

ANEXO I. TABLA DE COMPATIBILIDADES

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO - MUNICIPIOS COSTEROS DE COSTA CHICA

Uso de suelo (Zonificación primaria SEDATU) Clave (Zonificación primaria SEDATU)		URBANIZADO					URBANIZADO					URBANIZADO		URBANIZADO		NO URBANIZABLE					Urbanizable 2030						
Uso de suelo (Zonificación secundaria SEDATU) Clave (Zonificación secundaria SEDATU)		Habitacional mixto										Equipamie nto públic o		Espa cio públic o		Industria		Área no urbanizable agropecuaria			Área natural no urbanizables		Área urbanizable corto plazo	Área urbanizable mediano plazo		Área urbanizable corto plazo	
		HM										E		EP		I		NA			NV		UC	UM		UL	
Altura máxima permitida en cada zona homogénea, cuantificada en metros lineales a partir del nivel de piso terminado (N.P.T.) de la calle hacia la cual el inmueble tiene su frente y acceso principal.		14	17	17	14	14	17	20	17	14	11	20	19	36	7	7	7	7	7	7	20	Aplica la altura máxima permitida del uso solicitado (Ver Instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano: Zonificación incentivada), siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aún cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y se realice el pago por desarrollo adelantado; o en su caso pago por desarrollo atrasado).					
Número máximo de niveles de construcción permitidos en cada zona homogénea, a partir del nivel de piso terminado (N.P.T.) de la calle hacia la cual el inmueble tiene su frente y acceso principal señalado en el Alineamiento y Número Oficial emitido por el Ayuntamiento.		4	5	5	4	4	5	6	5	4	3	6	6	6	2	2	1	1	1	1	6	Aplica el número máximo de niveles de construcción del uso solicitado (Ver Instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano: Zonificación incentivada), siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aún cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y se realice el pago por desarrollo adelantado; o en su caso pago por desarrollo atrasado).					
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) MÁXIMO. Factor por el cual se establece el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo, derivado del incremento del índice de edificabilidad adquirido mediante la venta de derechos de edificabilidad del Ayuntamiento, conforme a la Ley de Ingresos municipal vigente para el ejercicio fiscal respectivo y conforme al instrumento aplicado al predio de interés, señalado en el capítulo "Gestión" del presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano. Este coeficiente consiste en un incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS BASE) determinado en la zonificación de los Plan Municipal de Desarrollo Urbano, para que los propietarios o promoventes puedan llevar a cabo un desarrollo con una intensidad especial, siempre y cuando gestionen y obtengan las autorizaciones ante el Ayuntamiento; y realicen el pago de derechos respectivo.		2.00	2.50	2.50	2.00	1.20	2.50	3.00	2.50	2.00	1.50	3.00	3.00	3.00	0.20	0.20	0.10	0.10	0.10	0.10	3.00	Aplica el CUS MÁXIMO del uso solicitado (Ver Instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano: Zonificación incentivada), siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aún cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y previo pago de derechos respectivo (Ver Instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano: Pago por desarrollo adelantado; o en su caso pago por desarrollo atrasado).					
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) BASE. Factor por el cual se establece el número de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo.		1.00	1.00	1.00	1.00	0.30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.20	0.20	0.10	0.10	0.10	0.10	1.00	Aplica el CUS del uso solicitado (Ver Instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano: Zonificación incentivada), siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aún cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y previo pago de derechos (Ver Instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano: Pago por desarrollo adelantado; o en su caso pago por desarrollo atrasado).					
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) BASE. Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente desplantada para la edificación o instalación de cualquier construcción.		0.50	0.50	0.50	0.50	0.30	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.50	Aplica el COS del uso solicitado (Ver Instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano: Zonificación incentivada), siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aún cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y previo pago de derechos (Ver Instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano: Pago por desarrollo adelantado; o en su caso pago por desarrollo atrasado).					
Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS) BASE. Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que deberá estar destinada exclusivamente para áreas verdes que permitan la absorción del agua hacia el subsuelo, hacia los mantos acuíferos subterráneos.		0.10	0.10	0.10	0.10	0.70	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.50	0.10	0.80	0.70	0.90	0.90	0.90	0.90	0.10	Aplica el CAS del uso solicitado (Ver Instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano: Zonificación incentivada), siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aún cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y previo pago de derechos (Ver Instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano: Pago por desarrollo adelantado; o en su caso pago por desarrollo atrasado).					
Densidad máxima permitida (viv/ha). Número máximo de viviendas permitido en un predio cuya superficie es equivalente a 10,000 m ² ó 1 ha. Para determinar el número máximo de viviendas permitidas en un predio se deberá utilizar la siguiente fórmula: Número máximo de viviendas permitidas = (Superficie del predio en m ² x densidad máxima permitida) / 10,000 m ² *Densidad máxima de cuartos turísticos (cua/ha). Aplica para zona de uso de Turismo sustentable, refiere al número máximo de cuartos permitido en un predio cuya superficie es equivalente a 10,000 m ² ó 1 ha Su		250	250	250	25	25	0.00	250	250	250	0.00	0.00	0.00	0.00	10	25	0.00	0.00	0.00	0.00	250	125	25				
USOS: P PERMITIDO C CONDICIONADO X PROHIBIDO		Centro Histórico	Barrio Central	Barrio Suburbano	Barrio Rural	Turismo sustentable	Comercio	Corredor urbano de alta intensidad	Corredor urbano de media intensidad	Corredor Urbano de Baja intensidad	Usos Especiales	Equipamiento Urbano	Espacio Público	Industrial	Aprovechamiento sustentable para la producción agraria	Aprovechamiento sustentable para la producción agropecuaria	Restauración	Conservación	Protección	Áreas Verdes	Urbanizable 2030	Urbanizable 2040	Urbanizable 2050				
Grupos de Usos de suelo		Subsistema	Clasificación			Clave de las Zonas homogéneas					EU	EP	I	APR	APG	RES	CON	PRO	AV	CP	MP	LP					
			Componentes			HABITACIONAL RURAL MIXTO					X	X	X	C	C	X	X	X	X	C	C	C					

Grupos de Usos de suelo	Subsistema	Clasificación	Clave de las Zonas homogéneas	Componentes																CP	MP	LP			
				CH	BC	BS	BR	TUS	C	CU-A	CU-M	CU-B	UE	EU	EP	I	APR	APG	RES				CON	PRO	AV
USO HABITACIONAL		HABITACIONAL SUBURBANO		X	X	P	X	X	X	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C		
		HABITACIONAL SUBURBANO MIXTO		X	X	P	X	X	X	P	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C		
		HABITACIONAL URBANO		P	P	P	X	X	X	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C		
		HABITACIONAL URBANO MIXTO		P	P	P	X	X	X	P	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C		
		ALOJAMIENTO: HOTELES, MOTELERÍAS, POSADAS Y HOSTALES HASTA 20 HABITACIONES.		P	P	P	P	P	X	P	P	C	X	X	X	X	C	C	X	X	X	X	C		
		ALOJAMIENTO: HOTELES, MOTELERÍAS, POSADAS Y HOSTALES > 20 HABITACIONES.		C	P	P	X	C	X	P	P	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C		
Grupos de Usos de suelo	Subsistema	Clasificación	Clave de las Zonas homogéneas	CH	BC	BS	BR	TUS	C	CU-A	CU-M	CU-B	UE	EU	EP	I	APR	APG	RES	CON	PRO	AV	CP	MP	LP
USO PARA ESPACIO PÚBLICO, RECREATIVO, DEPORTIVO Y AMBIENTAL	Espacios públicos con función de equipamiento público (NOM-001-SEDATU-2021)	ÁREAS VERDES URBANAS (PARQUES, JARDINES Y HUERTOS).		P	P	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P	X	X	X	X	X	P	C	C	
		PLAZAS Y EXPLANADAS.		P	P	P	P	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	X	X	X	X	X	C	C	C
		ESPACIOS DEPORTIVOS.		P	P	P	P	C	C	C	C	C	X	P	P	C	X	X	X	X	X	C	C	C	C
		MIRADORES.		C	P	P	P	P	C	P	P	P	C	P	P	X	C	C	P	P	P	P	C	C	C
		ESPACIOS ABIERTOS EN EL EQUIPAMIENTO PÚBLICO.		P	P	P	P	C	C	P	P	P	X	P	P	X	C	C	C	C	C	P	C	C	C
		Clasificación	Clave de las Zonas homogéneas	CH	BC	BS	BR	TUS	C	CU-A	CU-M	CU-B	UE	EU	EP	I	APR	APG	RES	CON	PRO	AV	CP	MP	LP
	Espacios públicos con función de Infraestructura (NOM-001-SEDATU-2021)	VÍAS PEATONALES.		P	P	P	P	P	P	P	C	C	C	P	P	P	P	P	C	C	C	C	C	C	C
		VÍAS TERCARIAS.		P	P	P	P	P	P	P	C	C	C	P	P	C	C	P	C	C	X	X	C	C	C
		VÍAS SECUNDARIAS.		P	P	P	P	P	P	P	C	P	X	P	C	C	P	C	C	X	X	X	X	C	C
		VÍAS PRIMARIAS.		C	P	P	C	C	P	P	X	X	P	C	C	C	C	C	X	X	X	X	C	C	C
		FRENTES MARÍTIMOS Y FLUVIALES.- SON LOS ESPACIOS UBICADOS EN LA COLINDANCIA DE UN ASENTAMIENTO CON UN CUERPO DE AGUA COMO UN LAGO, UN RÍO O EL MAR.		X	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		MUELLES.		X	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Espacios públicos con función de áreas naturales (NOM-001-SEDATU-2021)	MALECONES.		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	BORDES DE LOS FRENTES DE AGUA (PLAYAS Y RIBERAS). ESPACIOS DESIGNADOS POR LA LGEPPA Y AUTORIDADES ESTATALES.		X	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Grupos de Usos de suelo	Subsistema	Clasificación	Clave de las Zonas homogéneas	CH	BC	BS	BR	TUS	C	CU-A	CU-M	CU-B	UE	EU	EP	I	APR	APG	RES	CON	PRO	AV	CP	MP	LP
USO INDUSTRIAL BAJO IMPACTO		MICROINDUSTRIAL ¹³		C	P	P	P	X	P	P	P	C	P	C	X	P	C	P	X	X	X	X	C	C	
		INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO ¹³		X	P	P	P	X	C	P	C	C	C	X	X	P	C	P	X	X	X	X	C	C	
		BODEGAS Y ALMACENES ¹⁴ (estos usos deberán concentrarse en vialidades primarias y no al interior de las colonias)		X	X	X	X	X	C	P	C	C	C	C	X	P	C	P	X	X	X	X	X	X	
		AGROINDUSTRIAL Y AGROPECUARIO		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	C	X	X	X	X	X	
	Grupos de Usos de suelo	Subsistema	Clasificación	Clave de las Zonas homogéneas	CH	BC	BS	BR	TUS	C	CU-A	CU-M	CU-B	UE	EU	EP	I	APR	APG	RES	CON	PRO	AV	CP	MP
USO INDUSTRIAL ALTO IMPACTO *4		PARQUES INDUSTRIALES Y BODEGAS		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	C	X	X	X	X	X	X	
		INDUSTRIAL DE TRANSFORMACION, ENSAMBLAJE Y CONTAMINANTE		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	C	X	X	X	X	X	X	
		GENERACION DE ENERGÍA		X	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	X	X	X	X	X	X	
Grupos de Usos de suelo	Subsistema	Clasificación	Clave de las Zonas homogéneas	CH	BC	BS	BR	TUS	C	CU-A	CU-M	CU-B	UE	EU	EP	I	APR	APG	RES	CON	PRO	AV	CP	MP	LP
DESTINOS PARA INFRAESTRUCTURA Y VIALIDAD		REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA Y COMUNICACIONES		X	C	C	C	C	P	P	P	P	P	C	C	P	C	C	C	X	X	C	C	C	
		PLANTAS DE MANEJO Y RECICLAJE DE DESECHOS SÓLIDOS		X	X	X	X	C	X	X	X	X	X	C	X	P	C	C	X	X	X	X	C	C	
		PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES		X	X	C	C	C	X	C	X	X	X	C	C	P	C	C	C	X	X	C	C	C	
Grupos de Usos de suelo	Subsistema	Clasificación	Clave de las Zonas homogéneas	CH	BC	BS	BR	TUS	C	CU-A	CU-M	CU-B	UE	EU	EP	I	APR	APG	RES	CON	PRO	AV	CP	MP	LP
OTROS USOS DE SUELO		USOS NO ESPECIFICADOS		X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
		TEMPORALES		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	C	C	X	X	X	C	C	C	
Grupos de Usos de suelo	Subsistema	Clasificación	Clave de las Zonas homogéneas	CH	BC	BS	BR	TUS	C	CU-A	CU-M	CU-B	UE	EU	EP	I	APR	APG	RES	CON	PRO	AV	CP	MP	LP
USOS DE SUELO EN ÁREAS NO URBANIZADAS O URBANIZABLES		AGRICULTURA Y GANADERÍA		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	X	X	X	X	X	X	
		USO DE RECURSOS NATURALES		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	X	X	X	X	X	X	
		SILVICULTURA / USOS FORESTALES		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	C	C	X	X	X	X	
		ESPARCIMIENTO Y TURISMO DE NATURALEZA		X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X	P	C	C	C	C	C	C	C	
Grupos de Usos de suelo	Subsistema	Clasificación	Clave de las Zonas homogéneas	CH	BC	BS	BR	TUS	C	CU-A	CU-M	CU-B	UE	EU	EP	I	APR	APG	RES	CON	PRO	AV	CP	MP	LP
	TIANGUIS		C	P	P	P	C	P	C	C	C	X	C	C	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	
	DICONSA Y LICONSA SEGALMEX		C	P	P	P	X	P	C	C	P	X	C	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	

