

## II.5 NORMAS PARA EL DESARROLLO URBANO

El establecimiento de las normas para el desarrollo urbano parte del diagnóstico mismo, en donde se reconocen las modalidades del uso del suelo y su intensidad en cada zona, además de las diferentes tipologías de vivienda y las diversas densidades de población que con el tiempo se han ido generando; además, se analizan y evalúa el Sistema Nacional de Normas para el Equipamiento Urbano y otros indicadores proporcionados por la Secretaría de Desarrollo Social, adaptándose a las características de las localidades urbanas y rurales del Estado de Morelos. Se incorporan a este programa para que tengan completa vigencia legal en su aplicación, ya sea a través de la Constancia de Zonificación o de la Licencia de Uso del Suelo.

### 1.- De los Coeficientes sobre Intensidad de Uso del Suelo:

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) define el porcentaje construible de la superficie total de un predio; en Tehuixtla predominará el  $COS = 0.50$ , lo que significa que en planta baja sólo se podrá ocupar hasta un 50 por ciento de la superficie del predio. Este coeficiente podrá variar de acuerdo a lo establecido en la Zonificación Secundaria de este programa.

El Coeficiente de Utilización del Suelo (**CUS**) se refiere a la proporción de la superficie total construida o por construir respecto de la superficie total del predio; predominará el  $CUS = 1.0$ , lo que significa que la superficie total por construir o construida podrá ser hasta el equivalente a una vez la superficie del predio; excepcionalmente se aplicará un  $COS = 0.75$  y un  $CUS$  hasta de 1.5 o mayores en los casos de Usos o Destinos relacionados con actividades económicas generadoras de empleo.

### 2.- De la norma sobre Densidad de Población Neta (número de habitantes por hectárea), aplicable para los Usos del Suelo Habitacionales.

De acuerdo con la información censal del INEGI para el año 2000, el Tehuixtla presentó una densidad domiciliaria de 4.2 habitantes por vivienda; siendo el indicador que se adopta para la aplicación de la norma sobre densidad de población. Para la aplicación de esta norma, a través de la expedición de las constancias de zonificación o licencias de uso del suelo, el cálculo del número de viviendas que se pueden construir en un predio se hará considerando el indicador señalado.

Para facilitar la aplicación de la norma sobre usos habitacionales se establece el término de densidad en “número de viviendas por hectárea”

Para la zona urbana actual predominará la densidad de población de 31 viviendas por hectárea (H2).

También se identifica la densidad de población con la tipología H3, que significa 46 viviendas por hectárea

La densidad H4 significa 62 viviendas por hectárea; mientras que la densidad H4.5 significa 70 viviendas por hectárea.

Es conveniente destacar que en los desarrollos condominales no existe la figura de lote o predio mínimo ya que se sustituye por las áreas privativas, las cuales podrán ser menores pero que se compensa por la proporción de áreas comunes que les corresponda.

De acuerdo a lo anterior, en función del tipo de proyecto habitacional que se presente, podrán considerarse los siguientes parámetros:

- ❖ Vivienda de tres recámaras= 4.2 habitantes.
- ❖ Vivienda con una y dos recámaras= 3 habitantes

Por cada recámara adicional a las tres primeras recámaras, se considerará un habitante más.

### **3.- De la regulación de los Usos y Destinos del Suelo.**

La expresión gráfica que resume muchas de las disposiciones normativas de este Programa de Desarrollo Urbano está representada por el documento que hoy se conoce como la “Carta Urbana”; este documento se integra por dos componentes: la Zonificación Secundaria con los Usos, Destinos y Reservas del Suelo y la Matriz de Compatibilidad de los Usos y Destinos del Suelo, la cual se expresa en tres ámbitos:

- Área urbana actual y Áreas de Usos Especiales;
- Áreas aptas para el desarrollo urbano; y
- Ámbito interurbano (zonas No urbanizables).

Los Usos y Destinos del Suelo se expresan en términos de Permitido (P) o Prohibido (X).

Así, la “Carta Urbana” se convierte en el principal documento que permite a la autoridad municipal ejercer sus atribuciones para regular el uso del suelo en su territorio, a través de la Constancia de Zonificación o la Licencia de uso del Suelo.

Es conveniente señalar que la regulación de los Usos y Destinos del Suelo no se restringe sólo a la Compatibilidad, la densidad de población (en el caso de los usos habitacionales) y los Coeficientes sobre Intensidad de Uso del Suelo, sino que se comprende también:

- a) La factibilidad de dotación de agua potable;
- b) La inscripción del predio en la Dirección de Catastro;
- c) La regularización de divisiones, lotificaciones o fusión de predios;

d) Dosificación de cajones de estacionamiento; solución de circulación interior de vehículos y solución de disposición de cajones de estacionamiento;

e) Altura de las edificaciones;

f) Regulación de otras dependencias o entidades estatales o federales.

A efecto de complementar los procedimientos para una eficaz regulación de los Usos y Destinos del Suelo, el Programa de Desarrollo Urbano de Tehuixtla reconoce como parte de este al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social cuyo contenido será valioso auxiliar para dosificar el equipamiento urbano público y privado a través de los componentes sobre:

\* Localización y dotación regional y urbana.

\* Ubicación Urbana.

\* Selección del predio; y

\* Programa arquitectónico general.

#### **4.- Otras condicionantes normativas.**

Para efectos de homogeneizar el proceso de regulación de los usos y destinos del suelo en los 33 Municipios de la entidad, como una aportación la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado, en su carácter de dependencia normativa, establece las siguientes condicionantes normativas de carácter general, que se incorporan a este Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población:

- A fin de establecer el equilibrio entre el desarrollo urbano y la protección al medio ambiente, los Usos y Destinos del Suelo estarán condicionados a solucionar de manera efectiva el tratamiento y desalojo de los residuos líquidos, quedando sujetos a la supervisión de las autoridades Federales, Estatales o/y Municipales con competencia en la materia.
- Solucionar el abastecimiento de agua potable garantizando, en calidad y cantidad, el gasto necesario para la población de proyecto y, en su caso, convenir el destino de las demasías para beneficio de la población ubicada en el área de influencia de cada proyecto que se genere en cada zona.
- Respetar los derechos de vía y zonas federales que determinen la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT), la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado, la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y la Comisión Nacional del Agua (CNA).

El Derecho de vía para carreteras federales y estatales se establece en 40 metros; en tramos urbanos actuales y futuros deberá preverse una

franja de restricción dentro de los predios colindantes al derecho de vía equivalente a cinco metros, en donde no podrá construirse elemento alguno y sólo podrá utilizarse como área verde, estacionamiento, vialidad interna o como parte del carril de desaceleración que para el efecto establezca la dependencia normativa correspondiente.

- En los corredores urbanos establecidos como parte de la estructura urbana se considerará que un predio forma parte de él cuando tengan frente a la vialidad que origina el corredor; en caso de que la distancia establecida abarque gráfica y físicamente otra manzana, se considerará únicamente el primer predio con frente a la vialidad de la primera manzana.
- Cualquier proyecto o desarrollo, venta de predios, lotificación o subdivisión, fraccionamiento, condominio o similar que se pretenda realizar en el territorio municipal, una vez que se obtenga la Licencia de Uso del Suelo correspondiente, deberá contar con la autorización de la Dirección General de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Gobierno del Estado o, en su caso, de la autoridad municipal si esta ejerce sus atribuciones directamente.
- Aquéllos proyectos que por su ubicación y uso puedan contar con la autorización para obtener un Coeficiente de Ocupación del Suelo del 0.75, tendrán la obligación de prever un sistema que permita la captación y canalización de escurrimientos pluviales hacia el subsuelo para coadyuvar a la recarga de los acuíferos, sin menoscabo de su almacenamiento y aprovechamiento.
- De las áreas libres de construcción deberá dedicarse como mínimo el 25% para áreas verdes debidamente arborizadas. El mismo caso será aplicable a aquellos proyectos que por sus características requieran de grandes superficies pavimentadas como es el caso de talleres mecánicos, estacionamientos públicos o privados, patios de carga y descarga, etc.
- Los proyectos en inmuebles patrimoniales registrados por el INAH deberán respetar las normas que el instituto establezca.
- En el caso en donde existan vestigios prehispánicos y/o elementos con valor histórico deberán aplicar las restricciones establecidas por el INAH con base en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. Cabe señalar que este programa municipal podrá establecer usos compatibles en zonas señaladas como contenedoras de vestigios arqueológicos, pero invariablemente los proyectos estarán condicionados a la autorización del INAH.

Los señalamientos que aparecen en la carta urbana sobre sitios contenedores de vestigios son sólo indicativos, por lo que será el INAH quien determine finalmente el procedimiento a seguir para la autorización final de los proyectos.

- Los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un monumento que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción, que puedan afectar las características de los monumentos históricos o artísticos, deberán obtener el permiso del INAH. En este mismo sentido, se regularán los Usos del Suelo en las áreas aledañas a las zonas arqueológicas o sujetas a conservación; por esta razón, se establece una zona de protección:

La zona de protección comprende la primera manzana periférica a la zona de conservación y tiene la siguiente normatividad:

- a) Deberá solicitarse permiso ante el INAH;
- b) Las edificaciones no deberán ser mayores de un nivel de altura.

Además de lo anterior, para las zonas consideradas como aptas para el desarrollo urbano deberá establecerse una franja de cinco metros en la zona periférica a la zona arqueológica o de conservación en donde los Usos Permitidos serán espacios abiertos (canchas deportivas, huertos, invernaderos, estacionamientos o áreas verdes).

#### **RESTRICCIONES A LAS QUE QUEDAN SUJETOS LOS INMUEBLES QUE SE UBICAN EN ZONAS O SITIOS ARQUEOLOGICOS.**

---

**PRIMERA:** No se podrán hacer trabajos de excavación, remoción, ni extracción de materiales y/o piedras que forman parte del sitio arqueológico. Caso contrario queda en conocimiento de que cualquier contravención a lo enunciado anteriormente constituye un delito del orden federal.

**SEGUNDA:** De conformidad a lo dispuesto en el Artículo 42 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, en las zonas de monumentos y en el interior y exterior de éstos, cualesquiera construcción permanente o provisional, se sujetará a las disposiciones que al respecto fija la referida Ley y su reglamento.

**TERCERA:** Que en atención a lo establecido por el Artículo 43 de la Ley en cita, en las zonas de monumentos, los institutos competentes autorizarán previamente la realización de obras.

**CUARTA:** Que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 44 de la Ley Federal mencionada, el INAH es competente en materia de monumentos y zonas de monumentos arqueológicos e históricos.

**QUINTA:** Es factible, previa realización de trabajos de exploración arqueológica que realice el INAH a costo del propietario o poseedor del predio, la utilización del mismo para actividades agrícolas.

**SEXTA:** En atención a lo que determina el Artículo 29 de la normatividad federal enunciada, en el caso de hallazgos arqueológicos, deberá darse aviso al Centro INAH Morelos dentro de las 24 horas siguientes a que esto suceda, para que éste determine lo conducente.

**SEPTIMA:** El propietario o poseedor queda obligado a cumplir y respetar en todas y cada una de sus partes, por sí o por terceras personas, la normatividad vigente aplicable al caso del Instituto Nacional de Antropología e Historia y la que en lo futuro llegare a aprobarse, bien se trate de familiares y/o trabajadores que emplee.

**OCTAVA:** En caso de transferencia de domicilio del predio, por sí o por terceras personas, deberá notificar al nuevo propietario o poseedor, de que el predio se encuentra en sitio arqueológico y deberá dar aviso al Centro INAH Morelos de forma anticipada a que se realice o formalice ésta.

**NOVENA:** En caso de que se autorice por parte del centro INAH Morelos la realización de actividades agrícolas, queda prohibido el uso de maquinaria para nivelar el terreno o remover la superficie de éste.

**DECIMA:** Deberá otorgar las facilidades necesarias para que el personal del Centro INAH Morelos debidamente acreditado, realice los trabajos de delimitación de conformidad a la poligonal existente, aceptando la colocación de mojoneras dentro del predio de su propiedad, así como la visita para constatar el estado de conservación de los vestigios arqueológicos.

**RESTRICCIONES A LAS QUE QUEDAN SUJETOS LOS PROPIETARIOS O POSEEDORES DE INMUEBLES QUE SE UBICAN EN ZONAS O SITIOS ARQUEOLOGICOS DE CONFORMIDAD A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLOGICOS, ARTISTICOS E HISTORICOS.**

---

**PRIMERA:** Queda estrictamente prohibido al propietario o poseedor del predio, la realización de trabajos materiales de exploración arqueológica por excavación, nivelación, remoción o por cualquier otro medio, en monumentos arqueológicos inmuebles y en zonas de monumentos arqueológicos o en aquellas en que se presuma su existencia.

**SEGUNDA:** Queda estrictamente prohibido al propietario o poseedor del predio la extracción de materiales y/o piedras que forman parte del monumento arqueológico inmueble o de la zona de monumentos arqueológicos, así como su utilización en la realización de obra alguna.

**TERCERA:** En el caso de que el propietario o poseedor del predio requiera colocar algún anuncio, aviso, carteles, realizar la construcción de cocheras, la ubicación de sitios de vehículos, expendios de gasolina o lubricantes, la ubicación de postes o hilos telegráficos, transformadores, conductores de energía eléctrica e instalaciones de alumbrado, así como la colocación de kioscos, templete, puestos o la realización de cualesquiera otras construcciones, permanentes o provisionales, deberán sujetarse a las disposiciones, que al respecto fije la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento (Artículo 42).

**CUARTA:** En las zonas de monumentos arqueológicos, los institutos competentes autorizarán previamente la realización de obras (Artículo 43).

**QUINTA:** En caso de hallazgos arqueológicos en el predio, el propietario o poseedor tiene la obligación de dar aviso al Centro INAH Morelos dentro de las 24 horas siguientes a que esto suceda para que éste determine lo conducente (Artículo 29).

**SEXTA:** El propietario o poseedor queda obligado, por sí o por terceras personas, bien se trate de familiares o trabajadores que emplee, a cumplir y respetar en todas y cada una de sus partes, la normatividad vigente y la que en lo futuro llegare a aprobar el Instituto Nacional de Antropología e Historia aplicable al caso.

**SEPTIMA:** En caso de transferencia de dominio o uso del predio, por sí o por terceras personas, deberá notificar al nuevo propietario o poseedor de que el predio se encuentra en sitio arqueológico y sujeto a las restricciones enunciadas, debiendo dar aviso al Centro INAH Morelos de forma anticipada a que ésta se realice o formalice.

**OCTAVA:** Previa autorización que emita el Centro INAH Morelos, podrá utilizar su predio para actividades agrícolas quedando prohibido estrictamente el uso de maquinaria para nivelar o remover la superficie de éste.

**NOVENA:** El propietario o poseedor deberá otorgar las facilidades necesarias para que el personal del Centro INAH Morelos debidamente acreditado, realice las siguientes acciones, sin menoscabo de sus derechos:

- Trabajos de delimitación de la zona arqueológica de conformidad con la poligonal existente.
- La colocación de mojoneras dentro del predio de su propiedad.
- Visitas de inspección para constatar el estado de conservación de los vestigios arqueológicos.
- Aquellos trabajos que tienen en razón de su competencia, para protección y conservación del sitio o zona arqueológica de que se trate, sin que ello represente afectación a la propiedad o posesión que detenta.

**RESTRICCIONES A LAS QUE QUEDAN SUJETAS LAS DEPENDENCIAS DEL SECTOR PUBLICO PARA LA REALIZACION DE OBRAS EN PREDIOS QUE SE UBICAN EN ZONAS O SITIOS ARQUEOLOGICOS E HISTORICOS DE CONFORMIDAD A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLOGICOS, ARTISTICOS E HISTORICOS.**

---

**PRIMERA:** No se autorizará la realización de obra alguna en predios que se asienten en zonas o sitios arqueológicos, sin contar previamente con el visto bueno o autorización del Centro INAH Morelos. En el caso de las zonas de monumentos históricos o de inmuebles catalogados como monumentos

históricos o de inmuebles que se ubiquen en las zonas de monumentos históricos, será necesario que previo a la expedición de la licencia de construcción, el solicitante cuente con la aprobación del Centro INAH Morelos.

**SEGUNDA:** Tratándose de obras que pretendan realizar los gobiernos estatal y municipal en zonas de monumentos o en aquellas en que se presuma su existencia, deberán contar previamente con autorización del Centro INAH Morelos.

**TERCERA:** En el marco de lo dispuesto por el Artículo 4 del ordenamiento federal enunciado, el gobierno estatal y los municipales están obligados a incorporar dentro de sus respectivos planes de desarrollo urbano, estas zonas como áreas especiales de reserva y atención.

**CUARTA:** Los predios en que se localicen zonas arqueológicas no podrán ni deberán ser consideradas como zonas de crecimiento de la mancha urbana.

**QUINTA:** Con la finalidad de evitar asentamientos irregulares en las zonas o sitios arqueológicos o en aquellas en que se presuma su existencia, los municipios no podrán dotar de servicios municipales a éstos.

**SEXTA:** Las autoridades municipales, por conducto de la instancia municipal competente, están obligadas a respetar el uso de suelo de los predios que se ubiquen en zona o sitio arqueológico, el cual será agrícola. Cualquier modificación que pretendan realizar en ese sentido, deberá contar con la aprobación del Centro INAH Morelos.

**SÉPTIMA:** Las autoridades municipales deberán promover junto con el Centro INAH Morelos la elaboración de manuales y cartillas de protección del patrimonio cultural.

**OCTAVA:** Las autoridades ejidales y comunales, no podrán expedir constancias de posesión de los predios sin que exista previa notificación al Centro INAH Morelos, para que éste haga del conocimiento de los propietarios o poseedores que el predio se ubica en zona o sitio arqueológico.

Además de lo antes mencionado, los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un monumento, que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción que puedan afectar las características de los monumentos históricos o artísticos, deberán obtener el permiso del Instituto Nacional de Antropología e Historia, que se expedirá una vez cumplidos todos los requisitos que sean determinados por la Institución.

Lo anterior refleja la necesidad de regular los usos del suelo en las áreas aledañas a las zonas arqueológicas o de conservación; por lo que se establece una zona de protección.

Dicha zona comprende la primera manzana periférica a la zona de conservación; cuya normatividad es la siguiente:

- Deberá solicitarse el permiso del INAH.



- Las edificaciones no deberán ser mayores de un nivel de altura.

Para las zonas consideradas como áreas aptas para el desarrollo urbano, la normatividad aplicable será la anterior, además de:

- Establecer una franja de 5 metros lineales en la zona periférica a la zona arqueológica o de preservación; en donde los usos permitidos serán los espacios abiertos (canchas deportivas, huertos, viveros, invernaderos o estacionamientos).

## **5.- Normas complementarias sobre Vialidad**

Para efectos de implementación del desarrollo urbano en las áreas aptas y en las áreas urbanas actuales, para la proyección de vialidades primarias se establece una sección de 18 metros como mínimo, y para vialidades secundarias una sección de 12 metros, tal y como lo establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos.

### **Para la vialidad primaria:**

- Banquetas de 2.0 metros de ancho con una circulación peatonal de 1.20 metros y una franja jardinada (opcional) de setos de 0.80 metros que permita separar la circulación peatonal de la vehicular.
- Dos arroyos de circulación de 6.5 metros cada uno (ambos sentidos).
- Camellón central de 1.00 metro de ancho.

### **Para la vialidad secundaria:**

- Banquetas de 1.50 metros de ancho, con circulación peatonal mínima de 0.90 metros y una franja jardinada de 0.60 metros.
- Arroyo de circulación de 9.0 metros de ancho para dos carriles de circulación y uno para estacionamiento momentáneo.

### **Derechos de Vía de las Líneas de Alta Tensión:**

De acuerdo con la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, previo dictamen del organismo competente, los derechos de vía de las líneas de alta tensión se podrán utilizar como vialidades u otros usos o destinos que preferentemente no impliquen estancia prolongada de las personas. Los proyectos definitivos deberán ser sancionados por las instancias correspondientes.

### **Restricciones de construcción en predios colindantes a vialidades:**

Los propietarios de predios con frente a autopistas, carreteras federales o estatales deberán respetar un área libre de construcción al frente de su predio que se constituirá en “franja de amortiguamiento”, en donde se podrán autorizar usos tales como áreas verdes, estacionamientos, huertos, viveros, que no

requieran de elementos constructivos. Deberán respetarse como mínimo las siguientes dimensiones:

- Autopistas: 25 metros.
- Carreteras federales o estatales: 5 metros.

En todo el frente del predio se deberá dejar una franja libre al interior del alineamiento, de cinco metros de ancho, la cual se podrá utilizar para la entrada y salida de personas y vehículos, y cuyo mantenimiento y control será responsabilidad del propietario, con la única limitante de no cubrirla ni instalar estructuras fijas, a excepción de las que se utilicen para delimitar el predio.

Las áreas de restricción deberán quedar libres de construcción; sin embargo, podrán ser utilizadas como áreas verdes, áreas de ascenso y descenso de personas, estacionamiento momentáneo; las áreas de restricción podrán utilizarse también como zona de exhibición, con mesas al aire libre y estructuras temporales desmontables.

Estas áreas se contabilizarán como parte del porcentaje de área libre que se determine para la totalidad del predio (COS).

#### **6.- Protección de ríos, arroyos o barrancas:**

A lo largo de los escurrimientos naturales se propone la implementación de vialidades ribereñas (ambas riveras) que impidan la invasión de zonas federales por asentamientos irregulares y la consecuente contaminación del agua tanto por residuos líquidos como sólidos (basura); en este sentido se preverán vialidades, andadores peatonales, ciclistas, áreas deportivas, parques y jardines, en general áreas verdes abiertas.

Se incluyen juegos infantiles, actividades deportivas. En el mismo cauce es factible construir represas para aumentar la superficie de evaporación.

Especificaciones:

- Franja con un ancho mínimo de 15 metros además de la zona federal que establezca la Comisión Nacional del Agua, a ambos lados del afluente.
- Andadores de 3.5 metros que permitan la circulación de un vehículo que realice trabajos de limpieza, mantenimiento y vigilancia; base compactada y capa de 2 centímetros de tezontle como mínimo.
- Secciones de arroyos de 6 metros con pavimento de concreto hidráulico o asfalto.
- Banquetas de 1.20 metros con guarniciones, ambas de concreto.
- Postes de iluminación a cada 50 metros.

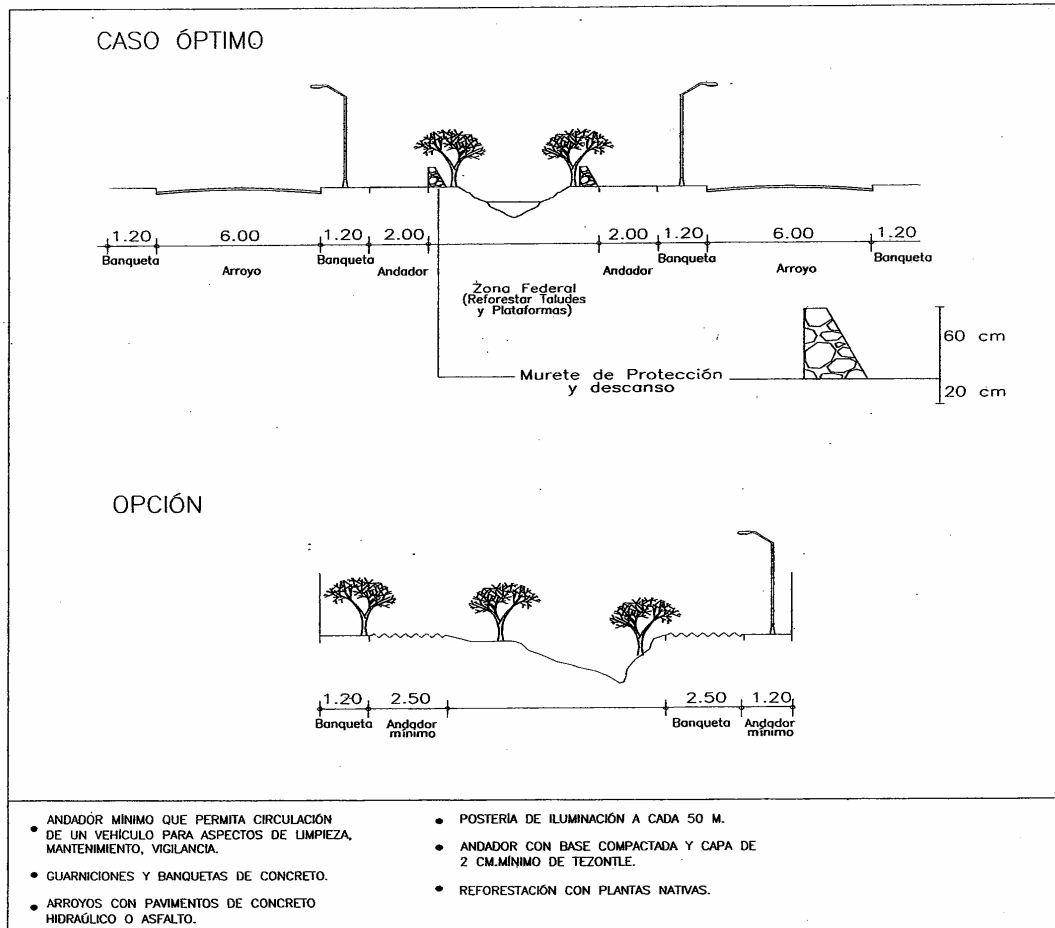
- Murete de protección y descanso a ambos lados del afluente con altura mínima de 60 cms.
- Reforestación de taludes y plataformas con plantas nativas.

En caso de condiciones desfavorables, se adoptarán las siguientes especificaciones mínimas:

- Ancho mínimo de 3.70 metros) ambos lados del afluente).
- Andador de 2.50 metros que permita la circulación de un vehículo que realice trabajos de limpieza, mantenimiento y vigilancia; base compactada y capa de 2 centímetros de tezontle como mínimo.
- Banquetas de 1.20 metros con guarniciones, ambas de concreto.
- Postes de iluminación a cada 50 metros.
- Reforestación de taludes y plataformas con plantas nativas.

Otro tipo de normatividad técnica para la conservación y aprovechamiento de derechos de vía de ríos y cuerpos de agua:

## GRAFICO 9. CALLES Y PASEOS RIBEREÑOS



Nota.- Los proyectos definitivos propuestos en los que aplican las normas complementarias de vialidad y las otras normas complementarias, deberán ser previamente autorizados por las instancias correspondientes.

### 7.- De la regulación a las alturas en las edificaciones.

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) máximo permitido estará en función de la superficie del predio e incidirá en la altura de las edificaciones; de tal manera que en predios menores de 300 M<sup>2</sup> la altura máxima permitida será de dos niveles o 7 metros de altura; de 301 a 1,250 M<sup>2</sup> se autorizan hasta cuatro niveles (14 metros); mayores alturas sólo en predios de más de 1,250 M<sup>2</sup>. En todos los casos el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) no será mayor a 0.50.



100