

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION ORIZABA**

ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE

HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ORIZABA

Berengio el Clima  
Fértil el Suelo  
Comodo el Sitio  
y Leal el Pueblo

**TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO / VIVIENDA**

● COMPATIBLE      ◉ CONDICIONADO      X PROHIBIDO

**CENTRO DE POBLACION**

GENERICO	TIPO ESPECIFICO	CATEGORIA	MODALIDADES							ZONAS DE USOS PREDOMINANTES																																								
			INTENSIDADES							EADT	ZHDB1	ZHDB2	ZHDMB	ZHDM	ZHDMA	ZHA1	ZHAM	ZHA2	ZUMA	ZUM	ZUMB	ZCSL	ZCSR	ZIL	ZEUEC	ZEURD	ZEUCA	ZEUSA	ZEUCT	ZEUAS	ZIU2	ZPC	CU	SCU	ZE ANP			ZE PE		ZEUR										
			DENSIDAD v/Ha	LOTE	MINIMO	m <sup>2</sup>	maximos	minimo	maximo																										ZN	ZA	PER	PEP	ZE PRG	ZEUR1	ZEUR2	ZEUR3								
			RANGOS	m <sup>2</sup>	COS	CUS	CPS	ALTURA AL FRENTE	Zna																										ZNb	Zad														
HABITACIONAL	UNIFAMILIAR	CAMPESTRE AGROPECUARIO	MUY BAJA	MENOR A 4	2500 Y MAS	2500	0.40	0.80	0.30	MMSV ó 2 N ó 6 m	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	X	○	○	○	○	○	○	X	○	○	○	X	X	X	X	○	X	X	X	X							
		CAMPESTRE URBANO	BAJA	DE 4 A 10	MENOS DE 2500 A 600	600	0.40	0.80	0.30	MMSV ó 2 N ó 6 m	X	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	X	○	○	○	○	○	○	X	○	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
		RESIDENCIAL	MEDIA BAJA	MAS DE 10 A 20	MENOS DE 700 A 200	200	0.50	1.00	0.25	MMSV ó 2 N ó 6 m	X	X	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	X	○	○	○	○	○	○	X	○	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
	UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR RCM	MEDIO	MEDIA ALTA	MAS DE 30 A 40	DE 200 A 150	150	0.55	1.65	0.23	MMSV ó 3 N ó 9 m	X	X	X	X	●	●	●	●	○	○	○	○	○	X	○	○	○	○	○	X	○	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
			ALTA	MAS DE 40 A 50	MENOS DE 150 A 120	120	0.60	1.80	0.20	MMSV ó 3 N ó 9 m	X	X	X	X	X	●	●	●	○	○	○	○	○	X	○	○	○	○	○	X	○	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
		INTERES SOCIAL	ALTA MEDIA	MAS DE 50 A 60	MENOS DE 105 A 67.5	67.50	0.70	2.10	0.15	MMSV ó 3 N ó 9 m	X	X	X	X	X	X	●	●	○	○	○	○	○	X	○	○	○	○	○	X	○	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	POPULAR	MUY ALTA	HASTA 75	MENOS DE 120 A 105	105	0.60	1.80	0.20	MMSV ó 3 N ó 9 m	X	X	X	X	X	X	●	●	○	○	○	○	○	X	○	○	○	○	○	X	○	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	MULTIFAMILIAR RCP RCM	MEDIO	MEDIO	DE 30 A 50	MENOS DE 200 A 120	120.00	0.65	3.25	0.18	MMSV ó 5 N ó 15 m	X	X	X	X	●	●	●	●	○	○	○	○	○	X	○	○	○	○	○	X	○	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	MULTIFAMILIAR CVC RCM	INTERES SOCIAL	MUY ALTA	HASTA 180	135 <sup>mas</sup>	67.50	0.70	3.50	0.15	MMSV ó 5 N ó 15 m	X	X	X	X	X	X	●	●	○	○	○	○	○	X	○	○	○	○	○	X	○	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR CVC RPP RCP RCM	MUY ALTA	HASTA 120	DE 105 A 67.5	67.50	0.70	1.40	0.15	MMSV ó 2 N ó 6 m	X	X	X	X	X	X	X	●	○	○	○	○	○	X	○	○	○	○	○	X	○	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

**DISPOSICIONES DE OBSERVANCIA PARA EL CONTROL, VIGILANCIA, ADMINISTRACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE USOS DE SUELO**

**16.2.1.1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN COS.** Es el factor numérico porcentual por medio del cual se determina la máxima medida de superficie del terreno de un predio que en un plano horizontal puede ser ocupada sobreponiéndole todas las áreas construidas extendidas horizontalmente desde cualquier nivel o altura proyectadas verticalmente sobre dicho terreno. Para efectos de esta norma, se entenderá que la superficie del terreno de un predio será la indicada en la Constancia de Alineamiento vigente del predio que se trate. Los aleros, marquesinas o volados construidos no calificaran para determinar el área ocupada siempre y cuando; no rebasen 60 centímetros de ancho saledizo del parámetro vertical de referencia; no se construyan espacios cerrados habitables interiores sobre dichos volados; sean marquesinas, aleros o balcones sobre la vía pública. Tampoco calificaran las cubiertas de mayor medida que la indicada en el párrafo anterior, que se construyan para protección como cocheras, terrazas, porches, cobertizos, andadores e incluso albercas o similares siempre y cuando: - Por lo menos la mitad del número de caras laterales que quedan entre espacio que techan y el piso del área techada, se encuentren libres de paramentos construidos y/o de mecanismos que brinden opción de cortar la continua ventilación en algún momento. - Que dichas caras den a espacios netamente abiertos a la atmosfera como patios, jardines o la vía pública, no cuentan como tales las colindancias hacia otros predios particulares. - Que dichas caras abiertas a la ventilación sumen una superficie neta mínima equivalente a la superficie que techan la cubierta. - Que se propicie una ventilación cruzada directa y continua, pero que dicha ventilación no sea en caras que hagan esquina. - Que sobre dichas cubiertas no se construyan espacios interiores habitables. La superficie resultante del COS podrá incrementarse hasta un 25% si el predio en cuestión queda formado en esquina con vías públicas o privadas. Las disposiciones normativas vigentes en nuestro sistema jurídico que se refieran a la iluminación y ventilación naturales como dimensiones mínimas horizontales y verticales, de patios u otro tipo de espacios abiertos, deben cumplirse y tendrán superioridad de aplicación sobre el derecho de intensidad que indique el COS.

**16.2.1.3. COEFICIENTE DE PERMEABILIDAD CPS.** Factor numérico que multiplicado por el área total del predio, determina la superficie total que deberá quedar libre de construcción, techo, pavimento, sótano, o de cualquier material impermeable que cubra el terreno natural de un predio, expresada en un factor que multiplicado por el área del predio indique la parte proporcional de la superficie mínima de ese predio que debe ser permeable. Área que se cubrirá con capa vegetal ajardinada o con tratamiento que garantice fehacientemente su permeabilidad para que permita la recarga de mantos acuíferos.

**De la Ley 241 de Desarrollo Urbano Ordenamiento Territorial y Vivienda del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave**

**Artículo 80.** La autorización de las fusiones, subdivisiones y servidumbres, relotificación y lotificaciones de cualquier predio en el territorio estatal tendrá por objeto regular que los actos, contratos y convenios en materia inmobiliaria cumplan con lo previsto en esta Ley y demás disposiciones legales aplicables, así como los programas de desarrollo urbano vigentes, y garantizar la existencia de la infraestructura, las áreas verdes y el equipamiento de los centros de población. Artículo 83.- .... Las dimensiones mínimas de lotes para vivienda unifamiliar serán de ciento cinco metros cuadrados, con un frente de siete metros lineales, y sólo en desarrollos habitacionales de interés social se permitirá el lote de ocupación unifamiliar cuyas dimensiones mínimas

**16.2.1.2. COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN CUS.** Coeficiente de utilización del suelo: Es un factor numérico que al multiplicarlo por la superficie del terreno determina la máxima superficie construida que puede edificarse dentro de un predio determinado. La edificación comprende la totalidad de las áreas cubiertas incluyendo los espesores de muros perimetrales, pórticos, verandas, balcones, aleros y volados. En el cálculo de esta superficie total de construcción no se incluyen: albercas, andadores, banquetas, jardines, instalaciones deportivas y estacionamientos que sean descubiertos de techumbres de cualquier tipo.

**EADT** Especie Arbórea Determinada al Terreno. Es la determinación de dotación mínima de especies arbóreas por cada cien metros cuadrados de terreno o fracción de un predio, medida que será indicada por la Coordinación de Ecología Medio Ambiente o la dependencia municipal equivalente y facultada en la materia. Deberán considerarse las condiciones ambientales de superficie disponible y su convivencia con el uso de suelo.

**ALTURA** En cada recuadro se indican enlistadas tres circunstancias específicas, debe aplicarse la que suceda primero; Arriba MMSV indica la medida media de la sección vial a la que da frente el predio; En medio # N indica el número de niveles de piso de construcción; Abajo # m. indica la cantidad de metros de altura a partir del nivel de piso de la banqueta, sobre el plano vertical del alineamiento

Esta altura máxima podrá incrementarse en razón igual a la distancia que se remeta el paramento de la edificación quedando libre de construcción la porción del terreno resultante.

La altura se toma a partir del nivel de piso de banqueta en la parte media del frente del predio.

**Lote mínimo RANGOS** Los rangos para lote mínimo en metros cuadrados por cada categoría están referidos en proporción a cada vivienda, por lo que dicha proporción es aplicable a vivienda plurifamiliar y multifamiliar.

**RCP** Para efectos de este instrumento se entenderá como Régimen de Copropiedad de un Predio, cuando dicho predio o lote cumpla con todas y cada una de las siguientes condiciones; pertenencia de forma indivisa a dos o más personas que tengan una asignación horizontal y alícuota de terreno para cada uno; que solamente puedan tener en común el predio mismo y/o un muro medianero que inhiban la subdivisión de dicho predio conforme a la Ley, pudiéndose servir y disfrutar de lo común de acuerdo o según se acuerde sin contravención legal; por lo tanto no compartirán áreas comunes para ningún tipo de actividad de sus habitantes usufructuarios; En todas las áreas otorgadas y cumplidas por el mínimo de superficie de terreno por cada una de las partes

sean de sesenta y siete metros con cincuenta decímetros cuadrados de superficie y cuatro metros con cincuenta centímetros lineales de frente, siempre que sobre el mismo exista una vivienda estructuralmente independiente o, en su caso, se demuestre fehacientemente que el adquirente o el desarrollador ha recibido crédito para su construcción inminente. Las dimensiones mínimas de lotes para viviendas multifamiliares serán de ciento ochenta metros cuadrados, con un frente de doce metros lineales, en agrupación de cuatro viviendas o hasta seis, dos en cada nivel; estos conjuntos contarán con un cajón de estacionamiento por vivienda, resueltos hacia el interior del lote o en bolsas de estacionamiento. Para la enajenación de estas viviendas deberá constituirse el régimen de propiedad en condominio.

Artículo 172. No se requiere licencia para: II. Las subdivisiones cuyas fracciones resultantes tengan frente a vía pública y cumplan con el dimensionamiento del lote que derive de la densidad permitida por el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, que en ningún caso será inferior a 105 metros cuadrados de superficie y 7 metros lineales de frente. Los Notarios podrán efectuar las subdivisiones que les sean solicitadas sin mediar licencia alguna, siempre que el número de fracciones resultantes no sea mayor de 4 fracciones.

Artículo 180. En los casos de autorización de subdivisiones corresponderá a la autoridad que las expide, observar lo dispuesto por la Ley, este Reglamento y/o el Programa de desarrollo urbano vigente, sujetándose a la densidad y tamaño del lote permisible en la zona en que se ubique el predio objeto de solicitud.

Bajo el principio Pro Persona, para los predios de propiedad particular actuales ya constituidos que sean de uso habitacional, podrá aplicarse la densidad de la zona homogénea que corresponda con el Lote Mínimo, independientemente de su ubicación en la ciudad, así mismo la aplicación incluye solamente las modalidades de COS, CUS y CPS que mas convengan al interesado de entre su correspondiente zona o la donde se ubica, sin menoscabo de otras disposiciones.

En todos los casos observado y cumpliendo con el mínimo de superficie de terreno por cada una de las partes según la densidad de población y de construcción que señale el Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial correspondiente vigente.

CVC Con Vivienda Construida, en desarrollos habitacionales. Es condición de permisibilidad

RCM Régimen de Propiedad en Condominio. Es aquel Inmueble construido en un predio de copropiedad, en el que los pisos, departamentos, viviendas, locales, terrenos o naves que lo constituyan, ya sea en forma horizontal, vertical o mixta, pertenecen a dos o más personas, a quienes corresponde una unidad de propiedad exclusiva susceptible de aprovechamiento independiente y los derechos de copropiedad uso y disfrute común de los bienes, áreas y vialidades internas de acceso y salida propia a una vía pública, sujetos a una reglamentación interna de convivencia. Cuando en la Tabla de Compatibilidades de Usos Reservas y Destinos del Suelo de este instrumento se indique RCM, su constitución será condición a que se debe sujetar su autorización, de acuerdo a la ley aplicable para desarrollos habitacionales en alta o muy alta densidad habitacional, con viviendas construidas en un solo cuerpo edificado estructuralmente, cuyos niveles conformen un conjunto de dos o más viviendas verticalmente dispuestas.