

3. Normas generales de desarrollo urbano

3.1 De uso de suelo y aprovechamiento de los recursos

Las regulaciones normativas de uso de suelo están relacionadas con la zonificación general del territorio, y hacen referencia a las zonas que en ella se establecen, indican la compatibilidad y permisibilidad de uso, así como las condiciones generales que habrán de cumplirse para su existencia en la zona. Estas regulaciones normativas se apegan a las normas de uso de suelo, a las áreas urbanas y a las normas generales de ordenación urbana y ecológica de la Ley de Desarrollo urbano del Estado de San Luis Potosí.

Las normas de compatibilidad de cada zona se describen en la siguiente tabla:

| ZONIFICACIÓN USO GENERAL DEL SUELO | PRV | PT | CA | RS | AG | R-1 | R-2 | U-1 | U-2 |
|---------------------------------------|----------------|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|
| | 1 HABITACIONAL | x | x | x | x | x | o | o | o |
| 2 COMERCIO Y SERVICIOS | x | x | x | x | x | o | o | o | o |
| 3 SALUD | x | x | x | x | x | o | o | o | o |
| 4 EDUCACIÓN Y CULTURA | x | x | x | x | x | o | o | o | o |
| 5 RECREACIÓN | x | x | x | x | x | o | o | o | o |
| 6 ALOJAMIENTO | x | x | x | x | x | o | o | o | o |
| 7 SEGURIDAD | x | x | x | x | x | o | o | o | o |
| 8 SERVICIOS FUNERARIOS | x | c | x | c | x | o | o | o | o |
| 9 ESPACIOS ABIERTOS | x | c | c | c | x | o | o | o | o |
| 10 INDUSTRIA ARTESANAL | x | c | x | o | x | o | o | o | o |
| 11 INDUSTRIA PESADA | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| 12 AGROINDUSTRIA | x | x | x | x | x | x | x | x | x |
| 13 INFRAESTRUCTURA | c | c | o | c | c | o | o | o | o |
| 14 AGRÍCOLA | x | c | c | c | o | x | x | x | x |
| 15 PECUARIO | x | x | x | c | c | c | c | c | c |
| 16 FORESTAL | x | c | x | c | x | x | x | x | x |
| 17 MINERO | x | c | x | c | x | x | x | x | x |
| 18 TURISMO | c | c | c | c | x | o | o | o | o |

o = permitido
 x = prohibido
 c = condicionado

Las condiciones generales que deberán cumplirse en las zonas y usos de suelo son:

- El crecimiento de los centros de población será únicamente en las áreas R-2 y U-2.
- Se dotará de obras y servicios urbanos de infraestructura y equipamiento solamente las áreas U-1, U-2, R-1 y R-2; en el resto de las zonas se permitirá únicamente cuando se trate de caminos de acceso y suministro de energía eléctrica y recursos hidráulicos para las actividades agrícolas, pecuarias, forestales, mineras y turísticas que se desarrollen en las zonas compatibles según la tabla anterior.

- Se prohíbe fraccionar, subdividir, relotificar y fusionar con fines de desarrollo urbano los predios de las zonas PRV, AG, CA, RS, y PT.
- Se prohíbe ejecutar cualquier clase de edificación en las zonas PRV y PT, con la excepción de las necesarias para infraestructura, mantenimiento y vigilancia de las mismas zonas y de su patrimonio histórico y cultural. En la zona PT, también son exentas de prohibición las edificaciones para la actividad turística bajo la condición que dicha actividad no genere deterioro a los recursos naturales y se desarrolle en asentamiento humanos preexistentes.
- En la zona PRV se permitirá la actividad turística bajo la condición de que sean recorridos guiados y permanentemente vigilados, y únicamente se podrán ejecutar las edificaciones estrictamente necesarias la vigilancia y resguardo del patrimonio histórico y cultural.
- Se permitirá la actividad eco turística en la sierra de Catorce, únicamente en las zonas PT y RS bajo la condición de no generar deterioro al medio natural. Se consideran dentro de esta actividad el campismo en áreas limitadas, senderismo a pie y a caballo, y bicicleta de montaña en rutas que habrán de establecerse, rapel y escalar.
- Se aplicarán políticas de control a los asentamientos humanos existentes en las zonas PRV, PT y CA; y se prohíbe la fundación de nuevos centros de población.
- Se aplicarán políticas de control a las actividades agrícolas, pecuarias y mineras preexistentes en las zonas PRV, PT y CA.
- En las zonas PRV se restringirá la construcción de nuevos caminos, cualquier obra o actividad que pudiese poner en riesgo la estabilidad de los ecosistemas.
- Se prohíbe la caza y captura de especies de fauna silvestres, así como la recolección y extracción de especies de flora silvestre en las zonas PRV y PT.
- La especificación correspondiente a la zonificación primaria y secundaria del suelo de las áreas de crecimiento se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centro de población correspondiente.
- En las edificaciones de los centros de población se considerará el uso de técnicas y materiales locales.
- Los servicios funerarios en las zonas RS y PT se refieren únicamente a los cementerios actualmente existentes.
- La infraestructura que se permite en la zona CA deberá estar enfocada preferentemente al aprovechamiento de las aguas superficiales, en particular de los escurrimientos pluviales.

- La industria artesanal en la zona RS se ubicará en las proximidades de la carretera estatal, preferentemente próxima a las localidades de Estación Catorce, Estación Wadley y Guadalupe del Carnicero. La que se instalen en la zona PT deberá ubicarse en las proximidades de la carretera estatal o cercanas a alguna de las principales localidades.
- Para efectos de este Plan de Desarrollo Urbano se entiende por Industria Artesanal aquella de manufacturas domésticas y menores que no requieren maquinaria especializada, que no exceda de 400 m² de superficie y que emplea un máximo de 20 trabajadores, como puede ser elaboración de pasteles, dulces, mermeladas, conservas, salsas y similares; costura, bordado, artículos de cerámica, joyería y orfebrería, calzado y artículos de cuero en pequeña escala.
- La industria artesanal se instalará en predios cuya pendiente no sea superior al 8%, que cuenten con acceso vehicular y que no cause deterioro al medio ambiente, tanto en su etapa de construcción como durante su operación.
- Se permitirán la instalación de depósitos de combustible y estaciones de servicio siempre y cuando se ubiquen a una distancia no menor de dos kilómetros del límite de crecimiento urbano de los centros de población y se cumplan los requisitos que las autoridades correspondientes fijen por los conceptos señalados en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí.
- Las normas de compatibilidad y las condiciones al uso del suelo establecidas en el presente Plan de Desarrollo Urbano no eximen del cumplimiento de autorizaciones y permisos indicados en las leyes federales y estatales en materia de desarrollo urbano, medio ambiente, patrimonio histórico, vialidad e infraestructura.

3.2 Infraestructura

Para las áreas urbanas y rurales se establece una dotación de **agua potable** de:

| Tipo de fraccionamiento | Dotación mínima (lt/hab/día) | Dotación máxima (en lt/hab/día) |
|--|------------------------------|---------------------------------|
| Fracc. De habitación popular con urbanización progresiva | 75 | 110 |
| Fracc. de habitación popular | 75 | 125 |
| Fracc. de habitación residencia | 115 | 160 |
| Fracc. de habitación campestre | 150 | 190 |

Se considera como mínimo una descarga a la red del drenaje del 75% de esta dotación.

En la captación hidráulica para usos urbanos, se deberán prever las siguientes medidas:

- Controlar el uso de fertilizantes y pesticidas, para no contaminar o alterar la calidad de los cuerpos hidráulicos.
- No se debe permitir descargas de aguas residuales sin tratamiento previo directamente sobre cualquier cuerpo hidráulico.

- No se debe permitir captaciones de agua abajo de una descarga residual, aun cuando estas sean tratadas.
- El agua captada, antes de su conducción a un centro de población, deberá ser potabilizada.

Para el tendido de la **red hidráulica** de distribución se deberán considerar los siguientes criterios:

- Todo tendido hidráulico deberá ser subterráneo y alojado en una zanja. Sólo en casos excepcionales, se usará tubería de acero en desarrollos superficiales. Cuando el agua tenga propiedades incrustantes se deberá estabilizar desde su captación para evitar daños en la tubería e instalaciones.
- La distancia mínima de separación entre la tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica, deberá ser de 2.50 metros. Toda tubería hidráulica se tenderá por encima de la sanitaria, a una distancia mínima de 0.50 metros.

Para el tendido de la **red sanitaria** se deberán considerar los siguientes criterios:

- Los albañales de servicio se deberán colocar uno por cada predio hacia el colector de la zona, previendo pendientes mínimas del 2%, además de un registro en el interior del predio, en su lindero frontal, y con medidas mínimas de 0.40 x 0.60 metros, por 0.90 metros de profundidad.
- Para la protección del tendido del paso vehicular, deberá haber una profundidad mínima de 0.70 metros, entre nivel de piso y lomo superior de tubería, en diámetros de hasta 0.45 metros. Para diámetros mayores, la profundidad deberá ser hasta de 1.20 metros.

Todo tipo de **planta de tratamiento** deberá estar cercada en su perímetro, y alejada por lo menos a 500 metros de cualquier cuerpo hidráulico importante, para evitar su contaminación. Se deberán emplazar en las partes más bajas del poblado, para facilitar la conexión y operación de los colectores convergentes a ellas. No se deberán construir en suelos friáticos inmediatos, y si es el caso, hacer las obras necesarias para garantizar que no se produzcan filtraciones. Se deberá prohibir cualquier uso recreativo en sus instalaciones o en su entorno inmediato. Se deberá separar, por lo menos, a 100 metros de tiraderos de desechos sólidos.

En cuanto a la **energía eléctrica** se tomarán como mínimo los siguientes índices: vivienda popular de interés social 2.9 KVA/viv, vivienda media 4.7 KVA/viv, vivienda residencial 8.2 KVA/viv, para centros y subcentros de servicios urbanos 882.4 KVA/ha, para industria 1,176 KVA/ha y para espacios públicos 15.3 KVA/ha.

3.3 Equipamiento urbano

Las normas adoptadas para la localización, dosificación y localización del equipamiento corresponden al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDUE, actual Secretaría de Desarrollo Social. En algunos casos estas normas han sido ajustadas para su mejor adecuación al municipio.

El equipamiento urbano se distribuirá en los centros de población conforme a las normas de dotación de las siguientes tablas:

Cuadro No.108 Normas de dotación de equipamiento, nivel básico.

| JERARQUIA URBANA Y NIVELES DE SERVICIO BASICO CON UN RANGO DE POBLACION DE 5000 A 10,000 HAB. | | | |
|--|--------------------------|-------------------------------|--|
| Equipamiento | Unidad | Radio de Servicio Regional | Radio de Servicio Urbano |
| Jardin de Niños | 6 aulas | 1.5 km | 750 mts. |
| Escuela Primaria | 12 aulas | 5 km | 500 mts. |
| Biblioteca Mpal. | 24 aulas | | 1.5 km |
| Casa de Cultura | 758 m ² | 30 km | Centro de Población |
| Centro Social Popular | 250 m ² | 15 km | 1340 a 670 mts. |
| Centro de Salud Rural (poblacion concentrada) | 181 m ² | 5 a 15 km | Centro de Población |
| Puesto de Socorro | 265 m ² | 20 a 30 km | 10 km |
| Centro de Desarrollo Comunitario | 5 aulas | 5 km | 700 mts |
| Plaza de usos Múltiples (tianguis o mercado sobre ruedas) | 60 puestos | 15 km | 750 a 1000 mts |
| Mercado Publico | 60 puestos | | 750 mts. |
| Tienda Rural Regional | 100 tiendas | 10 a 15 km | Centro de Población |
| Agencia de Correos | 1 ventanilla | | 1000 mts |
| Oficina Radiofonica | 1 ventanilla | 30 km | Centro de Población |
| Unidad Remota de Lineas | 1 linea tel. | 5 a 12 km | 2 a 4 km |
| Plaza Civica | explanada m ² | 15 km | Centro de Población |
| Juegos Infantiles | 1250 m ² | | 350 a 700 mts |
| Jardin Vecinal | 2500 m ² | | 350mts |
| Modulo Deportivo | | | 750 a 1000 mts |
| Salon Deportivo | 1000 m ² | 15 km | 1000 mts |
| Palacio Mpal. | Variable | 30 km | Centro de Población |
| Delegación Mpal. | Variable | 15 km | Localidad |
| Cementerio | Variable No. De Fosas | 5 km | Centro de Población Y Por Localidad |
| Comandancia de Policia | 60 m ² const. | 15 km | Centro de Población Y Por Localidad |
| Basurero Municipal | Variable | 5 KM | Centro de Población Y Por Localidad |

Cuadro No.109 Normas de dotación de equipamiento, nivel concentración rural.

| JERARQUIA URBANA Y NIVELES DE SERVICIO | | | |
|--|-------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| CONCENTRACION RURAL DE 2500 A 5000 HAB. | | | |
| Equipamiento | Unidad | Radio de Servicio Regional | Radio de Servicio Urbano |
| Jardin de Niños | 6 aulas | 1.5 km | 750 mts |
| Escuela Primaria | 6aulas | 5 km | 500mts |
| Telesecundaria | 6 aulas | 10 km | 1 km |
| Biblioteca Mpal. | 50 m ² | | 1.5 km |
| Centro de Salud Rural | consultorios | 5 a 15 km | Centro de Población |
| Tienda Conasupo | 50 m ² | | 500 a 1,500 |
| Almacen | 900 m ² | 50 a 250 km | Centro de Población |
| Agencia de Correos | 25.5 m ² | | 1000 mts |
| Oficina Radiofonica o Telefonica | 18.0 M ² | 30 km | Centro de Población |
| Juegos Infantiles | 1250 M ² | 1.5 km | 750 mts |
| Modulo Deportivo | Variable m ² | 15 km | 750 a 1000 mts |
| Cementerio | Variable m ² | 5 km | Centro de Población |
| Basurero Mpal. | Variable m ² | 5 km | Centro de Población |

3.4 Vialidad

Para los proyectos de vialidad regional, se deberá cumplir con las normas establecidas al respecto por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. Para la vialidades interurbanas, se considerara una sección necesaria de 40mts. para carreteras con acotamientos de 2mts. y de 20 para caminos rurales y 8 mts para senderos. Las pendientes recomendadas son de hasta 8% para carreteras, hasta 12% para caminos rurales y más de 12% para senderos. En todos los casos se proyectará circulación en ambos sentidos.