



**PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO IZAMAL**

**1 Contenido**

**NIVEL NORMATIVO** .....3

**1. LINEAMIENTOS PARA EL APROVECHAMIENTO TERRITORIAL** .....3

**1.1. DEFINICIONES Y CRITERIOS TÉCNICOS UNIFICADOS**.....3

**1.2. LINEAMIENTOS PARA LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA** .....4

**1.2.1. Área Urbanizada**.....4

**1.2.2. Área Urbanizable**.....5

- **Criterios de Urbanización y Acción Urbanística:** .....5
- **Integración de Infraestructura Verde:** .....5
- **Accesibilidad Universal:**.....5

**1.2.3. Área No Urbanizable** .....5

**1.3. LINEAMIENTOS PARA LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA** .....5

**1.4. MATRIZ DE DETECCIÓN DE IMPACTOS Y MITIGACIÓN** .....6

**1.5. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE DISEÑO VIAL Y MOVILIDAD** .....6

1.5.1. Prohibición de apertura en curvas: .....6

1.5.2. Resguardo vehicular: .....7

1.5.3. Resguardo peatonal: .....7

1.5.4. Visibilidad en Esquinas: .....7

1.5.5. Gestión de Velocidad y Carriles:.....7

**1.6. LINEAMIENTOS PARA LA COMPATIBILIDAD, REGULACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE USOS URBANOS** .....7

**1.6.1. DEFINICIÓN OPERATIVA PARA LA CLASIFICACIÓN DE CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO** 7

**1.7. REGLAS DE APLICACIÓN TÉCNICA Y GESTIÓN** .....9



## PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO IZAMAL

1.7.1.	Regla de Predios Divididos.....	9
1.7.2.	Confort Térmico y Paisaje Urbano.....	9
1.7.3.	Amortiguamiento en Nodos Productivos .....	9
1.7.4.	Procedimiento de Aplicación por Impacto.....	9
1.7.5.	Interpretación y Aplicación de Intensidad .....	10
1.7.6.	Criterios de Compatibilidad:.....	12
1.7.7.	Prevalencia en Zonas Estratégicas: .....	12
1.7.8.	Control y Autorización: .....	12
1.7.9.	Criterios de Compatibilidad para el Uso Mixto .....	12
1.8.	CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN TÉCNICA.....	12
1.9.	INTENSIDAD DE OCUPACIÓN Y RESTRICCIONES CONSTRUCTIVAS .....	13
1.9.1.	Coeficientes de Ocupación y Utilización .....	13
1.9.2.	Altura Máxima y Volumetría .....	13
1.9.3.	Restricciones de Resiliencia y Mitigación.....	14
1.10.	CONTENIDO DEL ESTUDIO Y DICTAMEN DE IMPACTO URBANO (Art. 203-207) .....	14
1.10.1.	Contenido Mínimo (Impacto Bajo).....	14
1.10.2.	Contenido Ampliado (Impacto Medio/Alto)j.....	14
1.10.3.	Matriz de Detección de Impactos y Medidas de Mitigación Obligatorias .....	15
1.11.	OTROS LINEAMIENTOS ASOCIADOS AL ORDENAMIENTO.....	15



## PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO IZAMAL

# NIVEL NORMATIVO

## 1. LINEAMIENTOS PARA EL APROVECHAMIENTO TERRITORIAL

El presente capítulo establece las normas técnicas para la ejecución de las estrategias de desarrollo urbano (Art. 83 LAHOTYDU)

### 1.1. DEFINICIONES Y CRITERIOS TÉCNICOS UNIFICADOS

Para la correcta interpretación, aplicación y dictaminación de las presentes normas, se establecen las siguientes definiciones de carácter obligatorio:

1. **Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS):** Conjunto de soluciones de infraestructura verde y técnicas de ingeniería hidráulica diseñadas para captar, filtrar e infiltrar el agua pluvial en su punto de origen. Su función es imitar los procesos hidrológicos naturales (infiltración y evaporación) para reducir el caudal de escorrentía, recargar el acuífero y mitigar el riesgo de inundaciones urbanas mediante la gestión de escurrimientos in situ sin depender exclusivamente de sistemas de drenaje convencionales.
2. **Sistema de Infraestructura Verde (SPIV):** Sistema de espacios naturales y seminaturales interconectados (corredores biológicos, áreas de donación arboladas y zonas de preservación) que mantienen las funciones ecosistémicas y la biodiversidad en el territorio municipal. Los polígonos que integran esta red son inalienables e inmutables.
3. **Calle Completa:** Estándar de diseño vial que garantiza una movilidad segura, accesible y eficiente para todos los usuarios. Incluye obligatoriamente banquetas libres de obstáculos, infraestructura para movilidad no motorizada (ciclovías), fajas de vegetación para mitigación térmica y diseño universal para personas con discapacidad, en alineación con la NOM-004-SEDATU-2023.
4. **Mitigación Térmica:** Conjunto de acciones orientadas a reducir el efecto de "isla de calor" urbana mediante el incremento de la cobertura vegetal, el uso de materiales de bajo índice de reflectancia y la preservación de corrientes de aire natural en el diseño arquitectónico.
5. **Estudio de Impacto Urbano (EIU):** Documento técnico presentado por el promovente que identifica y evalúa las posibles alteraciones que una obra o actividad puede generar en el entorno urbano, la infraestructura y el medio



## PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO IZAMAL

ambiente, proponiendo las medidas necesarias para impedir, mitigar o compensar impactos negativos.

6. **Dictamen de Impacto Urbano:** Acto administrativo emitido por la autoridad municipal, debidamente fundado y motivado, que determina la viabilidad de un proyecto tras evaluar su compatibilidad e intensidad, estableciendo las condicionantes obligatorias para su desarrollo.
7. **Zona de Pacificación:** Técnicas de diseño vial aplicadas en entornos sensibles (escuelas, hospitales) para forzar la reducción de la velocidad y priorizar la seguridad peatonal.

### 1.2. LINEAMIENTOS PARA LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA

En todas las áreas de la zonificación primaria deberá respetarse la estructura vial del municipio.

#### 1.2.1. Área Urbanizada

- **Infraestructura Existente:** El aprovechamiento del suelo está condicionado a la capacidad real de las redes de servicios. Si el proyecto propuesto rebase la capacidad instalada, el promovente deberá desarrollar la infraestructura de refuerzo necesaria para no afectar el servicio de los usuarios actuales.
- **Movilidad y Seguridad:** Toda acción urbanística en vialidades primarias identificadas en el Nivel Estratégico deberá respetar las secciones viales que garanticen banquetas libres de obstáculos. En zonas de alto flujo peatonal y deportivo, se deberá prever la infraestructura necesaria para reducir riesgos de accidentes.
- **Criterios de Urbanización:** Toda nueva urbanización en áreas de expansión (H2) deberá garantizar la continuidad física de la traza urbana y conexión con las redes matrices. Se priorizará el aprovechamiento de baldíos en zonas consolidadas antes que la expansión periférica.
- **Integración de Infraestructura Verde:** Las acciones de urbanización deben incorporar fajas de vegetación y sistemas de infiltración que respeten la SPIV.
- Las intervenciones en área urbanizada deben priorizar que las intersecciones existentes, al ser rediseñadas, tiendan a proyectarse a 90° para mejorar la visibilidad.



## PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO IZAMAL

### 1.2.2. Área Urbanizable

- **Garantía de Urbanización:** Se prohíbe la edificación en estas áreas sin la dotación previa y completa de servicios (pavimento, agua potable y drenaje pluvial). Toda calle proyectada debe dar continuidad a la red vial municipal.
- **Integración Vial:** No se permitirán desarrollos cerrados que fragmenten la conectividad. Toda calle proyectada debe dar continuidad a la red vial municipal, facilitando la conexión entre barrios y comisarías. En el diseño de nuevas vialidades de estas áreas, se prohíben ángulos de intersección inferiores a 60° (intersecciones en "Y" o "X"). En casos inevitables por la traza urbana, el radio de la curva debe resolverse mediante análisis de trayectorias con software especializado.
- **Criterios de Urbanización y Acción Urbanística:**

Toda nueva urbanización en áreas de expansión (**H2**) deberá garantizar la continuidad física de la traza urbana y la conexión inmediata con las redes matrices de servicios. Se priorizará el aprovechamiento de predios baldíos en zonas consolidadas para fomentar una "Ciudad Viva" y compacta.

- **Integración de Infraestructura Verde:**

Las acciones de urbanización deben incorporar obligatoriamente fajas de vegetación y sistemas de infiltración que respeten los polígonos de protección del Sistema de Infraestructura Verde (**SPIV**).

- **Accesibilidad Universal:**

Toda obra en el espacio público o privado de uso público debe garantizar rutas accesibles libres de obstáculos con un ancho mínimo de 2.0 metros.

### 1.2.3. Área No Urbanizable

- **Restricción:** Se prohíbe la urbanización convencional. Solo se permiten usos de bajo impacto (turismo sustentable, agroindustria artesanal o investigación) condicionados a la instalación obligatoria de **biodigestores** para la protección del acuífero kárstico.

## 1.3. LINEAMIENTOS PARA LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Se establecen las categorías de uso del suelo: : I. Habitacional, II. Servicios, III. Comercial, IV. Industrial, V. Equipamiento Urbano, VI. Infraestructura y VII. Mixto.

[www.izamal.gob.mx](http://www.izamal.gob.mx) ●●●



## PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO IZAMAL

Reglas de Aplicación Técnica:

- **Amortiguamiento:** Franja mínima de 10 metros de vegetación nativa en colindancias industriales.
- **Principio Precautorio:** El impacto del proyecto será determinado por el indicador con el puntaje más alto.
- **Accesibilidad Universal:** Los accesos vehiculares a predios no deben interrumpir el nivel ni la continuidad de la banqueta. Se deben usar rampas laterales con pendiente máxima del 5% si el ancho es reducido.

### 1.4. MATRIZ DE DETECCIÓN DE IMPACTOS Y MITIGACIÓN

Todo dictamen deberá resolver sobre las siguientes condicionantes técnicas:

Tipo de Impacto	Indicador de Alerta	Medida de Mitigación Obligatoria
Movilidad	> 50 viajes diarios / Déficit de cajones	Plan de manejo vial, cumplimiento de radios de giro (R1=6.00m en vialidad con <5% pesados) y mejora de banquetas.
Hídrico	Consumo > 100 m3/mes / Sellado > 70%	Implementación de SUDS.
Ambiental	Ruido > 70 dB / Residuos especiales	Barreras acústicas y gestión de residuos.
Social	Zona NHM / Altura > 12mZona	Adecuación a paleta de colores municipal.

### 1.5. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE DISEÑO VIAL Y MOVILIDAD

**Geometría y Ángulos:** En todo proyecto de vialidad, se debe priorizar que las intersecciones se proyecten a 90°.

**Diseño de Camellones (Fajas Separadoras):**

#### 1.5.1. Prohibición de apertura en curvas:

Los carriles de almacenamiento para vueltas a la izquierda o retornos deben ubicarse obligatoriamente en alineación recta.



## PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO IZAMAL

### 1.5.2. Resguardo vehicular:

No se permitirá la apertura si el camellón no tiene el ancho mínimo para el vehículo de diseño (3.00m mínimo para automóvil convencional DE-335).

### 1.5.3. Resguardo peatonal:

Toda apertura debe garantizar una faja de resguardo peatonal de más de 2.00m (óptimo) o un mínimo absoluto de 1.50m.

### 1.5.4. Visibilidad en Esquinas:

Se prohíbe colocar mobiliario o vegetación alta en la "franja de mobiliario" dentro de los 7.50 metros previos a la guarnición de la vía transversal para asegurar la visibilidad de parada.

El camellón deberá tener un nivel inferior al de rodamiento vehicular para aprovechar el SUDS

### 1.5.5. Gestión de Velocidad y Carriles:

Vialidades Primarias (50 km/h): Ancho de carril de 3.00 metros.

Vialidades Secundarias (30-40 km/h): Ancho entre 2.80 y 3.00 metros.

Zonas de Pacificación: En entornos escolares o parques, velocidad máxima de 20 km/h con implementación obligatoria de estrechamientos o circulación en zigzag.

## 1.6. LINEAMIENTOS PARA LA COMPATIBILIDAD, REGULACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE USOS URBANOS

### 1.6.1. DEFINICIÓN OPERATIVA PARA LA CLASIFICACIÓN DE CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO

Para clasificar inequívocamente la categoría de uso principal de un predio, edificio o establecimiento, cualquier ciudadano o autoridad deberá aplicar la siguiente regla de decisión basada en la actividad principal que en él se desarrolla:

- 1. Identifique la actividad principal que se realiza en el predio o edificio. Esta es aquella que define su función esencial, consume la mayor parte de su área o genera su carácter predominante.
- 2. Con la actividad principal definida, aplique la siguiente clave clasificatoria:



## PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO IZAMAL

- I. HABITACIONAL: Si la actividad principal es alojar personas de manera permanente o semipermanentemente en unidades de vivienda, con o sin fines de lucro. Incluye desde una casa hasta una posada familiar pequeña.
- II. DE SERVICIOS: Si la actividad principal es prestar servicios profesionales, personales, educativos básicos o de asistencia social directa, típicamente a escala de barrio, sin involucrar venta al menudeo de productos físicos de manera principal. Ejemplos clave: consultorio, taller de costura, guardería.
- III. COMERCIAL: Si la actividad principal es la venta al público de productos terminados (menudeo o mayoreo) o la prestación de servicios de hospedaje (hoteles) o alimentación y esparcimiento pagados (restaurantes, bares). El ánimo de lucro a través del intercambio comercial es central.
- IV. INDUSTRIAL: Si la actividad principal es la transformación física, manufactura, elaboración, ensamblaje o reparación mayor de materiales, productos o maquinaria, o el almacenamiento masivo como fin en sí mismo (logística). Se distingue por el uso intensivo de maquinaria, procesos de producción y/o el manejo de volúmenes significativos de insumos y productos.
- V. EQUIPAMIENTO URBANO: Si la actividad principal es prestar un servicio público, social, cultural, educativo superior, de salud, de seguridad, deportivo o religioso a la comunidad, gestionado predominantemente por entidades públicas o instituciones privadas sin fines de lucro primarios. Su carácter es de acceso público y beneficio colectivo.
- VI. INFRAESTRUCTURA: Si la actividad principal es la operación, mantenimiento o soporte de redes, sistemas o servicios técnicos fundamentales para el funcionamiento de la ciudad. Son instalaciones que gestionan flujos (aguas, energía, residuos, transporte) más que atender directamente al público de manera constante.
- VII. MIXTO: Si en el mismo predio o edificio coexisten dos o más de las actividades principales antes descritas de forma permanente y autorizada, y ninguna es claramente accesoria o subsidiaria de la otra. Nota: La compatibilidad entre usos debe verificarse en la Matriz de Compatibilidad correspondiente.



## PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO IZAMAL

### 1.7. REGLAS DE APLICACIÓN TÉCNICA Y GESTIÓN

#### 1.7.1. Regla de Predios Divididos

Cuando un predio o tablaje presente secciones en dos o más zonas, aplicarán las densidades y coeficientes (**COS y CUS**) de la zona donde se ubique al menos el **50% del predio**, o en su defecto, la mayoría de éste.

#### 1.7.2. Confort Térmico y Paisaje Urbano

**Mitigación de Calor:** En áreas comerciales y estacionamientos, se exigirá la provisión de sombra (preferentemente vegetación nativa) para mitigar islas de calor, especialmente en zonas de espera peatonal y paraderos.

**Imagen Urbana:** En la **ZAE-03 (Conservación Activa)**, las intervenciones deben respetar la volumetría y el paisaje histórico, evitando elementos visuales que rompan con la identidad del Pueblo Mágico.

#### 1.7.3. Amortiguamiento en Nodos Productivos

En las colindancias entre zonas de impacto industrial/logístico (como el **CSI Kimbilá**) y zonas habitacionales, se deberá respetar una franja mínima de amortiguamiento de vegetación nativa de 10 metros lineales dentro del predio de mayor impacto.

#### 1.7.4. Procedimiento de Aplicación por Impacto

Para asignar un aprovechamiento conforme a la **Tabla de Clasificación por Impacto Urbano y Escala** (ubicada en el Capítulo Estratégico), la autoridad aplicará los siguientes lineamientos operativos:

1. **Ponderación Obligatoria:** Todo proyecto deberá ser evaluado bajo los indicadores de Movilidad, Ambiente, Social e Infraestructura definidos en la matriz estratégica.
2. **Criterio de Nivel Máximo (Principio Precautorio):** La clasificación final del proyecto (**Micro, Bajo, Medio o Alto Impacto**) será determinada por el indicador que registre el puntaje más alto.
3. **Clave de Clasificación Final**
  1. Micro Impacto: Todos los indicadores  $\leq 1$  punto.
  2. Bajo Impacto: Máximo 2 puntos en cualquier indicador.
  3. Medio Impacto: Máximo 3 puntos en al menos un indicador.



## PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO IZAMAL

4. Alto Impacto: Al menos un indicador con 4 puntos.

4. **Vinculación Vial por Intensidad:** Los proyectos dictaminados como **Alto Impacto** solo podrán ubicarse con frente a la Red Vial Primaria proyectada en el Nivel Estratégico.

### Principios de Ponderación

#### 1. Jerarquía de impactos:

- Aspectos Ambientales y de Movilidad tienen peso crítico (ejemplo: 4 puntos en emisiones = Alto Impacto automático).

#### 2. Umbrales escalables:

- Basados en estándares OCDE:
  - *Micro:* Actividades de subsistencia.
  - *Alto:* Operaciones con impacto metropolitano o regional.

#### 3. Valoración cualitativa:

- Indicadores como Seguridad ciudadana o Accesibilidad requieren auditorías in situ (guías ONU-Hábitat).

### Fuentes:

- ONU-Hábitat (2023). *Urban Impact Assessment Toolkit*.
- OCDE (2022). *Environmental and Social Thresholds for Land Use*.
- ISO 37120:2018. *Performance Indicators for Smart Sustainable Cities*  
Aplicación Progresiva y Operatividad Técnica

### 1.7.5. Interpretación y Aplicación de Intensidad

1. **Del Alcance de la Permiso:** Todo uso de suelo solicitado que se ubique dentro de los rangos Micro y Bajo Impacto se considera Expresamente Permitido, siempre que la zonificación de la Matriz de Compatibilidad así lo indique. La autoridad municipal tiene la obligación de otorgar la licencia de manera simplificada al no existir una presión significativa sobre la infraestructura pública, sin embargo, deberá cumplir con las restricciones que correspondan, tanto para el predio como el uso del suelo.

[www.izamal.gob.mx](http://www.izamal.gob.mx) ●●●



## PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO IZAMAL

**2. De la Facultad de Condicionamiento:** Cuando un indicador clave se ubique en los rangos de Medio o Alto Impacto, la autoridad municipal está legalmente facultada para Condicionar la licencia. Este condicionamiento no es discrecional; se limitará exclusivamente a exigir medidas de mitigación que devuelvan el indicador a un nivel de Bajo Impacto (ej. requerir una planta de tratamiento privada si el consumo de agua es alto).

**3. Del Principio de Certeza Jurídica:** El ciudadano tiene el derecho de conocer, mediante esta tabla, qué nivel de intensidad genera su proyecto antes de iniciar cualquier trámite. Si el proyecto cumple con los parámetros permitidos para su zona, la autoridad no podrá negar el uso del suelo ni exigir requisitos adicionales a los planteados en este instrumento.

**4. De la Medición Progresiva:** En aquellos indicadores que requieran instrumentación técnica para su verificación (como decibeles o kVA), la autoridad se basará en la Autodeclaración de Buena Fe del ciudadano. La autoridad municipal conservará la facultad de inspección posterior para verificar que lo declarado coincida con la operación real del establecimiento.

- La Tabla de Niveles de Intensidad integra indicadores de vanguardia (como niveles de presión sonora en decibeles o demanda energética en kVA) que responden a estándares internacionales de sostenibilidad y resiliencia urbana. Se reconoce que, a la fecha de emisión de este programa, algunas de estas métricas requieren de equipamiento técnico especializado o convenios institucionales para su medición precisa por parte de la autoridad municipal. No obstante, la inclusión de estos datos no invalida la operatividad del instrumento ni posterga su aplicación, bajo los siguientes criterios:
  - Criterio de Progresividad: El municipio se compromete a la adquisición de tecnología y capacitación de personal para la medición de estos indicadores en el corto y mediano plazo. Mientras tanto, estos valores funcionarán como parámetros de referencia para que el ciudadano e inversionista diseñen proyectos con criterios de bajo impacto.
  - Mecanismo de Autodeclaración: Ante la falta momentánea de equipo municipal, el solicitante podrá presentar, en proyectos de impacto medio o alto, estudios técnicos avalados por peritos o laboratorios certificados que demuestren el cumplimiento de los rangos establecidos en la tabla.
  - Valor Normativo Prevaliente: La ausencia temporal de un dispositivo de medición específico no exime al proyecto de ser clasificado bajo los demás indicadores disponibles (como consumo de agua, metros cuadrados o generación de viajes), los cuales mantienen la plena validez legal para el dictamen de [www.izamal.gob.mx](http://www.izamal.gob.mx)



## PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO IZAMAL

### 1.7.6. Criterios de Compatibilidad:

La coexistencia de funciones se regula mediante la Matriz Integral de Compatibilidad. Los usos se clasifican en Permitidos (**P**), Condicionados (**C**) y No Permitidos (**N**). En usos mixtos, la actividad de mayor impacto define el criterio de autorización.

### 1.7.7. Prevalencia en Zonas Estratégicas:

Las disposiciones de las Zonas de Actuación Estratégica (**ZAE-01 a ZAE-04**) prevalecen sobre la normativa general de la zona base.

### 1.7.8. Control y Autorización:

De acuerdo con el Art. 203, el Dictamen de Impacto Urbano es el instrumento obligatorio para asegurar que los impactos negativos de una actividad se impidan, mitiguen o compensen previo a la autorización.

### 1.7.9. Criterios de Compatibilidad para el Uso Mixto

Para dictaminar un predio como Mixto, se deberán observar los siguientes requisitos técnicos:

- **Regla 70/30:** Ninguna actividad individual debe ocupar más del 70% de la superficie construida, y al menos dos usos distintos deben ocupar individualmente el 30% o más.
- **Compatibilidad por Intensidad de Uso:** La mezcla de usos será compatible siempre que la suma de sus impactos (viajes vehiculares y demanda de infraestructura) sea absorbible por la red de la zona sin degradar la habitabilidad residencial.
- **Independencia Funcional:** Los usos deben contar con accesos diferenciados y áreas de carga/descarga internas que no obstruyan la vía pública.

## 1.8. CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN TÉCNICA

Esta cédula es el instrumento de apoyo para que el funcionario valide la factibilidad del proyecto solicitado por el ciudadano.

PASO	EVALUACIÓN	CRITERIO NORMATIVO
------	------------	--------------------



**PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO IZAMAL**

1. IDENTIFICACIÓN	Actividad Principal	Clasificar según Categorías I a VII (Estratégico).
2. IMPACTO	Aplicación de Tabla de Impactos	Determinar nivel resultante: Micro / Bajo / Medio / Alto.
3. INFRAESTRUCTURA	Capacidad de Red	¿Demanda obra de refuerzo por el promovente? <input type="checkbox"/> SÍ / <input type="checkbox"/> NO
4. MIXTURA	Regla 70/30	¿Cumple con porcentajes y accesos independientes?
5. COMPATIBILIDAD	Intensidad Combinada	¿La suma de impactos es absorbible por la zona?

DICTAMEN FINAL: \_\_\_\_\_

(En caso de Impacto Medio o Alto, deberán anexarse las medidas de mitigación obligatorias para la obtención de la licencia).

## 1.9. INTENSIDAD DE OCUPACIÓN Y RESTRICCIONES CONSTRUCTIVAS

### 1.9.1. Coeficientes de Ocupación y Utilización

**COS:** Define el desplante máximo para asegurar el porcentaje establecido en la tabla de intensidades de ocupación y restricciones constructivas.

**CUS:** Establece la densidad de construcción. Se otorga un incentivo de acuerdo con los límites establecidos en el componente estratégico correspondiente **ZAE-04** (Ruta IK) y Corredores Mixtos, sujeto a la implementación de movilidad activa.

### 1.9.2. Altura Máxima y Volumetría

- **NHM / NHI:** Máximo 2 niveles (7.0m) y sujeción estricta a los parámetros históricos y dictamen del INAH
- **H2 / ZAE-01:** Hasta 4 niveles (15.0m) para optimizar el suelo en nodos estratégicos.



## PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO IZAMAL

### 1.9.3. Restricciones de Resiliencia y Mitigación

- **Gestión mediante SUDS:** Restricción de vertido cero a la vía pública; el drenaje pluvial debe gestionarse internamente mediante sistemas de infiltración natural.
- **Mitigación Térmica:** Es obligatorio incluir arbolado de sombra regional en al menos el 30% del área permeable para combatir la isla de calor.
- **Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN) en Fachada y Banqueta** Para asegurar que la estrategia de "Mitigación Térmica" llegue al nivel de calle, se establece lo siguiente:
  - **Arbolado Obligatorio:** Todo proyecto de edificación nueva o remodelación mayor deberá plantar y mantener al menos un ejemplar arbóreo de sombra (especie nativa) por cada 5 metros lineales de frente de lote.
  - **Continuidad de Sombra:** En los Corredores Urbanos Mixtos (CUM) y ZAE-04, la infraestructura verde en banqueta deberá diseñarse para garantizar un corredor de sombra continuo, siguiendo las fichas técnicas de diseño de "Calle Completa" del nivel estratégico.

### 1.10. CONTENIDO DEL ESTUDIO Y DICTAMEN DE IMPACTO URBANO (Art. 203-207)

Para la operatividad de la zonificación secundaria, todo proyecto marcado como **Condicionado (C)** en la Matriz de Compatibilidad debe someterse al Dictamen de Impacto Urbano, constituye el **Estudio de Impacto Urbano** que sirve de base para que la autoridad emita el Dictamen. Para la evaluación de impactos, se definen los siguientes contenidos técnicos:

#### 1.10.1. Contenido Mínimo (Impacto Bajo)

Memoria descriptiva, acreditación de propiedad, factibilidades de servicios vigentes, plano de emplazamiento y carta compromiso de cumplimiento normativo.

#### 1.10.2. Contenido Ampliado (Impacto Medio/Alto)

1. **Contenido mínimo del Impacto bajo** (Memoria descriptiva, acreditación de propiedad, factibilidades de servicios vigentes, plano de emplazamiento y carta compromiso de cumplimiento normativo).
2. **Estudio de Movilidad:** Análisis de aforos, niveles de servicio y propuesta de integración a la red ciclista/peatonal.
3. **Estudio Hidrológico (SUDS):** Diseño técnico de pozos de absorción y jardines de lluvia para garantizar infiltración total in situ.



## PROGRAMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO IZAMAL

4. **Análisis de Imagen Urbana:** Fotomontajes de integración paisajística y, en su caso, visto bueno del INAH.
5. **Memoria de Infraestructura de Refuerzo:** Proyecto de obras para ampliar la capacidad de servicios si la demanda del proyecto excede la disponible.
6. **Plan de Manejo de Residuos:** Estrategia de disposición para residuos especiales o de gran volumen.
- 7.

### 1.10.3. Matriz de Detección de Impactos y Medidas de Mitigación Obligatorias

Todo dictamen deberá resolver sobre las siguientes condicionantes técnicas:

Tipo de Impacto	Indicador de Alerta	Medida de Mitigación Obligatoria (Condicionante)
<b>Movilidad</b>	> 50 viajes diarios / Déficit de cajones	Plan de manejo vial, bicipuertos y mejora de banquetas perimetrales.
<b>Hídrico</b>	Consumo > 100 m <sup>3</sup> /mes / Sellado > 70%	Implementación de <b>Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS)</b> .
<b>Ambiental</b>	Ruido > 70 dB / Residuos especiales	Barreras acústicas y gestión de residuos (contrato de recolección privada).
<b>Social / Patrimonio</b>	Zona NHM / Altura > 12m	Adecuación a paleta de colores municipal e integración visual y respeto a la escala humana.

### 1.11. OTROS LINEAMIENTOS ASOCIADOS AL ORDENAMIENTO

- **5.1. Certeza Jurídica:** Todas las resoluciones de dictámenes deberán estar debidamente fundadas y motivadas en los indicadores técnicos aquí establecidos. El procedimiento de dictaminación se sujetará a los tiempos de respuesta del Reglamento municipal, operando la negativa ficta en caso de omisión
- **5.2. Vigencia:** Los dictámenes tendrán una vigencia de 24 meses. El incumplimiento de las medidas de mitigación será causal de revocación inmediata de la licencia.
- **5.3. Criterio de Omisión:** Lo que no esté expresamente permitido para la autoridad en este nivel normativo, se considera no facultado para efectos de dictaminación urbana.