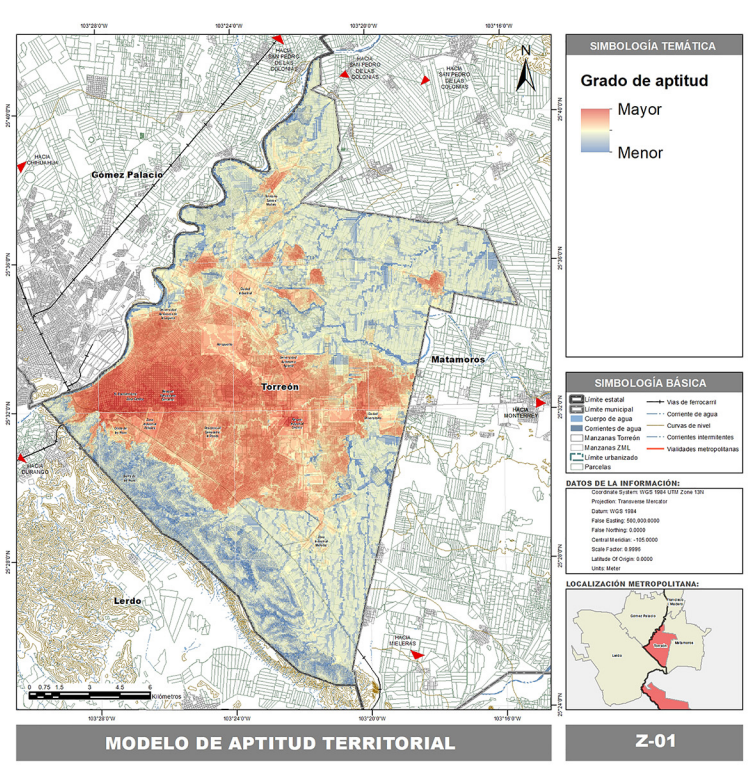


CARTA URBANA

ESTRATEGIAS

MODELO DE APTITUD TERRITORIAL



En la elaboración del modelo de aptitud se retoman temas de cada subsistema en los que se divide el diagnóstico realizado, de tal modo que en términos de cobertura de equipamiento, se consideraron las siguientes variables:

- Asistencia social, con un radio de 500 m, 1,000 m y 1,500 m;
- Comercio y abasto, con un radio de 500 m, 1,000 m y 1,500 m;
- Comunicación, con un radio de 500 m, 1,000 m y 1,500 m;
- Culto, con un radio de 500 m, 1,000 m y 1,500 m;
- Cultura, con un radio de 500 m, 1,000 m y 1,500 m;
- Seguridad y servicios administrativos, con un radio de 500 m, 1,000 m y 1,500 m;
- Recreación y deporte, con un radio de 500 m, 1,000 m y 1,500 m;
- Salud con hospitalización del sector público, con un radio de 1,500 m, 3,000 m y 5,000 m;
- Salud de consulta externa del sector público, con un radio de 500 m, 1,500 m y 3,000 m;
- Educación básica preescolar del sector público con un radio de 500 m, 1,000 m y 1,500 m;
- Educación básica primaria del sector público con un radio de 500 m, 1,000 m y 1,500 m;
- Educación básica secundaria del sector público con un radio de 1,000 m, 1,500 m y 3,000m;
- Educación medio superior del sector público con un radio de 1,000 m, 5,000 m y 10,000m; y
- Educación superior del sector público con un radio de 2,500 m, 5,000 m, 10,000 m, y 15,000 m.

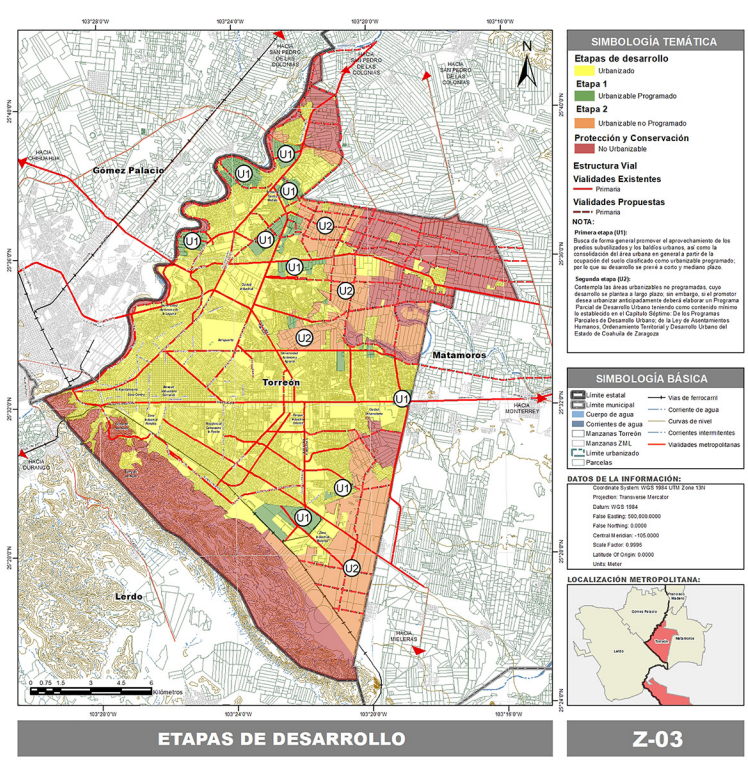
También se tomó en cuenta la concentración de fuentes de empleo y las rutas de transporte público.

Se consideraron los siguientes riesgos identificados en el área de aplicación como valores negativos para la aptitud del desarrollo urbano:

- Zonas con hundimiento;
- Zonas con riesgo por inundación;
- Zonas con pendientes importantes; y
- Zonas con susceptibilidad a deslizamiento de laderas.

Estas variables, junto con las delimitaciones de áreas con valor ambiental fueron las principales variables que arrojaron restricciones y bajos niveles aptitud para el desarrollo urbano. De la construcción del modelo se obtienen zonas con valores diferenciados por el nivel de aptitud territorial para el crecimiento urbano.

ZONIFICACIÓN PRIMARIA Y ETAPAS DE DESARROLLO



Áreas no urbanizables

El área no urbanizable es la superficie que, por su valor ambiental o condición de riesgo, no se incorporará al desarrollo urbano o estará sujeta a restricciones en su aprovechamiento. Dentro de esta zonificación se consideran las áreas de conservación ecológica y de valor ambiental.

Queda prohibido el desarrollo urbano en predios con uso "No Urbanizable" en la Zonificación Primaria. En caso de que algún promotor desee desarrollar en las áreas designadas con tal uso, deberá solicitar de manera justificada la modificación de este Plan Director de Desarrollo Urbano, a través de la elaboración de un Programa Parcial de Desarrollo Urbano y alineado a lo que disponga el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción, así como lo establecido en los Art. 70 -72 de la LAHOTDU del Estado de Coahuila.

1 Art. 3, Fracc. III de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

2 Art. 3, Fracc. II de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

NORMAS

NORMA 1: CRITERIOS DE DEFINICIÓN DE USO DE SUELO, GIROS Y LINEAMIENTOS

Los predios sin uso de suelo asignado, así como cualquier discrepancia sobre el uso de suelo asignado por este Plan Director, podrán solventarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- Los usos de suelo de Corredor Urbano se reservan para predios con frente activo; procurando la continuidad de dichos corredores en caso del desarrollo de nuevos tramos viales.

- En caso de que frente a una vialidad local se presente un porcentaje superior al cincuenta por ciento (50%) del total de los predios con giros comerciales, de servicios o industrias ligeras; cualquiera de los propietarios que se encuentre frente a dicha vialidad podrá optar por un cambio de uso de suelo a Uso Mixto. Quedando a criterio de la Dirección la tipología del Mixto a asignarse según las características de los predios que lo rodean.

- Queda condicionada la autorización de actividades comerciales y de servicios en fraccionamientos de acceso controlado, a presentar a la Dirección General De Ordenamiento Territorial y Urbanismo la anuencia vecinal favorable.

- Quedan condicionadas todos los giros con venta de alcohol en uso de suelo Habitacional Ejidal (HE) a la presentación de la opinión técnica favorable del

NORMA 2: ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO

El área libre de construcción definida como CAS deberá conservarse libre de construcciones permanentes. Se podrá pavimentar con materiales permeables para que se utilicen como andadores, huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos, y se deberá mantener mínimo un 15% de la superficie total del predio como área ajardinada.

Todas las construcciones que desarrollen una intensidad de construcción igual o mayor a 3,500 m² de usos no habitacionales o mixtos y las que desarrollen una intensidad de construcción igual o mayor a 5,000 m² de uso habitacional, deberán implementar un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y de tratamiento de aguas residuales para obtener la licencia de construcción correspondiente.

Todas las construcciones nuevas o ampliaciones que tengan como resultado una superficie de desplante igual o mayor a 1,000 m² deberán contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de agua pluvial de la superficie construida a nivel azotea.

NORMA 3: APROVECHAMIENTO DEL TERRITORIO CON USO DE SUELO ZONA DE CONSERVACIÓN (ZC)

Los usos permitidos en la Zona de Conservación (ZC) se sujetarán a las siguientes disposiciones generales:

- Emplear en su construcción y funcionamiento ecotecnologías;

- Implementar sistemas alternativos de captación de agua pluvial; y

- Construir sobre superficie cubierta preferentemente en zonas sin vegetación natural, sin exceder los siguientes porcentajes de la superficie total del terreno:

Tabla 01 - Lineamientos para el uso de Zona de Conservación (ZC)

Superficie total del terreno (m²)	Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	
Menor a 2,500	0.01	
De 2,500 a 20,000	0.02	
Mayores a 20,000	0.025	

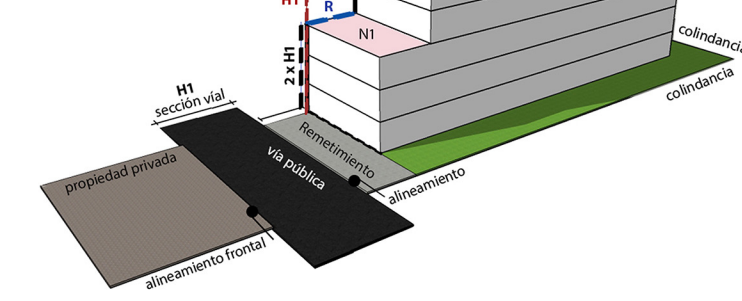
NORMA 4. ALTURAS Y REMETIMIENTOS DE LAS EDIFICACIONES

Lineamientos de diseño urbano

HT=Altura máxima permitida en la zonificación

H1=Sección Vial

R=Remetimiento



En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

NORMA 5. ÁREA CONSTRUIBLE EN USO DE SUELO ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS (AV)

En la zonificación denominada Áreas Verdes y Espacios Abiertos (AV) señalada en el presente Plan Director de Desarrollo Urbano, se podrán autorizar edificaciones con un COS de cero punto cinco (COS = 0.05) y un CUS de cero punto uno (CUS = 0.1).

En dichas áreas, se permitirá la instalación de espacios destinados a la cultura, esparcimiento y recreación; en el caso de los comercios y servicios de bajo impacto se permitirán bajo permiso administrativo temporal revocable o alguna otra figura legal similar.

NORMA 6. EQUIPAMIENTO SOCIAL E INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

Los predios públicos en donde se promuevan o avalen la construcción de equipamiento público y social y/o de infraestructura de utilidad pública y de interés general, obtendrán el uso de suelo requerido, sin importar la zonificación en que se ubiquen.

Los lineamientos que se deberán cumplir para la aplicación de esta Norma son:

- En el caso de proyectos para nuevos equipamientos sociales y/o de infraestructura de utilidad pública y de interés general, en inmuebles de propiedad pública, se podrá optar por el cambio de la zonificación existente por zonificación Equipamiento (E) según la categoría correspondiente.

- En el caso de consolidación y reconocimiento del equipamiento social y/o de infraestructura de utilidad pública y de interés general, se promoverá el mejoramiento y la modernización de los inmuebles. Para ello, se podrá optar por la modernización de sus edificaciones, realizar ajustes parciales y/o totales e incluso seleccionar cualquier Uso del Suelo permitido, según las distintas clasificaciones de Equipamientos.

NORMA 7. OBLIGACIONES EN MATERIA DE CONTINUIDAD DE LA TRAZA URBANA Y ESPACIO PÚBLICO

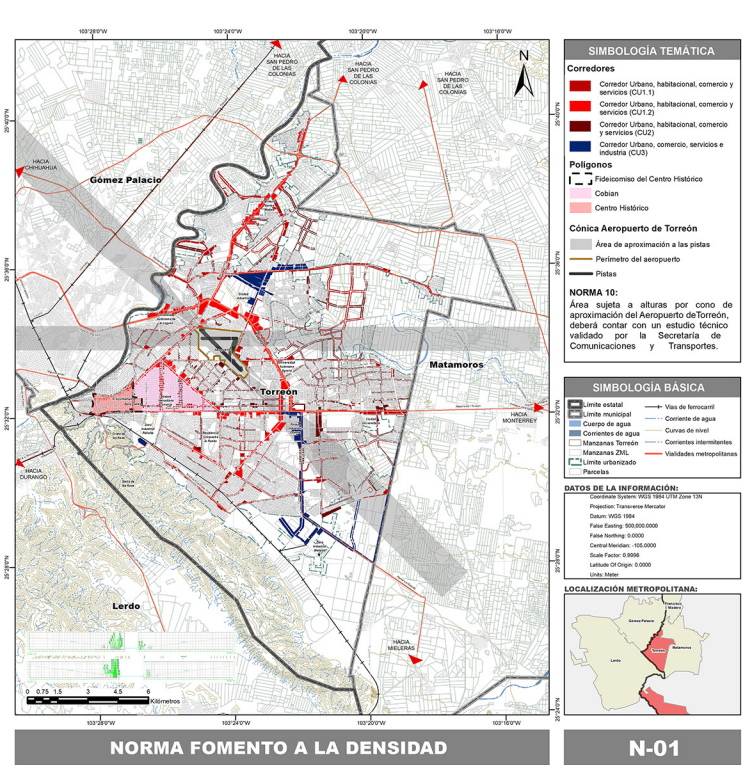
Es de obligatoriedad para todos los nuevos fraccionamientos o desarrollos que busquen contar con una licencia o permiso de construcción cumplir con los siguientes criterios:

- Los espacios públicos que se desarrollen como parte de las áreas de cesión de destinos deberán estar ubicado al frente y tener acceso público desde la vialidad de mayor jerarquía en la que se encuentre el predio y deberá contar con un diseño de accesibilidad universal.

- El respeto de los ejes y derechos de vías de las vialidades de acuerdo con lo que se establece en la estrategia vial.

En caso de que no se acredite de manera satisfactoria, la autoridad competente no otorgará la constancia de terminación de obras.

NORMA 8. FOMENTO A LA DENSIDAD



Los promoventes con predios localizados dentro de las zonas de aplicación de la Norma 8: Fomento a la Densidad, que deseen construir a mayor altura de los niveles permitidos y que cumplan con los siguientes criterios:

- Contar con una superficie mínima igual o mayor a 500 m²;
- Aplicable a predios con uso de suelo Corredores Urbanos CU 1.1, CU 1.2, CU 2 y CU 3; así como los predios que se localcen en el polígono conformado por las Colonias Primitivo Centro, Primero, Segundo y Tercero de Cobián; las cuales conforman el Centro Histórico y Centro Urbano de Torreón.
- No podrán acceder a esta norma los predios que se encuentren dentro de la cónica de aproximación al Aeropuerto Internacional de Torreón, señalado en el apartado Norma 10. Área sujeta a alturas por cónica de aproximación del Aeropuerto de Torreón.
- En caso de solicitar más niveles a los indicados como "Niveles máximos con Norma 8", se deberá acompañar dicha solicitud de un Estudio de factibilidad, incluyendo un Estudio de Impacto Urbano, con base en el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción en el Artículo 252.
- Al adquirir los derechos de edificabilidad correspondientes, los lineamientos aplicables al predio

- Al adquirir los derechos de edificabilidad correspondientes, el CUS aplicable al predio se adecuará a partir de la siguiente formula:

CUS = COS x (Niveles permitidos + Niveles adquiridos)

- La adquisición de más niveles de construcción no exenta al promotor de respetar la Norma 4: Alturas y remetimientos de las edificaciones.
- Al comprobar que se implementaron sistemas alternativos en el proyecto, el promotor podrá acceder a una disminución en el CAS mínimo de 0.15.

- Comprobar que se cumple con los porcentajes máximos establecidos para vivienda multifamiliar enunciados en el apartado de Lineamientos para los usos del suelo, según el uso de suelo del predio a intervenir; y

- Realizar la aportación económica siguiendo los requerimientos establecidos en Ley de Ingresos Municipal, a partir de la fórmula propuesta en este Instrumento en el apartado de Instrumentación – Pago por derechos de edificabilidad.

NORMA 9. REAGRUPAMIENTO PARCELARIO

Aplicable cuando se requiera la reconfiguración de la estructura parcelaria existente en los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o rurales, incluyendo, en su caso, la atención a asentamientos de origen irregular.

Su aplicación en el municipio se guiará por lo establecido en la LAHOTDU del Estado de Coahuila, Sección Cuarta: Del Reagrupamiento Parcelario, cumpliendo con lo mencionado en el Artículo 64, 65 y 69 de dicha Ley.

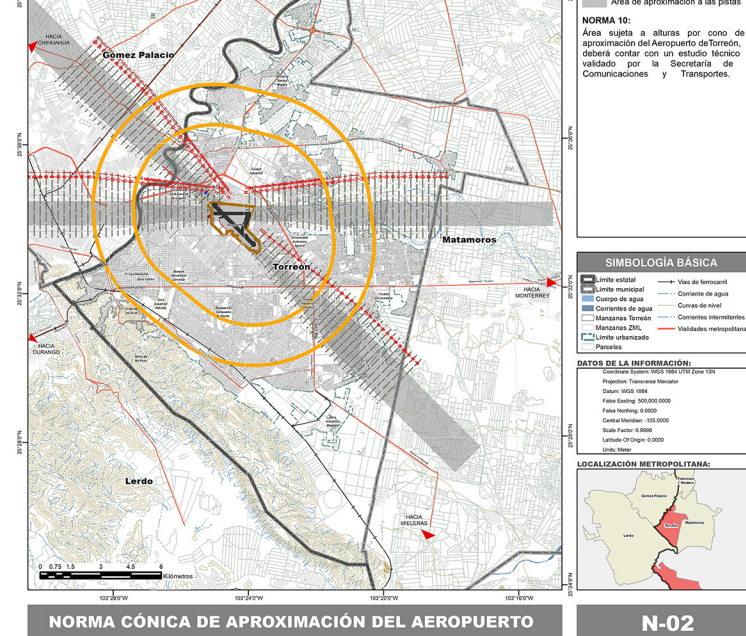
El reagrupamiento parcelario se sujetará a las siguientes normas, con base en el Artículo 150 de la LAHOTDU del Estado de Coahuila:

- Cumplir con las determinaciones del plan o programa de desarrollo urbano y contar con un dictamen de impacto urbano;
- La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión o instrumento legal que garantice la distribución equitativa de beneficios;
- La habilitación con infraestructura primaria, y en su caso, la urbanización y la edificación se llevará a cabo bajo la responsabilidad del fiduciario o titular de la gestión común;
- Solo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación con infraestructura primaria, salvo en los casos en que se trate de proyectos progresivos autorizados con base en la legislación vigente;
- La distribución de cargas y beneficios entre los participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, que formulará el promovente del reagrupamiento de predios.

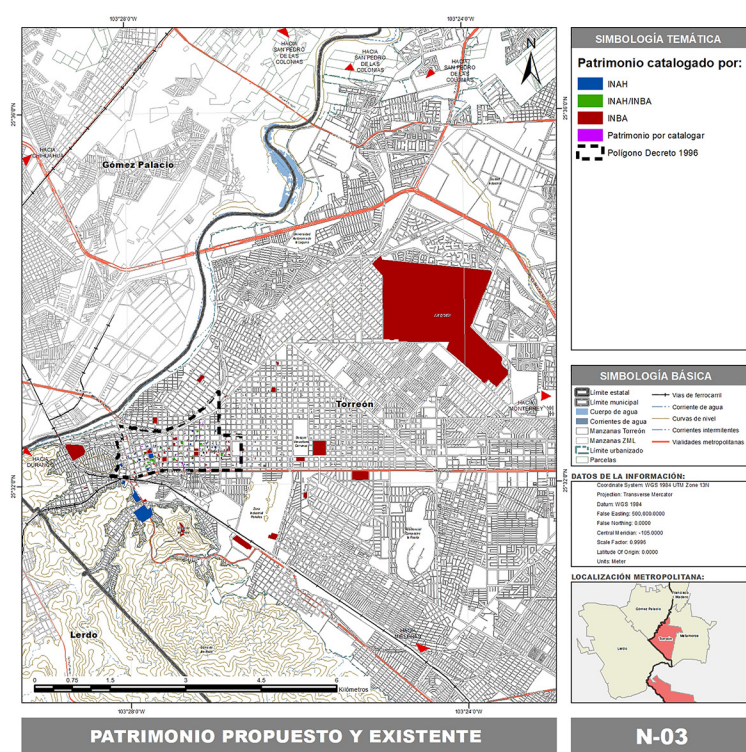
La metodología de valuación del suelo e inmuebles aportados deberá tener en cuenta las normas de ordenamiento territorial vigente antes del proyecto, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstos en el Programa Parcial correspondiente.

La Dirección General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo determinará los mecanismos de administración y desarrollo de los predios sujetos al reagrupamiento, garantizando la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del proyecto, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración.

NORMA 10: CÓNICA DE APROXIMACIÓN DEL AEROPUERTO

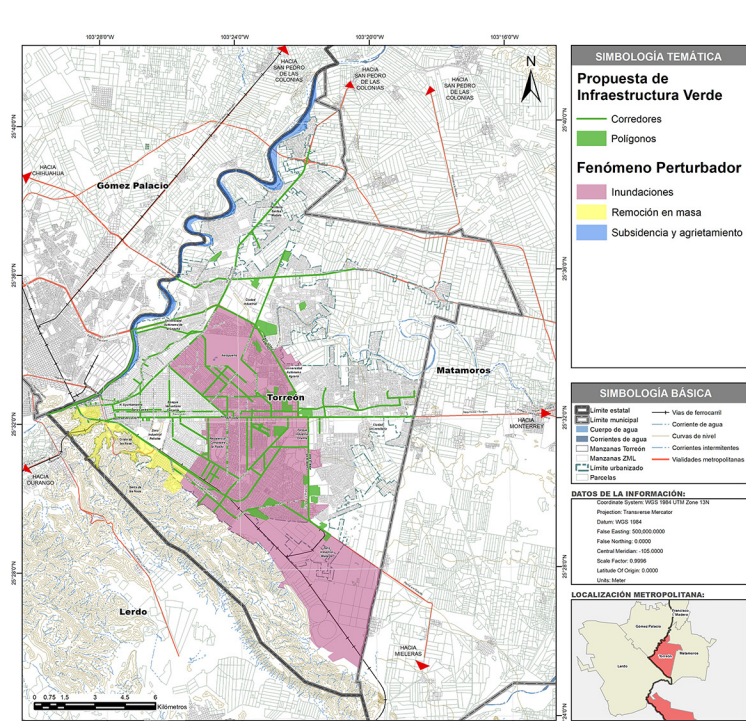


NORMA 11. CONSERVACIÓN DE INMUEBLES DE CARÁCTER PATRIMONIAL



NORMA 12. MITIGACIÓN DE RIESGOS DE DESASTRES

Serie de estudios y acciones en materia de mitigación de riesgo de desastres que deberán observar los desarrollos o fraccionamientos que pretendan ocupar zonas susceptibles a cada tipo de riesgo, de acuerdo con lo que establece el Atlas Municipal de Peligros y Riesgos:



NORMA 13. ÁREAS VERDES DE PROPIEDAD PRIVADA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 156 de la LAHOTDU del Estado de Coahuila de Zaragoza, en las acciones urbanísticas distintas a los fraccionamientos que impliquen el desarrollo de una superficie construida igual o mayor a 2,000 m², se deberá destinar exclusivamente para áreas verdes el 10% cuando el uso sea predominantemente habitacional y el 5% en el caso de usos comerciales, industriales o de servicios, quedando a cargo del promotor el mantenimiento de las mismas.

Estas áreas son una amenidad urbana desarrollada, mantenida, administrada y operada en todos sus aspectos por un promotor privado y consiste en espacios públicos abiertos en forma de plazas, jardines, o cualquier otra forma de espacio público de recreación, diseñado para tales efectos sin restricciones de uso o tránsito.

NORMA 14. ARBOLADO

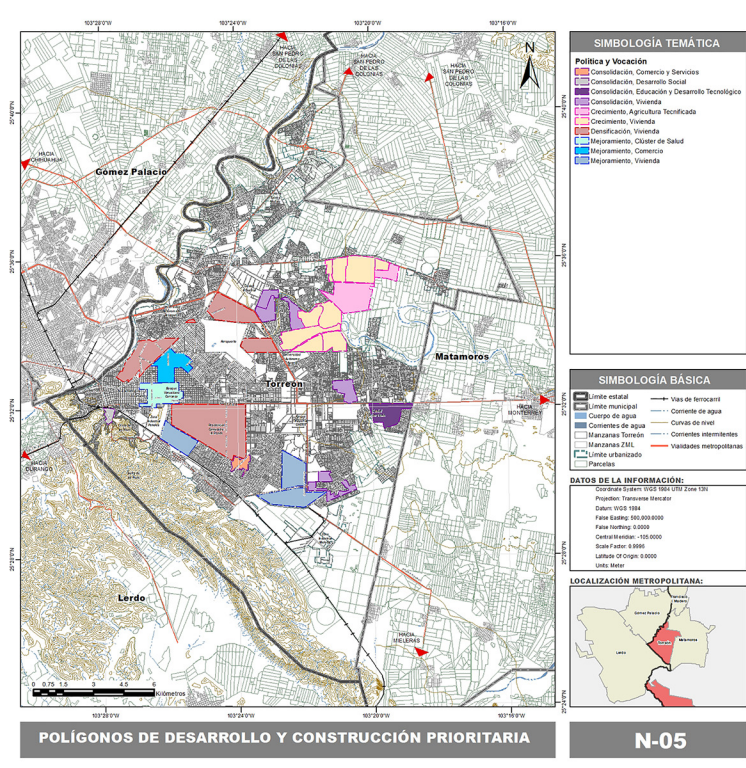
La jardinería en las banquetas ocupará como mínimo el 33.0% de la sección de éstas sin contar con el ancho de la guarnición y deberá interrumpirse 8 metros antes del cruce de vialidades.

La plantación de árboles en banquetas y espacios públicos deberá atender lo dispuesto en los artículos 394 y 392, respectivamente, del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón.

Todos los nuevos fraccionamientos o desarrollos deberán arborizar los parques, camellones y banquetas que desarrollen, a una distancia máxima de 6 m lineales o para cumplir con el criterio de contar con un árbol por cada 80 m², los cuales deberán estar equitativamente distribuidos.

En general, para la plantación de árboles y acciones similares deberá atenderse lo que se dispone en la materia el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción de Torreón, sobre todo el Anexo 3 Especies de Arbolado; así como garantizar su riego a partir de infraestructura para agua tratada.

NORMA 15. POLÍGONOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIOS

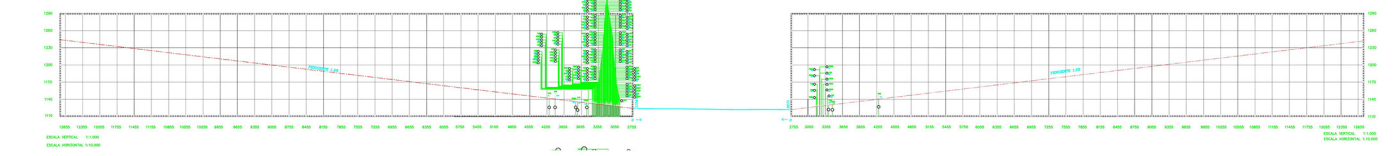


NORMA 10: CÓNICA DE APROXIMACIÓN DEL AEROPUERTO

La presente norma es aplicable a todos los predios, sin importar su zonificación, que se encuentren dentro del polígono determinado en este mapa, como Área Sujeta a Alturas por Cono de Aproximación (ASACA), por lo que todo proyecto que se pretenda desarrollar en esta área deberá contar con un estudio técnico, validado por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT), que demuestre que no interfiere con la zona de protección del espacio aéreo, tal como lo indica el artículo 44 de la Ley de Vías Generales de Comunicación, los artículos 41 y 64 de la Ley de Aeropuertos y el artículo 29 del Reglamento de la Ley de Aeropuertos.

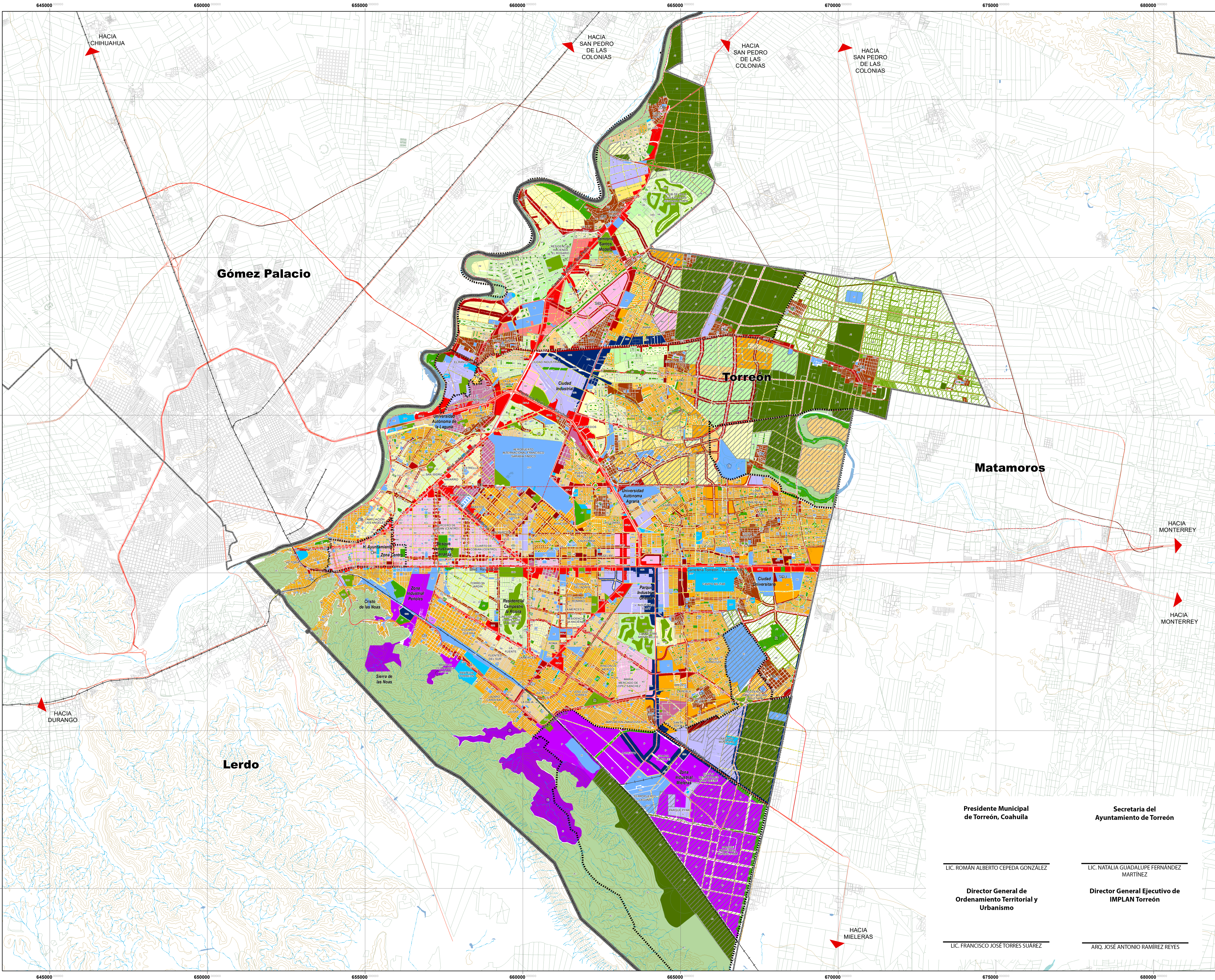
Este trámite se realiza a través de la Ventanilla Única de Servicios de la Dirección General de Aeronáutica Civil o por internet. Este dictamen positivo será un requisito para tramitar licencias de construcción que emita el R. Ayuntamiento de Torreón.

CORTE CÓNICA DE APROXIMACION DEL AEROPUERTO

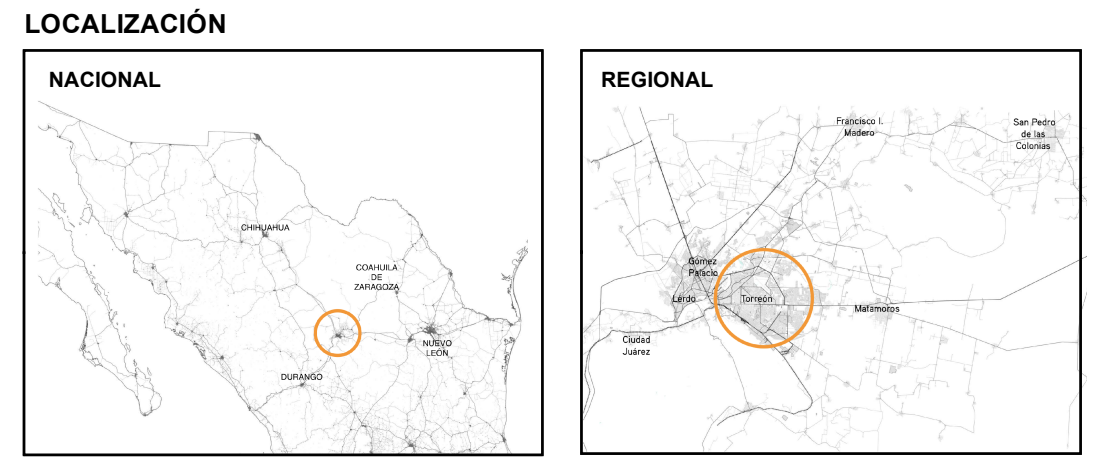
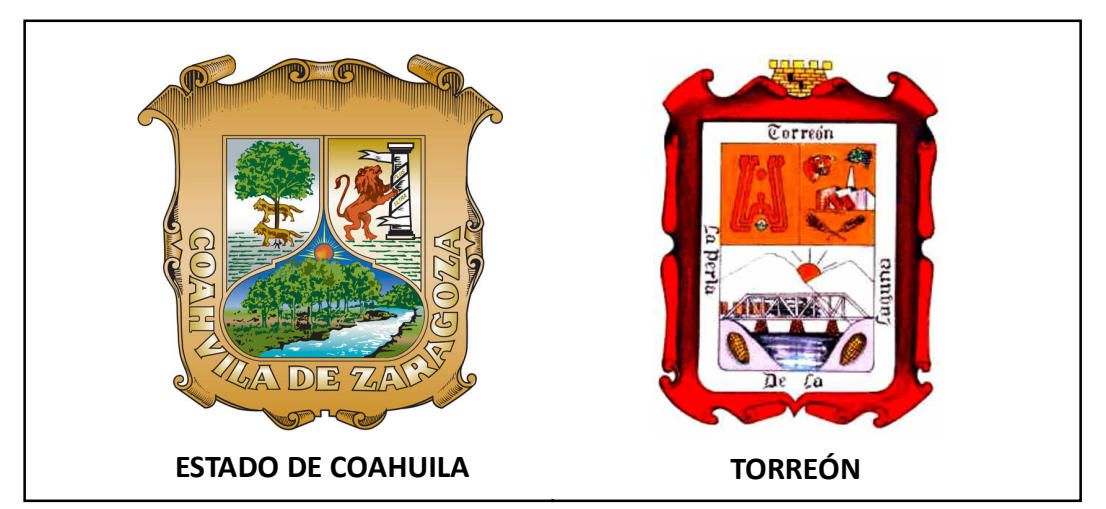


Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), es requisito indispensable contar con la autorización respectiva, así como opinión técnica positiva de la autoridad competente en el Centro Histórico.

La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial.



PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE TORREÓN, COAHUILA DE ZARAGOZA



ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

CLAVE

Z-04

ESCALA NUMÉRICA 1:52,000

ESCALA GRÁFICA EN KMS

FECHA SEPTIEMBRE 2022

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Zonificación Secundaria									
Clave	Uso de suelo	Letra mínima (Vivienda Unifamiliar)	Densidad Unifamiliar (Neta)	COS (Máx)	Normatividad CUS (Máx)	CAS (Máx)	Niveles máximos	Niveles mínimos con Norma B*	
HABITACIONAL									
H1	Densidad Muy Baja	900	20	0.6	1.2	0.4	2	N/A	
H2	Densidad Baja	350	29	0.7	1.4	0.3	2	N/A	
H3	Densidad Media Baja	200	50	0.7	2.1	0.3	3	N/A	
H4	Densidad Media	100	60	0.7	2.1	0.3	3	N/A	
H5	Densidad Media Alta	130	77	0.8	3.2	0.2	4	N/A	
H6	Densidad Alta	105	85	0.8	3.2	0.2	4	N/A	
H7	Densidad Ejecial	110	81	0.8	2.4	0.2	3	N/A	
MIXTO									
M1	Habitacional con comercio	91	110	0.8	4	0.2	5	8	
M2	Habitacional con comercio y servicios	91	110	0.8	4	0.2	5	8	
M3	Habitacional con comercio, servicios e industria manufacturera	91	110	0.8	4	0.2	5	8	
S	Servicios	N/A	N/A	1.7	2.8	0.3	4	N/A	
CORREDOR URBANO									
CU11	Habitacional, comercio y servicios	91	110	0.8	9.8	0.2	12	12	
CU12	Habitacional, comercio y servicios	91	110	0.8	9.8	0.2	12	15	
CU3	Habitacional, comercio y servicios	91	110	0.8	4	0.2	5	8	
CU4	Comercio, servicios e industria	N/A	N/A	0.8	4	0.2	5	8	
EQUIPAMIENTO									
EE	Educación Cultural								
ES	Salud								
EAS	Asistencia Social								
ECAL	Comercio y Abasto								
ECT	Comunicaciones y Transporte								
EAP	Administración Pública y Servicios Urbanos								
ERD	Recreación y Deporte								
II	Infraestructura								
AV	Áreas verdes y espacios abiertos			0.05	0.05	0.05	1	N/A	
INDUSTRIA									
IL	Ligera	1	N/A	0.8	1.6	0.2	2	N/A	
IM	Mediana	1	N/A	0.8	1.6	0.2	2	N/A	
IP	Pesada	1	N/A	0.8	1.6	0.2	2	N/A	
IE	Extractiva	N/A	N/A	0.4	0.8	0.6	2	N/A	
ÁREA DE CONSERVACIÓN									
ZC	Zona de Conservación	N/A	N/A	0.05	0.05	N/A	1	N/A	
AR	Agrícola de Riego	N/A	N/A	0.05	0.05	N/A	1	N/A	
AI	Agrícola	1	N/A	0.05	0.1	N/A	2	N/A	

- Validades Existentes**
- Primaria
 - Colectora
 - Secundaria
 - Urbanizable No Programado
- Validades Propuestas**
- Primaria
 - Colectora
 - Secundaria
 - COS Coeficiente de Uso del Suelo
 - CUS Coeficiente de Ocupación del Suelo
 - CAS Coeficiente de Absorción del Suelo
- Centralidades**
- CH Centro Histórico
 - CU Centro Urbano
 - CB Centro de Barrio
 - CV Centro Vecinal
 - SCB Sub Centro Urbano
- Condicionantes**
- CS Conservación / Explotación Minera
 - RI Remediación del Suelo e Impacto Ambiental
- NOTAS**
- N/A = No aplica
 - La densidad definida en esta tabla es aplicable a vivienda unifamiliar; cuando se trate de vivienda multifamiliar, esta densidad se determinará con base en el apartado Cálculo para densidad de Vivienda Multifamiliar de este Plan Director de Desarrollo Urbano.
 - Se ajustarán los valores de acuerdo con la normativa correspondiente (Norma B) y el proyecto aprobado
 - Los niveles aprobados por el presente Plan Director para los predios que se encuentran en el cono de aproximación al Aeropuerto Internacional de Torreón y que está señalado en el Mapa. Conos de aproximación del Aeropuerto, están sujetos a dictamen positivo de aeronáutica civil, expedido por la Dirección homónima de acuerdo con la normatividad aplicable.
 - Aplicable solamente a los predios localizados en el área de aplicación de la Norma B Fomento a la densidad, bajo los criterios que está especificado en la Norma B Fomento a la densidad y con la Norma. Área sujeta a alturas por cono de aproximación del Aeropuerto de Torreón.
 - Lineamientos aplicables a cualquier tipo de equipamiento.

SIMBOLOGÍA BÁSICA

—	Limite estatal	□	Manzanas Torreón	—	Corriente de agua
—	Limite municipal	□	Manzanas ZML	—	Curvas de nivel
—	Cuerpo de agua	□	Parcelas	—	Corrientes intermitentes
—	Corrientes de agua	—	Vías de ferrocarril	—	Validades metropolitanas

Presidente Municipal de Torreón, Coahuila

LIC. ROMÁN ALBERTO CEPEDA GONZÁLEZ

Secretaria del Ayuntamiento de Torreón

LIC. NATALIA GUADALUPE FERNÁNDEZ MARTÍNEZ

Director General de Ordenamiento Territorial y Urbanismo

LIC. FRANCISCO JOSÉ TORRES SUÁREZ

Director General Ejecutivo de IMPLAN Torreón

ARQ. JOSÉ ANTONIO RAMÍREZ REYES



INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN Y COMPETIVIDAD DE TORREÓN