA Y CABECERA MUNICIPAL "XOCHIMILCO".

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 1998-2010 SANTA ROSA PANZACOLA Y CABECERA MUNICIPAL Y DISTRITAL DE "XOCHIMILCO"				
No.	ELEMENTO REQUERIDO	SUP. TERRENO M ²	SUP. CONSTRUIDA M ²	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA
5	JARDÍN DE NIÑOS	6,500	2,500	
	ESCUELA PRIMARIA (6 AULAS - 2 TURNOS)	-	-	
	CENTRO SOCIAL	-	-	11 CENTROS
10	LECHERÍA LICONSA	1500	800	VECINALES EN
2	JARDÍN VECINAL	10,000	300	SECTOR POPULAR
9	JUEGOS INFANTILES	22,500	-	
	CANCHA DEPORTIVA	-	-	
10	MÓDULO DE VIGILANCIA	1,500	750	
	SECUNDARIA GENERAL O TÉCNICA (6 AULAS - 2 TURNOS)	-	-	
3	BIBLIOTECA	1,500	450	4 CENTRO DE
2	MERCADO PÚBLICO	7,000	3,400	BARRIO EN
4	OFICINA DE COMUNICACIONES SCT	600	300	SECTOR POPULAR
1	PARQUE URBANO	100,000	-	
1	SALON DEPORTIVO	4,000	2,000	
1	DEPÓSITO DE BASURA (5 CONTENEDORES / DÍA)	3,500	200	ESPECIAL
1	ESTACIÓN DE TAXIS (2 CAJONES)	400	50	
SUB-TOTAL		159,000	10,750	

Fuente: Estimaciones propias, Julio del 2004.

En la Agencia de Santa Rosa Panzacola y la Cabecera Municipal de "Xochimilco", los requerimientos de suelo para equipamiento urbano expresan un desarrollo acumulativo:

- 1) Hacia el año 1996 se registra un rezago de 189,000.00 m² de terreno y

- 13,500.00 m² de construcción.
- 2) Entre el año 1996 y el año 2010 los requerimientos aumentan a 159,000.00 m² de terreno Y 10,750.00 m² de construcción.
 - 3) En el periodo del año 2010 al año 2020 tales requerimientos alcanzan 189,000.00 m² de terreno y 18,035.00 m² de construcción.
 - 4) Entre el año 1996 y el año 2020 se prevé un incremento de 537,150.00 m² de terreno y 42,285.00 m² de construcción. (Véase cuadro No. 12)

CUADRO N° 12

PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 2010-2020. SANTA ROSA PANZACOLA Y LA CABECERA MUNICIPAL "XOCHIMILCO".

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 2010-2020.				
No.	ELEMENTO REQUERIDO	SUP. TERRENO M ²	SUP. CONSTRUIDA M ²	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA
3	JARDÍN DE NIÑOS (3 AULAS)	3,900	1,500	12 CENTROS VECINALES EN SECTOR POPULAR
3	ESCUELA PRIMARIA (6 AULAS - 2 TURNOS)	15,000	4,200	
1	ESCUELA PREPARATORIA	5,500	1,200	
1	BIBLIOTECA	500	150	
3	LICONSAS	450	160	
1	MERCADO	3,500	1,700	
5	JARDINES VECINALES	25,000	750	4 CENTROS DE BARRIO EN SECTOR POR.
3	JUEGOS INFANTILES	7,500	-	
1	CANCHA DEPORTIVA	10,000	5,000	
3	UNIDAD MÉDICA (SEGURIDAD SOCIAL, 1 CONSULTORIO)	750	300	
3	MÓDULO DE VIGILANCIA	450	225	
1	AGENCIA DE POLICÍA	500	200	
1	CEMENTERIO	7,000	200	CENTRO DE AGENCIA MPAL.
1	TERMINAL DE AUTOBUSES	-	-	
1	PARQUE URBANO	100,000	1,500	
1	ESTACIONES DE TAXIS	400	50	
1	SALONES DEPORTIVOS	1,000	500	
1	GASOLINERA	700	200	
2	DEPÓSITOS DE BASURA	7,000	200	
SUB-TOTAL		189,150	18,035	

Fuente: Estimaciones propias, julio del 2004.

CUADRO N° 13
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO URBANO 1998-2020. SANTA ROSA PANZACOLA Y CABECERA MUNICIPAL DE "XOCHIMILCO"

REQUERIMIENTOS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO URBANO 1996 -2020								
ZONA	REZAGO 1996		1996-2010		2010-2020		1996-2020	
	SUP. TERREN O m ²	SUP. CONSTA m ²	SUP. TERREN O m ²	SUP. CONSTA. m ²	SUP. TERREN O m ²	SUP. CONSTA. m ²	SUP. TERREN O m ²	SUP. CONSTA. m ²
STA ROSA PANZACOLA Y XOCH.	189,000	13,500	159,000	10,750	189,150	18,035	537,150	42,285

Fuente: Estimaciones propias, junio del 2004.

• **INFRAESTRUCTURA URBANA.**

Los requerimientos de agua potable para usos urbanos generados por el incremento demográfico previsto en el área de estudio, se debe 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 periodos considerados se presentan en el cuadro No. 14. El abastecimiento de agua potable debe ser cubierto por fuentes alternas y externas al área de estudio, la distribución, al igual que la conducción y tratamiento de las aguas residuales, será a partir de la interconexión a los sistemas generales previstos para la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca, **en éste contexto las políticas de acción en lo que se refiere a la infraestructura urbana deberán plantearse en el esquema de implementación del sistema integral de dotación de agua metropolitana para los valles centrales así como del proyecto integral del sistema de plantas de tratamiento de aguas usadas en la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca. Ambas acciones deben incluirse en la adecuación al Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada Ampliada de la Ciudad de Oaxaca.**

CUADRO N° 14
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA URBANA

RED	AÑO				ACUMULADO EN EL PERIODO			
	1998	2004	2010	2020	1998-2004	2004-2010	2010-2020	1998-2020
AGUA POTABLE								
GASTO m3 día	9,310.2	10,385.4	11,583.2	15,260.0	1,075.2	1,197.8	2,709	-
GASTO lps	107.7	120.20	134.06	176.62	12.5	13.86	42.56	-
AGUAS RESIDUALES								
GASTO m3 día	7,448.16	8,308.32	9,266.56	12,208.0	860.16	958.24	1,208.90	-
GASTO lps	86.20	96.16	107.25	141.29	9.96	11.09	13.99	-

Fuente: Estimaciones propias, junio2004.

4. OBJETIVOS Y POLÍTICAS

4.1. OBJETIVOS.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Agencia de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal "Xochimilco"- del Municipio de Oaxaca de Juárez define el modelo de ordenación territorial que **se debe impulsar en el territorio antes descrito y en un horizonte de 26 años, tomando como referencia 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 el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de Oaxaca, 1994, así como el ordenamiento ecológico, **el saneamiento ambiental** de las áreas naturales y del parque ecológico, para mejorar el nivel y calidad de vida de la población de la Agencia de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal de "Xochimilco", en el marco de una integración armónica y equilibrada con la zona conurbada de la que forma parte.

Los lineamientos del Plan **Parcial** 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 **Parcial** y de la reglamentación en la materia en el Estado de Oaxaca **proporcionando** seguridad jurídica **apartir de la publicación de la versión abreviada del Plan Parcial en el Periódico Oficial**, promoviendo entre la población involucrada el interés de compartir con las autoridades competentes la construcción de un espacio urbano más ordenado.

Los instrumentos del Plan **Parcial** ponen 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 **el proceso de planeación en sus segmentos de revisión, divulgación, adecuación, regulación, control y seguimiento 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 **parcial** son:

- a) Evitar los asentamientos humanos en las áreas de mayor vulnerabilidad por su valor natural y paisajístico, así como en las **zonas de alto riesgo** y en áreas de

- conservación.
- b) Precisar los límites del área urbana y del Parque Ecológico en función de barreras naturales o límites claramente identificables, evaluando la dinámica de la población y los asentamientos humanos **existentes** en esta **área**.
 - c) La conservación del medio natural atendiendo a la **adecuada** interrelación de las áreas naturales, principalmente del Cerro del Crestón y del Fortín, con las áreas urbanas y la posibilidad de aprovechamiento y disfrute de la población para fines recreativos y turísticos.
 - d) Definir un modelo de ordenación territorial urbano a detalle del uso y aprovechamiento del suelo.
 - e) **El rescate**, la conservación y el mejoramiento de la **escasa** fisonomía propia de las diferentes **áreas** en función de sus características arquitectónicas y culturales **de la zona**.
 - f) La distribución equilibrada de la población **en función de estudios sectoriales de diseño urbano tomando como elemento primordial el acceso a la vivienda, a través de los programas públicos de vivienda popular; así como la disposición y el aprovechamiento óptimo de los servicios de infraestructura y equipamiento**.
 - g) La identificación y **atención a** las demandas de la población **relativas al** 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 de regulación del mercado inmobiliario, del suelo y la vivienda principalmente, evitando la ocupación indebida de formas **irregulares** de lotificación, subdivisión del suelo urbano y la producción de viviendas, a través **de las disposiciones gubernamentales normativas que regulen** estos aspectos.
 - i) **Conducir** adecuadamente las demandas y expectativas de los sectores de la población en cuanto al uso y aprovechamiento de las zonas del territorio, conciliando de manera concertada, los intereses **de la población asentada en el territorio; correspondiente a éste Plan Parcial estableciendo** una distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo urbano.
 - j) Establecer **la coordinación interinstitucional y 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, organizaciones no gubernamentales** y los particulares.
 - k) Mejorar las zonas urbanas que presentan condiciones inadecuadas física y funcionalmente **para vincular con programas de viviendas de interés social, gubernamentales, de asociaciones civiles, ONG'S de apoyo a la autoconstrucción con los propietarios** de las áreas baldías, que cuentan con

- infraestructura básica susceptible, de integrarse a la estructura urbana prevista.
- l) Establecer la estructura urbana básica para las **áreas urbanizables, así como las normas y procedimientos que deben** cumplir los promotores, públicos, privados o sociales, para su desarrollo ordenado y armónico.
 - m) **Implementar un programa de acciones para el saneamiento integral, de los cauces de los arroyos, con la participación de instancias Federales, Estatales, Municipales y con la participación de los habitantes de las colonias del Maestro y Paraíso, así como los Fraccionamientos Bugambilias, Orquídeas, Jardines de la Primavera y Sauces.**

4.2. POLÍTICAS Y LINEAMIENTOS DE DESARROLLO URBANO.

El ordenamiento regulación y control del desarrollo urbano de la Agencia de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal “Xochimilco”, de acuerdo a los objetivos señalados serán acordes a los siguientes **lineamientos** y políticas específicas:

- **MEDIO AMBIENTE.**

- Establecer un programa sobre educación ambiental para los niveles primaria y secundaria, con el fin de conocer los valores y fomentar las actitudes necesarias para comprender las interrelaciones entre el hombre, su cultura y su medio biofísico. Este programa incluye la participación ciudadana para la toma de decisiones y para la elaboración del código de comportamiento, en relación a las cuestiones inherentes a la calidad del medio ambiente.
- En paralelo a la educación formal; promover la educación ambiental al interior del núcleo familiar, considerándolos como un proceso ininterrumpido de formación y acción coordinada entre la municipalidad y la comunidad a través de las organizaciones ciudadanas como son: asociaciones de vecinos, comvives, grupos de jóvenes, sindicatos, clubes de servicio, asociaciones empresariales y ONG'S.
- La Educación Ambiental pretende mejorar la calidad de vida de los habitantes actuales y las futuras generaciones en el marco del desarrollo sustentable que implica el respeto de todas las formas de vida, la formación de sociedades justas y ecológicamente equilibradas donde se identifique la responsabilidad individual y colectiva en relación al entorno, respetando la diversidad humana.
- Establecer un Plan Integral de Saneamiento Ambiental que determine los sistemas ecológicos del Municipio de Oaxaca de Juárez, analizando los sistemas ecológicos urbanos, periurbanos, agropecuarios y naturales.

- Determinar las unidades territoriales de acuerdo a las características de los sistemas ecológicos, identificados en el metabolismo urbano y rural identificando la problemática ambiental, diagnosticando las exigencias permanentes de alimento, agua, materias primas, gente y combustible entre otras.

- **ACCIONES EMANADAS DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE SANEAMIENTO AMBIENTAL.**

- Regenerar los cauces de los ríos y arroyos de la zona, preservando las descargas de aguas residuales mediante plantas de tratamiento de aguas.
- Establecer límites precisos del Parque Ecológico, definiendo una zonificación y normas específicas que regulen y permitan controlar su aprovechamiento para fines recreativos y turísticos.
- Promover actividades recreativas y turísticas de baja intensidad e impacto ambiental en el área del Parque Ecológico, que corresponda al Plan Parcial de Santa Rosa Panzacola.
- Condicionar a los futuros desarrollos inmobiliarios a implementar en sus proyectos una planta de tratamiento de aguas residuales, antes de ser vertidos a las redes municipales o a los cauces naturales.
- Limitar la explotación de los recursos acuíferos de la zona, proponiendo la utilización de técnicas de retroalimentación de mantos freáticos, ya sea mediante reforestación ó construcción de obras de retención como: (muros secos, guarniciones, etc). Así mismo tomando en cuenta las especificaciones y reglamentos de la Comisión Nacional del Agua.
- Evitar la erosión del suelo mediante la forestación, reforestación y conservación de especies nativas en las zonas adyacentes, a los 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.
- Implementar el proyecto integral del rescate del río Atoyac, vinculando a los Municipios aguas arriba de la ciudad así como el segmento de las Colonias Educación, Revolución, Guadalupe Victoria y Fraccionamiento Elsa, e integrarlo como elemento importante a la estructura urbana, habilitando sus márgenes como áreas 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 básicos, así como, el aprovechamiento restringido para usos recreativos del parque ecológico; para ello se determinará con precisión el límite a partir de barreras físicas o límites de propiedad.
- Establecer los proyectos ejecutivos para las dos fracciones del parque ecológico limitado de muy baja intensidad y de baja intensidad, éste último en los límites con la Agencia Municipal de Pueblo Nuevo.
- Implementar proyectos de reforestación con especies nativas para iniciar el proceso de regeneración de los suelos del PAE1 Y PAE2.
- Delimitar las áreas del parque ecológico de muy baja intensidad, de baja intensidad, para establecer la frontera entre la mancha urbana y el parque ecológico.
- Incorporar a las zonas urbanizadas y urbanizables, las áreas regularizadas por el H. Ayuntamiento através de las figuras de “Zona de Desarrollo Controlado” y “Esquema de Vía Pública” definiendo su estructura básica y las normas para su futuro desarrollo urbano, con base en los lineamientos establecidos en la Legislación de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.
- Por medio del control y seguimiento urbano, adecuar y clasificar suelo urbanizable de desarrollo restringido en las zonas naturales para uso recreativo y turístico, en función de su escaso valor natural y proximidad con el área urbana, para su aprovechamiento de baja intensidad, reduciendo el impacto ambiental, estableciendo la estructura básica del territorio, su zonificación y las normas que regulen su desarrollo.
- Inducir el proceso de ocupación de lotes baldíos que se encuentran en el interior del área urbana, con el fin de definir y estructurar la morfología urbana principalmente en las colonias del Maestro y Fraccionamiento Sauces, con usos habitacionales, comerciales y de servicios, consolidando las densidades y formas de aprovechamiento predominantes en las diferentes zonas del área urbana.
- Clasificar y determinar suelo para equipamiento urbano, con el fin de atender las necesidades de la población y promover la constitución de la reserva territorial para equipamiento en los servicios prestados por el Honorable Ayuntamiento.
- Intensificar la consolidación urbana en aquellas colonias que cuentan con infraestructura necesaria, como son: El Maestro, el Paraíso, Hoteleros, Bugambilias, Fraccionamiento Sauces, Orquídeas, Tulipanes, Santa Rosa 1ª

Sección, Santa Rosa Panzacola, Los Cedros, NezaCubi, Cuauhtémoc, Revolución, Guadalupe Victoria, Centro, Adolfo López Mateos, San Francisco, Loma de los Pinos, Villa del Marqués, Niños Héroe, Pasajuego, Santa María, Estrella, Lomas de la Azucena y fraccionamiento del ISSSTE.

- **ESTRUCTURA URBANA**

- Consolidar dos Centros de Agencia Municipal para Santa Rosa, 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 **15 centros vecinales** y **cinco** centros de barrio, con el fin de ampliar la cobertura de atención de los servicios a la población del área urbana y propiciar una estructura urbana **homogénea**.
- Contribuir a la formación de sectores vecinales y **de barrio**, con el **fortalecimiento del sistema de centros urbanos**, **procurando la autosuficiencia** en cuanto a la satisfacción de las necesidades de la población residente, en la **oferta de bienes y servicios como:** comercio, servicios, equipamiento urbano e **infraestructura de acuerdo a las condiciones de accesibilidad y** la topografía del área **de estudio**.
- **Implementar** una red vial estructurada a partir de vías primarias, secundarias y locales, que jerarquicen **el tránsito vehicular** de manera adecuada, **generando** accesibilidad a todos los sectores del área urbana, como **base para la estructura inicial de las vías propuestas** en los futuros desarrollos inmobiliarios.
- **Realizar** un corredor urbano comercial y de servicios de intensidad media y alta a lo largo de la carretera Cristóbal Colón o Autopista Internacional.
- **implementar** corredores urbanos - comerciales y de servicios de intensidad media y baja- sobre la Avenida Venus - Circuito Mártires de Río Blanco, a lo largo de la calle Ávila Camacho - Santa Amalia - Santa Carolina – Zafiro -1º de Enero, Avenida Ferrocarril Norte y la Avenida Margen Izquierda del Río Atoyac.

- **VIVIENDA.**

- **Hacer cumplir las disposiciones de los usos del suelo clasificados y presentados de manera grafica en el plano de estructura urbana y territorial del presente plan parcial, en relación al rubro que nos ocupa, de manera que permita la construcción de vivienda** en atención a las condiciones del mercado

inmobiliario, en diferentes formas de promoción, necesidades, posibilidades y preferencias de la población.

- Mejorar las condiciones de habitabilidad e integración urbana de las nuevas viviendas que se realicen, a partir de un sistema de normas que regulen adecuadamente los espacios.
- Hacer cumplir la estructura urbana prevista para el presente Plan Parcial, el desarrollo de conjuntos habitacionales, la construcción de vivienda de densidad media en las zonas urbanizables y de crecimiento urbano previstas en éste Plan Parcial y de acuerdo a los usos del suelo especificados para tal fin.
- Impulsar acciones que permitan apoyar la construcción y mejoramiento de la vivienda popular.
- Hacer valer las disposiciones federales en lo que respecta a los escurrimientos de ríos y arroyos especificadas en éste Plan Parcial como Zonas Federales, así como prohibir la construcción de viviendas irregulares sobre los derechos de vía.

- **EQUIPAMIENTO.**

- Establecer un **vigoroso** programa de dotación de equipamiento urbano a corto, mediano y largo plazo, para los servicios prestados por el Ayuntamiento.
- Promover y gestionar **de acuerdo al programa** 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 **complementario**, para beneficio de los diferentes sectores de la población, principalmente en salud, asistencia pública y comercio popular, en las siguientes colonias. Lomas Panorámicas, Solidaridad, 10 de Abril, Lomas de San Jacinto Sección I, Santo Tomás, Centenario, Lomas de Microondas, Microondas, Providencia, Mártires de Río Blanco, Fraccionamiento del ISSSTE, Centro, Estrella y Lomas de la Azucena.
- **Reestructurar las distintas** terminales de transporte urbano y suburbano en las terminales improvisadas en la agencia de santa Rosa panzacola y cabecera municipal de “ Xochimilco “ que emane del Plan Sectorial de Vialidad y Transporte para el Municipio de Oaxaca de Juárez.

- **VIALIDAD Y TRANSPORTE.**

- Establecer los derechos de vía **cumpliendo las ordenanzas del** presente Plan Parcial, **reconociendo** los derechos de vía existentes **incorporándolos al programa de** **revisión, divulgación y actualización de los Planes Parciales de**

Desarrollo Urbano Municipal de Oaxaca de Juárez.

- Consolidar una red vial conformada por vías primarias y secundarias articuladas a las vialidades regionales que permitan resolver los problemas de tránsito y su integración con la parte media y norte de la ciudad por medio de la avenida solidaridad que comunica con la zona norte y central de la ciudad y la zona de la Agencia de Pueblo Nuevo que comunica al norte con la carretera internacional y al sur se articula con la zona de los mercados de abasto regional. Las vías primarias en el sentido noroeste-sureste son: Prolongación de calzada Madero-Ferrocarril Norte y vías secundarias como: la calle 1º de Enero-Zafiro-Santa Carolina-Santa Amalia- Manuel Ávila Camacho, Camino Nacional y el par vial Margen Izquierda y Derecha del río Atoyac. En el sentido suroeste-noreste se proponen la Avenida Eduardo Vasconcelos, Abraham Castellanos y Esmeralda, En sentido noroeste-noreste la vía secundaria Solidaridad.
- Adecuar de acuerdo a las normas establecidas los circuitos viales primarios y secundarios con el fin de mejorar el tránsito vehicular y de transporte urbano en la zona y una adecuada integración vial, con el resto de la zona Conurbada, formados por Av. México, Girasol, Aguamarina, Peña, Seis Oriente, Pipila y 16 de Septiembre, también se proponen otros circuitos conformados por la Avenida Venus, Mártires de Río Blanco y Camino Nacional, Solidaridad, El otro circuito se conforma por las calles; Fujiyama, de los Maestros,
- Construir de manera concertada, entre autoridades municipales, particulares y/o comunidades las vías secundarias específicamente la terminación del Circuito Santa Rosa, Avenida México hasta la colonia Lomas Panorámicas, entronque con la carretera internacional, establecidas en el presente Plan Parcial.
- Implementar un programa de reordenamiento del transporte urbano colectivo en la zona, que emane del plan sectorial de vialidad y transporte para el Municipio de Oaxaca de Juárez.

● INFRAESTRUCTURA URBANA

- Establecer un sistema integral de agua potable en la zona, incorporando la rehabilitación y ampliación de los sistemas parciales existentes de acuerdo al plan sectorial de dotación de agua metropolitana formada por los municipios conurbados.
- Mejorar los servicios de agua entubada, estableciendo el mantenimiento preventivo y correctivo en la red, así como adecuar las tarifas de dotación y

consumo en función de los niveles socioeconómicos de la población demandante.

- Integrar al sistema de la zona las **áreas que no cuentan con el servicio**.
- Establecer una red de colectores primarios y un sistema de saneamiento de aguas residuales **mediante plantas parciales de tratamiento de aguas negras e integrando parcialmente algunos sub colectores al sistema general de la zona conurbada**.
- **Evitar** el uso de los cauces de los ríos y arroyos de la zona **como escurrimientos de aguas usadas** para que sean la base de una red natural de drenaje pluvial.
- **Dotar** de infraestructura de agua potable y drenaje a las siguientes colonias: **Lomas de san Jacinto, Loma Bonita, Aurora parte alta, Santo Tomas, Guadalupe Victoria, la Soledad parte alta y Solidaridad**.

- **PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL.**

- **Establecer acciones tendientes al rescate, preservación y conservación del área del marquezado, articulándola a las disposiciones y normas que al respecto existen para el Centro Histórico de la Ciudad**.
- **Establecer un programa de rescate histórico, artístico y cultural en el centro de la Agencia Municipal de Santa Rosa, con el fin de revalorar el centro de población**.
- **Mejorar las condiciones de imagen urbana para cada una de las zonas habitacionales actuales y de futuro desarrollo con base en las normas de uso y aprovechamiento del suelo indicadas en el presente Plan Parcial**.

- **DESECHOS SÓLIDOS**

- **Establecer un plan sectorial para clasificar la basura en orgánica e inorgánica con el fin de eliminar los tiraderos de desechos industriales 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, emanados del plan sectorial en función de las características de la zona**.

- **PLAN DE CONTINGENCIAS, PROTECCIÓN, PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS URBANAS Y PROTECCIÓN CIVIL.**

Su misión es proteger a la población, sus bienes y el entorno, ante la eventualidad de un fenómeno perturbador que pueda causar un accidente mayor o un desastre, a través de acciones de prevención, atención y recuperación.

El crecimiento urbano desordenado se traduce en asentamientos humanos irregulares en zonas de alto riesgo, lo que aunado a las condiciones orográficas e hidrológicas de los valles centrales, provocan que exista una zona de alta incidencia a desastres naturales, frente a ésta situación es necesario prevenir las condiciones de emergencia y de riesgo para la integridad física y patrimonial de los oaxaqueños para ello se proponen las siguientes acciones:

- Implementar programas de protección civil a partir del inventario y control de las zonas de riesgo potencial.
- Impartir cursos de protección civil contra sismos, incendios, etc. En escuelas, colonias y organizaciones civiles.
- Elaborar programas de orientación y protección de la ciudadanía oaxaqueña contra los diferentes tipos de fenómenos naturales, especialmente para el caso de sismos y tormentas.
- Planear en común acuerdo con empresas, organizaciones civiles, taxistas y brigadas de socorro la creación de una red de radio-comunicación para actuar contra emergencias a nivel municipal.
- Evitar los asentamientos humanos en áreas vulnerables y zonas de alto riesgo de deslaves, derrumbes e inundaciones.
- Actualizar los estudios sobre sismicidad y determinar zonas de alto riesgo, a partir de ésta información formular programas preventivos tales como: simulacros, señalamientos y reinstalación de infraestructura de riesgo.

5. ESTRATEGIA

5.1. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

La presente estrategia establece las determinaciones que se **deben prever a mediano y largo plazo** en las políticas y acciones concretas, para el logro de los objetivos señalados y del proyecto urbano que **presenta el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Municipal de Oaxaca de Juárez; en sus ocho Planes Parciales.**

La estrategia es un modelo orientador del proceso de planeación y gestión del desarrollo urbano. Éste 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 **urbano** 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 habitacional, **comercial, áreas de esparcimiento y el equipamiento inherente para la zona**, tanto para vivienda de baja densidad como vivienda rural, **así como la fracción del "Parque Ecológico" limitado de baja y muy baja intensidad.** con fundamento en las conclusiones del diagnóstico y pronóstico, se plantea **la conducción y el seguimiento** del crecimiento urbano, en forma ordenada de acuerdo con las normas vigentes de desarrollo urbano y **del** mejoramiento y saneamiento ambiental.

• POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DEMOGRÁFICA EN EL ÁREA.

El Plan **Parcial** ha considerado como techo demográfico la estimación del Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, 1994, 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 10.65 % de la población de la zona conurbada y con base en su dinámica demográfica entre 1990 y 1998, se prevé un decremento progresivo en esta participación al 8.72 %, en el año 2010 y al 7.8 % en el 2020, albergando así a 57,916 y 71,461 habitantes respectivamente.

Con el objeto de **homogeneizar** la ocupación espacial del área y disminuir los impactos negativos que pueda 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.
- **Inducir el proceso de** ocupación de lotes baldíos que se encuentran en el interior del área urbana.
- Evitar el establecimiento de nuevos asentamientos humanos **irregulares** en las áreas naturales y protegidas **procurando que en éstas se desarrollen programas de reforestación con especies nativas adecuándolo a proyectos 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 territorial, en las cuales se definan espacios de fomento al crecimiento y mejoramiento urbano, así mismo 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. En este sentido los espacios territoriales para el crecimiento y mejoramiento urbano están identificadas en el plano de Estructura Urbana y Territorial como (H3) Zona Habitacional de Densidad Media y sin traza de vialidades, ésta es considerada área de crecimiento y mejoramiento urbano.

Áreas de Actuación en el Parque Ecológico.

Áreas de producción rural y agroindustria.

Ubicadas en la zona correspondiente al Parque Ecológico en parcelas ejidales, en las que se propone promover prácticas agrícolas y pecuarias como apoyo a la actividad rural y aporte a la preservación del medio ambiente en atención a lo establecido en la Ley Agraria.

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 de los árboles, ubicados en suelo de conservación y del parque ecológico. En estas zonas se plantea restaurar y conservar sus características físicas mediante proyectos específicos planteados por las autoridades municipales, estatales y/o federales, así como los convenios con organismos internacionales promotores del desarrollo sustentable

Áreas de Aprovechamiento Turístico y Recreativo Sustentable.

Ubicadas en el Parque Ecológico en las que se propone promover actividades económicas turísticas y recreativas complementarias a la ciudad de Oaxaca de alta generación de empleos bien remunerados, reducido consumo de energía y agua, bajo impacto ambiental, constituidas como pequeñas y medianas empresas. Estas áreas deberán constituirse en una barrera en la expansión del área urbana.

Áreas de Aprovechamiento Turístico y Recreativo Restringido.

Ubicadas en el Parque Ecológico en las que se propone promover actividades turísticas y recreativas que aprovechen su valor natural. Por esta razón, el tipo de

actividades permitidas estarán restringidas a un bajo aprovechamiento del suelo, reducido número de usuarios por unidad de superficie y tiempo de estancia en el área **dichas actividades se consideran de bajo impacto ambiental.**

Áreas de Actuación en Suelo Urbano

Áreas de conservación.

Constituyen zonas que cuentan con infraestructura y servicios urbanos, ocupadas por vivienda de uno o dos niveles en la zona tradicional de la Agencia de Santa Rosa Panzacola, ubicada en la colonia Ex Hacienda de Santa Rosa 1ª sección, **así como el área correspondiente a una fracción de la colonia santa maría ubicada al sur del presente plan parcial aledaño al antiguo panteón del Ex – marquesado** que deben conservar sus **características arquitectónicas y urbanísticas**, para la integración de la población residente, su identidad y valores culturales.

Áreas de Mejoramiento y Consolidación.

Estas áreas **se deben identificar como aquellas que requieren de una mayor** dotación de infraestructura, **así como** un mejor aprovechamiento de los inmuebles y espacios baldíos. **Dando** preferencia a 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 **integren** un espacio urbano más uniforme y **tendiente a elevar la calidad** de vida para los habitantes de estas áreas.

Áreas de Saturación.

Constituyen zonas con buena dotación de infraestructura urbana y **una adecuada urbanización** que deben saturar sus espacios baldíos, preferentemente con usos habitacionales de densidad media, 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 estimada. Estas áreas se desarrollarán de manera concertada con las comunidades involucradas, bajo las normas y formas de gestión establecidas en el presente Plan Parcial.

5.2. ESTRUCTURA URBANA.

- **CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO.**

El área de estudio en la Agencia de Santa Rosa Panzacola y la Cabecera Municipal "Xochimilco" tiene una superficie de 656.77 hectáreas y de 293.36 hectáreas respectivamente, por lo que el conjunto representa una superficie de 950.13 hectáreas, 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 646.93 y representa el 68.08% del territorio del área de estudio.
2. La zona de parque ecológico, es de 237.53 has. y ocupa el 24.99% del área de estudio.
3. La zona no urbanizable, cuya superficie es de 303.20 has. y representa el 31.91% del territorio.

- **LÍMITES DE LAS ZONAS URBANIZADAS Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO**

Al norte: limita con el área urbana de las colonias del Maestro, Lomas Panorámicas y Loma Bonita, posteriormente retoma el derecho de vía de la línea de conducción eléctrica de la CFE hasta arroyo sin nombre.

Al este: con el límite urbano de las colonias, Solidaridad, 10 de Abril, Lomas de San Jacinto, Santo Tomás, Lomas de Microondas, Microondas, Providencia y Mártires de Río Blanco.

Al sur: con los límites del Plan Parcial Centro Norte - Colonia Reforma - Unidades Habitacionales - Fraccionamientos, así como con el límite del Plan Parcial del Centro Histórico.

Al oeste: con la margen izquierda del Río Atoyac y los municipios de San Jacinto Amilpas y Santa María Atzompa.

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

En las zonas urbanizadas y urbanizables de desarrollo concertado es prioritario que 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 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 **Honorable** Ayuntamiento, los organismos sectoriales públicos, privados y las agencias municipales respectivas.

El sistema de centros tiene como finalidad, ampliar la cobertura de atención de los servicios a toda la población del área urbana y propiciar una estructura urbana más articulada. Este sistema queda constituido de la siguiente manera: **dos centros de agencia municipal**, con funciones y servicios de cobertura para cada Agencia, **15 centros vecinales y cinco 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 Agencias Municipales, 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 No. 11,12 y 13).

- **VIALIDAD.**

- Estructurar adecuadamente la red vial para facilitar el flujo vehicular separando el tránsito local del regional.
- Dotar a la localidad de un transporte público, eficiente y seguro con rutas que cubran el radio de influencia del centro de población.

El sistema de vías queda integrado por las siguientes:

Vías primarias:

**CUADRO No 15
LOMAS SANTA ROSA**

COLONIA	CALLE	TRAMO	SECCION/m.
Lomas Panorámicas	Av. México	Carretera Internacional – Quetzalcoatl	15.00
Vista Hermosa	Quetzalcoatl	Av. México – Circunvalación	15.00
La Soledad	Av. Circunvalación	Hasta Girasol	15.00
Bugambillas	Girasol	Circunvalación -Cristal de Roca – Agua Marina – Coral - Topacio	15.00
Lomas de Santa Rosa	Zempoaltépetl	Cerro Azul – Coral	15.00
Neza Cubi	Insurgentes	Pról. de Santa Inés - Arroyo	15.00
Cuauhtémoc	6 Oriente	Arroyo - Pipila	15.00
San Francisco	San Francisco	Revolución – 21 de Marzo	15.00
A. López Mateos	21 de Marzo	San Francisco – 16 de Septiembre – Carretera Internacional.	15.00

**CUADRO No 16
CIRCUITO MÁRTIRES DE RÍO BLANCO**

COLONIA	CALLE	TRAMO	SECCION/m.
Aurora	Mártires de Río Blanco	Av. Venus – Eucaliptos	15.00
Manuel Sabino Crespo	Av. Popocatepetl	Eucaliptos – C. Del Trabajo.	15.00

**CUADRO No 17
CIRCUITO SOLIDARIDAD**

COLONIA	CALLE	TRAMO	SECCION/m.
Santo Tomás	Av. Solidaridad	Crisantemos – Lázaro Cárdenas	12.00
10 de Abril	Av. Solidaridad	Cosijoeza – Privada de Oriente	12.00
Del Maestro	Cosijoeza	Quetzalcoatl - Arroyo	12.00

En sentido norte sur se propone hacer un par vial que vaya paralelo a la Autopista Internacional, por las calles de Cuauhtémoc, Manuel Ávila Camacho, 1ª Poniente, Santa Amalia, Santa Carolina, Santa Rosa, Zafiro, 19 de Enero, hasta integrarse con la calle Lázaro Cárdenas en la Agencia de Pueblo Nuevo con una sección de 15.00 a 20.00 metros.

Al Oeste de la zona de estudio se sugiere otro par vial integrado por una vialidad primaria y una secundaria en sentido norte sur, los cuales irán por la vía del ferrocarril y por la calle Camino Nacional con una sección de 15.00 y 30.00 metros de ancho respectivamente.

Vías secundarias:

También se proponen vías secundarias en sentido norte sur y este oeste que ayuden a los circuitos viales y que permitan una comunicación y acorten distancia, evitando desplazamientos innecesarios que entorpezcan la circulación.

(Véase plano E-3 Estructura Urbana y Territorial).

• PARQUE ECOLÓGICO Y PARQUES URBANOS.

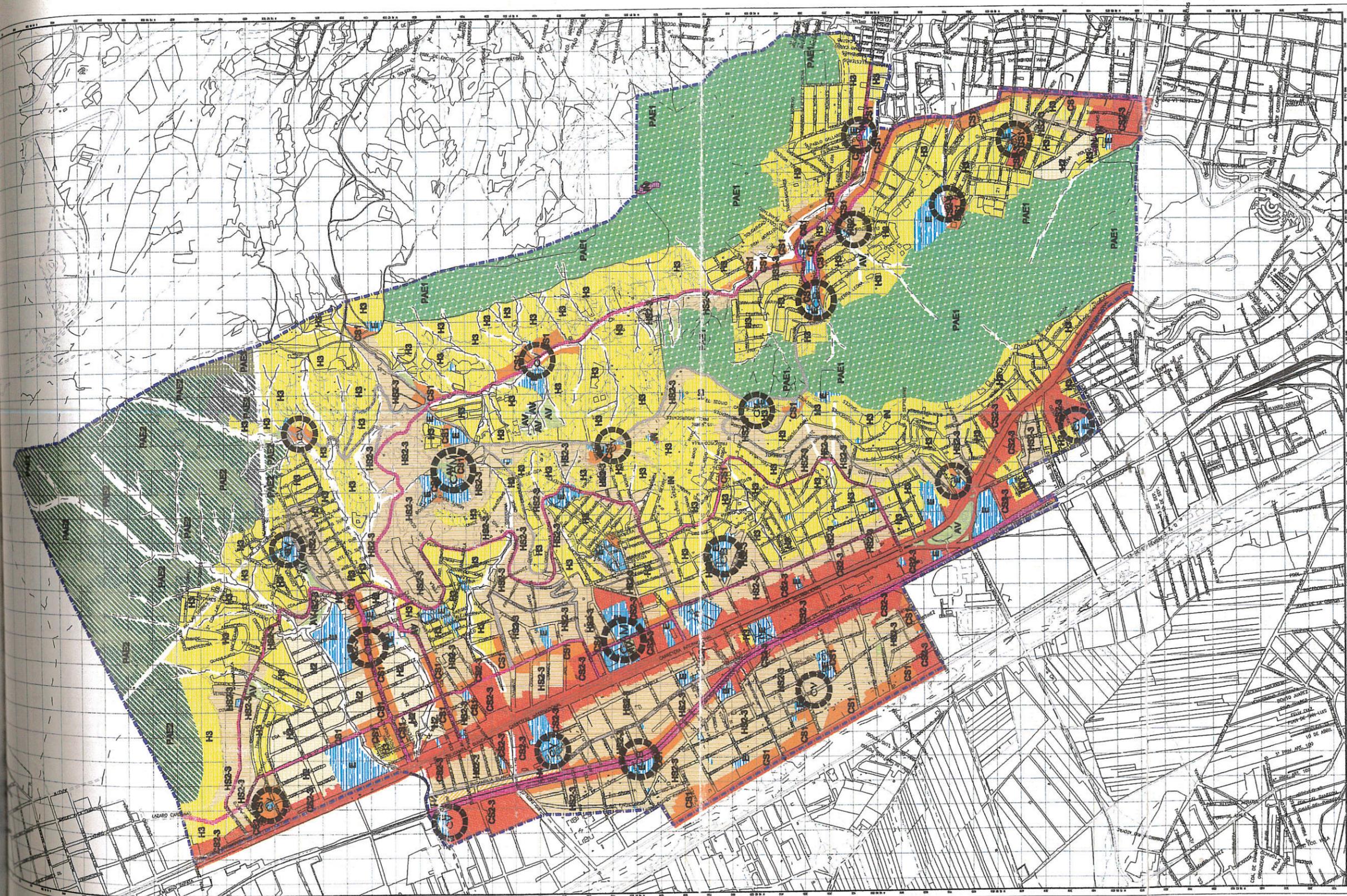
Este sistema queda conformado principalmente por el Parque Ecológico del cerro del Crestón y el cerro del Fortín, formado en el área de estudio por tres zonas:

1. Zona para uso turístico y recreativo de muy baja intensidad, en la parte de mayor valor natural y que se constituye como una franja de amortiguamiento con la zona de preservación ecológica para evitar su perturbación. En ésta área existe un Proyecto del Parque Urbano “ Cerro del Fortín “, elaborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano Comunicaciones y Obras Públicas de gobierno del estado con un área de 879,987.47 m2.
2. Zona para uso turístico y recreativo de baja intensidad que constituye un frente próximo al continuo urbano, en la que se permitirán actividades principalmente de uso público para la población de la Zona Conurbada de la ciudad de Oaxaca.
3. Zona de aprovechamiento agropecuario para la utilización tradicional de las colonias de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal de “Xochimilco”.

CUADRO No. 18
ESTRUCTURA URBANA PREVISTA

	ZONA Y USO DE SUELO	SUP. ha..	% A.U.	% A.E.
	ZONAS URBANIZADAS Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO			
H2	HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD	23.55	3.53	2.49
H3	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA	272.07	40.83	28.85
H4	HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD	1.25	0.18	0.13
HS3	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO Y SERVICIOS	158.05	23.70	16.75
	TOTAL USO HABITACIONAL	454.92	68.24	48.22
CS1	COMERCIO Y SERVICIOS DE BAJA INTENSIDAD	36.48	5.47	3.86
CS2 y CS3	COM. Y SERV. DE MEDIA Y ALTA INTENSIDAD	50.20	7.53	5.32
E	EQUIPAMIENTO	39.93	5.98	4.23
AD	AREA DE DONACIÓN	0.17	0.02	0.01
	TOTAL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	126.78	19.00	13.42
I	INFRAESTRUCTURA	0.60	0.09	0.06
AV	ÁREA VERDE	3.91	0.86	0.61
	VIALIDAD REGIONAL	19.19	2.87	2.03
	VIALIDAD PRIMARIA	31.10	4.66	3.29
	VIALIDAD SECUNDARIA	10.60	1.59	1.12
	TOTAL OTROS USOS	65.40	10.07	7.11
	TOTAL DE ZONAS URBANIZABLES Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO	647.10	97.31	68.75
	ZONA DE PARQUE ECOLOGICO			
PAE1	PARQUE ECOLÓGICO LIMITADO DE MUY BAJA INTENSIDAD	151.09	22.66	16.01
PAE2	PARQUE ECOLÓGICO DE BAJA INTENSIDAD	84.54	12.68	8.96
PAE3	PARQUE ECOLÓGICO DE APROVECHAMIENTO AGROPECUARIO	1.73	0.25	0.18
	TOTAL ZONA DE PARQUE ECOLÓGICO	237.36	35.57	25.15
	ZONAS NO URBANIZABLES			
PE	PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	-	-	-
ZF	ZONA FEDERAL	65.67	9.56	6.75
	TOTAL DE ZONAS NO URBANIZABLES	301.16	45.13	31.90
	TOTAL DE AREA DE ESTUDIO	950.13	-	100.00

	% A.U.	% A.E.
38	4.32	3.17
70	54.31	39.88
30	.27	.20
70	16.80	12.33
35	75.70	55.58
79	5.41	3.98
28	5.65	4.14
19	5.52	4.05
56	16.58	12.17
38	.64	.47
44	2.86	2.10
55	4.21	3.08
37	7.72	5.66
31	100.00	73.40
10	52.17	13.85
3	37.18	9.93
40	89.37	23.78
11	10.63	2.82
51	100.00	26.60
32	-	100.00



COMPRIMENSION DEL PLAN GENERAL

PLAN GENERAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS SANTA ROSA PARÍCUTA XOCHIMILCO

ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL

ESTADO DE GUERRERO
MUNICIPIO DE XOCHIMILCO
AÑO 2000

DATOS GENERALES

LIMITES: LINEA DE PLAN PARCIAL

VALIDACIONES: PLANEACION, ZONA URBANA, CORRECCIONES AEREA, RECONSTRUCCION DE VIALIDAD Y SERVICIOS

LEGENDA

VALORES REGIONAL: VALOR REGIONAL (Red), VALOR PRIMARIA (Pink), VALOR SECUNDARIA (Grey)

VALORES LOCAL: CENTRO DE AGENCIA MUNICIPAL (CA), CENTRO DE BARRIO (CB), CENTRO VECINAL (CV)

USOS Y DESTINOS: ZONA DE EQUIPAMIENTO (Blue), AREA VERDE (Green), PARQUE ECOLOGICO LIMITADO DE MAY BAJA INTENSIDAD (Light Green), PARQUE ECOLOGICO LIMITADO BAJA INTENSIDAD (Dark Green), PARQUE ECOTURISTICO (Light Blue), APROVECHAMIENTO APROPRIADO (Orange), INFRAESTRUCTURA (Purple)

DENSIDAD: HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD 1 W/500 M2 (H2), HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA 1 W/200 M2 (H3), HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD 1 W/100 M2 (H4), HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIANA CON SERVICIO LOCAL HASTA 30 M2 (HS2), HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIANA CON SERVICIO LOCAL HASTA 200 M2 CONSTRUIDOS (HS3), COM. Y SERV. DE BAJA DENSIDAD 200 M2 CONSTRUIDOS (CS1), COM. Y SERV. DE ALTA DENSIDAD 200 M2 CONSTRUIDOS (CS2)

MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE JIMENEZ, GUERRERO

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL

COORDINADOR GENERAL: DR. JUAN CARLOS GONZALEZ

COORDINADOR DE PLANEACION: DR. JUAN CARLOS GONZALEZ

COORDINADOR DE EVALUACION: DR. JUAN CARLOS GONZALEZ

COORDINADOR DE MONITORIA Y EVALUACION: DR. JUAN CARLOS GONZALEZ

COORDINACIÓN DE PLANEACIÓN URBANA

6. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS

6.1. ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

El presente Plan **Parcial** atiende al ordenamiento y regulación de la áreas urbanas y no urbanizables que integran la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal "Xochimilco" 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, 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 detalles: el 1º) denominado "zonificación general", en la cual las normas se establecen para todo el territorio de las Agencias Municipales y el 2º) denominado "zonificación secundaria", se fijan las normas para cada predio en particular.

En la zonificación general se han determinado **diferentes** tipos de **suelo** en razón de los usos predominantes, 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 **Planes Parciales**, que junto con las normas de aprovechamiento del suelo, son instrumentos normativos que permiten determinar **el uso de suelo específico** para cada predio, **así como** 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 **que contiene cada Plan Parcial.**
- **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 donde se localizan. Estos usos son los señalados en la Tabla de Normas de Uso de Suelo que requieren para su autorización de un *dictamen de estudio especial (EE)*, 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 de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y al artículo 17 de la Ley de Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca; 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 de Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca, el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y la sección V del reglamento de Equilibrio Ecológico y Protección Ambiental para el municipio de Oaxaca de Juárez.

- **LA 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, destinada a áreas verdes y si se requiere el uso de pavimentos, estos deberán ser permeables con el fin de permitir la **filtración** de 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 del terreno, por la superficie del suelo. 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 normas de aprovechamiento del suelo que se presentan en los respectivos planos de zonificación secundaria. Estos usos serán autorizados por el **Honorable** Ayuntamiento en la correspondiente Licencia Municipal de Uso del Suelo.

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, densidades de población, **fraccionamientos y subdivisiones de predios**, así como las restricciones de construcción en dichas zonas están contenidas en el plano de estructura urbana y en los planos de zonificación secundaria.

Los planos de zonificación secundaria están basados en la 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.

La tipología de usos generales y específicos es la siguiente:

	USO	GENERAL	USO ESPECIFICO	INTENSIDAD		
1. HABITACION	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 artículo 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
	2.5	CENTROS COMERCIALES	Tiendas departamentales y centros comerciales	Cualquier superficie (EE)		
	2.6	MERCADOS	Mercado	Cualquier superficie (EE)		
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Agencias distribuidoras de vehículos y maquinaria con taller de servicio, venta de unidades nuevas y usadas.	Cualquier superficie (EE)		
			Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura Hojalatería, servicio para autos y camiones ligeros, llanteras, vulcanizadoras y refaccionarias.	Hasta 250 m2 const. De 251 a 500 m2 const. Más de 500 m2 const. (EE)		
			Talleres para reparación y mantenimiento de vehículos Sub-urbanos, 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 (IUS)		
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 (EE)			
			Gasolineras	Cualquier superficie (EE)		

ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA AGENCIA DE SANTA ROSA PANZACOLA Y CABECERA MUNICIPAL - XOCHIMILCO-

	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, video bares.	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 PÚBLICA Y PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados, representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, Telmex , 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 (IUS)
	3.1.2	BANCOS	Sucursales bancarias, aseguradoras, casas de bolsa, casas de cambio, afianzadoras, hipotecas .	Cualquier superficie
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Consultorios, Centros 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, de especialidades , 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.	Mas de 250 m2 const.
	3.5.1	HOTELES Y MOTELES	Campamentos, áreas para remolques, eco-hoteles Hoteles y moteles	Cualquier superficie (EE) 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 PÚBLICA 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 auxilio, 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 const.. (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, gimnasio, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes Más de 250 const.. (EE)
	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines, parques y 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			
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 const. (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, mástiles, chimeneas	Cualquier superficie (IA)
			Diques, represas, canales, presas, plantas potabilizadoras de agua, lagunas de control y regulación.	Cualquier superficie (IA)
			Basureros, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de Aguas residuales e incineradores de basura.	Cualquier superficie (IA)
	6.2	AGRÍCOLA	Cultivos básicos	Cualquier superficie
			Hortalizas, viveros, huertos, invernaderos	Cualquier superficie
	6.3	PECUARIO	Poteros, praderas y pastizales para el pastoreo	Cualquier superficie
Granjas, establos e instalaciones para el cultivo piscícola			Cualquier superficie	
6.4	AGROINDUSTRIA	Agroindustrias	Cualquier superficie (EE)	

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, (sólo Servicios Básicos).

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, primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines, parques y 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 que requieren de estudios especiales (EE).

3. SERVICIOS	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos, 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 500 m² de la superficie del lote individual o área privada.

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 privada.

Intensidad máxima (CUS):

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

Superficie libre mínima:

Deberá **dejar libre de construcción** como mínimo el 50% de la superficie del lote individual o área privada.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 500 m² 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 m² construidos, (**Misceláneas sin Venta de Bebidas Alcohólicas, Farmacias, Papelerías, Servicios Básicos**).

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 PÚBLICA Y PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones- extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, Telmex- 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, explanadas, jardines, parques y juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie

Usos que requieren 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 m² de la superficie del lote individual o área privada.

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 privada.

Intensidad máxima (CUS):

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

Superficie libre mínima:

Deberá **dejar libre de construcción** como mínimo el **25%** de la superficie del lote individual o área privada.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m² 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 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	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telmex, 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 DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines, parques y juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie

Usos permitidos que requieren 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, 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 m² 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 **dejar libre de construcción** como mínimo el 30% de la superficie del lote **individual ó área privada**.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 100 m² 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 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, usos comerciales y de servicios básicos hasta 30 m² 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	Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías,	Hasta 30 m2 const.

		Y SERVICIOS BÁSICOS	panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias -salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.	
	2.2	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, estudios y Laboratorios fotográficos	Hasta 30 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y PRIVADA.	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, Telmex -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, tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines, parques y juegos infantiles. Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie 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, torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas y cárcamos .	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada **200 m²** de la superficie del lote individual o área privada.

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 privada.

Intensidad máxima (CUS):

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

Superficie libre mínima:

Deberá **dejar libre de construcción** como mínimo el 50% de la superficie del lote individual o área privada.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo **200 m²** 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 m² 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	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 PÚBLICA Y PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados, representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, Telmex- 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, explanadas, jardines, parques y 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, lugares de culto, conventos y edificaciones	Cualquier superficie
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones, 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 m² de la superficie del lote individual o área privada.

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 privada.

Intensidad máxima (CUS):

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

Superficie libre mínima:

Deberá **dejar libre de construcción** como mínimo el **25%** de la superficie del lote individual o área privada.

Subdivisiones:

En estas áreas se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m² de superficie y un frente cuando menos de 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 servicios de consumo cotidiano complementarios a la habitación, localizados en áreas delimitadas dentro de las zonas habitacionales.

Usos permitidos:

Permitiéndose la instalación de oficinas, establecimientos con servicios de alimentos con una superficie máxima de 120 m², bancos, comercios de productos, servicios básicos, comercio de productos especializados, tiendas de autoservicio, talleres y servicios especializados con una superficie máxima de 250 m² construidos.

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	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 120 m2 const.
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS	venta de materiales, eléctricos, de plomería	Hasta 120 m2 const.

ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA AGENCIA DE SANTA ROSA PANZACOLA Y CABECERA MUNICIPAL - XOCHIMILCO-

		ESPECIALIZADOS	decoración, herrajes y electrodomésticos; mueblerías , joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar, estudios y laboratorios fotográficos.	
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, video centros, 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 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, video bares.	Hasta 120 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y ADMINISTRACIÓN PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telmex-oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 120 m2 const.
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Consultorios, Centros de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospitales Generales, especialidades, centros médicos, 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, 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, centrales de correos, telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión, Telecomunicaciones y estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const.
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cines, ferias circos, autocinemas y centros de convenciones	Hasta 250 concurrentes
	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y 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, parques y 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 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, tecnológicas, y academias de oficios	Más de 6 aulas
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos, 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 auxilio, centrales de ambulancias, Bomberos y módulos de vigilancia	Cualquier superficie
4. RECREACIÓN	4.3	INSTALACIONES PARA LA RECREACIÓN Y 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, torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie

Densidad neta máxima:

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 200 m² de la superficie del lote individual o área privada.

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 privada.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1.5 veces la superficie del lote individual o área privada.

Superficie libre mínima:

Deberá **dejar libre de construcción** como mínimo el 30% de la superficie del lote individual o área privada.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m² 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, video centros, 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, video bares.	Hasta 1000 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y PRIVADA.	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telmex- oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios- de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 500 m2 const.
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Consultorios, Centros de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios

	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clinicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital Generales, de especialidades, 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, tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, 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, centrales de correos y telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión, Telecomunicaciones y estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const.
4. RECREACION	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 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, parques Y 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	2.2	COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN	venta de materiales para la construcción; cemento, varilla, tabiques, arena.	Cualquier superficie
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, video centros, clubes de compradores.	Más de 500 m2 const.
	2.5	CENTROS COMERCIALES	Tiendas departamentales 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, 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	Consultorios, centros de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios

	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospitales generales, de especialidades , 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, 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 PÚBLICA 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 primeros auxilios , 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, centrales de correos, 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 const.
	4.3	INSTALACIONES PARA RECREACIÓN Y 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, 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 m² de la superficie del lote individual o área privada.

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 privada.

Intensidad máxima (CUS):

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

Superficie libre mínima:

Deberá **dejar libre de construcción** como mínimo el 20% de la superficie del lote individual o área privada.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m² 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 **predominantes** comercios, 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	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.

ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA AGENCIA DE SANTA ROSA PANZACOLA Y CABECERA MUNICIPAL - XOCHIMILCO-

	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, video centros, clubes de compradores.	Hasta 500 m2 const.
	2.7	COMERCIO Y SERVICIOS PARA VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	Talleres de reparación, lavado, lubricación, pintura Hojalatería, 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.
	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, video bares.	Hasta 1000 m2 const.
3. SERVICIOS	3.1.1	OFICINAS ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados, representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telmex, oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales.	Hasta 1000 m2 const.
	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Consultorios, centros de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios
	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
	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, 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, 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
	4. RECREACIÓN	3.8.2	TRANSPORTE TERRESTRE	Terminales e instalaciones para encierro, mantenimiento de transportes terrestres y de pasajeros
3.8.3		COMUNICACIONES	Agencias, centrales de correos, telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos.	Hasta 500 m2 const.
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 DEPORTE	Centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos	Hasta 250 concurrentes	

			y juegos de mesa.	
	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines, parques y 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	venta de materiales para la construcción; cemento, varilla, tabiques, arena.	Cualquier superficie
	2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes, electrodomésticos; mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos boutiques, centros de copiado, alquiler de artículos para el hogar, estudios y laboratorios fotográficos.	Más de 500 m2 const.
	2.4	TIENDAS DE AUTOSERVICIO	Supermercados, bodegas, video centros, clubes de compradores.	Más de 500 m2 const.
	2.5	CENTROS COMERCIALES	Tiendas Departamentales 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
			Talleres de reparación, lavado, lubricación pintura, Hojalatería y servicios para autos y camiones ligeros, Llanteras, vulcanizadoras y refaccionarias.	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 PÚBLICA Y PRIVADA	Oficinas de gobierno, consulados, representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, telmex-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	Consultorios, Centros de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios

ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA AGENCIA DE SANTA ROSA PANZACOLA Y CABECERA MUNICIPAL - XOCHIMILCO-

	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospitales Generales, de especialidades , centros médicos, 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, 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, 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 PÚBLICA 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, 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 const.
	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 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 const.
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones, torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas.	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 m² de la superficie del lote individual o área privada.

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 privada.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 3 veces la superficie del lote individual o área privada.

Superficie libre mínima:

Deberá **dejar libre de construcción** como mínimo el 20% de la superficie del lote individual o área privada.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m² 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 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, se permite la Instalación de antenas de Telefonía Celular, transporte, servicios urbanos y administración pública.

Usos permitidos:

3. SERVICIOS	3.2.1	CLÍNICAS Y CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	Consultorios y centros 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 especialidades, centros médicos, 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, tecnológicas, y academias de oficios	Hasta 6 aulas
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, 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, centrales de correos, telégrafos; centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones, estudios cinematográficos. Antenas de Telefonía Celular	Hasta 500 m2 const. Cualquier Superficie
4. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cines, 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 RECREACIÓN Y 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 DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines, parques y 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	Consultorios y Centros de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospitales generales y de especialidades, 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, 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, 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 auxilio, 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, mantenimiento de transportes terrestres de carga, pasajeros.	Más de 1,000 m2 const.
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias, centrales de correos, 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 const.
	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 RECREACIÓN Y 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 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 const.
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. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN	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 privada.

Intensidad máxima (CUS):

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

Superficie libre mínima:

Deberá **dejar libre de construcción** como mínimo el 50% de la superficie del lote individual o área privada.

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 son exclusivamente** para equipamiento y elementos de infraestructura urbana, **con base a 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	Consultorios, centros de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Hasta 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospitales generales, de especialidades, centros médicos, 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, artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía	Hasta 500 m2 const.
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas y 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 RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines, parques y juegos infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos, 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	Consultorios, centros de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas	Más de 10 consultorios
	3.2.2	HOSPITALES Y SANATORIOS	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospitales Generales, de especialidades, 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, 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, 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, lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de auxilio, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia, Telecomunicaciones y estudios cinematográficos.	Cualquier superficie
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias, centrales de correos, 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 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, torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, Cárcamos y 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 privada.

Intensidad máxima (CUS):

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

Superficie libre mínima:

Deberá **dejar libre de construcción** como mínimo el 50% de la superficie del lote individual o área privada.

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, refresquerías, 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, 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 RECREACIÓN Y 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, parques y juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos, 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 RECREACIÓN Y 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 RECREACIÓN Y 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 privada.

Superficie libre mínima:

Deberá **dejar libre de construcción** como mínimo el 95% de la superficie del lote individual o área privada.

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.

- **ZAM – ZONA DE AMORTIGUAMIENTO.**

Definición:

Es la Zona que evitará que el crecimiento de la mancha urbana siga invadiendo el (PAE1) Parque Ecológico limitado de muy baja intensidad, el cuál es susceptible de utilizarse como una zona (H2) Habitacional de Baja densidad como límite del futuro crecimiento de la zona que limita.

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, primaria, guardería, estancia infantil.	Hasta 6 aulas
4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA LA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines, parques y 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 que requieren de estudios especiales (EE).

3. SERVICIOS	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos, 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 500 m² de la superficie del lote individual o área privada.

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 privada.

Intensidad máxima (CUS):

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

Superficie libre mínima:

Deberá dejar libre de construcción como mínimo el 50% de la superficie del lote individual o área privada.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 600 m² de superficie y un frente de cuando menos 20 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 PAE1- PARQUE ECOLÓGICO LIMITADO DE MUY BAJA INTENSIDAD.**

Definición:

Zona de parque ecológico que atiende a una demanda turística y recreativa, que por su valor **natural** 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:

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	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Hasta 25 ocupantes
4. RECREACIÓN	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 RECREACIÓN Y DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, pistas de patinaje y juegos de mesa.	Hasta 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Jardines, parques y juegos infantiles.	Cualquier superficie
			Senderos, 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	

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE).

4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE 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	

Densidad neta máxima:

No se podrá construir vivienda.

Ocupación máxima (COS):

Podrá ocuparse a nivel de desplante un área que represente como máximo el 15% de la superficie total del lote individual o área privada.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente 0.15 veces la superficie del lote individual o área privada.

Superficie libre mínima:

Deberá **dejar libre de construcción** como mínimo el 85 % de la superficie del lote individual o área privada.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 8000.00 m² 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:

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.
	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, video bares.	Hasta 1000 m2 const.
3. SERVICIOS	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.
	3.5.2	CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES	Casas de huéspedes, albergues	Hasta 25 ocupantes
4. RECREACIÓN	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 RECREACIÓN Y DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash,	Hasta 250 concurrentes

			pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	
	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Jardines, parques, juegos infantiles Piscinas, canchas al aire libre Senderos, áreas para caminata, marcha, escalada y montañismo. Senderos para contemplación y caza fotográfica Áreas para merienda y acampada Senderos para ciclismo	Cualquier superficie Cualquier superficie Cualquier superficie Cualquier superficie Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Hasta 250 concurrentes

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE).

3. SERVICIOS	3.2.3	ASISTENCIA SOCIAL	Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección.	Más de 1,000 m2 const.
	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.
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.	Cualquier superficie
	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 auxilio, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia	Cualquier superficie
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.
	4.3	INSTALACIONES PARA RECREACIÓN Y DEPORTE	Centros deportivos, clubes deportivos, unidades deportivas, clubes de golf sin vivienda, gimnasia, squash, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa.	Más de 250 concurrentes
	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Senderos para motorismo Senderos para equitación	Cualquier superficie Cualquier superficie
	4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios.	Más de 250 concurrentes
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, cárcamos.	Cualquier superficie
	6.2	AGRÍCOLA	Hortalizas, viveros, huertos, invernaderos.	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	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 25% de la superficie total del lote individual o área privada.

Intensidad máxima (CUS):

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente 0.35 veces la superficie del lote individual o área privada.

Superficie libre mínima:

Deberá **dejar libre de construcción** como mínimo el 75 % de la superficie del lote individual o área privada.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 2500 m² 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, destinada a las actividades agropecuarias controladas y tendientes a la conservación, restauración y mejoramiento ambiental.

Usos permitidos:

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	vivienda o casa habitación	Una vivienda
4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Jardines, parques y juegos infantiles	Cualquier superficie
			Piscinas y canchas al aire libre	Cualquier superficie
			Senderos, 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 RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Senderos para equitación.	Cualquier superficie
			Cotos de caza y pesca, campos de tiro	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 RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Cuerpos de agua para baño, remo, vela y motonáutica	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 **dejar libre de construcción** como mínimo el 95% de la superficie de la parcela o lote.

Subdivisiones:

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 10,000 m² 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 **como:** agua potable, alcantarillado, drenaje, para los energéticos y las comunicaciones.

Usos permitidos que requieren estudios especiales (EE).

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

Intensidad máxima (CUS):

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

Superficie libre mínima:

Deberá dejar **libre de construcción** como mínimo el 50% de la superficie del lote individual o área privada.

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, la localización de instalaciones para su conservación y mantenimiento.

Usos permitidos:

4. RECREACIÓN	4.4	ESPACIOS PARA RECREACIÓN Y DEPORTE AL AIRE LIBRE	Plazas, explanadas, jardines, parques y 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 RECREACIÓN Y DEPORTE 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

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 la Agencia de Policía de Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal de Xochimilco.

- 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 **Parcial de Desarrollo Urbano**, las modificaciones de uso del suelo no previstas en el plan se solicitarán por escrito y deberán **sujetarse** a lo señalado en los artículos 55, 56 y 57 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca. Los usos que requieren de estudios especiales, deben obtener un dictamen especial.

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

- Los usos y construcciones que se ubiquen en 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 **Parcial**. 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.

- **Las subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos** 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 ninguna construcción, sólo se permitirán volados de acuerdo al artículo 74 del Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural Vigente para el Estado de Oaxaca.

- **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 Parcial tendrán definida su sección, por lo que los predios colindantes quedarán sujetos a restricciones 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 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 deben ser aplanados y pintados.

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

- Los patios de servicio, de maniobras, antenas, tendedores, calentadores o calderas, depósitos de basura, agua, combustible o cualquier sustancia no podrán quedar visibles desde el exterior del predio o en su caso deben complementarse con elementos verdes que eviten el impacto visual.

- Las construcciones ubicadas en terrenos de fuerte pendiente deben 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 cortar la superficie equivalente al área de desplante de la construcción.

- Los proyectos de lotificación para nuevos fraccionamientos deben ubicarse como requisito, en la **parte inferior** de los lomeríos y no en las partes altas.

• **MUROS DE CONTENCIÓN**

- No se permiten muros de contención con paramento vertical hacia la vía pública con una altura superior a 2.5 metros sobre el nivel de banqueteta, debiendo utilizar materiales adecuados al entorno natural y recubrirse con superficies verdes o en su caso emplear técnicas de ingeniería ecológica que permitan mitigar los impactos **ambientales**.

- Cuando el terreno tenga un nivel diferente al de banqueteta 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.

- **Para solucionar** éstas obras deberán **utilizar** 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 permite 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 **debe comprometerse** 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 del suelo de la zona.

• **ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.**

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

NORMAS DE ESTACIONAMIENTO			
USO GENERAL:	BASE DE AUTOS/UNIDAD	DE LA	DEMANDA
1. Habitación			
1.1 Habitación unifamiliar	hasta 1200	m2 const.	1 por vivienda
1.2 Habitación bifamiliar	de 1200 a 2500	m2 const.	2 por vivienda

	más de 2500	m ² const.	3 por vivienda
1.3 Habitación plurifamiliar	hasta 60	m ² const.	1 por vivienda
	60 a 120	m ² const.	1.25 por Viv.
	121 a 250	m ² const.	2 por vivienda
	más de 250	m ² 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 40
	más de 500	m ² const.	1 cada 30
2.2 Comercio de materiales para construcción	cualquier superficie	m ² terreno	1por cada 150
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 50
2.4 Tiendas de autoservicio	hasta 500	m ² const.	1 cada 40
	más de 501	m ² const.	1 cada 30
2.5 Centros comerciales	cualquier superficie	m ² const.	1 cada 40
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 100
2.8 Talleres y servicios especializados	cualquier superficie	m ² const.	1 cada 30
2.9 Baños públicos	cualquier superficie	m ² const.	1 cada 30
2.10 Almacenamiento, distribución y abasto Gasolineras	cualquier superficie	m ² const.	1 cada 200
	cualquier superficie	bomba	2 por bomba
2.11 Establecimientos con servicios de alimentos	hasta 120	m ² const.	1 cada 15
	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 10
3. Servicios			
3.1.1 Oficinas, administración pública y administración privada	hasta 30 const. 31 a 120 const. más de 120 const.	m ² const. m ² const. m ² const.	no requiere 1 por cada 30 1 por cada 40
3.1.2 Bancos	cualquier superficie	m ² const.	1 por cada 15
3.2.1 Clínicas y consultorios sin encamados consultorio	hasta 120	consultorio	1 por
consultorio	más de 121	consultorio	2 por
3.2.2 Hospitales y sanatorios	hasta 10 más de 10	cama cama	1 por cama 2 por cama
3.2.3 Asistencia social	hasta 1000 más de 1001	m ² const. m ² const.	1 cada 50 1 cada 40
3.2.4 Asistencia animal	hasta 1000 más de 1001	m ² const. m ² const.	1 cada 75 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 60
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 30
3.6.2. Emergencias	cualquier superficie	m ² const.	1 cada 50
3.7.1 Funerarias y velatorios	cualquier superficie	m ² const.	1 cada 30
3.7.2 Cementerios	cualquier superficie	m ² terreno	1 cada 200
3.8.1 Estacionamientos	cualquier superficie	m ² terreno	1 cada 60
3.8.2 Transporte terrestre	cualquier superficie	m ² const.	1 cada 50
3.8.3 Comunicaciones	cualquier superficie	m ² const.	1 cada 20
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 recreación y deporte	cualquier superficie	m ² const.	1 cada 75
4.4 Espacios para recreación y deporte al aire libre Plazas, jardines y parques Espacios abiertos	cualquier superficie cualquier superficie	m ² terreno m ² terreno	1 cada 500 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 100
5.2 Industria mediana	cualquier superficie	m ² const.	1 cada 150
5.3 Industria 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

Asimismo:

I. En vivienda plurifamiliar se debe prever adicionalmente el estacionamiento para visitas, a razón de un cajón para cada cuarto, apartamentos y en viviendas menores de 120 m² construidos, un cajón por cada seis apartamentos.

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

III. Cualquier edificación no comprendida en esta relación, se ajustará a estudios y resolución del H. Ayuntamiento **de la Ciudad de Oaxaca**.

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 coches 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 m² para vehículos grandes y 19 m² 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, **de menor jerarquía** 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, debe preverse las áreas de ascenso y descenso, las bayonetas de acceso **con capacidad mínima para tres vehículos grandes** para no interferir con la circulación vial.

XII. Los estacionamientos deben tener, excepto en los usos habitacionales unifamiliares, carriles laterales de entrada y salida separados, con un ancho mínimo de 3.00 m. por carril y debidamente señalizados. Las maniobras de estacionamiento deben realizarse dentro del predio.

XIII. **Por lo descrito anteriormente**, los estacionamientos deben **sujetarse a las normas** y reglamentos que en esta materia se expidan.

6.4. NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS Y ESPECÍFICAS PARA ZONAS URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO Y/O LOS NUEVOS FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS HABITACIONALES, CONDOMINIOS Y SUBDIVISIONES DE PREDIOS DE 1000 m² Y MÁS DE SUPERFICIE.

- **ALINEAMIENTO.**

- No podrá sobresalir del alineamiento del predio ninguna construcción, **sólo se permitirán volados de acuerdo al artículo 74 del reglamento de construcción y seguridad estructural vigente para el estado de Oaxaca, que al margen dice:** 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 los predios, con base en la zona secundaria de uso del suelo, deben dejar como mínimo las siguientes franjas de restricción libres 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
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	10.0	10.0	10.0

-INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA

Techumbres y cubiertas

- Los techos y cubiertas de las construcciones pueden ser planas, inclinadas ó tipo **Bóveda**, con una pendiente mínima del 25%, máxima del 50%, en cubiertas inclinadas.
- 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.

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 pueden 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, y debe ser de material 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.

- **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 se deben 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 las áreas públicas y privadas se prohíbe la tala de árboles o arbustos durante el proceso de construcción para ser usados como material de obra o combustión.
- Todos los proyectos, arquitectónicos y de fraccionamientos, deben 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, **obteniendo un permiso previo por parte de la Dirección de Ecología Municipal.**
- En caso de que se requiera derribar algún árbol, el propietario **debe** 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. Los árboles que se repongan deben ser de la especie que determine la **Dirección de Ecología Municipal**, tomando en cuenta que éstas deben 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, las aguas pluviales **deben canalizarse hacia la vía pública con bajadas que desemboquen hacia la banqueta ó cordón cuneta, no se permiten gárgolas que descarguen las aguas a la vía pública, ni conectarse** a la red de drenaje de aguas residuales, ya que éstas deben trabajar con plantas de tratamiento **parciales por barrio ó fraccionamiento**, por lo que únicamente podrán verterse en ella aguas negras y/o jabonosas.
- Todos los fraccionamientos, conjuntos habitacionales, viviendas u otras edificaciones **que no estén conectadas a la red Municipal** deben contar con sistemas de reciclaje de aguas, para ser usadas en el riego de jardines y áreas verdes.

Escurrimientos naturales.

- Las aguas pluviales de los techos y azoteas deben 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 sustancias contaminantes como: aceites, combustibles, ácidos, productos químicos, desechos sólidos o cualquier otro desecho a excepción de agua residual tratada.
- Todas las aguas residuales deben contar con tratamiento previo antes de verterse 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 representante legal de establecimientos, servicios o instalaciones públicas o privadas que originen o motiven las descargas.

Desechos sólidos.

- Los desechos sólidos como basura, cascajo, llantas, etc., deberán disponerse en contenedores y depósitos cerrados específicamente contruidos para este efecto, Para facilitar su reciclamiento o disposición final, los residuos deben **confinarse y** almacenarse de manera separada de acuerdo a su origen **como metales, vidrio, papel o cartón y desechos orgánicos, corresponde a la autoridad municipal o empresa autorizada la recolección, transporte, rehúso, tratamiento y disposición final de los desechos sólidos no contaminantes o riesgosos,** por lo que su manejo debe realizarse de acuerdo a las disposiciones reglamentarias que 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 deben contar **con un área específica para su confinamiento** y la autorización de las autoridades competentes.
- Las emisiones de olores, gases, así como de partículas sólidas y líquidas a la atmósfera, generadas por fuentes fijas no deben superar los niveles máximos permisibles de emisión, por **el** tipo de contaminantes y por fuentes, establecidas en los Reglamentos y Normas Oficiales Mexicanas correspondientes, en otras disposiciones aplicables, así mismo deben contar con la autorización de las 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 debe 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, deben hacer las previsiones correspondientes para que éstas sean imperceptibles en la colindancia del predio más cercano a la fuente emisora.
- Las luminarias, reflectores eléctricos u otras fuentes luminosas deben estar diseñadas y ubicadas de forma que prevengan la cantidad y calidad de luz requerida, sin provocar deslumbramiento a la vía pública, vialidad o predios colindantes.
- Asimismo deben 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 deben hacer las provisiones correspondientes para que éstas sean imperceptibles en la colindancia del predio más cercano a la fuente emisora.

Riesgos y contingencias ambientales.

- Las autoridades municipales establecen programas de emergencia y contingencia ambiental para atender situaciones debidas a: derrame de líquidos peligrosos, contaminación de agua potable, incendios forestales, tolveneras, sismos, deslaves, avenidas **de agua**, etc. Los propietarios, poseedores y representantes legales de los terrenos en cuestión estan 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 infraestructura, serán previstos en ductos subterráneos con **el** objeto de evitar deterioro a la imagen urbana y en general al paisaje, por lo que no **puede** 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 debe ser de **150** litros por habitantes por día. El agua que se destine al consumo habitacional debe potabilizarse y la **reciclada debe ser utilizada** para el riego de **áreas verdes**.
- Los sistemas de distribución deben satisfacer las condiciones de continuidad y equilibrio para que en toda la red exista una presión única. Las cargas estáticas mínimas y máximas en las redes debe ser de 15 y 50 metros respectivamente.
- Se deben proporcionar redes separadas de desagüe de aguas pluviales y residuales (jabonosas y negras) para su rehúso o desalojo. Por este motivo, todas las edificaciones deben tener instalaciones separadas de agua pluvial y residual, obligatoriamente deben estar equipadas con muebles sanitarios de bajo consumo de agua y con sistemas de ahorro de agua. Asimismo deben 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 se debe considerar como descarga el 80% de la dotación de agua potable; asimismo, deben 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.
- Todas las lotificaciones deben contar con una red independiente para el desalojo de aguas pluviales que deben 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/m²/día, utilizándose obligatoriamente aguas tratadas o pluviales. Queda estrictamente prohibido regar con agua potable.
- Para el cálculo de las necesidades de energía eléctrica en las zonas habitacionales deben 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 debe usarse para: la circulación de peatones y vehículos, la localización de mobiliario urbano (utilitario, ambientación, ornato y señalización), alojar las redes de infraestructura y servicios urbanos, el acceso, iluminación, ventilación 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 8.00 metros de sección de paramento a paramento; en andadores peatonales podrán tener un mínimo de 4.00 metros con la posibilidad de acceso vehicular de emergencia. Las vías menores de 8.00 metros de sección que sean de tipo cerrado o con recorridos menores de 100 metros podrán reconocerse como servidumbres legales de paso o como áreas comunes en régimen de condominio y deben 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 y PAE2 solo se permitirá el uso de las ya existentes, con una sección máxima de 10 metros y la ubicación de bolsas o retornos a cada 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 8.00 metros de sección.
- Las circulaciones peatonales de la vía pública deben ir separadas de las circulaciones vehiculares por medio de guarniciones y deben estar construidas de materiales cómodos para caminar. El ancho mínimo para aceras y circulaciones peatonales será de 1.20 m. y una altura **máxima** de 0.15 m. con respecto a las áreas de tránsito vehicular.
- Las rampas de acceso de vehículos en los predios deben tener la misma clase de materiales, especificación y un acabado **que impida que los peatones se resbalen** 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 públicas deben emplearse materiales pétreos, piedra de la región, piedra bola, adoquín de concreto, concreto grabado, cantera y recinto natural o artificial.

- **ELEMENTOS VIALES.**

- La vialidad interna de un sector, fraccionamiento o condominio debe 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 son aquellas destinadas a la circulación de vehículos automotores en general. El ancho mínimo de estas vías será de 8.00 m., sección de arroyo de 5.60 m. para dos carriles y sección de banquetas de 1.20 metros.
- Las vías peatonales están 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 deben estar claramente definidas y diferenciadas de otras vías. **Así mismo** deben diseñarse de tal forma que permitan el libre acceso a personas **con capacidades diferentes** y a vehículos de emergencia en casos especiales; debe 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, que deben estar debidamente indicadas y señalizadas y **evitar** intersecciones con otro tipo de vías. Queda prohibida la circulación de bicicletas en vías primarias y peatonales; en vías secundarias y locales, la **circulación será solamente** por el margen derecho del arroyo.

- Las vías para el tránsito de equinos están restringidas a las Zonas de Parque Ecológico (PAE1, PAE2 y PAE3). **Estas vías serán** diseñadas para fines recreativos, mismas que deben estar debidamente indicadas y señalizadas y no deben tener intersecciones con otro tipo de vías.

- **En todas las zonas del presente** Plan Parcial **pueden** acceder los vehículos de emergencia, **así mismo en todos los fraccionamientos** se deben definir recorridos de vehículos de emergencia que se enlacen con la estructura vial primaria establecida en el presente Plan **Parcial**.

• **EQUIPAMIENTO URBANO.**

- Los nuevos fraccionamientos, de interés popular, los conjuntos **habitationales**, condominios y subdivisiones de predios de 5000 m² o más de superficie que se autoricen, están obligados a proporcionar **la factibilidad de servicios de adosapaco**, áreas de donación establecidas en el artículo 117 y a ejecutar las obras de equipamiento e infraestructura con base a lo señalado en los artículos 161,162 y 163 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca.

- El presente Plan **Parcial** establece 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 debe dotarse preferentemente en forma de agrupación de elementos individuales compatibles, para permitir una fácil localización por los usuarios.
- El diseño de los elementos **debe integrarse** con su entorno, tanto funcional como visual; asimismo contemplar su resistencia a la intemperie y protección de la lluvia. Se debe considerar en su diseño y construcción los cambios climáticos diarios, aquellos que tengan uso diurno deben estar parcialmente sombreados, ya sea de manera artificial o por medio de vegetación.
- Se deben 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 deben estar bien iluminadas.
- El diseño de iluminación exterior debe jerarquizarse en función del uso, intensidad de uso y ubicación del área a iluminar. Esta jerarquización debe 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, de interés popular, los conjuntos **habitacionales**, condominios y subdivisiones de predios de 5000 m² o más de superficie que se autoricen, están obligados a proporcionar los elementos de mobiliario urbano necesarios para su buen funcionamiento. El presente plan **parcial** establece las

siguientes normas mínimas para la modulación y dimensionamiento del mobiliario urbano requerido por la población a atender:

Elemento	Unidad	dotación	sup.terreno (m ²)	localización
-Botes de basura	1	a cada 100 m. de recorrido peatonal	0.5	vías públicas, áreas verdes, recreativas 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	1	a cada 200 m. de recorrido	0.5	vías públicas, áreas verdes y 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

exteriores de equipamiento urbano y edificios públicos
--

- **SEÑALIZACIÓN.**

- La señalización son elementos gráficos o textos que **tienen** como objetivo ordenar y regular el funcionamiento de vialidad, 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 **advierten** la existencia y naturaleza de un peligro o el cambio de situación en la vía pública. Esa señal obliga a tomar las precauciones necesarias, **dichas** señales **deben tener** un fondo de color amarillo con caracteres negros.
- Las señales restrictivas **establecen** determinadas limitaciones o prohibiciones. Dichas señales tienen 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 tienen 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 **sirven como** guía para la localización de recorridos de emergencia y **rutas de** evacuación. Dichas señales **deben** tener un fondo rojo y textos blancos.
- La construcción, colocación, ubicación y características en general, relacionado con señales y dispositivos de funcionamiento de vías y control de tránsito deben sujetarse a lo dispuesto en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, así como 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 **pueden** 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 pueden pintar exclusivamente para indicar zonas restringidas de acuerdo a lo siguiente: Rojo, área para vehículos de emergencia, Amarillo, restricción de estacionamiento y Blanco, cruces peatonales.

- **ANUNCIOS EN LA VÍA PÚBLICA.**

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

- Los anuncios deben sujetarse a las disposiciones y normas que establezcan las autoridades estatales y municipales competentes.
- Ningún tipo de anuncio puede ser luminoso. Queda prohibida la instalación de anuncios espectaculares de cualquier tipo que exceda de dos metros cuadrados.
- Los anuncios de cualquier tipo se **deben** colocar exclusivamente en los tableros de información expresamente diseñados para este fin, como: **tableros de información** en paraderos, kioscos y accesos a fraccionamientos o conjuntos **habitacionales**.

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 mediante plantas tratadoras de aguas con mantenimiento mínimo.
- Establecer la delimitación física del Parque Ecológico, definiendo límites y vértices en el terreno.
- Limitar la explotación de los mantos 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 Parque Ecológico de los Cerros del Fortín y del Crestón.
- Realizar programas de forestación, reforestación y conservación de las zonas de vegetación en 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 de basura a cielo abierto en las inmediaciones de los ríos, arroyos y en las colonias populares.
- Promover actividades recreativas y turísticas de baja intensidad e impacto ambiental en el Parque Ecológico.

7.2. ACCIONES DE DESARROLLO URBANO.

- Establecer con precisión los límites del área urbanizada y urbanizable en el terreno mediante señales, mojoneras y linderos.
- Constituir reservas territoriales para equipamiento urbano en los servicios prestados por el Honorable Ayuntamiento.
- Promover la formación de dos Centros de Agencia Municipal; quince centros vecinales y cinco centros de barrio.
- Impulsar 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, así como en Zonas Federales y Zonas de alto riesgo.
- Establecer un sistema integral de agua potable, incorporando la rehabilitación y la ampliación de los sistemas 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.
- Establecer y preservar los derechos de vía que resulten necesarios como derivación del presente Plan Parcial.
- Construir de manera concertada, entre autoridades municipales, particulares y/o comunidades, las vías secundarias establecidas en el presente Plan Parcial.
- Implementar un programa de reordenamiento del transporte urbano colectivo en la zona de estudio.
- Construir terminales de transporte urbano y sub-urbano.
- Promover y gestionar la realización de equipamiento urbano básico con la participación de las comunidades y los particulares.
- Dotar de equipamiento urbano a corto, mediano y largo plazo para los servicios prestados por el Honorable Ayuntamiento.
- Gestionar ante las autoridades estatales y federales la dotación de equipamiento, 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.11,12 y13 Programa Urbano. Requerimientos de Equipamiento Urbano).

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 parcial. Los programas a realizar son los siguientes:
 - * Aprovechamiento turístico y recreativo
 - * Rescate del parque ecológico
 - * Conservación urbana
 - * Saturación urbana
 - * Mejoramiento urbano
- Realizar Proyectos Urbanos en los Centros de Agencia Municipal en Santa Rosa Panzacola y Cabecera Municipal de "Xochimilco".
- Realizar proyectos de diseño urbano y arquitectónicos de 5 centros de Barrio y 15 centros vecinales.
- Realizar el proyecto urbano de la Zona Cultural y Recreativa del "Monumento a la Madre"
- Realizar los proyectos ejecutivos de las vías primarias. (Véase plano E-4, Acciones Prioritarias).

7.4. ÁREAS Y PROGRAMAS DE MANEJO AMBIENTAL.

- Realizar programas de manejo ambiental de las siguientes áreas
- De Aprovechamiento Turístico Recreativo y Restringido.
- “Cerro del Fortín”
- “Cerro del Crestón”

Programa de manejo del Parque Ecológico de Aprovechamiento Turístico y Recreativo Limitado.

ACCIONES PARA IMPLEMENTAR EL PROGRAMA DE EDUCACIÓN AMBIENTAL.

- Establecer un programa sobre educación ambiental para los niveles primaria y secundaria, con el fin de conocer los valores y fomentar las actitudes necesarias para comprender las interrelaciones entre el hombre, su cultura y su medio biofísico. Este programa incluye la participación ciudadana para la toma de decisiones, para la elaboración del código de comportamiento en relación a las cuestiones inherentes a la calidad del medio ambiente.
- En paralelo a la educación formal promover la educación ambiental al interior del núcleo familiar, considerándolos como un proceso ininterrumpido de formación y acción coordinada entre la municipalidad y la comunidad a través de las organizaciones ciudadanas como son: comvives y/o asociaciones de vecinos, grupos de jóvenes, sindicatos, clubes de servicio, asociaciones empresariales y ONG'S.
- La educación ambiental pretende mejorar la calidad de vida de los habitantes actuales y las futuras generaciones en el marco del desarrollo sustentable que implica el respeto de todas las formas de vida, la formación de sociedades justas y ecológicamente equilibradas donde se identifique la responsabilidad individual y colectiva en relación al entorno, respetando la diversidad humana.
- Establecer un plan integral de saneamiento ambiental que determine los sistemas ecológicos del Municipio de Oaxaca de Juárez, analizando los sistemas ecológicos urbanos, periurbanos, agropecuarios y naturales.
- Determinar las unidades territoriales de acuerdo a las características de los sistemas ecológicos identificados en el metabolismo urbano y rural, identificando la problemática ambiental y diagnosticando las exigencias permanentes de alimento, agua, materias primas, gente y combustible entre otras.

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 mecanismo de acción gubernamental, principalmente desde el ámbito de competencia del Honorable Ayuntamiento, la concertación con los diferentes agentes urbanos, 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, 1994.

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

- PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO.

Complementan el 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 a detalle y un sistema normativo específico, considerando las áreas de actuación donde se aplicarán las políticas y estrategias previstas para conservar, mejorar y encausar el crecimiento urbano ordenado al interior del área de estudio.

- PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

Las áreas de actuación que definen las políticas territoriales son objeto de un tratamiento diferencial que constituyen la materia específica de los programas de desarrollo urbano, bajo una óptica de fomento, operativo y de 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, Recreativo y Restauración Ecológica en congruencia a lo establecido en la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al medio Ambiente.

- **PROYECTOS URBANOS.**

Constituyen la denominación genérica de cualquier proyecto o programa específico localizado territorialmente en las áreas de actuación del presente Plan Parcial, por medio de los cuales se desarrollan: urbanizaciones, fraccionamientos o proyectos urbano-arquitectónicos, estableciendo las medidas 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 **Coordinación de Planeación Urbana Municipal, a través del Departamento de Informática, Cartografía y Estadística**, que integrará la información cartográfica y documental de todas sus Unidades Administrativas, así como la Coordinación con Catastro y Tesorería Municipal. Este sistema debe mantener una 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 a detalle y un conjunto de normas para regular los usos del suelo.

Para alcanzar tales fines se prevén los siguientes instrumentos de zonificación:

- **CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO.**

Delimita y divide **la zona** de estudio en suelo urbano (áreas urbanizadas y 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 capítulo **seis** del Presente Plan Parcial.

8.3. INSTRUMENTOS DE FOMENTO.

Es necesario crear sistemas y procedimientos de actuación y gestión para articular las acciones del **Honorable** 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 Honorable 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, acciones integrales de desarrollo, tanto para el crecimiento, conservación y mejoramiento urbano.

Los programas y proyectos de edificación y urbanización, ya sea en áreas de crecimiento, conservación, saturación o mejoramiento urbano, se realizan con las normas establecidas en el presente Plan Parcial, a criterio de los promotores pueden 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 establecen sus compromisos en la realización de acciones tendientes a la mitigación o eliminación de impactos urbanos negativos en el entorno urbano generado 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, queda condicionado a los estudios de impacto urbano o ambiental consignados en el presente Plan **Parcial**, 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 H. Ayuntamiento debe diseñar y establecer las figuras legales y administrativas,

procedimientos operativos y tiempos necesarios para la implementación de estos mecanismos de desarrollo.

El Ayuntamiento realiza acuerdos que se ajustan 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 urbanas 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 impulsar el parque ecológico, otorgar certidumbre a los propietarios o poseedores, empresarios, 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 de uso del suelo de áreas, predios, edificaciones, por parte de los particulares y del sector público, se realizan los siguientes instrumentos:

- Consolidar y mejorar la eficiencia en la operación de la **Coordinación de Planeación Urbana 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 Desarrollo Urbano vigente.

- Coordinar las acciones de la **Coordinación de Planeación Urbana 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 de 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 Honorable Ayuntamiento que deben cumplir los peritos profesionales que **realicen** los estudios de impacto, informes y dictámenes urbanos.

8.5. INSTRUMENTOS DE COORDINACIÓN.

Se requiere fortalecer los mecanismos de articulación entre las diferentes áreas administrativas del H. Ayuntamiento en términos de política 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.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DE LAS AGENCIAS DE SAN FELIPE DEL AGUA Y
GUADALUPE VICTORIA, DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE
JUÁREZ, OAXACA ***



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

* APROBADO Y EXPEDIDO EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 2 DE JULIO DE 1998, SIENDO PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA, EL CIUDADANO CONTADOR PÚBLICO ROMÁN GARCÍA PUJOL.

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.	13
• Nivel metropolitano.	14
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.	20
2. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO.	25
2.1. Análisis del medio físico natural de las áreas naturales del área de estudio.	26
• Localización.	26
• Topografía.	26
• Geología.	26
• Edafología.	27
• Hidrografía.	27
• Vegetación.	27
• Clima.	27
2.2. Análisis de la problemática ambiental y la vocación de las áreas naturales de la zona de estudio, riesgo potencial y zonas vulnerables.	28
• Vocación natural.	28
• Problemática ambiental.	28
• Riesgo potencial.	29
• Zonas vulnerables.	30
2.3. Análisis del contexto urbano.	30
• Antecedentes del desarrollo urbano.	30
• Crecimiento urbano.	32
• Integración a la estructura urbana.	34
• Interrelaciones funcionales y espaciales entre la zona de estudio y la zona conurbada de la ciudad de Oaxaca.	35
2.4. Aspectos demográficos.	36
• Población y dinámica de crecimiento.	36
• Población económicamente activa.	38
• Nivel de ingresos.	38
2.5. Aspectos económicos.	39
• Actividad inmobiliaria en el área.	39
2.6. Aspectos sociales.	40
• Organizaciones sociales urbanas y grupos con incidencia en los procesos urbanos de la zona.	40

• Tenencia de la tierra en el área de estudio.	42
2.7. Estructura urbana.	43
• Área urbana actual y morfología urbana.	43
• Usos del suelo.	45
• Equipamiento urbano.	46
• Red vial y transporte.	49
• Infraestructura urbana.	51
2.8. Asentamientos humanos irregulares en la zona.	51
• Número de asentamientos y área ocupada.	51
• Población residente y estructura sociodemográfica.	52
• Impacto urbano y ambiental que provocan.	52
3. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO INTEGRADO.	55
3.1. Síntesis de la problemática y sus tendencias.	56
• Aspectos demográficos, socioeconómicos y escenarios futuros.	56
• Aspectos territoriales.	58
• Dinámica urbana.	59
• Problemática ambiental, tendencias del deterioro ambiental y escenarios opcionales.	60
3.2. Aptitud en las áreas naturales de la zona.	61
• Actividades recreativas, deportivas y turísticas.	61
• Áreas de preservación ambiental.	61
3.3. Estimación de las demandas generadas sobre los componentes de la estructura urbana.	61
• Suelo urbano.	62
• Vivienda.	62
• Equipamiento urbano.	63
• Infraestructura urbana.	66
4. OBJETIVOS Y POLÍTICAS.	67
4.1. Objetivos.	68
4.2. Políticas y lineamientos de Desarrollo Urbano .	69
• Medio ambiente.	69
• Suelo	70
• Estructura urbana.	71
• Vivienda.	71
• Equipamiento.	72
• Vialidad y transporte.	72
• Infraestructura urbana.	72
• Patrimonio histórico, artístico y cultural.	73
• Desechos sólidos.	73
• Prevención y atención de emergencias urbanas.	73
5. ESTRATEGIA.	75
5.1. Estrategia general de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.	76
• Política de distribución demográfica en el área.	76
• Políticas de ordenamiento territorial y áreas de actuación.	76
5.2. Estructura urbana.	79
• Clasificación del territorio.	79

• Límites de las zonas urbanizadas y urbanizables de desarrollo concertado.	79
• Subcentros urbanos y áreas concentradoras de actividad.	80
• Equipamiento urbano.	81
• Vialidad.	81
• Parque ecológico y parques urbanos.	82
• Zonas de preservación ecológica.	83
• Zonas de conservación patrimonial.	84
6. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS.	85
6.1. Zonificación, usos y destinos del suelo.	86
• Usos generales.	86
• Usos permitidos y prohibidos.	86
• Usos que requieren estudios especiales (EE).	86
• Usos que generan impacto ambiental (IA).	87
• Intensidad máxima de ocupación del suelo (COS).	87
• Intensidad máxima de aprovechamiento del suelo (CUS).	87
• Usos específicos.	88
6.2. Zonificación secundaria y normas técnicas básicas sobre el uso y aprovechamiento del suelo.	91
• Zona H1- Habitacional de muy baja densidad.	91
• Zona H2- Habitacional de baja densidad.	92
• Zona H3. Habitacional de densidad media.	93
• Zona HS2- Habitacional de baja densidad, con comercio y servicios dentro de la vivienda.	94
• Zona HS3- Habitacional de densidad media con comercio y servicios dentro de la vivienda.	95
• Zona CS1- Comercio y servicios de baja intensidad.	97
• Zona CS2- Comercio y servicios de intensidad media.	99
• Zona CS3- Comercio y servicios de alta intensidad.	103
• Zona E- Equipamiento.	107
• Zona AD- Área de donación.	110
• Zona V- Zona verde.	112
• Zona PAE1- Parque ecológico limitado de muy baja intensidad.	113
• Zona PAE2- Parque ecológico limitado de baja intensidad.	114
• Zona PAE3- Parque ecológico con aprovechamiento agropecuario.	116
• Zona IN- Infraestructura.	117
• Zona CA- Cuerpos de agua.	118
• Zona PE- Preservación ecológica.	119
6.3. Normas técnicas generales de uso y aprovechamiento del suelo.	120
• Disposiciones generales de zonificación secundaria.	120
• Alineamiento.	121
• Restricciones a la construcción.	121
• Integración al contexto e imagen urbana.	121
• Muros de contención.	122
• Ordenamiento ecológico.	122
• Estacionamiento de vehículos.	123
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.	128

• Alineamiento.	128
• Restricciones al frente y colindancias.	128
• Integración al contexto e imagen urbana.	129
• Ordenamiento ecológico.	129
• Servicios mínimos de infraestructura urbana.	132
• Vías públicas.	134
• Elementos viales.	135
• Equipamiento urbano.	136
• Mobiliario urbano.	137
• Señalización.	139
• Anuncios en la vía pública.	140
6.5. Normas complementarias y específicas para la zona típica.	140
7. ACCIONES PRIORITARIAS.	143
7.1. Acciones de ordenamiento ecológico y protección ambiental.	144
7.2. Acciones de desarrollo urbano.	144
7.3. Áreas y Programas de Desarrollo Urbano, y Programas de Manejo.	145
8. INSTRUMENTACIÓN.	147
8.1 Instrumentos de planeación.	148
• Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca.	148
• Planes parciales de desarrollo urbano.	148
• Programas de desarrollo urbano.	148
• Programas de manejo de ecología y protección al ambiente	148
• Proyectos urbanos.	149
• Sistema municipal de información para el desarrollo urbano.	149
8.2 Instrumentos de regulación.	149
• Clasificación del territorio.	149
• Zonificación.	149
8.3 Instrumentos de fomento.	150
• Concertación e inducción con los sectores social y privado.	150
• Simplificación administrativa.	150
8.4 Instrumentos de control.	151
• Control del gasto público en su orientación territorial.	151
• Control del uso del suelo.	151
8.5 Instrumentos de coordinación.	152

I. ANTECEDENTES

1.1. INTRODUCCIÓN

El Plan Parcial de la Agencia Municipal San Felipe del Agua y de la Agencia de Policía Guadalupe Victoria, 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 Plan Parcial de la Agencia San Felipe del Agua y de la Agencia Guadalupe Victoria 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 de San Felipe del Agua y de Guadalupe Victoria, 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 norte de la ciudad de Oaxaca, la cual abarca: 1). la Agencia Municipal San Felipe del Agua, y la poligonal de la Propiedad Particular de la Sociedad Agrícola de San Felipe del Agua; con una superficie de 1,137.51 hectáreas, a la cual se asimila el área urbana actual, una fracción del Parque Ecológico y las tierras no urbanas, tanto de la Agencia, como de la propiedad particular indicada; 2). la Agencia de Policía Guadalupe Victoria y la poligonal de la pequeña propiedad del rancho Guadalupe; con una superficie de 368.75 hectáreas, englobando el área urbana actual y el parque ecológico. De esta forma, la superficie total del área de estudio resulta de 1,506.26 hectáreas.

En el área de estudio se plantea una problemática específica:

- Crecimiento físico habitacional sobre la superficie del Parque Ecológico.
- Deterioro ambiental en el Parque Ecológico, particularmente en la zona que comprende del libramiento norte hacia el sur de las agencias.
- Asentamientos humanos carentes de infraestructura y equipamiento urbano.
- Crecimiento urbano disperso y sin 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 San Felipe del Agua y a la Agencia de Policía Guadalupe Victoria, 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 a los usos y destinos del Parque Ecológico
- 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, agentes sociales participantes, responsabilidades, inversiones y factibilidad.

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 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 la Agencia San Felipe del Agua y de la Agencia Guadalupe Victoria, Oaxaca de Juárez.

1.2. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

Las agencias de San Felipe del Agua y Guadalupe Victoria se ubican al norte de la ciudad de Oaxaca. Ambas comprenden una superficie total de 2,494.17 hectáreas. Al interior de tales agencias se define un área de estudio, la cual

comprende 1,506.26 hectáreas, a las que se asimilan: 1) 762.09 hectáreas de la Agencia Municipal San Felipe del Agua¹, correspondientes al área definida como “centro de población” en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la ciudad de Oaxaca y 375.42 hectáreas de los Terrenos Propiedad Particular de la Sociedad Agrícola de San Felipe del Agua²; 2) 330.99 hectáreas de la Agencia Guadalupe Victoria³ y 37.76 hectáreas del Rancho Guadalupe de la familia Figueroa⁴. Las colindancias del área de estudio en su conjunto son: Al norte, con el ejido de la Agencia de Trinidad de Viguera y el área natural de la Agencia San Felipe del Agua, denominado “Sierra de San Felipe o Parque Nacional Benito Juárez”; al oriente, con terrenos comunales del Municipio de San Andrés Huayapan, el ejido de la Agencia de Donají, la colonia Manuel Ávila Camacho, la colonia ampliación Volcanes y la colonia Volcanes; al sur, con la colonia Loma Linda, colonia Colinas de la Soledad, fraccionamiento Villas de Antequera y la Unidad Habitacional “INFONAVIT-1º de Mayo”; y al poniente, con terrenos comunales de Xochimilco y la propiedad del señor José Rivera, registrándose en ambos las colonias en proceso de regularización: Solidaridad, Heladio Ramírez López y la sección oeste del ejido Guadalupe Victoria.

1.3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

El *Plan Parcial de la Agencia San Felipe del Agua y de la Agencia Guadalupe Victoria, 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.

¹ *Plano de Reconocimiento y Titulación de Bienes Comunales del Poblado San Felipe del Agua, Municipio de Oaxaca, Oax., Resolución Presidencial, 18 de agosto de 1971, Oaxaca, México, Secretaría de la Reforma Agraria. Este plano ampara 1,750.00 hectáreas, de las cuales se consideran en este estudio, dentro del centro de población 762.09 hectáreas.*

² *Escritura Pública elaborada por el Lic. José Luis Acevedo Gómez, Notario Público N° 12, vol. 18, instrumento 1288, Oaxaca, México, 24 de junio de 1959.*

³ *Plano de Delimitación, Destino y Asignación de Tierras del Núcleo de Población de Guadalupe Victoria, Oaxaca, México, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática-Registro Agrario Nacional, septiembre de 1994.*

⁴ *Copia fiel del original del expediente civil N° 1146/993, relativo al juicio que en la vía de jurisdicción voluntaria, diligencias de apeo y deslinde, promovió el señor Felipe Nemesio Quintín Figueroa y otros, Oaxaca, México, 7 de marzo de 1994.*

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* en su artículo 1 establece como objeto de orden público e interés social fijar las normas para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos; normar la planeación de los centros de población y definir los principios de la participación estatal en la determinación de las provisiones, usos, reservas y destinos de predios.

El artículo 12 de la *Ley General de Asentamientos Humanos* establece que la ordenación y regulación de los asentamientos humanos se llevará a cabo a través de: el *Programa Nacional de Desarrollo Urbano*; los *Programas Estatales de Desarrollo Urbano*; los *Programas de Ordenación de Zonas Conubadas*, los *Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano* y, los *Programas de Desarrollo Urbano de los centros de población*.

Corresponde a los ayuntamientos, según el artículo 9 de la misma Ley: 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; prever inversiones de mejoramiento y crecimiento de los centros de población; otorgar o negar licencias de construcción, de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones y relotificaciones de acuerdo con la normatividad vigente.

La fundamentación jurídica del *Plan Parcial de la Agencia San Felipe del Agua y de la Agencia Guadalupe Victoria, Oaxaca de Juárez*, en el Estado de Oaxaca se apoya 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. Precizando 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 el artículo 1 expresa 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.

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 Ejecutivo y los Ayuntamientos promoverán la participación de la ciudadanía en el desarrollo urbano, mediante la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, celebrando foros de consulta popular u otros procedimientos, según se estipula en el artículo 28 de la citada Ley.

Con base en el artículo 33 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, el Plan Parcial de Desarrollo urbano es derivado o modalidad del Plan de Ordenamiento de Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca; de aplicación para las agencias municipales de San Felipe del Agua y Guadalupe Victoria y se elaborará conforme a lo establecido en dicha ley para los Planes de Centros de Población Municipales estableciendo su competencia para atender el ordenamiento y regulación de sus áreas urbanas, de la reserva territorial y de preservación ecológica.

La elaboración del *Plan Parcial de la Agencia San Felipe del Agua y de la Agencia Guadalupe Victoria, Oaxaca de Juárez*, es realizada por el Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal.

El Plan una vez 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

Público 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 las facultades de los Ayuntamientos en el ámbito del desarrollo urbano. En el artículo 34 faculta al Ayuntamiento para la formulación e instrumentación de los 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 mismo esta facultado para expedir permisos de aprovechamiento de las vías públicas y de funcionamiento de comercios.

El artículo 54 de la mencionada Ley establece las figuras de Agentes Municipales y de Agentes de Policía, como autoridades municipales auxiliares; con esta base en su jurisdicción territorial se delimito el área de estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Agencia Municipal San Felipe del Agua y de la Agencia de Policía Guadalupe Victoria, ambas establecidas en la División Territorial de del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, 1994.

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 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.

En tal sentido, propone la conformación de cinco subsistemas de municipios con autonomía urbana para atender a la población en los rubros de educación, comercio, abasto, salud, administración pública, deporte y servicios. Oaxaca de Juárez esta contenida dentro del subsistema centro - norte.

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.

La distribución de usos urbanos y no urbanos se presentan en relación del 60 y 40 por ciento acompañados de una tabla de usos compatibles que señala por cada zona los usos específicos permitidos, condicionados y prohibidos.

Como complemento a lo anterior se propone la elaboración de planes parciales de desarrollo urbano para cada uno de los subsistemas

En la zona de estudio se distinguen: 1. usos urbanos, habitacional densidad rural de veinte viviendas por hectárea y habitacional densidad baja de treinta viviendas por hectárea, 2. usos no urbanos de parque ecológico y de preservación ecológica.

Las acciones estratégicas ecológicas, en el tema suelo y formación ambiental, coinciden en la reubicación de asentamientos humanos localizados en áreas de preservación ecológica, específicamente en la Sierra de San Felipe, cerros del Fortín y el Crestón. Proponen la constitución del parque ecológico sierra San Felipe - Fortín - Crestón y su reforestación con especies nativas. En las acciones prioritarias se contempla habilitar la vialidad al parque ecológico sierra de San Felipe - Fortín - Crestón.

1.5. CONDICIONANTES DE OTROS SECTORES DE PLANEACIÓN

Las condicionantes del sector Desarrollo Urbano y de otros sectores del Gobierno Federal que inciden sobre el desarrollo urbano de la ciudad de Oaxaca son normativas en la elaboración de la estrategia del *Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Agencia San Felipe del Agua y de la Agencia Guadalupe Victoria, Oaxaca*.

- **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.**

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.

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 Felipe del Agua, la Chigulera, Guadalupe Victoria y, Guadalupe Victoria (sección oeste).

San Felipe del Agua.

- Ampliar la construcción de la línea de distribución de agua potable en 1,300.00 metros.
- Realizar la construcción de atarjeas en 1,800.00 metros.
- Ampliar la construcción de línea eléctrica a 0.40 K.M.P.
- Conservar los caminos rurales con rastreo de terracerías en 42,200.00 m2.
- Ampliar la infraestructura urbana con la construcción de 4,900.00 metros de guarniciones; 4,900.00 m2 de banquetas y; 2,520.00 m2 de empedrado en calles.

La Chigulera.

- Ampliar la construcción de la línea de distribución de agua potable en 400.00 metros.
- Realizar la construcción de atarjeas en 800.00 metros.
- Ampliar la construcción de la línea eléctrica a 0.40 K.M.P.
- Conservar los caminos rurales con rastreo de terracerías en 9,000.00 m2.
- Ampliar la infraestructura urbana con la construcción de 1,600.00 metros de guarniciones; 1,600.00 m2 de banquetas y; 8,400.00 m2 en construcción de calles de pavimento hidráulico.

Guadalupe Victoria.

- Ampliar la red de agua potable en 1,440.00 metros.
- Construir 5,130.00 metros de atarjeas.
- Ampliar la construcción de la línea de distribución eléctrica de baja tensión 2.11 K.M.P.
- Ampliar la infraestructura urbana en 10,530.00 metros de guarniciones; 11,812.00 m2 de banquetas; 35,950.00 m2 de calles con pavimento hidráulico y; 850.00 m3 de muro de contención.
- Instalar el alumbrado público a 0.40 K.M.P.
- Realizar obras de infraestructura urbana construyendo 320.00 metros de guarniciones; 490.00 m2 de banquetas y; 1,400.00 m2 de calles con pavimento hidráulico.

Guadalupe Victoria (sección oeste).

- Construir el sistema de agua potable en 4,375.00 metros.
- Dentro del programa de alcantarillado, construir un sub-colector de 1,450.00 metros y; 2,925.00 metros de atarjeas.
- Ampliar la construcción de la línea de distribución eléctrica de baja tensión 4.13 K.M.P.
- Realizar obras de conservación dentro del programa de caminos rurales de 20,800.00 m2.

- **PROYECTOS ESPECÍFICOS**

- *Recuperación de la Cuenca "Río San Felipe".*

Los objetivos de este proyecto de la Comisión Nacional del Agua son: a) Rescatar de la erosión la cuenca hidrológica de San Felipe del Agua; b) Emplear las áreas de embalse de la presa para el riego de árboles, así como para la promoción de centros recreativos y; c) Solucionar parcialmente, mediante el almacenamiento de agua, la dotación de la misma en condiciones de emergencia a una población de 50 mil habitantes.

Presa de almacenamiento. Al noroeste de la Agencia Municipal San Felipe del Agua se localiza un terreno geológicamente propicio para la construcción de una presa de almacenamiento. La capacidad total de almacenamiento será de 743,280.00 m³, la capacidad útil de 692,945.00 m³ y, la capacidad de azolves de 50,335.00 m³. Con ello se logra una capacidad máxima regularizada de 128.00 m³/seg. Constructivamente se propone una cortina de mampostería con una altura total a partir del desplante de 29.80 metros y, una longitud de 158.00 metros, con un vertedor central de 60.00 metros, además de otros componentes estructurales.

Estructura derivadora. Se propone para derivar al canal de conducción un gasto de 3.00 m³/seg. en los periodos de mayor precipitación. La altura máxima será de 2.00 metros en el centro del cauce, con un vertedor de mampostería tipo lavadero con una longitud de 10.40 metros. La estructura se complementa con un desarenador, una obra de toma y, muros laterales de concreto armado.

Canal de conducción. Se proyecta para descargar a un dren natural que comunica al vaso de almacenamiento. En su trayecto cruza el libramiento norte mediante un ducto cerrado que se acompaña de estructuras de protección y conservación. Su longitud será de 1,250.00 metros. La estructura propuesta es de concreto armado.

Proyecto de reforestación. En una primera etapa se cubrirán 800.00 hectáreas de las más erosionadas: 209.00 hectáreas con pastizales y, 591.00 hectáreas de reforestación. Para ello se proponen pastos inducidos y árboles de la región.

Proyecto de conservación. Se proponen presas filtrantes a base de gaviones, para así retener los azolves y controlar el paso exclusivo del líquido.

- *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 del 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 del libramiento, destacan: disminución y extinción de especies de flora y fauna silvestre; modificación y deterioro del paisaje; uso inadecuado del 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 18 kilómetros, comprenden: 1). 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; 5). 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 50 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; propagarse 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 y eco-cultural Viguera-San Felipe del Agua*, el cual comprende del kilómetro 0.00 al kilómetro 8.800, considerando: a) La reparación de la vialidad en los tramos dañados; b) Acciones de reforestación y; c) Instalaciones de tipo eco-cultural.

Las instalaciones de tipo eco-cultural se integran con: 1). Instalación de un vivero; 2). Instalación de jardín botánico con herbolario; 3). Señalización del área para bici-vía; 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.

Eco museo 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 eco museo son: 1). Unidades eco turísticas 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 minicentros de comestibles, parrillas y sanitarios ecológicos; 9). Viveros; 10). Zoológico en libertad; 11). 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 lancha y la pesca; 16). Salones de usos múltiples (fiestas infantiles, 15 años, juegos de mesa, etc.); 17). Ruta zafari fotográfico; 18). Casetas de control con minimercados de comestibles, artículos fotográficos, postales y sanitarios ecológicos; 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-PRONÓSTICO

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

- **LOCALIZACIÓN**

Al oeste, norte y este de las agencias de Guadalupe Victoria y San Felipe del Agua, se localiza, con base en lo establecido en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca, un Parque Ecológico al que se asimilan parcialmente: La Sierra de San Felipe, El Fortín y El Crestón. La superficie del parque es de 1,584.66 hectáreas, en las cuales quedan inscritas 781.17 hectáreas que corresponden a la zona de estudio. La altura sobre el nivel del mar oscila entre 1,700 y 1,800 metros.

Al norte del Parque Ecológico se localiza una Zona de Preservación Ecológica, con una superficie de 3001.17 hectáreas, de las cuales 462.62 hectáreas forman parte del área de estudio, en ellas se ubica una franja de 300.00 metros que se extiende a todo lo ancho de la agencia de San Felipe del Agua, correspondiente al Parque Nacional "Benito Juárez", decretado el ocho de Diciembre de mil novecientos treinta y siete y publicado en el Diario Oficial el treinta de Diciembre del mismo año. La altura sobre el nivel del mar varía de 2,000 a 2,100 metros.¹

- **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 lomeríos que ascienden de sur a norte. Topográficamente estas zonas no son aptas para el crecimiento urbano.²

- **GEOLOGÍA**

Al sur del Parque Ecológico se hallan rocas sedimentarias y volcanosedimentarias del cretácico inferior en forma de asociaciones del tipo lutita y arenisca. Al norte del 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.

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.

- **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 %.⁵ Entre los ríos más importantes se encuentran: el río San Felipe y el río Donají que se une, aguas abajo, al río Jalatlaco.

Las aguas subterráneas se localizan en un manto de material consolidado con posibilidades bajas.⁶

- **VEGETACIÓN**

El Parque Ecológico y la Zona de Preservación Ecológica cuentan con una vegetación secundaria arbórea y arbustiva. Se hallan áreas con bosques de encino chaparro *Quercus chartaceae*, en asociación con: caahuate, pino, eucalipto, *Ipomoea wolcottiana*, *Prosopis juliflora*, cactáceas, *pteridofitas* y *Selaginella lepidophylla*. Se observan también áreas de pastizal inducido.⁷

- **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.⁸

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

⁵ Plano: "Carta Hidrológica de Aguas Superficiales", Oaxaca E14-9, Oaxaca, México, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, INEGI.

⁶ Plano: "Carta Hidrológica de Aguas Subterráneas", Oaxaca E14-9, Oaxaca, México, INEGI.

⁷ 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.

⁸ Plano: "Carta de climas", Oaxaca 14Q-VIII, Oaxaca, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1970.

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

El centro de población de San Felipe del Agua se ubica a 17° 10' latitud norte.⁹ Las áreas naturales se hallan al norte de tal latitud, desarrollándose sobre una altitud que oscila entre 1,700 y 1,800 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. Entre ellas: comunidad de Quercus, comunidad Riparia, comunidad en cañada y comunidades secundarias.¹⁰ Las dos primeras se hallan en la selva baja caducifolia y las dos últimas en el bosque de encino.¹¹

• PROBLEMÁTICA AMBIENTAL

La actividad humana en estas áreas naturales se remonta a tres mil años antes de nuestra era.¹² También se sabe que al fundarse San Felipe del Agua había una ocupación agrícola en algunas áreas de la sierra de San Felipe.¹³

Entre las actividades de la población local que afectan actualmente las áreas naturales, destacan: 1). la agricultura de temporal, que ocupa el 1.19 % respecto a la superficie total, cuya actividad modifica la 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 con 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.¹⁴

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 graves daños al ambiente natural, hallándose entre los más significativos: 1). 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

⁹ Martínez Gracida, *Cuadros Sinópticos*, op. cit., p. 28.

¹⁰ Saynes Vásquez, Alfredo, *Contribución al conocimiento florístico y fitogeográfico de la vertiente sur de la sierra de San Felipe, Distrito Centro, Oaxaca*, Tesis, México, D.F., Universidad Nacional Autónoma de México, 1989, pp. 24 y 25.

¹¹ 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.

¹² Saynes Vásquez, op. cit., p. 49.

¹³ Puebla Serrano, op. cit., p. 104.

¹⁴ *Ibid.*, p.5.

de los escurrimientos temporales y perennes, propiciando el arrastre del material 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, así 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.¹⁵

Institucionalmente se han promovido iniciativas orientadas a preservar el 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 estudian¹⁶; 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, al 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 área que se ubica al norte del libramiento se destina a reforestación.¹⁷

- **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 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 a no solo 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.

¹⁵ *Diagnóstico ambiental del proyecto carretero “Libramiento Norte” de la ciudad de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, op. cit., pp. 27-37.*

¹⁶ El Presidente Lázaro Cárdenas emite dos documentos normativos: *Decreto que declara Zona Protectora Forestal Vedada los terrenos que limitan con la ciudad de Oaxaca*, mayo 2 de 1937 y; *Decreto que declara Parque Nacional “Benito Juárez” los terrenos forestales inmediatos a la ciudad de Oaxaca*, diciembre 8 de 1937. Citados en *Diagnóstico ambiental del proyecto carretero “Libramiento Norte” de Oaxaca de Juárez, Oaxaca, op. cit., p. 13.*

¹⁷ “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.

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 de en las comunidades de: Trinidad de Viguera y San Luis Beltrán, tanto como en las de Guadalupe Victoria y San Felipe del Agua.

- **ZONAS VULNERABLES**

En las áreas naturales se localizan algunas fallas, con orientación sureste-noreste y suroeste-noreste.¹⁸

Se registran también varias decenas de cañadas y cauces de ríos susceptibles de erosionarse y deslavarse ante la tala de su arbolamiento, ya para la práctica de la agricultura, ya para hacer avanzar la urbanización, que ponen 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 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.

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.

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.¹⁹

San Felipe del Agua, al norte de la ciudad, presenta indicios de ocupación humana desde la época prehispánica.²⁰

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.²¹

¹⁸ Saynes Vásquez, *op. cit.*, p. 17.

¹⁹ 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.

²⁰ Esparza, Manuel, *Santo Domingo Grande*, Oaxaca, México, edición del autor, 1996, p. 156.

²¹ *Ibid.*, p. 151.

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,²² se proporciona información sobre el siglo XVI. En él se observa una representación simbólica del pueblo de San Felipe, destacándose los siguientes aspectos:

El pueblo se sitúa sobre una elevación del terreno. Las habitaciones se agrupan entre sí mediante relaciones de espacios abiertos que impiden que unas y otras colinden físicamente. Algunas torres se elevan modestamente sobre las cubiertas a dos aguas de las habitaciones. Los árboles representados sugieren una relación unitaria entre el medio artificial y el medio natural. El pueblo se encuentra rodeado por terrenos casi llanos.

Asimismo, al norte, en el cerro de San Felipe, se observa una toma de agua del río de Jalatlaco, la cual se canaliza para alimentar un molino y luego volver aguas abajo al lecho del río madre. Obras que se adjudican al convento de Santo Domingo de Oaxaca.

Hacia el sur se halla la huerta de Diego de Leyva, de forma regular, cercada, y casi del mismo tamaño que el pueblo de San Felipe. 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.

Entre el pueblo de San Felipe, la huerta de Diego de Leyva y la labor de Matheo Delgado se hallan vastos espacios deshabitados.

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, pasando 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.²³ En un documento del año 1558 se 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.²⁴

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).²⁵

²² Bustamante, Juan I., *Temas del pasado oaxaqueño*, Oaxaca, México, Gobierno del Estado de Oaxaca, 1989, p.106; Esparza, *op. cit.*, p. 37.

²³ Bustamante, *op. cit.*, pp. 108 y 109.

²⁴ Esparza, *op. cit.*, p. 146.

²⁵ Bustamante, *op. cit.*, p. 121; Esparza, *op. cit.*, p. 155.

En relación a Guadalupe Victoria, se sabe que durante la época colonial se constituye el Rancho de Guadalupe, al cual se le expiden sus títulos en 1775, 1776 y, nuevamente en 1825.²⁶

Hacia el año 1883 se registra en San Felipe del Agua un conjunto de edificios públicos. Entre ellos: un templo católico, la casa curatal con corredor, la casa municipal con cárceles anexas para hombres y mujeres, y un panteón a la entrada del pueblo.²⁷

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.²⁸

- **CRECIMIENTO URBANO.**

La *Primera Fotografía Aérea de la Ciudad de Oaxaca* muestra básicamente las mismas características de la ciudad de fines del siglo XIX. 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 Agencia.

Un escueto arbolamiento indica la ubicación del rancho Guadalupe. Entre Xochimilco y San Felipe del Agua se observan extensos espacios baldíos.²⁹

La colonia Reforma se traza en el año 1945. Durante los años que van de 1956 a 1962, 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.³⁰

Durante la década de los setenta, hacia el año 1977 la Agencia de San Felipe del Agua cuenta con unas veinte manzanas. Al sur de la misma se produce un incipiente desarrollo del fraccionamiento San Felipe, cuya superficie comparativamente con la agencia es de una octava parte. En este periodo la colonia Reforma se ve rodeada por el crecimiento urbano de la ciudad. Así, tomando como referencia esta colonia, se desarrolla un conjunto de asentamientos:

²⁶ Martínez Gracida, Manuel, *Cuadros Sinópticos*, vol. I, Oaxaca, México, Imprenta del Estado, 1883, p. 27.

²⁷ *Ibid*, p 28

²⁸ Velazco, José María, *Oaxaca, 1887, pintura*. Colección Castañeda Guzmán, Oaxaca, Oax.

²⁹ *Primera Fotografía Aérea de la Ciudad de Oaxaca*, Compañía Mexicana de Aerofoto.

³⁰ *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: Ex-hacienda San Luis Beltrán, Dolores, Vicente Guerrero.

Al sur: las colonias América Norte y América Sur.³¹

En la década de los ochenta, en 1986, la Agencia de San Felipe del Agua presenta unas características similares a las de la década anterior. La expansión urbana de la ciudad 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.³²

Al oriente, el fraccionamiento los Ríos.³³

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.

³¹ Plano: *Oaxaca de Juárez, 1977*, Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad INDECO.

³² 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.

³³ 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.³⁴

- **INTEGRACIÓN A LA ESTRUCTURA URBANA.**

Históricamente se han realizado en San Felipe del Agua elementos de la estructura urbana que se vinculan concomitantemente, por una parte, a la reproducción del grupo social que reside en tal lugar y por otra, al suministro de agua a la ciudad de Oaxaca. La toma de agua que promueve Diego Montero, los canales y molinos que se construyeron en el siglo XVI, y el acueducto que conduce el agua de San Felipe a la ciudad de Oaxaca construido en el siglo XVIII, fueron elementos de infraestructura que se inscriben en tal proceso. 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 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: 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. 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 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

³⁴ Plano: *Ciudad de Oaxaca de Juárez, 1996*, H. Ayuntamiento de Oaxaca de Juárez, Dirección General de Desarrollo Urbano.

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, lo rural y lo urbano. En tal sentido, también se presentan particularidades en su conformación socioeconómica, acentuando en cada caso, ya 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.**

Funcionalmente las agencias de San Felipe del Agua y Guadalupe Victoria son áreas habitacionales que permiten cotidianamente la convivencia familiar y el descanso de quienes residen en ellas. En San Felipe del Agua se hallan instalados importantes hoteles que permiten el alojamiento temporal de turistas nacionales y extranjeros de ingresos medios y altos.

Ambas agencias 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 oficinas de la Comisión Federal de Electricidad en el fraccionamiento Colinas de la Soledad y otros elementos de equipamiento institucional, en fraccionamientos como La Paz San Felipe, implican hacia los mismos desplazamientos peatonales y vehiculares.

Parte del agua que se suministra a la ciudad de Oaxaca proviene de San Felipe del Agua, conservándose en tal sentido un vínculo entre ambas localidades que data del siglo XVI.

Espacialmente las agencias de Guadalupe Victoria y San Felipe del Agua se ubican en el límite norte del crecimiento urbano actual, colindando con un Parque Ecológico y más al norte con una Zona de Preservación Ecológica. Ambas agencias distan de cuatro a cinco kilómetros respecto al centro histórico y a los elementos de equipamiento administrativo y comercial más importantes. En tal sentido cuentan con cierta privacidad y un emplazamiento que permite a la población residente segregarse de las áreas centrales de la ciudad, en favor de un

entorno suburbano con mayor relación a las áreas naturales anteriormente mencionadas.

Las áreas del poniente y del sur de la zona conurbada se vinculan con aquellas agencias básicamente a través de las calzadas Porfirio Díaz-San Felipe del Agua. 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

La Agencia Municipal de San Felipe del Agua en el año 1883 tenía 784 habitantes; en el año 1900 contaba ya con 917; los cuales decrecen a 595 en el año 1910; registrándose hacia el año 1930 una recuperación demográfica al adicionarse 756 habitantes; posteriormente, en el año 1990 se contabilizan 6,053; alcanzando los 6,115 habitantes en el año 1996. (Véase cuadro N° 1).

CUADRO N° 1.
POBLACIÓN DE LA AGENCIA MUNICIPAL DE SAN FELIPE DEL AGUA.

Año	Población Hab.	Tasa de crecimiento	Sector
1883 ³⁵	784	-	Agencia Municipal San Felipe del Agua
1900 ³⁶	917	0.92 %	"
1910 ³⁷	595	-4.23 %	"
1930 ³⁸	756	1.2 %	"
1990 ³⁹	4,263	2.92 %	"
1996 ⁴⁰	6,115	6.19 %	"

Hacia el año 1910 vivían 28 habitantes en el rancho Guadalupe; ocho décadas después, en el año 1990 se censan 1,697 habitantes en el Ejido Guadalupe Victoria. (Véase cuadro N° 2).

³⁵ Martínez Gracida, *op. cit.*, p.28.

³⁶ *I Censo General de la República Mexicana 1900*, Estado de Oaxaca, vols. I y III, México, D.F., México, D.F., Dirección General de Estadística, 1900.

³⁷ *III Censo de Población 1910, Estado de Oaxaca*, vol. III, México, D.F., Secretaría de Agricultura y Fomento, Dirección de Estadística, 1920.

³⁸ *V Censo de Población 1930, Estado de Oaxaca*, México, D.F., Secretaría de Economía Nacional, Dirección General de Estadística, 1936.

³⁹ *Sistema para la Consulta de Información Censal SCINCE*, disco, Municipio de Oaxaca, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, 1990.

⁴⁰ *Proyección de población*, Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, Unidad de Proyectos.

CUADRO N° 2.
POBLACIÓN DEL EJIDO GUADALUPE VICTORIA.

Año	Población Hab.	Tasa de crecimiento	Sector
1910 ⁴¹	28	-	Rancho Guadalupe
1990 ⁴²	1,515	5.11 %	Ejido Guadalupe Victoria
1996	2,136	5.89 %	"

Hacia 1990 la Agencia de San Felipe del Agua contaba con 4,263 habitantes. En 1996 se registran en ella 6,115 habitantes. En tal periodo la tasa anual de crecimiento es de 6.19 %. Explicable en términos coyunturales por la afluencia de personas que han decidido ubicar su lugar de residencia en este sitio. En tanto que en el periodo que va de 1930 a 1990 la tasa anual de crecimiento fue de 2.92 %.

En 1990 vivían en la Agencia Guadalupe Victoria 1,515 habitantes. En 1996 se cuenta con 2,136 habitantes. En este periodo, de 1990 -1996, la tasa anual de crecimiento es de 5.89 %, observándose un proceso similar al que ocurre en San Felipe del Agua.

La densidad domiciliaria en la Agencia San Felipe del Agua en el año 1990, es de 4.96 hab/viv, la cual se mantiene inalterada durante el año 1996. En la Agencia Guadalupe Victoria la densidad domiciliaria es de 5.65 hab/viv en el año 1990, la cual desciende a 5.26 hab/viv en el año 1996.

En el año 1990 se cuentan 859 viviendas en la Agencia San Felipe del Agua, de las cuales: a) 300 tienen drenaje conectado a la calle, representando el 34.92 %; y b). 650 disponen de agua entubada en la vivienda o en el predio, alcanzando el 75.67 %.

En la Agencia Guadalupe Victoria en el año 1990 se tienen 268 viviendas, de las cuales: a). 88 tienen drenaje conectado a la calle, representando el 32.84 %; y b). 215 cuentan con agua entubada en la vivienda o en el predio ascienden al 80.22 %.

La Agencia San Felipe del Agua cuenta en el año 1996 con 1,233 viviendas, con características específicas: a). 388 tienen drenaje conectado a la calle, que equivale al 31.47 %; b). 865 tienen agua entubada en la vivienda o en el predio, representando el 70.15 %; c). 801 viviendas se hallan en buen estado, representando el 64.96 %; d) 247 viviendas son deficientes (en: techos, pisos, muros, número de cuartos, cocina inexistente, infraestructura), equivalen al 20.03 %; y e). 185 viviendas son precarias, representando el 15.00 %.

La Agencia Guadalupe Victoria en el año 1996 tiene 406 viviendas, de las cuales: a). 133 tienen drenaje conectado a la calle, representando el 32.76 %; b). 326 cuentan con agua entubada en la vivienda o en el predio, las cuales alcanzan

⁴¹ *III Censo de Población, 1910, op. cit.*

⁴² *Sistema para la Consulta de Información Censal, op. cit.*

el 80.30 %; c). 142 están en buen estado, ubicándose en el 34.98 %; d). 223 son deficientes (en: techos, pisos, muros, número de cuartos, cocina inexistente, infraestructura), alcanzando el 54.93 % y; e). 41 viviendas son precarias, representando el 10.10 %.

(Véase cuadro N° 3)

- **POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA**

Hacia el año 1990, en la Agencia San Felipe del Agua, la población económicamente activa -PEA-, asciende a 1,309 habitantes, de los cuales: 104 trabajan en el sector primario, 280 laboran en el sector secundario, 925 trabajan en el sector terciario.

La Agencia Guadalupe Victoria en el año 1990 tiene una PEA de 404 habitantes, de los cuales: 26 trabajan en el sector primario, 81 trabajan en el sector secundario y 297 laboran en el sector terciario.

En el año 1996 la Agencia San Felipe del Agua tiene una PEA de 1,835 habitantes, de los cuales: 148 laboran en el sector primario, 391 trabajan en el sector secundario y 1,296 trabajan en el sector terciario.

La Agencia Guadalupe Victoria en el año 1996 cuenta con una PEA de 570 habitantes, con características específicas: 40 se desempeñan en el sector primario, 114 laboran en el sector secundario y 416 trabajan en el sector terciario. (Véase cuadro N° 3)

- **NIVEL DE INGRESOS.**

En el año 1990, la Agencia San Felipe del Agua, presenta una peculiar distribución de los ingresos en la PEA: 291 habitantes ganan menos de un salario mínimo; 448 habitantes perciben de uno a dos salarios mínimos; 391 habitantes ganan de dos a cinco salarios mínimos y; 179 habitantes perciben más de cinco salarios mínimos.

La distribución de los ingresos de la PEA de la Agencia Guadalupe Victoria en el año 1990 se expresa de la siguiente manera: 84 habitantes ganan menos de un salario mínimo; 154 habitantes perciben de uno a dos salarios mínimos; 117 habitantes ganan de dos a cinco salarios mínimos y; 49 habitantes perciben más de cinco salarios mínimos.

Durante el año 1996 en la Agencia San Felipe del Agua la PEA presenta una específica distribución de los ingresos: 407 habitantes ganan menos de un salario mínimo; 628 habitantes perciben de uno a dos salarios mínimos; 547 habitantes ganan de dos a cinco salarios mínimos y; 253 habitantes perciben más de cinco salarios mínimos.

En el año 1996 la distribución de los ingresos de la PEA de la Agencia Guadalupe Victoria asume la siguiente expresión: 118 habitantes ganan menos de un salario mínimo; 217 habitantes perciben de uno a dos salarios mínimos; 165

habitantes ganan de dos a cinco salarios mínimos y; 70 habitantes perciben más de cinco salarios mínimos.(Véase cuadro N° 3).

CUADRO N° 3.
POBLACIÓN Y VIVIENDA 1990-1996.

VARIABLE	AÑO 1990 (1)			AÑO 1996 (2)		
	GPE.	S. FELIPE	TOTAL	GPE.	S. FELIPE	TOTAL
POBLACIÓN TOTAL	1,515.00	4,263.00	5,778.00	2,136.00	6,115.00	8,251.00
TASA DE CRECIMIENTO POB. 1990-1996				5.6%	5.9%	5.8%
POB. ECONÓMICAMENTE ACTIVA OCUPADA	404.00	1,309.00	1,713.00	570.00	1,835.00	2,405.00
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR PRIMARIO	26.00	104.00	130.00	40.00	148.00	188.00
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR SECUNDARIO	81.00	280.00	361.00	114.00	391.00	505.00
POBLACIÓN OCUPADA SECTOR TERCIARIO	297.00	925.00	1,222.00	416.00	1,296.00	1,712.00
POB. OCUP. CON INGRESOS MENORES 1VSM	84.00	291.00	375.00	118.00	407.00	525.00
1-2 VSM	154.00	448.00	602.00	217.00	628.00	845.00
2-5 VSM	117.00	391.00	508.00	165.00	547.00	712.00
+5 VSM	49.00	179.00	228.00	70.00	253.00	323.00
POBLACIÓN NACIDA EN LA ENTIDAD	1,141.00	3,577.00	4,718.00	1,608.00	5,130.00	6,738.00
VIVIENDAS	268.00	859.00	1,127.00	406.00	1,233.00	1,639.00
VIVIENDAS C/ DRENAJE CONECTADO CALLE	88.00	300.00	388.00	133.00	430.00	563.00
VIVIENDAS CON AGUA ENTUBADA A LA VIVIENDA O EN EL PREDIO	215.00	650.00	865.00	326.00	932.00	1,258.00
(3) VIVIENDAS EN BUEN ESTADO				142.00	370.00	512.00
(3) VIVIENDAS DEFICIENTES				223.00	678.00	901.00
(3) VIVIENDAS PRECARIAS				41.00	185.00	226.00
DENSIDAD DOMICILIARIA	5.65	4.96	5.12	5.26	4.96	5.03
(1) ESTIMACIONES A PARTIR DE LOS AGEBS				$1/6 \times 8251 - 5778/2 = 2473/7004 \times 1/6 = 0.058$		
(2) ESTIMADOS CON EL N° VIVIENDAS 1996						
(3) ESTIMADOS				* 5.8 % ANUAL		

2.5. ASPECTOS ECONÓMICOS

-ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN EL ÁREA

En las agencias de San Felipe del Agua y Guadalupe Victoria la compraventa de terrenos y edificaciones en un 80 % la llevan a cabo los particulares. El 20 % 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.

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 del terreno en San Felipe del Agua oscilan entre \$150.00/m² y \$875.00/m²; en tanto que en Guadalupe Victoria fluctúan entre \$100.00/m² y \$125.00/m². Dependiendo en cada caso de la ubicación, la topografía, la infraestructura, el régimen de propiedad, así como de la oferta y la demanda.

La población que tiene acceso a la oferta de terrenos en San Felipe del Agua se integra básicamente por dos sectores sociales: uno, los propios comuneros de San Felipe, que han parcelando y se están adjudicando una zona que se ubica hacia el norte del centro urbano y; otro, los funcionarios del gobierno, comerciantes y extranjeros, que perciben más de veinte salarios mínimos, que compran terrenos urbanos o terrenos que cuentan con un emplazamiento natural relevante.

En Guadalupe Victoria, sectores sociales medios, que perciben más de cinco salarios mínimos constituyen la demanda que adquiere los terrenos que se ofertan en esta Agencia.

CUADRO N° 4
VALORES REALES DEL SUELO

UBICACIÓN	INFRAESTRUCTURA	VALOR REAL \$/m2
Agencia San Felipe del Agua		
Al norte de la zona urbana	Ninguna	150.00
Camino del Panteón	Agua, drenaje, electricidad.	240.00
Paraje Cazahuetera	Electricidad.	285.00
Calle Eucaliptos	Agua, drenaje, electricidad, pavimento.	500.00
Villa Frontú	Agua, drenaje, electricidad, pavimento.	875.00
Agencia Guadalupe Victoria		
Zona urbana	Agua, electricidad.	125.00
Fuera de la zona urbana	Ninguna.	100.00

Entre las promociones de vivienda que se realizan en la Agencia San Felipe del Agua figuran: a). Vivienda residencial unifamiliar, la cual cubre el 50 % de las promociones; b). Fraccionamientos residenciales y condominios, que integran el 20 % del total; c). Vivienda media, la cual asciende al 10 % del total y; d). Vivienda popular y precaria, que representa el 20 % restante.

En la Agencia Guadalupe Victoria 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 San Felipe del Agua se hallan:

La autoridad de la Agencia Municipal San Felipe del Agua, quien ejerce funciones auxiliares de representación del Ayuntamiento para la administración de los vecinos del territorio de la propia Agencia.

El Comisariado de Bienes Comunales, con un Consejo de Vigilancia, quien administra la apropiación y el uso de la tierra comunal por parte de los comuneros. Estos últimos se incrementan de 156 a 182 miembros entre los años 1971 y 1991.

Anteriormente en el barrio la Chigulera se constituyó temporalmente un Comité de Vecinos, que promovió la introducción del agua entubada en un sector del barrio, así como la construcción de una cancha de basquetbol.

También se registra actualmente la existencia de un Comité de la Pequeña Propiedad Ex-hacienda Guadalupe, San Felipe del Agua, con 116 agremiados, 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 comuneros y que no han nacido en la Agencia San Felipe del Agua, pero que en determinado momento se han ido a vivir a esta última, se les designa avecindados. Estos últimos representan actualmente el 70 % de los habitantes y se organizan en el denominado Comité de Vecinos de San Felipe del Agua. En tal sentido, se asimilan genéricamente a los ciudadanos de la Agencia.

Debido a la irregularidad en la tenencia de la tierra por parte de los avecindados, la Comisión para la regularización de la tenencia de la tierra CORETT, promueve el 26 de abril de 1994 un decreto expropiatorio sobre 91.29 hectáreas de terrenos comunales de San Felipe del Agua a favor de la propia CORETT. En este mismo año los avecindados constituyen una Junta Vecinal, con un representante legal, para intervenir en el proceso de regularización de la tierra. Los comuneros por su parte contratan a un asesor jurídico para promover un amparo contra la expropiación que se promovía a través de la CORETT. Finalmente, en agosto de 1996 los comuneros ganan el amparo, impidiendo así la regularización en la tenencia de la tierra.

En la Agencia Guadalupe Victoria existen instituciones específicas que permiten el ejercicio de las funciones de gobierno y administración de sectores sociales específicos, entre ellas:

La autoridad de la Agencia de Policía Guadalupe Victoria, que es un órgano auxiliar como representante del Ayuntamiento para la administración sobre los vecinos del territorio de la propia Agencia.

El Comisariado de Bienes Ejidales, órgano encargado de la ejecución de los acuerdos de la asamblea y representante y gestor administrativo del ejido, promueve en el año 1994 la regularización del Ejido Guadalupe Victoria ante el Registro Agrario Nacional.

Las personas que no son ejidatarios y que no han nacido en la Agencia Guadalupe Victoria, 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.

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

La fracción que se asimila al área de estudio de la Agencia San Felipe del Agua y la Agencia Guadalupe Victoria ocupa una superficie de 1,506.26 hectáreas.

La fracción de la Agencia San Felipe del Agua comprendida en el área de estudio tiene una superficie de 1,137.51 hectáreas. Tal superficie se integra con: 1). Terrenos comunales, que suman 762.09 hectáreas⁴³, de las cuales los comuneros ocupan 670.80 hectáreas⁴⁴ y particulares ocupan 91.29 hectáreas de terrenos⁴⁵ que siguen siendo comunales y; 2). Pequeña propiedad de la ex-hacienda Guadalupe, San Felipe del Agua la cual cuenta con 375.42 hectáreas⁴⁶. (Véase cuadro N° 5).

CUADRO N° 5.
TENENCIA DE LA TIERRA

NOMBRE Y TENENCIA	SUPERFICIES	
	PARCIAL (ha).	TOTAL (Ha).
AGENCIA SAN FELIPE DEL AGUA.		
Terrenos comunales:	a) Comuneros = 670.80	762.09
	b) Ocupados por particulares = 91.29	
Pequeña propiedad:	Ex-hacienda Guadalupe = 375.42	375.42
Total Agencia San Felipe del Agua		1,137.51
AGENCIA GUADALUPE VICTORIA.		
Terrenos ejidales:	a) Parcelados = 209.48	330.99
	b) Asent. Humanos = 88.35	
	c) Infraestructura = 16.00	
	d) Ríos y arroyos = 14.04	
	e) Áreas especiales = 3.12	
Pequeña propiedad:	Rancho Guadalupe = 37.76	37.76

La Agencia Guadalupe Victoria ocupa una superficie de 368.75 hectáreas, la cual se compone con: 1). Terrenos ejidales, cuya superficie es de 330.99

⁴³ *Plano de reconocimiento y titulación de bienes comunales del poblado San Felipe del Agua, municipio de Oaxaca, Oax., Resolución Presidencial, 18 de agosto de 1971, Oaxaca, México, Secretaría de la Reforma Agraria. Este plano ampara 1750.00 hectáreas, de las cuales se consideran en este estudio, dentro del centro de población 762.09 hectáreas.*

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ *Decreto expropiatorio sobre 91.29 hectáreas de terrenos comunales de San Felipe del Agua, a favor de la CORETT, Oaxaca, México, 26 de abril de 1994.*

⁴⁶ *Escritura Pública elaborada por el Lic. José Luis Acevedo Gómez, Notario Publico N° 12, vol. 18, instrumento 1288, Oaxaca, México, 24 de junio de 1959.*

hectáreas⁴⁷, que a su vez se integran con: a). 209.48 hectáreas de superficie parcelada, b). 88.35 hectáreas de asentamientos humanos, c) 16.00 hectáreas de infraestructura, d). 14.04 hectáreas de ríos, arroyos y cuerpos de agua y, e). 3.12 hectáreas de áreas especiales⁴⁸ y; 2). Pequeña propiedad del rancho Guadalupe de la familia Figueroa, con una superficie de 37.76 hectáreas⁴⁹.

2.7. ESTRUCTURA URBANA.

• **ÁREA URBANA ACTUAL Y MORFOLOGÍA URBANA.**

Área urbana actual

La superficie total del área de estudio es de 1,506.26 hectáreas. Ubicada en dos Agencias:

1). Guadalupe Victoria con 59.77 hectáreas de área urbana actual, que representan el 16.21 % de la propia agencia.

2). San Felipe del Agua con 170.75 hectáreas de área urbana actual, que ascienden al 15.01 % del territorio de la agencia comprendida dentro del límite de centro de población, establecido en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca.

Ambas porciones suman 230.52 hectáreas de área urbana actual continua, que representan el 15.30 % respecto al área de estudio.

Morfología urbana

En el área urbana de las dos agencias se observa un perímetro que presenta las siguientes características: hacia el oeste, norte y noreste es irregular, debido a su emplazamiento en una topografía accidentada y; hacia el sureste y sur llega hasta los límites del área de estudio, definido por las calles: de Colón-Ajusco y Guadalupe Victoria, en colindancia con las colonias, Loma Linda, Colinas de la Soledad, Fraccionamiento Villas de Antequera y la Unidad Habitacional INFONAVIT-1 de Mayo- que se desarrollan linealmente presentando una orientación de norte a sur y de este a oeste, respectivamente.

La Agencia Municipal San Felipe del Agua, con la pequeña propiedad ex-hacienda de Guadalupe-San Felipe del Agua, conforman una superficie urbana oblonga de norte a sur. Al interior de la misma se desarrolla una traza en la que destaca la vialidad: calzada San Felipe del Agua-calle Hidalgo-prolongación de Hidalgo, que presenta una continuidad física ligeramente ondulada, con trayectoria norte-sur.

⁴⁷ *Plano de Delimitación, Destino y Asignación de Tierras del Núcleo de Población de Guadalupe Victoria, Oaxaca, México, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática-Registro Agrario Nacional, septiembre de 1994.*

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ *Copia fiel del original del expediente civil N° 1146/993, relativo al juicio que en la vía de jurisdicción voluntaria, diligencias de apeo y deslinde, promovió el señor Felipe Nemesio Quintín Figueroa y otros, Oaxaca, México, 7 de marzo de 1994.*

Tal vialidad se constituye en un eje estructurador del espacio urbano, que separa, al tiempo que vincula, dos franjas urbanas oblongas de norte a sur. A partir de este eje se configura una retícula ortogonal irregular, la cual se acentúa a medida que se aleja del mismo.

Dentro del área urbana de San Felipe del Agua se localiza una zona típica, que se delimita: al norte, con el templo de San Felipe Apóstol y la calle Magnolias; al oriente, con las calles: Colón, Aldama, Claveles, Benito Juárez, y Colón hasta el entronque con la calle de Eucaliptos, donde se observa una línea de inflexión a 90° con dirección al poniente hasta confluir en la calzada a San Felipe del Agua; al sur, desciende del punto anterior, sobre la misma calzada, hasta el panteón de San Felipe del Agua, bordeándolo, para luego volver sobre la calzada a San Felipe del Agua hasta la calle prolongación de Benito Juárez; al poniente, sigue las calles prolongación de Benito Juárez y Morelos, hasta confluir al norte con la calle Magnolias.

En la zona típica se halla un conjunto de edificaciones históricas y tradicionales que se corresponden entre sí por sus alturas, materiales y colores. Destacan en tal conjunto: el templo de San Felipe Apóstol, los espacios públicos abiertos que lo rodean, las edificaciones adyacentes, así como el panteón y el acueducto. El resto de las edificaciones, aunque modestas, complementan armónicamente el conjunto.

La vivienda residencial se ubica al norte, poniente y sur de la zona típica. Al oriente se localiza la vivienda precaria, observándose algunas inserciones de vivienda residencial.

En la Agencia Municipal Guadalupe Victoria y la pequeña propiedad rancho Guadalupe de la familia Figueroa, la superficie urbana adquiere una forma totalmente irregular. En su interior se desarrolla una traza de plato roto, en la que se observa una vialidad ondulante, físicamente continua, que describe genéricamente una trayectoria noroeste-sureste. Esta vialidad se configura como un eje excéntrico y accidentado, que se articula mediante sinuosas relaciones a los diversos espacios que se inscriben en la traza.

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

En ambas agencias las elevaciones de las edificaciones son de uno y dos niveles, conformando así globalmente un perfil urbano horizontal, que se corresponde con los grandes rasgos del excepcional emplazamiento natural, como son las elevaciones de la boscosa cordillera de San Felipe del Agua.

Estas agencias cuentan con determinados espacios públicos como: los edificios de las agencias, las escuelas, las canchas deportivas, que se ubican 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. En San Felipe del Agua el templo de San Felipe Apóstol constituye un hito, que destaca por su valor histórico.

• **USOS DEL SUELO.**

El área de estudio comprendida en las dos agencias tiene una superficie de 1,506.26 hectáreas y presenta los siguientes usos del suelo específicos:

1. *Guadalupe Victoria*. Comprende 368.75 hectáreas, que se integran con:

a) Área urbana de uso habitacional: Estas áreas arroja un subtotal de 37.03 hectáreas, que equivalen al 10.04 % del total 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) 18.28 hectáreas; de baja densidad (1 vivienda de 500.00 m² a 1,000.00 m² de terreno) 10.60 hectáreas; de densidad media (1 vivienda de 250.00 m² a 500.00 m² de terreno) 6.18 hectáreas; y de densidad alta (1 vivienda de 120.00 m² a 250.00 m² de terreno) 1.97 hectáreas.

b) Área urbana de uso comercial y de servicios: Con una superficie de 5.01 hectáreas, que representan el 1.36 % del total de la Agencia. esta formado por usos comerciales dentro de la vivienda con 2.19 hectáreas y equipamiento urbano con 2.82 hectáreas.

c) Área urbana de otros usos, entre los que se consideran a los siguientes: industrial 0.01 hectáreas; infraestructura 0.05 hectáreas; vialidad 11.65 hectáreas; baldíos 6.02 hectáreas. El subtotal es de 17.73 hectáreas, que ascienden al 4.81 % del total de la Agencia.

El total del área urbana de Guadalupe Victoria asciende a 59.77 hectáreas, que equivalen a 16.21 % de la superficie total de la propia Agencia.

d) Área no urbana: agrícola 73.82 hectáreas; vegetación natural 164.61 hectáreas; bosque 70.55 hectáreas.

El total del área no urbana suma 308.98 hectáreas, que representan el 83.79 % del total de la Agencia.

(Véase cuadro No.6)

2. *San Felipe del Agua*. Comprende 1,137.51 hectáreas, las cuales se integran con:

a) Área urbana de uso habitacional: El subtotal del uso habitacional suma 84.89 hectáreas, que representan el 7.46 % del total de la superficie de la Agencia y esta formado por los siguientes usos habitacionales:

de muy baja densidad (1 vivienda por cada 1,000 m² de terreno o más) 40.24 hectáreas; de baja densidad (1 vivienda de 500.00 m² a 1,000.00 m² de terreno) 23.60 hectáreas; de densidad media (1 vivienda de 250.00 m² a 500.00 m² de terreno) 13.47 hectáreas; de densidad alta (1 vivienda de 120.00 m² a 250.00 m² de terreno) 7.37 hectáreas; y de densidad muy alta (1 vivienda de menos de 120.00 m² de terreno) 0.21 hectáreas.

b) área urbana de uso comercial y de servicios, que arroja 14.05 hectáreas, que equivalen al 1.24 % del total de la Agencia. y de los cuales: el comercio dentro de la vivienda 2.24 hectáreas; comercio 0.92 hectáreas; equipamiento 10.89 hectáreas.

c) Área urbana de otros usos, entre los que se consideran: Industria 0.81 hectáreas; infraestructura 0.20 hectáreas; áreas verdes 0.35 hectáreas; vialidad 23.80 hectáreas; baldíos 46.65 hectáreas. El subtotal adiciona 71.81 hectáreas, que ascienden al 6.31 % del total de la Agencia.

El total del área urbana de San Felipe del Agua suma 170.75 hectáreas, que representan el 15.01 % del total de la Agencia.

d) Área no urbana: agrícola 264.42 hectáreas; vegetación natural 284.95 hectáreas; bosque 417.39 hectáreas.

El total del área no urbana asciende a 966.76 hectáreas, que equivalen al 84.99 % del total de la Agencia. (Véase cuadro No.6)

Englobando ambas agencias se obtienen los siguientes totales: 1). Área urbana 230.52 hectáreas; 2). Área no urbana 1,275.74 hectáreas; 3). Centro de población 1,506.26 hectáreas. (Véase cuadro N° 6).

CUADRO N° 6
USOS DEL SUELO, 1996

	GUADALUPE VICTORIA			SAN FELIPE DEL AGUA			TOTAL		
	SUP.	%	%	SUP.	%	SUP.	SUP.	%	%
	Ha.	A.U.	A.E..	Ha.	A.U.	A.E..	Ha.	A.U.	A.E.
ÁREA URBANA									
HABITACIONAL DE MUY BAJA DENSIDAD	18.28	30.58	4.96	40.24	23.57	3.54	58.52	25.39	3.89
HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD	10.60	17.73	2.87	23.60	13.82	2.07	34.20	14.84	2.27
HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA	6.18	10.34	1.68	13.47	7.89	1.18	19.65	8.52	1.31
HABITACIONAL DE DENSIDAD ALTA	1.97	3.30	0.53	7.37	4.32	0.65	9.34	4.05	0.62
HABITACIONAL DE DENSIDAD MUY ALTA	0.00	0.00	0.00	0.21	0.12	0.02	0.21	0.09	0.01
SUBTOTAL ÁREA URBANA DE USO HABIT.	37.03	61.95	10.04	84.89	49.72	7.46	121.92	52.89	8.10
COMERCIO DENTRO DE LA VIVIENDA	2.19	3.66	0.59	2.24	1.31	0.20	4.43	1.92	0.29
COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.92	0.54	0.08	0.92	0.40	0.06
EQUIPAMIENTO	2.82	4.72	0.76	10.89	6.38	0.96	13.71	5.95	0.91
SUBTOTAL ÁREA URBANA DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	5.01	8.38	1.36	14.05	8.23	1.24	19.06	8.27	1.26
INDUSTRIA	0.01	0.02	0.00	0.81	0.47	0.07	0.82	0.35	0.05
INFRAESTRUCTURA	0.05	0.08	0.02	0.20	0.12	0.02	0.25	0.11	0.02
ÁREAS VERDES	0.00	0.00	0.00	0.35	0.20	0.03	0.35	0.15	0.02
VIALIDAD	11.65	19.49	3.16	23.80	13.94	2.09	35.45	15.38	2.35
BALDÍOS	6.02	10.07	1.63	46.65	27.32	4.10	52.67	22.85	3.50
SUBTOTAL ÁREA URBANA DE OTROS USOS	17.73	29.66	4.81	71.81	42.05	6.31	89.54	38.84	5.94
TOTAL ÁREA URBANA	59.77	100.00	16.21	170.75	100.00	15.01	230.52	100.00	15.30
ÁREA NO URBANA									
AGRÍCOLA	73.82	23.89	20.02	264.42	27.35	23.25	338.24	26.51	22.46
VEGETACIÓN NATURAL	164.61	53.28	44.64	284.95	29.47	25.05	449.56	35.24	29.85
BOSQUE	70.55	22.83	19.13	417.39	43.18	36.69	487.94	38.25	32.39
TOTAL ÁREA NO URBANA	308.98	100.00	83.79	966.76	100.00	84.99	1275.74	100.00	84.70
TOTAL AREA DE ESTUDIO	368.75	-	100.00	1137.51	-	100.00	1506.26	-	100.00

A.U. = ÁREA URBANA CONTINUA
A.E.. = AREA DE ESTUDIO

• EQUIPAMIENTO URBANO.

En la Agencia Guadalupe Victoria, en el año 1996 se cuenta con: 1 Jardín de Niños, 1 Escuela Primaria, 1 Área de Juegos Infantiles, 2 Canchas Deportivas, 1 Oficina de Agencia de Policía, 1 Cementerio y 1 un terreno que se usa como Terminal de Autobuses.

En la Agencia para en el año 1996, 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: 1 Centro Social de 250.00 m² de construcción; 1 Lechería Liconsa de 50.00 m²; 1 Jardín Vecinal con 100.00 m² de construcción; 1 Unidad Médica (Seguridad Social, 1 consultorio) de 75.00 m²; 1 Módulo de Vigilancia de 75.00 m². Así, el subtotal de superficie construida requerida es de 550.00 m². (Véase cuadro No. 7)

En la Agencia Municipal San Felipe del Agua, en el año 1996 se cuenta con: 4 jardines de niños, 3 escuelas primarias, 2 escuelas secundarias, 1 Escuela de Natación, 1 Parque Infantil, 2 campos deportivos, 1 Módulo de Policía, 1 Oficina de Agencia Municipal, 1 Biblioteca, 1 Plaza Cívica, 1 Cementerio y, 1 terreno que es usado como Terminal de Autobuses.

CUADRO N° 7.
DIAGNÓSTICO DE EQUIPAMIENTO URBANO. GUADALUPE VICTORIA.

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 1996.		GUADALUPE VICTORIA.		
ELEMENTOS EXISTENTES (OFERTA)	ELEMENTOS NECESARIOS (1) (DEMANDA)	ELEMENTOS REQUERIDOS (DÉFICIT)	SUP. TERRENO (m ²)	SUP. CONSTRUIDA (m ²)
1 JARDÍN DE NIÑOS	1 JARDÍN DE NIÑOS (3 AULAS)	-	-	-
1 ESCUELA PRIMARIA	1 PRIMARIA (6 AULAS)	-	-	-
	1 CENTRO SOCIAL	1 CENTRO SOCIAL	500.00	250.00
	1 LECHERÍA LICONSA	1 LECHERÍA LICONSA	100.00	50.00
	1 JARDÍN VECINAL	1 JARDÍN VECINAL	2,500.00	100.00
1 JUEGOS INFANTILES	1 JUEGOS INFANTILES	-	-	-
2 CANCHAS DEPORTIVAS	1 CANCHA DEPORTIVA	-	-	-
	1 UNIDAD MÉDICA (SEGURIDAD SOCIAL, 1 CONSULTORIO)	1 UNIDAD MÉDICA (SEGURIDAD SOCIAL, 1 CONSULTORIO)	200.00	75.00
	1 MÓDULO DE VIGILANCIA	1 MÓD. DE VIGILANCIA	150.00	75.00
1 OFICINA AGENCIA MPAL	1 OFICINA AGENCIA MPAL.	-	-	-
1 CEMENTERIO	1 CEMENTERIO	-	-	-
1 TERMINAL AUTOBUSES (SOLO TERRENO)	1 TERMINAL DE AUTOBUSES (-	-	-
SUBTOTAL GUADALUPE VICTORIA			3,450.00	550.00

En esta Agencia se requiere para el año 1996, de los siguientes elementos de equipamiento urbano: 1 Secundaria General (con 6 aulas), de 700 m² de construcción; 1 Unidad Médica de Seguridad Social (con 1 consultorio), de 75.00 m²; 1 Centro Social y Deportivo de 250.00 m²; 1 Centro Social de 250.00 m²; 1 Centro Cultural y Social de 500.00 m²; 1 Lechería Liconsa de 50.00 m²; 3 Jardines Vecinales que suman 300.00 m² de superficie construida; 1 Parque de Barrio con 200.00 m² de superficie construida; 1 Área de Juegos Infantiles; 1 Canchas Deportivas de 2,500.00 m²; 2 Oficinas de Colonos de 250.00 m²; 1 Oficina de Comunicaciones SCT de 50.00 m² y; 2 módulos de vigilancia de 150.00 m².

**CUADRO N° 8.
DIAGNÓSTICO DE EQUIPAMIENTO URBANO. SAN FELIPE DEL AGUA.**

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 1996.		SAN FELIPE DEL AGUA		
ELEMENTOS EXISTENTES (OFERTA)	ELEMENTOS NECESARIOS (1) (DEMANDA)	Nº DE ELEMENTOS REQUERIDOS (DEFICIT)	SUP. TERRENO (m ²)	SUP. CONSTRUIDA (m ²)
4 JARDINES DE NIÑOS	3 JARDINES DE NIÑOS (3 AULAS)	-	-	-
3 ESCUELAS PRIMARIAS	3 ESCUELAS PRIMARIAS (6 AULAS)	-	-	-
2 ESCUELAS SECUNDARIAS	1 SECUNDARIA GENERAL	1 SECUNDARIA GENERAL (6 AULAS)	3,000.00	700.00
	1 UNIDAD MÉDICA (SEGURIDAD SOCIAL)	1 UNIDAD MÉDICA (SEG. SOCIAL, CONSULTORIO)	200.00	75.00
1 ESCUELA DE NATACIÓN	2 CENTROS SOCIAL Y DEP.	1 CENTRO SOCIAL Y DEP.	1,200.00	250.00
	1 CENTRO SOCIAL	1 CENTRO SOCIAL	500.00	250.00
	1 CENTRO CULTURAL Y SOCIAL	1 CENTRO CULTURAL Y SOCIAL	1,000.00	500.00
	1 LECHERÍA LICONSA	1 LECHERÍA LICONSA	100.00	50.00
	3 JARDINES VECINALES	3 JARDINES VECINALES	7,500.00	300.00
	1 PARQUE DE BARRIO	1 PARQUE DE BARRIO	10,000.00	200.00
1 PARQUE INFANTIL (COLOSIO)	3 JUEGOS INFANTILES	1 JUEGOS INFANTILES	1,250.00	-
2 CAMPOS DEPORTIVOS	3 CANCHAS DEPORTIVAS	1 CANCHA DEPORTIVA	5,000.00	2,500.00 (CANCHA)
	2 OFICINAS DE COLONOS	2 OFICINAS DE COLONOS	500.00	250.00
	1 OFICINA DE COMUNICACIONES SCT	1 OFICINA DE COMUNICACIONES SCT	100.00	50.00
1 MÓDULO DE POLICÍA	3 MÓDULOS DE VIGILANC.	2 MÓDULOS DE VIGILANC	300.00	150.00
1 OFICINA DE AGENC. MPAL.	1 OFICINA DE AGEN. MPAL.	-	-	-
1 BIBLIOTECA	1 BIBLIOTECA	-	-	-
1 PLAZA CÍVICA	1 PLAZA CÍVICA	-	-	-
1 CEMENTERIO	1 CEMENTERIO	-	-	-
1 TERMINAL AUTOBUSES (SOLO TERRENO)	1 TERMINAL AUTOBUSES	-	-	-
SUBTOTAL SAN FELIPE DEL AGUA			41,450.00	5,275.00

El subtotal de superficie construida que se requiere asciende a 5,275.00 m². (Véase cuadro N° 8)

A nivel del equipamiento de cobertura de toda las áreas urbanas de Guadalupe Victoria y San Felipe del Agua se requieren para el año 1996, los siguientes elementos de equipamiento urbano: 1 Bachillerato General (con 6 aulas), de 1,000.00 m²; 1 Comandancia de Policía Municipal de 200.00 m²; 1 Depósito de Basura (con 5 contenedores/día), de 60.00 m²; 1 Terminal de Autobuses (con 6 cajones), de 200.00 m² y; 1 Estación de Taxis (con 2 cajones), de 60.00 m². De tal manera que en estas áreas urbanas, el requerimiento de superficie construida es de 1,520.00 m², y de terreno de 6,100.00 m². (Véase cuadro N° 9).

**CUADRO N° 9.
DIAGNÓSTICO DE EQUIPAMIENTO URBANO.
NIVEL DE ÁREAS URBANAS DE GPE. VICTORIA Y SAN FELIPE DEL AGUA.**

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 1996. NIVEL DE ÁREA URBANA GPE. VICTORIA Y SAN FELIPE.				
ELEMENTOS EXISTENTES (OFERTA)	ELEMENTOS NECESARIOS (1) (DEMANDA)	N° DE ELEMENTOS REUERIDOS (DEFICIT)	SUP. TERREN O m2	SUP. CONSTRUIDA m2
-	1 BACHILLERATO GENERAL (6 AULAS)	1 BACHILLERATO GENERAL (6 AULAS)	5,000.00	1,000.00
1 BIBLIOTECA	1 BIBLIOTECA	-	-	-
1 PLAZA CÍVICA	1 PLAZA CÍVICA	-	-	-
-	1 COMANDANCIA DE POLICÍA	1 COMANDANCIA DE POLICÍA MUNICIPAL	500.00	200.00
2 CEMENTERIOS	2 CEMENTERIOS	-	-	-
-	1 DEPÓSITO DE BASURA	1 DEPÓSITO DE BASURA (5 CONTENEDORES/DÍA)	500.00	60.00
2 TERMINALES DE AUTOBUSES	1 TERMINAL DE AUTOBUSES	1 TERMINAL DE AUTOBUSES (6 CAJONES)	-	200.00
-	1 ESTACIÓN DE TAXIS	1 ESTACIÓN DE TAXIS (2 CAJONES)	100.00	60.00
SUB-TOTAL NIVEL DE AGENCIAS			6,100.00	1,520.00
SUB-TOTAL GUADALUPE VICTORIA			3,450.00	550.00
SUB-TOTAL SAN FELIPE DEL AGUA			41,450.00	5,275.00
TOTAL EQUIPAMIENTO URBANO			51,000.00	7,345.00

De manera global, los requerimientos de superficie construida para los elementos de equipamiento urbano deficitarios, son: a) 550.00 m² para Guadalupe Victoria; b) 5,275.00 m² para San Felipe del Agua; c) 1,520.00 m² para el nivel de las áreas urbanas de Guadalupe Victoria y San Felipe del Agua. El total asciende a 7,345.00 m² de construcción, que se corresponden con un total de 51,000.00 m² de terreno. (Véase cuadro N°. 9)

• **RED VIAL Y TRANSPORTE**

Vialidad primaria.

En el área urbana de Guadalupe Victoria la vialidad primaria está formada por: de norte a sur, la calle Emiliano Zapata-Cuauhtémoc y; de oriente a poniente, la calle Guadalupe Victoria. Las secciones de estas vías es de 10.00 metros de ancho.

En el área urbana de San Felipe del Agua: de norte a sur: la calzada del Panteón-1º de Mayo, la calzada San Felipe-Hidalgo-prolongación de Hidalgo, la avenida México y, la calle Colón-prolongación de Colón y; de oriente a poniente, la calle Jacarandas. Las secciones de estas vías varían de 6.00 metros a 10.00 metros.

Vialidad secundaria.

Se localiza únicamente en el área urbana de San Felipe del Agua: de norte a sur: la calle prolongación de Iturbide y; de oriente a poniente las calles: 2ª

privada del Panteón, Mártires de Tacubaya, Magnolia, Iturbide, Allende, Libertad, Aldama y Juárez. Las secciones de estas vías son de entre 8.00 y 10.00 metros.

Vialidad secundaria de terracería.

En la Agencia Guadalupe Victoria; de norte a sur, la calle Macedonio Alcalá y la prolongación de Cuauhtémoc.

En la pequeña propiedad ex-hacienda de Guadalupe-San Felipe del Agua; de norte a sur, a partir de una bifurcación, dos calles que constituyen prolongaciones de la calle 1º de Mayo.

En la Agencia San Felipe del Agua; de norte a sur, continuaciones hacia el norte de las calles: prolongación de Iturbide, prolongación de Hidalgo, prolongación de Colón y, la prolongación de Iturbide-Este con su bifurcación.

Vialidad local.

Las calles restantes que se localizan en las áreas urbanas de San Felipe del Agua y Guadalupe Victoria 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 40 %. En tales vías pavimentadas, se tiene que: el 15 % son de asfalto, el 25 % de piedra bola, el 20 % de concreto hidráulico y, el 40 % de concreto estampado.

Transporte público urbano.

Sobre la vialidad primaria del área urbana de Guadalupe Victoria se desarrolla una ruta de doble sentido, en dirección norte-sur, la cual es recorrida por autobuses de transporte público.

Asimismo, las principales vías primarias del área urbana de San Felipe del Agua sirven de soporte a las rutas de autobuses, principalmente en dirección norte-sur. Estas últimas se subdividen en dos: a). de doble sentido: la calzada San Felipe del Agua (del límite sur del área de estudio a la intersección con la calle Jacarandas) y la prolongación de Hidalgo (de la confluencia con la prolongación de Colón, hacia el norte) y; b). de un sentido: la calle Jacarandas, la calle Colón-prolongación de Colón y, la calzada San Felipe del Agua.

Las rutas de doble sentido y las de un sentido se articulan y complementan asegurando la fluidez vial, constituyendo una única ruta del transporte público.

El transporte público de autobuses urbanos se implementa por dos empresas privadas, para la operación de diferentes rutas concesionadas, en función de la demanda del servicio.

El transporte vehicular en general provoca zonas de conflicto vial en el área urbana de Guadalupe Victoria. Estas se ubican en: la confluencia de la calle

Cauhtémoc con la calle Macedonio Alcalá y la esquina de la calle Guadalupe Victoria con Emiliano Zapata.

En el área urbana de San Felipe del Agua, las zonas de conflicto vial se ubican en: la confluencia de la calle Hidalgo con la prolongación de Colón; la intersección de la calzada San Felipe del Agua con la calle Jacarandas; la intersección de la calle Jacarandas con la avenida México; y la esquina de la calle Jacarandas con la calle Colón.

- **INFRAESTRUCTURA URBANA.**

- *Energía eléctrica.*

La dotación de energía eléctrica comprende: a) 39.00 hectáreas del área urbana de Guadalupe Victoria, que representan el 66.1% de la misma; b) 150.00 hectáreas del área urbana de San Felipe del Agua, que representa el 87.8% y; c) 9.50 hectáreas de la pequeña Guadalupe exhacienda Guadalupe, San Felipe del Agua. La dotación total asciende a 198.50 hectáreas que representa un 86.1% de Guadalupe.

- *Agua.*

En las áreas urbanas de Guadalupe Victoria y San Felipe del Agua se cuenta con un abastecimiento y red de distribución de agua en 39.00 hectáreas, esto es 65.25% y en 130.00 hectáreas o el 76.13% respectivamente. En total existe red en 169 hectáreas que representan el 73.31% del área urbana.

- *Drenaje.*

La red de drenaje abarca en las área urbana de Guadalupe Victoria 20.00 hectáreas las que representan 33.46% y en San Felipe del Agua, 105.00 hectáreas, con el 61.49%. En total 125.00 hectáreas, o bien el 54.22% del área urbana cuenta con este servicio.

- *Teléfono.*

En las áreas urbanas de Guadalupe Victoria y San Felipe del Agua la cobertura de la red telefónica es de 23.00 hectáreas o el 38.48% y 105.00 hectáreas o el 61.49%, respectivamente. En total se atienden 128.00 hectáreas representando el 55.52% del área urbana.

2.8. ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN LA ZONA.

- **NÚMERO DE ASENTAMIENTOS Y ÁREA OCUPADA**

En las agencias de Guadalupe Victoria y San Felipe del Agua existen 27 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 comunales, y a la fecha no están sujetas a un proceso de regularización. Así se tiene: a) El área urbana de Guadalupe Victoria se relaciona al oeste con 6 asentamientos y, al norte con otros 2; b) En los terrenos de la Agencia Guadalupe Victoria se ubica 1 asentamiento al norte; c) En la colindancia entre los terrenos de la Agencia Guadalupe Victoria y de la pequeña propiedad del rancho Guadalupe de la familia Figueroa se localizan 4 asentamientos; d) En la colindancia entre los terrenos de la Agencia Guadalupe Victoria y de la pequeña propiedad ex-hacienda de Guadalupe-San Felipe del Agua se encuentra 1 asentamiento; e) La pequeña propiedad ex-hacienda de Guadalupe Victoria cuenta con 1 asentamiento hacia el sur; f) En la colindancia entre la pequeña propiedad ex-hacienda de Guadalupe San Felipe del Agua y los terrenos comunales de la Agencia San Felipe del Agua se ubican 3 asentamientos y; g) El área urbana de San Felipe del Agua colinda: al oeste con 3 asentamientos, al norte con 2 y, al este con 4 más.

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 San Felipe del Agua se hallan 106 viviendas, en las que residen 530 habitantes; en la Agencia Guadalupe Victoria se cuentan 74 viviendas con 365 habitantes. Globalmente, en el área de estudio se tienen 180 viviendas con 895 habitantes.

El 70 % 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 30 % restante se integra con familias de ingresos económicos medios y altos, que pueden adquirir terrenos de particular a particular, de ejidatario o comunero a particular y o a través de inmobiliarias, cuya superficie fluctúa entre 300 m² y 1,000 m², con la finalidad de edificar habitaciones adecuadas y en algunos casos hasta verdaderas residencias.

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

Tales asentamientos, en cuanto que carecen de una estructura urbana definida, 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, 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 Felipe del Agua y Guadalupe Victoria tenían una población de 5,778 habitantes. En el año 1996 se registran en ambas, 8,251 habitantes; de esta forma, la tasa promedio anual de crecimiento en este periodo fue de 6.02 %. (Véase cuadro N° 10).

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 263.25 ha. de suelo urbanizado y urbanizable, de las cuales 109.8 ha. son de suelo urbanizable; esto es, áreas para futuro crecimiento. Considerando una densidad media bruta de 100 hab/ha, prevista en el plan para estas zonas, se ha estimado una población máxima de saturación de 26,325 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 ambas agencias, considerando el escenario anteriormente planteado, se estima incrementará gradualmente. Para el año 1998 habrá 9,178 habitantes; hacia el año 2004 se esperan 13,140 habitantes; en el año 2010 habrá 17,913 habitantes y; para el año 2020, la población se incrementará hasta 27,000 habitantes. (Véase cuadro N° 11).

En el área de estudio se registran 1,127 viviendas en el año 1990, las cuales aumentan a 1,639 viviendas en el año 1996. Periodo en el cual, las viviendas con drenaje conectado a la calle disminuyen del 34.43 % al 31.79 % y, las viviendas con agua entubada decrecen del 76.75 % al 72.67 %.

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 1996.

La PEA en el año 1990 representaba el 29.65 % del total de población y hacia 1996 la misma decrece ligeramente a 29.15 %. Respecto a la PEA, entre los años 1990 y 1996 se observa lo siguiente: los habitantes que perciben menos de un salario mínimo, decrecen ligeramente del 21.89 % al 21.83 %; quienes perciben de 1 a 5 salarios mínimos disminuyen, del 64.80 % al 64.74 %; mientras que aquellos que ganan más de 5 salarios mínimos, aumentan del 13.31 % al 13.43 %. A continuación se presenta el cuadro de las estimaciones de población a futuro 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 No. 12).

CUADRO N° 10
CRECIMIENTO POBLACIONAL 1990-1996

POBLACIÓN 1980-1996							
ZONA	CRECIMIENTO POBLACIONAL				TASAS DE CRECIMIENTO ANUAL (%)		
	1980	1990	1993	1996	1980 1990	1990 1993	1993 1996
ZONA CONURBADA DE LA CIUDAD DE OAXACA	209,245 (1)	331,247 (1)	367,260 (2)	407,660 (3)	4.7	3.52	3.54
MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ	157,285 (4)	213,985 (4)	228,840 (3)	244,727 (7)	3.13	2.26	2.26
SAN FELIPE Y GPE. VICTORIA		5,778 (5)	6,901 (3)	8,251 (6)		6.1	6.1
MPO.OAX/ZCCO	75.17 %	64.60 %	62.25 %	60.03 %		1.24	1.24
S.F. Y GPE./MPO.OAX		2.70 %	3.00 %	3.37 %		3.57	3.95
S.F. Y GPR./ZCCO		1.74 %	1.97 %	2.02 %		4.22	0.84

CUADRO N° 11
PRONÓSTICO DE POBLACIÓN 1998-2020

POBLACIÓN 1980-2020								
ZONA	PROYECCIONES DE POBLACIÓN				TASAS DE CRECIMIENTO ANUAL (%)			
	1998	2004	2010	2020	1996 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 FELIPE Y GPE. VICTORIA	9178 (9)	13,140 (9)	17,913 (9)	27,000 (9)	5.47	6.16	5.30	4.19
MPO.OAX/ZCCO	58.50 %	54.33 %	50.46 %	44.60 %	-1.24	-1.24	-1.24	-1.24
S.F. Y GPE./MPO.OAX	3.60 %	4.49 %	5.40 %	6.85 %	3.35	3.75	3.12	2.41
S.F. Y GPR./ZCCO	2.10 %	2.44 %	2.70 %	3.00 %	1.96	2.63	1.7	1.06

- (1) Plan de Ordenamiento de la Ciudad de Oaxaca, "Aspectos demográficos. Crecimiento poblacional", pag. 42
- (2) Op. cit.. "Estrategia general, Parámetros Demográficos", pag.84
- (3) Estimación propia por interpolación de datos.
- (4) Op. cit.. "Aspectos sociodemográficos. Crecimiento poblacional", pag. 44
- (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 $t = (Pf/Po) \times 1/n - 1$; En donde: Po= Población inicial; Pf= Población final; n= Número de años del periodo; t= Tasa anual de crecimiento.

CUADRO N° 12
PRONÓSTICO DE POBLACIÓN POR NIVEL DE INGRESOS Y SU
DISTRIBUCIÓN POR ZONA PRIMARIA Y SECUNDARIA 1998-2020

AÑO	POBLACIÓN POR ZONA				POBLACIÓN POR INGRESOS		
	ZONA PRIMARIA		ZONA SECUNDARIA		ALTOS	MEDIOS	BAJOS
1998	URBANIZADA	8,618	H1, H2 Y H3	6,118	1,302	1,758	3,058
			HS2	2,500	-----	750	1,750
	URBANIZABLE	560	H2	220	75	145	-----
			HS2	340	-----	100	240
	NO URBANIZABLE	-----	PAE1, PAE2	-----	-----	-----	-----
			PAE3	-----	-----	-----	-----
	TOTAL	9,178	TOTAL	9,178	1,377	2,753	5,048
	100.0 %		100.0 %	15.00 %	30.00 %	55.00 %	
2010	URBANIZADA	12,320	H1, H2 Y H3	8,920	2,225	3,125	3,570
			HS2	3,400	-----	1,280	2,120
	URBANIZABLE	4,715	H2	2,355	1,775	580	-----
			HS2	2,360	-----	1,285	1,075
	NO URBANIZABLE	878	PAE1, PAE2	478	478	-----	-----
			PAE3	400	-----	-----	400
	TOTAL	17,913	TOTAL	17,913	4,478	6,270	7,165
	100.0 %		100.0 %	25.0 %	35.0 %	40.0 %	
2020	URBANIZADA	12,650	H1, H2 Y H3	9,150	2,745	3,660	2,745
			HS2	3,500	-----	1,600	1,900
	URBANIZABLE	12,650	H2	7,590	4,355	3,235	-----
			HS2	5,060	-----	2,205	2,855
	NO URBANIZABLE	1,700	PAE1, PAE2	1,000	1,000	-----	-----
			PAE3	700	-----	100	600
	TOTAL	27,000	TOTAL	27,000	8,100	10,800	8,100
	100.0 %		100.0 %	30.0 %	40.0 %	30.0 %	

• ASPECTOS TERRITORIALES

Las agencias de San Felipe del Agua y Guadalupe Victoria ocupan una superficie de 2,494.17 hectáreas, dentro de la cual se ubica el área de estudio de 1,506.26 hectáreas. Dentro de esta última: las tierras ejidales y comunales ocupan 1,004.73 hectáreas y la pequeña propiedad abarca 501.53 hectáreas. Superponiéndose parcialmente a aquellas, el área urbana ocupa 230.52 hectáreas. Esta última colinda al sur con el área urbana de la ciudad de Oaxaca y; al poniente, norte y oriente con áreas de conservación (no aptas para el desarrollo urbano), y áreas del Parque Ecológico.

El *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca 1994*, plantea una área urbana de 262.47 hectáreas, en tanto que se proyecta que para el año 2020 los requerimientos de suelo urbano ascenderán a 754.33 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 incrementar el área urbana; sin embargo, las colindancias de esta última con el Parque Ecológico limitan sus posibilidades de crecimiento en términos de lo establecido por el Plan de Ordenamiento vigente.

- **DINÁMICA URBANA**

Históricamente en San Felipe del Agua se han realizado obras que se vinculan a un tiempo a la reproducción del grupo social que reside en tal lugar, como al suministro de agua a la ciudad de Oaxaca.

En el transcurso de un dilatado proceso, se produce la expansión urbana de la ciudad de Oaxaca, hasta abarcar las agencias de San Felipe del Agua y Guadalupe Victoria.

Desde los años setenta hasta el presente, se incrementa el número de 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 de la ciudad hacia estas agencias, más que al crecimiento natural que en ellas se registra.

En ambas agencias 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.

Por su ubicación en el límite norte del área urbana de la ciudad de Oaxaca, a una distancia de cuatro a cinco kilómetros respecto al centro histórico y a los elementos de equipamiento más importantes, y debido a su emplazamiento estas agencias gozan de cierta privacidad, clima agradable y vistas panorámicas de la ciudad. Los extranjeros vacacionistas, retirados y los funcionarios locales de altos ingresos, quienes buscan un lugar tranquilo apartado de los sitios donde trabajan, han elegido estos sitios para establecer su residencia, lo cual ha propiciado que adquieran un status de exclusividad. Sin embargo, existe otro sector de habitantes de ingresos bajos que subsiste de actividades primarias de autoconsumo, que cohabita en estas áreas con los anteriores.

Se observa predominantemente un uso del suelo habitacional, 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 de Guadalupe Victoria y San Felipe del Agua conservarán un carácter habitacional, con una dotación deficiente de infraestructura y equipamiento urbano a nivel 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 la 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 riberas de los ríos, fecalismo al aire libre, ruido generado por vehículos, entre otros.

Al norte de las áreas urbanas de Guadalupe Victoria y San Felipe del Agua se desarrolla de manera natural, la selva baja caducifolia y el bosque de encino, que han sido afectados por la acción de la población local. En estas áreas naturales se registran áreas degradadas y deforestadas, tanto por los leñadores que ahí residen, como por la practica de: la agricultura de temporal, el pastoreo, la tala de árboles, la cacería ilegal y la basura depositada a cielo abierto en las mismas.

Al oeste y este de estas áreas urbanas se desarrolla la selva baja caducifolia y el pastizal inducido. Ambos se ven alterados por la presencia de ganado en la zona.

En el perímetro adyacente a las áreas urbanas se observa una vegetación alterada por los usos humanos, tanto como por las obras de infraestructura que ahí se localizan.

En las riberas del río San Felipe, particularmente en su trayecto próximo a las áreas urbanas, 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 obra del libramiento norte ha causado graves daños al ambiente natural, como son: eliminación de unidades de suelo; alteración del cauce de los escurrimientos naturales y perennes; destrucción de la capa vegetal a lo largo del trazo del libramiento; afectaciones a la flora y fauna; alteración del paisaje local, entre otros. Esa obra ha estimulado la especulación con el suelo en las áreas aledañas, para su urbanización y la construcción de viviendas y también con la posibilidad de implantar obras de equipamiento recreativo y turístico, cuya incidencia sobre las áreas naturales no está regulada y controlada.

La deforestación y la erosión de las áreas naturales tiende a alterar cada vez de manera más grave, el hábitat de plantas y animales, y en general los ecosistemas de la zona.

Además, los proyectos de decretos de conservación de estas áreas naturales no han sido emitidos, 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.

- **ACTIVIDADES RECREATIVAS, DEPORTIVAS Y TURÍSTICAS**

Dentro de la Zona de Parque Ecológico existen superficies naturales no aptas para el crecimiento urbano, pero que potencialmente pueden favorecer el desarrollo de instalaciones turísticas y recreativas, debido a su valor naturalístico, y a su proximidad a la ciudad de Oaxaca.

- **ÁREAS DE PRESERVACIÓN AMBIENTAL**

Al oeste y norte de las agencias de Guadalupe Victoria y San Felipe del Agua se localiza un Parque Ecológico con una superficie de 1,584.66 hectáreas, de las cuales 781.17 hectáreas quedan dentro del área de estudio. Al norte de este último se localiza una fracción de la Zona de Preservación Ecológica establecida por el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la ciudad de Oaxaca, con una superficie de 462.62 hectáreas. Ambas suman 1,243.79 hectáreas. Topográficamente presentan pendientes que oscilan de 15 % a 45 %. Su vegetación es secundaria, arbórea y arbustiva.

De no aplicarse una normatividad específica en las áreas mencionadas, las tendencias del crecimiento urbano y la ocupación progresiva, dañarán severamente el ambiente natural de las mismas, por lo que se hace necesario redefinir sus potencialidades y establecer criterios de ordenación y aprovechamiento sustentable, principalmente en el Parque Ecológico, 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.

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.

En las Agencias Municipales de San Felipe del Agua y Guadalupe Victoria, 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 a la población estimada, por distintos rangos económico, 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 más baja ocupación, 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 55 hab./ha., que aplicada a la población estimada para el área de estudio, permite determinar los requerimientos de suelo urbanizado y urbanizable, como se muestra en el siguiente Cuadro.

CUADRO N° 13
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE SUELO URBANIZADO Y URBANIZABLE 1998-2020

ETAPAS	ZONAS PRIMARIAS		ZONAS SECUNDARIAS	
	ZONA	ha.	ZONA	ha.
1998	URBANIZADA	230.5	H1, H2 Y H3	228.00
			HS2	2.5
	URBANIZABLE	19.5	H2	12.0
			HS2	7.5
	TOTAL	250.0	TOTAL	250.0
2010	URBANIZADA	230.5	H1, H2 Y H3	220.0
			HS2	10.5
	URBANIZABLE	124.5	H2	75.0
			HS2	49.5
	TOTAL	355.0	TOTAL	355.0
2020	URBANIZADA	230.5	H1, H2 Y H3	209.0
			HS2	21.5
	URBANIZABLE	247.1	H2	148.6
			HS2	98.5
	TOTAL	477.6	TOTAL	477.6

• **VIVIENDA**

En ambas agencias 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 50 % de las promociones se destinan a la realización de viviendas residenciales unifamiliares y, el 50 % restante se distribuye en: fraccionamientos residenciales y 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 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 No.14).

CUADRO N° 14
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	275	896	1620	621	724	1,345
NIVEL MEDIO	550	1,254	2,160	704	906	1,610
NIVEL BAJO	1,010	1,433	1,620	423	187	610
TOTAL	1,835	3,535	5,400	1,748	1,817	3,565

• **EQUIPAMIENTO URBANO**

En la Agencia Municipal de Guadalupe Victoria, considerando un periodo que va del año 1998 al año 2010, se estima como requerimientos para la dotación del equipamiento urbano, una superficie de: 41,600.00 m² de terreno y, 19,770.00 m² construidos, en los elementos que se señalan en el siguiente cuadro. (Véase cuadro N° 15).

Considerando el periodo comprendido del año 2010 al año 2020, en la Agencia Guadalupe Victoria se prevé una superficie de: 14,850.00 m² de superficie de terreno y, 6,460.00 m² construidos, que se requieren para la dotación del equipamiento urbano.(Véase cuadro N°16)

En la Agencia Municipal San Felipe del Agua, considerando un periodo que va del año 1998 al año 2010, se estima como requerimientos para la dotación del equipamiento urbano, una superficie de: 47,950.00 m² de terreno y, 8,750.00 m² construidos, en los elementos que se señalan en el siguiente cuadro. (Véase cuadro N° 17)

Para el periodo que abarca del año 2010 al año 2020, en la Agencia San Felipe del Agua, los requerimiento de un conjunto de elementos de equipamiento urbano arrojan una superficie : 64,100.00 m² de superficie de terreno y, 20,010.00 m² de superficie construida. (Véase cuadro N° 18).

**CUADRO N°15
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO
1998-2010. GUADALUPE VICTORIA**

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 1998-2010			GUADALUPE VICTORIA	
No.	ELEMENTO REQUERIDO	SUP. TERRENO M ²	SUP. CONSTRUIDA M ²	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA
2	JARDÍN DE NIÑOS (3 AULAS)	1,300.00	500.00	2 CENTROS VECINALES EN SECTOR POPULAR
2	ESCUELA PRIMARIA (6 AULAS - 2 TURNOS)	5,000.00	1,400.00	
2	CENTRO SOCIAL	1,000.00	500.00	
2	LECHERÍA LICONSA	200.00	100.00	
2	JARDÍN VECINAL	5,000.00	200.00	
2	JUEGOS INFANTILES	2,500.00	-	
2	CANCHA DEPORTIVA	10,000.00	5,000.00 (CANCHA)	
2	UNIDA MÉDICA (SEGURIDAD SOCIAL, 1 CONSULTORIO)	400.00	150.00	
2	MÓDULO DE VIGILANCIA	300.00	150.00	
1	SECUNDARIA GENERAL O TÉCNICA (6 AULAS - 2 TURNOS)	3,000.00	700.00	1 CENTRO DE BARRIO EN SECTOR POPULAR
1	BIBLIOTECA	500.00	150.00	
1	MERCADO PÚBLICO	1,700.00	850.00	
1	OFICINA DE COMUNICACIONES SCT	100.00	50.00	
1	PARQUE DE BARRIO	10,000.00	200.00	
1	DEPÓSITO DE BASURA (5 CONTENEDORES/DÍA)	500.00	60.00	ESPECIAL
1	ESTACIÓN DE TAXIS (2 CAJONES)	100.00	60.00	
SUB-TOTAL		41,600.00	19,770.00	

**CUADRO N°16
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO
2010-2020. GUADALUPE VICTORIA.**

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 2010-2020.			GUADALUPE VICTORIA	
No.	ELEMENTO REQUERIDO	SUP. TERRENO M ²	SUP. CONSTRUIDA M ²	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA
1	JARDÍN DE NIÑOS (3 AULAS)	650.00	250.00	1 CENTRO VECINAL EN SECTOR POPULAR
1	ESCUELA PRIMARIA (6 AULAS - 2 TURNOS)	2,500.00	700.00	
1	CENTRO SOCIAL	500.00	250.00	
1	JUEGOS INFANTILES	1,250.00	-	
1	CANCHA DEPORTIVA	5,000.00	2,500.00 (CANCHA)	
1	UNIDAD MÉDICA (SEGURIDAD SOCIAL, 1 CONSULTORIO)	200.00	75.00	
1	MÓDULO DE VIGILANCIA	150.00	75.00	1 CENTRO DE BARRIO EN SECTOR POPULAR
1	CENTRO SOCIAL	1,000.00	500.00	
1	CLÍNICA (SEGURIDAD SOCIAL, 4 CONSULTORIOS)	800.00	300.00	
1	GUARDERÍA INFANTIL (8 MÓDULOS)	650.00	400.00	
1	SALÓN DEPORTIVO	500.00	250.00	CENTRO DE AGENCIA MPAL.
1	PLAZA CÍVICA	1,500.00	1,100.00 (PLAZA)	
1	COMANDANCIA DE POLICÍA	150.00	60.00	
SUB-TOTAL		14,850.00	6,460.00	

CUADRO N° 17
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO.
SAN FELIPE DEL AGUA 1998-2010

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 1998-2010.				SAN FELIPE DEL AGUA
No.	ELEMENTO REQUERIDO	SUP. TERRENO M ²	SUP. CONSTRUIDA M ²	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA
2	JARDÍN DE NIÑOS (3 AULAS)	1,300.00	500.00	2 CENTROS VECINALES EN SECTOR RESIDENCIAL
1	ESCUELA PRIMARIA (6 AULAS - 2 TURNOS)	2,500.00	700.00	
2	CENTRO CULTURAL, SOCIAL Y DEPORTIVO	12,000.00	250.00	
2	JARDÍN VECINAL	2,500.00	100.00	
2	JUEGOS INFANTILES	1,250.00	-	
2	CANCHA DEPORTIVA	5,000.00	2,500.00	
2	OFICINA DE COLONOS	250.00	125.00	
2	MÓDULO DE VIGILANCIA	150.00	75.00	CENTRO DE BARRIO EN SECTOR RESIDENCIAL
1	SECUNDARIA GENERAL (6 AULAS - 2 TURNOS)	3,000.00	700.00	
1	CENTRO CULTURAL Y SOCIAL	1,000.00	500.00	
1	OFICINA SCT	100.00	50.00	
1	PARQUE DE BARRIO	10,000.00	200.00	
1	BACHILLERATO TECNOLÓGICO (6 AULAS - 1 TURNO)	5,500.00	1,200.00	CENTRO AGENCIA MUNICIPAL DE
1	CENTRO SOCIAL-AUDITORIO	2,000.00	1,000.00	
1	SUCURSAL SCT	400.00	500.00	
1	COMANDANCIA DE POLICÍA	500.00	200.00	
1	GASOLINERA	500.00	150.00	
SUB-TOTAL		47,950.00	8,750.00	

CUADRO N° 18
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO
2010-2020. SAN FELIPE DEL AGUA

REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO 2010 - 2020.				SAN FELIPE DEL AGUA.
No.	ELEMENTO REQUERIDO	SUP. TERRENO M ²	SUP. CONSTRUIDA M ²	LOCALIZACIÓN RECOMENDADA
1	JARDÍN DE NIÑOS (3 AULAS)	650.00	250.00	1 CENTRO VECINAL EN SECTOR RESIDENCIAL
1	ESCUELA PRIMARIA (6 AULAS - 2 TURNOS)	2,500.00	700.00	
1	CENTRO CULTURAL, SOCIAL Y DEPORTIVO	12,000.00	250.00	
1	JARDÍN VECINAL	2,500.00	100.00	
1	JUEGOS INFANTILES	1,250.00	-	
1	CANCHA DEPORTIVA	5,000.00	2,500.00 (CANCHA)	
1	OFICINA DE COLONOS	250.00	125.00	
1	MÓDULO DE VIGILANCIA	150.00	75.00	CENTRO DE BARRIO EN SECTOR RESIDENCIAL
1	SECUNDARIA GENERAL (6 AULAS - 1 TURNO)	3,000.00	700.00	
1	CENTRO CULTURAL Y SOCIAL	1,000.00	500.00	
1	OFICINA SCT	100.00	50.00	
1	PARQUE DE BARRIO	10,000.00	200.00	
1	CLÍNICA-HOSPITAL (SEGURIDAD SOCIAL, 9 CONSULTORIOS, 15 CAMAS)	1,200.00	500.00	ESPECIAL
1	CENTRO DEPORTIVO	28,000.00	14,000.00 (CANCHAS)	
1	DEPÓSITO DE BASURA (10 CONTENEDORES/DÍA)	1,000.00	60.00	ESPECIAL
SUB-TOTAL		64,100.00	20,010.00	

En las agencias de Guadalupe Victoria y San Felipe del Agua, los requerimientos de suelo para equipamiento urbano expresan un desarrollo acumulativo: 1) Hacia el año 1996 se registra un rezago de 51,000.00 m² de terreno y 7,345.00 m² de construcción; 2) Entre el año 1996 y el año 2010 los requerimientos aumentan a 89,550.00 m² de terreno y 28,520.00 m² de construcción; 3) En el periodo del año 2010 al año 2020 tales requerimientos alcanzan 78,950.00 m² de terreno y 26,470.00 m² de construcción y; 4) Entre el año 1996 y el año 2020 se prevé un incremento de 219,500.00 m² de terreno y 62,335.00 m² de construcción. (Véase cuadro N° 19)

CUADRO N° 19
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO URBANO 1996-2020. GUADALUPE VICTORIA-SAN FELIPE DEL AGUA

REQUERIMIENTOS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO URBANO 1996 -2020								
ZONA	REZAGO 1996		1996-2010		2010-2020		1996-2020	
	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
GUADALUPE VICTORIA	3,450.00	550.00	41,600.00	19,770.00	14,850.00	6,460.00	59,900.00	26,780.00
SAN FELIPE DEL AGUA	47,550.00	6,795.00	47,950.00	8,750.00	64,100.00	20,010.00	159,600.00	35,555.00
TOTAL	51,000.00	7,345.00	89,550.00	28,520.00	78,950.00	26,470.00	219,500.00	62,335.00

• **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. De esta forma, los gastos estimados por año y su acumulado en los periodos considerados se presentan en el cuadro No. 20. 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.

CUADRO No. 20
PROGRAMA URBANO. REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA URBANA

RED	AÑO				ACUMULADO EN EL PERIODO			
	1998	2004	2010	2020	1998-2004	2004-2010	2010-2020	1998-2020
AGUA POTABLE								
GASTO m3 día	1835.6	2,628.0	3,582.6	5,400.0	792.4	954.6	1,817.4	3,564.4
GASTO lps	21.25	30.42	41.46	62.5	9.17	11.04	21.04	41.25
AGUAS RESIDUALES								
GASTO m3 día	1,468.48	2,102.40	2,866.08	4,320.00	633.92	763.68	1,453.92	2,852.52
GASTO lps	17.0	24.34	33.17	50.00	7.34	8.83	16.83	33.00

4. OBJETIVOS Y POLÍTICAS

4.1. OBJETIVOS.

Con fundamento en el artículo 36 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, el *Plan Parcial de Desarrollo Urbano de las Agencias de San Felipe del Agua y Guadalupe Victoria del municipio de Oaxaca de Juárez* define el modelo de ordenación territorial que se deberá impulsarse en los próximos 23 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.

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 y del parque ecológico para mejorar el nivel y calidad de vida de la población de las dos 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 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 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 límites del área urbana y por tanto del Parque Ecológico 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 a la necesaria, pero adecuada interrelación de las áreas naturales con las áreas urbanas y a la posibilidad de aprovechamiento y disfrute por la población para fines recreativos y turísticos.

d) Definir un modelo de ordenación territorial y 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, en particular en la zona tradicional de San Felipe del Agua.

f) La distribución equilibrada de la población y su acceso a la vivienda, los servicios, infraestructura 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 urbano 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.

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 Felipe del Agua y Guadalupe Victoria, 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.

- Establecer límites precisos del Parque Ecológico, definiendo una zonificación y normas específicas que regule y permita controlar su aprovechamiento para fines recreativos y turísticos con forme a lo establecido en la legislación ambiental.
- Promover actividades recreativas y turísticas de baja intensidad e impacto ambiental en el Parque Ecológico.
- Rescatar las áreas de valor ecológico en la zona de Preservación Ecológica 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 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.

● **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 del Parque Ecológico; para ello, se determinará con precisión el límite a partir de barreras físicas o límites de propiedad.
- Incorporar a las zonas urbanizadas y urbanizables, las áreas regularizadas por PROCEDE y determinadas como zona urbano ejidal, en el Ejido Guadalupe Victoria, 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, comunales y de pequeña propiedad, tratando de compensar las cargas y beneficios del desarrollo urbano entre los diferentes sectores involucrados.
- Clasificar suelo urbanizable de desarrollo restringido en las zonas naturales con vocación para uso recreativo y turístico, en función de su reducido valor naturalístico y de proximidad con el área urbana, 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, 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 San Felipe del Agua y otro para Guadalupe Victoria con funciones y servicios de cobertura para cada agencia municipal, clasificando suelo para promover una adecuada mezcla de usos del suelo y la intensidad de aprovechamiento del mismo, reorientando la circulación de vehículos en el área y procurando la dotación de equipamiento urbano público de este nivel de servicio.
- Consolidar diez centros vecinales, seis en la Agencia de San Felipe del Agua y cuatro en Guadalupe Victoria; cuatro centros de barrio, tres en San Felipe del Agua y uno en Guadalupe Victoria, 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 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 estructurada 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 del 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 las nuevas viviendas que se realicen, a partir de un sistema de normas que regulen adecuadamente estos aspectos.
- Permitir únicamente en las zonas urbanizables, 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 dos agencias conformada por vías primarias y secundarias que permitan resolver los problemas de tránsito y su integración con el resto de la zona conurbada.
- Limitar el trazo y uso del llamado “libramiento norte”, en la parte correspondiente a las dos agencias municipales, como una vía escénica y de penetración a las zonas de Parque Ecológico limitado de muy baja y baja intensidad, quedando prohibida su función como libramiento vial primario.
- Construir un arco 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.
- Implementar 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 el acueducto y la zona típica de San Felipe, a partir de un conjunto de normas que regule específicamente la imagen urbana de la zona.
 - Fomentar la participación de patronatos de protección del patrimonio en la elaboración de programas y proyectos y la ejecución de acciones específicas para el rescate del acueducto y de la zona típica.
 - 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.**
 - 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.

Con fundamento en el artículo 36 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Oaxaca, 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, 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 todo su contorno norte, nororiente y poniente del "Parque Ecológico". 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 Oaxaca⁵⁴, 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 1996 representaba el 2.02% de la población de la zona conurbada, y con base en su dinámica demográfica entre 1990 y 1996, se prevé un incremento progresivo en esta participación al 2.7%, en el año 2010, y al 3.0% en el 2020; albergando, así a 17,913 y 27,000 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

⁵⁴ *Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca 1994, op. cit., p.84.*

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.

La Ley de Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca define los principios y objetivos generales de la política ecológica, establece las bases generales de la planeación ecológica, los criterios generales de ordenamiento ecológico y de la promoción del desarrollo, las bases generales para la regulación ecológica de los asentamientos humanos, establece la figura de impacto ambiental para la realización de obras o actividades públicas y privadas

El Reglamento de Equilibrio Ecológico y de la Protección Ambiental para el Municipio de Oaxaca de Juárez, señala la competencia municipal y las bases generales en materia de planeación ecológica Criterios que se han retomado para la elaboración de la presente estrategia.

Áreas de actuación en el parque ecológico y en el suelo de preservación

- Áreas de producción rural y agroindustria.
- Ubicadas en la zona correspondiente al Parque Ecológico en parcelas ejidales y comunales, en las que se propone promover prácticas agrícolas y pecuarias como apoyo a la actividad rural y aporte a la preservación del medio ambiente, en atención a lo establecido en la Ley Agraria.

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; ubicados en suelo de conservación y del parque ecológico. En estas zonas se plantea restaurar y conservar sus características físicas mediante proyectos específicos.

Áreas de aprovechamiento turístico y recreativo sustentable.

- Ubicadas en el Parque Ecológico en las que se propone promover actividades económicas turísticas y recreativas complementarias a la ciudad de Oaxaca, de alta generación de empleos bien remunerados,

reducido consumo de energía y agua, bajo impacto ambiental, y constituidas como micros, pequeñas y medianas empresas. Estas áreas deberán constituirse en una barrera a la expansión del área urbana.

Áreas de aprovechamiento turístico y recreativo restringido.

- Ubicadas en el Parque Ecológico en las que se propone promover actividades turísticas y recreativas que aprovechen su valor naturalístico. Por esta razón, el tipo de actividades que se permitirán deberán estar restringidas a un limitado impacto ambiental, bajo aprovechamiento del suelo, reducido número de usuarios por unidad de superficie y tiempo de estancia en el área.

Áreas de conservación 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 conservación.
- Constituyen zonas que cuentan con infraestructura y servicios urbanos, ocupadas por vivienda de uno o dos niveles en la zona tradicional de San Felipe del Agua, que deben conservar sus características materiales; esto es, arquitectónicas y urbanísticas, para la integración de la población residente, su identidad y valores culturales.

Áreas de conservación patrimonial.

- Corresponden a las comprendidas dentro del perímetro de zona típica establecido para la comunidad de San Felipe del Agua y están definidas por las características físicas de su entorno. Estas áreas se regularán y controlarán bajo las normas y formas de gestión específicas establecidas en el presente plan.

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.

• LÍMITE DEL CENTRO DE POBLACIÓN.

El área de estudio está comprendida dentro del centro de población de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca; por lo tanto los límites de ésta, en la zona norte del área de estudio, corresponden con el límite establecido en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de la Ciudad de Oaxaca.

• CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO.

El área de estudio en las agencias de San Felipe del Agua y Guadalupe Victoria tiene una superficie de 1,175.28 ha., y de 330.99 ha. respectivamente, por lo que en el conjunto representa una superficie de 1,506.27 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 265.55 ha. y representa el 17.7 % del territorio del área de estudio.
2. La *zona urbanizable de desarrollo concertado*, cuya superficie es de 156.49 ha. y ocupa el 10.3 % del área de estudio.
3. La *zona de parque ecológico*, es de 374.89 has. y ocupa el 24.9 % del área de estudio.
4. La *zona no urbanizable*, cuya superficie es de 709.34 ha. y representa el 47.1 % del territorio.

- **LÍMITES DE LAS ZONAS URBANIZADAS Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO**

Al norte, con: el derecho de vía de la línea de conducción eléctrica de la CFE, límite de la pequeña propiedad de la familia Figueroa, la margen izquierda de la zona federal del "Arroyo de la Chigulera" y el derecho de vía de la Vía Escénica (Libramiento Norte).

Al este, con: la margen izquierda de la zona federal del "arroyo sin nombre", los límites de la Agencia Municipal de San Felipe del Agua, que son: la margen derecha de la zona federal del arroyo, la calle entre las mojoneras "Piedra Latada" y "La Cantera", el límite de propiedad entre la mojonera "La Cantera" y la calle Colón, y la calle de Ajusco.

Al sur, con: los límites de la Agencia Municipal de San Felipe del Agua, formado por los siguientes: límite entre las mojoneras "La Loma" y "La Ladrillera", la calle Guadalupe Victoria; y el límite de la Agencia Guadalupe Victoria.

Al oeste, con: la calle Felipe Ángeles, la calle La Soledad, la calle 16 de Septiembre, la calle Loma de Chepe, y la calle Tierra y Libertad.
(Véase plano E-1. Clasificación del Territorio)

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

En las zonas urbanizada y urbanizables 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 poblamiento 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: dos centros de agencia municipal, uno para la Agencia Municipal de San Felipe del Agua y otro para la Agencias de Policía de Guadalupe Victoria, con funciones y servicios de cobertura para cada agencia; diez centros vecinales, seis en la Agencia de San Felipe del Agua y cuatro en Guadalupe Victoria; y cuatro centros de barrio, tres en San Felipe del Agua y uno en Guadalupe Victoria. (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 No. 15,16, 17, 18 y 19).

- **VIALIDAD**

El sistema de vías queda integrado por las siguientes:

- Vía escénica, en el trazo del denominado "Libramiento Norte".
- Vías primarias: arco vial, desarrollándose de oeste a este por: un par a lo largo del Arroyo Guadalupe, cruzando por terrenos de la pequeña propiedad, camino la "Chigulera", un segmento del denominado "Libramiento Norte", y el "Arroyo Later".
- Vías secundarias:

En el sentido norte-sur:

- Prolongación Calle Cuauhtémoc hasta su intersección con la Vía Escénica.
- Prolongación de la Calle Lino García-Camino al Chilar y su prolongación hasta la zona de Parque Ecológico, sobre los terrenos de la pequeña propiedad.
- Penetración al Parque Ecológico sobre terrenos comunales.
- Calzada del Panteón.
- Calzada San Felipe del Agua-Calle Hidalgo-Prolongación de Hidalgo-Penetración al Parque Ecológico sobre terrenos comunales.
- Calle Colón.
- Prolongación Colón-Penetración a terrenos comunales.
- Calle del Kinder.

En el sentido este-oeste:

- Calle Guadalupe Victoria.
- Calle Cuauhtémoc.

- Calle El Mezquite-5 de Mayo.
- Calle Macedonio Alcalá-Prolongación hasta el límite oeste del Ejido Guadalupe Victoria.
- Calle Jacarandas.
- Calle de Aldama-1º de Mayo.
- Calle de Allende-Prolongación Iturbide-Penetración Barrio Las Salinas.

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:

- Arco Vial con Calle Lino García y Emiliano Zapata.
- Arco Vial con Calle Cuauhtémoc.
- Arco Vial con Calle 5 de Mayo.
- Arco Vial con Calle Macedonio Alcalá.
- Arco Vial con Prolongación de Cuauhtémoc.
- Arco Vial con Prolongación de Lino García y Camino al Chilar.
- Arco Vial con Prolongación de Iturbide.
- Arco Vial con Vía Escénica y Penetración al Parque Ecológico.
- Arco Vial con Prolongación Hidalgo y Penetración al Parque Ecológico.
- Arco Vial con Prolongación de Colón.
- Arco Vial con Prolongación de Iturbide.

En otro orden, son importantes también las siguientes intersecciones:

- Calle Guadalupe Victoria con Calzada San Felipe del Agua.
 - Calle Lino García con 5 de Mayo.
 - Calle 5 de Mayo con Calzada del Panteón y Calzada San Felipe del Agua.
 - Calzada San Felipe del Agua con Calle Jacarandas.
 - Calle Hidalgo con Calzada del Panteón.
 - Calle Hidalgo con Calle Aldama.
 - Calzada del Panteón con Calle Aldama y 1º de Mayo.
 - Calle Hidalgo con Calle Allende.
 - Calle Hidalgo con Prolongación de Colón.
 - Calle Colón con Prolongación de Iturbide.
 - Calle Colón con Calle de Allende.
 - Calle Colón con Calle de Aldama.
 - Calle Colón con Jacarandas.
- (Véase plano E-3 Estructura Urbana y Territorial).

- **PARQUE ECOLÓGICO Y PARQUES URBANOS**

Este sistema queda conformado principalmente por el Parque Ecológico San Felipe-Crestón-Fortín, formado en el área de estudio por tres zonas: 1. Zona para uso turístico y recreativo de muy baja intensidad, en la parte de mayor valor naturalístico y que se constituye como una franja de amortiguamiento con la zona de preservación ecológica para evitar su perturbación; 2. Zona para uso turístico y recreativo de baja intensidad que constituye un frente próximo al continuo urbano, en la que se permitirán actividades principalmente de uso público y recreativo para la población de la Zona Conurbada de la ciudad de Oaxaca, sin implicar esto su forma de propiedad; y 3. Zona agropecuaria para la utilización tradicional en estas actividades por las comunidades de San Felipe y Guadalupe Victoria.

En la zonificación se ha tomado como base la existencia del denominado parque ecológico que interpretado a través del Reglamento de Equilibrio Ecológico y de la Protección Ambiental para el Municipio de Oaxaca, puede ser considerado como área natural protegida.

Con base en el mismo reglamento el plan parcial considera al parque ecológico como parque municipal. Adicionalmente, la zona denominada en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada como de preservación ecológica el presente plan parcial la define como zona de conservación ecológica.

Derivado de lo anterior se establece una zonificación del territorio en las áreas naturales, así mismo a partir de la zonificación y usos permitidos en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada, el plan parcial revisa, precisa y restringe la zonificación del territorio, sus usos de suelo y los aprovechamientos del mismo, en correspondencia a los objetivos y estrategias del propio plan y a lo señalado en el reglamento citado.

De igual manera se fija un sistema de normas basadas en los criterios ecológicos del Reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas y las Normas Técnicas Ecológicas de Diseño Ambiental y Diseño e Ingeniería Urbana.

Adicionalmente se plantea la constitución de un parque urbano en el sector oriente del área de estudio, 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 y nororiente del área de estudio, correspondiente al denominado "Parque Nacional Benito Juárez", según decreto que lo declara, en su artículo primero establece los límites y define su polígono, con esta base y ubicándolo en la cartografía del plan en relación a los vértices identificados en campo se concluye que una franja de aproximadamente trescientos metros de ancho a todo lo largo del límite norte de la zona de estudio del plan parcial, que a su vez fue definida para respetar el límite de centro de población establecido en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada, corresponde con el Parque

Nacional Benito Juárez, en la que es prioritaria la preservación y restauración del equilibrio ecológico que asegure la continuidad de los procesos naturales, su biodiversidad y paisaje. (Véase plano E-3. Estructura Urbana y Territorial).

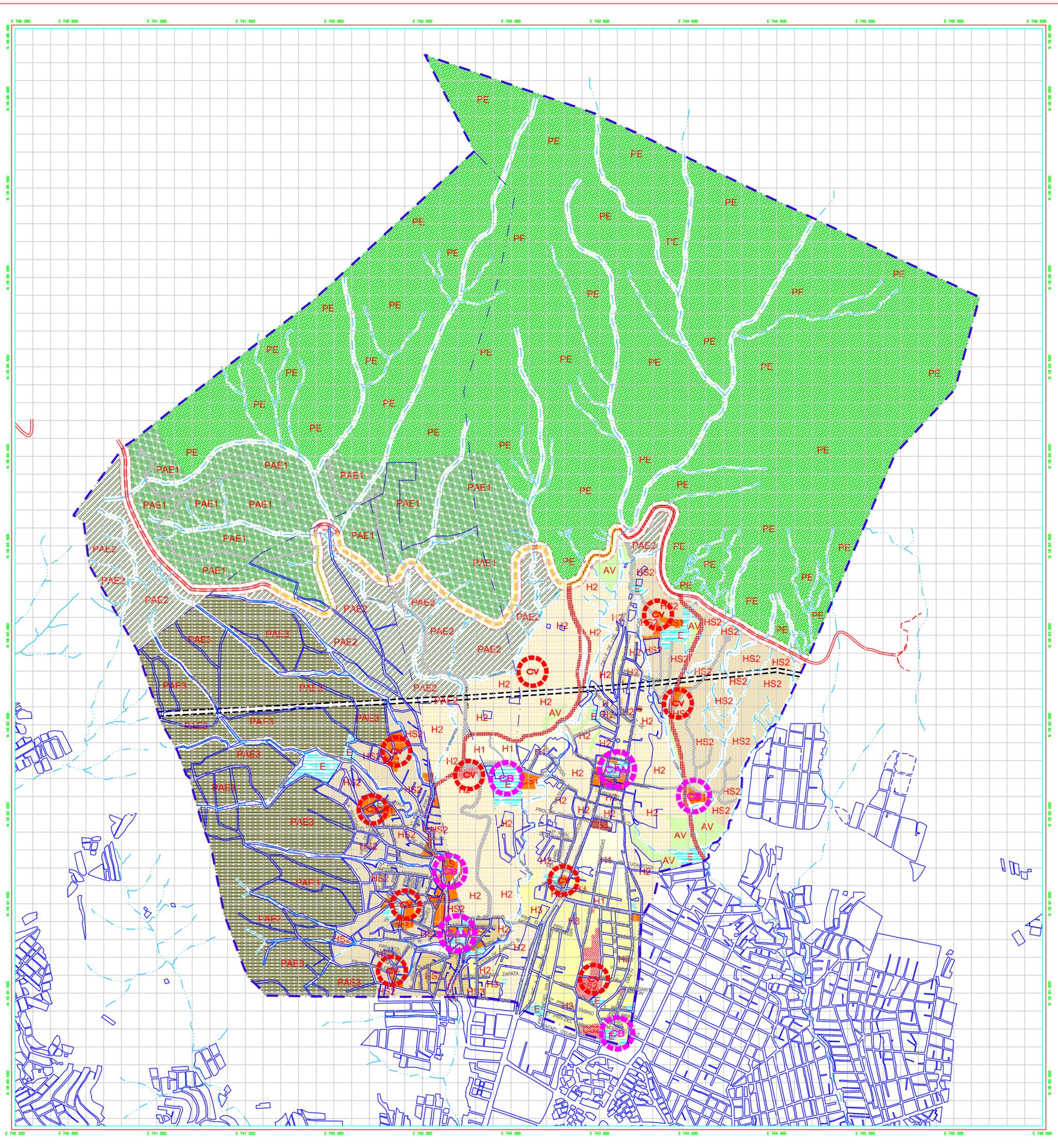
CUADRO No. 21
ESTRUCTURA URBANA PREVISTA

ZONA Y USO DE SUELO		SUP. ha..	% A.U.	% A.E.
ZONAS URBANIZADAS Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO				
H1	HABITACIONAL DE MUY BAJA DENSIDAD	18.36	4.35	1.22
H2	HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD	134.45	31.98	8.96
H3	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA	46.46	11.00	3.08
HS2	HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD CON COMERCIO Y SERVICIOS	84.51	20.03	5.61
HS3	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO Y SERVICIOS	9.45	2.24	0.63
CS	TOTAL USO HABITACIONAL	293.73	69.60	19.50
I	COMERCIO Y SERVICIOS DE BAJA INTENSIDAD	12.24	2.91	0.82
CS2	COMERCIO Y SERVICIOS DE INTENSIDAD MEDIA	4.79	1.13	0.32
CS3	COMERCIO Y SERVICIOS DE ALTA INTENSIDAD	0.91	0.22	0.06
E	EQUIPAMIENTO	15.24	3.61	1.01
	TOTAL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	33.23	7.87	2.21
I	INFRAESTRUCTURA	0.10	0.02	0.01
V	ÁREA VERDE	9.70	2.30	0.64
	VIALIDAD PRIMARIA	45.48	10.78	3.02
	VIALIDAD SECUNDARIA	39.80	9.43	2.64
	TOTAL OTROS USOS	95.08	22.53	6.31
	TOTAL DE ZONAS URBANIZADAS Y URBANIZABLES DE DESARROLLO CONCERTADO	422.04	100.00	28.02
ZONA DE PARQUE ECOLÓGICO				
PAE1	PARQUE ECOLÓGICO LIMITADO DE MUY BAJA INTENSIDAD	126.70		8.41
PAE2	PARQUE ECOLÓGICO DE BAJA INTENSIDAD	80.40		5.34
PAE3	PARQUE ECOLÓGICO DE APROVECHAMIENTO AGROPECUARIO	167.79		11.14
	TOTAL ZONA DE PARQUE ECOLÓGICO	374.89		24.89
ZONAS NO URBANIZABLES				
PE	PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	543.01		36.05
ZF	ZONA FEDERAL	166.33		11.04
	TOTAL DE ZONAS NO URBANIZABLES	709.34		47.09
	TOTAL DE ÁREA DE ESTUDIO	1506.27		100.00

- **ZONAS DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL**

Corresponde a las áreas urbanas consolidadas de la población de San Felipe del Agua y en particular a la definida como "Zona Típica de San Felipe del Agua".

(Véase planos E-1. Clasificación del Territorio y E-3 Estructura Urbana y Territorial).




MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA 1999-2001
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL

PRESENTE MUNICIPAL INTERNO
 ARO. CARLOS MELGOZA CASTILLO

SECRETARÍA GENERAL DE CONTROL URBANO MUNICIPAL
 ARO. ANDREA R. AMADOR ESPERANZA

SIMBOLOGIA					
	HABITACIONAL DE MUY BAJA DENSIDAD 1 VV./1,000 M2.		COM. Y SERV. DE ALTA INTENSIDAD LOCALES HASTA 500 M2. CONSTRUIDOS		VALIDAD REGIONAL
	HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD 1 VV./500 M2.		ZONA DE EQUIPAMIENTO		VALIDAD PRIMARIA
	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA 1 VV./200 M2.		AREA VERDE		VALIDAD SECUNDARIA
	HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD CON COMERCIO Y SERVICIOS DENTRO DE LA VV. 1 VV./500 M2. LOCALES HASTA 30 M2.		PARQUE ECOLOGICO LIMITADO DE MUY BAJA INTENSIDAD		CAM CENTRO DE AGENCIA MUNICIPAL
	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO Y SERVICIOS DENTRO DE LA VV. 1 VV./200 M2. LOCALES HASTA 30 M2.		PARQUE ECOLOGICO DE APROVECHAMIENTO AGROPECUARIO		CB CENTRO DE BARRIO
	COM. Y SERV. DE BAJA INTENSIDAD LOCALES HASTA 120 M2. CONSTRUIDOS		PRESERVACION ECOLOGICA		CV CENTRO VECINAL
	COM. Y SERV. DE INTENSIDAD MEDIA LOCALES HASTA 200 M2. CONSTRUIDOS				

DATOS GENERALES	
LIMITES	
LIMITE DE PLAN PARCIAL	
VALIDADES	
PUNTE	
ZONA URBANA	
CONSTRUCCIONES AISLADAS	
HIDROGRAFIA	
RIOS Y ARROYOS	

DIAGRAMA DE LOCALIZACION



ESCALA GRAFICA 1 : 25,000

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS SAN FELIPE DEL AGUA Y GUADALUPE VICTORIA

ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL

FECHA DE ELABORACION DEL PLANO: DICIEMBRE DEL 2001

PLANO No. E-3

NORTE

6. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y NORMAS TÉCNICAS

6.1. ZONIFICACIÓN, USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

El presente Plan Parcial atiende al ordenamiento y regulación de la áreas urbanas y no urbanizables que integran las Agencias Municipales de San Felipe del Agua y Guadalupe Victoria 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.

- **LA 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. (Véanse planos No. LL1 y LL2, Llave de cartografía).

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 (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 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 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
	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 refaccionarias.	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)		
			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)		
2.11	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS	Gasolineras	Cualquier superficie (EE)			
		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			

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS DE SAN FELIPE DEL AGUA Y GUADALUPE
VICTORIA, DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA

	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.	Más de 1,000 m2 const. (EE) 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 PÚBLICA 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.
	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 PÚBLICA 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.	CEMENTERIOS	Panteones, cementerios, crematorios, mausoleos,	Cualquier superficie (EE)	

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS DE SAN FELIPE DEL AGUA Y GUADALUPE
VICTORIA, DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA

	2			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, cines, 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)
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, 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 PÚBLICA 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 m² 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 m² 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 m² 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 PÚBLICA 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	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie

	AL AIRE LIBRE	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 m² 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 m² 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 m² 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 PÚBLICA 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	Plazas y explanadas, jardines y parques, juegos infantiles.	Cualquier superficie
		AL AIRE LIBRE	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 m² 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 m² 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 m² 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 m² construidos.

1. HABITACIÓN	1.1	UNIFAMILIAR	1 vivienda o casa habitación	Una vivienda
	1.2	BIFAMILIAR	2 viviendas o casas habitación	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 PÚBLICA Y ADMINISTRACIÓN	Oficinas de gobierno, consulados y representaciones extranjeras, oficinas de correos, telégrafos, te-	Hasta 500 m2 const.

		PRIVADA	lex, 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
	3.2.4	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.	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 m² 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 m² 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, 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 PÚBLICA 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
	3.8.3	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, cines, 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

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 la venta de materiales eléctricos de plomería, decoración, herrajes, y electrodomésticos, mueblerías, joyerías, perfumerías, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, alquileres 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.
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,	Más de 7 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 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 PÚBLICA 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. RECREACIÓN	4.1	CENTROS DE ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO	Auditorios, cines, salas de concierto, cines, 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, 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 m² 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 m² 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	Hasta 500 m2 const. Hasta 500 m2 const.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS DE SAN FELIPE DEL AGUA Y GUADALUPE
VICTORIA, DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA

			suburbanos, de carga y maquinaria pesada.	
	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 PÚBLICA 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 teatro.	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, cines, salas de cine, 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	Hasta 250 concurrentes

comunitarios.

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 CONSTRUCCION	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.
	2.4	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
	2.8	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 PÚBLICA 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.
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 7 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 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 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 PÚBLICA 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; 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, cines, 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 m² 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 m² 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

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LAS AGENCIAS DE SAN FELIPE DEL AGUA Y GUADALUPE
VICTORIA, DEL MUNICIPIO DE OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA

	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		
4.6	RECREACIÓN SOCIAL	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 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, carcamos.	Cualquier superficie

Usos permitidos (IA) de impacto ambiental

	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 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 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, cines, 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				
4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Senderos para ciclismo	Cualquier superficie		
			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	Más de 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
	3.3.1	EDUCACIÓN ELEMENTAL Y PRIMARIA	Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil.
	3.3.2	EDUCACIÓN MEDIA	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios
	3.3.3	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR	Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.
	3.3.4	EDUCACIÓN SUPERIOR E INSTITUTOS DE INVESTIGACIÓN	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades.
	3.3.5	EDUCACIÓN FÍSICA Y ARTÍSTICA	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía
	3.3.6	CENTROS DE INFORMACIÓN	Archivos, bibliotecas, hemerotecas, fonotecas, Videotecas.
	3.4	INSTALACIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares de culto, conventos y edificaciones para la enseñanza religiosa.
	3.6.2	EMERGENCIAS	Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos, módulos de vigilancia telecomunicaciones, estudios cinematográficos.
	3.8.3	COMUNICACIONES	Agencias y centrales de correos y telegrafos, centrales Telefonicas, estaciones de radio, television y telecomunicaciones, estudios cinematograficos.
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.
6. OTROS	6.1	INFRAESTRUCTURA	Plantas, estaciones, subestaciones y torres eléctricas, tanques de almacenamiento de agua, pozos, bombas, carcamos, estaciones de transferencia de basura

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	
4.6	RECREACIÓN SOCIAL	Senderos para ciclismo	Cualquier superficie	
		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, carcamos.	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 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 m² 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 m² 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 deportivas, 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 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	3.5.1	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 m² 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 m² 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, carcamos.	Cualquier superficie
	6.2	AGRÍCOLA	Cultivos básicos	Cualquier superficie
	6.3	PECUARIO	Hortalizas, viveros, huertos e invernaderos.	Cualquier superficie
			Potreros, praderas y pastizales para el pastoreo.	Cualquier superficie
6.5	AGROINDUSTRIA	Granjas, establos e instalaciones para el cultivo piscícola	Cualquier superficie	
			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 m² 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	Cualquier superficie
----------	-----	-----------------	--	----------------------

			control y regulación, basureros, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de agua e incineradores De basura.	
--	--	--	---	--

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 m² 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, tendedores, 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 lomerios 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 banqueteta, 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 banqueteta 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 AUTOS/UNIDAD	DE LA	DEMANDA
1. Habitación			
1.1 Habitación unifamiliar			
1.2 Habitación bifamiliar	hasta 120	m ² const.	1 por vivienda
	de 120 a 250	m ² const.	2 por vivienda
	más de 250	m ² const.	3 por vivienda
1.3 Habitación plurifamiliar	hasta 60	m ² const.	1 por vivienda
	60 a 120	m ² const.	1.25 por vivienda
	121 a 250	m ² const.	2 por vivienda
	más de 250	m ² 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 Gasolineras	cualquier superficie cualquier superficie	m ² const. bomba	1 cada 200 2 por bomba
2.11 Establecimientos con servicios de alimentos	hasta 120 más de 120	m ² const. m ² const.	1 cada 60 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. 31 a 120 const. más de 120 const.	m ² const. m ² const. m ² const.	no requiere 1 por cada 60 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 consultorio	hasta 120	consultorio	1 por
consultorio	más de 121	consultorio	2 por
3.2.2 Hospitales y sanatorios	hasta 10 más de 10	cama cama	1 por cama 2 por cama
3.2.3 Asistencia social	hasta 1000 más de 1001	m ² const. m ² const.	1 cada 60 1 cada 50
3.2.4 Asistencia animal	hasta 1000 más de 1001	m ² const. m ² const.	1 cada 100 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 m² 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 m² para vehículos grandes y 19 m² 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 m² 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 banqueteta.

- **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 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 sustancias 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 líquidas 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 pública, 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/m²/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 públicas 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 m² 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 m² 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	1	por cada fraccionamiento o por cada edificio público	2	Accesos a fraccionamientos

-Kiosko de periódicos	1	por cada fraccionamiento		exteriores de equipamiento urbano y edificios públicos

o	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.

6.5. NORMAS COMPLEMENTARIAS Y ESPECÍFICAS EN ZONA TÍPICA.

La arquitectura tradicional complementa el contexto edificado y se caracteriza por el uso de elementos decorativos y de estilo de la arquitectura relevante pero con características modestas. Son edificaciones de transición entre la arquitectura relevante de la ciudad y la arquitectura vernácula por tanto deberán apegarse a las siguientes normas:

- 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 número 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 interrumpen 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 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 del Parque Ecológico, definiendo límites y vértices en el terreno.
- 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.
- Promover actividades recreativas y turísticas de baja intensidad e impacto ambiental en el Parque Ecológico.

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 formación de un Centro de Agencia Municipal para San Felipe del Agua y otro para Guadalupe Victoria; diez centros vecinales, seis en la Agencia de San Felipe del Agua y cuatro en Guadalupe Victoria; cuatro centros de barrio, tres en San Felipe del Agua y uno en Guadalupe Victoria,
- 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 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.
- Establecer y preservar los derechos de vía que resulten necesarios como derivación del presente Plan Parcial.
- Construir una vía escénica y de penetración a las zonas de aprovechamiento turístico y recreativas.
- Construir un arco vial primario y del transporte urbano en la zona. Este arco, en su extremo norte aprovechará, el trazo de la vía escénica.
- 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 el acueducto y la zona típica de San Felipe

7.3. ÁREAS, PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y PROGRAMAS DE MANEJO.

- 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:

- * Conservación urbana
- * Conservación de zona típica
- * Mejoramiento urbano

Realizar programas de manejo con base en el artículo 53 de la Ley de Equilibrio Ecológico del Estado de Oaxaca y la fracción XI del artículo 6 y el artículo 9 del Reglamento de Equilibrio y de la Protección Ambiental para el municipio de Oaxaca.

- * Preservación ecológica
 - * Producción rural
 - * Aprovechamiento turístico y recreativo
 - * Rescate ecológico
- Realizar proyectos urbanos en los centros de agencia municipal de San Felipe del Agua y Guadalupe Victoria
- Realizar los proyecto ejecutivo de la vialidad escénica y del anillo vial primario

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, concertación con los diferentes agentes urbanos, 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, que 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 en áreas urbanas y urbanizables 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

preservación ecológica, producción rural, aprovechamiento turístico y recreativo y rescate ecológico en congruencia a lo establecido en la Ley General de Equilibrio ecológico y la Protección al Ambiente tanto como a 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 desarrollarán 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 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 así como las normas urbanas para las diferentes zonas que integran el territorio de estudio, a partir de la zonificación y usos permitidos en el Plan de

Ordenamiento de la Zona Conurbada. La zonificación y sus normas se exponen 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 y 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 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 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, en las zonas determinadas para este uso, con el objeto de incentivar el parque ecológico, otorgar certidumbre a los 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 eficientar la operación 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.

-La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal se coordinará con las dependencias municipales, estatales y federales del medio ambiente, para emitir en los términos de la legislación urbana y ambiental vigente, para emitir 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 la 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 la Ciudad 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 artículo 404 de las Ordenanzas de la Municipalidad de Oaxaca de Juárez y para su debida publicación y observancia, se promulga el anterior Plan Parcial, en el Palacio Municipal de la ciudad de Oaxaca de Juárez y en lugares públicos de esta Municipalidad a los dos días del mes de Julio de mil novecientos noventa y ocho.